

Stadt

# Olching

Lkr. Fürstenfeldbruck

10. Änderung des Bebauungsplans Olching Nr. 128  
„Schwaigfeld“ für den 4. Bauabschnitt – Kinderhaus WA  
(Allgemeines Wohngebiet)

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,  
80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0  
Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-89      Bearb.: Ma/Mü

Plandatum

22.03.2012  
19.07.2012

## Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass
2	Bestand und städtebauliche Situation
3	Planungsrechtliche Situation
4	Planungsziel
5	Inhalte der 10. Bebauungsplanänderung
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
5.2	Bauliche Gestaltung
5.3	Erschließung und Stellplätze
5.4	Grünordnung
5.5	Immissionsschutz
5.6	Eingriff /Ausgleich /Umweltbericht
6	Ver- und Entsorgung
7	Brandschutz

## **1 Planungsanlass**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 128 „Schwaigfeld“ in der Fassung vom 25. April 1996, mit gegenwärtig neun Änderungen, soll zur Realisierung eines Kinderhauses mit Wohngebiet geändert werden. Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Überarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

Die inhaltlichen Änderungen der 10. Änderung zur Errichtung eines Kinderhauses mit Wohnungen sowie Geschosswohnungsbau bezieht sich ausschließlich auf die Fl. Nr. 175 und 175/197.

## **2 Bestand und städtebauliche Situation**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich nördlich der Wittelsbacher Allee und unmittelbar östlich der Feursstraße ein Mischgebiet fest mit einem großen, verwinkelten Baukörper mit durchgehend drei Geschossen. Die Fläche ist heute noch unbebaut mit Ausnahme der Fl. Nr. 175/197 an der südöstlichen Ecke, auf der eine Trafostation errichtet ist. Der Bebauungsplan sah darüber hinaus am östlichen Rand dieses Mischgebiets einen Wasserlauf vor, gespeist durch einen Bachlauf von Norden her kommend bis nach Süden zu führen, mit dazwischenliegenden Aufweitungen. Dieses Grün- und Wasserkonzept wurde im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans vom 17.01.2006 aufgegeben mangels der geringen Wasserführungsmenge des Bachs.

## **3 Planungsrechtliche Situation**

Die Stadt Olching verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 10.03.1993. Die Neuaufstellung ist derzeit in Bearbeitung.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich „MI – Mischgebiet“ mit einer GFZ von 0,9 und einer öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand dar. Aufgrund der Überlegungen seitens der Grundeigentümer zur Umsetzung des Mischgebiets insbesondere hinsichtlich der geforderten gewerblichen Nutzungen für einen solchen Bereich in Verbindung mit den ebenso geforderten Wohnungen wurde deutlich, dass hier erhebliche Probleme auftreten. Gleichzeitig hat die Stadt Bedarf zur Errichtung eines Kinderhauses in diesem Bereich in Verbindung mit dafür notwendigen Wohnungen ermittelt. Der gesamte Bereich wird als WA – Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan ableitet, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Der Bebauungsplan Nr. 128 "Schwaigfeld" wird innerhalb des Geltungsbereiches der 10. Änderung vollständig durch diese ersetzt.

## **4 Planungsziel**

Der Planungsbereich soll dahingehend verändert werden, dass der südliche Teilbereich ein Kinderhaus mit verschiedenen Einrichtungen (Krippe, Hort, Tages-

stätte, usw.) aufnehmen kann. Im Norden des Planbereichs wird hingegen Geschosswohnungsbau vorgesehen. Zwischen beiden Nutzungen wird ein Gebäuderiegel mit Wohnungen gesetzt, in dem auch Personalwohnungen errichtet werden können. Beide Nutzungen werden über einen kurzen Stich von Süden her über die Wittelsbacherallee erschlossen.

## **5 Inhalte der 10. Bebauungsplanänderung**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Als Art der Nutzung wird entsprechend den neuen Nutzungsvorstellungen der Stadt der gesamte Bereich als WA-Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im südlichen Teil des Grundstücks wird ein Kinderhaus für verschiedene Formen der Kinderbetreuung geplant. Der nördliche Teil des Planbereichs wird hingegen für Wohnungsbau vorgesehen – überwiegend Geschosswohnungsbau. Der Zwischenbereich soll evtl. Personalwohnungen für das Kinderhaus je nach Bedarf des Vorhabenträgers vorhalten.

Das Maß der Nutzung bestimmt sich aus den Parametern höchstzulässige Grundfläche, Wandhöhe, Geschosszahl und Dachneigung. Die vergleichbare GRZ liegt im WA 1 in etwa bei einer GRZ 0,25 und einer GFZ im WA 2 von ca. GFZ 0,6, bis GFZ 0,8.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe wird von der im Plan festgesetzten Höhe des Rohfußbodens im EG gemessen. Damit unterscheidet sie sich von der für die Abstandsflächen-Berechnung geltenden Wandhöhe nach BayBO (gemessen ab natürlichem Gelände).

Als Bauweise ist entlang der Feursstraße als Abschirmung gegenüber dem Verkehrslärm eine geschlossene Bauweise zulässig, so dass sich die Baukörper nach Süden und Osten hin öffnen können.

### **5.2 Bauliche Gestaltung**

Das städtebauliche Konzept ist so verändert worden, dass entsprechend den Nutzungen eine stärkere Akzentuierung und Gliederung vorgesehen ist. Während vorher eine gleichmäßige dreigeschossige Bebauung mit großen, langen Baukörpern vorgesehen war, sieht das nun vorliegende Konzept eine Zweiteilung der Baugruppen entsprechend ihrem Nutzungszweck und stärkere bauliche Differenzierung innerhalb der Baugruppen vor, mit deutlicher baulichen Akzentuierung der nördlichen und südlichen Eckpunkte.

Auch innerhalb der Baugruppen ist eine starke bauliche Gliederung vor allem in der Höhenentwicklung möglich, die eine stärkere räumliche Akzentuierung erlaubt. Hinsichtlich der Dachformen sind hier im wesentlichen geneigte Dächer mit flacher Neigung gewünscht, Geschossflächen im Dachgeschossbereich sollten als Terrassengeschosse ausgebildet werden. Diese zählen zwar auch zu den Vollgeschossen, erlauben aber eine erwünschte Höhendifferenzierung und -staffelung ohne die Nachteile die Dachgauben, Zwerchgiebel – sowohl gestalterisch als auch konstruktiv aufzuweisen.

### 5.3 Erschließung und Stellplätze

Die Erschließung durch Kfz erfolgt ausschließlich von Süden her über die Wittelsbacherallee. Von hier aus führt ein ca. 60 m langer Stich ausgebildet als Wendeschleife nach Norden. Über diese Wendeschleife wird zum Einen das Kinderhaus angefahren, mit der Möglichkeit über die seitliche Parkspur kurz anzuhalten, aussteigen zu lassen und gleich weiter fahren, bzw. können natürlich die Stellplätze (ca. 20-25) auf der Westseite der Erschließungsschleife auch direkt angefahren werden.

Zum Anderen wird am nördlichen Ende der Schleife sowohl die Tiefgarage (ca. 70 Plätze) unter dem Wohnhof des Geschosswohnungsbaus angefahren, als auch der kleine Parkplatz mit zusätzlichen Besucherstellplätzen, (ca. 8) einzelnen Garagen, Mülltonnen, Fahrradunterstellplätzen u.ä., die nach Bedarf hier errichtet werden können. Innerhalb des Wendehammers liegen noch zusätzliche öffentliche Stellplätze (5 Plätze).

Im Übrigen wird das Gebiet von allen Seiten durch einen mindestens 3,5 m breiten befahrbaren Fuß- und Radweg erschlossen, der auch von Notfahrzeugen, Feuerwehr, Möbelwagen u.ä. befahren werden kann.

In der Mitte des Gebiets verbindet zudem ein Fuß- und Radweg den internen Wendehammer mit der westlich gelegenen Feursstraße.

### 5.4 Grünordnung

Wie bereits beschrieben wurde das ursprüngliche Konzept des von einem Grünzug begleiteten Wasserlaufs mit Aufweitungen nicht mehr weiterverfolgt. Entlang der Hauptstraße – Feursstraße, Wittelsbacherallee – wird der Alleecharakter weiter fortgesetzt. Das städtebauliche Konzept ist so angelegt, dass die Gebäude mit möglichst geringen Lücken nach Westen zur Feursstraße hin abschirmen. Nach Innen – Südosten entstehen so relativ ruhige und gut nutzbare Hofinnenbereiche sowohl für das Kinderhaus als auch für den Wohnhof. Diese Bereiche sind individuell gärtnerisch zu gestalten, ebenso wie die Rand bzw. Vorfeldebereiche rund um die Gebäude. Hierzu sind jeweils grünordnerische Festsetzungen getroffen, die das im ursprünglichen Bebauungsplan begonnene Grünflächenkonzept zumindest für diese Bereiche fortführen.

Der nördliche Ortsrand, gleichzeitig die Eingangssituation in den Ort hinein wird einerseits markiert von einem etwas höheren Punkt-Gebäude, das aber gleichzeitig in bepflanzte Grünflächen eingebunden ist und so den Übergang zur freien Landschaft und zum östlich anschließenden Ortsrand – Grün herstellt. Hier, aber auch im Hofinnern ist auch die Anlage von Kleinkinderspielplätzen vorgeschlagen.

Entlang der Fuß- und Radwege, wie auch begleitend zur Erschließungsschleife ist weg begleitend die Pflanzung von Bäumen vorgesehen.

### 5.5 Immissionsschutz

Der Änderungsplan zum rechtswirksamen Bebauungsplan behält im Prinzip die Anordnung der Gebäude parallel zur Feursstraße bei. Die bisherige Mischnutzung wird jedoch aufgegeben zugunsten eines WA – Allgemeines Wohngebiet. Durch die ausgewiesene Baulinie entlang der Feursstraße soll eine Abschirmung der Innenbereiche (Wohnhof / Gartenhof Kinderhaus) erreicht werden. Durch entsprechende Grundrissorientierung in den Wohnungen, die diese Gegebenheiten berücksichtigen, kann hier dem Immissionsschutz Rechnung getragen werden.

## 5.6 Eingriff / Ausgleich / Umweltbericht

Der rechtswirksame Bebauungsplan hat bereits das derzeit geltende Baurecht festgesetzt. Der vorliegende Plan sieht eine andere Verteilung der Baumassen und andere Nutzungen vor, ohne das Baurecht massiv zu erhöhen. Zudem wird das bereits erwähnte Grün- und Wasserkonzept am Ostrand des Planbereichs nicht mehr weiterverfolgt. Im Übrigen werden aber die grünordnerischen Festsetzungen angepasst an die jetzt geplanten Nutzungen und im Wesentlichen so übernommen. Insofern wird die bereits mit Baurecht versehene Fläche nur weiterentwickelt, sodass kein Anlass besteht, jetzt eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung neu aufzustellen, bzw. einen Umweltbericht zu erstellen.

## 6 Ver- und entsorgung

### Fernwärme

Die Versorgung des Kinderhauses mit Fernwärme wird voraussichtlich die Energieversorgung Olching GmbH in Abstimmung mit der Stadt Olching übernehmen.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Bayern AG bzw. den Konzessionsträger sichergestellt.

### Wasser

Der Amperverband wird auf Antrag und nach Aufnahme in das Kanal- und Wasserleitungsbauprogramm die Erschließung des Änderungsbereiches zum Bebauungsplan Schwaigfeld durchführen. Das Abwasser wird über das Trennsystem des Amperverbands entsorgt. Deshalb darf den Kanälen nur Schmutzwasser und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Der nördliche Grundstücksteil ist bisher weder wasserver- noch abwasserentsorgungstechnisch erschlossen. Hierzu muss das bestehende Kanalnetz um rund 65 Meter über die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche verkehrsberuhigte Fläche erweitert werden.

Zur wasserversorgungstechnischen Erschließung muss das nördlich der Wittelsbacher Allee im parallel zur Feursstraße verlaufenden Geh- und Radweg gelegene Leitungsende um rund 25 Meter verlängert werden.

## 7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist über ein noch auszubauendes Hydrantennetz sicherzustellen.

Planfertiger:

München, den 7.9.2012

*i. A. K. Jäger*

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Stadt:

Olching, den 17.09.12

(Andreas Magg, Erster Bürgermeister)

