

GEMEINDE KARLSFELD

BEGRÜNDUNG

ZUM

**Bebauungsplan Nr.81 a für das Gebiet
"Ehemaliges Bayernwerkgelände,
Ecke Bayernwerkstrasse / Dr.-Johann-Heitzer Strasse"
in der Fassung vom 28. Februar 2002**

Beim Geltungsbereich handelt es sich um einen Teil des Grundstücks der Bayernwerk AG in Karlsfeld westlich des Bahngeländes.

Für das Gesamtgrundstück des Bayernwerkes wurde ein Konzept erarbeitet, das nach letztem Stand ca. 2.000 Arbeitsplätze und ca. 600 Wohneinheiten vorsieht.

Die Gemeinde hat bereits den Beschluß zur Aufstellung des Gesamtbebauungsplanes gefaßt. Zur Konzeption fanden zahlreiche Abstimmungen mit dem Gemeinderat statt. Die betroffenen Anlieger wurden umfänglich informiert. Mit Trägern öffentlicher Belange wurden Vorgespräche geführt.

Für das betreffende Grundstück liegt ein genehmigter Antrag auf Vorbescheid (BV 970627 v. 16.02.98) vor. Es war geplant, zwei Baukörper in Anlehnung an die im östlichen Grundstücksteil befindliche "Villa" zu errichten. Grundlage für die Beurteilung war § 34 BauGB. Durch die nun gewünschte Baukörpergestaltung ist eine positive Betrachtung nach § 34 BauGB nicht mehr möglich. Entsprechendes Baurecht soll deshalb über einen sog. einfachen Bebauungsplan gesichert werden. Das geplante Vorhaben fügt sich harmonisch in die Planung des 1. Preisträgers des städtebaulichen Ideenwettbewerbs "Prinzenpark" ein. Am südlichen Grundstücksrand wurde bereits ein Bauvorhaben verwirklicht, das der Firma Telair zur Produktion von elektronischen Steuergeräten der Luftfahrt dient. Das Gebäude ist im Eigentum der Bayernwerk AG. Die Genehmigung wurde durch das Landratsamt Dachau auf Grundlage des § 34 BauGB erteilt. Östlich davon wurde ein Vorhaben für Einkaufsnutzung und Büro geplant und durch den Bebauungsplan Nr. 81 „Bayernwerk, Teilbereich Südost (Föhrenweg)“ gesichert.

Am nordöstlichen Bereich soll nun an der Ecke Bayerwerkstraße Dr.-Johann- Heitzer-Straße ein Bürogebäude mit ca. 2.950 qm Geschoßfläche realisiert werden.

Die Dreigeschossigkeit des Projektes entspricht der Plankonzeption für das Gesamtgelände und der Höhe des Altbaus. Das dritte Geschoss soll als Terrassengeschoss ausgebildet werden. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Bayerwerkstraße aus über die Dr.-Johann-Heitzer-Straße.

Die nach der Stellplatzverordnung erforderlichen Stellplätze für das Bürogebäude werden in einer Tiefgarage und oberirdisch untergebracht. Zehn Stellplätze werden für das bestehende Bürogebäude (Altbauvilla) zusätzlich vorgehalten.

Durch den Bauwerber wird sichergestellt, dass die auf dem Baugelände vorgefundenen Altlasten entsprechend dem Gutachten der Fa. TBU vom 25.07.02 fachgerecht entsorgt werden.



Karlsfeld, 01.08.2002

Nustede - 1. Bürgermeister

Stellplatzberechnunga) erforderlich:

1.	geplantes Bürogebäude			
	Geschoßfläche 2.930 qm x 0,8	=	2.344 qm (NNF)	
	Pro 20 qm Nettonutzfläche	=	1 Stellplatz	
	<u>2.344 qm NNF</u>	=		117,2 Stpl.
	20 qm			
2.	Altbauvilla	=	<u>10</u>	<u>Stpl.</u>
	Insgesamt erforderlich:		<u>128</u>	<u>Stpl.</u>

b) geplant:

	Tiefgarage	=	117	Stpl.
	Oberirdisch	=	<u>12</u>	<u>Stpl.</u>
	Insgesamt geplant:		<u>129</u>	<u>Stpl.</u>