

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 61
der Gemeinde Karlsfeld

06.05.1986
geändert: 23.10.1986
geändert: 21.05.1987
- 4 - 30.7.1987

Plangebiet: Allacher-/Adalbert-Stifter-Straße (Schwertfirm-Grundstück)

1. Anlaß der Planaufstellung

Die Gemeinde Karlsfeld erstellt für diesen Bereich einen Bebauungsplan, um hier gemäß den Zielvorstellungen der Flächennutzungsplanung die Verbindung der beiden Ortsteile Nordost und Südwest einen kleinen Schritt weiter zu führen.

Jahrzehntlang erfolgte in diesem zentralen Bereich keine wesentliche Besiedelung; die Siedlungstätigkeit hatte ihren Schwerpunkt in den nordöstlichen Bereichen. Anfang der Siebziger Jahre entstand die Geschosßbebauung an der Allacher Straße.

Bedeutung gewinnt dieser Bereich durch die Nähe von Bürgerhaus und Kirche. Die Gemeinde sieht hier die Chance, diesen städtebaulich amorphen Bereich optimaler in den auf längere Sicht wohl noch bestehen bleibenden Landschaftsraum zwischen den Ortsteilen einzufügen.

Um die weitergehende städtebauliche Entwicklung zu verdeutlichen, wurden die angrenzenden Bereiche auch überplant und nachrichtlich in die Bebauungsplanzeichnung aufgenommen. Innerhalb des Geltungsbereichs soll die Bebauung allerdings so ausgeformt werden, daß ein das Stadtbild aufwertender "Ortsrand auf Zeit" entstehen kann.

2. Örtliche Situation

Die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche grenzt im Nordwesten an die stark befahrene Allacher Straße (St. 2063), im Nordosten an die nach Südwesten abknickende Adalbert-Stifter-Straße, deren südlicher Teil mit in den Geltungsbereich aufgenommen wird.

Das Baugebiet ist überwiegend als eben zu betrachten. Mit Ausnahme der Trafostation an der Adalbert-Stifter-Straße sind keine Gebäude vorhanden. Erhaltenswerter Baumbestand, der bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen ist, besteht nicht.

Eine Hochspannungsleitung der Bayernwerk AG durchschneidet das Gebiet und bestimmt mit den beiderseitigen Schutzzonen die städtebauliche Planung entscheidend.

Im Norden schließt ein 5-geschossiges Terrassenhaus an, vor dem eine starre zweigeschossige Reihenhauszeile liegt, die ebenfalls mit Flachdach gedeckt ist. Diese beiden Baukörper sind derzeit dominierend im landwirtschaftlichen Freiraum zwischen den beiden Ortsteilen. Der Turm der nördlich folgenden evangelischen St. Cornelius-Kirche verliert dadurch an stadträumlicher Wirkung. Nach einem begrünten Großparkplatz folgt an der Ecke zur B 304 das Bürgerhaus als südlicher Rand des bescheidenen Nebenzentrums südliche Krenmoosstraße (mit Post, katholischer Kirche, Handel und Dienstleistungen), das durch Geschäfte im Mischbereich an der B 304 ergänzt wird.

Die nordöstlich, südlich und südwestlich angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt.

3. Städtebauliche Planung, Grünordnung

3.1 Grundsätzliche Planungsvorstellungen

Mit der Bebauung des Gebietes soll eine Verknüpfung der beiden Ortsteile in die Wege geleitet werden. Die Planung des relativ sehr kleinen Gebietes erfolgt so, daß mögliche spätere Verflechtungen im städtebaulichen Konzept berücksichtigt werden. Dies gilt besonders für die im FNP dargestellten Hauptfuß- und Radwege mit flankierenden Grünstreifen.

Ziele der Planung sind:

- o Entwicklung einer gartenstadtartigen Siedlung mit starker Durchgrünung und mäßiger Dichte, wobei zwischen den im FNP erwünschten Grünzügen einerseits und der zentralen Lage des Baugebietes andererseits, die eine höhere Bevölkerungszahl rechtfertigt, abzuwägen ist.
- o Fortführung der in den letzten Jahren in den verschiedenen Bebauungsplänen entwickelten gestalterischen Vorstellungen (Kleinteiligkeit, überwiegend zwei Vollgeschosse, Dachlandschaft, nachbarschaftsbildende städtebauliche Raumformen, mehr Raum für Fußgänger).
- o Integration der Planung für den eigentlichen Geltungsbereich in ein übergeordnetes Quartierskonzept, das nachrichtlich in die Bebauungsplanzeichnung aufgenommen wird.
- o Schaffen eines landschaftsraumwirksamen "Ortsrandes auf Zeit", mit dessen Hilfe auch die dominierende Wirkung des Terrassenhauses abgemindert werden soll.
- o Beginn der Entwicklung eines eigenständigen Rad- und Fußwegenetzes in diesem Bereich.
- o Verkehrsberuhigung der Adalbert-Stifter-Straße.

3.2 Städtebauliches Konzept

Durch die Hochspannungsleitung mit ihren Schutzzonen entsteht ein breiter Streifen, der nicht sinnvoll mit Wohngebäuden bebaut werden kann. Hier werden daher zwangsläufig Grünflächen und Garagen situiert, die durch verbindende Pergolen den Wendehammer der verkehrsberuhigten Adalbert-Stifter-Straße räumlich fassen.

Die vorgesehene Bebauung entwickelt sich von einem durch das Zeltdach dominierenden Gebäude an der leichten Krümmung der Allacher Straße (Merkzeichen) mehrfach gebogen und gekrümmt als zweigeschossige Bebauung mit 40-45°-Dach in Traufenstellung am Südwest- und Südostrand des Baugebietes entlang, wodurch ein kontinuierlicher "Ortsrand auf Zeit" entsteht. Die verbleibenden inneren

Bauflächen werden für zwei Einzelhäuser bzw. ein Doppelhaus in gleicher Gestaltung genutzt, wobei das abweichende Zeltdach des südlichen Doppelhauses räumlich bestimmend ist für den Hauptfuß- und Radweg S-Bahnhof/Würm, der in weiterer Zukunft von Süden kommen soll. Als raum- und nachbarschaftsbildende Maßnahme wird hier ein einfacher Torbau mit verbindenden Mauern gesehen, der das Quartier auch von der südlich geplanten Haupterschließungsstraße abschirmen soll.

3.3 Nutzung

Das Baugebiet ist als WA ausgewiesen. Zwingende Festsetzungen über bestimmte im WA nur zulässige Nutzungen erfolgen nicht, ebenso werden auch keine ausgeschlossen, um Spielraum für heute noch nicht absehbare Entwicklung zu belassen.

Ebenfalls sind keine Festsetzungen getroffen zur Gebäudetypologie, um auch hier (in Grenzen) planerischen Freiraum zu lassen. Aus der hinweismäßig erfaßten Darstellung der Baukörper und der Grundstücksteilung sowie der Zuordnung und Zahl der oberirdischen Garagen ist erkennbar, daß im Westen ein gegliederter Baukörper für den Geschosswohnungsbau, am südwest- und südöstlichen Rand für Reihenhäuser (überwiegend als Dreispänner) und im "Innern" 1 Doppel- und 1 freistehendes Einzelhaus geplant werden, außerdem ein Doppelhaus an der Allacher Straße westlich der bestehenden Reihenhausezeile.

Die Gebäudehöhe ist einheitlich zwingend als E+I+Dach festgesetzt, die Geschosfläche ist als max. zulässig pro Bauraum angegeben, wobei das Dachgeschoß zu 60 % mit eingerechnet wurde.

3.4 Verkehr

3.4.1 Erschließung

Der große Süd- und Südwestteil wird durch die vorhandene Adalbert-Stifter-Straße erschlossen, die verkehrsberuhigt umgebaut wird und im Süden einen Wendehammer erhält. An den Wendehammer schließen die öffentlichen Fußwege an, über die die Reihenhäuser erreicht werden können. Sie sind so breit bemessen, daß sie für Notdienste befahrbar sind.

Der Geschosswohnungsbau und das Doppelhaus an der Allacher Straße werden über diese erschlossen, ebenso die zugeordnete Tiefgarage, deren Rampe lärmschützend überbaut wird.

3.4.2 Fuß- und Radwege

Das im FNP vorgegebene Hauptfuß- und Radwegenetz wird aufgenommen. Der von Süden (S-Bahnhof, Würmgrünzug) kommende Hauptweg spaltet sich im Bauquartier auf in den Hauptast nach NO zum Bürgerhaus und dem anschließenden Nebenzentrum südliche Krenmoosstraße und den Nebenast nach Nordwesten in Richtung auf das Hauptzentrum Rathaus/südl. Gartenstraße/Rathausstraße.

3.4.3 Stellplätze

Für die Reihen- und Einfamilienhäuser im Süden und Südosten werden Doppel- bzw. Gemeinschaftsgaragen (kleiner Garagenhof, durch schmalen Grünstreifen von den vorhandenen Reihenhäusern abgerückt) vorgesehen; für den Geschosswohnungsbau und das Doppelhaus eine Tiefgarage, deren Größe im Bebauungsplan nicht fixiert wird, da diese sich aus der Anzahl der realisierten Wohnungen ergibt.

Die öffentlichen Stellplätze an der Allacher Straße, sind als Längsparkplätze festgesetzt. Nach Abstufung der Allacher Straße zur Ortsstraße wäre genügend Platz vorhanden, Senkrechtparkplätze zu errichten.

An der südlichen Adalbert-Stifter-Straße sind in dem durch Großbäume gegliederten Parkstreifen öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Abschirmung zu den Gärten der vorhandenen Bebauung erfolgt durch Hecken.

3.5 Grünordnung

Da das Baugebiet an den landschaftlichen Raum zur Würmaue hin angrenzt, ist Wert darauf gelegt worden, den südöstlichen und südwestlichen Bebauungsrand durch eine durchgehende, landschaftliche Abpflanzung mit heimischen Bäumen und Gehölzen intensiv einzugrünen. Die Durchgrünung des Baugebietes im Inneren erfolgt hauptsächlich durch eine Baumbegleitpflanzung der Erschließungswege,

hauptsächlich in öffentliche Grünflächen gestellt, und die Überstellung der Parkplätze mit Großbäumen. Die Bäume unter der Trasse der Hochspannungsleitung und die Bäume südlich von Privatgärten sind als niedrigere Bäume (2. Ordnung) zu pflanzen. Die Artenauswahl ist in Hinsicht auf die extremen Standorte im Straßenraum und auf Parkplätzen getroffen worden. Es finden nur heimische Bäume Verwendung.

Im Bereich des Kinderspielplatzes ist eine leichte Geländeaufmodellierung zum Schutz der Hausgärten an der Franz-Schubert-Straße vorgesehen, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Die Eingrünung der Hausgärten und Vorgärten erfolgt aus gestalterischen Gründen und wegen eines einheitlichen Gesamtbildes des Baugebietes, insbesondere des Verbindungsweges zum Bürgerhaus, mit Hecken, die durch die getroffene Artenauswahl differenziert sind in niedrige Hecken an den Vorgärten und höhere an den Rückseiten der Hausgärten. Das Heckenelement findet auch an der Allacher Straße Verwendung, um den Fahrverkehr von dem Rad- und Fußverkehr deutlich zu trennen, wie bereits an der evang. Kirche vorhanden. Garagenseiten- und Rückwände werden, wie auch die Tiefgaragenrampe, grundsätzlich mit Strauchpflanzungen abgepflanzt.

3.6 Ver- und Entsorgung

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

4. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 12.220 qm
./.. öffentliche Grünfläche	ca. 480 qm
./.. öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3.070 qm
= verbleibendes Nettobauland	ca. 8.670 qm
Zulässige Geschoßfläche insgesamt	4.597 qm
GFZ netto = $\frac{\text{zul. Geschoßfläche}}{\text{Nettobauland}}$	= 0,52

Private Gemeinschaftsgrünfläche mit
Kinderspielplatz (anteilmäßig ist diese
Fläche auf den Geschoßwohnungsbau und die
Reihenhäuser umzulegen, womit die laut
BauNVO zulässigen GFZ-Werte von 0,8 pro
Hausgruppe nicht überschritten werden) 1.400 qm

Vorgesehen sind: 16 Reihenhäuser
4 Doppelhaushälften
1 Einfamilienhaus
ca. 12 Wohnungen im Geschoßwohnungsbau

insgesamt ca. 33 Wohneinheiten.

Bei ca. 2,5 EW/WE errechnet sich ein zu erwartender Einwohnerzuwachs in diesem
Gebiet von ca. 80 - 85 Personen.

Für die 21 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau sind 22 Garagen ausgewiesen,
für den Geschoßwohnungsbau sind in der TG mindestens 12 Garagenplätze möglich.

Im öffentlichen Straßenraum sind 28 Stellplätze ausgewiesen, wobei die 14 Senk-
rechtparkstände an der Allacher Straße erst nach Neubau der St. 2063 gebaut
werden können. Hier sind zunächst nur ca. 6 Längsparker vorstellbar.

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

5.1 Straßenherstellung

Die Gesamtkosten der Straßenherstellung belaufen sich auf ca. 300.000,-- DM,
wobei 90 % von den Anliegern zu bezahlen sind. Die 3,5 m breiten Fuß- und
Radwege sind als Eigentumswege zu widmen.

6.2 Kanalisation

Die Kosten der Kanalisation ohne Grundstücksanschlüsse betragen ca. 250.000,-- DM. Die Kosten werden über den Herstellungsbeitrag bzw. den abzuschließenden Erschließungsvertrag gedeckt.

6.3 Wasserversorgung

Die Kosten der Wasserleitung in Höhe von ca. 100.000,-- DM werden durch den Herstellungsbeitrag gedeckt.

6.4 Kosten der Straßenbeleuchtung

Für die Ausleuchtung der Straßen und Wege werden ca. 10 Straßenlampen mit einem Kostenaufwand von ca. 25.000,-- DM notwendig.

7. Künftige laufende Unterhaltskosten der Erschließungsanlage

7.1 Straßen (Winterdienst und Kehren) = 1.000,-- DM

7.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
(Kanalspülen) = 500,-- DM

7.3 Unterhalt der Straßenlampen = 250,-- DM



D a n z e r

1. Bürgermeister