Begründung (Entwurf - "Städtebaulicher Teil")
gemäß § 9 Abs. 8 zum Bebauungsplan Nr. 45 "Sportzentrum"
- Änderung und Erweiterung -

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Karlsfeld besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (genehmigt am 20.08.1984) in dem die Erweiterungsfläche westlich der Jahnstraße als geplantes Aufforstungsfläche dargestellt ist. Gleichzeitig mit der Änderung und Aufstellung dieses Bebauungsplans wird deshelb die 2. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, nach der diese Fläche als "Grünfläche für Sport, Freizeit und Erholung" ausgewiesen wird.

B. Lage, Baubestand, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsplangebietes

1. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des überörtlichen Erholungsgebietes "Karlsfelder See", umgeben von bereits bestehenden Sporteinrichtungen, wie Hallenbad, Tennisplätzen, Fußballplatz. Im Süden grenzen jenseits der Hochstraße bebaute Wohngebiete an. Die Erweiterungsfläche ist derzeit, wie die westlich angrenzenden Flächen, landwirtschaftlich genutzt.

2. Im Bereich östlich der Jahnstraße ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 bereits weitgehend realisiert, die dort vorgesehenen Einrichtungen stehen bereits alle mit Ausnahme der Sporthalle die nun westlich der Jahnstraße errichtet werden soll. Westlich der Jahnstraße ist nur vorhanden das Fußballstadion mit Sportheim.

3. Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplans westlich der Jahnstraße umfaßt eine Größe von ca. 4,9 ha.
   Der noch unbebaute Bereich südlich des Sportzentrums ist ca. 2,7 ha groß.

4. Das Gelände ist eben, das Grundwasser liegt 1,5 m unter Gelände, der Boden besteht aus Kies.

C. Zielvorstellungen zur Änderung und Erweiterung des vorhandenen Bebauungsplans Sportzentrum

1. Nutzung des Geländes

   Die Änderung des rechtskräftigen Planes betrifft zwei Punkte. Zum einen ist das Tennisbetriebsgelände zwischenzeitlich an der Nordostecke des Tennisgeländes errichtet worden und nicht an der vorgehenen Stelle im Platzbereich zwischen den Tennisplätzen. Die Änderung vollzieht hier also lediglich diese Verlagerung nach. Die zweite Änderung betrifft die Verlagerung des Bauraumes für die Sporthalle von der bisher vorgesehenen Stelle nordwestlich des Hallenbades und östlich der Jahnstraße auf die westliche Seite der Jahnstraße in die neue Erweiterungsfläche, südlich an das vorhandene Sportheim anschließend. Die bereits vorhandenen Einrichtungen des Sportheims mit den umliegenden Freiplätzen ergänzen sich so in sinnvoller Weise mit der neuen Mehrzweckhalle auf der Erweiterungsfläche westlich der Jahnstraße. Hinzu kommt hier noch ein weiteres Rasenspielfeld, sowie ein BMX-Gelände mit ca. 2.000 m² südlich der neuen Mehrzweckhalle, das einem örtlichen Verein zur Nutzung zur Verfügung gestellt wird. Für die restliche verbleibende Grünfläche südlich davon ist derzeit noch kein spezieller Nutzungszweck festgelegt. Sie wird aber für mögliche spätere Erweiterungen oder ergänzende Nutzungen aus dem Bereich "Sport, Freizeit und Erholung" vorgehalten.

2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Jahnstraße, von der aus ein zusätzlicher Parkplatz mit ca. 30 Stellplätzen, zwischen Mehrzweckhalle und BMX-Gelände gelegen, angefahren wird.
Im übrigen wird eine Verlängerung des Fuß- und Radweges an der Hochstraße im Süden entlang der westlichen Seite der Jahnstraße bis zum Sportheim hin vorgeschlagen. Dieser 3 m breite kombinierte Fuß- und Radweg wird von der Straße durch einen 3 m breiten Baumgraben abgetrennt.
Darüberhinaus wird im Plan aufgezeigt eine mögliche spätere Verlängerung des Fuß- und Radwegs, der zunächst nur das BMX-Gelände erschließt, nach Süden, ebenfalls in Richtung der Kreuzungspunktes Hochstraße/Rathausstraße der dann einen Anschluß an das vorhandene Wegesystem östlich der Jahnstraße darstellen könnte.

3. Grünordnung

Die Planungsansätze zur Grünordnung östlich der Jahnstraße wurden im für den westlichen Teil aufgenommen. So wurde folgerichtig mit Erschließung der Grundstücke westlich der Jahnstraße auch die Baumallee auf dieser Seite geschlossen. Soweit Baum und Gehölzzustand hier bereits vorhanden ist wurde dieser aufgenommen und mit vorgeschlagenen Neupflanzungen dahingehend ergänzt, das die neuen Grundstücksnutzungen einen grünen "Rahmen" erhalten, der die Einfügung dieser Nutzung in das Landschaftsbild erleichtert und die einzelnen Nutzungen untereinander deutlich gliedert.
Zur Jahnstraße hin wurde diesen Nutzungen ein grüner Platz vorgelagert, sodaß auch die Zugangssituation zu den dahinterliegenden Nutzungen ein angenehmes Vorfeld im Straßenraum erhält.

4. Schallschutz

Für die Grünfläche zwischen Jahnstraße im Osten, dem BMX-Gelände im Norden und der Hochstraße im Süden wird festgesetzt, daß bei einer Nutzung als Sportgelände ein Schallgutachten vorzulegen ist, aus dem hervorgeht, daß die geltenden Immissionsrichtwerte gegenüber dem Wohngebiet südlich der Hochstraße eingehalten werden.

PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER
WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN

15.09.1988
geändert: 19.01.1989
16.11.1989