

Stadt

Olching
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 55 „Gewerbegebiet zwischen Münchner
und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt II“
6. Änderung

Planfertiger

Stadt Olching
Amt für Bauen und Stadtentwicklung
Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching

Az.: 610-055.6 Bearb.: Kulosa

Plandatum:

18.05.2015
07.07.2016
27.10.2016

Begründung

Inhalt

1	Anlass und Ziel
2	Lage und Beschreibung des Plangebietes
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen
4	Städtebauliches Konzept
5	Inhalt des Bebauungsplanes
6	Eingriffs- / Ausgleichregelung
7	Immissionen - Immissionsschutz
8	Verfahren
9	Wesentliche Auswirkungen

1. Anlass und Ziel

Ausgehend von der Tatsache, dass Einzelhandelsbetriebe als „Gewerbebetriebe aller Art“ in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, ist in Folge zunehmender Veränderungs- und Erweiterungsbestrebungen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in dem Gewerbegebiet an der Johann-G.-Gutenberg-Straße die Überarbeitung des rechtsgültigen Bebauungsplanes eingeleitet worden.

Der Einzelhandel ist einem ständigen Wandel unterworfen. Insbesondere veränderte und gewachsene Ansprüche der Kunden und Firmen an die Warenpräsentation haben in den vergangenen Jahren zu Veränderungen geführt. Diese gingen in aller Regel einher mit der Erweiterung von Verkaufsflächen.

Seit Erlass der Baunutzungsverordnung 1962, nach der Einzelhandelsnutzung in Gewerbegebieten allgemein zulässig ist, hat sich bis zur letzten Änderung 2013 und in Verbindung mit der Fortentwicklung der Rechtsprechung ein sehr differenziertes Bild der Zulässigkeit entwickelt. Sortimente und Flächenumfang spielen dabei eine zentrale Rolle.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsnutzungen zu stärken und zu steuern. Zu diesem Zweck ist die Bauleitplanung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich und geboten.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Bereich der 6. Änderung erfasst zwar den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55, die Änderungen beziehen sich jedoch ausschließlich auf die beiden Grundstücke der Lebensmittel-Einzelhandelsunternehmen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 10 ha, davon ca. 7 ha gewerbliche Baufläche und wird begrenzt durch das Gewerbegebiet Teil I im Westen, den Grünzug und die Wohnbebauung an der Ostpreußenstraße im Norden und das Gewerbegebiet im weiteren Verlauf der Johann-G.-Gutenberg-Straße im Osten und an der Werner-von-Siemens-Straße im Süden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut und wird gewerblich genutzt. Es befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe dort, darunter zwei Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe (ein Vollsortimenter (Rewe) und ein Discounter (Aldi)), ein Baustoffhandel, eine Motorradausstellung mit Verkauf und ein Markt für Heimtierbedarf.

Parallel ist auch für den westlichen Bereich des Gewerbegebietes ein Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gewerbegebiet zwischen Münchner und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt I“ eingeleitet worden mit dem Ziel, die Regelungen zum Einzelhandel zu überarbeiten.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Olching ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013 vom 22.08.2013 raumstrukturell als Grundzentrum im großen Verdichtungsraum München eingeordnet. Im Regionalplan München (Region 14), der bis 2016 an das LEP anzupassen ist, ist das Plangebiet als Siedlungsschwerpunkt

dargestellt und übernimmt damit zentralörtliche Versorgungsaufgaben des qualifizierten Grundbedarfs analog zu den Festlegungen für Unterzentren (Ziel A II 2.2.1.1). Gemäß LEP (Z 5.3.1) dürfen Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden und an städtebaulich integrierten Standorten (Z 5.3.2). In allen Gemeinden sind abweichend hiervon jedoch Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 qm Verkaufsfläche (VK) zulässig. Insofern ist zu differenzieren zwischen Einzelhandelsbetrieben, die für die Bevölkerung eine Nahversorgungsfunktion übernehmen, und sonstigen. Des Weiteren trifft das LEP Regelungen für die Verkaufsfläche in Abhängigkeit von der Kaufkraftabschöpfung im jeweiligen Sortiment sowie der Größe der Kommune.

Die Stadt Olching verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Abb. 1) vom 10.03.1993. Das Plangebiet ist als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist in Arbeit. Der aktuelle Flächennutzungsplan wäre, sofern der Bebauungsplan sich nicht von vornherein aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, im Wege der Berichtigung anzupassen und in den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan zu übernehmen.



Abb. 1:
Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan

3.1. Vorhandenes Baurecht

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan ist seit dem 07.10.1982 in Kraft und wurde bislang in verschiedenen Teilbereichen insgesamt fünfmal geändert.

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben keine Einschränkungen, obwohl zu diesem Zeitpunkt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden war, die bereits den heutigen § 11 Abs. 3 mit der Regelung zu großflächigem Einzelhandel enthielt.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes, die seit dem 03.09.1992 in Kraft ist, sind Betriebe des isolierten Einzelhandels von der Zulässigkeit ausgeschlossen worden. Einzelhandel ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 9

BauNVO nur als Verkaufsstellen von im Gebiet hergestellten Produkten, also insbesondere in Verbindung mit Handwerksbetrieben und dem produzierenden Gewerbe zulässig. Diese Regelung erfolgte mit dem Ziel, die vorhandene Struktur des Einzelhandels im Ortsgebiet zu schützen und eine unerwünschte Zentrenbildung zu vermeiden. Man wollte zu den im Gebiet schon vorhandenen Einzelhandelsnutzungen (zu diesem Zeitpunkt bereits rd. 15.000 qm VK insgesamt in den Gewerbegebieten) keine weiteren zulassen bzw. die noch freien Grundstücke für die weiteren Arten von Gewerbebetrieben und Anlagen sichern.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes (in Kraft seit dem 23.03.2005) ist die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung dahingehend geändert worden, dass die bestehenden und genehmigten Einzelhandelsbetriebe eine Erweiterungsmöglichkeit um maximal 30 % der Verkaufsfläche erhalten haben. Die Änderung wurde damit begründet, dass sich die Marktsituation verändert hat und den Betrieben zur Existenzsicherung eine angemessene Erweiterung zugestanden werden sollte. Den raumordnerischen Belangen wurde entsprochen, dadurch dass Einzelhandelsgroßprojekte i. S. d. Landesentwicklungsprogramms (LEP) ausdrücklich unzulässig sind.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wird durch die vorliegende Planung nur in Bezug auf die Art der Nutzung geändert. Das grundsätzliche Konzept in Bezug auf Gebäudestruktur, Erschließung und Grünordnung bleibt unverändert. Auch die überbaubaren Flächen werden nicht verändert. Die Anpassung an die BauNVO 1990 erfolgt lediglich in Bezug auf die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung und zwar speziell auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. So wird für den Bereich der zwei im Plangebiet vorhandenen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe aufgrund der schon bestehenden Großflächigkeit der Betriebe ein Sondergebiet „Lebensmittel-Einzelhandel“ ausgewiesen. Es werden maximale absolute Verkaufsflächen und ergänzende Bestimmungen zum maximalen Anteil von Rand- und Nebensortimenten bzw. Aktionswaren festgesetzt. Für die übrigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet verbleibt es bei den bisherigen Regelungen und der festgesetzten Art der Nutzung als Gewerbegebiet.

Eine entscheidender Aspekt des Änderungsverfahrens ist die Tatsache, dass es sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort handelt und nicht etwa um die Projektierung einer Neuansiedlung.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Art und Maß der Nutzung

Die Festsetzung der Art der Nutzung ist davon abhängig, inwiefern die Tatbestandsmerkmale des § 11 Abs. 3 BauNVO zutreffen. Nach Ziff. 2 ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen erneut zu erweitern. Dabei wird differenziert zwischen den nahversorgungsrelevanten, den zentrenrelevanten Sortimenten und dem übrigen Einzelhandel. Im Ergebnis beziehen sich die Änderungen ausschließlich auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit Lebensmittelsortiment, die nunmehr durch die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes geregelt und erweitert wird.

Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich wird eine absolute Obergrenze der Verkaufsfläche festgesetzt. Diese liegt im SO 1 für den dortigen Vollsortimenter bei 1.200 qm und im SO 2 für den dortigen Discounter bei 1.000 qm. Die Differenzierung ist dem unterschiedlichen Artikelumfang geschuldet, der beim Vollsortimenter mit i. d. R. 12.000 Artikeln deutlich über den für Hard-Discounter üblichen 800 Artikeln liegt. Darüber hinaus wird im SO 1 und SO 2 die Verkaufsfläche für Aktionsware aus dem Non-Food-Bereich auf einen Anteil von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Die Folgen der 6. Änderung sind in der nachfolgend dargestellten Auswirkungsanalyse untersucht worden.

5.1.1 Auswirkungsanalyse

Die Stadt Olching verfügt über ein Einzelhandelskonzept der Fa. BBE aus dem Jahr 2008, das in den vergangenen Jahren durch mehrere Auswirkungsanalysen zu einzelnen Standorten im Stadtgebiet, für die Entwicklungsbedarf oder Bauwünsche vorgetragen wurden, ergänzt worden ist. Die Kernzone des zentralen Versorgungsbereichs in Olching befindet sich demnach in der Hauptstraße im Abschnitt zwischen Bahnhofstraße und Pfarrstraße mit den Seitenstraßen Fritzstraße und Pfarrstraße bis zur Jahnstraße. Die Kernzone wird ergänzt durch die anschließenden Bereiche nach Norden mit dem Bereich Ilzweg und Feursstraße bis zur Lilien- bzw. Heinrich-Nikolaus-Straße und nach Süden bis zur Münchner Straße mit dem Bereich um Nöscherplatz, Auf der Insel und Heckenstraße. Des Weiteren ist aufgrund der aktuellen Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts auf Höhe der Hauptstraße Nr. 75 – 77 davon auszugehen, dass dies zu einer Aufwertung führt und der weiter südlich anschließende Bereich der Hauptstraße bis zum Kreisverkehr am Roßhaupterplatz zum zentralen Versorgungsbereich zu zählen ist.

Im zentralen Versorgungsbereich sind mit Lebensmittelsortimenten ein kleiner Supermarkt (ca. 742 qm VK, Rewe) und ein Discounter (ca. 364 qm VK, Norma) vorhanden. Das Angebot wird ergänzt durch zahlreiche Bäckereien und zwei Metzger. Insgesamt werden auf etwa 2.300 qm VK nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten.

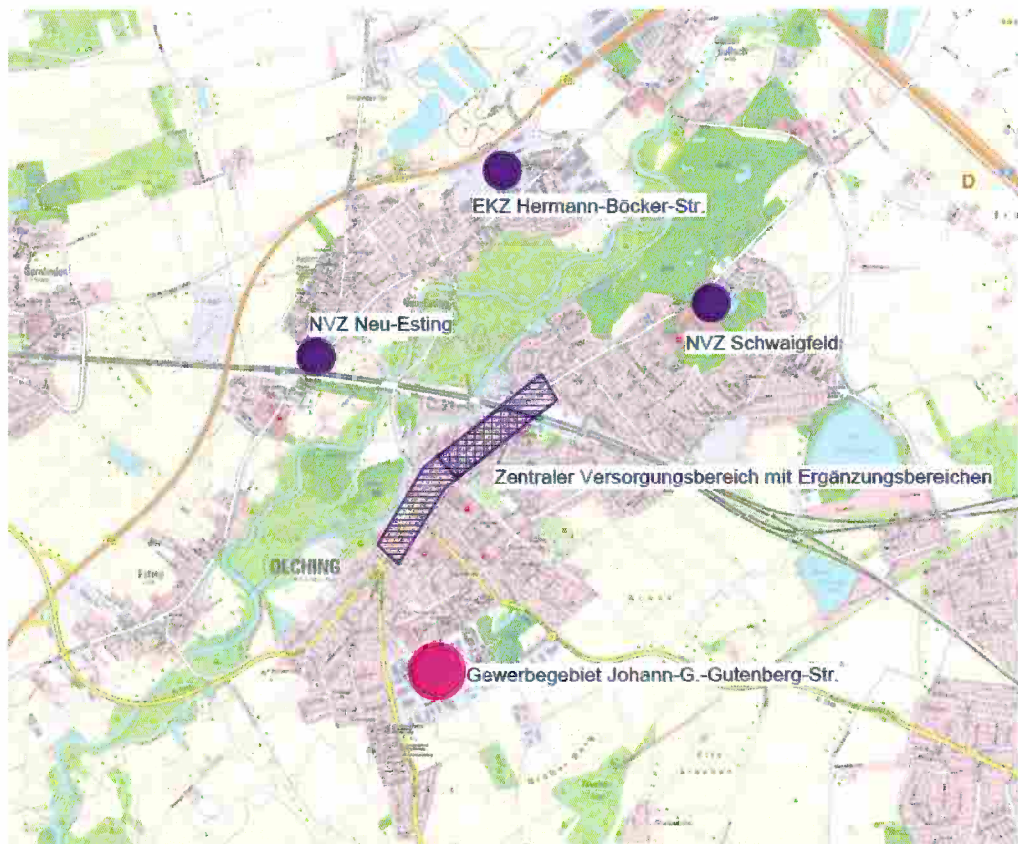


Abb. 2: Zentraler Versorgungsbereich, Nahversorgungsbereiche und Standort

Neben diesem zentralen Bereich gibt es im Stadtgebiet Olching weitere integrierte Standorte, die insbesondere der Nahversorgung dienen. Hierzu zählen folgende Bereiche:

- Hermann-Böcker-Straße mit Einkaufszentrum (Rewe), Discounter (Lidl) und Getränkemarkt – insgesamt ca. 13.000 qm VK,
- Feursstraße im Schwaigfeld mit Supermarkt (rd. 1.000 qm VK, Tengelmann), Drogeriemarkt (Müller) und weiteren ergänzenden (Einzelhandels-) Nutzungen – insgesamt ca. 2.500 qm VK,
- Johann-G.-Gutenberg-Straße mit Supermarkt (ca. 1.046 qm VK, Rewe), Discounter (ca. 813 qm VK, Aldi) und Getränkemarkt (Krämer),
- Dachauer Straße/Senserstraße mit Supermarkt (rd. 300 qm VK, familiengeführt), Bäckerei und weiteren einzelnen ergänzenden Einzelhandelsbetrieben – insgesamt ca. 850 qm VK.

Daneben wird die Nahversorgung durch einzelne Bäckerei-/Metzgerei-Standorte verteilt im Stadtgebiet ergänzt.

Zunächst ist festzustellen, dass der bestehende Supermarkt mit ca. 1046 qm Verkaufsfläche und auch der Discounter mit etwa 813 qm Verkaufsfläche im Plangebiet über dem Schwellenwert von 800 qm liegen und als großflächig anzusehen sind. Insofern ist für den Bereich dieser beiden Betriebe ein **Sondergebiet** auszuweisen.

Der Standort grenzt unmittelbar an zentrale Wohngebiete und ist über die verschiedenen Verkehrsträger gut angebunden. Daher kann er noch als **städtebaulich integrierte Lage** angesehen werden. Bei einem Radius von 800 m entsprechend der fußläufigen Erreichbarkeit ist der in Rede stehende Standort für die südlichen und westlichen sowie die zentralörtlichen Wohngebiete Olchings als **Nahversorgungsbereich** zu werten. Der Supermarkt ist

vom nördlich angrenzenden Wohngebiet sogar fußläufig ohne Queren einer Straße erreichbar. Der Standort ist unmittelbar mit dem innerörtlichen Fuß- und Radwegenetz verknüpft sowie dem ÖPNV. Eine direkte Busanbindung besteht in Richtung Olching Zentrum sowie nach Eichenau. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Gewerbegebietes Dienstleistungsangebote wie z. B. Fitnessstudios sowie weitere Einzelhandelsbetriebe.

Mangels eigener Nahversorgung im Stadtteil Esting ist das Gewerbegebiet an der Johann-G.-Gutenberg-Straße für die dortige Bevölkerung ebenfalls von Bedeutung – allerdings eher attraktiv für die motorisierten Einwohner, da eine Busverbindung nur mit Umsteigen besteht. Darüber hinaus ist anzunehmen, dass das Einzugsgebiet auch in die Nachbarkommune Eichenau reicht, deren Versorgungssituation im nördlichen Gemeindegebiet im Lebensmitteleinzelhandel zzt. nur einen kleineren Supermarkt (Tengelmann) umfasst. Die Gemeinde Emmering besitzt im Ortsteil Untere Au als nächst gelegenen Gemeindeteil ebenfalls einen großen Supermarkt (Rewe), so dass hier keine Konkurrenz und Kaufkraftbindung bezogen auf den Vollsortimenter anzunehmen ist. Die nächsten Aldi-Märkte befinden sich im südlichen Teil Eichenaus, in Fürstenfeldbruck und Gröbenzell sowie im Gewerbegebiet Bergkirchen. Der Discounter Aldi könnte am in Rede stehenden Standort somit einen Einzugsbereich bis nach Maisach und Emmering haben, weil dort diese Discountmarke nicht vertreten ist. Dabei ist jedoch fraglich, ob hier nicht günstiger gelegene andere Standorte wie z. B. in Fürstenfeldbruck attraktiver sind oder aber der Bedarf durch den alternativ vorhandenen Discounter Lidl gedeckt wird.

Somit erfüllt der Standort der beiden Lebensmittelbetriebe an der Johann-G.-Gutenberg-Straße bereits die ersten zwei Kriterien der raumordnerischen Vorgaben aus dem LEP (vgl. Punkt 3). Die dritte Voraussetzung für eine landesplanerische Verträglichkeit bezieht sich auf die sortimentsbezogene Kaufkraftabschöpfung und die Einwohnerzahl.

Die Stadt Olching zählte im April 2015 26.878 Einwohner. Die Bevölkerung wächst kontinuierlich und verstärkt seit den 1960er Jahren. Ab 1993 hat sich die Stadt – auch flächenmäßig – besonders stark entwickelt. Größe und Wachstum spielten auch eine Rolle für die Erhebung der Gemeinde zur Stadt Olching im Juni 2011.

Die Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel innerhalb Olchings stellt sich wie folgt dar: Den größten Flächenanteil weist das Einkaufszentrum (Rewe) an der Hermann-Böcker-Straße zusammen mit den weiteren relevanten Sortimenten mit rund 13.000 qm Verkaufsfläche (VK) auf. Im zentralen Versorgungsbereich umfassen die nahversorgungsrelevanten Sortimente etwa 2.300 qm VK.

Die übrigen (Nah-) Versorgungsbereiche liegen mit 850 bis 2.500 qm VK deutlich darunter und befinden sich darüber hinaus im Verhältnis zum Plangebiet in entgegengesetzten Teilen des Stadtgebietes. Die einzelnen Lebensmittelanbieter liegen in Neu-Esting größtmäßig bei nur 300 qm, wo sicherlich das nah gelegene Einkaufszentrum an der Hermann-Böcker-Straße den Bedarf im Wesentlichen auffängt. Im Schwaigfeld liegt der dortige Lebensmittelvollsortimenter mit knapp 1.000 qm VK und zusätzlichen Back- und Metzgerei-Shops zwar über der 800 qm-Grenze, die als wohn- und mischgebietsverträglich und ohne Einfluss auf zentrale Versorgungsbereich angesehen wird. Das Schwaigfeld ist jedoch der in der jüngeren Vergangenheit am stärksten gewachsene Siedlungsbereich im Stadtgebiet. Es wird als Stadtentwicklungsmaßnahme seit den 1990er Jahren verfolgt, dabei sind entspre-

chende Infrastruktureinrichtungen wie das Nahversorgungszentrum von Anfang an mitgeplant worden.

Strukturdaten

Mit einer (Lebensmittel-) sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer von 111,2 [lt. BBE!CIMA!IMB-Research Marktdaten 2013] liegt Olching über dem Bundesdurchschnitt und auch über dem bayerischen Durchschnitt, jedoch im Durchschnitt im Vergleich zu den benachbarten Gemeinden. Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Kaufkraft einer Gemeinde unabhängig von ihrer Einwohneranzahl. Sie errechnet sich auf der Grundlage der Einkommensteuer-Statistik aus dem im Ort verfügbaren Netto-Einkommen, das durch die Einwohnerzahl geteilt wird.

Marktpotenzial Lebensmitteleinzelhandel im Einzugsgebiet

Das Marktpotenzial im Lebensmitteleinzelhandel in Olching liegt bei rd. 54 Mio €. Das heißt ohne Berücksichtigung von Kaufkraftzu- und -abflüssen kann anhand der bundesweit ermittelten Verbrauchsausgaben im Lebensmitteleinzelhandel und der Einwohnerzahl [2013] von einem Umsatzumfang im Lebensmitteleinzelhandel von etwa 54 Mio € ausgegangen werden.

Bezogen auf das dritte im LEP dargelegte Ziel der Raumordnung und Landesplanung, die Verkaufsflächen abhängig von der Kaufkraftabschöpfung und Größe der Kommune zu beschränken (Z 5.3.3), ist im vorliegenden Fall nicht anzunehmen, dass die relevanten Werte überschritten werden. Im Verfahren zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Hauptstraße 75 – 77 stellte die Regierung von Oberbayern in ihrer Stellungnahme fest, dass durch die Neuausweisung Quoten weit unterhalb der Obergrenzen zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich beim Plangebiet an der Johann-G.-Gutenberg-Straße um einen bereits bestehenden Einzelhandelsstandort und eine nur anteilige Erweiterung handelt, ist nicht davon auszugehen, dass die Planung zu nennenswerten Verschiebungen führt.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Der zentrale Versorgungsbereich an der Hauptstraße ist bereits oben beschrieben worden. Er soll in Bezug auf den Lebensmitteleinzelhandel und die Nahversorgung der Bevölkerung an zwei Stellen ausgebaut und damit gestärkt werden:

- Noch im Verfahren befindet sich die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Hauptstraße II“, die ein Sondergebiet mit 1.100 qm VK für einen Lebensmittelvollsortimenter und etwa 500 qm VK für weitere Sortimente festsetzt. Das Sondergebiet ist im südlichen Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches geplant. Mit der Planverwirklichung ist von einer Aufwertung dieses Bereich und damit Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches auszugehen.
- Als weiterer potenzieller Standort im zentralen Bereich ist die Paulusgrube zu berücksichtigen. Hier ist auf der Grundlage einer detaillierten Entwicklungs- und Nutzungsuntersuchung im Jahr 2013 ein Rahmenplan aufgestellt worden. Das darauf aufbauende Bebauungs-

planänderungsverfahren ist ebenfalls im Jahr 2013 eingeleitet worden. Es soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Rahmenplanes schaffen und befindet sich in der Vorwurfsphase. Zielsetzung der Planung ist es, den Bahnhofsbereich mit zusätzlichen Nutzflächen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentliche und kulturelle Nutzungen sowie Wohnen aufzuwerten und u. a. dort einen Lebensmittelvollsortimenter mit etwa 2.000 qm VK anzusiedeln.

Diese beiden zu erwartenden zusätzlichen Einzelhandelsstandorte sollen den zentralen Versorgungsbereich insbesondere im Hinblick auf die Nahversorgung stärken. Es ist davon auszugehen, dass mit Realisierung dieser beiden Projekte der zentrale Versorgungsbereich eine gewichtige Stabilisierung erhält und durch die vorliegende 6. Änderung nicht beeinträchtigt wird.

Die Beschränkung des Angebots der Non-Food-Artikel bei der Aktionsware mit innenstadtrelevanten Sortimenten (bezogen auf die Olchinger Liste, s. Anhang zur Begründung) dient dazu, Auswirkungen auf die Nicht-Lebensmittel-Einzelhandelsnutzungen zu vermeiden. Die Begrenzung auf 10 bis 15 % der Gesamtverkaufsfläche entspricht den üblichen Anteilen. Dieser festgesetzte Flächenanteil gilt zusätzlich zu den Rand- und Nebensortimenten, so dass max. 30 bis 35 % Waren verkauft werden dürfen, die nicht zum Hauptsortiment zählen. Beim Vollsortimenter ist das Angebot nicht so ausgeprägt wie beim Discounter. Es ist davon auszugehen, dass die damit maximal mögliche VK für Non-Food-Aktionsware von 100 qm bereits heute erreicht wird. Das bedeutet zugleich, dass die geplante Änderung bezogen auf den Discounter zu keiner Veränderung gegenüber dem heutigen Stand führt und damit negative Auswirkungen im Hinblick auf die zentrenrelevanten Warensortimente nicht zu befürchten sind.

Der übrige Einzelhandel im Plangebiet betrifft die Branchen Baustoffe, Heimtierbedarf und Motorräder und -zubehör. Bis auf den Heimtierbedarf fallen diese Sortimente nach der üblichen Einordnung nicht unter die Zentrenrelevanz. Es sind allesamt keine Sortimente, die im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Olching vorkommen. Insofern sind sie nach der Olchinger Liste nicht zentrenrelevant.

Die 6. Änderung bezweckt lediglich eine Erweiterungsmöglichkeit im Lebensmitteleinzelhandel – und zwar vor dem Hintergrund der Sicherung der Nahversorgung. Die Einzelhandelsstruktur soll nicht grundsätzlich verändert werden. Insofern verbleibt es bei den bisherigen restriktiven Regelungen für die übrigen Einzelhandelsnutzungen.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass durch die Ausweitung der Einzelhandelsnutzung der beiden Lebensmittel-Sortimenter keine negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich zu befürchten sind.

Einzelhandel- und Zentrenkonzept sowie Auswirkungen auf andere Planungen im Stadtgebiet

Im gesamten Geltungsbereich verbleibt es grundsätzlich bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes. Nur für die Grundstücke der beiden Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe wird ein Sondergebiet festgesetzt.

Dies ist planungsrechtlich nur möglich, wenn durch die Änderung des Bebauungsplanes großflächiger Einzelhandel mit städtebaulich negativen Aus-

wirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zugelassen wird.

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet sollen für die übrigen Bereiche des Plangebietes weiterhin Flächen bereitgestellt werden zur Ansiedlung von Gewerbe- und Produktionsbetrieben. Der Einzelhandelsschwerpunkt soll unverändert in der Innenstadtlage bleiben. Auswirkungen auf andere Planungen im Stadtgebiet sind nicht zu erwarten.

5.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die bisher festgesetzte Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert.

5.3. Erschließung und Verkehrsflächen

Die bestehende Erschließung wird durch die 6. Änderung nicht verändert. Die Änderungen zur Art der Nutzung und den Erweiterungsmöglichkeiten für Einzelhandelsnutzungen haben keine Auswirkungen auf die vorhandene Erschließungsstruktur.

6. Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Durch die 6. Änderung wird kein Eingriff ermöglicht, der eine Ausgleichsregelung erfordert.

7. Immissionen – Immissionsschutz

Durch die 6. Änderung werden immissionsschutzrechtliche Belange nicht mehr als geringfügig berührt. Änderungen können allenfalls aus einem eventuell höheren Verkehrsaufkommen herrühren. Es ist jedoch anzunehmen, dass die Veränderungen derart marginal sind, dass sie gutachterlich nicht fassbar sind.

8. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung **im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB** aufgestellt werden. Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 BauGB des vereinfachten Verfahrens entsprechend. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Auf Grund der Bedeutung des Themas Einzelhandel ist jedoch nicht von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und einer Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 abgesehen worden. Es sind keine Bedenken vorgetragen worden.

9. Wesentliche Auswirkungen

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Einzelhandelssituation im Plangebiet unverändert auf den heute vorhandenen baulichen Bestand mit geringfügiger Erweiterungsoption im Sinne der gültigen Festsetzungen beschränkt. Im schlechtesten Fall würden die bestehenden Einzelhandelsbetriebe bei einer entsprechenden Gesamtentwicklung möglicherweise nicht mehr wettbewerbsfähig sein und den Standort aufgeben. Damit entfielen die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete, deren Bewohner dann deutlich weitere Wege auf sich nehmen müssten, um im zentralen Versorgungsbereich an der Olchinger Hauptstraße oder aber in den benachbarten Gemeinden Eichenau und Emmering ihren täglichen Bedarf zu decken.

Olching, den 24.08.2016

Stadt Olching
Amt für Bauen und Stadtentwicklung
i. A.



Stephanie Kulosa
Dipl. Ing. Stadtplanerin

Olchinger Liste

Sortiment	Anzahl	Zentren- relevanz
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilderrahmen	2	j
Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte		j
Baby-, Kinderartikel		j
Bastelartikel		j
Bekleidung, Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung		j
Blumen	3	j
Brillen, -zubehör, optische Erzeugnisse		j
Bücher, Zeitschriften		j
Computer	1	j
Drogeriewaren, Parfümerieartikel, Kosmetika		j
Elektrogeräte (weiße Ware)		j
Foto, -zubehör		j
Glas, Porzellan, Haushaltswaren, Keramik, Geschenkartikel, Silberwaren		j
Kurzwaren, Stoffe, Handarbeitsbedarf, Haus- und Heimtextilien	1	j
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost		j
Lederwaren, Taschen	1	j
Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf		j
Schuhe		j
Spielwaren	1	j
Sportartikel, Campingartikel	1	j
Telekommunikationsartikel		n
Uhren, Schmuck		j
Unterhaltungselektronik (braune Ware)	1	j
Wasch- und Putzmittel		j
Fahrräder	1	j
Schlüssel, Eisenwaren		n
Gartengeräte		n
Bettwaren, Matratzen		n