

# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 59

der Gemeinde Karlsfeld

Plangebiet nördlich der Akazienstraße, südöstlich der Staatsstraße St 2063

i. d. F. vom 20.12.1985

---

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die geplante Bebauung liegt in unmittelbarer Nähe zur südlichen Ortszufahrt von Karlsfeld und ist bis auf Sichtweite von der südöstlichen Gemeindegrenze zur Stadt München entfernt, die hier vom intensiv durchgrünten Landschaftsraum des Würmkanals gebildet wird.

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich nördlich der Akazienstraße als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, um so den Übergang vom südlich gelegenen Wohngebiet (südl. der Akazienstraße) zum geplanten und teilweise realisierten Gewerbegebiet weiter im Norden herzustellen.

Mischgebiet und Gewerbegebiet werden im Flächennutzungsplan (FNP) durch einen Grünzug getrennt. Einerseits soll damit die Verträglichkeit der unterschiedlichen benachbarten Nutzungen gewährleistet werden, andererseits soll der geplante Grünzug die wichtige Fuß- und Radwegeverflechtung der Bereiche Karlsfeld-Nordost (mit großen Wohngebieten und Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten etc.) mit dem Bereich Karlsfeld-Südwest und schließlich dem S-Bahnhof herstellen.

## 2. Anlaß der Planaufstellung

Die Gemeinde Karlsfeld hat angesichts ihrer Nähe zur Landeshauptstadt einen hohen Bedarf an qualifiziertem Wohnraum. Für die vorgesehene teilweise gewerbliche Nutzung des Mischgebiets spricht vor allem die günstige Lage an den überörtlichen Straßen B 304 und Staatsstraße St 2063 sowie die Ortsrandlage und die Zuordnung zum bereits bestehenden Gewerbegebiet von Karlsfeld.

Nachdem die Haupterschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) bereits weitgehend vorhanden ist (gebauter Teilabschnitt der Akazienstraße mit den wichtigsten Versorgungsanschlüssen) bot sich der Gemeinde Karlsfeld die Möglichkeit mit Initiative der privaten Grundeigentümer diesen Bebauungsplan aufzustellen. Eine zügige Realisierung ist zu erwarten.

Als besonders hervorzuheben gilt, daß sich durch das vorgelegte städtebauliche Konzept die Chance ergibt, die Problematik der hohen Verkehrsemissionen der unmittelbar angrenzenden Staatsstraße St 2063 nicht durch aufwendige Wallanlagen, sondern durch direkte bauliche Maßnahmen (Stellung und Nutzung der Gebäude) zu bewältigen.

Der vorgesehene Geltungsbereich entspricht dem für sich realisierbaren 1. Bauabschnitt der Gesamtanlage, die hinsichtlich ihrer räumlichen Qualität und Grünordnung und nicht zuletzt wegen der einfachen Lärmschutzkonzeption Modellcharakter für die Gemeinde Karlsfeld haben kann.

### 3. Örtliche Situation

Das Baugebiet wird im Nordwesten von der Staatsstraße 2063 begrenzt, von der erhebliche Verkehrsemissionen zu erwarten sind.

Die südliche Grenze bildet der gebaute Abschnitt der Akazienstraße, die später als Hauptverbindung von Süden zum Gewerbegebiet Karlsfeld in weitem Bogen fortgeführt werden soll. Nach Norden und Osten ist das landwirtschaftlich genutzte Gebiet offen.

Das Gelände kann als eben betrachtet werden und weist keinen nennenswerten Baumbestand auf. Wie in weiten Teilen der Gemeinde Karlsfeld, ist auch hier mit hohen Grundwasserständen bis zu 0,5 m unter Gelände zu rechnen.

Die nächstliegende Bebauung bildet das kleinere Wohngebiet südlich der Akazienstraße, wo einige Reihenhausergruppen zwar schlicht, jedoch ansprechend um einen zentralen Grünanger angeordnet sind.

Die Entfernung zum Ortszentrum am Rathaus beträgt ca. 1 km, von der S-Bahn ist das geplante Mischgebiet ca. 1,5 km entfernt.

### 4. Städtebauliche Planung

#### 4.1 Stadträumliches Konzept und bauliche Gestaltung

Die bereits erwähnte kleinere Wohnanlage südlich der Akazienstraße (wenn auch erst teilweise realisiert) wird von Gemeinde und Bewohnern hinsichtlich räumlicher Zuordnung und äußerer Gestaltung weitgehend positiv beurteilt.

Im Sinne eines großräumigeren, aufeinander abgestimmten Siedlungsgefüges wird für das geplante Baugebiet nördlich der Akazienstraße dieses "zentrale Grünanger-Motiv" als städtebaulicher Leitgedanke wieder aufgegriffen. Um eine linsenförmige "Grüne Mitte" - gedacht als Gemeinschaftsfläche mit Kleinkinderspielplatz - werden leicht gekrümmte Hausreihen angeordnet. Zum nordwestlichen Rand hin wird die Richtung der Staatsstraße in etwa aufgenommen, während nach Süden hin der sanfte Bogen der geplanten Akazienstraße die äußere Form gibt.

Der vorgesehene Geltungsbereich - weitgehend identisch mit der Flurstücknummer 691 - bildet den nordwestlichen Bauabschnitt dieser Siedlungsanlage.

Die beiden inneren, um den Anger gelagerten Bauzeilen bestehen aus lockeren Reihenhausergruppen, deren schlichte aber ansprechend gestaltete, zweigeschossige Wohngebäude mit (als Vollgeschoß ausbaubaren) steilen Ziegeldächern sowie süd- und südwestorientierten Hausgärten für hohe Wohnqualität sorgen werden.

Die dritte, äußere Hauszeile soll als zweigeschossige, gewerblich genutzte Bebauung in Verbindung mit den beiden Garagenhöfen den durchgehenden b a u l i c h e n Lärmschutz gegenüber der verkehrsreichen Staatsstraße St 2063 gewährleisten. Der freistehende Eckbaukörper an der Einmündung der Akazienstraße soll - ebenfalls ausschließlich gewerblich genutzt - den räumlichen Abschluß des Baugebiets nach Westen bilden. Die differenzierte Anordnung der Hausgruppen, gezielte Versätze, Engstellen, Aufweitungen, Durchgänge und der Wechsel von Trauf- und Giebelständigkeit an wichtigen Orientierungspunkten wird für spannungsvolle Freiräume sorgen, die als Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohner von hohem Erlebniswert sein werden.

Bei der Anordnung der Reihenhausergruppen wurden durch gezielte gestalterische Varianten an bestimmten Stellen Orientierungsmerkmale geschaffen. Dazu gehören die geplanten giebelständigen Hausgruppen ebenso wie das Heranrücken der mittleren Hausgruppen unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen, die hier als Wohnwege gestaltet sind. In beiden Fällen ergeben sich dadurch Abstandsflächen, die geringer sind als durch die BayBO vorgeschrieben. Sie sollen jedoch als Ausnahmeregelung entsprechend der Textfestsetzung zugelassen werden.

Die Abstandsflächenunterschreitung der sich gegenüberliegenden Baukörper an der Engstelle der Erschließungsstraße, entlang der Staatsstraße, ergibt sich aus der Absicht, durch eine möglichst schmale bauliche Öffnung die Lärmmissionen der Staatsstraße noch besser von der Wohnbebauung abzuschirmen.

Die gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude bewegen sich im Rahmen der jüngeren Bebauungspläne für Karlsfeld, nicht zuletzt im Interesse einer homogeneren Siedlungsentwicklung (äußere Gestaltung!). Allerdings wird jedoch die Tendenz zu einer freieren Gebäudegestaltung, dafür aber einer intensiveren Durchgrünung des Siedlungsgefüges betont.

#### 4.2 Erschließung und Verkehrsflächengestaltung; ruhender Verkehr

Die Staatsstraße St 2063 entlang dem Geltungsbereich kann aus verkehrstechnischen Gründen (keine Ein- und Ausfahrten) nicht unmittelbar zur Erschließung des Mischgebiets herangezogen werden.

Die Zufahrt erfolgt daher von der Akazienstraße aus als Stichstraße, die der gewerblich genutzten Hauszeile vorgelagert ist und parallel zur Staatsstraße verläuft.

Die notwendigen Besucher- und Kundenparkplätze sowie die beiden Garagenhöfe sind unmittelbar dieser Stichstraße angelagert. Mit einer Mindestbreite (Fahrbahn) von 6,5 m und der großen Wendeschleife am nördlichen Ende ist der Stich für gewerbliche LKW-Zufahrt ausreichend bemessen.

Die beiden Garagenhöfe für die Wohnbebauung sind so verteilt, daß die weiteste Entfernung von Haus zur Garage unter 100 m bleibt.

Die gesamte Erschließung der Wohngrundstücke ist als verkehrsberuhigtes Wohnwege-Netz konzipiert. Die befahrbare Breite wird bis auf 3,5 m reduziert, damit die Zufahrt von Rettungsdiensten, Feuerwehr und wichtige Andienungsvorgänge (Umzüge) noch reibungslos funktionieren.

Besondere Betonung liegt auf der engen Fuß- und Radwegvernetzung zwischen Wohnen, zentralem Grünanger, bestehender Nachbarbebauung und vor allem dem tangierenden Grünzug im Norden und Osten. Wie schon im FNP vorgesehen, kommt dieser Grünzone besondere Bedeutung als Nord-Süd-Verflechtung innerhalb des Siedlungsgefüges zu. Mit dem geplanten Steg über die Staatsstraße führt ein wichtiger Fuß- und Radweg durchs Wohngebiet zum Grünzug am Würmkanal und schließlich weiter zum S-Bahnhof nach Süden.

Die Gestaltung aller Verkehrsflächen im öffentlichen Raum soll mit großer Sorgfalt ausgeführt werden. Bereiche für Fußgänger und reine Fahrbahnenflächen (Stichstraße) sind auf geeignete Weise gestalterisch zu differenzieren, verschiedenste Möglichkeiten von Fußwegpflasterung bieten sich hierfür hervorragend an (Naturstein, Kunststein, Klinker aber auch Kombination von Edelasphalt mit Pflasterung).

Die offenen Stellplätze an der Stichstraße bedürfen gegenüber der Fahrbahn dringend einer gestalterischen Unterscheidung; zu breite, ungegliedert monotone, befestigte Flächen sind auf alle Fälle zu vermeiden. Gute Wohnumfeldqualität hängt entscheidend von der Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums ab, wie z.B. Begrünung, Bodengestaltung, zurückhaltende Möblierung und nicht zuletzt angemessene Beleuchtung.

Die Wohnwegerschließung entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs wurde auf mind. 5,0 m freie Durchfahrtsbreite bemessen, so daß die Erfordernisse für eine ungehinderte Feuerwehrezufahrt gewährleistet sind.

#### 4.3 Nutzung

Das Baugebiet ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Aus Gründen der zu erwartenden Lärmimmissionen, der Unterscheidung von Fuß- und Fahrer-schließung sowie der stadträumlichen Zuordnung von Grünzonen (Anger) liegt es nahe, die gewerbliche Nutzung von der Wohnbebauung räumlich zu trennen. Das mögliche Mischungsverhältnis von 40 : 60 zugunsten der Wohnnutzung wird voll ausgeschöpft.

Die gewerbliche Nutzung wird an der Stichstraße entlang der Staatsstraße angeordnet und übernimmt als geschlossene Bauzeile wichtige Lärmschutzfunktion für die dahinter liegende Wohnbebauung. Für den Bereich der Wohnnutzung sollen bauliche Nebenanlagen wie für allgemeine Wohngebiete zulässig sein, wobei eine Beeinträchtigung der Wohnfunktion - angesichts der dichten Baustruktur - mit Sicherheit ausgeschlossen werden muß (z.B. keine Hundezwinger etc.).

Zum Schutz der Wohnbebauung darf in der gewerblich genutzten Hauszeile entlang der Staatsstraße nur nichtstörendes Gewerbe untergebracht werden. Insbesondere auch Nutzungen mit starkem Andienungsverkehr bzw. großer Kunden- oder Besucherfrequenz werden entsprechend der textlichen Festsetzungen ausdrücklich ausgeschlossen.

Entsprechend den Richtwerten im FNP wird für das Mischgebiet eine Baudichte zwischen GFZ 0,5 und 0,6 angestrebt. Dabei wird das bewährte Verfahren der bauraumbezogenen Verteilung der zulässigen Bruttogeschosßfläche angewandt.

#### 4.4 Versorgung, Entsorgung

Anschlüsse für Wasser, Kanal (Gas), Elektrizität sind über die Akazienstraße bereits für das südlich gelegene Wohngebiet vorhanden. Der Anschluß des Mischgebiets nun nördlich der Akazienstraße ist gewährleistet.

Sollte zur Stromversorgung des Gebiets eine eigene Trafostation notwendig sein, ist hierfür im südlichen Garagenhof ein Standort vorgesehen, wobei diese Versorgungsanlage entsprechend den Festsetzungen baulich und gestalterisch in den Garagenhof zu integrieren ist.

Für die Abfallentsorgung sind zwei getrennte Müllsammelstellen jeweils am nördlichen und südlichen Garagenhof ausgewiesen. Auch hierfür gilt wieder das Gebot der baulichen und gestalterischen Integration.

#### 4.5 Lärmschutz

Die Akazienstraße im Süden soll bei ihrer späteren Fortführung ins Gewerbegebiet hinsichtlich Straßenquerschnitt und Einplanung von Versätzen verkehrsberuhigend ausgebildet werden.

Auch in Zukunft darf man von der Akazienstraße erträgliche Emissionswerte erwarten.

Das vorgesehene Gewerbegebiet im Osten, jenseits des geplanten Nord-Süd-Grünzugs wird keine nennenswerten Emissionen aussenden, da laut FNP hier nur nicht störendes Gewerbe zugelassen werden soll.

Das eigentliche Lärmproblem stellt daher die Staatsstraße St 2063 dar. Hier soll, wie schon mehrfach erwähnt, durch geschlossene Bebauung vom südlichen Garagenhof über die gewerbliche Hauszeile bis zum Garagenhof im Norden ein wirksamer baulicher Lärmschutz für das dahinter liegende Wohnen erzielt werden. Die notwendige Aufschüttung für den geplanten Steg über die Staatsstraße wird den Lärmschutz im Norden ergänzen.

Im einzelnen wird die Lärmschutzfunktion der gewerblichen Hausreihe durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan garantiert.

Die geschlossene Bebauung wird durch eine rote Baulinie zwingend; Mindesttraufhöhen der Hauptgebäude (zweigeschossig) sowie Mindestfirsthöhen der Garagen- und Stellplatzbauten (eingeschossig) werden festgesetzt. Ebenfalls dem Lärmschutz dienen die zwingend zu überbauenden, notwendigen Fußgängerpassagen und die mit Rückwand und Überdachung vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätze im Südteil der Stichstraße, um mögliche Lärmeinwirkungen zwischen Gebäudelücken weitestgehend abzuschirmen.

Die dem Lärm zugewandte gewerbliche Hauszeile selbst soll durch gezielte Festsetzungen vor übermäßiger Lärmbelastung passiv (Grundrißgestaltung, Nutzung) und aktiv (bauliche Maßnahmen) geschützt werden.

#### 4.6 Grünordnung

Die intensive Durchgrünung des Mischgebietes ist unverzichtbarer Bestandteil für die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes und die halbe Garantie für das Gelingen einer ansprechenden Wohnqualität.

Dies gilt sowohl für die interne Begrünung der Hausgruppen, der privaten Gärten und Vorgärten mit gezielter Gebäudebegrünung, für die Gestaltung öffentlicher Grünzonen und natürlich insbesondere für die Durchgrünung des öffentlichen Verkehrsraums.

Das äußere Erscheinungsbild der Siedlungseinheit soll durch ausgeprägte Randbegrünung deutlich erkennbar werden.

Alle grünordnerischen Maßnahmen sind auf heimische Pflanzarten abgestimmt, die mit den gegebenen Boden- und Klimaverhältnissen verträglich sind.

Mehr optisch, denn funktional soll die verkehrsreiche Staatsstraße St 2063 durch dichte Ahornbepflanzung vom Mischgebiet abgeschirmt werden. Die begleitende, enggestellte Akazienallee soll der Straße im Süden ihre eigentliche Namensbedeutung im nachhinein verleihen.

Dort, wo im Wohngebiet die Vernetzung von Grünräumen (Grünzug, Haupt-, Fuß- und Radwege, Anger mit Spielplatz) besonders wichtig erscheint, werden auf öffentlicher Fläche Pflanzscheiben oder Pflanzstreifen eingerichtet, die mit Groß- und Kleinbäumen den Leitgedanken der Grünverflechtung tragen. Der spannungsvolle Stadtraum wird an geeigneter Stelle durch Großbäume (u.a. Ahorn, Akazie und Kastanie) in seinem Erlebniswert noch gesteigert.

Um den Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen einen ausreichenden Lebensraum zu gewährleisten, sind die Bäume in offene Baumscheiben mit mindestens 3,0 m Durchmesser zu stellen.

Die Forderung nach angemessener gärtnerischer Gestaltung der privaten Freiflächen ist eine Selbstverständlichkeit. Darüberhinaus sollen die Vorgartenbereiche der Reihenhäuser mit dichten Hecken eingefasst werden, während die Einfriedung der Hausgärten mit Sträuchern zu hinterpflanzen sind.

Überall dort, wo Brandwände (Stirnseiten), Garagenmauern und großflächig ungegliederte (gar fensterlose) Fassaden auftreten (etwa bei gewerblich genutzten Gebäuden), wird die Begrünung solcher Wände mit geeigneten Rankgewächsen vorgeschlagen oder an wichtigen Punkten örtlich festgesetzt.

Die Böschungsbereiche des öffentlichen Grünzugs im Norden (am Steg) und im Osten (vorläufiger Ortsrand) werden durch intensive Randpflanzungen begrünt.

## 5. Städtebauliche Daten

Alle angegebenen Daten sind gerundete Cirka-Werte!

Geltungsbereich: 24.400 m<sup>2</sup>

Bruttobauland I:

(ohne Staatsstraße St 2063, ohne Akazienstraße,  
identisch mit Flurstücknummer 691) 18.800 m<sup>2</sup>

Bruttobauland II:

(ohne St 2063, ohne Akazienstraße) ohne Stichstraße 16.100 m<sup>2</sup>

Öffentliche Grünflächen (Nord-Süd-Grünzug) 1.600 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen, öffentlich:

(einschl. St 2063, Akazienstraße, Stichstraße  
und öffentl. Wohnwegenetz) 9.350 m<sup>2</sup>

Nettobauland

(nach Abzug aller öffentl. Verkehrs- und Grünflächen) 13.450 m<sup>2</sup>

Zulässige Bruttogeschoßfläche:

40 % Gewerbe	4.160 m <sup>2</sup>
60 % Wohnen	<u>6.240 m<sup>2</sup></u>
gesamt:	10.400 m <sup>2</sup>

GFZ (Geschoßflächenzahl) brutto: 0,55

(bezogen auf Bruttobauland I)

Detaillierte Baudichtevertelung pro Hausgruppe: siehe hierzu Anlageblatt

Öffentliche Stellplätze: 23

Private Gemeinschaftsstellplätze:

offen für Kunden und Besucher des gewerbl.genutzten Bereichs 98

d.h.: 1 Stellplatz pro 40 m<sup>2</sup> - Bruttogewerbefläche

Garagen (als Gemeinschaftsgaragen): 39

Einwohnerzuwachs (bei 39 Reiheneinheiten): 110 Einwohner

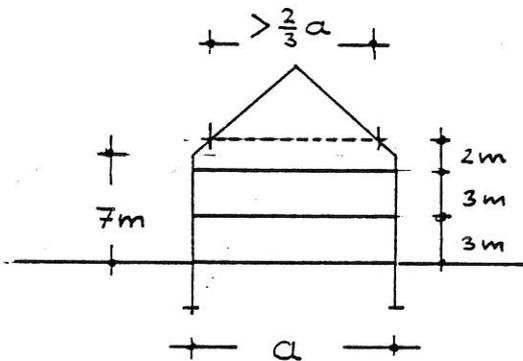
Erläuterung zur Berechnung der Geschößflächenzahl für die einzelnen Bebauungsbereiche

1. Gewerblich genutzte Bebauung entlang der parallelen Erschließungsstraße zur Staatsstraße St 2063.

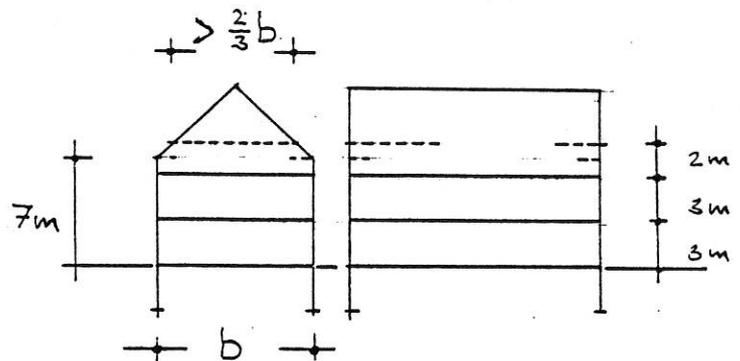
Laut Bebauungsplan ist für die gewerblich genutzte Bebauung der Ausbau von drei Vollgeschoßen zulässig (IID), wobei das 3. Vollgeschoß im Dachraum liegt.

Entsprechend unterer Schemaskizze ist bei der zulässigen Traufhöhe von max. 7.0 m und einer max. Dachneigung von 42° der dreigeschoßige Ausbau sowohl für den breiteren Haustyp (südwestlicher Eckbaukörper) und für die schmälere Gebäude (Parallel-Zeile zur Staatsstr.) möglich.

Die Baunutzungsverordnung sieht für dreigeschoßige Bebauung eine maximale GFZ von 1.0 vor. Die berechneten Werte liegen bei 0.97 bzw. 0.81.



Schemaschnitt  
Eckbaukörper



Schemaschnitt  
Gebäudezeile entlang Staatsstraße

2. Wohnbebauung (Reihenhausgruppen)

Die Flächen der privaten Garagenhöfe und die Gemeinschaftsgrünfläche ( der Kinderspielplatz ) wurden anteilmäßig auf die Reiheneinheiten angerechnet.

Für die Garagenfläche lassen sich pro Hauseinheit 44.0 m<sup>2</sup> , für den Spielplatzanteil 6.5 m<sup>2</sup> dazuzaddieren.

Bezogen auf die so ergänzten Nettogrundstücksflächen ergeben sich für sämtliche Reihenhausgruppen GFZ-Werte, die den in der Baunutzungsverordnung zulässigen Wert von 0.8 nicht überschreiten.

(siehe hierzu das folgende Anlageblatt zur Berechnung S.10).



6. Überschlägig ermittelte Kosten, welche durch die baulichen Maßnahmen entstehen (erstmalige Herstellungskosten)

6.1 Straßenherstellung

Die Gesamtkosten der Straßenherstellung belaufen sich auf ca. 600.000,-- DM, wobei 90 % von den Anliegern zu bezahlen sind.

6.2 Kanalisation

Die Kosten der Kanalisation ohne Grundstücksanschlüsse betragen ca. 350.000,-- DM, wobei ca. 250.000,-- DM über den Herstellungsbeitrag gedeckt werden.

6.3 Wasserversorgung

Die Kosten der Wasserleitung in Höhe von ca. 250.000,-- DM werden durch den Herstellungsbeitrag gedeckt.

6.4 Kosten der Straßenbeleuchtung

Für die Ausleuchtung der Ortsstraßen werden ca. 20 Straßenlampen mit einem Kostenaufwand von ca. 50.000,-- DM notwendig.

7. Künftige laufende Unterhaltskosten der Erschließungsanlage

7.1 Straßen (Winterdienst und Kehren) = 2.000,-- DM

7.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
(Kanalspülen) = 1.000,-- DM

7.3 Unterhalt der Straßenlampen = 500,-- DM

Karlsfeld, 25.03.1985



D a n z e r

1. Bürgermeister

geändert: 18.09.1985

\* 20.12.1985

NO:8 text 85/30

begr.59 änd. s 3 - 10