

Stadt	Olching	
	Lkr. Fürstenfeldbruck	
Bebauungsplan	Nr. 76 Hauptstraße II/ 11. Änderung	
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft öffentliches Recht Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München	
	Az.: 610-41/2-43H	Bearb.: Jä/Ber
Plandatum	06.06.2013 30.09.2014 27.11.2014 21.07.2015 07.07.2016	

Begründung

Inhalt:

1	Planungsanlass und -ziel	2
2	Planungsrechtliche Situation	2
3	Bestand und städtebauliche Situation	5
4	Planungsinhalte der Bebauungsplanänderung	6
5	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
6	Ver- und Entsorgung	12

Anlage 1: Auswirkungsanalyse Qualitative Stellungnahme zu den Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung in der Hauptstraße 75-77, Olching (BBE Handelsberatung, 26.09.2014)

Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 212043/7 vom (Ingenieurbüro Greiner, 01.10.2014)

1 Planungsanlass und -ziel

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Hauptstraße II“ umfasst die Flurstücke 414/2, 414/4, 413/2, 413/3, 59, 59/1 81/21, 81/22, 828/5 und 828/6 alle Gemarkung Olching.

Die Stadt Olching beabsichtigt, auf dem Areal der ehemaligen Tankstelle eine Einzelhandelsnutzung mit zugeordneter Gastronomie, Büro- und Praxisräumen sowie Wohnungen zu ermöglichen und die Kaufkraft der Stadt durch ein zusätzliches Angebot an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zu erhöhen. Des Weiteren soll mit der Änderung des Bebauungsplanes der Bebauungszusammenhang entlang der Hauptstraße gestärkt und gestalterisch aufgewertet werden.

Bei der vorliegenden 11. Änderung liegt die Größe der voraussichtlich versiegelten Fläche unter 20.000 qm. Gemäß § 13a Abs.1 BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insofern die vorgesehene Grundfläche unter 20.000 qm liegt - das beschleunigte Verfahren dann zulässig, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat. Unter Berücksichtigung der Prüfkriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB hat eine Vorprüfung des Einzelfalls ergeben, dass die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt, weil die Planung voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat. Deshalb kann die Bebauungsplanänderung nach dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Festsetzungen zur Grünordnung führen zu einer Entsiegelung und Begrünung - also einer deutlichen Verbesserung gegenüber dem Bestand - und wirken sich positiv auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung aus.

Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB), so dass auch die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bayer. Leitfaden entfällt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Olching liegt im Stadt- Umlandbereich des Verdichtungsraumes München und grenzt unmittelbar an die Entwicklungsachse München Augsburg an. Sie war bisher im Regionalplan München als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Gem. § 2 Abs. 2 der Verordnung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 22.08.2013 werden die bestehenden Siedlungsschwerpunkte bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt. Die Stadt Olching ist daher für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) geeignet (Ziel 5.3.2, LEP).

Der Standort des geplanten Sondergebiets für Einzelhandel liegt unmittelbar an der Hauptstraße und grenzt an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen an. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist somit gegeben, so dass es sich um eine städtebaulich integrierte Lage gem. dem Ziel der LEP beurteilt werden kann.

Außerdem dürfen diese Einrichtungen keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Siedlungsschwerpunktes sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen mit sich bringen (Ziel 5.3.3

LEP). Der geplante Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² schöpft rund 7,4% des sortimentspezifischen Kaufkraftpotentials im Nahbereich der Stadt Olching ab, womit die im LEP festgelegte Obergrenze von 25% deutlich unterschritten wird. Selbst bei Einbezug des Getränkemarktes und des Backshops erhöht sich die Quote auf 9,2%. Eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit der benachbarten Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist daher nicht zu erwarten.

2.2 Untersuchungen zum Einzelhandel

Einzelhandelskonzept

Die BBE Handelsberatung GmbH hat im Jahre 2008 ein „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Olching“ erarbeitet, nach dem das zu betrachtende Plangebiet im Zentralen Versorgungsbereich von Olching liegt (BBE 2008: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Olching, S. 31). In dem Konzept wurde die Errichtung eines Plus-Lebensmittelmarktes an dieser Stelle untersucht und folgendes Ergebnis festgehalten:

„Durch die Konzeption eines zugkräftigen Ankers mit einer Alleinstellung in Olching kann diese Lage insgesamt aufgewertet werden. Damit können langfristige Folgeinvestitionen angeregt werden, die perspektivisch zu einer Ausweitung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs führen können. Zur Kombination mit dem Plus-Markt eignet sich beispielsweise ein Bio-Lebensmittelmarkt. Hier ist eine Umsiedlung (Vitalia) oder Neubelegung denkbar (BBE 2008, Einzelhandelskonzept, S. 80).“

Auswirkungsanalyse

Da mittlerweile ein Bio-Lebensmittelmarkt an anderer Stelle realisiert wurde, hat die BBE Handelsberatung GmbH im Zuge der Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“ eine „Auswirkungsanalyse: Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Getränkemarkt und Backshop in der Hauptstraße in 82140 Olching“ (Mai 2013) durchgeführt und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Die Analyse des Mikro- und Makrostandortes sowie der Wettbewerbssituation und der darauf aufbauenden Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Supermarktes mit Getränkemarkt und Backshop in der Hauptstraße in Olching mit insgesamt 1647 m² Verkaufsfläche haben ergeben, dass eine Neuansiedlung keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nach sich zieht. Die fußläufige Erreichbarkeit durch die Wohnbevölkerung im Umfeld ist gegeben, genauso eine Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz. Es handelt sich somit um einen Standort mit Nahversorgungsfunktion (BBE im Mai 2013: Auswirkungsanalyse, S. 39).“

Darauf aufbauend wurde im September 2014 eine weitere „Auswirkungsanalyse: Qualitative Stellungnahme zu den Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung in der Hauptstraße 75-77, Olching („Rauscher-Areal“ von BBE erarbeitet (siehe Anlage 1), in der nicht mehr von einer Beschränkung des Einzelhandels ausgegangen wird und mögliche Auswirkungen auf den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich von Olching qualitativ bewertet werden. Diese Auswirkungsanalyse kommt bzgl. der in Frage kommenden Sortimente zu folgendem Ergebnis:

Es „ergeben sich die auswirkungsneutralen bzw. verträglichen Sortimente, die im Bebauungsplan zulässig sein sollen. Dabei handelt es sich um alle Sortimente gemäß der Sortimentsliste des bayerischen LEP 2013 mit Ausnahme des Sortiments Drogeriewaren“, sofern es sich dabei um die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes handelt.

„Die von einer Ansiedlung des Sortiments Sport- und Campingartikel ausgehende Gefährdung des Kernbereichs besteht nur bei Ansiedlung eines Sport-Voll-

sortimentbetriebs, der in direkte Konkurrenz zum bestehenden Sportfachhändler tritt. Eine solche Ansiedlung ist extrem unwahrscheinlich.“
(BBE im September 2014, Auswirkungsanalyse, S.9).“

2.3 Örtliche Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Die Stadt Olching verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Abb. 1) vom 10.03.1993. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die örtliche



Haupterschließungsstraße „Hauptstraße“ an und wird als Mischgebiet dargestellt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße ist auch eine Mischnutzung vorgesehen. Im Osten liegen ein Sportplatz und eine Grundschule. Unmittelbar südlich grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an. Am nordöstlichen Plangebietsrand führt über das Plangebiet eine Fuß- und Radwegeverbindung, die im Norden in den Grünzug entlang der Amper mündet.

Abb.1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Olching von 1993

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt der 1986 bis 1989 ausgearbeitete und nach Genehmigung durch das Landratsamt Fürstfeldbruck vom 21.11.1996 in der Fassung vom 05.12.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hauptstraße II“. Dieser Bebauungsplan hat das Ziel, städtebauliche Mängel in der Gestaltung der Hauptstraßen-Bebauung mit ihrer heterogenen Bausubstanz und vor allem auch Mängel in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu beheben und Fehlentwicklungen abzuwenden.

Für den Änderungsbereich setzt der Bebauungsplan von 1996 als Art der Nutzung ein Mischgebiet fest und weist für das an die Hauptstraße angrenzende Baufeld zwei Vollgeschosse mit Dachausbau und eine maximal zulässige Geschossfläche von 1000 qm aus, für die beiden rückwärtigen Baufelder sind zwei Vollgeschosse mit einer Gesamtgeschossfläche von 440 qm und 500 qm zulässig. Auf die zulässige GF sind auf Grund der hier anzuwendenden BauNVO 1990 und mangels einer anders lautenden Festsetzung nur die Vollgeschosse anzurechnen. Die zulässige GRZ beträgt damit max. 0,19, was einer Grundfläche von 970 qm entspricht. Die Stellplätze sind in einer Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen.

2.4 Altlasten

Bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis Fürstfeldbruck wurden im Bereich Olching 20 Altlastenverdachtsflächen erfasst, von denen keine innerhalb des Plangebiets liegt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstfeldbruck noch nicht durchgeführt wurde.

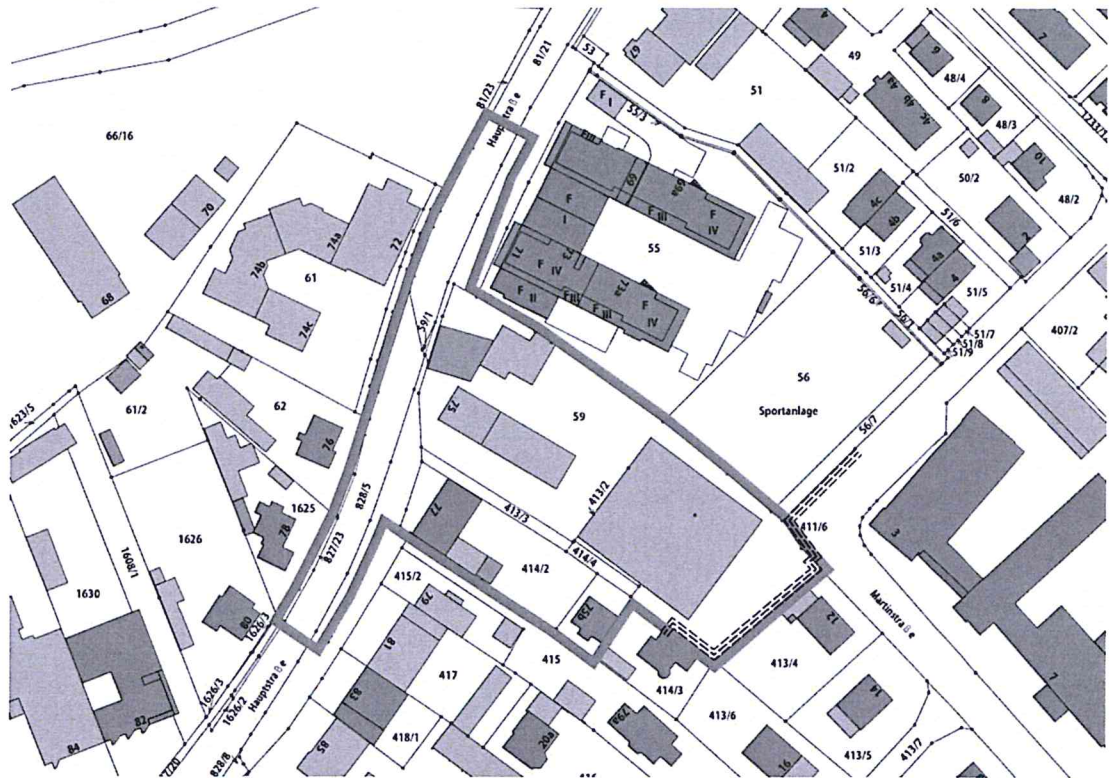
Auf dem Tankstellengelände (Fl.-Nr. 59) wurden 1995 eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt und im Zuge der 1997 vorgenommenen Umbauarbeiten verunreinigtes Bodenmaterial ausgekoffert. Dabei ergab sich für die Bereiche des Tankfeldes und der Zapfsäulen bzgl. des Bodenaustausches kein weiterer Handlungsbedarf. Für den Bereich des Abscheidersystems konnte der vorhandene, mit Kohlenwasserstoffen beaufschlagte Horizont nicht vollständig ausgekoffert werden; eine Schadstoffbeaufschlagung des Grundwassers wurde allerdings nicht festgestellt. Aus Verhältnismäßigkeitsgründen konnte die Restbelastung daher seinerzeit im Boden verbleiben.

Die Tankstelle im Plangebiet wurde nach Aussage des Landratsamtes stillgelegt und ordnungsgemäß entsorgt. Es befinden sich dort keine Altlasten.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptisch auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagwasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Re. 24-1, staatliches Abfallrecht, abzustimmen.

3 Bestand und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich liegt im Ortszentrum von Olching an der Hauptstraße zwischen Münchner Straße und Wendelsteinstraße und umfasst ca. 0,56 ha (siehe Abbildung 2).



Bebauung mit Kammstruktur vorgesehen, die mittlerweile realisiert ist. Das Dach wird in Form eines zurückgesetzten Staffelgeschoss umgesetzt.

Südlich grenzt eine geschlossene dreigeschossige Bebauung mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss an, in der im Erdgeschoss Läden (Friseur, Nagelstudio, Parkettladen) und ein Gastronomiebetrieb (Eiscafé) und in den Obergeschossen Wohnungen untergebracht sind. Die Fassaden sind verputzt und die Dächer wurden als Flachdach ausgeführt.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße befinden sich Gebäude in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach und verputzter Fassade. Die Dächer sind ausnahmslos ausgebaut. Es liegt eine Mischnutzung mit Wohnen, Gewerbe und Gastronomie vor.

Insgesamt lässt sich eine Tendenz zu einer durchgängig dreigeschossigen Bebauung mit Dachgeschossnutzung im Bereich der Hauptstraße zwischen Münchner Straße und Wendelsteinstraße ablesen.

4 Planungsinhalte der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der Nutzung

Im Rahmen der vorgenommenen Einzelfallprüfung konnte nachgewiesen werden, dass von dem großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Von den geplanten Einzelhandelseinrichtungen und zulässigen Sortimenten sind nicht mit Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Bevölkerung zu rechnen. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Da die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit ergänzenden weiteren Einzelhandelsbetrieben angestrebt wird, legt die 11. Änderung des Bebauungsplanes anstelle der bisher gültigen Mischnutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO fest. Dennoch soll die umgebende gemischte Nutzung bei der Einzelhandelsausweisung mit berücksichtigt werden. Deshalb wurde das Plangebiet in drei Bereiche eingeteilt, denen innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ noch weitere Nutzungen der örtlichen Versorgung zugeordnet werden. Diese werden auf Grund des Lärmschutzes in die oberen Geschosse verlagert (siehe hierzu auch Kapitel 5):

- Im Sondergebiet 1 ist eine Nutzung des Lebensmitteleinzelhandels zulässig, die auch die Komplementärnutzungen wie Bäckerei, Café oder Metzgerei sowie die dazugehörigen Nebenflächen für Büros, betriebliche Sozialräume, sonstige Zubehör-, Lager- und Nebenräume, Anlieferzonen, Parkieranlagen und integrierten Leergutsammelstellen mit einschließt. In den Obergeschossen sind darüber hinaus noch Wohnungen zulässig.
- Im Sondergebiet 2 sind im Erdgeschoss Einzelhandelbetriebe mit den dazugehörigen Nebenflächen für Büros, betriebliche Sozialräume, sonstige Zubehör-, Lager- und Nebenräume, Anlieferzonen, Parkieranlagen und integrierten Leergutsammelstellen zulässig. Die Anlieferzone ist im südlichen Bereich innerhalb der vorspringenden Baugrenze vorzusehen. Im Obergeschoss sind darüber hinaus Wohnungen zulässig.
- Im Sondergebiet 3 sind im Erdgeschoss Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe, im 1. und 2. Obergeschoss Büro- und Praxisräume sowie ab dem 2. Obergeschoss Wohnungen zulässig.

Die integrierten Leergutsammelstellen sollen über den Einzelhandelsmarkt zugänglich sein und nicht separat von außen bestückt werden.

Bis auf die Festlegung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im SO 1 werden in den Sondergebieten 2 und 3 keine Sortimentsbeschränkungen für Einzelhandelsbetriebe vorgenommen.

Die Stadt Olching geht davon aus, dass entsprechend der Auswirkungsanalyse von BBE im September 2014 die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes aufgrund der maximal verfügbaren Verkaufsfläche von 600 m² Geschossfläche nicht attraktiv für die bestehenden Konzepte des Drogeriehandels und damit auch nicht nachhaltig ist. Die Verkaufsfläche der in Bayern expandierenden Drogeriemarktketten ist in den letzten Jahren mit Verkaufsflächen von 800 bis 1.800 m² immer weiter gewachsen bzw. gleichgeblieben. Da in diesen Märkten mittlerweile neue Sortimente, wie z.B. Spielwaren aufgenommen werden, wird davon ausgegangen, dass der Flächenbedarf auf absehbare Zeit nicht zurückgehen wird.

Da der Standort nicht den Anforderungen für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes genügt, werden ggf. angebotene Drogerieartikel immer nur eine untergeordnete Rolle spielen und sich nicht auf den zentralen Versorgungsbereich auswirken. Deshalb sind alle Sortimente gemäß der Sortimentsliste des bayerischen LEP 2013 zulässig, damit auf den künftigen Bedarf flexibel reagiert werden kann.

Die Zulässigkeit von Wohnungen in den oberen Stockwerken soll auch weiterhin zur Belebung der Ortsmitte beitragen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und der umgebenden Bebauung ergeben sich die Festsetzungen zum Maß der Nutzung. Im vorderen Bereich zur Hauptstraße hin sollen die Gebäude von der bisher nur zweigeschossigen Bebauung entsprechend der umliegenden Bebauung auf drei Vollgeschosse aufgestockt werden. Für den rückwärtigen Bereich ist eine niedrigere zweigeschossige Bebauung vorgesehen, die im Erdgeschoss eine großzügige Nutzung für den Einzelhandel zulässt und in begrenzten Bereichen ohne weitere Versiegelung zusätzlichen Wohnraum im zweiten Geschoss ermöglicht. So kann unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB eine behutsame Nachverdichtung im Innenbereich gewährleistet werden, die zugleich eine weitere Flächeninanspruchnahme vermeidet.

Analog des bisher festgesetzten Nutzungsmaßes durch Geschossflächen und Zahl der Vollgeschosse, wird auch in der vorliegenden 11. Änderung die Baudichte über bauraumbezogene Grund- und Geschossflächen, und die Zahl der Vollgeschosse definiert.

Damit sich die dreigeschossige Bebauung entlang der Hauptstraße von der Höhenentwicklung harmonisch in die angrenzende Bebauung einfügt, sind Wandhöhen festgesetzt worden, die von der in der Planzeichnung festgesetzten Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Attika gemessen wird.

Das Dachgeschoss der zwei- und dreigeschossigen Gebäudeteile im SO 1 und SO 3 ist als Staffelgeschoss auszubilden, welches bis auf das Treppenhaus um 1,50 m von der Außenwand zurückspringen muss und dessen Höhe max. 3 m (gemessen von der Oberkante des darunterliegenden Geschosses) betragen darf. Die Festsetzungen zur maximalen Geschossigkeit sowie zur Wandhöhe bleiben davon unberührt. Das Staffelgeschoss darf zusätzlich zu den drei Vollgeschossen als Vollgeschoss ausgebaut werden.

Die im Bestand vorhandene Grundfläche von insgesamt 1940 qm wird geringfügig auf 2080 m² erhöht und auf drei neu zugeschnittene Baufelder verteilt. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den neu ausgewiesenen Bereichen für Stellplätze untergebracht.

Die Grundfläche der Hauptgebäude (GR-gesamt = 2080 qm, GRZ 0,37) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Grundsätzlich ist mit den festgesetzten Bauräumen (Abstand zum Nachbargrundstück) ein Heranrücken niedriger Gebäude bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze möglich. Im SO 1 und SO 3 ist entsprechend dem Bestand eine Grenzbebauung zugelassen.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Gebäude

Als Dachform werden entlang der Hauptstraße im SO 1 und SO 3 für die dreigeschossige Bebauung entsprechend des angrenzenden Bestands Flachdächer und im rückwärtigen Bereich für die Einzelhandelsflächen neben Flachdächern auch Satteldächer in Anlehnung an die benachbarte Wohnbebauung zugelassen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 5° ist eine Dachbegrünung vorzunehmen. Zudem wird die Lage und Höhe der technischen Dachaufbauten vorgegeben, mit denen bei Einzelhandelseinrichtungen zu rechnen ist.

Die Größe der Dachflächenfenster wird begrenzt und der Abstand zum First vorgegeben. Dabei wird Wert darauf gelegt, dass mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachseite als horizontales Band und in einem einheitlichen Format auszuführen sind.

Die Farb- und Materialgestaltung ist entsprechend der umliegenden Bebauung in hellen, gedeckten Tönen vorzunehmen, generell sind nicht verspiegelte glatt verputzte Wandflächen, Holzverschlungen und blendfreie Metallverkleidungen zulässig.

Bei den gestalterischen Festsetzungen zur Fassade wurde insbesondere Wert auf eine transparente, gegliederte Gestaltung zur Hauptstraße und zum Parkplatz gelegt, deren Glasflächen nicht beklebt werden dürfen. Die Glasfassaden werden im Erdgeschoss auf einen Fassadenanteil zwischen 50 bis 80% vorgegeben und dürfen nicht vollständig beklebt werden.

Im Sinne des Klimaschutzes und der Maßnahmen zur Anpassung an den Klimaschutz sollen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie allgemein zulässig sein. Im Sinne des Städtebaus werden gestalterische Festsetzungen getroffen, wonach Solar- und Photovoltaikanlagen nur als zusammenhängende, rechteckige Flächen ohne Aussparungen in gleicher Neigung wie das Satteldach angebracht werden dürfen. Bei Dachhälften mit Dachflächenfenstern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nur in einer Flucht mit den Dachflächenfenstern (gleiche Höhe und Abstand zum First) zulässig.

Aufgeständerte Solar/ Photovoltaik-Anlagen sind nur auf Flachdächern mit einer maximalen Anlagenhöhe von 1 m zulässig.

Einfriedungen und Werbeanlagen

Damit entlang der Hauptstraße eine belebte offene Zone entlang des entstehenden Lebensmittelfachmarktes im SO 1 und insbesondere der gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss vom SO 3 entstehen kann, sind Einfriedungen entlang der Hauptstraße unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der beworbenen Leistung mit einer beschränkten Größe zugelassen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, bewegtem Laserlicht sowie sich bewegende Werbeanlagen verboten.

4.4 Verkehr und Nebenanlagen

Erschließung

Das Plangebiet ist durch die angrenzende Hauptstraße unmittelbar an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Hauptstraße führt als Staatsstraße 2345 im Westen nach Maisach und Fürstenfeldbruck sowie im Osten nach Gröbenzell. Von ihr zweigt die Staatsstraße 2069 ab, die eine Verbindung zur südlich gelegenen Gemeinde Eichenau herstellt. Über die Autobahnanschlussstelle 78 der A 8 (München-Stuttgart) besteht eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Es besteht eine gute ÖPNV-Anbindung, welche innerorts durch mehrere Buslinien gewährleistet wird, die auch den Haltepunkt der S-Bahn Nr. 3 „Holzkirchen Mammendorf“ anfahren.

Durch die zentrale Lage ist eine gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad gegeben und soll im Hinblick auf die Funktion als Nahversorgungsstandort über die getroffenen Festsetzungen zur Anbindung und Ausgestaltung unterstützt werden. Die Bewohner im Südwesten können von der Martinstraße über die Fläche für das Geh- und Fahrrecht auf direktem Wege zu den Einzelhandelseinrichtungen gelangen.

Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens durch die Kunden des geplanten Lebensmittelmarktes werden eine Linksabbiegerspur auf der Hauptstraße sowie eine Verkehrsinsel als Überquerungshilfe für Fußgänger erforderlich. Deshalb ist im Bebauungsplan geregelt, dass die vorgesehene Sondergebietsnutzung erst nach Fertigstellung der Linksabbiegerspur in der Hauptstraße zulässig ist.

Weitere Einzelheiten über die Ausführung der Linksabbiegerspur sind in einem städtebaulichen Vertrag sowie einer Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt geregelt.

Die erforderlichen Sichtbeziehungen bei der Linksabbiegerspur und der Tiefgaragenzufahrt sind entsprechend der im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke zu gewährleisten.

Stellplätze und Nebenanlagen

Der ruhende Verkehr kann auf den dafür vorgesehenen Stellplatzflächen sowie der zugelassenen Tiefgarage untergebracht werden. Für den Stellplatznachweis sind die Bestimmungen der Stellplatzsatzung (StPIS) der Stadt Olching heranzuziehen. Wird der Garagen- und Stellplatznachweis auf selbstständigen Garagen- und Stellplatzgrundstücken außerhalb des Baugrundstücks, z. B. auf Gemeinschaftsgrundstücken erbracht, so ist deren Nutzung und Zuordnung zum Baugrundstück rechtlich zu sichern.

Die bestehende Tiefgarage im SO 2 wird aufgegeben. Dafür wird eine neue Tiefgarage ausgewiesen, zu der eine einzuhausende Tiefgaragenzufahrt im SO 3 unmittelbar nördlich des Hauses 1 zulässig ist. Die Anlieferung im SO 1 ist einzuhausen.

In der Planzeichnung ist eine große Zone für Nebenanlagen ausgewiesen, in der Stellplätze, Einkaufswagen, Fahrräder sowie Tiefgaragen zulässig sind. Darüber hinaus werden noch zwei Flächen für Fahrräder in unmittelbarer Nähe zu den Einkaufsmärkten im SO 1 und SO 2 und eine Fläche für Stellplätze an der Martinstraße festgesetzt.

4.5 Grünordnung

Die in der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr.76 getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen einer Durchgrünung der bisher fast vollständig versiegelten Flächen.

Als verbindendes grünordnerisches Element werden entlang der Hauptstraße Baumstandorte festgesetzt, die als Allee entlang der Haupterschließungsstraße der Stadt Olching weiter fortgeführt werden.

Bei der Bepflanzung der Stellplatzflächen sind die Qualitätsanforderungen der „Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und den Einbau verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü 2008)“ berücksichtigt, die von der von der Landeshauptstadt München erstellt wurde.

Für eine ausreichend vitale, robuste, pflegearme und standsichere Vegetation sind gesonderte Festsetzungen zur Baumscheibe der zu pflanzenden Bäume getroffen worden, die den Wurzeln sowohl ausreichend Standraum verschaffen als auch den Wurzelraum in die Tiefe und unter der versiegelten Stellplatzfläche erweitern. Nur so kann davon ausgegangen werden, dass die Bäume nachhaltig gegen äußere Einflüsse stabil bleiben.

4.6 Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden Verkehrsgeräusche der Hauptstraße und der zu erwartenden Gewerbegeräusche durch die geplanten Nutzungen für Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen hat das Ingenieurbüro Greiner eine „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“ (Bericht Nr. 212043/4 vom 07.11.2012) erstellt und im Jahr 2014 aktualisiert (Bericht 212043/7 vom 01.10.2014). Der für die Bebauung erforderliche Lärmschutz wurde vom Ingenieurbüro Greiner auf der Basis der zu erwartenden Gewerbegeräusche sowie der im Jahre 2007 ermittelten Verkehrsmengen auf der angrenzenden Hauptstraße berechnet.

Zur Einschätzung werden als Richtwerte für den Betriebsablauf der einzelnen geplanten Nutzungen die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm angewendet und für die Verkehrsgeräusche der Hauptstraße die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen:

	Gewerbelärm (TA Lärm)	Verkehrslärm (DIN 18005)
	Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet
tagsüber	55 dB(A)	60 dB(A)
nachts	40 dB(A)	50 dB(A)
	Mischgebiet	Kern- und Gewerbegebiet
tagsüber	60 dB(A)	65 dB(A)
nachts	45 dB(A)	55 dB(A)

Gewerbelärm:

Für die Beurteilung des Gewerbelärms werden die Emissionen an der angrenzenden maßgebenden Bebauung herangezogen. Dabei werden nach erfolgter Aktualisierung noch folgende Schallschutzmaßnahmen aus dem Bericht vom 07.11.2012 berücksichtigt, die sich in den Festsetzungen zum Bebauungsplan wiederfinden:

- „Die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes wird eingehaust.
- Die Fahrwege des Parkplatzes sind zu asphaltieren bzw. mit einem Pflasterbelag mit engen Fugenabständen zu versehen.
- Die Schallabstrahlung der haustechnischen Anlagen (HLS) ist auf einen Schalleistungspegel von jeweils L_{WA} 75 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts begrenzt.
- Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m errichtet. Hierdurch lassen sich Pegelminderungen im EG der im Norden angrenzenden Bebauung erzielen. In den oberen Geschossen hat diese Maßnahme jedoch keine Wirkung, da die Sichtverbindungen zwischen Schallquelle und Immissionsort unterbrochen werden muss, um spürbare Pegelminderungen zu erzielen. Zur Verringerung der Geräuschbelastung und zur Vermeidung störender Blendungen zumindest in den unteren Geschossen ist die Schallschutzwand jedoch geeignet“

(Zitat: *Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 07.11.2012, Seite 14*).

Aufgrund von Änderungen bei der Entwurfsplanung hat die Stadt Olching beim Ingenieurbüro Greiner noch eine Überarbeitung der Verträglichkeitsuntersuchung - Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche - Bericht Nr. 212043/7 vom 01.10.2014 (siehe Anlage 2). in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass es an bestimmten Hausfassaden, an denen Wohnnutzungen geplant sind, Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für MI-Gebiete auftreten. Hierzu sind an den entsprechenden Fassaden Festsetzungen zur Grundrissorientierung im Bebauungsplan enthalten.

Verkehrslärm

Im SO 1 und SO 3 kommt es an der Bebauung entlang der Hauptstraße zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 66-68 dB(A) tags und 56-59 dB(A) nachts. Die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 werden sowohl tagsüber als auch nachts an den Fassaden mit Sichtbeziehung zur Hauptstraße überschritten. Deshalb sind an den zur Hauptstraße hin orientierten Fassaden fensterunabhängige Belüftungen sicherzustellen, soweit dort Schlaf- und Kinderzimmer angeordnet werden.

Damit die Immissionsrichtwerte für die zulässigen Verkehrs- und Gewerbegeräusche eingehalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, sind folgende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen:

- Schallschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 2,5 m.
- Einhausung der Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes,
- asphaltierte Fahrwege des Parkplatzes bzw. Verlegung mit einem eng-fugigen Pflasterbelag,
- Begrenzung der Schallabstrahlung der haustechnischen Anlagen (HLS) ist auf einen Schalleistungspegel von jeweils LWA = 75 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts,
- Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für die Fassaden entlang der Verkehrswege (Gesamtschalldämm-Maße) sowie Grundrissorientierung der Wohn- und Aufenthaltsbereiche.

4.7 Erneuerbare Energien:

Die Stadt Olching will Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf Dächern fördern. In diesem Sinne sind zum einen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unter Berücksichtigung der gestalterischen Festsetzungen generell auf den Dächern zulässig. Zum andern sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen (Leitungsstränge, Schächte sowie statische Vorkehrungen im Dachbereich) für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu treffen.

5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Gebietscharakter durch eine behutsame städtebauliche Innenentwicklung über die Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung zu erhalten. Damit wird der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben, welches auch dem Klimaschutz und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels zugute kommt. Denn eine Innenbereichsentwicklung mit vorhandener Verkehrserschließung führt zu weniger Flächenversiegelung, als eine Entwicklung im Außenbereich.

Die Festsetzungen insbesondere zur Pflanzung von Bäumen, zur Dachbegrünung, und zu wasserdurchlässigen Belägen dienen dazu, das Stadtklima im Plangebiet weiterhin zu schützen. Die Festsetzungen zu den erneuerbaren Energien soll zur weiteren Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei der Erzeugung von Strom führen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasser

Für die wasserver- und abwasserentsorgungstechnische Erschließung ist der Amperverband zuständig. Das Plangebiet ist durch die öffentliche Wasserleitung sowie den öffentlichen Abwasserkanal in der Hauptstraße erschlossen.

Das Entwässerungsverfahren erfolgt im Trennsystem, so dass den Kanälen nur Schmutz- und kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf.

Bei der Versickerung des Niederschlagwassers sind die Regelungen der NWFreiV/TRENGW zu berücksichtigen. Durch die bisherige Nutzung als Tankstelle und Autohandel mit Werkstatt ist mit verunreinigtem Boden zurechnen. Nachdem jedoch eine Versickerung durch verunreinigten Boden (z.B. Altlasten) nicht zulässig ist, ist dieser ggf. zuvor in Abstimmung mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck und dem Wasserwirtschaftsamt München zu sanieren (siehe hierzu Kapitel 2.4).

Bevor die vorhandenen Gebäude auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 59, 413/2 und 414/2 zur Realisierung der Neubauten abgebrochen werden können, müssen die Wasserver- und Abwasserentsorgung zusammen mit den Leitungsführungsrechten neu geregelt werden.

6.2 Elektrizität

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen; Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im Plangebiet befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für die südlich angrenzenden Gebäude mit der Hausnummer 79b und 79c ist in der Planzeichnung ein Leitungsrecht für die bestehende Elektroleitung eingezeichnet.

Je nach Leistungsbedarf könnten die Einrichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Hierzu ist in der Planzeichnung eine Fläche für Elektrizität an der Martin Straße vorgesehen.

Stadt:

Olching, den 22.08.2016

(Andreas Magg, Erster Bürgermeister)