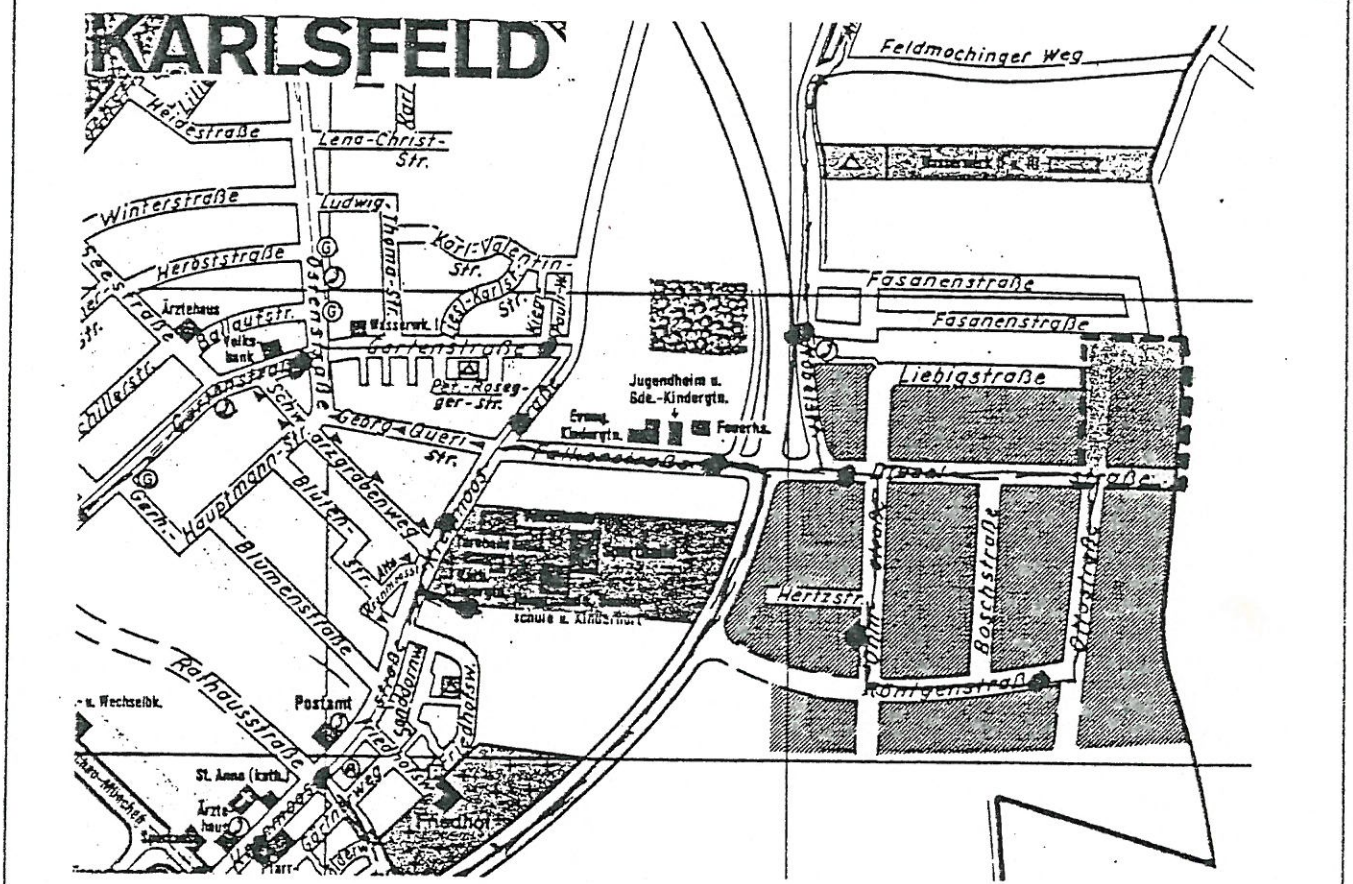
GEMEINDE KARLSFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 65

BEREICH: GEWERBEGEBIET (FLURSTÜCK NR. 791/2)
LIEBIGSTRASSE/DIESELSTRASSE



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

C BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 65 "GEWERBEGEBIET"
DER GEMEINDE KARLSFELD

Planverfasser:
t o p o s
Stadtplanung und Architektur

Leopoldstraße 62
8000 München 40

Aufgestellt:
München, den 30.06.1987

geändert: 04.08.1988
-"- 19.1.1989

Gemeinde Karlsfeld

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 65

Plangebiet: "Gewerbegebiet Liebigstraße/Dieselstraße"

Inhaltsverzeichnis

1.0 Geltungsbereich und Rechtsgrundlage

2.0 Anlaß der Planaufstellung

3.0 Örtliche Situation

4.0 Städtebauliche Planung, Grünordnung

- 4.1 Grundsätzliches Planungskonzept
- 4.2 Bauliche Nutzung und städtebauliche Daten
- 4.3 Verkehr
- 4.4 Ver- und Entsorgung
- 4.5 Grünordnung

5.0 Überschlägig ermittelte Kosten, welche durch die Baumaßnahmen entstehen.

- 5.1 Straßenherstellung
- 5.2 Kanalisation
- 5.3 Wasserversorgung
- 5.4 Gesamtkosten

1.0 Geltungsbereich und Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat hat am 21.05.87 beschlossen, für die Flurstücke 791/2 und Teilbereich 780/22 (Dieselstraße) einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der auf der Grundlage des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay.NatSchG) erstellte Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert.

Der Bebauungsplan wird aus dem genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Karlsfeld entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 2,05 ha.

2.0 Anlaß der Planaufstellung

Im vorhandenen Gewerbegebiet der Gemeinde Karlsfeld ist diese Restfläche (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) noch unbebaut und für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen.
Durch die Ansiedlung im vorgesehenen Geltungsbereich wird das Gewerbegebiet nach Nord-Ost insgesamt abgerundet.

Gleichzeitig bietet die Größe der Ausweisung Platz für personalintensive Betriebe und bedeutet eine Stärkung des Gewerbesektors, sowie eine Belebung der Wirtschaftskraft für die Gemeinde Karlsfeld.

3.0 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Gemarkung Karlsfeld und grenzt an die Gemeindegrenze (Stadtteilgrenze) von München an. Es liegt im nordöstlichen Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes und rundet dieses ab. Es wird im Norden begrenzt von Wohngebieten mit Einfamilienhausbebauung. Im Westen und Süden grenzt es an das vorhandene Gewerbegebiet. Nach Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die in der Gemarkung München liegen.

Über die Staatsstraße 2063 wird das Plangebiet über die Liebigstraße und Dieselstraße gut angeschlossen.

Das Gewerbegebiet ist im Norden durch einen 10,0 m breiten Grünzug von der vorhandenen Wohnbebauung getrennt.

Die Grundstücke sind unbebaut.

4.0 Städtebauliche Planung, Grünordnung

4.1 Grundsätzliches Planungskonzept

Geplant ist eine gewerbliche Bebauung, die das vorhandene Gewerbegebiet nach Norden und Osten insgesamt abrundet und somit eine Arrondierung, sowie Ausnutzung der Restflächen erfolgt.

Am Nordrand des Gewerbegebietes wird wegen der Nähe der Wohnbebauung an der Fasanenstraße ein gliedernder Grünzug errichtet. Dieser übernimmt Lärmschutzfunktion gegenüber den möglichen Emissionen des Gewerbegebietes. Gleichzeitig stellt der Grünzug eine wichtige Verbindung in die östlich gelegene Landschaft dar.

Aufgrund der Ortsrandlage mit Übergang in die freie Landschaft im Osten wird ein differenziert gestalteter Grünzug von mindestens 25,0 m Breite erforderlich. Durch eine intensive Begrünung und Aufforstung wird ein ortsbild- und landschaftsgerechter Übergang vom Gewerbegebiet zur freien Landschaft geschaffen.

Innerhalb der 25,0 m - Grünfläche dürfen keine baulichen Anlagen oder Nebenanlagen liegen.

4.2 Bauliche Nutzung und städtebauliche Daten

Um klein bis mittelgroße Betriebe (Neuansiedlung/Erweiterung) unterbringen zu können, wird das Quartier in vier Bereiche gegliedert, die als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden.

Hierbei ist aufgrund der Nähe des geplanten Gewerbegebiets zum allgemeinen Wohngebiet im Norden aus schalltechnischer Sicht nur eine eingeschränkte Nutzung möglich.

Die in der DIN 18 005 enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte für die Bauleitplanung liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.
Ein von der Gemeinde Karlsfeld in Auftrag gegebenes schalltechnisches Gutachten hat ergeben, daß eine differenzierte Festsetzung von Schalleistungspegeln (je nach Lage der Schallquellen zum Wohngebiet) sinnvoll ist. Das Planungsgebiet ist dementsprechend in 4 Teilbereiche aufgeteilt, für die unterschiedlich hohe maximale Schalleistungspegel (zwischen 55/40 dB(A) und 65/50 dB(A) tags/nachts) festgesetzt sind, bei deren Einhaltung die Orientierungswerte der DIN 18 005 nicht überschritten werden.
Bei der Berechnung der maximalen Schallpegel wurden auch bereits bestehende Gewerbebetriebe berücksichtigt.

Städtebauliche Daten:

Geltungsbereich:	ca. 22.000 m²
./. Verkehrsflächen	ca. 3.800 m²
./. Öffentliche Grünflächen	ca. 1.400 m²
= Nettobauland	ca. 16.800 m²
Überbaubare Fläche:	ca. 10.300 m²

Pro Grundstück ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 zugelassen. Pro Betrieb ist die Errichtung einer Wohnung zulässig.

4.3 Verkehr

Verkehrserschließung:

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Dieselstraße und den daran gelegten Erschließungsweg der Liebigstraße. Die einzelnen vorgesehenen Baugrundstücke können von diesen beiden Straßen direkt angefahren werden.

Die Dieselstraße ist am Kopfende mit einer Wendemöglichkeit versehen. Von hier erfolgt ein öffentlicher Weg in den Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereiches).

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken unterzubringen. Für Besucher sind am Erschließungsweg der Liebigstraße Parkstände vorgesehen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Anschluß an Wasser, Kanal, Gas und Elektrizität sind sofort möglich. Auch die Abfallbeseitigung kann sofort durchgeführt werden.

4.5 Grünordnung

Um den Zielsetzungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes gerecht zu werden, sowie aus Gründen der Einbindung in die Landschaft, werden im nördlichen Bereich sowie im östlichen Bereich, entlang der Geltungsbereichsgrenze, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Die nördlich gelegene Grünfläche wird als "Öffentliche Grünfläche" ausgewiesen und ist entsprechend Pflanzliste zu bepflanzen. Der Grünzug dient gleichzeitig als Emissionsschutzstreifen (Abstandsgrün zur Wohnbebauung) und auch zu gestaltender Grünzug mit Wegeverbindung in die freie Landschaft.

Der östlich gelegene Grünbereich auf privater Fläche gelegen, ist wegen der landschaftlichen Eingliederung der Gewerbebauten intensiv aufzuforsten. Als flächige Bepflanzung wurden Heister der Größe 150-200 cm festgesetzt. Sie stellen langfristig einen dichtgeschlossenen, hohen Gehölzbestand dar. Eine Geländemodellierung ist deshalb nicht erforderlich und wäre auch nicht landschaftsgerecht. Zusätzlich wurden für eine schnellere optische Wirkung Hochstämme in diese Fläche eingestreut.
Im Straßenbereich sind alleeartige Baumpflanzungen (großkronige Bäume) vorgesehen. Je vier Stellplätze an der Liebigstraße ist ein großkroniger Baum vorzusehen.
Die Arten, für die zu pflanzenden Bäume im Straßenbereich, im Aufforstungsbereich und im öffentlichen Grün, sowie für zu pflanzende freiwachsende Hecken und die vorzunehmende Aufforstung sind aus den Pflanzlisten der Festsetzungen

zu entnehmen. Diese entsprechen weitgehend der potentiellen natürlichen Vegetation. Bei Straßenbegleitgrün wurden Arten ausgewählt, die für diesen Extremstandort geeignet sind.

5.0 Überschlägig ermittelte Kosten, welche durch die Baumaßnahmen entstehen (erstmalige Herstellungskosten).

5.1 Straßenherstellung:

Die Gesamtkosten der Straßenherstellung belaufen sich auf ca. 280.000,-- DM (Gehweg, Grünstreifen, Parkbuchten).

5.2 Kanalisation:

Der Kanal ist in der Dieselstraße und der Liebigstraße bereits verlegt. Bei Verlegung der Liebigstraße nach Osten fallen für die Kanalisation Kosten in Höhe von 63.000,-- DM an.

5.3 Wasserversorgung:

Die Wasserleitungen sind in der Liebigstraße und Dieselstraße bereits verlegt. Durch die Verlegung der Liebigstraße (Verschiebung) nach Osten, fallen für die Wasserversorgung folgende Kosten an:

140 lfdm x 480,-- DM = 67.200,-- DM

5.4 Gesamtkosten:

Straßenherstellung	280.000,-- DM
Kanalisation	63.000.-- DM
Wasserversorgung	67.200,-- DM
	410.200,-- DM

Die Herstellungskosten werden durch die jeweiligen Satzungsbeiträge gedeckt.