

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet zwischen Münchner- und Roggensteiner Straße
2. Abschnitt

1. Ziel der Änderung

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet zwischen Münchner- und Roggensteiner Straße - 2. Abschnitt - ist es, die Struktur der Gemeinde Olching sowohl in Bezug auf Qualität und Quantität des Arbeitsplatzangebotes zu verbessern, als auch die vorhandene Struktur des Einzelhandels im Ortsgebiet zu erhalten und zu sichern, insbesondere der Gefahr einer unerwünschten Zentrumsbildung entgegenzuwirken.

Darüber hinaus soll das Gewerbe- und Mischgebiet der Verlagerung bestehender, z.T. in ihrer derzeitigen Situierung störender Gewerbebetriebe dienen und damit den Belangen des gesunden Wohnens, der Ortsbildgestaltung und des Umweltschutzes nützen und gleichzeitig als Reserveflächen die Zukunft des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks in Olching sichern. Dieser Bereich ist daher weitgehend für solche Betriebe freizuhalten.

2. Ausgangssituation

Das Gewerbegebiet an der Roggensteiner Straße soll bereits von der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption her der Verlagerung bestehender, zum Teil in ihrer ursprünglichen Situierung störender Gewerbebetriebe und der Ansiedlung neuer Betriebe dienen, u. a. auch, um ein vielseitiges und interessantes Arbeitsplatzangebot zu erhalten. Aus dieser Leitvorstellung heraus wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet zwischen Münchner- und Roggensteiner Straße, 3. Abschnitt" Einzelhandelsbetriebe über 300 m² Nutzfläche für nur ausnahmsweise zulässig erklärt. Begründet wurde diese Festsetzung mit der Absicht, eine weitere Beeinträchtigung des vorhandenen, breitgefächerten Angebotes von kleinen und mittelständischen Einzelhandelsgeschäften, verhindern zu wollen. Bereits aufgrund des an der Dachauer Straße/Hermann-Böcker-Straße ausgewiesenen Sondergebietes (Krone-Center) sei eine Gefährdung der Existenz dieser Einzelhandelsgeschäfte eingetreten.

Die Gemeinde Olching hat in ihrem Zentrum an der Hauptstraße eine gut sortierte Einkaufsstraße. Es ist ein Ziel der Ortsentwicklungs- und Flächennutzungsplanung diese dort vorhandene Einzelhandelsstruktur zu erhalten und auszubauen. Zu diesem Zweck wurde mittlerweile der Bebauungsplan Hauptstraße I aufgestellt, ein weiterer Bebauungsplan Hauptstraße II befindet sich derzeit in Aufstellung. Durch diese Bebauungspläne soll das Ortszentrum Olchings attraktiver gestaltet werden, gleichzeitig wird die Bebaubarkeit des Mischgebietes geregelt.

Ein weiteres Ziel im Flächennutzungs- und Ortsentwicklungsplan ist die Entwicklung der Ortsteilzentren Alt-Esting, Neu-Esting und Geiselbullach mit Einrichtungen der Grundversorgung für die Bewohner der Ortsteil, wie z.B. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastwirtschaften, Poststellen, ggf. mit zentralen Einrichtungen.

Das Eindringen von weiteren Einzelhandelsbetrieben in die Gewerbegebiete Olchings würde diesen Zielen entgegenlaufen.

3. Rechtfertigung der Bebauungsplanänderung

Die vorstehend geschilderte Ausgangssituation beinhaltet besondere städtebauliche Gründe, die die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung rechtfertigen. Parallel zu diesem Verfahren soll auch eine gleichartige Änderung des Teilabschnittes 1 des "Gewerbegebietes Olching zwischen Münchner- und Roggensteiner Straße", sowie des Bebauungsplanes "Olching, Gewerbegebiet West - Geiselbullach/Neu-Esting", stattfinden. Es ist notwendig, diese Verfahren möglichst parallel durchzuführen, damit keine Ausweichmöglichkeit für ansiedlungswillige Einzelhandelsbetriebe in diese Gewerbegebiete gegeben sind.

Im vorliegenden Planbereich ist eine Verdrängung der Nicht-Einzelhandelsbetriebe, bzw. die Bebauung der noch freien Grundstücke mit Einzelhandelsbetrieben zu befürchten, da Einzelhandelsbetriebe einen in Relation zur Nutzfläche höheren Umsatz erzielen und auf diese Weise eine bessere wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke möglich ist.

Bereits heute befindet sich in den Olchinger Gewerbegebieten Einzelhandel in einer Größenordnung von ca. 15.000 m² Verkaufsfläche.

4. Bauplanerische Festsetzung

Die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bis zu einer gewissen Größenordnung (wie im Bebauungsplan Gewerbegebiet zwischen Münchner- und Roggensteiner Straße, 3. Teilabschnitt, geschehen;

hier wurde festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe über 300 m² Nutzfläche nur ausnahmsweise zulässig sind) würde das Ziel dieser Bebauungsplanänderung gefährden, da die Attraktivität des Gewerbegebietes als Einkaufsmöglichkeit durch den Bestand an Einzelhandelsbetrieben bereits so groß ist, daß auch kleinere Einzelhandelsbetriebe von der Sogwirkung profitieren könnten. Gerade diese kleineren Einzelhandelsbetriebe bilden aber das Kernstück des zu erhaltenden Ortszentrums. Eine generelle Zulässigkeit solcher Betriebe in diesem Gewerbegebiet würde also besondere Gefahren für die Attraktivität des Ortszentrums in sich bergen.

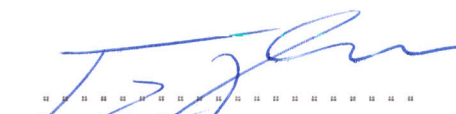
Es mußte daher eine Regelung gefunden werden, die bereits möglichst konkrete Aussagen über die Art des auszuschließenden Einzelhandels macht, damit sie in der Praxis leicht anwendbar ist und keine Auslegungsschwierigkeiten bereitet.

Ein völliger Ausschluß des Einzelhandels ist aber nicht gewollt. Den ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben sollte im Rahmen ihrer Produktion die Möglichkeit erhalten bleiben, eine Verkaufsstelle einzurichten, um ihre Konkurrenzfähigkeit zu sichern. Nach Überzeugung der Gemeinde gefährden solche Einzelhandelsbetriebe die angestrebte Entwicklung und den Erhalt der Ortsmitte Olchings nicht, da dort in der Regel sogenannter "isolierter Einzelhandel" vorherrschen wird.

Olching, den 27.09.1990 Tr/K (A:Tr136)

geändert 29.11.1990
geändert 05.12.1991
geändert 21.05.1992


.....
Schaller
Dipl.-Ing.
Architekt


.....
Ewald Zächmann
Erster Bürgermeister