

Gemeinde Olching
Bauamt
III/V1-610-106

Bebauungsplan Geiselbullach-Mitte
für das Gebiet zwischen Dachauer Straße/Schulstraße/Amper/Oberanger

Begründung

Anlagen: Städtebauliche Leitvorstellung

1. Anlaß, Ziele und Zweck der Planung

- 1.1 Als Grundlage für die Bauleitplanung wurde für den gesamten, heute unbebauten Bereich in Geiselbullach zwischen B 471, Amper, Schulstraße/Kapellenweg, Oberanger und Florianstraße/Professor-Schmidt-Straße eine Rahmenplanung erstellt.

Diese Rahmenplanung sieht im zentralen Bereich das künftige Ortsteilzentrum Geiselbullach in räumlichem Zusammenhang mit der Nepomukkapelle unter teilweiser Auflassung/Verlegung der Dachauer Straße und allgemeine Wohngebiete nordwestlich und südlich/östlich dieses Zentrums vor.

Der Bebauungsplan umfaßt den südöstlichen Teil zwischen dem heutigen Verlauf der Dachauer Straße und der Amper und zwischen Schulstraße und Oberanger.

Der restliche Teil des Rahmenplanes soll zur Vermeidung bodenordnender Maßnahmen, nach Einigung mit den Grundstückseigentümern zu einem späteren Zeitpunkt in einen Bebauungsplan umgesetzt werden.

Zum besseren Verständnis der städtebaulichen Konzeption ist dieser Teil des Rahmenplanes nachrichtlich in der Planzeichnung des ersten Bebauungsplanes mit erfaßt.

- 1.2 Die "große Baulücke" in Geiselbullach soll durch angemessene Baustrukturen, die sich in die bestehenden Bauformen einfügen, geschlossen werden.

Besonderer Wert wird in diesem Zusammenhang auf die Übernahme von landwirtschaftlichen "Hof-Strukturen" als zeitgemäße Wohnbauform gelegt. Insbesondere die "Wohnhöfe" aber auch alle anderen im Rahmenplan vorgeschlagenen eigenständigen Ausformungen von Wohnungsbauvorhaben sind geeignet den sozialen, ökonomischen

mischen und kommunikativen Bedingungen der Gegenwart Rechnung zu tragen:

- Die Wohn- und Siedlungsformen sollen sowohl in den Wohnungen als auch im Wohnumfeld mehr Raum für private, gemeinschaftliche und insbesondere variable Nutzungen bieten.
- Die Wohnungsgrößen sollen vielfältig sein, so daß Wohnungen für Singles, für zwei und drei Personen bis zu Wohnungen für kinderreiche Familien entstehen, aber auch Sonderformen wie Gemeinschaftswohnungen (Alleinerziehende, Zusammenleben mehrerer Generationen, integriertes Wohnen, usw.) ermöglicht werden.
- Im übrigen soll die barrierefreie Ausformung eines Teiles der Wohnungen sichergestellt werden.

1.3 Die Lage des neuen Ortsteilzentrums, wie im Rahmenplan vorgeschlagen, ergibt sich zwingend aus folgenden Kriterien:

- Bereits heute wird die Mitte von Geiselbullach durch das Gasthaus Bösl symbolisiert.
- Die Nepomukkapelle muß dringend ihr unwürdiges, liebloses Umfeld verlieren und in die Gestaltung der neuen Ortsmitte einbezogen werden.
- Auch das Gegenüber der herrschaftlichen Anlage des Schlosses Geiselbullach und der neuen Ortsteilmitte wird als besonders reizvoll angesehen.
- Außerdem definiert die markante rechtwinklige Verschwenkung der Hauptverkehrsstraße an dieser Stelle den idealen Platz für das neue Teilzentrum. Dabei wird davon ausgegangen, daß der heutige Verlauf der Dachauer Straße in Teilbereichen aufgelassen wird und diese Straße, die nach Schließung der alten Anbindung an die B 471 nur noch Erschließungsfunktion für Geiselbullach haben wird, weiter südlich auf die Schulstraße geführt wird.

Das Kleinzentrum soll im Erdgeschoß Flächen für Läden für den täglichen Bedarf erhalten, die der Versorgung des Ortsteiles dienen (= Zielvorstellung des Flächennutzungsplanes).

Um diesen Bereich zusätzlich zu beleben wird daran gedacht, außer einer Gastronomie (als Ersatz für das derzeitige Gasthaus Bösl) hier auch ein Kino zu installieren. Nach Einschätzung der Gemeinde besteht ein Bedarf für ein Kino in Olching. Nachdem es im Ortsteil Olching schwierig sein dürfte einen Standort für ein Kino zu finden, bietet es sich geradezu an, dem Ortsteil Geiselbullach diese Einrichtung zukommen zu

lassen und gleichzeitig die Attraktivität des Teilzentrums auf diese Weise zu heben. Die verkehrliche Mehrbelastung wird als vertretbar angesehen, Parkplätze werden in ausreichender Anzahl angeboten.

- 1.4 Weiter ist vorgesehen im Baugebiet auch einen 3-zügigen Kindergarten am südlichen Rand der Bebauung zu erstellen. Diese Lage, unmittelbar am Grünraum der Amper erscheint städtebaulich und lärmschutztechnisch sinnvoll. Außerdem sollte diese bevorzugte, attraktive Lage am öffentlichen Grün der Amper auch einer Gemeinbedarfseinrichtung zugute kommen.
- 1.5 Auf eine angemessene Verkehrserschließung mit schlüssigen Anbindungen an vorhandenen Straßen wurde geachtet. Die Prüfung einer Vielzahl von Erschließungsvarianten hat gezeigt, daß die hier vorgeschlagene Erschließung in wirtschaftlicher und verkehrlicher Hinsicht optimal ist. Mit Ausnahme der Schulstraße und der Dachauer Straße-West sollte Geiselbullach in der Endphase als 30 km/h-Zone ausgebildet werden.
- 1.6 Großer Wert wurde ebenfalls auf die Aussagen zur Grünordnung gelegt. Der Besonderheit der unmittelbaren Ampernähe wurde Rechnung getragen, in dem die Bebauung so weit wie möglich von der Amper abrückt und großzügige Grünflächen angeboten werden.

Außerdem wurde besonderes Gewicht auf die Durchgrünung des gesamten Planungsgebietes gelegt.

Für künftig versiegelte Flächen bieten die breiten Grünzüge zwischen Schulstraße und Neubebauung, sowie der südliche Grünraum entlang der Amper mehr als ausreichenden Ausgleich, da diese heutigen Ackerflächen durch intensive Bepflanzung ökologisch stark aufgewertet werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht die Entwicklung von Ortsteilzentren zur Stärkung der Identifikation der Bewohner mit Ihrer Gemeinde vor. (Allgemeine Planungsziele, S. 49)

Das Maß der Nutzung entspricht im wesentlichen den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes, lediglich im südlichen Teil wird durch das deutliche Abrücken der Bebauung von Amper und Schulstraße die Geschosßflächenzahl von 0,25 auf ca. 0,35 erhöht.

Das Ortsteilzentrum wurde - abweichend vom Flächennutzungsplan - als Mischgebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert. Die Ausweisung eines Mischgebietes an dieser Stelle entspricht dem Wunsch der Gemeinde nach einem Ortsteilzentrum.

Da der eigentliche Platz des Teilzentrums als Fußgängerbereich (öffentlich rechtlicher Eigentümerweg) definiert ist, kommt es hier zu Baugrundstücken in Größe der Baufenster und damit zu einer GRZ von 1,0.

Die städtebauliche Konzeption des Ortsteilzentrums dokumentiert einen eigenständigen Mittelpunkt des Ortsteiles Geiselbullach mit Platz- und Innenhofsituationen, die dem Verweilen und der Kommunikation dienen. Diese städtebaulichen Gründe rechtfertigen die erhöhte Verdichtung bzw. Versiegelung (Tiefgaragen) in diesem Zentralbereich.

3. Lärmschutz

Auf den Inhalt der Lärmuntersuchung des Ingenieurbüros Schächterle/Siebrand vom 20.02.1995 wird Bezug genommen.

Verkehrliche Grundlage für diese lärmtechnische Beurteilung ist das prognostizierte Verkehrsaufkommen im Jahre 2010, die Entlastungswirkung der neuen Anbindung an die B 471 bereits eingerechnet (Planungsfall 1). Im Planungsfall 2 ist zusätzlich die Schließung der bestehenden Anbindung an die B 471 in Geiselbullach berücksichtigt. Dies tritt spätestens mit dem vierstreifigen Ausbau der B 471 zwischen der AS DAH/FFB der A 8 und neuen Anbindung an die B 471 in Geiselbullach ein, von dem zusätzlich noch weitere Entlastungen zu erwarten sind.

Zugunsten der künftigen Bewohner des neuen Baugebietes wurde bei der Abwägung nur von den Entlastungswirkungen des Planungsfalls 1 ausgegangen, da mit dem Bau der neuen Anbindung an die B 471 zwischenzeitlich begonnen wurde, der vierstreifige Ausbau der B 471 dagegen nicht vor dem Jahr 2000 zu erwarten ist. Die dann noch vorhandene Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 wird von den im lärmtechnischen Gutachten angesprochenen ortsgestalterischen Gründen - "Vermeidung der trennenden Wirkung eines Lärmschutzwalles im besonders empfindlichen Bereich des künftigen Ortsteilzentrums" - überwogen, so daß die im Gutachten empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen und die Grundrißorientierung der Wohnung ausreichen.

4. Erschließung

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Jahre 1995 wird mit dem Bau der neuen Anbindung an die B 471 in Höhe des Gewerbegebietes Geiselbullach begonnen. Außerdem verfolgen Gemeinde und Straßenbauamt mit Nachdruck den 4-spurigen Ausbau der B 471 zwischen Hagn-Kreuzung und Autobahn A 8 und insbesondere zwischen der neuen Anbindung und der A 8.

Sobald die B 471 diese zusätzlichen Fahrspuren erhält, muß der heutige Knotenpunkt FFB 10/Bundesstraße - zumindest hinsichtlich des Kreuzungsverkehres - aufgelassen werden.

Auf diese Weise tritt eine entscheidende Verkehrsberuhigung im Ortsteil Geiselbullach ein. Im Hinblick auf diese Zielvorstellung und insbesondere um die städtebauliche Mitte des Ortsteilzentrums wie vorgeschlagen umsetzen zu können, sieht der Bebauungsplan eine Verlegung der Dachauer Straße um ca. 40 m nach Südosten vor.

Von diesem veränderten Trassenverlauf der Dachauer Straße zweigt eine neue Erschließungsstraße ab, die auf die bestehende Straße "Oberanger" mündet.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Einrichtungen können zum größten Teil über bestehende Leitungs- und Kanalnetze ver- und entsorgt werden (Gas, Wasser, Strom, Abwasser, Müllabfuhr). Eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme wird angestrebt. In die neuzubauenden Straßen können entsprechende Leitungen eingelegt werden.

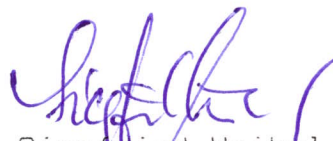
Olching, den 18.10.1994

geändert am: 29.06.1995
30.11.1995
20.08.1996

Bauamt der Gemeinde Olching



I.A. Schaller



Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister