

Gemeinde **Karlsfeld**  
Lkr. Dachau

Bebauungsplan **2. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet / Dieselstraße" für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 782/1, Dieselstraße 2**

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München**

Az.: 610-41/2-92      Bearb.: ba

Plandatum **15.04.2015**



## Begründung

### Inhalt

1	Planungsanlass, Verfahren und Flächennutzungsplan .....	2
2	Lage und Beschreibung des Geltungsbereichs .....	3
3	Planungsziele .....	3
4	Inhalt der Bebauungsplan-Änderung .....	4
	Art der Nutzung .....	4
	Maß der Nutzung, Bauräume .....	4
5	Fortgeltende Festsetzungen .....	4

## 1 Planungsanlass, Verfahren und Flächennutzungsplan

Der Gemeinderat Karlsfeld hat am 23.10.2014 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 782/1, Dieselstraße 2 den qualifizierten Bebauungsplan zu ändern.

Die Gemeinde Karlsfeld hat für ein ca. 10 ha großes Gebiet im östlichen Bereich Karlsfeld den Bebauungsplan Nr. 18, „Gewerbegebiet Dieselstraße“ aufgestellt, der in der Fassung vom 29.10.1968 rechtskräftig wurde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes regelte die Nutzungsänderung einer Gewerbehalle in eine Squash-Anlage. Gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Dieselstraße“ A 1c waren Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO nicht zulässig. In der 1. Änderung wurde diese Festsetzung ersatzlos gestrichen.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans, für die vom Gemeinderat am 23.10.2014 die Aufstellung beschlossen wurde, soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebiets, großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO schaffen.

Im Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Dieselstraße“ aus dem Jahr 1968, der für den Bereich nördlich und südlich der Dieselstraße gilt, ist als Art der Nutzung Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Hier sind u.a. Gewerbebetriebe aller Art zulässig jedoch kein großflächiger Einzelhandel.

Auf dem Grundstück Dieselstraße 2 besteht der Lebensmitteleinzelhandel „Norma“ mit derzeit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der damit noch unter der Grenze des großflächigen Einzelhandels liegt.

Die Bebauungsplan-Änderung dient der Nachverdichtung bzw. Umnutzung innerhalb eines bereits bebauten Gebietes. Es wird eine Grundfläche von weit unter 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen, wird nicht begründet. Weiterhin liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Schutzgebieten vor.

Somit sind die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß §13 a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung, erfüllt.

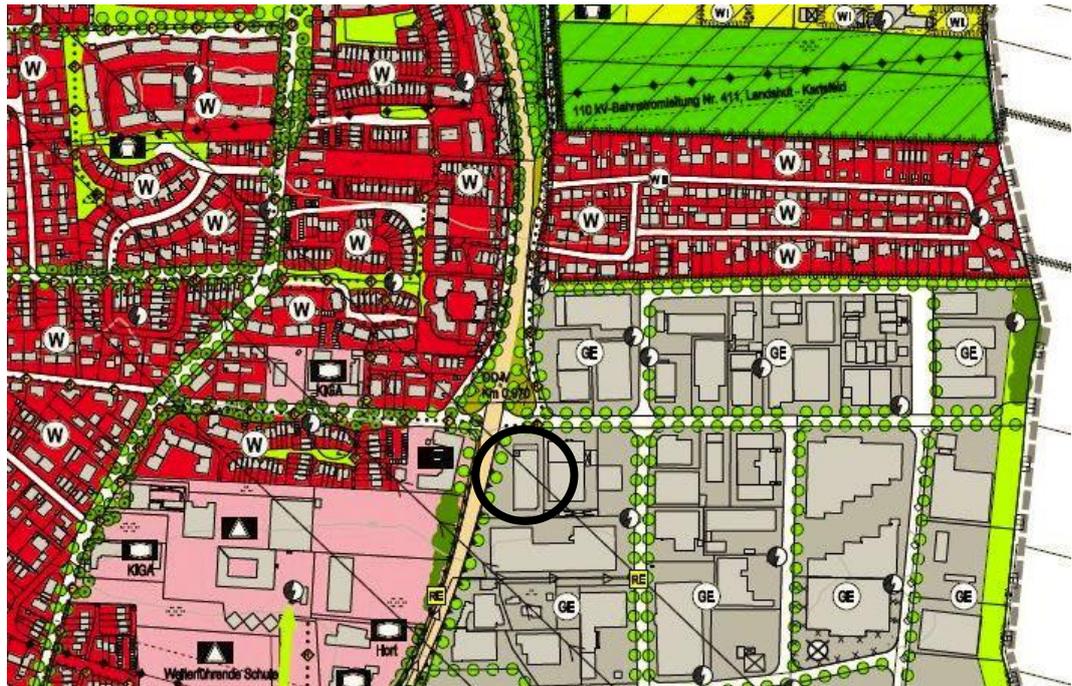
Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

### Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Die 2. Bebauungsplan-Änderung setzt nun für den Bereich Dieselstraße 2 „Sonstiges Sondergebiet, großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO fest und entwickelt sich demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird aber im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



## 2 Lage und Beschreibung des Geltungsbereichs

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich im Westen neben Wohngebäuden Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Feuerwehr) sowie verschiedene weitere Nutzungen. Die Gebäude sind teils ein-, zwei-, und dreigeschossig. Die Baustruktur ist sehr heterogen. Im Norden, Süden und Osten schließt Gewerbegebiet entsprechend dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 18 an.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Flurnummer 782/1 der Gemarkung Karlsfeld. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,5 ha.

## 3 Planungsziele

Der Betreiber „Norma“ beantragt die Änderung des Bebauungsplanes mit dem ein Sonstiges Sondergebiet, für großflächigen Einzelhandel für dieses Grundstück als Art der Nutzung festgesetzt wird.

Hintergrund dieses Antrags ist, dass die derzeitige Verkaufsfläche den Anforderungen an eine wettbewerbsfähige Warenpräsentation nicht mehr genügt. Die Verkaufsfläche soll daher erhöht werden ohne am Gebäude Veränderungen vorzunehmen. Die Erhöhung der Verkaufsfläche resultiert aus der Reduzierung der Lagerfläche zugunsten der Verkaufsfläche.

Die Ausweisung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ in diesem Bereich entspricht zudem dem vorgesehenen Einzelhandelskonzept der Gemeinde, das in diesem Bereich eine Lebensmittelnahversorgung vorsieht.

Aus landesplanerischer Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit einer Bebauungsplanänderung.

So sind im Bereich des bestehenden „Norma Marktes“ Umbaumaßnahmen erforderlich, die eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ermöglichen. Hierfür ist es notwendig in geringem Umfang die maximal zulässige Verkaufsfläche zu erhöhen. Die Gesamtversiegelung des Grundstücks wird daher nicht erhöht.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, muss der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden.

#### **4 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung**

Da der Bebauungsplan Nr. 18 Gewerbegebiet in der Fassung vom 29.10.1968 bereits in allen Bereichen umgesetzt ist, umfasst der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nur den westlichen Teilbereich Fl. Nr. 782/1, Dieselstraße 2 der nun ein Sondergebiet mit der Nutzung „großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel“ festsetzt.

##### Art der Nutzung

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet, SO, gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel“, festgesetzt. Als nahversorgungsrelevante Sortimente gilt die Liste des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Karlsfeld.

Der Standort des im Osten von Karlsfeld gelegenen „Norma-Marktes“ befindet sich in einem baulichen Siedlungszusammenhang mit Wohnbebauung und besitzt einen umfassenden fußläufigen Einzugsbereich, der erschließungstechnisch hervorragend angebunden ist. Die zudem erforderliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Haltestelle der MVV-Buslinie Nr. 711 mit Anschluss zum S-Bahnhof Karlsfeld gegeben.

##### Maß der Nutzung

Aufgrund der derzeitigen Verkaufsfläche die den Anforderungen an eine wettbewerbsfähige Warenpräsentation nicht mehr genügt, wird entsprechend die Verkaufsfläche von derzeit 799 m<sup>2</sup> auf max.1000 m<sup>2</sup> erhöht. Hierbei ist zu beachten, dass kein Eingriff in Außenwände stattfindet, da ausschließlich die Lagertrennwand zugunsten des Verkaufsraumes versetzt wird.

Insgesamt findet keine zusätzliche Versiegelung von bisher unbebauten Flächen statt.

#### **5 Fortgeltende Festsetzungen**

Über die Erhöhung der Verkaufsfläche und der Art der Nutzung für den westlichen Teilbereich Fl. Nr. 782/1 hinaus gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18 in der Fassung vom 29.10.1968 und 02.05.1978.

Gemeinde: Karlsfeld, den .....

.....  
(Stefan Kolbe, Erster Bürgermeister)