

## **GEMEINDE KARLSFELD**

**Bebauungsplan Nr. 71- 2.Änderung**  
**Bereich: Nördlich Würmkanal / östlich B 304**  
**in der Fassung vom 30.09.2003**

### **E. Städtebauliche Begründung zur 2. Änderung**

verfaßt von: **topos**  
Becker-Nickels und Steuernagel  
Architekten GmbH  
Am Glockenbach 2, 80469 München  
Tel: 089/263031 Fax: 089/263035

gefertigt am: 30.09.2003

geändert am:

---

Die Gemeinde Karlsfeld hat am 30.01.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 71 in dem Teilbereich des Bauquartiers MI 4 / MI 5, Fl.Nr. 679/86 zu ändern.

#### **1. Anlass, Sinn und Zweck der 2. Änderung:**

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 ist der Ablauf der mit Datum 1.6.1995 erteilten Baugenehmigung auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/86.

Mit einem Antrag auf Vorbescheid, der im Bauausschuss am 13.03.02 befürwortet wurde, beabsichtigt der Antragsteller die Inhalte aus der Baugenehmigung einschl. der seinerzeit erteilten Befreiungen, bestätigt zu bekommen.

Die Genehmigung des Antrages auf Vorbescheid mit den erforderlichen Befreiungen lehnte das Landratsamt Dachau jedoch ab und schlug der Gemeinde stattdessen vor, den Bebauungsplan zu ändern.

Da das Hotelgebäude in der beabsichtigten Form bereits von der Gemeinde befürwortet und vom Landratsamt baurechtlich genehmigt war, wäre es nicht angemessen, dem Grundeigentümer die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu gewähren. Das Gebäude wäre bei einer möglichen Realisierung innerhalb der Genehmigungsfrist längst Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes in diesem Bereich.

Ein Bauantrag für den Hotelbau liegt der Gemeinde seit 1994 vor. Der Bauantrag wurde am 1.6.1995 vom Landratsamt Dachau genehmigt. Diese Genehmigung wurde einmal bis zum Jahre 2001 verlängert.

Der notwendige bauliche Lärmschutz für die nördlich angrenzende Wohnbebauung, der derzeit nur über ein Provisorium in Form einer Holzwand besteht, ist zudem

dringendes Ziel der städtebaulichen und baulichen Gesamtlösung. Damit besteht ein primäres Interesse an der Realisierung des Hotelprojekts zur Schliessung des Lärmschutzriegels.

Der Hotelstandort ist für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde unverändert wichtig. Es ist nach wie vor Ziel der Gemeinde Karlsfeld die Baulücke zu schließen, um das derzeitige negative Provisorium einer Bretterwand aufzuheben und damit die Wohnumfeldsituation zu verbessern.

## **2. Gegenstand der 2. Änderung**

Die Änderung bezieht sich im wesentlichen auf folgende Punkte:

- Überschreitung der Baugrenze im Norden und Südwesten um insgesamt 36 m<sup>2</sup>
- Erhöhung der Stockwerkszahl
- Wandhöhe
- Art der Dacheindeckung
- Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um 214 m<sup>2</sup>

Die 2. Änderung umfasst eine Überschreitung der Baugrenze zu Fl.Nr. 679/13 um 36 m<sup>2</sup>. Diese Flächenüberschreitung ist als geringfügig anzusehen.

Die Geschossfläche für den Änderungsbereich erhöht sich um 214 m<sup>2</sup>. Bei einer Gesamtgeschossfläche von 9.400 m<sup>2</sup> für den gesamten gewerblich genutzten Bereich entlang der Münchner Strasse ist diese Erhöhung als vernachlässigbar zu bezeichnen.

Die Stockwerkshöhen im bestehenden MI 5 schwanken zwischen II bis V Geschossen. Die Bürotürme im Südosten liegen mit IV Geschossen unter der Höchstgrenze von V Geschossen. Der Hotelbau wird in der 2. Änderung mit IV Geschossen festgelegt. Er entspricht damit in Geschosshöhe und Wandhöhe der bereits 1995 genehmigten Eingabeplanung. Mit IV Geschossen gleicht sich der Hotelbau zudem der Geschosshöhe der benachbarten Bürotürme an und verbessert zugleich den notwendigen Lärmschutz für die nördlich gelegene Wohnbebauung.

Die zulässige Art der Dacheindeckung passt sich den bereits errichteten Gewerbebauten von MI 3 und MI 4 an. Damit soll trotz der unterschiedlichen Nutzungsinhalte eine gemeinsame und übergreifende Gestaltungsabsicht erkennbar sein.

## **3. Planungsziele:**

Die planerischen Zielvorstellungen für den Änderungsbereich haben sich nicht geändert.

#### **4. Flächennutzungsplan:**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 ist aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde in der Zwischenzeit mehrfach geändert. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wurden keine Veränderungen vorgenommen.

#### **5. Örtliche Situation:**

Der geplante Gewerberiegel zwischen dem Hartmannsgruberweg und dem Würmkanal, nördlich der B 304, wurde in großen Teilen realisiert. Er dient neben seinen gewerblichen Nutzungen zugleich als Lärmschutzbebauung für die nördlich benachbarte Wohnbebauung.

Die ursprünglich geplante Konzeption des Gewerberiegels wurde in Teilbereichen modifiziert, aufgrund der damaligen veränderten nutzungsmäßigen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Während der Teilbereich von MI 3 und MI 4 mit Parkhaus und den zugeordneten Gewerbebauten weitgehend entsprechend Bebauungsplanung realisiert wurde, musste der Hotelbau im Südwesten im MI 5 aufgrund der wirtschaftlichen Gegebenheiten als Bürobebauung umgenutzt werden.

Die Grundstücksgrenzen wurden neu aufgeteilt. Anstelle der Eckbebauung Hotelnutzung entstanden zwei zylindrische Bürotürme, die die Grundidee des "Tumbaus" an der Würm städtebaulich und gestalterisch umsetzten.

Der Hotelbau soll als Baukörper in der neuen Konzeption zwischen die flankierenden gewerblichen Nutzungen eingespannt werden. Dieser Hotelbau auf Fl.Nr. 679/86 wurde bis heute nicht realisiert.

#### **6. Verkehr: Stellplätze und Garagen**

Der Nachweis der Stellplätze für das Hotel ist privatrechtlich geregelt. Das Hotel erhält die Option auf 104 Stellplätze in dem bereits errichteten Parkhaus im Teilbereich MI 3. Diese Option ist notariell vereinbart.

Zudem wird im Rahmen einer Grunddienstbarkeit das Mitbenutzungsrecht an der Tiefgaragenzufahrt zum Untergeschoss auf Fl.Nr. 679/14 eingeräumt. Damit wird die Tiefgarage von Fl.Nr. 679/86 über die Tiefgaragenzufahrt auf Fl.Nr. 679/14 erschlossen. Über diese gemeinsame Tiefgaragenzufahrt von Büronutzung und Hotel wird die bereits beengte Zufahrtssituation entlastet.

Im Rahmen einer notariellen Vereinbarung werden dem Eigentümer von Fl.Nr. 679/14 in der Tiefgarage auf Fl.Nr.679/86 6 Stellplätze zur Verfügung gestellt. Über diese gemeinsame Tiefgaragezufahrt werden die Interessen der Tiefgaragennutzung für beide Teilbereiche sinnvoll gebündelt.

## **7. Höhenentwicklung und Dachlandschaft:**

Die ursprüngliche Hotelplanung wies eine Höhenentwicklung von II, III und V Geschossen aus. Die neue Hotelplanung wird in einer gleichmäßigen Höhe von IV Geschossen errichtet. Sie fügt sich damit in ihrer Höhe und dem geplanten Tonnendach der bereits bestehenden Büronutzung ein.

## **8. Art und Maß der Nutzung: Mischgebiet MI**

Art und Maß der Nutzung als Mischgebiet bleiben unverändert erhalten. Das ursprünglich geplante Hotel mit 120 – 150 Zimmern und Gastronomie wird in seiner Größe reduziert und damit den derzeitigen wirtschaftlichen Möglichkeiten angepasst. Das Hotel ist in den Schallschutzriegel entlang der B 304 voll miteingebunden.

Die Signifikanz des "Torbaus", die der früheren Hotelplanung zugrunde lag, wird durch die neuen Rundbauten der Bürotürme ersetzt. Damit bleibt das gewünschte städtebauliche Gesamtensemble erhalten.

Der ursprünglich großzügig geplante Hotelneubau im Bebauungsplan Nr. 71 stand in teilweise funktionalem und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der ursprünglich geplanten MAN/mtu Bebauung. Mit Aufgabe dieser MAN/mtu Bebauung musste auch der Hotelbau neu überdacht und der neuen Nutzungssituation angepasst werden.

**Der Änderungsbebauungsplan wird mit der neuen Bezeichnung weitergeführt:  
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 "Nördlich Würmkanal / östlich B 304"  
Im übrigen gilt die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 71.**

Gemeinde Karlsfeld  
Karlsfeld, 01.04.2004

Nustede  
1. Bürgermeister

