

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 60

der Gemeinde Karlsfeld *i.d.F vom 19.9.1985*

Plangebiet: Südlich der Falkenstraße

zwischen Krenmoosstraße, St 2063 und Schule

1. Anlaß der Planaufstellung

In der Änderung zum Flächennutzungsplan vom 20.08.84 ist der Bereich zwischen Falkenstraße und Schule im größeren westlichen Teil ab der Krenmoosstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA), im kleineren östlichen Randbereich zur St 2063 als Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr ausgewiesen.

Die Gemeinde Karlsfeld erstellt für diesen Bereich einen Bebauungsplan, um eine "städtebauliche Lücke" zwischen Schule, den nördlich an die Falkenstraße angrenzenden, bestehenden und entstehenden Wohnbereichen (Bebauungsplan Nr. 58a "Bussardstraße"), den bestehenden Gewerbegebieten und der Siedlung Fasanenstraße (beide östlich der St 2063), zu schließen. Damit wird ein stärkeres Zusammenwachsen der Ortsteile in diesem Randbereich ermöglicht, in dem in den letzten Jahren ein stärkerer Siedlungsdruck auftrat (Gewerbegebiet, Wohngebiet Akazienstraße). Den Überlegungen der Flächennutzungsplanung folgend, wird durch die Bebauung entlang der St 2063 diese ortsplanerisch zur Innerortsstraße.

Im Zuge der Bebauungsplanung hat die Gemeinde Karlsfeld vor, die verkehrliche Situation im Bereich Falkenstraße/Krenmoosstraße mit viel zu schnellem Fahrverkehr und der damit verbundenen Gefährdung der Fußgänger, vor allem aber der Kinder, die die Schule an der Krenmoosstraße bzw. die Kindergärten besuchen, erheblich zu verbessern und ein fußgänger- und radfahrerfreundliches Wegenetz zu schaffen, wobei auch die nördlich der Falkenstraße entstehenden Siedlungsbereiche besser an die Schule angeschlossen werden sollen.

Überdies will die Gemeinde Karlsfeld im Zuge der Bebauungsplanung auch die Durchgrünung ihres Siedlungsraumes fördern.

Das Freihalten einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr wird der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde, wie es im FNP vorgezeichnet ist, gerecht.

2. Örtliche Situation

Das Baugebiet liegt südlich der stark und schnell befahrenen Falkenstraße, die im FNP als Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Sie ist wichtige Zufahrt zum Siedlungsgebiet Nordost von der St 2063 her; ihre Bedeutung wird wachsen, wenn weitere Siedlungsbereiche im Nordosten realisiert sind (z.B. Baugebiete nördlich der Falkenstraße).

Falkenstraße und Krenmoosstraße sind stark befahrene Straßen, für die die Gemeinde eine Verkehrsberuhigung anstrebt, wie sie im Grundsatz im diesbezüglichen Rahmenplan für Karlsfeld Nordost, verfaßt von Prof. Lang und topos unter Mitwirkung des Planungsverbandes, dargestellt ist.

Das Grundstück ist unbebaut und als eben anzusehen. Derzeit wird es noch landwirtschaftlich genutzt. Im Süden schließt das Schulgelände mit verschiedenen Gebäuden und den Freiflächen an. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden. Entlang der St 2063 wurde im Frühjahr 1985 ein kombinierter Geh- und Radweg angelegt.

Die Bebauung nördlich der Falkenstraße besteht aus unterschiedlich gestalteten Wohngebäuden ohne erkennbare städtebauliche Ordnungsprinzipien und mit unterschiedlicher Dachlandschaft (Satteldächer verschiedener Neigung, Flachdächer) bei mäßiger Höhenentwicklung. In der Mitte liegen die Gebäude für Feuerwehr, Kindergarten und Jugendräume.

Nördlich davon ist eine Bebauung mit E + I + Dach vorgesehen (Bebauungsplan Nr. 58a "Bussardstraße").

Die St 2063 tangiert das Gebiet im Osten. Durch das vorgelagerte Feuerwehrgrundstück wird die geplante Bebauung kaum beeinträchtigt. Durch das Heranrücken der Bebauung wird eine Verknüpfung zum östlichen Baubestand erreicht; die St 2063 führt damit durch bebautes Gemeindegebiet und erhält aus ortsplannerischer Sicht den Charakter einer Innerortsstraße.

Ein Anschluß an die Ver- und Entsorgung ist sofort möglich. Eine Erdgasleitung parallel zur St 2063 ermöglicht einen direkten Anschluß des Baugebietes, so daß von einer relativ umweltfreundlichen Beheizung ausgegangen werden kann.

Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Jugendräume, liegen unmittelbar benachbart. Läden, Post und katholische Kirche befinden sich an der südlichen Krenmoosstraße. Der zentrale Bereich um das Rathaus kann mit Kfz. über die Gartenstraße erreicht werden, zu Fuß oder Rad teilweise über verkehrsberuhigte Straßen (Planung).

Die Buslinie des MVV führt durch die Falkenstraße und bindet damit das Wohngebiet gut an den S-Bahnhof Karlsfeld an.

3. Städtebauliche Planung, Grünordnung

3.1 Grundsätzliches Planungskonzept

Es soll eine in sich geschlossene, selbständige städtebauliche Einheit entstehen, die mit intensiver Durchgrünung im öffentlichen Raum den Maßstab einer kleinen Gartenstadt aufweist. Dabei muß zwischen den relativ großen und starren Baukörpern der südlichen Schule und den teils größeren Einzelbauten nördlich der Falkenstraße vermittelt werden.

Im Bereich der Kreuzung Krenmoosstraße Falkenstraße wird eine platzartige Aufweitung des Straßenraumes angestrebt, um den langen, die Kraftfahrzeuge zum Schnellfahren verleitenden Straßenverlauf der Krenmoosstraße optisch zu bremsen. Als städtebaulicher Orientierungspunkt liegen hier auch die relativ größeren Baukörper.

Die geplanten Gebäude gruppieren sich um Platz-, Hof- bzw. angerförmige Freiflächen, die ein öffentliches Fuß- und Radwegenetz durchzieht. Leichte Schrägstellung der Gebäude und Eckausbildungen der Baukörper werden als Gestaltungsmittel gezielt eingesetzt, um einen überschaubaren Lebensraum für die Bewohner und Orientierungspunkte im Siedlungsbild zu schaffen.

Dabei wird bewußt eine unterschiedliche Ausbildung der öffentlichen Straßenverkehrsräume angeboten (begrünter Anger, Platz mit Baumzeilen, Kreuzung mit Solitärbaum u.ä.).

Die Höhenentwicklung liegt bei II + D, wobei wegen des zulässigen 45 -Daches ein Ausbau der Dachgeschosse als Vollgeschoß weitgehend zulässig ist. Die Einheitlichkeit des Siedlungsbildes wird durch Festsetzungen über Dachgestaltung (Farbe, Gauben) und Fassadenelemente (Fensterteilung, Putz, Balkonbrüstung, Eingänge und Vordächer) gewährleistet.

Das städtebauliche Konzept lebt von einer starken Ausformung der öffentlichen bzw. erlebbaren Freiräume, das Zusammenspiel von räumlicher Aufweitung und Verengung ist somit ein wesentliches Gestaltungselement. In diesem Zusammenhang treten an drei Stellen des Bebauungsplanes Unterschreitungen der sonst allgemein geforderten Abstandsflächen auf, die entsprechend den textlichen Festsetzungen als Ausnahmen zugelassen werden sollen.

Die Durchgrünung mit Großbäumen und besondere Grüngestaltungselemente sind ebenfalls festgesetzt. Auch eine dichte Bepflanzung der Falkenstraße und der Krenmoosstraße ist Absicht der Gemeinde. Hier wird derzeit eine Untersuchung zur Verkehrsberuhigung dieser beiden Straßen von Prof. Lang und topos durchgeführt, über die der Gemeinderat noch diskutieren und entscheiden muß. Die Gemeinde möchte möglichst diese Planung bis zur Auslegung des Bebauungsplanes in diesen einarbeiten.

Im Bebauungsplan ist diese Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche und dem Hinweis auf eine angestrebte Verkehrsberuhigung erfaßt, wobei hier nicht an Aufstellen eines Verkehrszeichens nach StVO "Verkehrsberuhigte Wohnstraße" gedacht ist, sondern vielmehr an einfache Maßnahmen für Hauptverkehrsstraßen wie Versätze, Fußgängerinseln, enge Bepflanzung des Straßenprofils mit Großbäumen u.ä.

3.2 Erschließung und Verkehrsflächen

Für die nördlichen Gebäudezeilen erfolgt die Erschließung von der bestehenden, jedoch im Sinne einer Fahrtemporeduzierung und verbesserten Straßenraumgestaltung und Durchgrünung umzubauenden Falkenstraße.

Der südwestliche Baukörper wird von der Krenmoosstraße erschlossen (Zufahrt zur Tiefgarage).

Die südliche Gebäudezeile entlang der Schule wird über öffentliche Wege erreicht, die dem Fußgänger, dem Radfahrer und den Notdiensten vorbehalten sind. Auf eine fahrverkehrsmäßige Erschließung wird hier bewußt verzichtet, um einen ruhigen Lebensraum für die Bewohner zu ermöglichen.

Dementsprechend sind für die östlichen Reihenhäuser Garagenhöfe vorgesehen, die direkt von der Falkenstraße angefahren werden. Zu den Wohnbereichen sind sie allseitig abgeschirmt.

Für die westlichen Bauten des Geschößwohnungsbaus ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen.

Zwei Fuß- und Radwege führen fahrverkehrsfrei zum Schulgelände, einer von der Kreuzung Krenmoosstraße/Falkenstraße, der andere als Verbindung zu den nördlich der Falkenstraße geplanten Wohngebieten, durch die ein Hauptfußgänger- und Radfahrweg leitet.

Pro Wohneinheit sind ein Einstellplatz in einer Tiefgarage, pro Reihnhaus mit einer Wohneinheit ein Stellplatz in einem Garagenhof geplant.

Entlang der Falken- bzw. Krenmoosstraße werden innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche öffentliche Stellplätze ausgewiesen: 0,5 Stellplätze pro Wohn-/Hauseinheit.

3.3 Nutzung

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) im größeren Westteil ausgewiesen. Zwingende Festsetzungen über bestimmte Arten von im WA zulässigen Nutzungen (z.B. Läden im EG) erfolgen nicht; ebenso werden bestimmte Nutzungen nicht ausgeschlossen, um Spielraum für heute noch nicht absehbare Entwicklung zu belassen. Immerhin zeichnet sich in diesem Bereich derzeit eine größere Siedlungstätigkeit ab, aus der z.B. Bedarf nach Läden erwachsen könnten.

Ebenfalls sind keine Festsetzungen getroffen zur Gebäudetypologie (z.B. nur Reihenhäuser zulässig), um auch hier Entwicklungsspielraum zu belassen. Aus der hinweismäßig erfaßten Darstellung der Baukörper und einer möglichen Grundstücksteilung ist erkennbar, daß die derzeitige planerische Absicht, zwei größere Baukörper für Geschößwohnungsbau und eine Reihe kleinerer für Reihenhäuser im Ostteil sind.

Die Reihenhäuser sind überwiegend nach Süden, nur am abschirmenden Ostrand nach Westen orientiert. Der Geschößwohnungsbau ist süd- bzw. west- und zu einem kleinen Teil nordwest-/südostorientiert.

Der östliche Randbereich des Geltungsbereiches ist als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr ausgewiesen. Bei einem weiteren Anwachsen der Gemeinde wird das bisherige Grundstück nördlich der Falkenstraße zu klein.

3.4 Lärmschutz

Die der St 2063 als Hauptlärmquelle nächsten Wohngebäude sind vom Fahrbahnrand mehr als 80 m entfernt, überdies sind sie quergestellt als Nord-Süd-Zeile, wobei der größte Teil der Wohn- und Schlafräume bei einem Standard-Reihenhausgrundriß sowieso nach der Gartenseite, in diesem Fall nach Westen, orientiert ist. Außerdem übernimmt das Gebäude der Feuerwehr den entscheidenden Lärmschutz, so daß auf Wälle verzichtet werden kann. Diese würden auch nicht der gemeindlichen Zielvorstellung entsprechen, die bebauten Ortsteile (Bestand und Planung) stärker miteinander zu verbinden und die St 2063 zu einer Innerortsstraße zu machen, um so das Fahrtempo zu reduzieren und mehr Ruhe und Sicherheit für die Bewohner zu ermöglichen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Anschluß an Wasser, Kanal, Gas, Elektrizität sind sofort möglich. Auch die Abfallbeseitigung kann sofort gewährleistet werden.

3.6 Grünordnung

Das Baugebiet ist im jetzigen Zustand eine landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne vorhandenen Baum- oder Strauchbestand. Die Eingrünung des Gebietes erfolgt durch eine landschaftliche Randpflanzung aus heimischen Gehölzen und Bäumen am südlichen Bebauungsrand, zur Staatsstraße 2063 und dem Gewerbegebiet hin mit großkronigen Bäumen als Sichtschutz.

An der Falken- und Krenmoosstraße sind Baum- und Heckenpflanzungen vorgesehen, wobei die Baumpflanzungen im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaus dieser Straßen noch erheblich verstärkt werden.

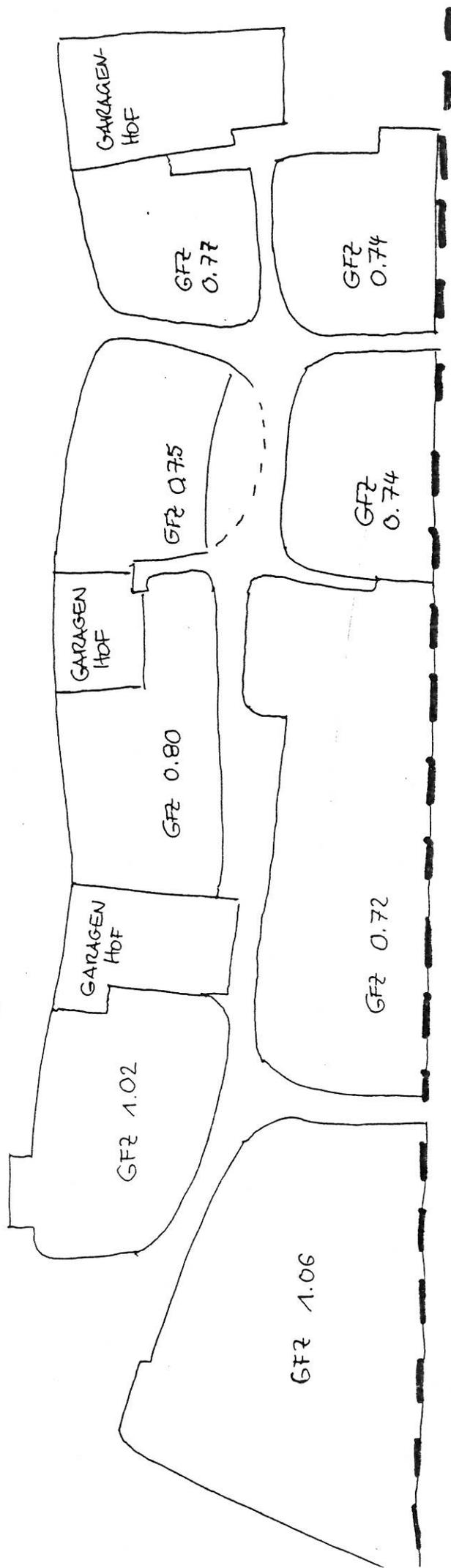
Die Durchgrünung und Gliederung im Innenbereich des Baugebietes wird durch Einzelbaumpflanzungen im Straßenbereich und Baumreihen zur Betonung der Nord-Süd-Verbindungen zum Schulgelände erreicht, wobei die Bäume zur Gewährleistung dieser Durchgrünung im öffentlichen Grün stehen. Die großkronigen Bäume im Straßenbereich sind in offenen Baumscheiben von mind. 3 m Durchmesser, Kastanien in Baumscheiben von 4 m Durchmesser zu pflanzen. Die Einfriedung und Abpflanzung der Gärten erfolgt in Übereinstimmung mit den Gärten der näheren Umgebung durch niedrige Hecken in den Vorgärten und Sichtschutzhecken in den Hausgärten. Holzlattenzäune bis 1 m Höhe ohne Sockelmauer sind zulässig. Ungegliederte Wandflächen und Garagenwände sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.

Um den angestrebten Charakter einer Gartenstadt zu erreichen, sind private Grundstücksflächen ordnungsgemäß zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Randpflanzungen sollen vornehmlich mit heimischen Sträuchern eigener Wahl erfolgen, der Koniferenanteil sollte unter 30 % der Bepflanzung liegen. Stellplätze auf privatem Grund sind nicht zulässig. Bei der Abpflanzung des Kinderspielbereiches ist die "Liste giftiger Pflanzenarten" des Bayerischen Innenministeriums zu berücksichtigen.

4. Städtebauliche Daten

zum Bebauungsplan "südlich Falkenstraße"

| | |
|--|---------------------------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplanes | ca. 30.750 m ² |
| Bruttowohnbauland Fl.Nr. 789/782 | |
| Teilfläche aus 836/12, ohne Feuerwehrgrundstück, jedoch mit Grünflächen | ca. 20.730 m ² |
| Öffentliche Grünfläche | ca. 700 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 11.750 m ² |
| einschl. Verkehrsgrün, Baumalleen usw. Nettobauland | ca. 14.150 m ² |
| Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr | ca. 4.650 m ² |
| Bruttogeschoßfläche insgesamt | 11.860 m ² |
| davon Geschoßwohnungsbau | 5.080 m ² |
| Reihenhäuser | 6.780 m ² |
| GFZ brutto bezogen auf Bruttowohnbauland ohne Feuerwehr | 0,57 |



ANLAGEBLATT ZUR GFZ - VERTEILUNG BEI DER WOHNBEBAUUNG:

Der Anteil der Garagenflächen ist entsprechend der Anzahl der Reihenhauseinheiten in der betreffenden Grundstücksfläche mit berücksichtigt.

Bemerkung:

Durch die Festsetzung für die Geschoszahl von IID ist praktisch der Ausbau von drei Vollgeschossen möglich, wobei das 3. Vollgeschos im Dach liegt.

Für dreigeschoßige Bebauung sieht die BauNVO ein GFZ-Maß bis 1.00 vor.

Die geringfügige Überschreitung dieses Wertes beim Geschoswohnungsbau im westl. Teil des B-Plans erscheint vertretbar, da sie im wesentlichen aus der Abtretung privater Flächen zugunsten öffentlicher Flächen resultiert und der Wounwert dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Zur Verteilung der Dichte (GFZ bezogen auf Hausgruppen) siehe entsprechendes Anlageblatt.

Errichtet werden sollen 39 Reiheneinheiten mit 39 Garagenstellplätzen
in 3 Garagenhöfen
ca. 50 Geschosswohnungen mit entsprechender Anzahl an
Tiefgarageneinstellplätzen.

Bei ca. 89 Wohneinheiten und einer Belegung mit 2,8 EW/WE ergibt sich ein potentieller Einwohnerzuwachs von 250 Personen.

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

5.1 Straßenherstellung

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

5.2 Kanalisation

Die Kosten der Kanalisation betragen ca. 400.000,-- DM, wobei 300.000,-- DM durch den Herstellungsbeitrag gedeckt werden.

5.3 Wasserversorgung

Die Kosten der Wasserversorgung in Höhe von 200.000,-- DM werden durch den Herstellungsbeitrag gedeckt.

6. Künftig laufende Unterhaltskosten der Erschließungsanlage

6.1 Straßen

Winterdienst und Kehren: 500,-- DM

6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

(Kanalspülen) 200,-- DM

geändert: 19.09.1985

Karlsfeld, 20.05.1985

GEMEINDE KARLSFELD

text 85/30

NO: 8 begründ.nr 60 s1-7



D a n z e r

1. Bürgermeister