



Untersuchung/Abwägung/Bewertung Standorte Ortsmitte+Bajuwarenstraße Nordost

A. Anlass, Sinn + Zweck der Untersuchung

Planerische Grundlagen, Planungsziele + Eckdaten

B. Städtebauliche Planungsgrundlagen:

Ortsmitte (MI,SO,W) + Gewerbe (GE)

in Vergangenheit, Gegenwart + Zukunft

C. Untersuchung Standort 1: Ortsmitte

südwestlich Münchner Straße

bis zum innerörtlichen Grünzug

D. Untersuchung Standort 2:

GE Bajuwarenstraße Nordost

E. Zusammenfassende Empfehlung

für 2 neue Gewerbeflächen

mit den beiden Standorten

Ortsmitte (M, GEe, W)

und Bajuwarenstraße Nordost (GE)





A.

Anlass, Sinn + Zweck der Untersuchung

Planerische Grundlagen, Planungsziele + Eckdaten

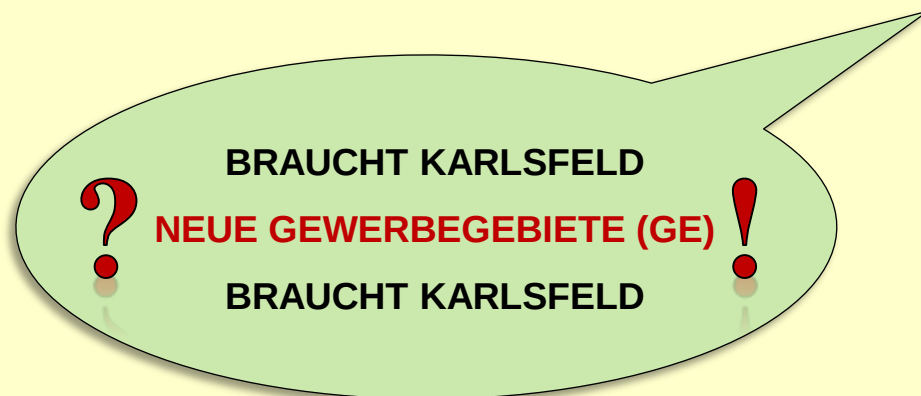
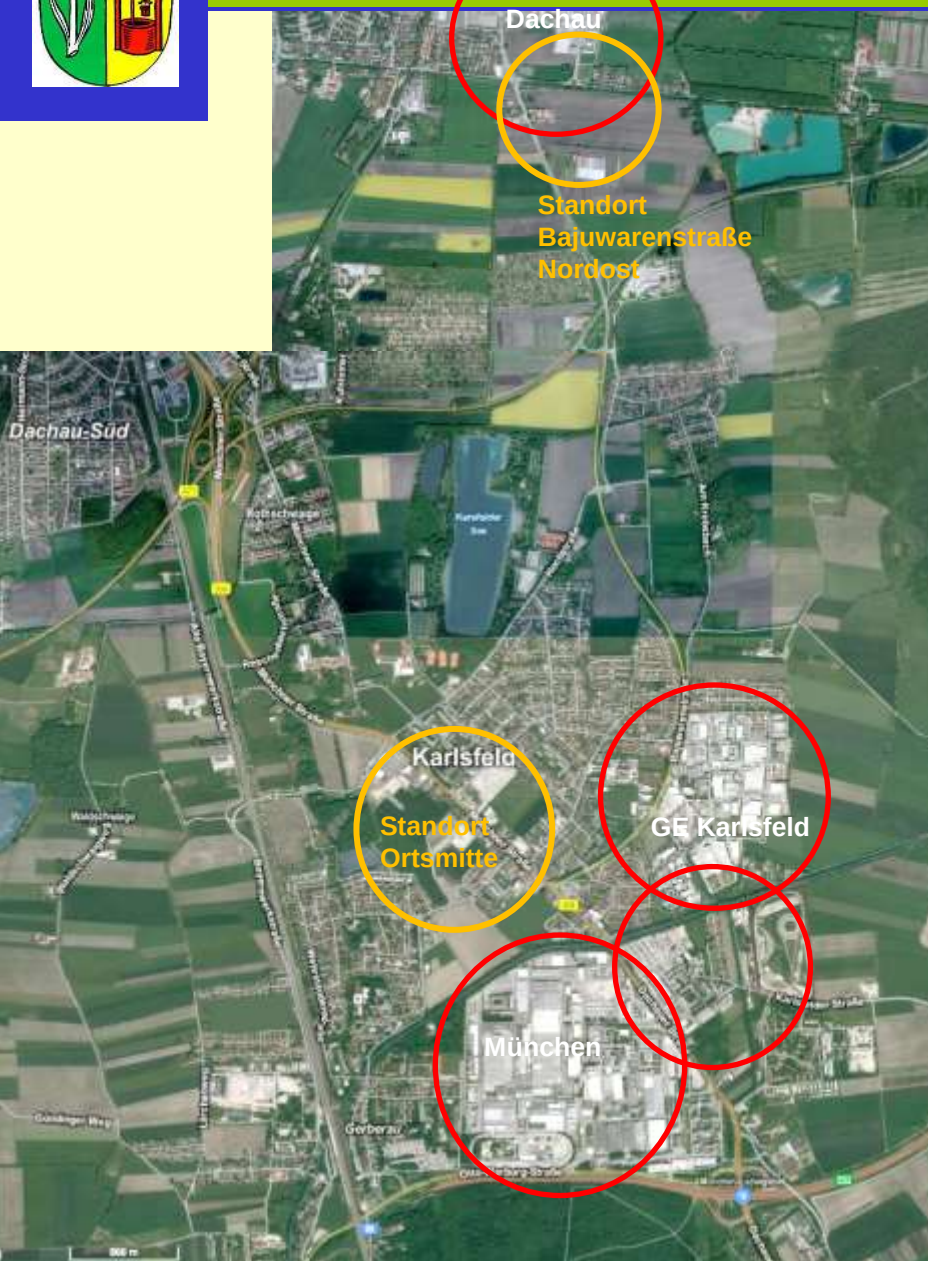




Untersuchung von neuen GE-Standorten - Planungsgrundlagen

Anlass, Sinn+Zweck der Untersuchung von zwei neuen GE-Standorten

A1



Warum?

- Für die Zukunft der Gemeinde
- Für den Bedarf an GE-Flächen
- Für Arbeitsplätze
- Für Gewerbesteueraufkommen

Was?

- Für welche Betriebe?
- In welchem Umfang?

Wo?

- Welche Standorte sind geeignet?
- Wie sind die optimal erreichbar?

Wie?

- Störungen durch Verkehr?
- Belastung von Wohngebieten?
- Konflikte Natur + Landschaft?



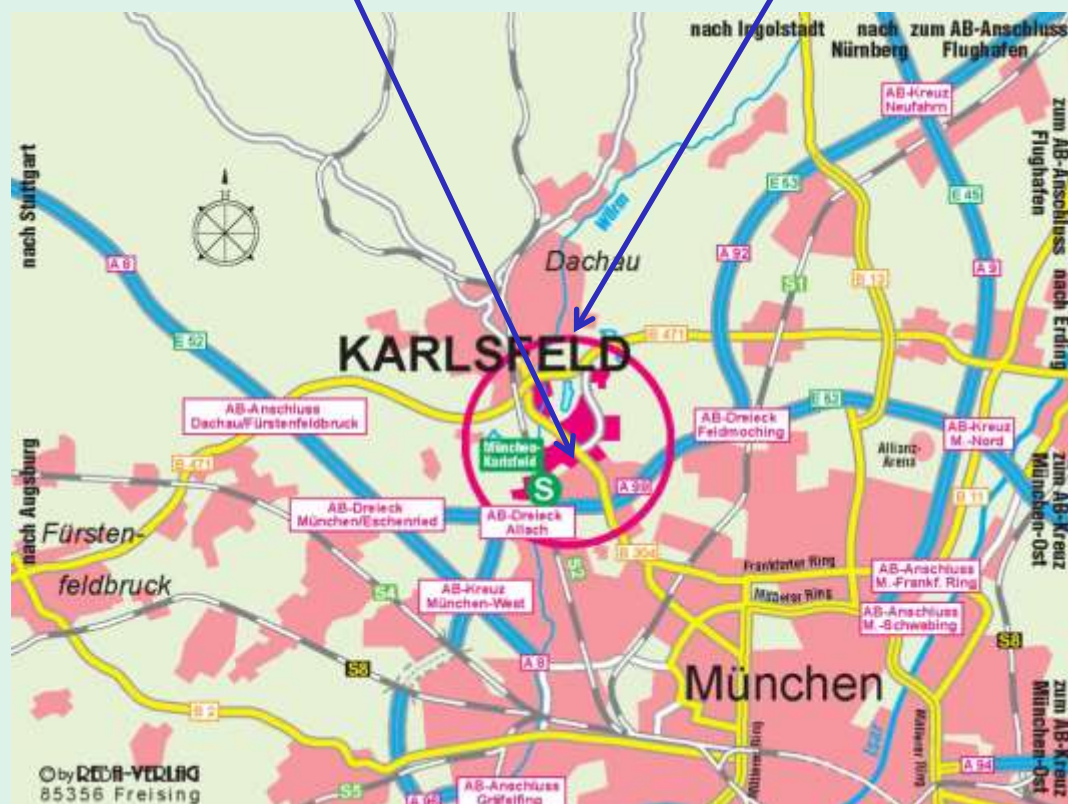
Untersuchung von neuen GE-Standorten - Planungsgrundlagen

Karlsfeld – Lage um Raum / Siedlungsschwerpunkt in der Metropolregion

A2

GEE/MI ORTSMITTE

GE BAJUWARENSTRASSE NORDOST



Karlsfeld ist Teil der
Metropolregion München.

Für diese wird ein starkes Wachstum im nächsten
Jahrzehnt prognostiziert.

Soll und kann Karlsfeld auch weiter wachsen?

Mit Wohnen, Gewerbe, Freizeit?

Und wie steht es
mit Grün, Landschaft, Natur?

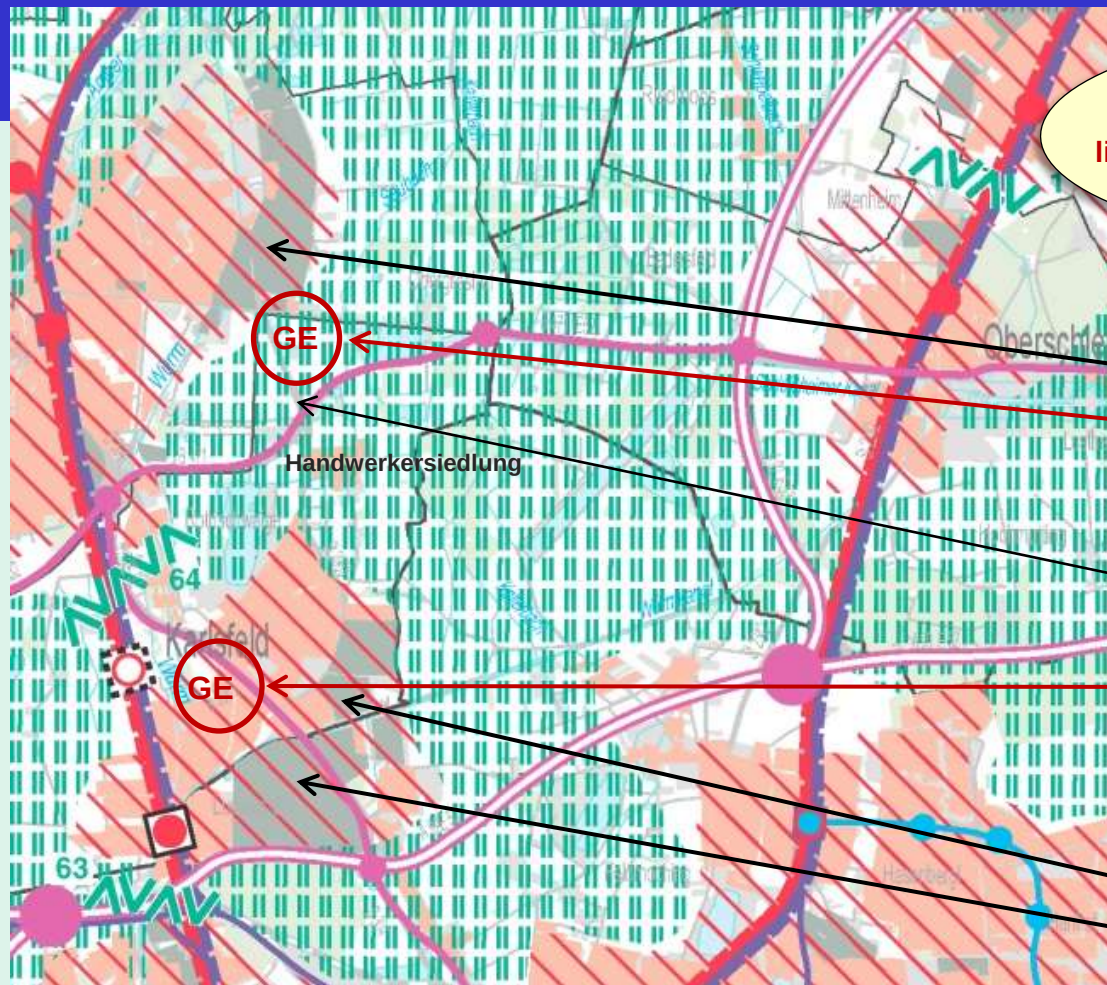
Und mit dem Verkehr?



Untersuchung von neuen GE-Standorten - Planungsgrundlagen

GE-Standorte in/um Karlsfeld + am/im Regionalen Grünzug (Regionalplan)

A3



Die beiden neuen
zu untersuchenden GE-Standorte
liegen im Innerorts- bzw. im Randbereich
des Regionalen Grünzugs

VORHANDEN: GE Dachau Ost

NEU: GE Bajuwarenstraße Nord

Am Rand des Regionalen Grünzugs
unterhalb GE Dachau Ost

Alle Autobahnen gut erreichbar über
die B 471

NEU: GE Ortsmitte

Mitten im/am erweiterten Ortszentrum,
wo bisher „Brückenschlag“ und Wohnen
geplant ist

VORHANDEN: GE Karlsfeld

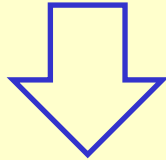
**VORHANDEN: MAN/MTU
München-Ludwigsfeld**



Untersuchung von neuen GE-Standorten - Planungsgrundlagen

Thesen zu neuen GE-Gebieten in Karlsfeld

A4



➤ Weitere(s) Gewerbegebiet(e) werden (wird) dringend benötigt

- zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde
- aufgrund der Nachfrage von Betrieben
- für benötigtes zusätzliches Gewerbesteueraufkommen
- für mehr Wohnen und Arbeitsplätze am Ort
(„Harmonisierungsgebot“)



- **Keine ausreichend großflächigen GE-Ausweisungen im aktuellen FNP**
- **Bei Nachfragen kann die Gemeinde nichts zeitnah anbieten**
- **Keine Angebote am größeren Flächen für z.B. mittelständische Betriebe**
- **Auch keine Flächen für kleine Betriebe wie z.B. Handwerk, Kleingewerbe, spez. Handel**

Warum braucht Karlsfeld neue GE-Flächen? Welche Art GE? Was ist planerisch zu beachten?



➤ Ein neues GE/MI in Karlsfeld muss berücksichtigen:

- ❖ Wohn- und Lebensqualität
- ❖ Grünes Wohnumfeld
- ❖ Vorhandener Handel und Dienstleistungen
- ❖ Funktionen einer verbindenden Ortsmitte (Planungsziel „Brückenschlag“)
- ❖ Wohnortnahes Angebot an Arbeitsplätzen
- ❖ Regionaler Grünzug
- ❖ Freizeitqualität mit Karlsfelder See
- ❖ Integration in Landschaft und Natur
- ❖ Optimale Erschließung – bei heute überlasteten Straßen!
- ❖ Vermeidung von Immissionen auf Wohnen, Landschaft, Natur!



Untersuchung von neuen GE-Standorten - Planungsgrundlagen

Bestand und Bedarf an Gewerbe(GE)-Grundstücken

A5

Bedarf besteht an neuen GE-Flächen?

**Welche Betriebe möchten sich u.a.
hier ansiedeln?**

➤ Bestand Gewerbe

- Karlsfeld hat ca. 1.230 Betriebe (2013)
- Bestand GE Nord ca. 23 ha, GE Süd ca. 21,5 ha
- GE-Gebiete zusammen ca. 44,5 ha (ohne GE im MI)
- Die Leerstandsquote im Bestand liegt laut Gemeinde bei 5 %



➤ **Bei einem Wachstum laut FNP von 20 % in 10-15 Jahren „hochgerechnet“:**

- ca. 9-12 ha neue GE-Flächen Nettobauland (einschl. GE- Anteil im MI)
- Ca. 100-150 zusätzliche Betriebe unterschiedlicher Größe und Funktion

➤ Derzeit in Karlsfeld anfragende Betriebe und gewünschte Grundstücksgrößen:

- Kleine, meist örtliche Handwerksbetriebe:
500 – 1000 qm mit Lagerflächen und/oder Betriebsleiterwohnungen
- Mittelständische Betriebe um 2-3000 qm, einige Anfragen um 6-8000 qm Größe

➤ Derzeit anfragende Branchen:

- „queerbeet“ und sehr vielschichtig
- **Immer wieder nachgefragt:**
Grundstücke in Kombination
Laden/Service mit Wohnen oder Büros mit Wohnen
(MI-Charakter!)
- z.B. Anfragen von Internet-Händlern, Weinhandel, Schmuck, Textil, Elektro-Service, Ing.Büro usw., die Laden/Lager/Wohnen kombinieren möchten
- **Nicht erwünscht**
größere Flächen von 8-10 ha und mehr
keine Logistiker



Untersuchung von neuen GE-Standorten - Planungsgrundlagen

Arbeitskreis „Gewerbeentwicklung“ – wichtige Ergebnisse als Grundlage

6

A6

**Welche bevorzugten Standorte
hat der AK „Gewerbeentwicklung“
2014 aufgezeigt?**



Der Arbeitskreis (AK) „Gewerbeentwicklung“

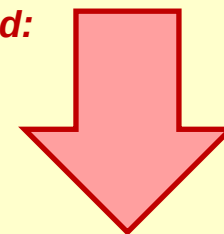
Bürger, Interessenvertreter, Gewerbetreibende, Verwaltung
Moderation: Daniela Gerber, Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München

Der Arbeitskreis (AK) „Gewerbeentwicklung“ trat 2014 dreimal zusammen.

- 1. Sitzung am 21.1.2014 mit dem Thema:
Handlungsbedarf für die Gewerbeentwicklung**
- 2. Sitzung am 13.5.2014 mit dem Thema:
Bestand und Branchenmix**
- 3. Sitzung am 26.6.2014 mit dem Thema:
Neue Flächen und Standorte**

Die Ergebnisse wurden dem Gemeinderat am 24. Juli 2014 vorgestellt.

Die bevorzugten Standorte sind:



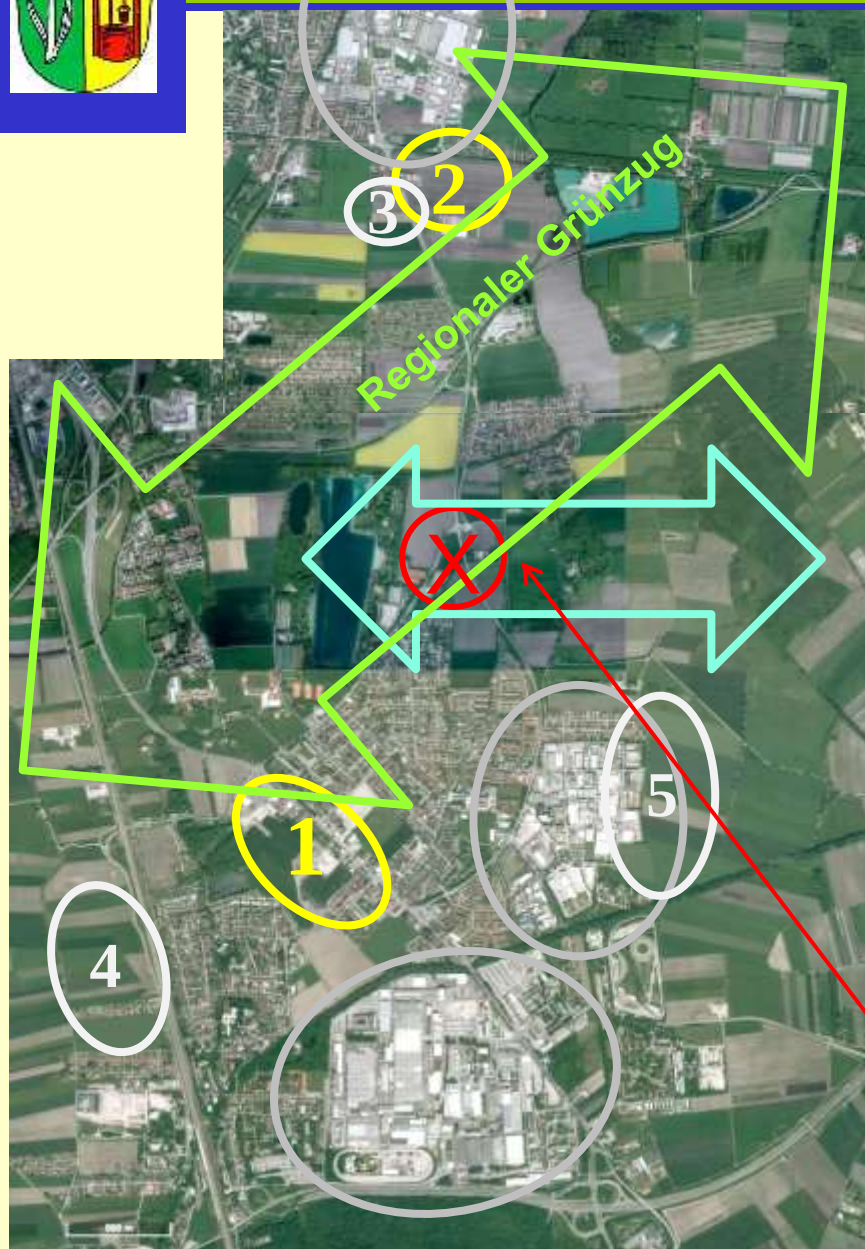


Untersuchung von neuen GE-Standorten-Planungsgrundlagen

Alte und neue GE-Standorte – Untersuchung betrifft Standorte 1 + 2

A7

Die in der 3.Sitzung
des Arbeitskreises (AK)
vorgeschlagenen Standorte 1 + 2
sind Gegenstand
dieser Untersuchung!



Reihenfolge der Bewertung der Standorte durch den AK

1. **ORTSMITTE**
Bereich westlich der Münchner Straße
Im aktuellen FNP als MI/SO/W dargestellt
 2. **BAJUWARENSTRASSE NORDOST**
Südlich Schleißheimer Kanal (Abstand!)
Südlich Kreisel vom GE Dachau Ost
Randbereich des Regionalen Grünzugs,
2010 im Ratsbegehren als GE bis Tiefer Graben abgelehnt
 3. *Erweiterung der Fläche Standort 2 nach Westen bis zum „Tiefen Graben“ (als Teilfläche im Ratsbegehren 2010 abgelehnt)*
 4. *Bayernwerkstraße westlich der Bahn (außerhalb des Regionalen Grünzugs).*
 5. *Erweiterung des jetzigen Karlsfelder GE nach Osten auf Münchner Grund /Flächentausch mit der LHM) als langfristige Vision
(Hinweis: sehr kompliziert, sehr langfristig)*
- *Der Standort im „Spitz“ zwischen Bajuwaren- und Hochstraße (GE im FNP) entfällt nach GR-Beschluss vom 20.11.2014 und wird wieder landwirtschaftlich genutzte Fläche.*
 - *Dadurch breiter Landschaftsbezug vom Karlsfelder See nach Osten*



Untersuchung von neuen GE-Standorten - Empfehlungen

Entfallender Standort: GE im „SPITZ“ zwischen Hoch- und Bauwarenstraße

A8

**Der Standort „Spitz“ zwischen
Hoch- und Bajuwarenstraße
entfällt laut GR-Beschluss.**

- Rechtswirksame GE-Fläche des FNP wird **nicht** zu neuem Bauland – *auch nicht für W (wie bei früheren FNP- Überlegungen)*
- Landwirtschaftliche Fläche
- Vernetzter freier Landschaftsbezug von Westen über den Karlsfelder See nach Osten
- **Minus GE-Flächen: ca. 3,7 ha**





Untersuchung von neuen GE-Standorten – Empfehlungen

EXKURS: Begriffsdefinitionen für Baugebiete

A9

Was bedeuten z.B. GE/GEe, M/MI, W/WA?
Auszug aus der Baunutzungsverordnung
(BauNVO)

(ROT) § 4 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Auch im WA sind somit einige gewünschte zentrumsrelevante Betriebe + Nutzungen möglich

(BRAUN) § 6 Mischgebiete (MI)

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Nutzungen gleichberechtigt !

Störungen ausschließen

Verteilung zwischen W+GE

„ausgewogen“ 50:50, ausnahmsweise 30:70

Innerhalb MI keine Flächen NUR für W oder

GE festgesetzt werden (war früher möglich)

(GRAU) § 8 Gewerbegebiete (GE)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

**GEe – eingeschränktes GE-Gebiet:
schränkt Nutzungen+Emissionen in
Hinblick auf die direkte Umgebung ein**

GE sind KEINE Industriegebiete (GI)



B. Städtebauliche Planungsgrundlagen: Ortsmitte (MI, SO, W) + Gewerbe (GE) in Vergangenheit, Gegenwart + Zukunft

Stand: 30.4.2015





Untersuchung von neuen GE-Standorten- Planungsgrundlagen Ortsentwicklung bis 1974 – Idee der Ortsmitte und GE im Osten

B1



Katasterblatt 1802: Moos-Siedlung an der Münchner Straße mit mäandrierender Alter Würm



Haus Nr. 11 – heute 159
Gaststätte „Zum Alten Wirt“, daneben ehem. Krämerlei,
im Hintergrund das alte Rathaus



1952

Seit 1970:
Idee ORTSMITTE als
„Brückenschlag“
zur Verbindung der Ortsteile.
GE-Entwicklung am Ostrand
an der Grenze zu München

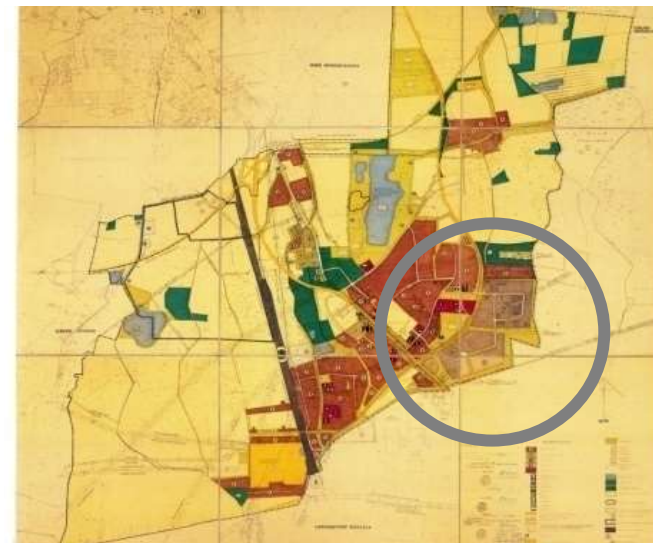
1970: Idee der Ortsmitte als „Brückenschlag“ 1974: GE südöstlich Bajuwarenstraße



Luftbild Karlsfeld Nord, 1970/71 (Foto: Bayer. Flugdienst/Reinl)



Strukturplan Ortsmitte mit „Brückenschlag“ über die B 304
als Geschäftsbereich, 1. Preis Wettbewerb, topos, 1970

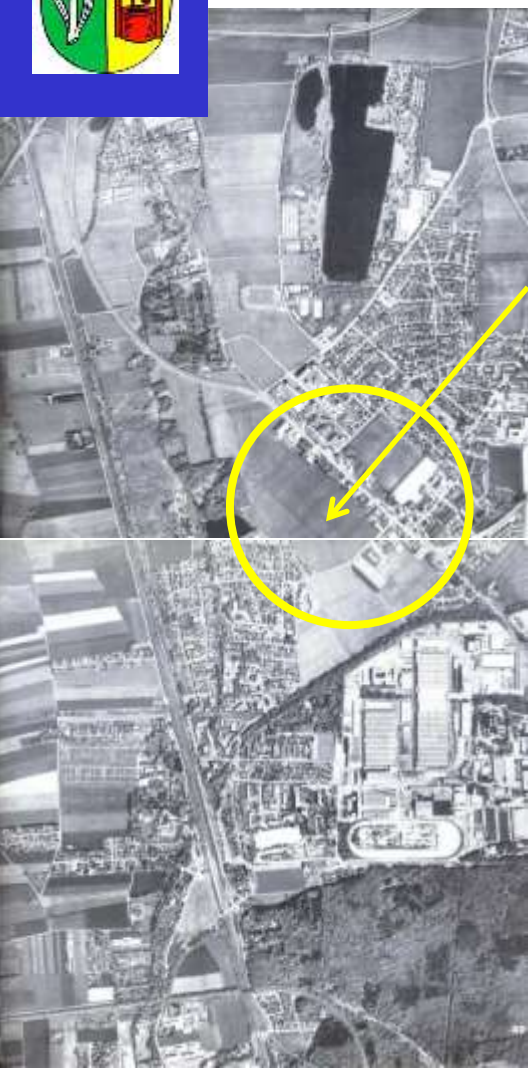


FNP von 1974: GE östl. Bajuwarenstraße bis an B 304

Untersuchung von neuen GE-Standorten- Planungsgrundlagen

Planung 1984 – GE im Osten reduziert / 1.Schritt des „Brückenschlags“

B2



Ortsmitte nach wie vor
unbebaut.

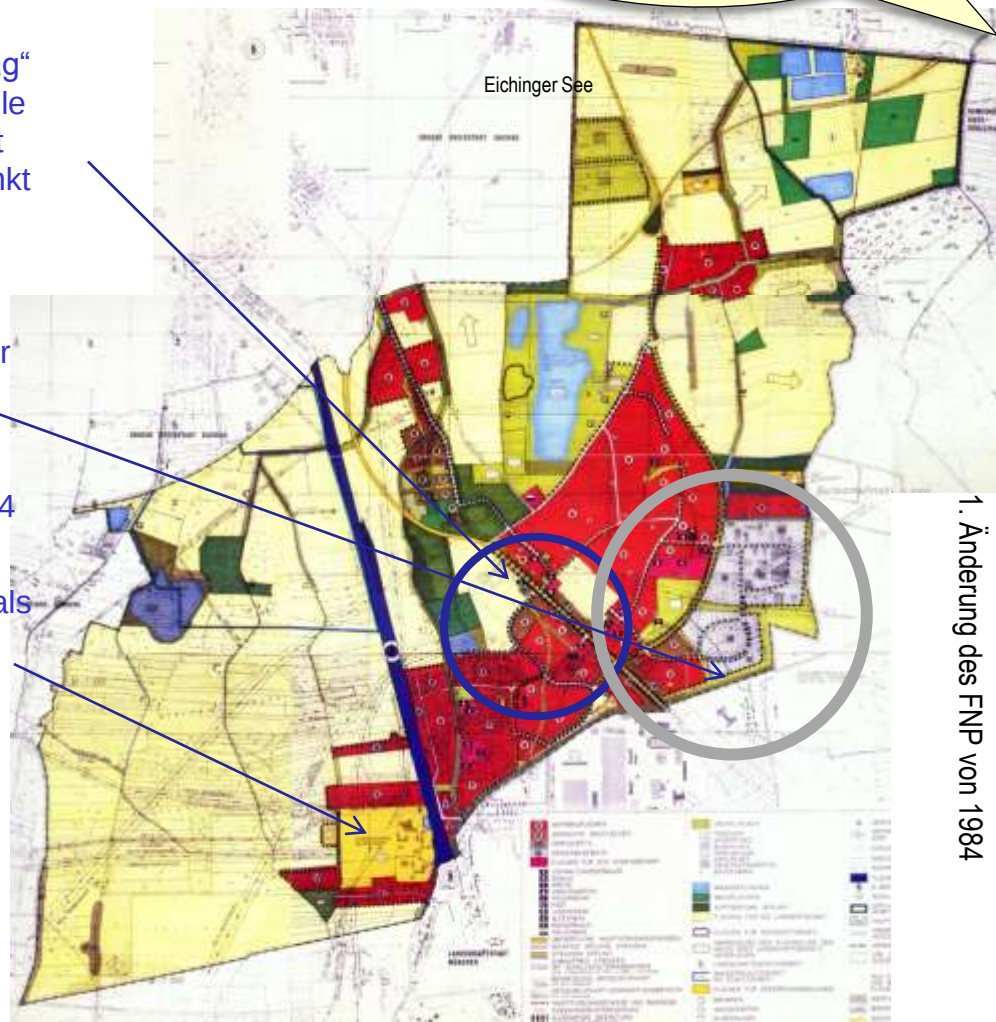
Umsetzung „Brückenschlag“
zur Verbindung der Ortsteile
wegen Nicht-Verfügbarkeit
der Grundstücke beschränkt

Die GE-Flächen östlich der
Bajuwarenstraße werden
zugunsten von W und M
zwischen südl.
Bajuwarenstraße und B304
reduziert,

Das Bayernwerk ist noch als
Umspannwerk dargestellt

**Schwerpunkte der
Ortsentwicklung in den 80-er
Jahren:**

WOHNEN
Erster Ansatz Ortsmitte
Weniger GE-Flächen



Karlsfeld Südwest mit S-Bahnhof am 14. Mai 1988
(freigegeben durch Bayer. LVA Nr. 876. Photogrammetrie GmbH,
München)



Untersuchung von neuen GE-Standorten - Planungsgrundlagen

In den 90-er Jahren: Entwicklungs- Modelle mit + ohne „Brückenschlag“

B3

Kernfrage Ortsentwicklung in den 90-er Jahren :

Auswirkung Bebauung auf Bayernwerksgelände
auf die nach wie vor getrennten Ortsteile der Gemeinde.

Bleibt die Idee des verbindenden „Brückenschlags“ noch
aktuell? Oder wird die bestehende Teilung verfestigt?

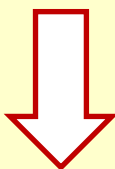
**Schwerpunkte der
Ortsentwicklung in den 80-er
Jahren:**

WOHNEN
Erster Ansatz Ortsmitte
Weniger GE-Flächen

Luftbild von Karlsfeld 1993



FAZIT



**Entwicklungs-
modell 1 nach wie
vor bevorzugt:
Zusammen-
wachsen durch
SO/M/W**

**mit Handel,
Dienstleistungen
umfangreichen
Wohngebieten am
neu geplanten
Grünzug**



Entwicklungsmodell 1: „Brückenschlag“

Zusammenwachsen der beiden
Ortsteile
Großzügiger gemeinsamer
Zentrumsbereich
Verbindender Grünzug als Park

**Die Entwicklung westlich der
Bahn soll dabei nicht
konkurrierend werden.**



Entwicklungsmodell 2: Zwei Ortsteile

„Karlsfeld Ort“ und
„Karlsfeld Bahnhof“
Betonte Entwicklung westlich
der Bahn am S-Bahnhof
Mehrere kleine Zentren

Ein gemeinsames Zentrum
entwickelt sich nicht. Der
„Brückenschlag“
findet nicht statt.



Untersuchung von neuen GE-Standorten - Planungsgrundlagen

Planungsziele: Schwerpunkte der baulichen Nutzungen für den FNP (2007/8)

B4

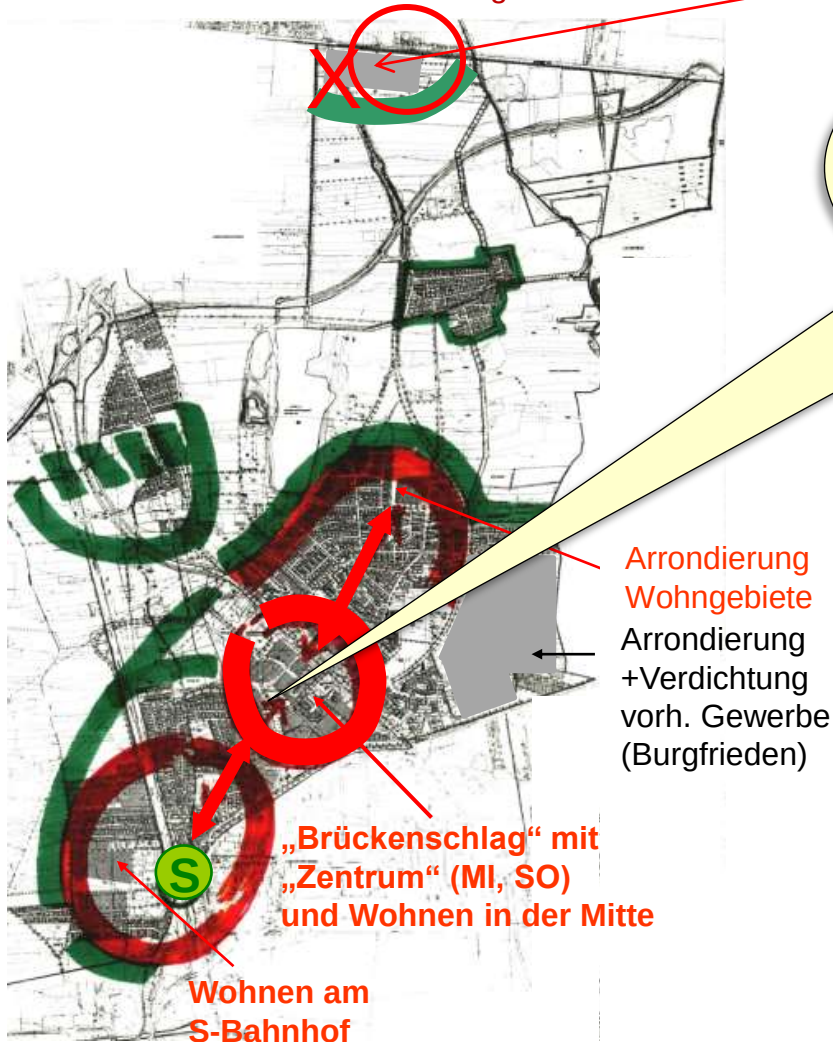
GE 2010 beiderseits(!) der Bajuwarenstraße Nord...

Im Ratsbegehren von 2010 abgelehnt

NICHT in den rechtswirksamen FNP aufgenommen

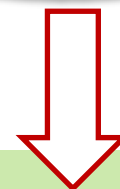


...und GE 2015 nur auf Nordost-Seite-?



Entscheidendes Planungsziel:
„Brückenschlag“ zur Verbindung der
Ortsteile.

**Frage: kann dies Ziel mit MI oder sogar
GE (mit kleineren Betrieben)
erreicht werden?**



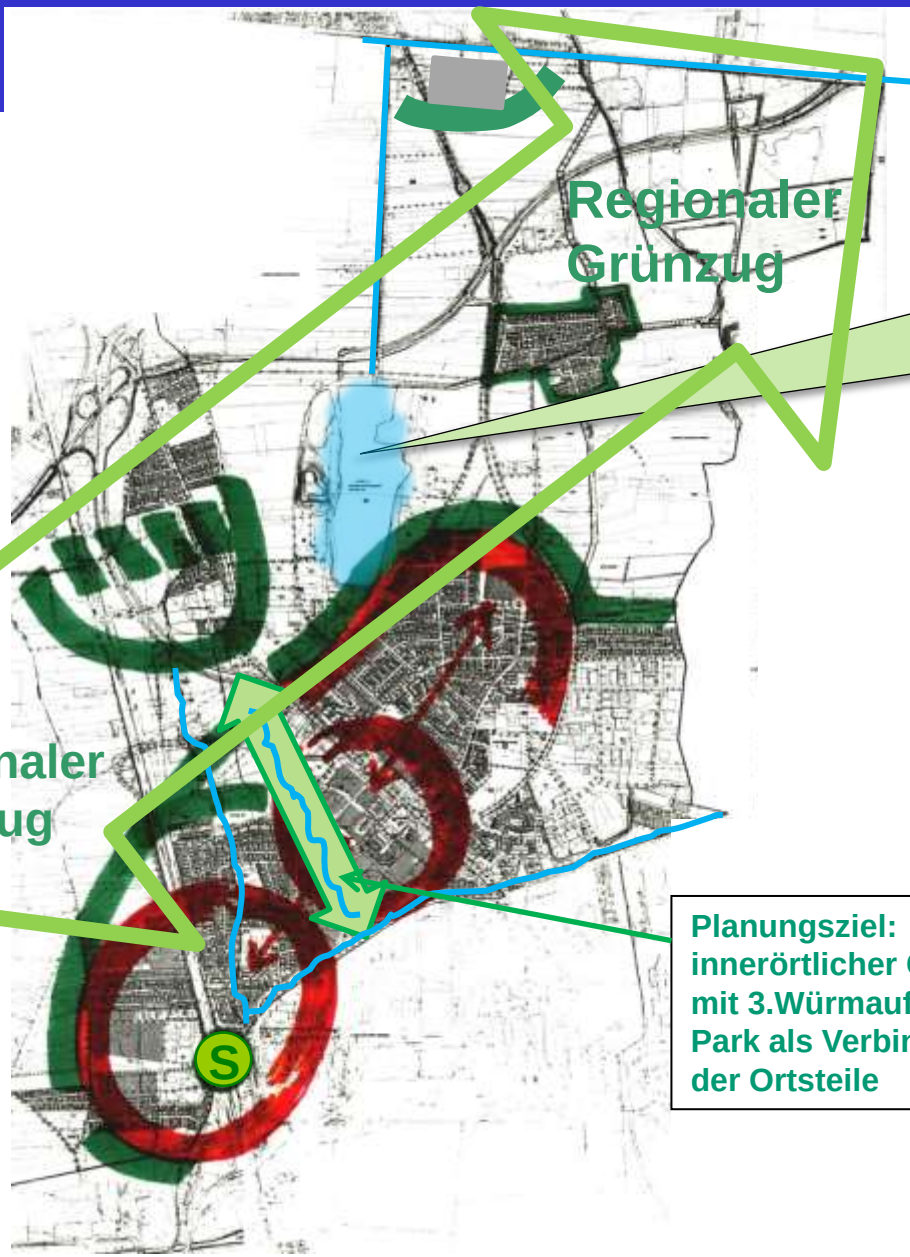
- Ein großflächiges GE in der Ortsmitte widerspricht den bisherigen Zielen der Ortsentwicklungsplanung „Brückenschlag“ mit „gemischter Nutzung“
- Zentren ändern sich heute: Kleinere GE-Flächen (auch im MI) sind vertretbar / sinnvolle Ergänzung nur „Neuen Mitte“ an der Gartenstraße
- GE am Nordrand der Gemeinde beim GE Dachau Ost ist abzuwägen



Untersuchung von neuen GE-Standorten - Planungsgrundlagen

Planungsziele: Schwerpunkte Landschaft und Grünzüge - Ziele

B5



Regionaler
Grünzug

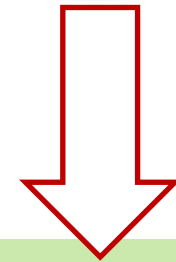
Regionaler
Grünzug

Planungsziel:
innerörtlicher Grünzug
mit 3. Würmauf:
Park als Verbindung
der Ortsteile

Der Regionale Grünzug
bestimmt das Landschaftsbild.

Ebenso Karlsfelder See, Tiefer Graben,
Schleißheimer Kanal und Würm-Läufe.

Kernfrage:
wie lässt sich ein GE
in die Landschaft
optimal integrieren?



- GE an der Bajuwarenstraße Nordost greift am Rand in den Regionalen Grünzug ein
- Eingriff durch Ausgleichsflächen kompensieren + insgesamt aufwerten
- Keine neuen Straßen zur Erschließung von neuem GE
- Berücksichtigung von Wohngebieten, Freizeit und Erholung



Untersuchung von neuen GE-Standorten - Planungsgrundlagen

Planungsziele: KFZ-Verkehr /Anbindung der beiden GE-Standorte - Ziele

B6

GE - BAJUWARENSTRASSE NORDOST

Gute Anbindung an
überörtlichen Verkehr
(alle Autobahnen/Flughafen)
Geringer neuer
Erschließungsaufwand
direkt von Bajuwarenstraße

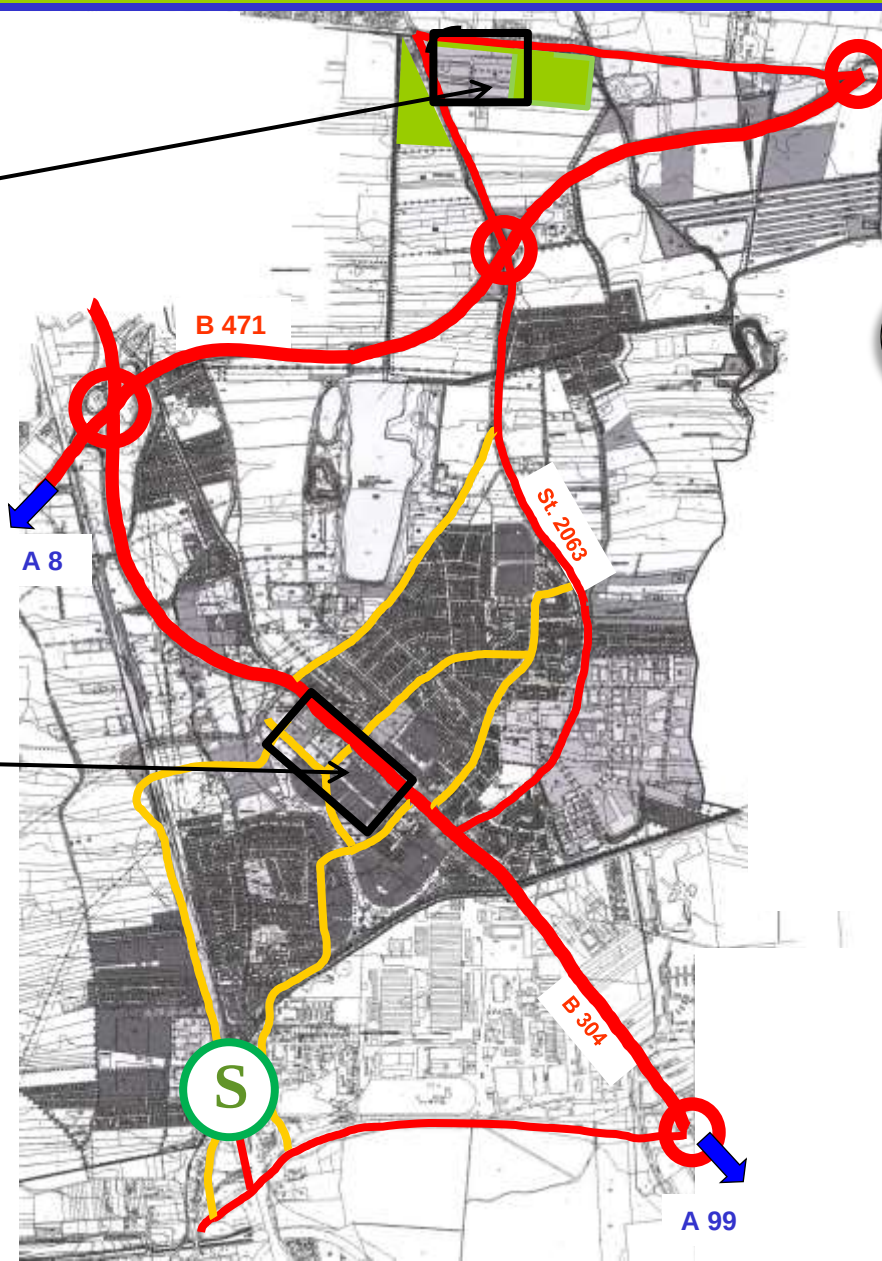
Kaum Belastung von
Karlsfelder Wohngebieten

GEE/MI - ORTSMITTE

Anbindung an überörtlichen
Verkehr gut - aber nur über
stark belastete B 304
Bei viel GE noch mehr
Verkehr in der Ortsmitte!

Zusätzliche Verkehrs-
Immissionen auch für
bestehende Wohngebiete,

Mehrbelastung ggf. für
Allacher Straße und
Bayernwerkstraße



A 92/A 9

A 8

B 471

St. 2063

B 304

A 99

**KFZ-Erreichbarkeit
der beiden GE:**
- von den Autobahnen
- ohne Belastung von
Wohngebieten

- Karlsfelds Straßen sind belastet und belasten viele Wohngebiete
- Vermeidung von zusätzlichen Belastungen durch KFZ-Verkehr von GE in/an den Wohngebieten!
- Viele GE-Betriebe in der Ortsmitte ziehen viel Verkehr an
- Möglichst direkt Erreichbarkeit von den Autobahnen anstreben
- GE-Verkehr belastet aber auch Landschaft und Natur
- Zur Entlastung von KFZ+Straßenverkehr: Optimierung ÖPNV und F+R



Untersuchung von neuen GE-Standorten - Planungsgrundlagen

Planungsziele: ÖPNV / Fußgänger-/Rad-Wege - Ziele

B7

GE - BAJUWARENSTRASSE NORDOST

Dezentrale Lage zu Wohn-
gebieten; relative Nähe
zu W in Dachau.

ÖPNV-Optimierung mit kurzem
Fahrplantakt und verbesserte
F+R-Erreichbarkeit nötig

GEe/MI - ORTSMITTE

Relative Nähe zur S-Bahn mit
Bus, aber auch als F+R

Durch Nähe von Wohngebieten
gute direkte Erreichbarkeit der
Mitte.



Entlastung vom KFZ
durch ÖPNV: Ist das beim
dezentralen S-Bahnhof möglich?

Werden die Wege für F+R zu weit?
Wie steht es um den ÖPNV:
Erreichbarkeit per Bus?

- Möglichst viel Entlastung durch optimierten ÖPNV
- Busverbindung S-Bahnhof-Ortsmitte- alte GE-neues GE Bajuwarenstraße- GE Dachau Ost anstreben (im regelmäßigen Takt)
- Möglichkeiten ÖPNV gutachterlich untersuchen
- Weiterer Ausbau des jetzigen F+R- Netzes von/zur Ortsmitte und zu einem möglichen GE Nordost
- Weiterbau attraktiver F+R im Grünen, unbelastet vom KFZ

Untersuchung von neuen GE-Standorten - Planungsgrundlagen

Die beiden neuen zu untersuchenden GE-Standorte im aktuellen FNP - Ziele

B8



Standort 2:

GE an der nordöstlichen Bajuwarenstraße – derzeit landwirtschaftliche Fläche

- Sehr gute Anbindung an die Autobahn über B 471
- Keine Belastung von W durch GE
- Ausgleichsmaßnahmen für Lage am Rand des Regionalen Grünzugs direkt daneben
- ÖPNV-Anbindung verbessern



2

Die beiden Standorte
ORTSMITTE und
BAJUWARENSTRASSE NORDOST
im FNP

Standort 1:

„Mischgebiet“ in der
Ortsmitte als M, SO, W, GEe

- Erreichbar B 304/ Anschluss A 99 bzw. von B 471. Haupterschließung besteht größtenteils
- Vorhandene(r) großflächige(r) Einzelhandel/Fachmärkte an der Münchner Straße
- Ziel des Zusammenwachsens der Ortsteile als „**Brückenschlag**“
NUR MIT GE nicht machbar
- Viele kleine „GE“- Betriebe können mit ihren Angeboten die Ortsmitte stärken!.
- Naherholung im neuen Grünzug

Abschnitt C – Standort 1: ORTSMITTE



C. Untersuchung Standort 1: Ortsmitte südwestlich Münchner Straße bis zum innerörtlichen Grünzug





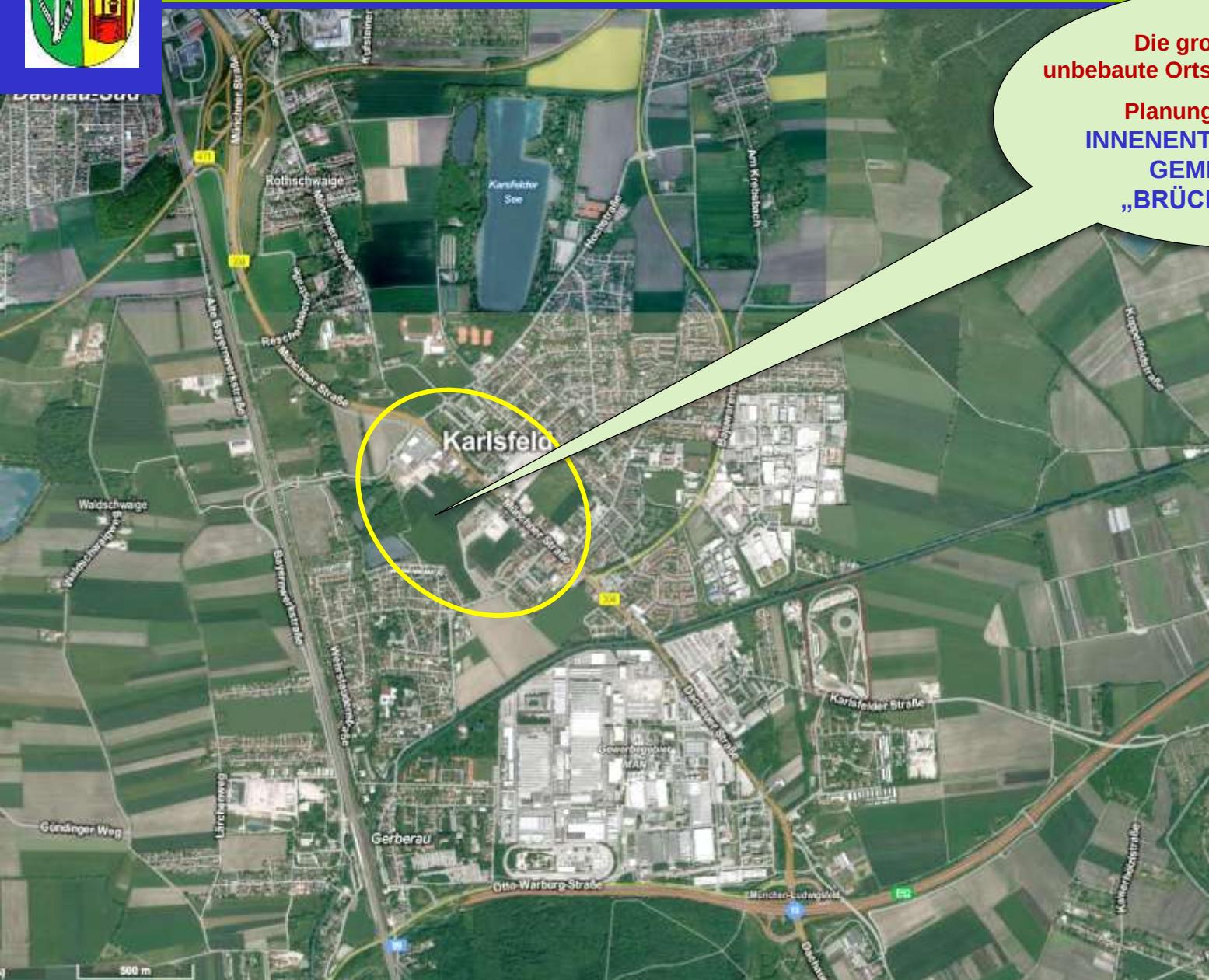
Untersuchung von neuen GE-Standorten - GE/M in der Ortsmitte

Luftbild (*Bayernatlas*) mit Ortsteilen und unbebauter Ortsmitte südwestlich B 304

C1

Die großenteils noch
unbebaute Ortsmitte südwestl. B 304:

Planungsziel des FNP:
INNENENTWICKLUNG DER
GEMEINDE ALS
„BRÜCKENSCHLAG“





Untersuchung von neuen GE-Standorten - GE/M in der Ortsmitte Fotos vom Bestand (4/2015)

C2



Bereich südwestlich der Münchner Straße vom Fachmarktzentrum (oben/unten) bis zum Heizkraftwerk (oben)
Nördliche Nibelungenstraße (unten) / Südliche Nibelungenstraße mit Lidl-Markt (Mitte rechts)

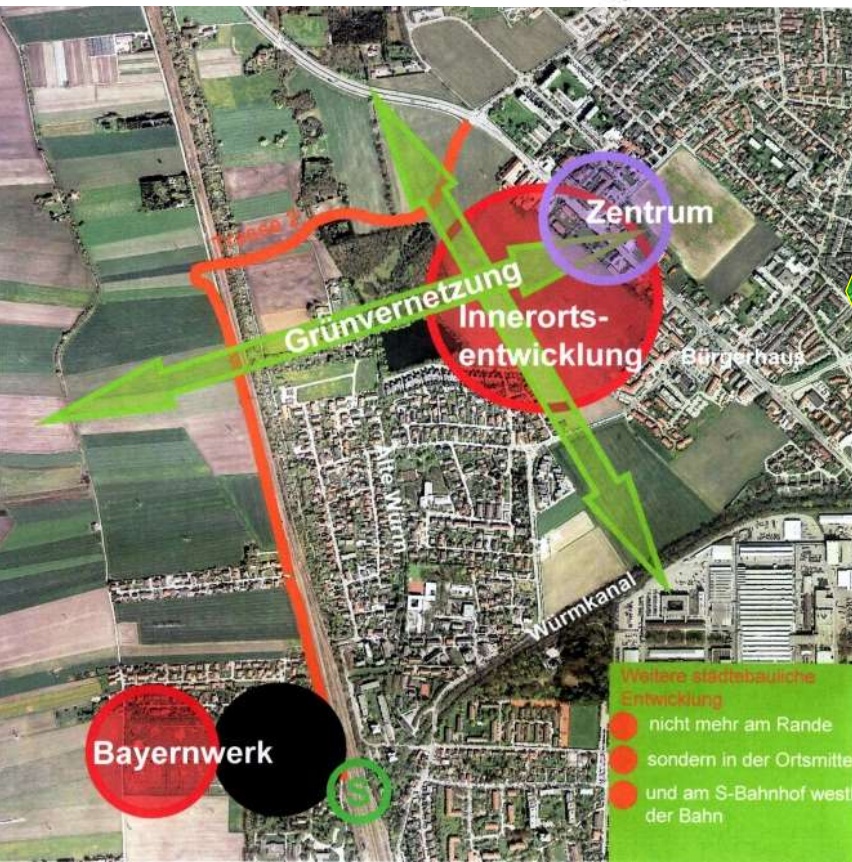
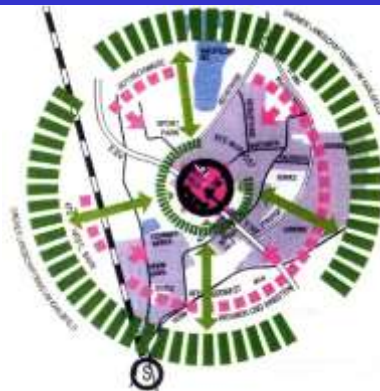




Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE/M in der Ortsmitte

RÜCKBLICK: Leitbild Ortsmitte+Grünvernnetzungen (2007/2008)

C3



Waldschwaigsee

Trenngrün Rothschaige

Karlsfelder See

Welche Leitbilder zu Zentrum und Grün für den FNP gelten noch heute?

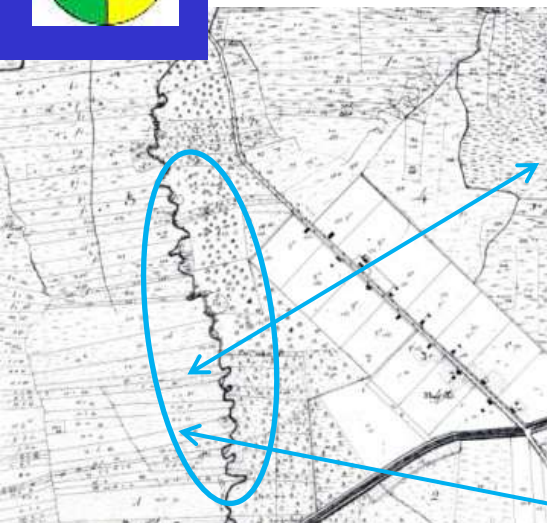


Untersuchung von neuen GE-Standorten - GE/M in der Ortsmitte

RÜCKBLICK: Vom Rahmenplan 2007/8 zum FNP

C4

Umsetzen
der Leitbilder über
Test-Entwürfe vom
Rahmenplan zum FNP



Idee der Aufnahme des mäandrierenden
3. Würmlaufs aus der Historie



Städtebauliche Eckpunkte:

- „Brückenschlag“ in Verlängerung der Gartenstraße
- „Mischnutzung“ + SO nordöstlich Nibelungenstraße
- Qualitätsvolles Wohnen am Grünzug und nahe Zentrum
- Zentraler Grünzug/Park mit 3. Würmlauf vom Würmkanal nach Norden
- Fuß- und Radwegevernetzung
- Naherholung, Freizeit



Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE/M in der Ortsmitte

Entwicklungen und Bestand in der Ortsmitte südwestlich Münchner Straße

C5



Wie sind die
unbebauten Flächen in der Ortsmitte
für M oder GE nutzbar?

Kann der gewünschte „Brückenschlag“
die heute verstreuten Schwerpunkte
miteinander vernetzen?

- Die Münchner Straße hat im letzten Jahrzehnt durch Einkaufs-, und Fachmärkte sowie das neue Ärztezentrum zentrale Bedeutung erlangt
- Die „Neue Mitte“ an der Gartenstraße nahe Rathaus ist in Bau



- Die verschiedenen isolierten Ansätze für zentrale Funktionen müssen im Sinne des „Brückenschlags“ miteinander vernetzt und damit optimiert werden!



Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE/M in der Ortsmitte Unbebauter Bestand und Ziele des rechtswirksamen FNP

C6



Der FNP hat klare städtebauliche Ziele:

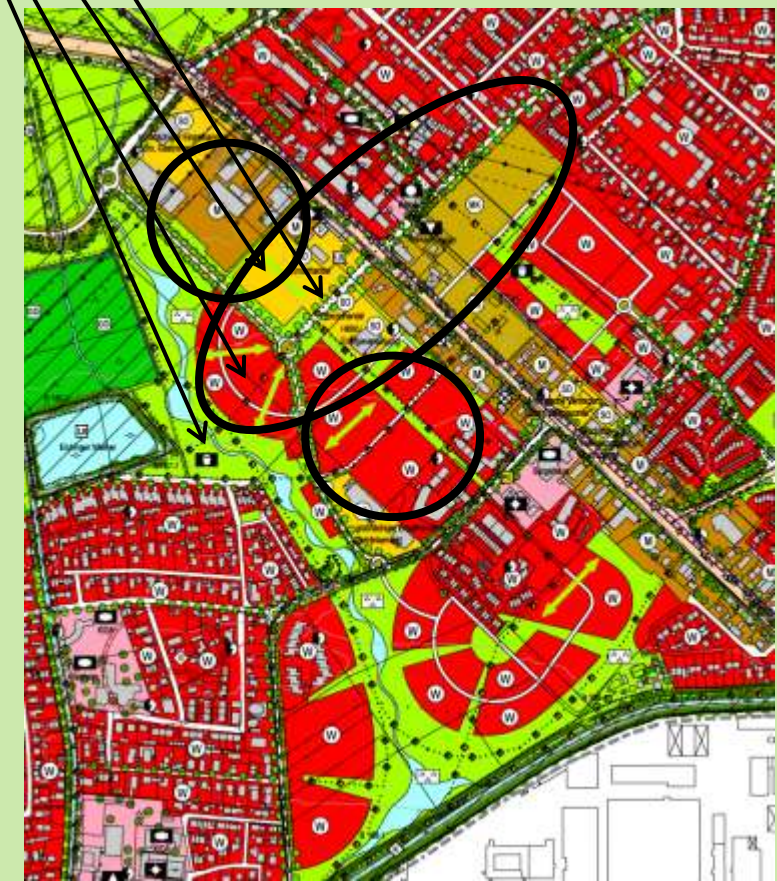
Umsetzung der Zielvorstellung Ortsmitte mit „Brückenschlags“
über die Münchner Straße zur Verbindung der Ortsteile

Erweiterung der Ortsmitte mit zentralen Funktionen SO und M

Wohnen am Zentrum und am Park

Neuer attraktiver Grünzug als verbindender Park zwischen den Ortsteilen

Gelten
die bisherigen Ziele des FNP für
den „Brückenschlag“
auch weiterhin?
Wo kann/soll sinnvoll geändert
werden?





Untersuchung von neuen GE-Standorten GE/M in der Ortsmitte Veränderbare Flächen in der Ortsmitte südwestlich der Münchner Straße

C7

Welche Flächen in der Ortsmitte
südwestlich der Münchner Straße
sind planerisch überhaupt
veränderbar??

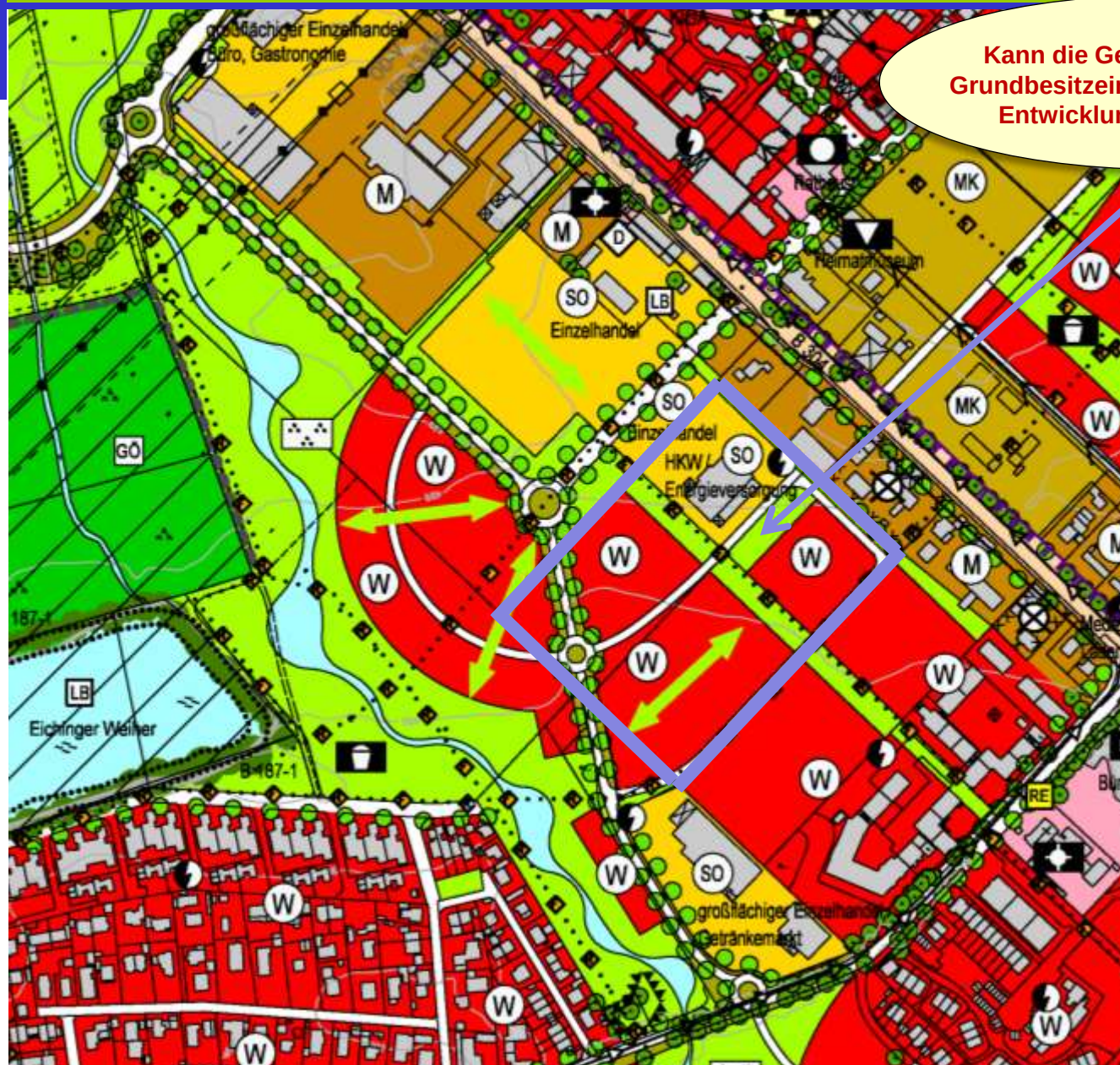


Veränderungen des FNP
sind innerhalb des
blau umgrenzten
Bereiches denkbar.

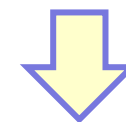


Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE/M in der Ortsmitte Grundbesitz der Gemeinde südwestlich der Münchner Straße

C8



Kann die Gemeinde mit ihrem Grundbesitze die städtebauliche Entwicklung beeinflussen?



Der gemeindliche Grundbesitz beim HKW kann eine Initialzündung für die Ortsmitte Südwest sein

Die möglichen Nutzungs-Änderungen des FNP sind hier eingeschränkt

(FNP= Eigenbindung der Gemeinde)

In Teilen ist MI mit GE-Anteil bis max. 70 % denkbar.

Untersuchung von neuen GE-Standorten - GE/M in der Ortsmitte Erschließung der Baugebiete südwestlich der Münchner Straße

C9



Von der
B 471



**Verkehrsprobleme südwestlich
der Münchner Straße bei deutlich
MEHR GE oder M als bisher geplant**

- **Haupteerschließungsstraße**
vierspürige Münchner Straße (B 304)
- Davon zweigen die örtliche Hauptverkehrsstraßen
Bayernwerkstraße im Norden und Allacher Straße
im Süden ab
- Der mittlere Anschluss mit Kreuzung in
Verlängerung der Gartenstraße (mit der „Neuem
Mitte“) ist noch herzustellen.
- Ebenso die Verbindung der nördlich und südlich
gebauten Ansätze der Nibelungenstraße (Kreisel)

Von und zur
Autobahn über
B 304



- Bei einem größerem GE-Anteil (ggf. mit
Schwerverkehr) läuft der gewerbliche
Verkehr über alle genannten Straßen
- Besonders an der Allacher Straße wird das
Wohnumfeld verstärkt belastet
- Ebenso an der südlichen Nibelungenstraße
(für vorhandene und zukünftige
Wohngebiete)



Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE/M in der Ortsmitte

Planungsgrundlagen: Bestand/Bindungen/Planungsabsichten

C10

Was ist an Bestand
und bisherige Planungsabsichten
für den Standort ORTSMITTE
zu beobachten?



Vorhandene Fachmärkte

Erweiterung Getränkemarkt

Bereits ausgebaute nördliche Nibelungenstraße

„Brückenschlag“ über die Münchner Straße als
bisheriges Planungsziel mit zentralen Funktionen in
Verlängerung Gartenstraße

Heizkraftwerk der Gemeinde Karlsfeld

Ausgebaute südliche Nibelungenstraße

Nach NW schon bei der frühen B-Planung
weitere Wohnbebauung angedacht

Bestehende Wohngeschäftsbebauung an der
Allacher Straße mit Pflegeheim:

Lidl und Getränkemarkt, auch als Nahversorgung
des Umfeldes (Wohnen!)

Alternative Planungsüberlegungen



Untersuchung von neuen GE-Standorten - GE/M in der Ortsmitte

Alternativen von 2013 - für GE(e) in der Ortsmitte südwestlich Münchner Straße

C11

Ist GE in der Ortsmitte
in größerem Umfang vertretbar?

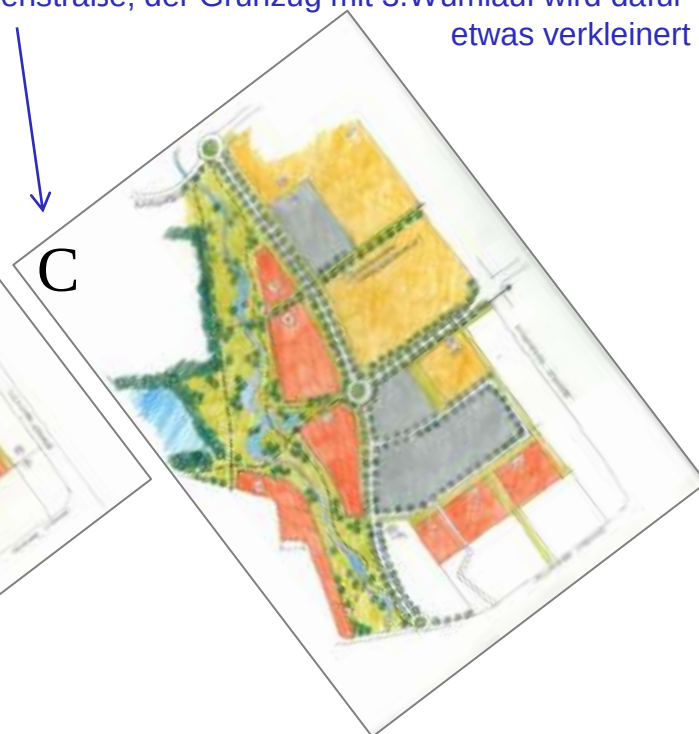
Städtebauliche Skizzen in
Verbindung mit „Art Deco“ zeigen
das Problem!

**3 GE-Alternativen für den Ortsmitte-Bereich
zwischen Allacher Straße, Bayernwerkstraße Nord
und südwestlich der Münchner Straße wurden 2013 in Kombination von W + M + SO untersucht:**

A – GE auf allen heute noch unbebauten oder geringfügig bebauten Flächen

B – GE-Flächen nur östlich der Nibelungenstraße bis B 304 ausgewiesen, dazu SO,
nur schmaler Wohnstreifen westlich Nibelungenstraße mit verbreitertem
Grünzug

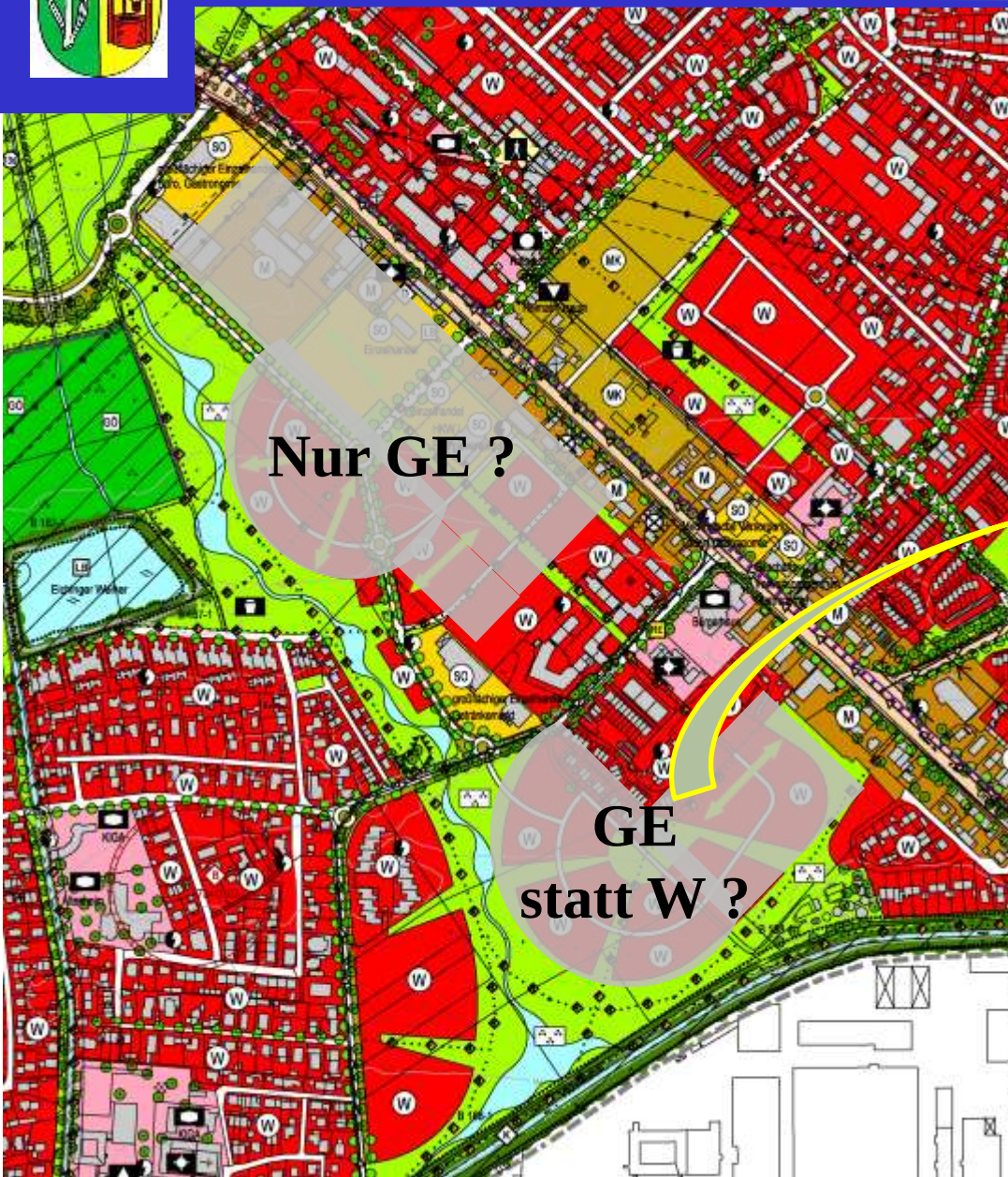
C – GE östlich der Nibelungenstraße plus SO, mehr Wohnen westlich der
Nibelungenstraße; der Grünzug mit 3.Wümlauf wird dafür
etwas verkleinert





Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE/M in der Ortsmitte Großflächiges GE mitten im Ort und am Grünzug – eine machbare Idee - ?

C12



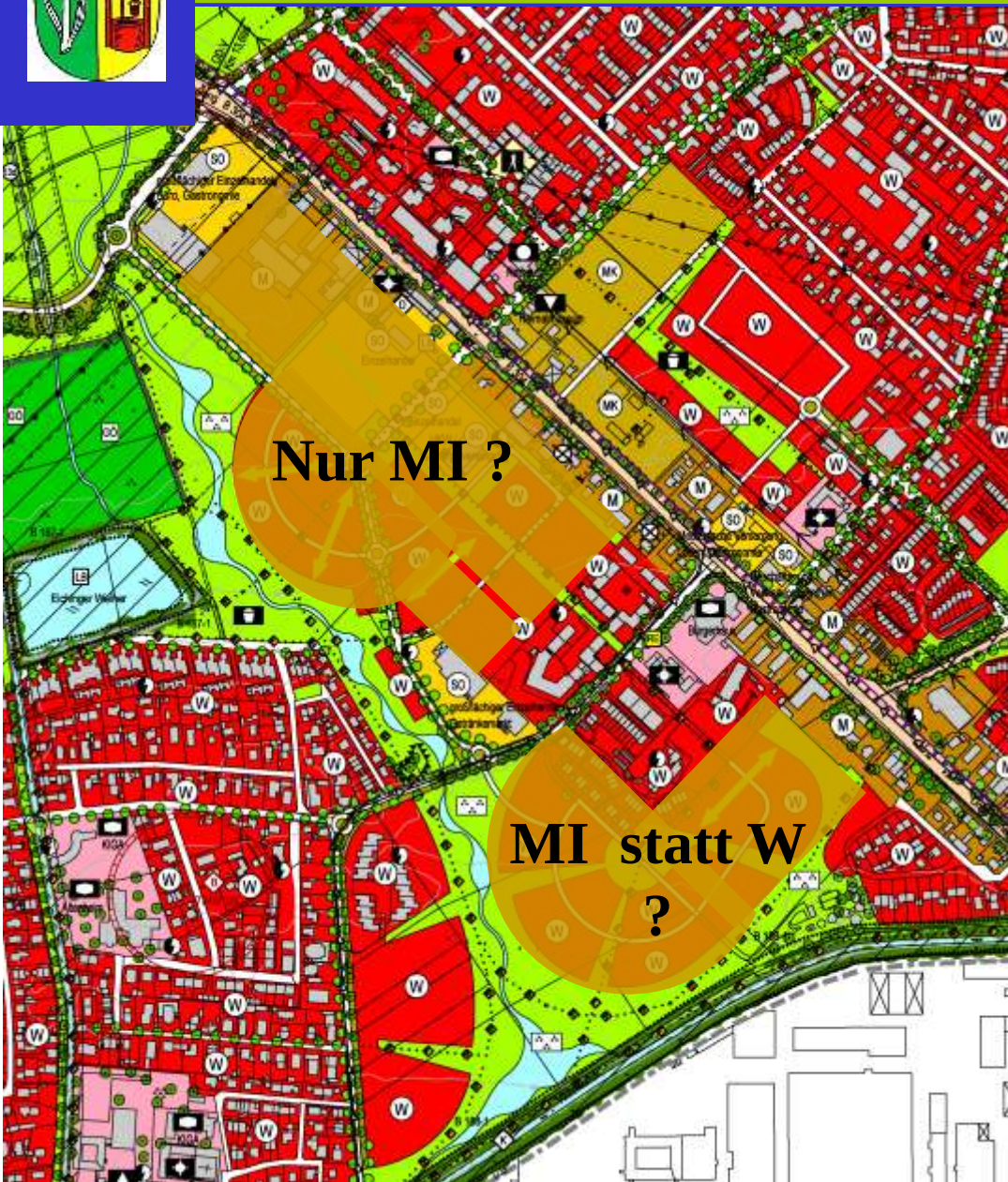
Alle unbebauten Flächen
in der Ortsmitte NUR GE?
Städtebaulich verträglich im Vergleich
mit der früheren Rahmenplanung?



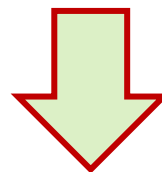
- Idee eines großflächigen zentralen GE nicht weiter verfolgen
- Kein funktionierender „Brückenschlag“
- Massive Verkehrsprobleme + Emissionen
- Keine gute städtebauliche Entwicklung

Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE/M in der Ortsmitte Großflächiges M mitten im Ort – eine zukunftsweisende Entwicklung - ?

C13



Ist für die Ortsmitte
ein großes M/MI
(mit 30- max. 70 % GE- bzw. W-Anteil)
eine städtebaulich verträgliche Lösung?
Wo liegt GE? Wo MI? Ist W am Grünzug
dann noch machbar?



- Idee eines großflächigen zentralen einheitlichen MI nicht weiter verfolgen
- Kein richtig funktionierender „Brückenschlag“
- Je nach GE-Anteil große Verkehrsprobleme + Emissionen
- Wohnen kann nicht zwingend in guter Lage am Grünzug entwickelt werden
- Keine gute städtebauliche Entwicklung für die Ortsmitte, die vernetzen soll

Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE/M in der Ortsmitte

Untersuchung von 7 Alternativen an der Nibelungenstraße (Gee,M,W)

C14



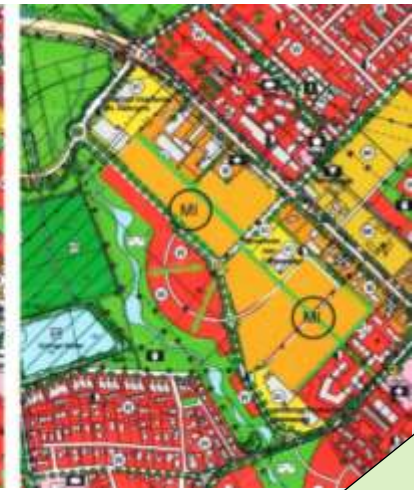
a1) nur GE
Münchner Straße; GE am verschmälerten Grünzug

+ a2) nur MI-südwestlich



b1) GE östlich
Nibelungenstraße, M+SO an
Münchner Straße; WA am Grün

b2) neue MI Flächen Münchner Straße/
Nibelungenstraße, WA am Grünzug



c1) GE östlich Nibelungenstr.
+südlich HKW, M+SO an
Münchner Straße; WA am Grün

c2) MI nordöstlich
Nibelungenstraße+südlich HKW,
WA am Grünzug



d) MI an Nibelungenstraße
+Kreisel, M+SO an Münchner
Straße; schmales WA am Grün



Wie lässt sich aus
7 Alternativen mit GE / M eine gute
Ortsmitte mit „Brückenschlag“
entwickeln?

Aus diesen
7 Vorschlägen
wird eine
Empfehlung
entwickelt



Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE/M in der Ortsmitte

EMPFEHLUNG ORTSMITTE: Rahmenplan „Brückenschlag“

C15

Behutsame/abgewogene/stufenweise
Änderung des aktuellen FNP zwischen
Münchner Straße und Grünzug als
„Brückenschlag“ + erweiterte Ortsmitte



- „Brückenschlag“ mit erweiterter, aber kleinteiliger gewerblicher Struktur .
- GEe und MI mit Wohnen und kleinen, zentrumsrelevanten Nutzungen (Handwerk, Läden, Kleingewerbe aller Art usw.)
- MI an der Münchner Straße, am Kreisel und südwestlich der Nibelungenstraße
- Ausgewogene Mischung mit Wohnen
- GEe nordöstlich Nibelungenstraße
- Gutes Wohnen am neuen Grünzug und nach SO zum Wohnbestand an der Allacher Straße)
- Eigene Grundstücke der Gemeinde am Kreisel als MI,, sonst Wohnen



Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE/M in der Ortsmitte

EMPFEHLUNG ORTSMITTE: Rahmenplan mit Nutzungen+Daten

C16

Wie wird sinnvoll zwischen
„Brückenschlag“ und der
Entwicklung von „Klein“-GE/MI
für die Ortsmitte abgewogen?

Neue Mitte/Rathaus-Verlängerung
Gartenstraße mit MI bis Kreisel

GEE z.B. kleine zentrumsrelevante
Betriebe an Nibelungenstraße .

MI = GE-Betriebe verschiedener
Branchen mit Läden, Handwerk, +
Wohnen

Gutes Wohnen am Grünzug und
zwischen Kreisel und
Bestand Allacher Straße

GEE ca. 1,5 ha

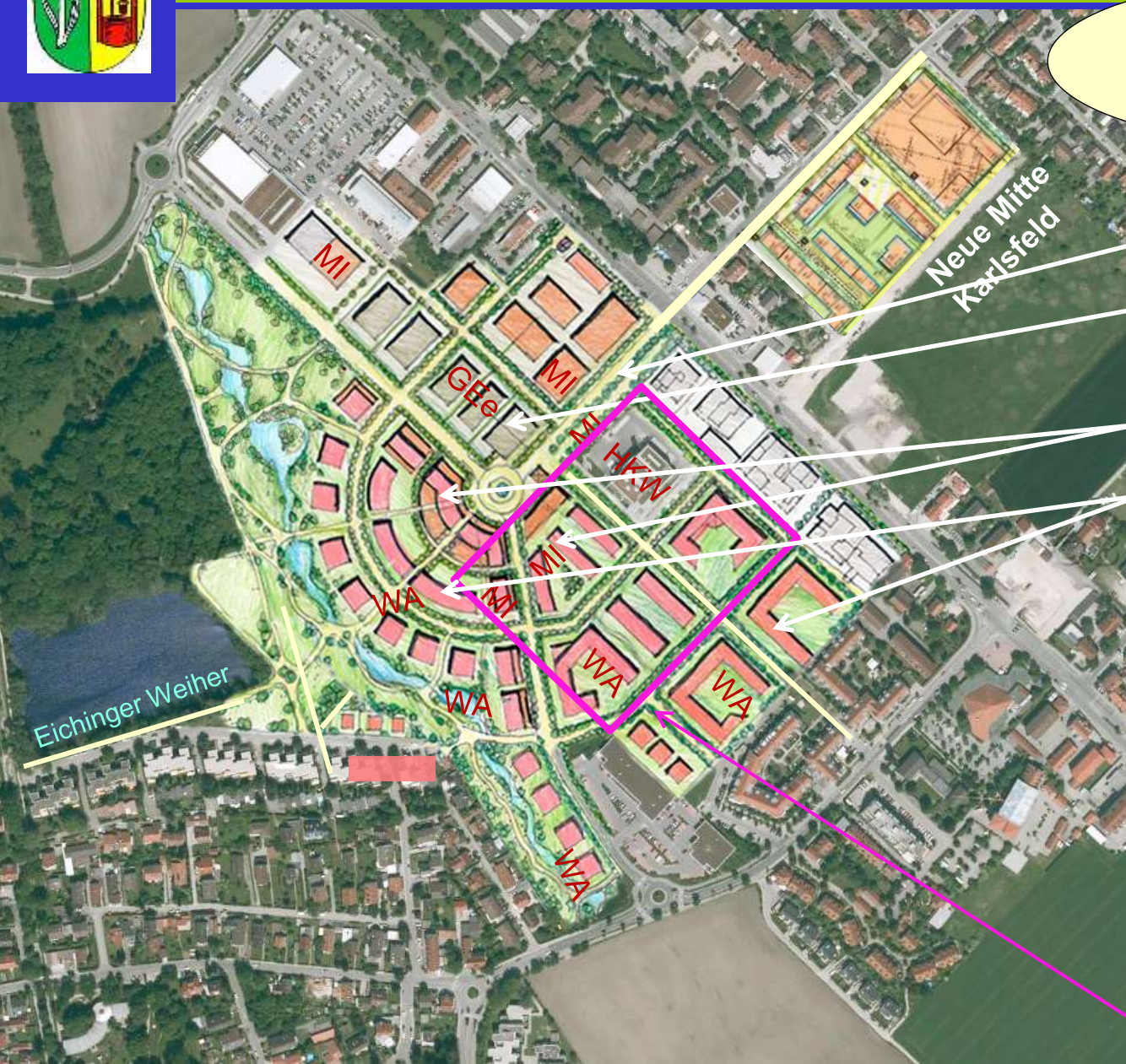
MI ca. 5,3 ha

davon GE/WA zwischen 30-70 %,
empfohlen jeweils 50 %:

GE-Anteil im MI ca. 2,6 ha

zusammen GE/GEE ca.4,1 ha

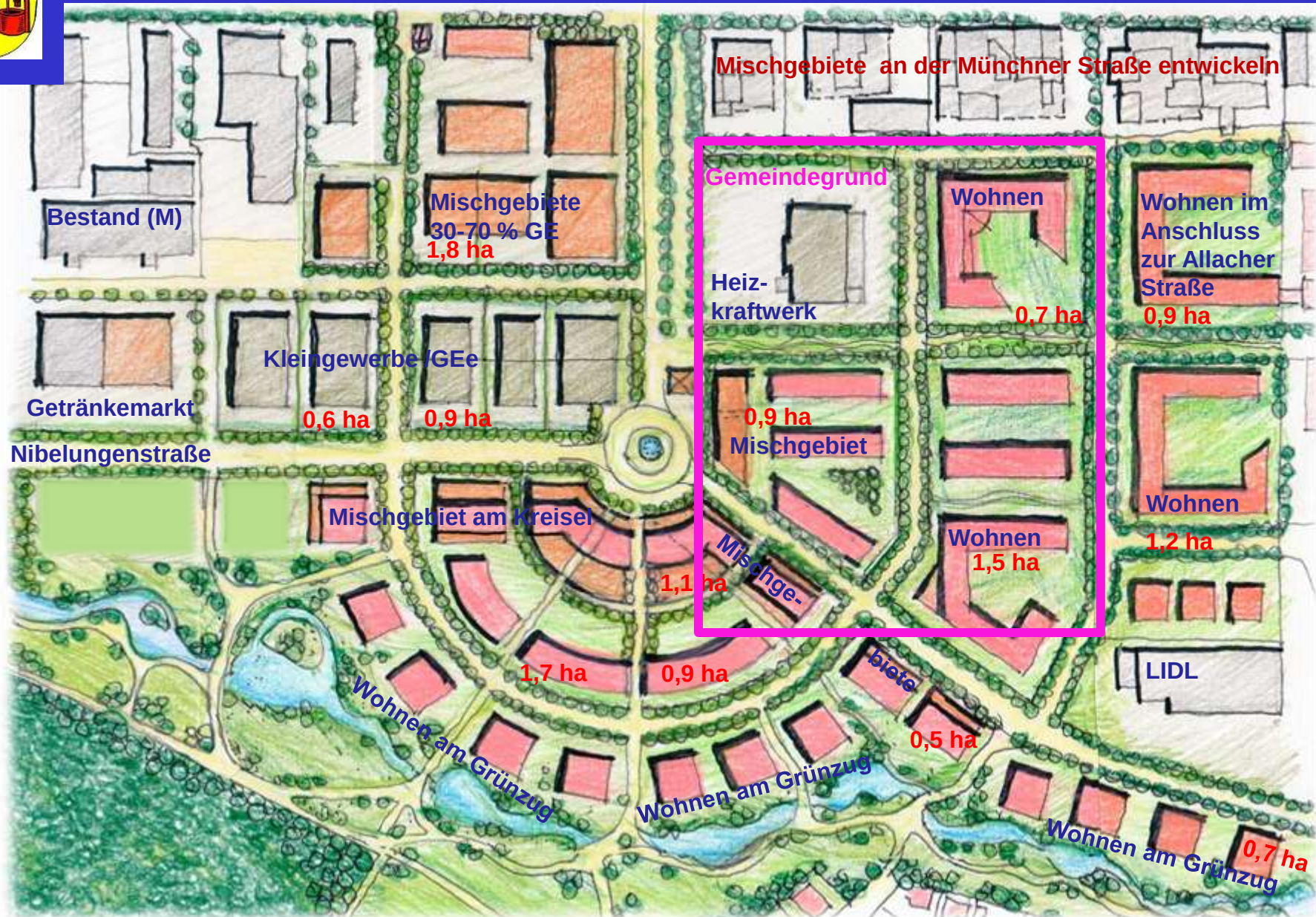
Gemeindegrundstücke



Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE/M in der Ortsmitte

EMPFEHLUNG ORTSMITTE : Rahmenplan mit Nutzungsverteilung

C17





Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE/M in der Ortsmitte

EMPFEHLUNG ORTSMITTE: Isometrie Ortsmitte

C18





Neue Definition ZENTRUM

**Ortsmitte mit GEe + MI
EIN SPEZIFISCHER TEIL** einer
sinnvollen GE-Entwicklung in Karlsfeld:
kleinteilig, nichtstörend, zentrumsrelevant,
bewohner- und aufenthalts-
freundlich

- **ORTSMITTE:**
Geschäftliches, kulturelles, soziales Zentrum
 - **Zusammenwachsen der Ortsteile als „Brückenschlag“**
 - **Vernetzen mit „Neuer Mitte“ an der Gartenstraße**
 - **Handel/Dienstleistungen entlang Münchner Straße integrieren**
 - **Vernetzen der Ortsteile mit zentralem Park (Landschaft, Würm)**
 - **Erweiterte zentrale Angebote: z.B. Handel, Handwerk, Kleingewerbe, nicht störendes kleinflächiges Gewerbe, Freizeit, Soziales, Kultur**
-
- In der Ortsmitte sind nur wenige, kleinflächige, also „eingeschränkte“ Angebote an GEe-Flächen bzw. als GE-Anteil im MI planerisch vertretbar
 - Größere Gewerbeflächen sind unverträglich für die Ortsmitte
 - GE zerstört die Siedlungsstruktur statt zusammenzuführen
 - Daher 2. GE - Standort zwingend notwendig:
Für mittelständische Betriebe, mit größerem, flexiblerem Flächenangebot
 - Arbeitsplätze, Steueraufkommen
 - Keine Störung Wohnen ...sehr gute Integration in Landschaft+Natur...

**GE
Baju-
waren-
straße
Nordost
als 2.
Stand-
ort**

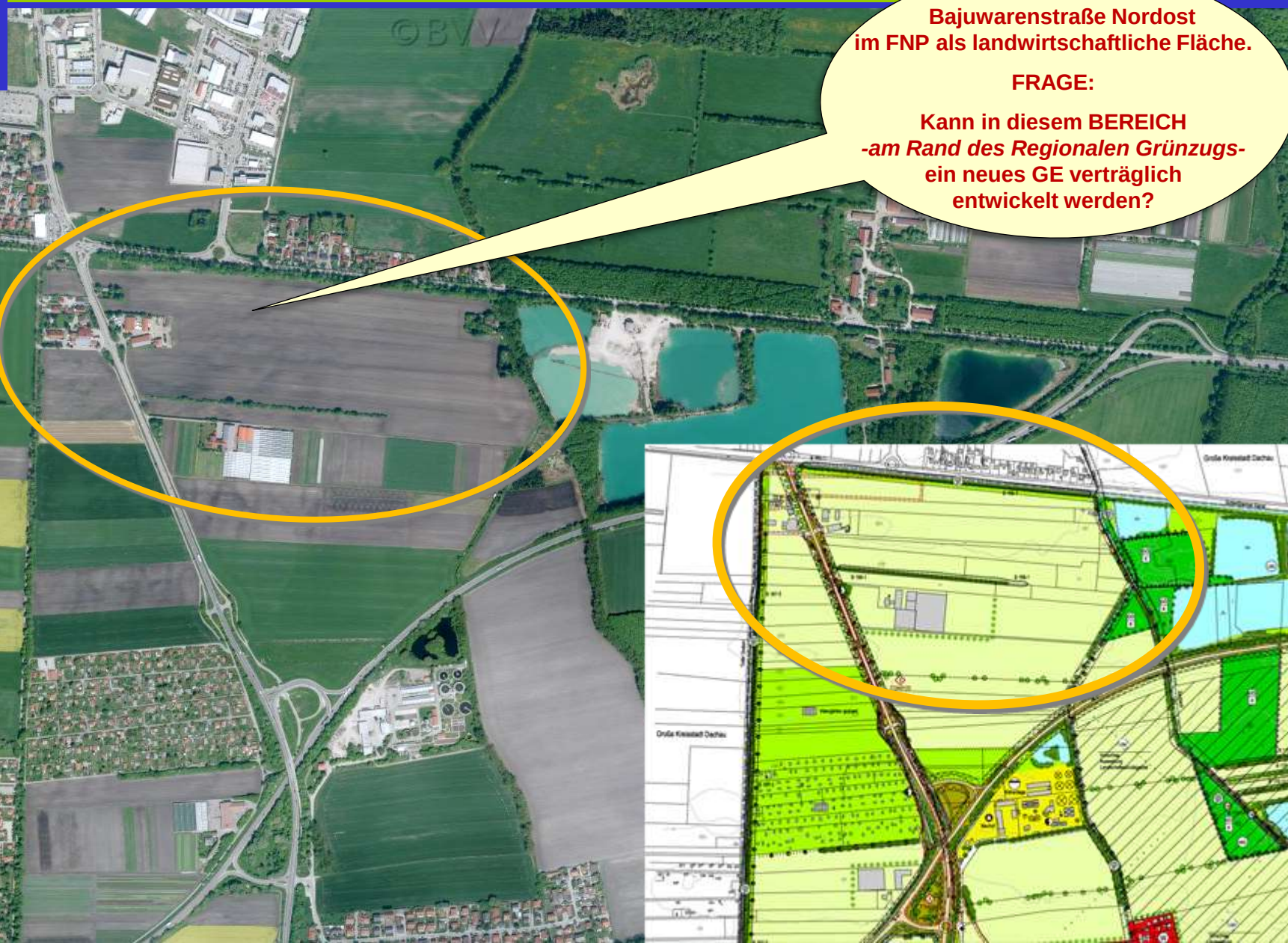


D. Untersuchung Standort 2: GE Bajuwarenstraße Nordost



Untersuchung von neuen GE-Standorten - GE/M in der Ortsmitte Bestand im Luftbild (Bayernatlas) und „Planung“ im aktuellen FNP

D1



**Bajuwarenstraße Nordost
im FNP als landwirtschaftliche Fläche.**

FRAGE:

**Kann in diesem BEREICH
-am Rand des Regionalen Grünzugs-
ein neues GE verträglich
entwickelt werden?**

Untersuchung von neuen GE-Standorten- GE Bajuwarenstraße Nordost Entwicklung der FNP-Planungen seit 2009

D2



Veränderungen des FNP seit 2009:
Mit /ohne GE beiderseits der
nördlichen Bajuwarenstraße

1. - Erste Fassung 2009 GE Tiefer Graben: ca. 14,3 ha NBL



**2. - Nach Abstimmung mit Reg.v.Oberbayern um ca. 4,00 ha
verkleinert Planung GE Tiefer Graben 2010:** ca. 10,3 ha NBL

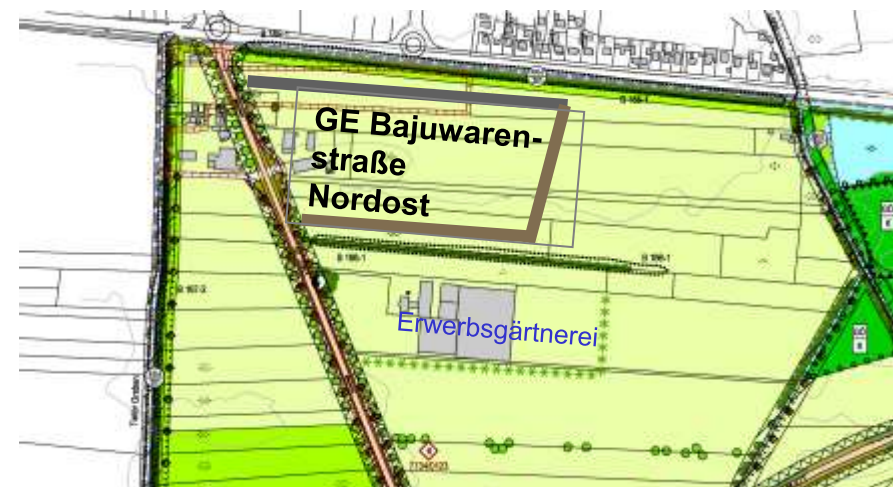


3. - Aktueller FNP von 2014:

Kein GE/ MI an Bajuwarenstraße Nord/Tiefer Graben



4. - Neuplanung Vorschlag GE Bajuwarenstraße Nordost
ca. 9 ha Nettobauland nordöstlich Bajuwarenstraße





Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE Bajuwarenstraße Nordost Gebäude/Siedlungs- und Grünstrukturen - Bestand

D3



Siedlungs- und Baustrukturen
im Umfeld des Standortes
Bajuwarenstraße Nord?

Gepl. Grünverbindung

GE-Dachau Ost

Schleißheimer Kanal

Tiefer Graben

GE-Standort
Bajuwarenstraße

Biotop

Erwerbsgärtnerei



Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE Bajuwarenstraße Nordost

Fotos der örtlichen Situation (4/2015)

D4

**Welche Landschafts- und
Grünelemente und Baustrukturen sind
für die weitere Planung bestimmend?**



Erwerbsgärtnerei oben /an der Bajuwarenstraße unten



Biotop nördl. Gärtnerei oben / landwirtschaftliche Fläche unten / Randzonen außerhalb GE unten



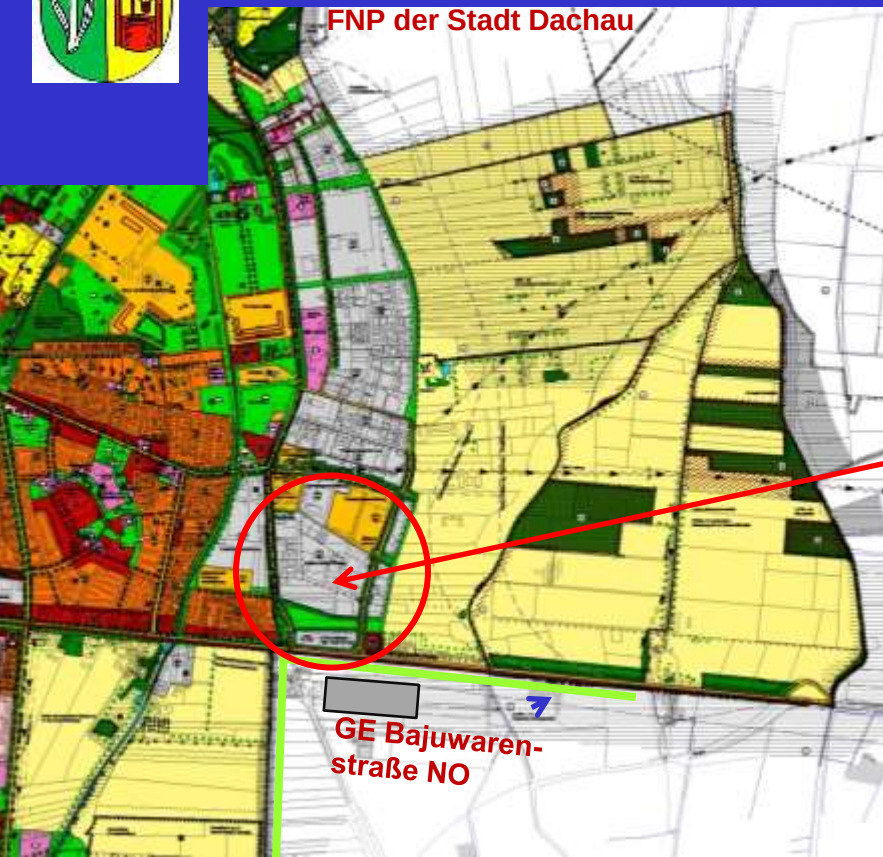


Zukunft sichern – Arbeitsplätze schaffen – Natur erhalten

Nachbarschaft im Norden: FNP+B-Planung GE Dachau Ost (Stand 2010)

D5

FNP der Stadt Dachau



GE Bajuwaren-
straße NO



Gepl. GE Bajuwaren-
straße NO

Wie wirken sich die benachbarten
FNP+BP-Planungen und der Bestand
der Stadt Dachau
auf den GE-Standort aus?



Gepl. GE
Bajuwaren-
straße NO



Untersuchung von neuen GE-Standorten: Bajuwarenstraße Nordost

Nachbarschaft im Norden: Planung Ostumfahrung Dachau

D6

Wie wirkt sich
eine geplante Ostumfahrung Dachau
auf den GE-Standort
und Regionalen Grünzug aus?

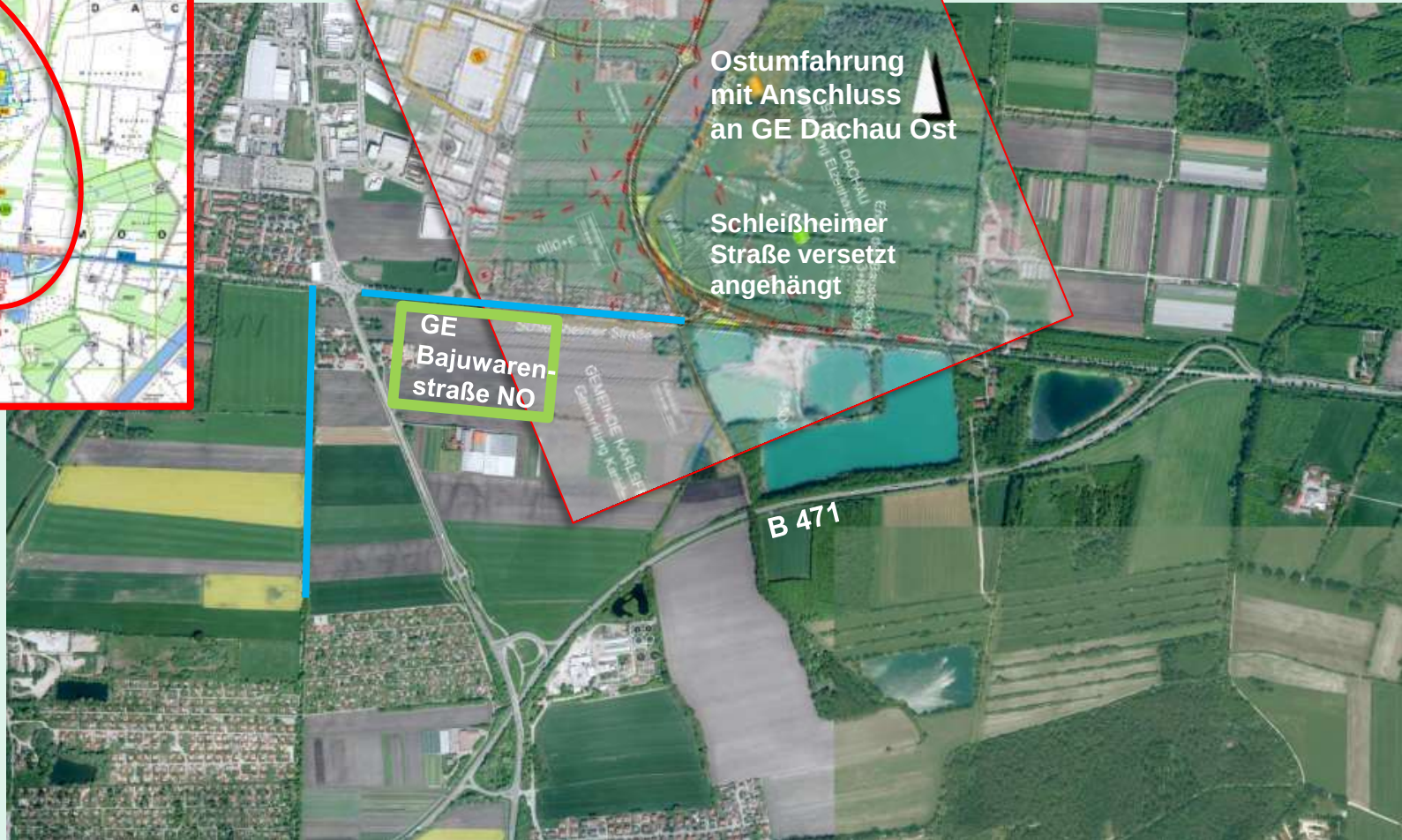
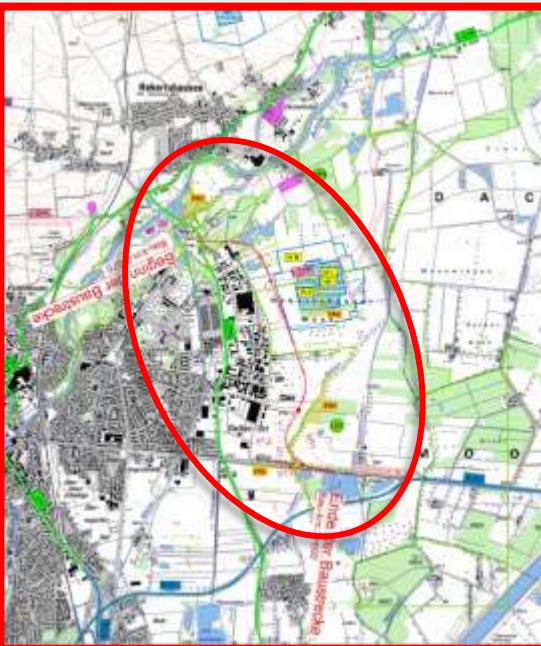
Stadt Dachau

Ostumfahrung
mit Anschluss
an GE Dachau Ost

Schleißheimer
Straße versetzt
angehängt

GE
Bajuwaren-
straße NO

B 471





Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE Bajuwarenstraße Nordost

Nachbarschaft im Norden: Fotos (4/2015) Dachau / GE Dachau Ost / Wohnen

D7



Kreuzung Schleißheimer/Bajuwarenstraße oben / Schleißheimer Straße mit Wohngebiet unten / GE Dachau Ost oben und unten rechts





Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE Bajuwarenstraße Nordost

Konflikt Emissionen: Wohnen in Dachau - neues GE in Karlsfeld - Gutachten

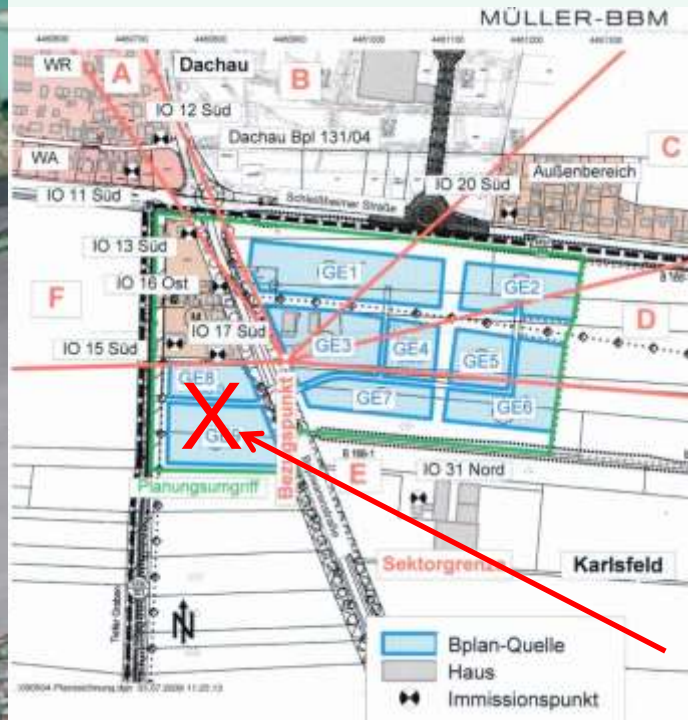
D8



Gutachten von Müller BBM (2010):

Wie wirkt sich neues GE in Karlsfeld auf das benachbarte Wohnen in Dachau aus?

- GE grundsätzlich möglich
- Durch Festsetzung von Schallemissionskontingenten mit richtungsbezogenen Zusatzkontingenten können im B-Plan schalltechnische Anforderungen erfüllt werden
- Gebäudestellung im GE kann nützen
- Wälle sind nicht vorgesehen (Landschaft!)



**Kein GE am
Tiefen Graben**



Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE Bajuwarenstraße Nordost

Exkurs: Schleißheimer Kanal

D9

Wie sind
Vergangenheit und Gegenwart
des Dachau-Schleißheimer Kanals
bei den Planungen zu beachten?



Historische Karte

Quelle Verein Dachauer Moos e.V.

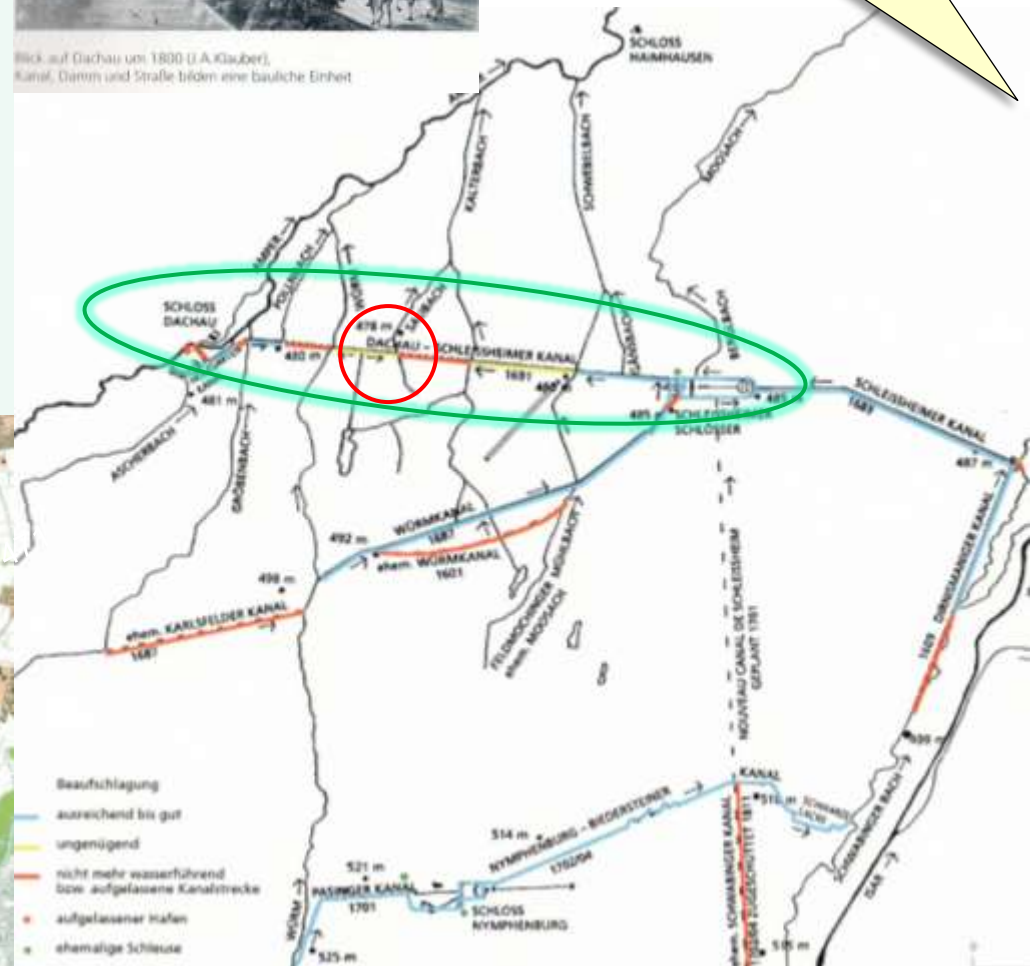


Exkurs: Aus der Studie Dachau-Schleißheimer Kanal von 2001

D10

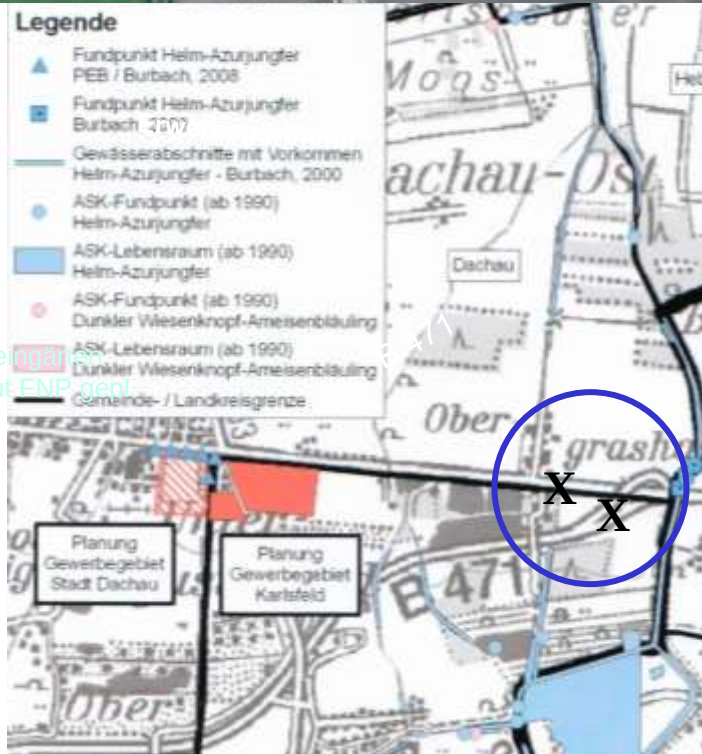
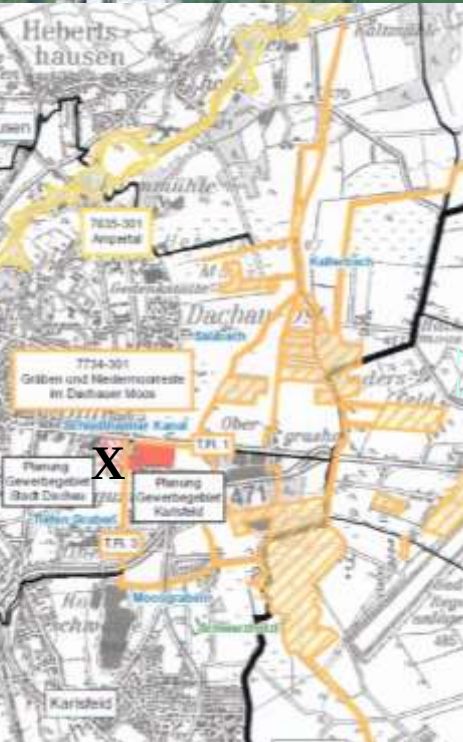
-

**Was sagt der
Verein „Dachauer Moos“ zum Kanal?
Was sollte/kann ggf. bei der Planung
berücksichtigt werden?
(Quelle Broschüre 2001)**



Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE Bajuwarenstraße Nordost FFH-Schutzgebiete am Schleißheimer Kanal – Gutachten 2010

D11



- Verzweigtes FFH-Gebiet „Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos (Schleißheimer.Kanal)
- GE Tiefer Graben und Brücke nach Dachau, dort derzeit keine GE-Planung bekannt
- Durch GE Bajuwarenstraße Nordost keine Beeinträchtigung von Lebensraumtypen
- Helm-Azurjungfer: Vorkommen am Tiefen Graben und westlich am Kanal in Dachau
- Kein Vorkommen östlich Bajuwarenstraße, also auch keine Störung durch GE anzunehmen
- Keine Erschließung über Kanal
- Südseite (dicht baumbestanden), ggf. ohne Schatten der Gehölze als Hochstaudensaum



Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE Bajuwarenstraße Nordost Schleißheimer Kanal – Fotos Kanal und Begrünung bis zum Saubach

D12

Wie sieht es am
Schleißheimer Kanal heute aus?



Schleißheimer Straße mit Kanal nach O (o.l.) / Südseite Kanal nach W (r.o.) bzw. Osten (r.u.)
Schleißheimer Kanal – derzeitiges Ende am Saubach mit Brücke (unten Mitte)





Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE Bajuwarenstraße Nordost Fotos Saubach - Schleißheimer Straße - Kiesabbau

D13

Wie schaut es in den
Randzonen der
potentiellen
Ausgleichsflächen
im Osten um den
Saubach aus?



Am Saubach (links) / Schleißheimer Straße ohne Kanal Richtung Kiesabbau (oben)
Kiesabbaugebiete (unten)





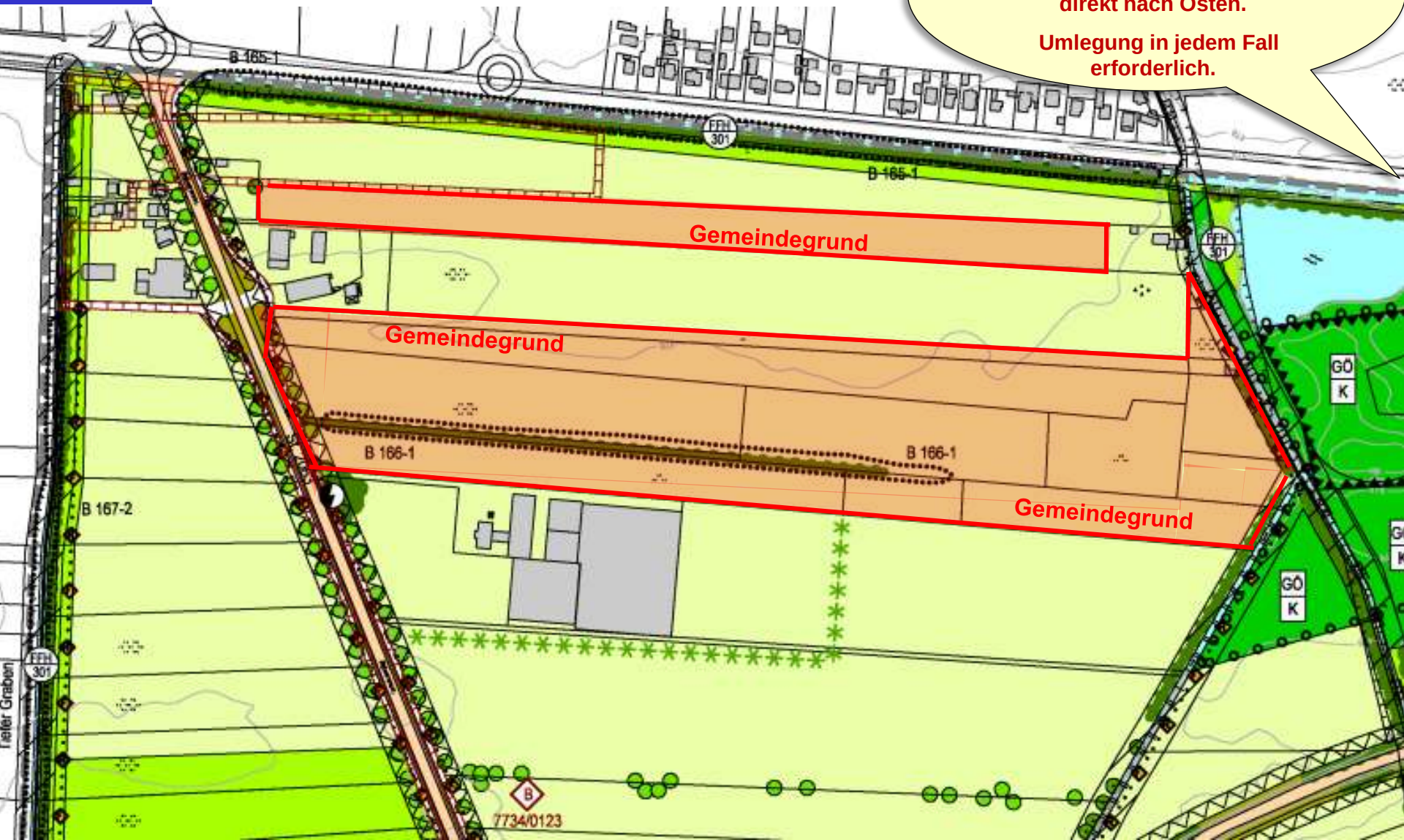
Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE Bajuwarenstraße Nordost

Benachbarte Planung: Kiesabbau und Rekultivierung mit Landschaftssee

D14



- Kiesabbau mit anschließender Rekultivierung
- Schaffung von Rohbodenstandorten mit abwechslungsreichem Relief, Sukzessionsentwicklungen
- Standortpotential für selten Tierarten schaffen
- Unterschiedliche Uferneigungen mit Flachwasserbereichen
- Pflanzstreifen südlich der Schleißheimer Straße schließen
- Folgenutzung als Landschaftssee



Untersuchung von neuen GE-Standorten- Bajuwarenstraße Nordost Lage des GE im Regionalplan - Verkehrsanbindung Autobahnen

D16



Grundsatzfrage:

Wie verträglich ist das neue GE
für den REGIONALEN GRÜNZUG?



- Gute Verkehrsanbindung – ABER:
- Lage am Rande des Regionalen Grünzugs
- Südlich vom nahen GE Dachau Ost + Wohnen + Splittersiedlungen an Schleißheimer Straße
- Sorgfältiges Abwägen GE/Umweltbelange
- Kompensation durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen direkt nach Osten!
- Mehr Abstand zu schutzwürdigen Bereichen (Kanal, Biotope, FFH-Schutzgebiete)
- Aufwertung Regionaler Grünzug anstreben
- Optimale Erschließung über die B 471 an das Autobahnnetz
- Kaum Belästigung von bestehender Wohngebieten durch GE und Anlieferverkehr
- Anbindung an ÖPNV muss optimiert werden – Buslinie(n)



Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE Bajuwarenstraße Nordost

Wichtige Planungsziele

D17

**Wichtige Ziele und Leitbilder
für die Planung eines neuen GE**



Mehr Abstand zum Schleißheimer Kanal (FFH). keine Erschließung über den Kanal

Ausgleichsflächen direkt nach Osten

Dichte Ein- und Durchgrünung des GE

Mehr Abstand zum Biotop-Streifen

Rekultivierten Kiesabbau als Landschaftssee einbeziehen

➤ **Keine Bebauung zwischen Bajuwarenstraße und Tiefem Graben**

➤ **Mittelständische und Handwerks-Betriebe:**

➤ **GE-Grundstücke deutlich größer als in Ortsmitte**

➤ **Keine Einkaufsmärkte, kein Einzelhandel!**

➤ **Optimierung ÖPNV + F+R**

➤ **Durchgrüntes GE – Vorbild Karlsfeld GE V (Fotos links)**

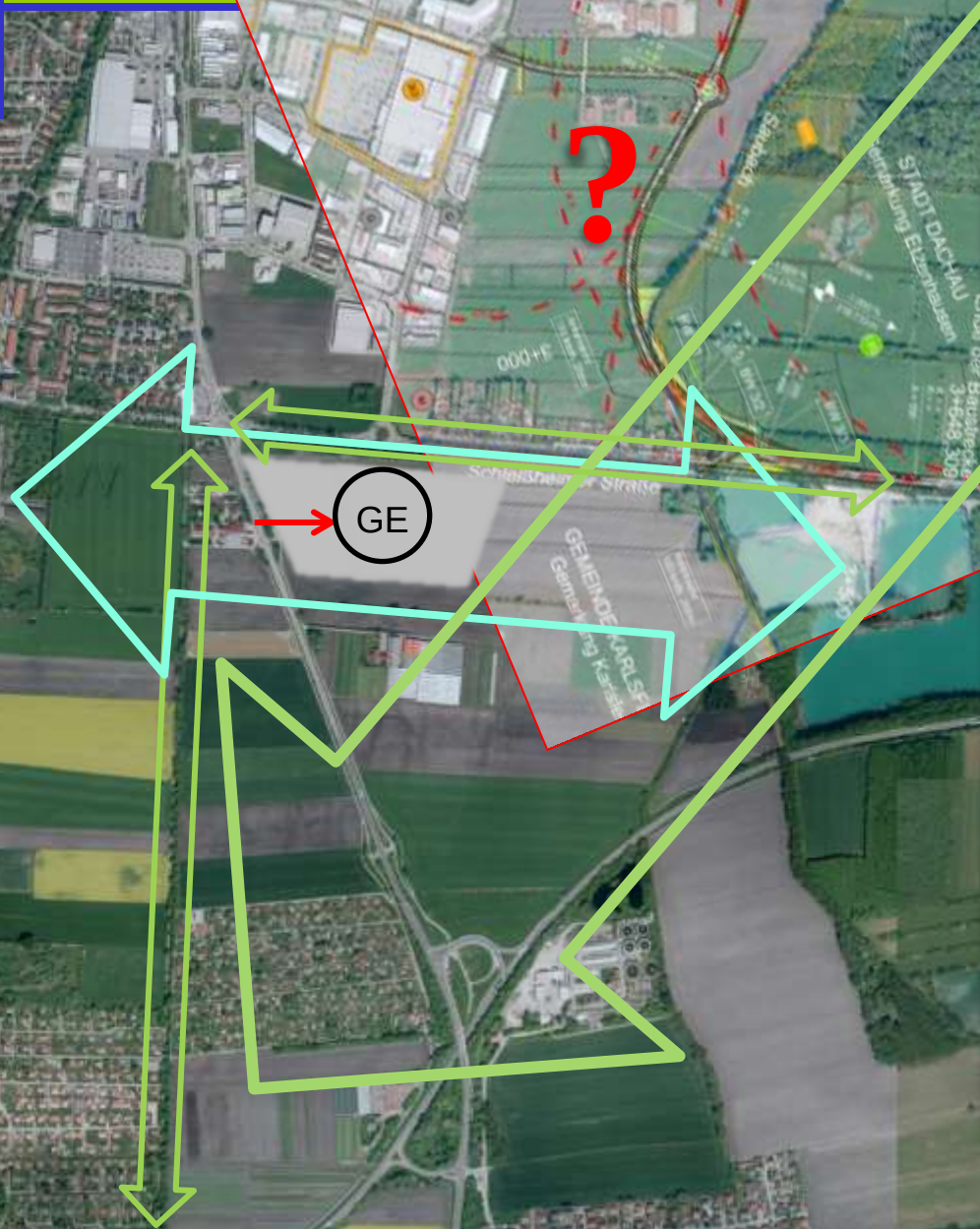




Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE Bajuwarenstraße Nordost

Planungsvorgaben+-thesen / Ziele

D18



- **GE Bajuwarenstraße Nordost direkt südlich im Anschluss an das GE Dachau Ost unterhalb der neuen Dachauer Ostumgehung**
- **Am Rand des Regionalen Grünzugs**
- **Direkt nördlich der großflächigen Erwerbsgärtnerei**
- **Mit guter KFZ- Erschließung von der Bajuwarenstraße/Autobahn/B 471**
- **Mit optimaler Grünintegration**
- **Abrücken von FFH-Flächen/Biotopen**
- **Erhebliche Bestandsaufwertung über Ausgleichsflächen**
- **Chance einer GRÜN-Vernetzung West-Ost: Dachau – Tiefer Graben – zwischen Schleißheimer Kanal und Gärtnerei – östliche Ausgleichsflächen –Kiesabbau**
- **Weite Teile Ausgleichflächen naturnah, aber auch “stiller Nah-Erholungsraum”**
- **Kleinteiliges GE mit variablen/ kombinierbaren Grundstücksgrößen**
- **Stufenweise Entwicklung**
- **Zur Versorgung der Beschäftigten: Gastronomie, Biergarten (Naherholung!), ggf. auch Hotel am Ostrand zum Grün**
- **Dringende Verbesserung für ÖPNV: Buslinien mit kürzerem Takt nötig**

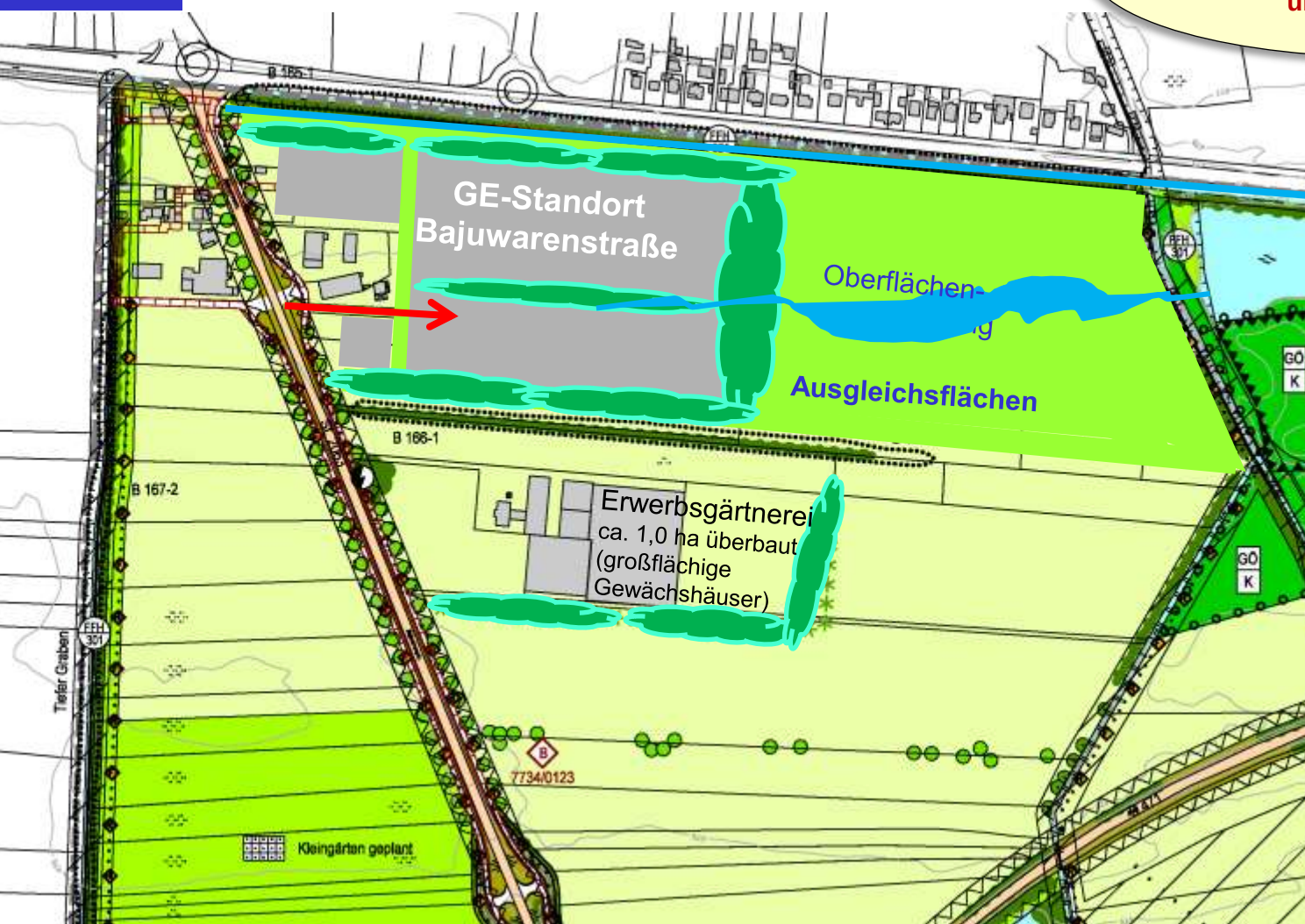
Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE Bajuwarenstraße Nordost

Vorschlag Alternative A: Kompaktes umgrüntes GE

D19



Welche Vor- und Nachteile hat ein kompaktes, durch- und umgrüntes GE?



- **Kompaktes GE**
ca. 9 ha Nettobauland
- Dicht um- und durchgrünt mit Bäumen
- Mehr Abstand von Schleißheimer Kanal und Biotop
- Ausgleichsflächen nach Osten, naturnah, wenige Wege
- Weniger Eingriff in Reg.Grünzug



- **Vorteil Kompaktes GE:**
weniger Eingriff in Reg.Grünzug
Aufwerten durch große Ausgleichsflächen
kompakt zwischen Gärtnerei /GE DAH Ost
wirtschaftliche + flexible Ringerschließung

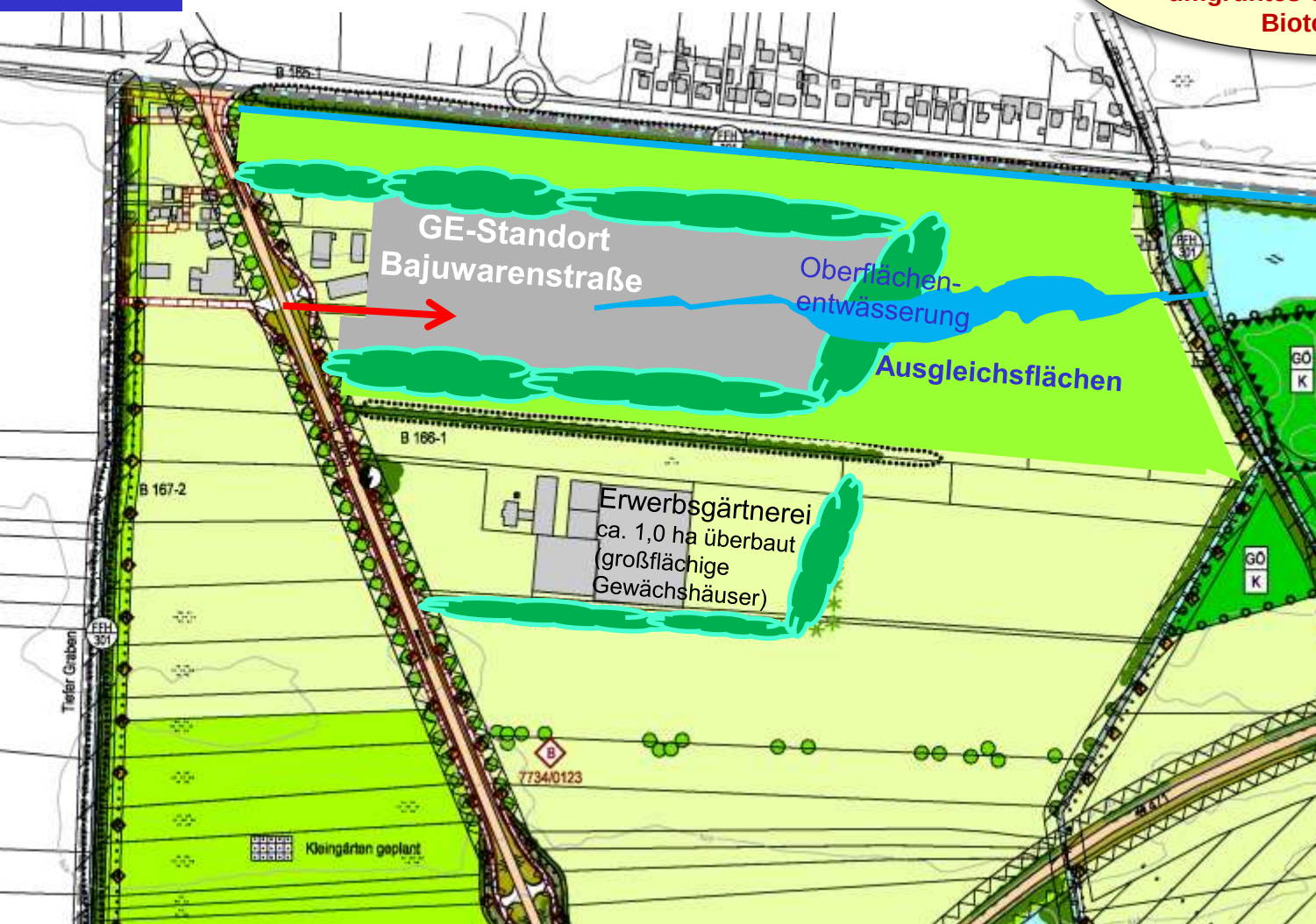


Untersuchung von neuen GE-Standorten - GE Bajuwarenstraße Nordost

Vorschlag Alternative B: Länglich-schmales GE – stärker in Grün integriert

D20

Welche Vor- und Nachteile hat ein schmäleres, dafür aber dichter umgrüntes GE mit mehr Abstand zu Biotop/ FFH-Fläche?



- **Schlankes, langgezogenes GE**
ca. 9 ha
Nettobauland
- Dicht umgrünt in Reg.Grünzug integriert, ohne inneres Grün
- Noch mehr Abstand zu Kanal und Biotop
- Ausgleichsflächen auf allen Seiten (N,S,O)
- Naturnahe Gestaltung, wenige Spazierwege



- **Nachteil langes GE:**
greift weiter in Reg. Grünzug-bei mehr Abstand zu FFH+Biotop
Aufwerten durch wenig zusammenhängende Ausgleichsflächen
Nachteilige Sticherschließung

Untersuchung von neuen GE-Standorten - GE Bajuwarenstraße Nordost

EMPFEHLUNG Rahmenplan: kompaktes GE – voll in Landschaft integriert

D21

GE Dachau Ost

Das GE rückt ab von
den Schutzflächen und ist durch- und umgrünt.
Umfangreiche Ausgleichsflächen bis an den Saubach
werten den Reg. Grünzug auf und schaffen
naturnahen Erholungsraum. Der spätere
Landschaftssee wird einbezogen





Untersuchung von neuen GE-Standorten- GE Bajuwarenstraße Nordost

EMPFEHLUNG Rahmenplan: städtebauliche Daten

D22

Gesamtumgriff einschl. Grün-
+Ausgleichsflächen: ca. 34,7 ha

GE: Bruttobauland (ohne Bestand) ca.12,6 ha
GE: Nettobauland ca. 9,2 ha.



- **ca. 9.2 ha Nettobauland**
hier exemplarisch **ca. 40 Betriebe unterschiedlicher Größe ab 1000 qm /2-3000 qm/ ca. 6.000/8.000 qm;**
beliebig teil-, kombinier- + erweiterbar; stufenweise realisierbar
- Gastronomie an Ostrand GE integrieren (Hotel, Motel, Gasthaus, Biergarten)
- Grünstreifen zum Schleißheimer Kanal 30 m und Biotop 25 Meter breit (+5 je m Grün auf GE-Grundstück)
- Ringförmige innere Erschließung vom Kreisel Bajuwarenstraße aus
Bäume an Erschließungsalleen mit Längs- und Senkrechtparkern
- Innere, sich kreuzende Grünzüge mit Gehwegen; West-Ost mit Oberflächenentwässerung und senkrechtparkern
- Ausgleichsflächen direkt im Anschluss mit Oberflächenentwässerung und Weiherfolge bis Kiesabbau/Landschaftssee
- Naturnahe Gestaltung (auch im Norden/ Süden und bis zum Tiefen Graben) mit einigen öffentlichen Spazierwegen (F+R)



Integration der Gebäude in
die Landschaft.
Gebäudehöhen unter der Höhe der
umgebenden dichten Baumstrukturen.
Durchgrünung quer + längs an Straßen.
Entwässerungsmulde
und Ausgleichsflächen
bis an Saubach

Schema-Querschnitt Schleißheimer Straße/Kanal – GE – Biotop - Erwerbsgärtnerei



Schleißheimer Kanal mit 30m Abstand Straße 18.25/19,50 m Entwässerungsmulde Straße 18,25/19.50 m 25 m Abstand GE/ Biotop Erwerbsgärtnerei mit Gewächshäusern

Querschnitt Schleißheimer Straße/Kanal – GE – Entwässerungsmulde



Schleißheimer Kanal (FFH) Abstand
zur Grundstücksgrenze GE 30 m
zu GE-Gebäuden 35 m

Erschließungsring mit beidseitigen Bäumen/Parken ca. 18,25-19,5 m
Entwässerungsmulde im Grünzug mit Fußweg ca.18-20 m m



Untersuchung von neuen GE-Standorten- GE Bajuwarenstraße Nordost

EMPFEHLUNG: Schnitt öff. Erschließungsstraße / private Vorzonen vor GE

D24

Der öffentlichen Straßenraum trägt zur Durchgrünung bei und stärkt damit die Integration des GE in die Landschaft.

Die Bedeutung des KFZ – auch als zuliefernder LKW – muss beachtet werden.

- Dichte Umgrünung des GE mit Bäumen (15-18 m und höher)
- Durchgrünung mit Bäumen im öffentlichen Straßenraum
- Öffentliches Parken als Längs- und Senkrechtparker
- Private Vorbereiche mit Parken unter Bäumen
- Begrünte Flachdächer/Solar/Photovoltaik
- Fassadenbegrünung



Baumkronen deutlich höher als Gebäude

Privates Vorfeld/Parken unter Bäumen

Öffentlicher Straßenraum

Privates Vorfeld/Parken unter Bäumen

Baumgraben 1,5-2,0 m / Fußweg 1,5-2,0 m / Längs-P 2,25 m / Fahrbahn 6,5 m / Senkrecht- P 4,75 - 5,0 m / Baumgraben 1,5-2,0 m

Querschnitt Erschließungsstraße min.18,25 m/ empfohlen: 19,50 m

kein eigener Radweg (kann südlich GE verlaufen)



Untersuchung von neuen GE-Standorten- GE Bajuwarenstr.

EMPFEHLUNG: GE mit Ausgleichsflächen - Isometrie

D25



Die Isometrie verdeutlicht:
In GRÜN integriertes kleinteilig
strukturiertes GE
mit umfangreichen
Ausgleichsflächen



Das GE Bajuwarenstraße Nordost:

- Deckt den bestehenden und zukünftig erwarteten Bedarf an GE-Flächen
- Ist optimal über die B 471 an Autobahnen angebunden
- Erfordert bessere ÖPNV-Anbindung

- Greift in den Rand des Regionalen Grünzugs ein
- Eingriff direkt vor Ort kompensierbar
- Umfangreiche Ausgleichsflächen (Naturnähe/Naherholung)
- Optimale Integration des GE in die Landschaft ist möglich
- Mehr Abstand von FFH –Flächen Schleißheimer Kanal + Biotop
- Flächen westlich Bajuwarenstraße weiter „Grün“ bzw. bebaut
- **Keine Ausweitung GE zum Tiefen Graben empfohlen**

- 2.Standort zwingend notwendig: Angebot für mittelständische Betriebe, mehr Flächenangebot und Flexibilität, Arbeitsplätze, Steueraufkommen
- Integration in und Aufwertung von Landschaft+Natur...
- Aber auch den 1.Standort ORTSMITTE kleinteilig + zentral entwickeln

EMPFEHLUNG

**BEIDE
STAND-
ORTE**

**als
„SYMBIOSE“
GE in Karlsfeld**



E.

**Zusammenfassende Empfehlung
für neue Gewerbeflächen mit den zwei Standorten
Ortsmitte (M, GEe, W) und Bajuwarenstraße Nordost (GE)**





Untersuchung von neuen GE-Standorten - Empfehlungen

Bewertung und Empfehlung für die zwei untersuchten Standorte

E1

Kein GE westlich
der Bajuwaren-
straße bis zum
Tiefen Graben
(3. Priorität des
AK GE)



Beide Standorte
mit jeweils eigenen Schwerpunkten
für MI +GE bieten gemeinsam
Potential für die Zukunft!

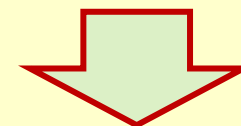
Standort Bajuwarenstraße Nordost *mit Priorität für die benötigten größeren Gewerbeflächen*

Standort integriert in die aufgewertete Landschaft des Regionalen Grünzugs. Abgerückt vom Schleißheimer Kanal und Biotop.

Ausgleichsmaßnahmen direkt nach Osten (auch mit Naherholung).

Standort Ortsmitte südwestlich Münchner Straße *mit kleinteiligem nicht störenden Gewerbe/Handwerk als GEE+MI,*

➤ **GUTE CHANCE FÜR DEN ZENTRALEN „BRÜCKENSCHLAG“**
mit viel Wohnen nach SO und am neuen Grünzug



- **Beide Standorte ergänzen sich in wechselseitiger „Symbiose“**
- Die Ortsmitte kann kleinteilig und mit Wohnen für Betreibe weiter entwickelt werden
- Größere Gewerbeflächen können verträglich am Nordrand der Gemeinde entwickelt werden
- Beide Standorte machen Sinn für die differenzierte Standortnachfrage von Betrieben

Untersuchung von neuen GE-Standorten – Empfehlungen

ZWEI STANDORTE = EINE LÖSUNG

E2

Zusammen 13,3 ha neues GE unterschiedlicher Art

Die beiden Standorte Ortsmitte und Bajuwarenstraße schließen sich nicht aus. Sie ergänzen sich vielmehr vorteilhaft für die Gemeinde!

Standort 1: ORTSMITTE „Brückenschlag“

GE ca. 4,1 ha NBL (GEE+Anteil GE innerhalb MI)
kleinteiliges, nichtstörendes, zentrumsrelevantes GE

z.B. Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Senioren, Wellness, Indoor-Sport usw., kombiniert mit Wohnen.

Wohnen ca. 9,3 ha; hochwertiges Wohnen am Grünzug

Standort 2: GE BAJUWARENSTRASSE NORDOST

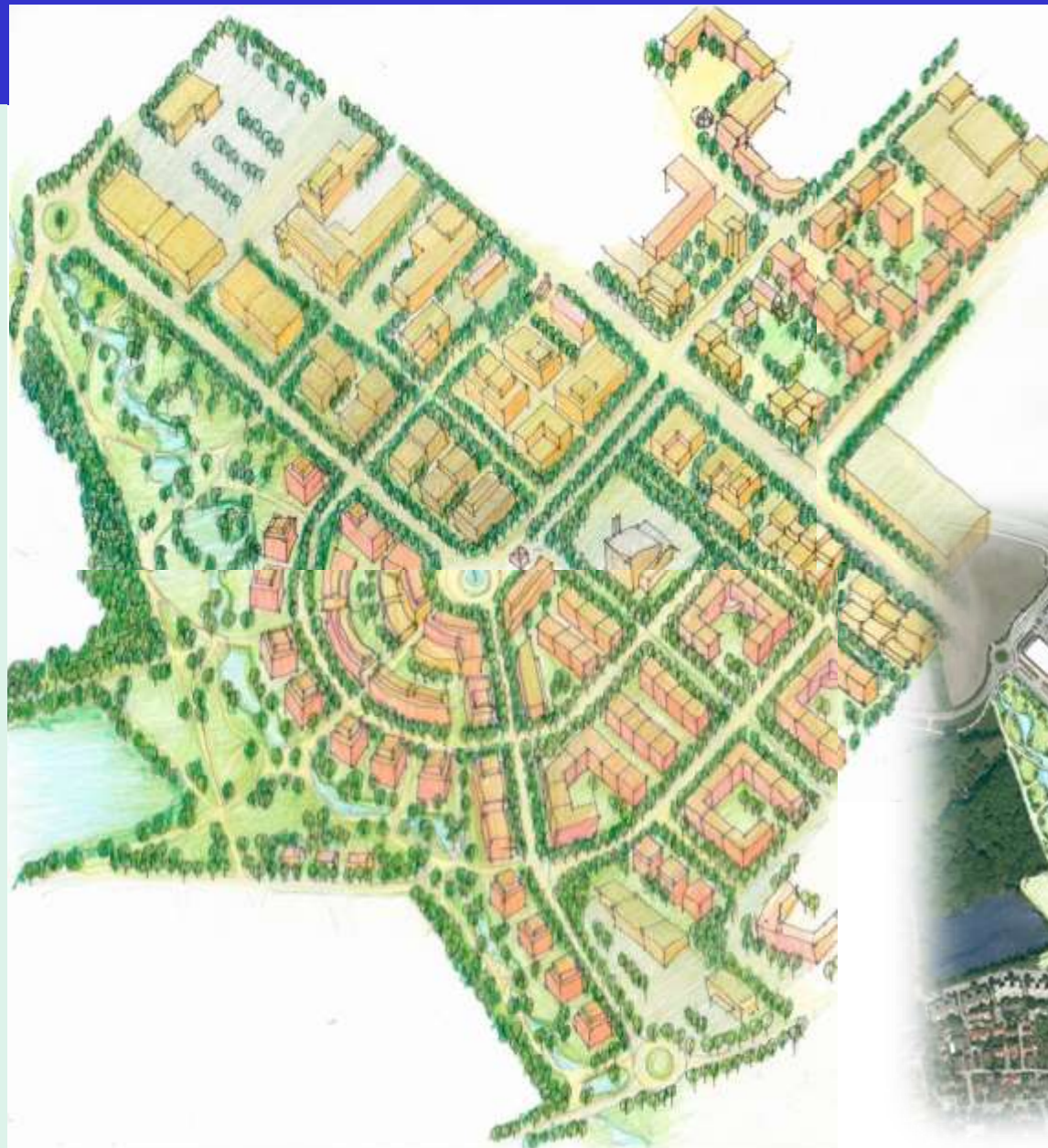
ca. 9,2 ha NBL für GE-Betriebe zwischen 1000 qm /3000 qm bis max. ca.6-8000 qm **entsprechend GE-Flächen-Bedarf der Gemeinde.**

Völlige Ein- und Durchgrünung, Aufwertung des regionalen Grünzugs durch Ausgleichsflächen direkt östlich und südlich.

Abstand von FFH-Flächen und Biotopen 30(Kanal) bzw. 25 m.



Untersuchung von neuen GE-Standorten – Empfehlungen



Standort 1: ORTSMITTE

Städtebauliche Eckdaten

Umsetzung in FNP

Weiteres Vorgehen





Untersuchung von neuen GE-Standorten – Empfehlungen

ORTSMITTE: Neue Verteilung zentraler Flächen und ihre Nutzungen

E4

Umgriff vom zentralen
Bereich der Gemeinde
Karlsfeld

Einkaufs-
und Fach-
märkte

Münchner Straße mit Handel, Dienstleistungen usw.

Neue Mitte
Karlsfeld
(in Bau)

GEe

MI

MI

WA

MI

MI

WA

Eichinger Weiher

Mehr MI und GEe bieten für den
„Brückenschlag Ortsmitte“
als erweitertes Zentrum gute Chancen,
alle isolierten Teilbereiche („Neue Mitte“,
Fachmärkte und Münchner Straße)
optimal miteinander zu vernetzen.

Zentraler „Brückenschlag“ für eine vernetzte
Ortsmitte beiderseits der Münchner Straße (B
304) von der „Neuen Mitte“ zum MI (statt SO)
mit zentrumsrelevanten Betrieben.

Kleinteiliges GE nordöstl. Nibelungenstraße,
nichtstörend, mit Betriebswohnen

MI an Nibelungenstraße und südlich um den
Kreisel, Endpunkt der „Achse Neue Mitte-
Gartenstraße-Rathaus-Zentrum Südwest“,
zentrumsrelevante Betriebe mit Wohnen

Wohnen mit hoher Qualität am Grünzug

Wohnen nach Südosten bis zum Pflegeheim
und Bestand an der Allacher Straße.

*Unbedingt umzusetzende /weiter
auszubauende Grünvernetzungen zur
Naherholung (Würm/Eichinger Weiher)*



Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE/M in der Ortsmitte

ORTSMITTE: Rahmenplan - Konzept

E5



Mögliche



Untersuchung
ORTSMITTE:

von neuen GE-Standorten –
Nutzungsschema möglicher

Empfehlungen
neuer Betriebe

E6

NEUE MITTE KARLSFELD
Gartenstraße

Beispiele von für die Ortsmitte
denkbaren, in den letzten Jahren bei
der Gemeinde angefragten
Nutzungen?

„Brückenschlag“ Münchener Straße mit MI

Gastronomie/Beherbergung

Café/Hotel
Gastronomie
Boardinghouse
Budget Design Hotel-Rooms

Gesundheit/Senioren

stationäre Pflege/betreutes Wohnen
BKK-Niederlassung
ambulante Rehabilitation

Handel/Dienstleistungen

Fahrradhandel und Reparatur
Münz- und Kunsthandel / Künstler
Bank / Elektro-Service / Kleintierpraxis

Bildung/Schule

private Kindertagesstätte
Berufsfachschule
private Schule
Pädagogik
Kochschule
Schlagzeugschule

Sport/Freizeit

Sportunterricht/Tanz
Outdoor-Einzelhandel mit Hotel
Auto-Hobby-Werkstatt
Veranstaltungsraum
(für Hochzeiten usw.)
Boulderhalle
Fitnessstudio
Fitnesscenter

Weinhandel / Versandhandel Schuhe
Biofachmarkt / Bäckerei-Verkaufs-Filiale
spez. Lebensmittel Einzelhandel (afghanisch)
Textil-Einzelhandel / e-bike-shop
Handel mit Musikerzubehör / IT-Dienstleistungen
Hausmeisterservice / Rauchmelderservice
Buchhaltungsservice / Unternehmensberater
Standortentwickler
Finanzdienste

Wohnen am Grünzug und in der Ortsmitte

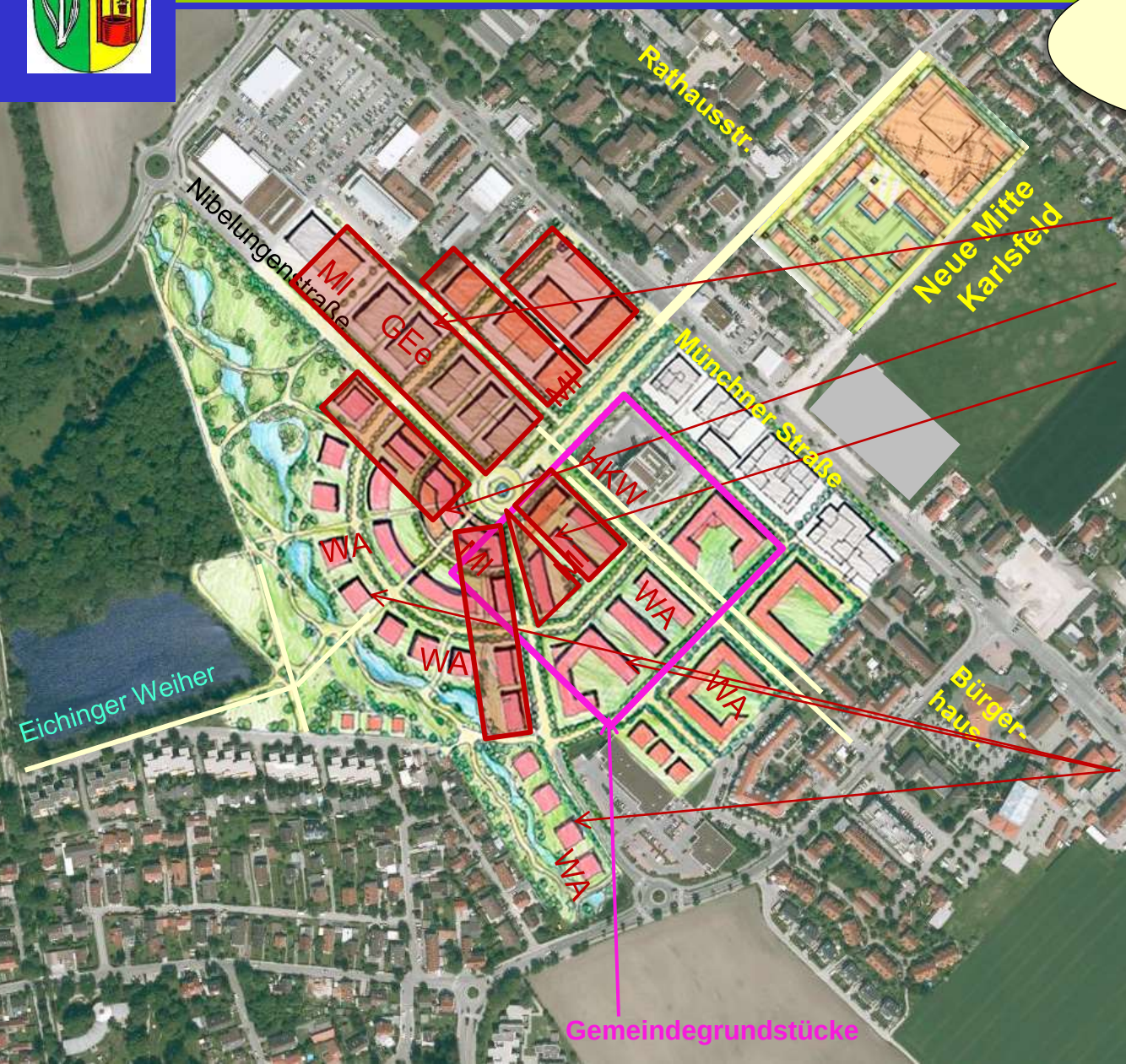
Innerörtlicher Grünzug



Untersuchung von neuen GE-Standorten – Empfehlungen

ORTSMITTE: Rahmenplan -Städtebauliche Daten

E7



Die erweiterte Ortsmitte mit
„zentralem Angebot“:
ca. 4,1 ha „Klein-GE“ (GEE+MI),
ca. 9,3 ha Wohnen,
900 WE /ca. 1.800 EW

Städtebauliche Daten

(Alle Flächen als Nettobauland):

GEE	ca. 1,5 ha
Betriebe um 1200 qm i.M.	ca. 10-12
MI	ca. 5,3 ha
davon GE/WA zwischen 30-70 %, empfohlen jeweils 50 %:	
GE-Anteil im MI	<u>ca. 2,6 ha</u>
GEE/GE-Anteil von MI zusammen	ca.4,1 ha.

Betriebe um ca. 1000 qm	ca. 24-26
Betriebe insgesamt	ca. 30-40
WA-Anteil im MI	ca. 2,7 ha
Wohnen am Grün+SO	<u>ca. 6,6 ha</u>
Wohnen insgesamt	ca. 9,3 ha
WE (Geschosswohnungsbau ca.100 qm BGF/WE)	ca. 900
EW (bei 2 EW pro WE)	ca. 1.800

➤ **Stufenweise Realisierung in überschaubaren Schritten!**



Untersuchung von neuen GE-Standorten – GE/M in der Ortsmitte

ORTSMITTE: “Brückenschlag” zwischen den Ortsteilen

E8

Städtebauliche Einbindung
der Ortsmitte als „Brückenschlag“
mit GEe, MI + WA südwestlich der
Münchner Straße



Untersuchung von neuen GE-Standorten – Empfehlungen

ORTSMITTE: Umsetzung der Planung - Vorschlag zur Änderung des FNP

E9



Wie wirkt sich der
„neue Brückenschlag“ mit GEE+MI
auf den FNP aus?
Wie muss der FNP geändert
werden?

**MI statt SO/Einzelhandel an der
nach SW von der Neuen Mitte aus
verlängerten Gartenstraße.**

W-Anteil wegen Emissionen der B 304
deutlich unter 50 %

**GEE (eingeschränktes Gewerbegebiet)
statt Sondergebiet Einzelhandel
und MI nach NW**

**MI südwestlich entlang der
Nibelungenstraße und um den
Kreisel („Achse“ von der „Neuen
Mitte“).**

W-Anteil wegen guter Wohnlage über
50 %

**MI – Gemeindegrund mit geplanter
Mischnutzung, auch Wohnen**

**W zwischen Ortsmitte und Bestand
an der Allacher Straße mit
gliedernden Grünzügen/ begrünten
Straßen**

W am Grünzug + Zentrum

**W an der südlichen
Nibelungenstraße**





Standort 2: BAJUWARENSTRASSE NORDOST

Städtebauliche Eckdaten

Umsetzung in FNP

Weiteres Vorgehen



GE Dachau Ost

Um- und durchgrüntes GE,
abgerückt ab von den Schutzflächen.
Umfangreiche Ausgleichsflächen bis
an den Saubach werden den
Reg. Grünzug auf und schaffen
naturnahen Erholungsraum





Untersuchung von neuen GE-Standorten – Empfehlungen

BAJUWARENRSASSE NORDOST: Mögliche GE-Nutzungen

E12

Welche denkbaren und in
den letzten Jahren angefragten
Nutzungen können hier z.B.
Platz finden?

GE Dachau Ost

Schleißheimer Straße

Autobahn

Schleißheimer Kanal (FFH)mit Ausgleichsflächen

Handel/Dienstleistungen

Kunststoffhandel 1000-2000 qm

Stahlhandel 7-10.000 qm

Stahlbau 300-400 qm

Stahlhandel 1500-2400 qm

Steinhandel 500-1000 qm

Verpackungs-

Einzelhandel 2500-3000 qm

Gebäude- und Grünflächen-

Management 6000-8000 qm

Werkzeug-Großhandel 2000-2500 qm

IT-Großhandel 5000-7000 qm

Catering 2500-3000 qm.

MOTEL (Autobahnnähe) 3000-4000 qm

Kleintierkrematorium

3000-6000 qm

Produktion

Entwicklung

Wassertechnik 1700 qm

Hybrid-Technik 1000 qm

Produktion von

Autowaschanlagen 6000-10000 qm

Bauteil-Entwicklung 9000 qm

Prüftechnik 1500 qm

Prüflabor 1500-2000 qm

Elektrotechnik 2000-5700 qm

Elektronik/IT

2000-3600 qm

Werkstätten/ Handwerk/Lager

Autowerkstatt 2-3.500 qm

Schreinerei 2000-2500 qm

Großbäckerei 3000 qm

Lebensmittelproduktion 4000 qm

Flexibler Lagerplatz 1400 qm

Schausteller Lagerhalle

1000 qm

Ausgleichsflächen +
Naherholung

*Hotel/Motel
Gastronomie
Biergarten*

bis zum
Saubach/Kiesabbau/
Landschaftssee

Ausgleichsflächen beiderseits vom Biotop

Erwerbsgärtnerei

Bajuwarenstraße



Untersuchung von neuen GE-Standorten- Empfehlungen

BAJUWARENSTRASSE NORDOST: Rahmenplan-Skizze mit Stufenplanung

E13

GE Dachau Ost

Ostumgehung von
Dachau - ?

Schleißheimer Kanal

1. Baustufe: GE + Ausgleichsflächen
auf Gemeindegrund

Stufenweise Realisierung
ermöglichen, z.B. auf südlichen
gemeindeeigenen Grundstücken:
GE+Ausgleichsflächen

Kiesabbau-später
Landschaftssee

GE ca. 9.2 ha NBL GE-Betriebe ab ca. 1000 qm über 2-3000 qm bis 7-8000 qm,
Betriebswohnen soll möglich sein, Ringschließung vom Kreis Bajuwarenstraße
Zur Grünfläche nach Osten Gastronomie/Hotel/Motel/Biergarten

Ausgleichsflächen mit Oberflächenentwässerung und Abstand FFH + Biotop

➤ **Stufenweise Realisierung in überschaubaren Schritten!**



Untersuchung von neuen GE-Standorten- Empfehlungen

BAJUWARENSTRASSE NORDOST: Lage des GE in Stadtlandschaft/Grünzug

E14

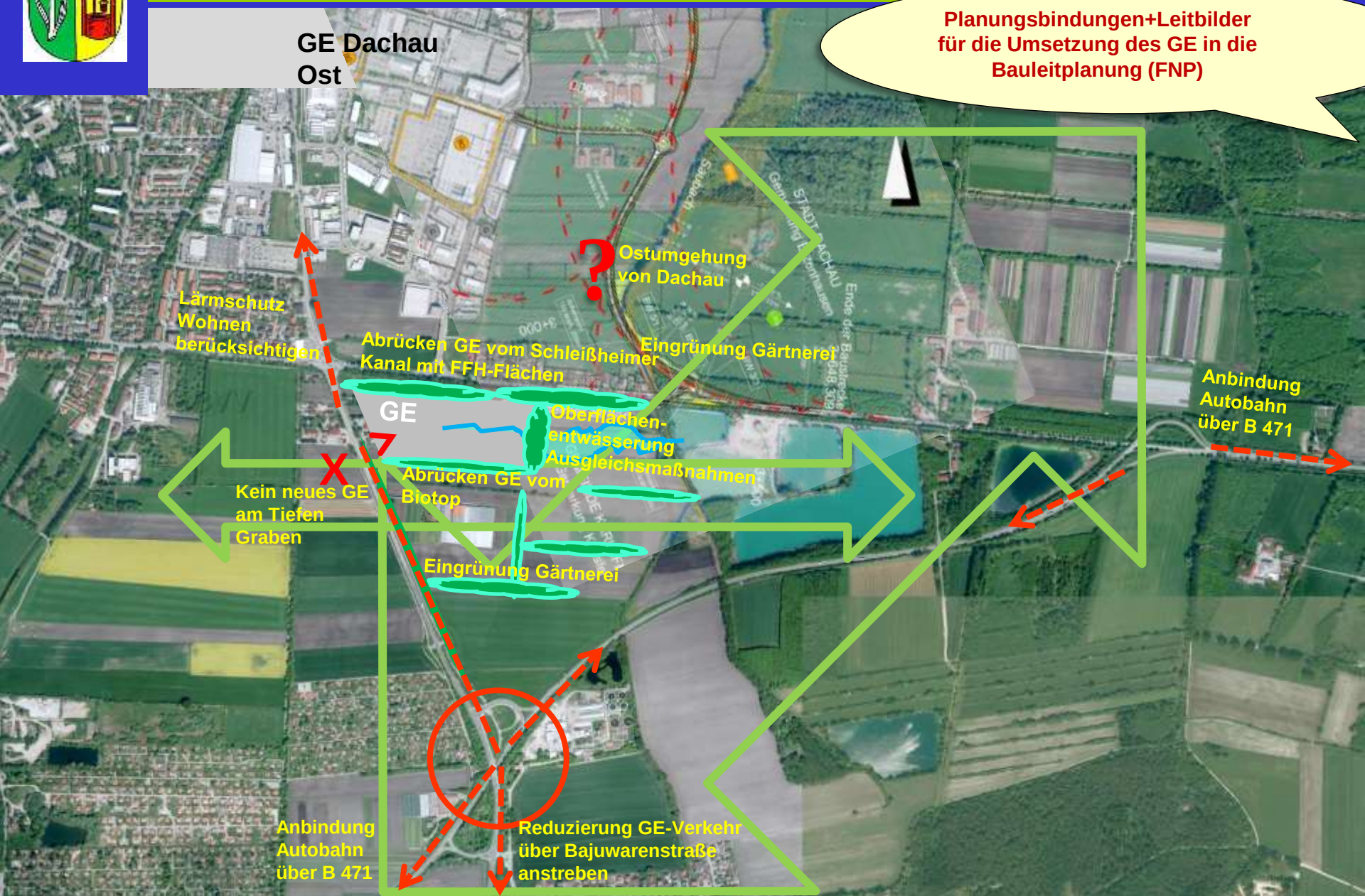
GE Bajuwarenstraße Nordost
in der Stadtlandschaft am Rande
des Regionalen Grünzugs





GE Dachau
Ost

Planungsbindungen+Leitbilder
für die Umsetzung des GE in die
Bauleitplanung (FNP)





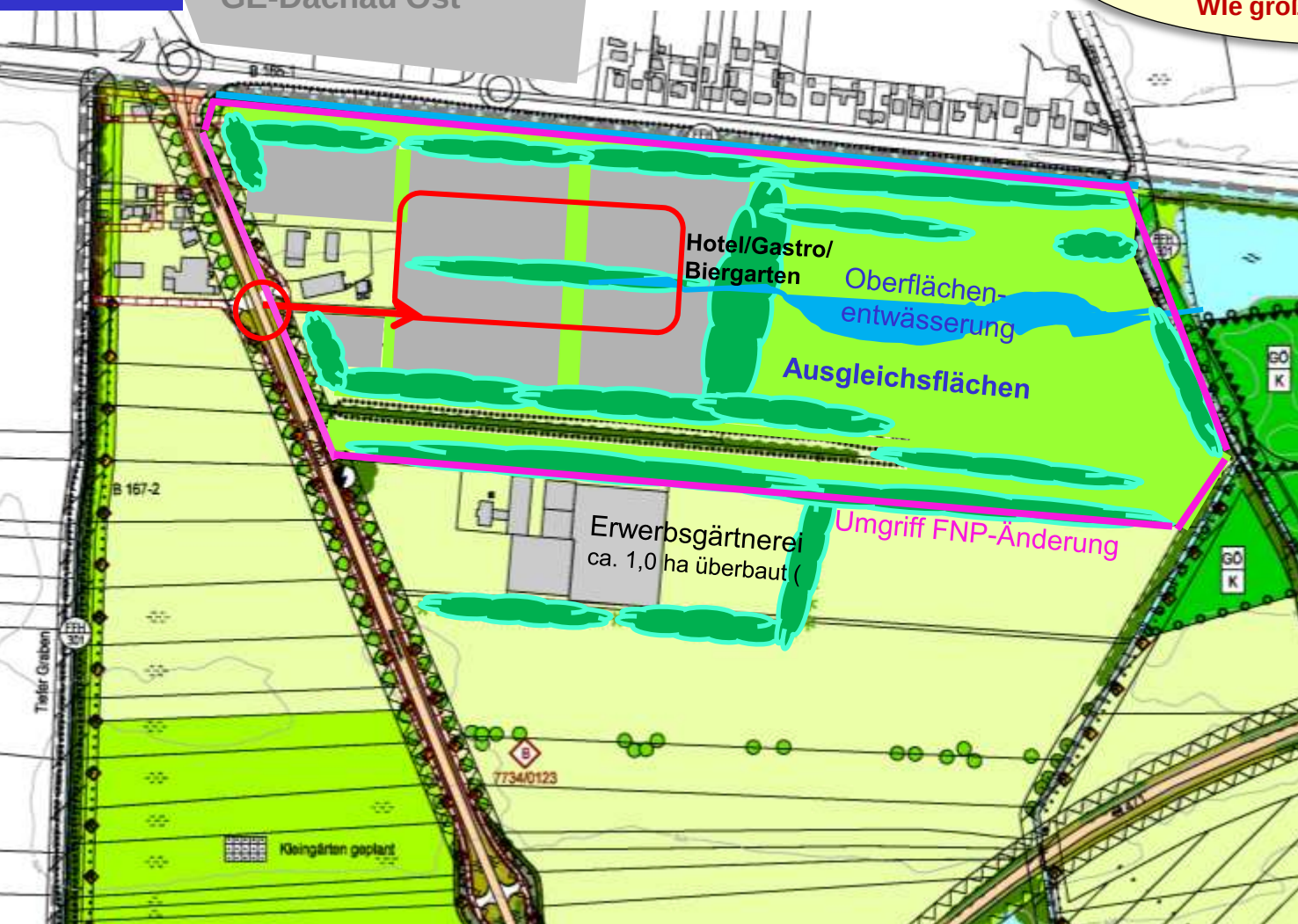
Untersuchung von neuen GE-Standorten – Empfehlungen

BAJUWARENSTRASSE NORDOST: Vorschlag zur Umsetzung in den FNP

E16

GE-Dachau Ost

Wie wird das neue GE
mit seinen umfangreichen Ausgleichsflächen
in den FNP umgesetzt?
Wie groß soll der Umgriff sein?



- ca. 34,7 ha Umgriff einschl. Grün/Ausgleichsflächen
- ca. 12,6 ha Bruttobauland
- ca. 9,2 ha Nettobauland für Gewerbebetriebe
- ca. 22,1 ha Grün-+Ausgleichsflächen
- Integration in und Aufwertung der Landschaft
- Naturnahe Gestaltung mit wenigen Spazierwegen zur Naherholung
- 30 m Abstand von FFH-Flächen am Kanal und 25 m vom Biotop im Süden
- Ringförmige Erschließung nur von Bajuwarenstraße
- Erwerbsgärtnerei im Süden laut FNP umgrünen



Untersuchung von neuen GE-Standorten – Empfehlungen - Fazit

EMPFEHLUNG: ZWEI STANDORTE = EINE LÖSUNG

E17



STANDORT 2
Bajuwarenstr. Nordost

Beide untersuchten Standorte
ergänzen sich!

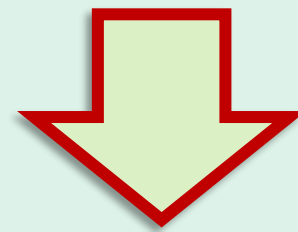
Daher beide Standorte realisieren!



STANDORT 1
ORTSMITTE (GEe, anteilig MI)



BEIDE STANDORTE
MIT IHREN JEWEILIGEN
SCHWERPUNKTEN
GEMEINSAM ENTWICKELN

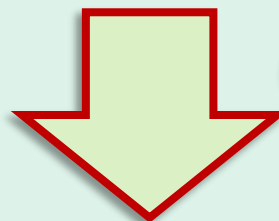




Untersuchung von neuen GE-Standorten – Empfehlungen - Fazit

EMPFEHLUNG: Umsetzung der beiden GE-Standorte...

E18



Karlsfeld braucht beide Standorte
mit spezifischem Angebot !

Unbedingt gemeinsam und
stufenweise entwickeln!

Empfohlen wird

die gemeinsame Umsetzung der beiden
Standorte mit spezifischem Angebot:

1. **Ortsmitte (Innenentwicklung) mit
Zentrumsfunktionen – Handwerk,
Service, kleine Betrieb/Gewerbeeinheiten**
2. **GE Bajuwarenstraße Nordost
für größer mittelständische GE-Betriebe**
 - Für beide Bereiche muss der FNP
entsprechend geändert werden.
 - Stufenweise jeweils Baurecht schaffen
(BP mit integrierter Grünordnung)
 - **Beteiligung des AK GE-Entwicklung**
 - **der TÖBs, der Betriebe, Betroffenen,**
 - **und der Bürgerinnen und Bürger**

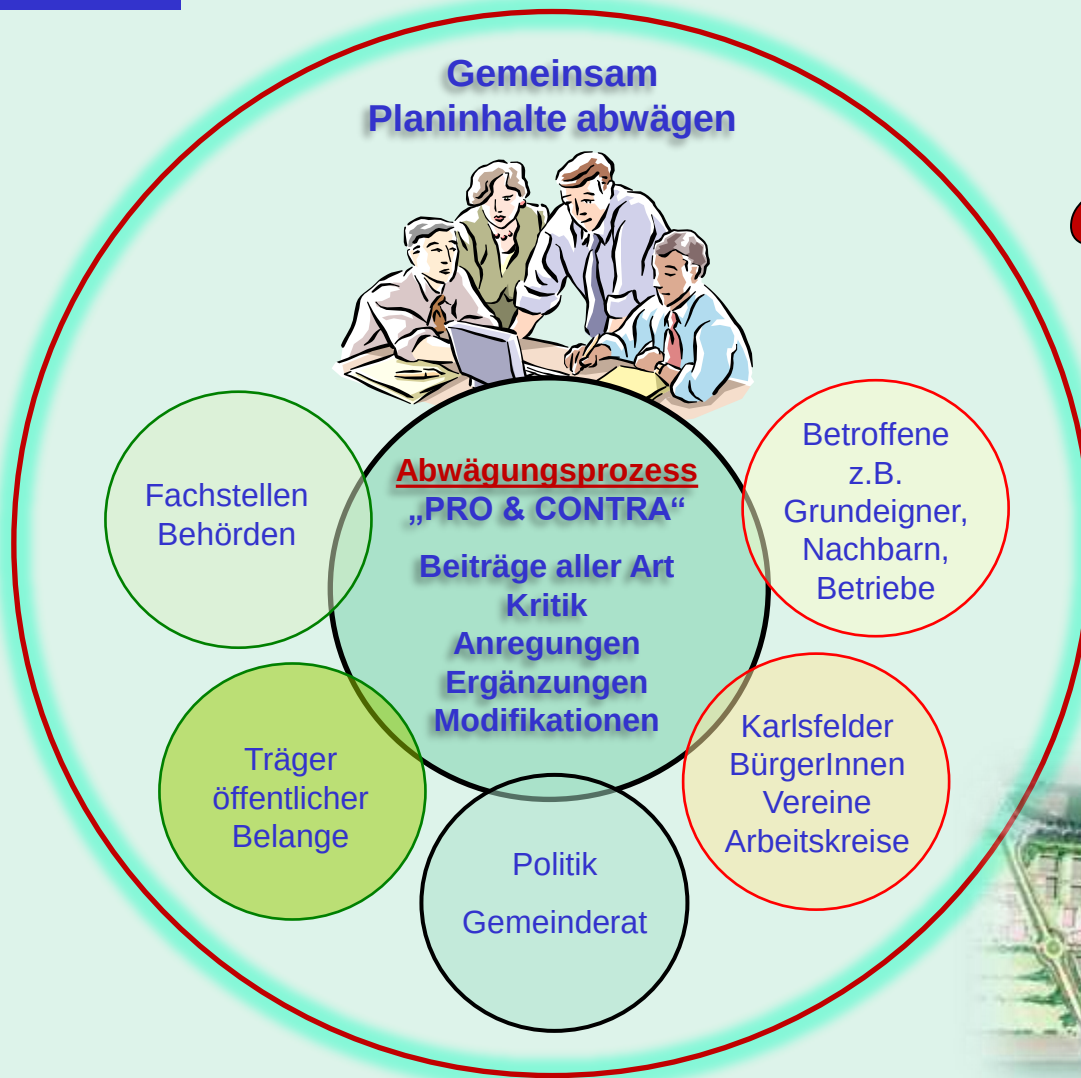


Untersuchung von neuen GE-Standorten – Empfehlungen - Fazit

... gemeinsam mit allen Betroffenen abwägen ...

E19

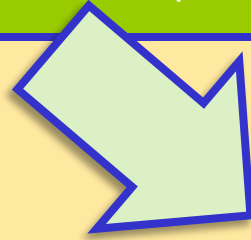
Die Planung weiter abwägen
und stufenweise/gemeinsam/zeitgleich
mit allen Beteiligten entwickeln!





Untersuchung von neuen GE-Standorten – Empfehlungen - Fazit ... und stufenweise mit ihren spezifischen Schwerpunkten entwickeln!

E20



**Karlsfeld benötigt
in Zukunft
beide Standorte!**

Standort Ortsmitte MI/GEe/WA + Standort GE Bajuwarenstraße Nordost



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**