

B e g r ü n d u n g

Bereich "Grundstück Ahamer, westlich B 304"

1. Anlaß der Planaufstellung / Planungsziele

Die Gemeinde Karlsfeld will mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einen weiteren Schritt in Richtung auf ein Zusammenwachsen der Ortsteile Nordost und Südwest entsprechend des städtebaulichen Ideenwettbewerbs von 1970 machen.

Außerdem will sie mit der Ausweisung dieses überwiegenden Wohngebietes der immensen Nachfrage nach Wohnungen in Karlsfeld Rechnung tragen.

Mit einer Bebauung in diesem Bereich eröffnet sich die städtebauliche Chance, den stadträumlich nicht optimal gestalteten und funktional etwas isoliert im gesamten Siedlungsgefüge liegenden Bereich der zentralen Gemeinbedarfsnutzungen Bürgerhaus und evang. Kirche sowohl stadtgestalterisch als auch nutzungsmäßig aufzuwerten. Hier kann eine logische Erweiterung des Nebenzentrums südwestliche Krenmoosstraße geschaffen werden, in deren Mitte dann optimal das gut frequentierte Bürgerhaus liegt.

Den von ihr bisher konsequent verfolgten Zielen der Verkehrsberuhigung will die Gemeinde durch einen Umbau der als Staatsstraße in wenigen Jahren abgewerteten Allacher Straße entsprechen.

Für eine überschaubare Übergangszeit muß allerdings die Funktion der Allacher Straße als Staatsstraße noch erhalten bleiben. Im Bebauungsplan werden dafür zwei Planungsstufen festgesetzt:

1. Planungsstufe - Allacher Straße als St 2063;
2. Planungsstufe - Allacher Straße zur Innerortsstraße abgestuft.

Bezüglich der angestrebten Durchgrünung des Siedlungsgebietes einer "Gartenstadt Karlsfeld" soll hier in bezug auf die Kirche ein weiterer Ansatz geschaffen werden.

Ein ruhiges, intensiv durchgrüntes Wohnumfeld mit viel Raum für Fußgänger und Radfahrer soll hier durch die Bebauungsplanung geschaffen werden.

2. Planerische Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld entwickelt. Dieser sieht entlang der B 304 ein Mischgebiet vor, das sich baulich ohne besonderen stadträumlichen Zusammenhang im Lauf der Jahrzehnte entwickelt hat. Der Hauptteil der Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet dargestellt, gegliedert durch einen von der evang. Kirche nach Nordwesten verlaufenden schmalen Grünzug.

Im Flächennutzungsplan ist außerdem noch eine in Richtung Süden und Würm verlaufende weitere Fußwegverbindung im Grünen dargestellt. Nach der aktuellen städtebaulichen Rahmenplanung aus diesem Jahr wird auf den zuletzt beschriebenen Weg verzichtet. Statt dessen soll am Westrand des Geltungsbereiches ein breiter Grünzug als "Bürgerpark" geplant werden, der die mittleren Grünflächen von Karlsfeld (Rothschwaige, Karlsfelder See) mit einem breiteren Grünzug an der südöstlichen Würm vernetzt. Beschlüsse über diesen Rahmenplan sind vom Gemeinderat noch nicht gefaßt; die Planung wurde lediglich zur Kenntnis genommen.

Die am Südostrand des Geltungsbereiches verlaufende Staatsstraße 2063 (Allacher Straße) soll im Zuge des Baus der A 99 in einigen Jahren weiter nach Süden (Gebiet der Landeshauptstadt München) verlegt werden. Damit besteht die Möglichkeit eines Rückbaus dieser Straße in einer der Wohnnutzung angemessenen Dimensionierung und Ausgestaltung des Straßenraumes.

3. Örtliche Situation

3.1 Vorhandene Nutzungen und baulicher Bestand

Am Nordostrand an der B 304 und zum Teil an der Allacher Straße bestehen Gebäude unterschiedlicher Qualität. Die überwiegend giebelständige Bebauung an der Münchner Straße entspricht dem Charakter der gradlinigen Moos-Siedlung, die von zwei Vollgeschossen und steilerem Satteldach geprägt ist (wobei im Lauf der letzten Jahrzehnte hier schon ein Verlust an Gestaltqualität festzustellen ist).

Der viergeschossige Wohnungsbau an der Allacher Straße mit Flachdach ist als Maßstabsbruch zu werten, der aber als durchaus noch guter Bestand zwangsläufig in die städtebauliche Planung zu integrieren ist.

Nach Nordosten schließt hier ein flacher Garagenkomplex an, der von der Münchner Straße aus erschlossen wird.

Der sich nach Südwesten erstreckende Planungsumgriff wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Es ist kein erhaltenswerter Baumbestand festzustellen. In den südwestlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen sind keine Bäume vorhanden.

3.2 Benachbarte Nutzungen und baulicher Bestand

Im Nordwesten setzt sich die oben erwähnte Baustruktur entlang der

Münchner Straße in brauchbarer Qualität fort. Die übrige Fläche ist hier ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Östlich liegt der große Komplex des Bürgerhauses mit dem südwestlich anschließenden, gut begrünten Parkplatz. Weiter nach Südwesten folgt die evangelische Kirche St. Cornelius, ein Backsteinbau mit markantem Turm, dessen Wirkung als Sicht- und Merkzeichen in der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muß.

Die Kirche wird durch die zu breit asphaltierte Adalbert-Stifter-Straße vom fünfgeschossigen Terrassenhaus getrennt. Diesem vorgelagert sind zweigeschossige Reihenhäuser an der Franz-Schubert-Straße. Diese Planung ist das Ergebnis städtebaulicher Leitvorstellungen der endsechziger Jahre. Die große Baumasse des Terrassenhauses beeinflußt jede Planung in diesem Bereich erheblich.

So wurde in dem nach Südwesten direkt anschließenden Bebauungsplan Nr. 61 unter Berücksichtigung der hier verlaufenden Hochspannungsfreileitung ein bewußter Kontrast gesucht, der überwiegend zweigeschossige Reihenhäuser vorsieht. Diese Planung wird derzeit realisiert.

Die am Südwestrand gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Nach den derzeitigen Leitvorstellungen der städtebaulichen Rahmenplanung für Karlsfeld soll hier ein breiterer Grünzug als Bürgerpark geschaffen werden. Außerdem erscheint die Situierung eines Kindergartens hier sinnvoll.

3.3 Verkehr

Die Allacher Straße - St 2063 - leitet den Verkehr zum S-Bahnhof Karlsfeld, der bekanntlich mehr als dezentral zum Siedlungsschwerpunkt Karlsfeld auf Münchner Gebiet liegt. Außerdem stellt sie die Anbindung an die früheren Würmdörfer Allach, Untermenzing, Obermenzing dar (in Obermenzing Anschluß an die BAB nach Stuttgart). Dementsprechend hoch ist die Verkehrsbelastung. Die Straße wird im Zuge des Ausbaus der A 99 wie oben erwähnt, auf Gebiet der Landeshauptstadt München (südlich von MAN, MTU) verlegt werden. Mit den Bauarbeiten wurde bereits begonnen.

Die stark belastete Münchner Straße - B 304 - bleibt als vierspurige Hauptverbindung zwischen Dachau und München erhalten.

Die Adalbert-Stifter-Straße, derzeit unerfreulich breit mit unbegrünten Parkplätzen ausgebaut, soll zu einer verkehrsberuhigten Wohnstraße werden. Sie hat Erschließungscharakter für den erwähnten Bebauungsplan Nr. 61, für das Hotel garni auf dem Grundstück Schwertfirm und für eine evtl. ergänzende Bebauung auf Flst.-Nr. 701/26.

Der Parkplatz für das Bürgerhaus ist zwar vorbildlich begrünt, bei größeren Veranstaltungen aber nach Ansicht der Gemeinde Karlsfeld nicht ausreichend, so daß überall "wildes Parken" entsteht. Auch dieser Aspekt ist daher in der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Entlang der Allacher Straße bestehen beidseitig kombinierte Fuß- und Radwege als Hauptverbindung zum S-Bahnhof.

Buslinien des MVV führen vom S-Bahnhof ausgehend durch die Allacher Straße.

3.4 Gemeinbedarfs-, Wohnfolge- und Versorgungs-Einrichtungen

Das Bürgerhaus und die ev. Kirche sind für ganz Karlsfeld bedeutsame Gemeinbedarfseinrichtungen, die unmittelbar neben dem Geltungsbereich liegen.

Läden und Dienstleistungen liegen an der südlichen Krenmoosstraße, an der auch die Post und die kath. Kirche St. Anna mit ihrem Pfarrzentrum situiert sind.

Schulen liegen im Südwesten an der Schulstraße und im Nordwesten an der mittleren Krenmoosstraße.

Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas ist gegeben; Abwasserleitungen sind ebenfalls vorhanden.

3.5 Emissionen, Altlasten

Von der Münchner Straße, der vier- bis fünfspurigen B 304, geht eine erhebliche Lärmbelastung aus, die durch das Anfahren an der beampelten Kreuzung mit der Allacher Straße noch gesteigert wird. Dementsprechend hoch liegen vermutlich auch die Abgasbelastungen.

Die Allacher Straße hat derzeit ein Verkehrsaufkommen von ca. 13 000 Kfz/24 Stunden. Nach dem Gutachten des Herrn Professor Dr. Kurzak, zur Teileröffnung der A 99 Nord im Abschnitt Feldmoching/B 304, verringert sich die Verkehrsbelastung bei dem Teilanschluß von der A 99 Nord nach München und umgekehrt sowie der direkten Zufahrt zu den MTU-Parkplätzen über die Anschlußstelle und bei keiner Fahrbeziehung von der A 99 Nord nach Karlsfeld und umgekehrt auf 9 900 Kfz in 24 Stunden. Bei Fertigstellung der A 99 Nord (Amtslösung) und Eschenrieder Spange verringert sich die Verkehrsfrequenz auf der Allacher Straße entsprechend der Verkehrsuntersuchung VAM 1990 auf 7 200 Kfz innerhalb 24 Stunden.

Durch den Rückbau der Allacher Straße, nach Abstufung zur Ortsstraße, wird eine weitere Reduzierung der Verkehrsbelastung erwartet. Insoweit können in einem absehbaren Zeitraum zumutbare Verkehrsverhältnisse herbeigeführt werden.

Auf dem derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundstück im Bebauungsplanumgriff sind der Gemeinde derzeit keine evtl. Altlasten im Boden bekannt, ebenso nicht auf den bebauten Grundstücken an der Münchner Straße.

4. Städtebauliche Planung

4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept und Planungsstufen

4.1.1 Planerische Leitvorstellungen

- Aufwertung des Stadtraumes entlang der Allacher Straße. Verbindung der neuen Bebauung und ihrer Stadt- und Nutzungsräume mit dem vorhandenen Bürgerhaus, dem kaum genutzten Vorplatz vor der Corneliuskirche mit ihrem markanten Turm.
- Einbeziehung des isolierten großen Baukörpers des Terrassenhauses in ein stadtbildprägendes städtebauliches Gesamtkonzept, d.h. Anbindung neuer Baukörper an die alten.
- Umbau der Allacher Straße zu einer innerstädtischen Allee.
- Entwickeln eines innerstädtischen Grünzuges, ausgehend vom Kirchturm nach Nordwesten.
- Qualitätsvolles Wohnumfeld mit ruhigen Wohnhöfen und privaten Gärten für die EG-Wohnungen.
- Soweit möglich ruhiges Wohnen mit Vorrang für Menschen und Grün - aber ohne Autoverkehr. Konzentration des hier zwangsläufig notwendigen Verkehrs auf die südöstliche und südwestliche Randzone mit Zuordnung von öffentlich zugänglichen Besucherstellplätzen.
- Maßvolle Höhenentwicklung unter Beachtung der vorhandenen Spannweite jetziger Bebauung - also zwischen zwei bis vier Geschossen.
- Bauliche Verdichtung im Rahmen der neuen BaUNVO. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden entsprechen den Zielvorstellungen der BauGB.

4.1.2 Planungsstufen

In der Bebauungsplanzeichnung werden zwei Planungsstufen dargestellt:

1. Stufe: Allacher Straße noch als Staatsstraße 2063
2. Stufe: Allacher Straße abgestuft zu einer Innerortsstraße.

In der 1. Planungsstufe wird die Fahrbahn der Allacher Straße nicht verändert. Auf das Grundstück Ahamer verlegt wird der jetzt vorhandene kombinierte Fuß- und Radweg, der durch einen Grünstreifen abgetrennt, derzeit parallel zur Allacher Straße verläuft.

Der neue Fuß- und Radweg wird breiter angelegt, beeinträchtigt die heutige Funktion nicht, sondern verbessert sie erheblich. Anstelle des jetzigen Gehweges werden einige Längsparkplätze (öffentliche P) provisorisch angelegt. Diese werden - so ist es zwingend festgesetzt - in der 2. Planungsstufe zu Senkrechtparkern umgebaut. Der damit verbundene Fehlbedarf an öffentlichen Besucherstellplätzen in der ersten Planungsstufe wird kompensiert durch provisorische Stellplätze an der neuen Erschließungsstraße.

Der aus Gründen der Fahrtemporeduzierung und Ortsgestalt vorgesehene Kreisel in der Allacher Straße kann in der ersten Planungsstufe ebenfalls noch nicht realisiert werden, da er so die Staatsstraßenfunktion beeinträchtigen würde. Aus diesem Grunde erfolgt ein ebenfalls provisorischer Anschluß der neuen Erschließungsstraße an die Staatsstraße 2063, der auch die provisorische Unterbringung der fehlenden öffentlichen Besucherstellplätze ermöglicht.

Die festgeschriebene Überbauung der Allacher Straße ist ebenfalls erst in der zweiten Planungsstufe zu realisieren.

Nach erfolgter Abstufung der St 2063 zu einer Innerortsstraße sollen die planerischen Veränderungen, wie in der zweiten Planungsstufe dargestellt, realisiert werden, d.h., die Allacher Straße muß umgebaut werden mit Senkrechtparkern und Kreisel. Ebenso muß die neue Erschließungsstraße angepaßt werden. Die Begründung ist zu komplettieren und die Überbauung der Allacher Straße mit gewerblicher Nutzung ist zu verwirklichen.

Die erste Planungsstufe soll baldmöglichst realisiert werden, um der absolut drängenden Nachfrage nach Wohnungen im Geschößwohnungsbau entgegenzukommen. Eine Übergangslösung, die sofort realisierbar ist, ist machbar, da sie nur von kurzer Dauer ist und die St. 2063 nur den kleineren Teil der geplanten Wohnbebauung betrifft. Für die Wohnungen im EG sind direkte Schallschutzmaßnahmen im EG (Wohnungsgärten) festgesetzt.

4.2 Siedlungs- und Baustruktur

Nach Südwesten zu, werden im Anschluß an die viergeschossige Bebauung zwei größere Blocks entwickelt, die durch einen Grünzug miteinander verbunden sind. Damit entstehen ruhige Wohnhöfe, die durch Öffnungen und Passagen mit ihrer Umgebung vernetzt sind.

Aus Lärmschutzgründen sind die Gebäudeteile am Brunnenplatz die weniger als 15 m von der Fahrbahnachse entfernt sind, nur gewerblich in Form von Büros, Praxen etc. zu nutzen.

Gegenüber der Corneliuskirche entsteht ein neuer "Brunnenplatz", der durch dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise seine stadt-räumliche Bedeutung erhält.

Im Südteil sind die Baukörper geringfügig versetzt, um die Ausweitung des vom Kirchturm ausgehenden Grünzuges zu einem Anger zu ermöglichen.

Die Versetzung war auch notwendig wegen der Berücksichtigung der im Süden vorbeilaufenden Hochspannungsleitung, die den im städtebaulichen Rahmenplan aufgezeigten "Bürgerpark" zwischen Rothschaige/Karlsfelder See und Würm überspannen.

Die Bebauung soll diesem Grünzug folgen, wodurch wegen der Zuordnung zur Grünfläche ein hoher Wohnwert erreicht werden wird.

Entlang der Münchner Straße weisen die giebelständigen Bauten zwei Vollgeschosse auf. An den viergeschossigen Baubestand schließen sich im Nordwesten ebenfalls vier Vollgeschosse, nach Süden drei Vollgeschosse an.

Weiter nach Süden folgt eine dreigeschossige Bebauung, die sich über die Allacher Straße nach Südosten bis zum fünfgeschossigen bestehenden Terrassenhaus fortsetzen soll. Damit wird die vorhandene, jedoch isoliert wirkende Bebauung integriert und die Allacher Straße mit Brunnenplatz, Kirchenvorfeld und Bürgerhaus sowie Geschäften gewinnt ihre städtebauliche Bedeutung. Zudem wird dieser Nebenzentrumsbereich Allacher Straße / B 304 / Krenmoosstraße noch attraktiver und es kann der gewünschte "Sprung" über die B 304 besser gelingen, was noch durch eine angestrebte Tunnellösung für die B 304 sehr erleichtert werden kann.

Die Bauräume wurden bewußt eng gefaßt, um bei der dichten Bebauung genügend städtebauliche Freiräume zu sichern.

Alle Gebäude erhalten ein Satteldach, womit der älteren Bebauung an der Münchner Straße und auch den Gestaltungsabsichten der letzten Bebauungspläne der Gemeinde Karlsfeld entsprochen wird.

4.3 Nutzungen

Gewerbliche Nutzung soll in den Erdgeschossen sowie in der Überbauung der Allacher Straße (2. Planungsstufe) der mit Arkaden zu versehenen Bauteile erfolgen. Sonst ist Wohnnutzung vorgesehen. Es entstehen nur Wohnungen im Geschoßwohnungsbau.

Die Wohnhöfe werden zu den Lärmquellen geschlossen gehalten. Der westliche Hof soll sich zum Nord-Süd-Grünzug so öffnen, daß ein städtebaulicher Raum für den Grünzug klar gebildet wird, der Innen-Außenbezug vom Wohnhof her aber erlebbar ist. Aus dieser Sicht werden hier geringere Abstandsflächen zugestanden.

Die inneren Wohnhöfe sind mit Kleinkinderspielplätzen ausgestattet. In der Grünfläche zwischen den beiden Höfen soll ein Wasserspielplatz entstehen.

Um die Wohnqualität zu erhöhen sind im Erdgeschoß Wohnungsgärten eingeplant, die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gegen die Verkehrsemissionen geschützt werden müssen.

Aufgrund der zentralen Lage und der verkehrlichen Situation wird das obere Maß der BauNVO hier bewußt ausgenutzt, da hiervon Impulse für ein neues kleines Geschäftszentrum beim Bürgerhaus ausgehen. Dies erscheint notwendig im Hinblick auf die nach dem Flächennutzungsplan geplante spätere Bebauung um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes herum.

4.4 Verkehr

Die im Bebauungsplan dargestellte Veränderung des Straßenraumes wird erst dann möglich, wenn die neue St 2063, auf Gebiet der Landeshauptstadt München, südlich von MAN und MTU, gebaut und in Betrieb genommen ist. Bis dahin muß im Geltungsbereich der derzeitige Straßenbau und die derzeitige Funktion der Allacher Straße als St 2063 erhalten bleiben. Also werden auch die vorgesehenen Senkrechtparker sowie der Verkehrskreisel an der St 2063 nicht gleich realisiert werden können. Für einen Übergangszeitraum müssen daher für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs provisorische Lösungen gefunden werden, welche die Funktionsfähigkeit der St 2063 nicht beeinträchtigen. Diese sind in der 1. Planungsstufe der Planzeichnung zwingend festgesetzt.

Das Baugebiet wird von der abgestuften Allacher Straße und einer neuen, nach Nordwest gerichteten Erschließungsstraße aus erschlossen. Der innere Bereich mit Wohnhöfen und dem zentralen Grünzug (nach Nordwesten) bleibt frei von Fahrverkehr. Lediglich am Nordwestrand sind noch einige notwendige Besucherstellplätze angeordnet.

Die oberirdischen Stellplätze an der Allacher Straße und der Erschließungsstraße sind für Besucher vorgesehen und somit öffentlich zu nutzen. Etwa 0,5 Stellplätze pro erwarteter Wohneinheit sind ausgewiesen (siehe hierzu Abschnitt "Städtebauliche Daten"). Die übrigen Stellplätze für die Bewohner sind in Tiefgaragen untergebracht. Durch die Tiefgaragen ergibt sich eine Erhöhung der GRZ nur für Wohnen von 0,37 auf 0,69. Kompensiert wird aber diese scheinbar hohe GRZ durch eine intensive Grünplanung.

Da die Anzahl der erforderlichen TG-Plätze sich aus der noch nicht genau festzulegenden Anzahl von Wohneinheiten ergibt, wurde auf eine Abgrenzung der Tiefgaragen verzichtet. Lediglich die Zufahrten sind eindeutig festgesetzt: Die vorgesehenen Tiefgaragenzufahrten werden von der Allacher Straße aus erreicht. Die Tiefgarage auf Fl.-Nr. 711/3 muß auch über die TG-Rampe auf Fl.-Nr. 712 erreichbar sein.

Allacher Straße und Erschließungsstraße werden in der 2. Planungsstufe zwingend verkehrsberuhigt umgebaut, ohne daß hier ein verkehrsberuhigter Bereich entsprechend StVO ausgewiesen wird. Nach den allgemeinen Zielen der Gemeinde Karlsfeld soll langsam gefahren werden. Maßnahmen hierzu sind im Bebauungsplan festgesetzt: Bauminsel bei der Kirche/Brunnenplatz, Tordurchfahrt beim Anbau an das Terrassenhaus, Kreisel mit kleinkronigen Bäumen in der Mitte, versetzte Trassierung der Erschließungsstraße nach Nordwesten. Durch dichte Eingrünung entlang dieser Straßen wird überdies der Wohnquartiercharakter betont.

Fußwege sind reichlich ausgewiesen. Auch die Fußwege in den Wohnhöfen sind öffentlich zugänglich zu halten. Die Fußwege entlang der Allacher Straße und der neuen Erschließungsstraße sind durch einen Grünstreifen mit Bäumen von der Fahrbahn abgesetzt.

Für Radfahrer ist ein Hauptweg nach Nordwesten von der Kirche/Brunnenplatz ausgehend geplant, der nach Westen eine Verbindung zum geplanten Bürgerpark erhält.

Platzförmige Fußgängerbereiche entstehen am Brunnenplatz und im Nordosten gegenüber dem Bürgerhaus.

4.5 Grünordnung

Die Allacher Straße und die Erschließungsstraße werden beidseitig dicht begrünt, intensiviert durch Bäume zwischen den Parktaschen. Von der Adalbert-Stifter-Straße, von der aus über den mit Bäumen bestandenen Brunnenplatz der Grünzug nach Nordwesten erreicht wird, soll ein grüner Angerbereich den stadtdlandschaftlichen Zusammenhang zwischen den zukünftigen kleineren Bauabschnitten herstellen.

Die Wohnhöfe sind ebenfalls mit Großbäumen begrünt. Auf den Süd- bis Westseiten sind im Ergeschoß Wohnungsgärten eingeplant, ebenso an der Allacher Straße und an der Erschließungsstraße. Die Wohnqualität kann damit insbesondere für Familien mit Kindern angehoben werden.

Kleinkinderspielplätze sind im geschützten Innern der beiden Wohnhöfe vorgesehen. Im mittleren Grünzug wird ein Wasserspielplatz angelegt, der auch etwas älteren Kindern als Spielmöglichkeit dient.

Der Nordwestrand des Baugebietes wird begrünt, damit dort ein erkennbarer "Ortsrand auf Zeit" entsteht.

Die festgesetzten Baumarten orientieren sich an den grünordnerischen Festsetzungen anderer jüngerer Bebauungspläne der Gemeinde Karlsfeld.

Laut Rahmenplan soll im Westen als durchlaufender Grünzug ein "Bürgerpark" entstehen. Damit werden also später für diese relativ dichten Wohngebiete die notwendigen Naherholungsangebote gemacht (Spielbereiche, Spazieren, Radfahren, Rad- und Fußgängerbezug zum Karlsfelder See, zur Würm und auch zur Landschaft Richtung Waldschwaige).

Um einer zu weit gehenden Versiegelung des Bodens entgegenzutreten, werden versickerungsfähige Materialien für Wege und Parkplätze festgesetzt.

5. Städtebauliche Daten

Quartier	Nettobauland m²	Grundfl. Wohnen m²	Grundfl. Arkaden m²	Grundfl. Gar.zuf. m²	Grundfl. TG m²	Grundfl. gesamt m²	Geschoßfl. m²	GRZ		GFZ
								Wohn.	Wohn.+TG	
a	500	150				150	500	0,3		1,00
b	8 700	2 100		50	3 690	5 840	10 000 (10 670)	0,24	0,67	1,15
c	5 500	1 850	260	90	2 130	4 330	7 100	0,34	0,79	1,29
ges.	14 700	4 100	260	140	5 820	10 320	17 600 (17 270)	0,28	0,70	1,20

Flächen

Öffentliche Verkehrsfläche:	8 700 qm
Nettobauland:	14 400 qm
Gesamtfläche Geltungsbereich:	23 100 qm
Bruttogeschoßfläche (BGF) Geschoßwohnungsbau:	15 350 qm
Bruttogeschoßfläche Läden im EG bei Bauten am Brunnenplatz:	2 250 qm
Bruttogeschoßfläche gesamt:	17 600 qm (17 270) qm

Wohneinheiten (WE)

15 350 qm BGF Geschoßwohnungsbau : 75 qm BGF pro WE = 205 WE

Zu erwartende Anzahl der Einwohner (EW)

205 WE x 2,5 EW pro WE = 513 EW

Park-, Stell- und Tiefgaragenplätze (P.ST.TG)

erforderlich: 1 Parkplatz pro 30 qm gewerblich
genutzte Fläche
2000 qm BGF Läden : 30 qm BGF = 67 P

vorhanden: 68 (53) Parkplätze plus 41 Stellplätze mit
öffentlicher Widmung = 109 (94 Plätze)

erforderlich: 0,5 Stellplätze im öffentlichen
Bereich pro WE
0,5 ST x 205 WE = 103 ST
plus 1,25 ST pro WE
1,25 ST x 205 WE = 256 ST

erforderliche Stellplätze gesamt: 359 ST

vorhanden: 109 (94) Plätze minus 67 P für die gewerbliche
Nutzung = 42 (27) Plätze
plus 317 (332) TG

vorhandene Plätze gesamt: 359 Plätze

Die in Klammern gesetzten Werte beziehen sich auf die Planungsstufe I

6. Erschließung

6.1 Die Erschließung erfordert voraussichtlich folgenden Aufwand:

Straßenbau Planungsstufe I:	ca. 520 000,-- DM
- " - Planungsstufe II:	ca. 500 000,-- DM
Kanalisation:	ca. 650 000,-- DM
Wasserversorgung:	ca. 240 000,-- DM

6.2 Einnahmen:

90 % der Kosten des Straßenbaus werden über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt.

Die Kosten der Kanalisation und Wasserversorgung sind durch die Beiträge der Beitragssatzung zur Wasserabgabe- und Entwässerungssatzung gedeckt.

Gemeinde Karlsfeld

Karlsfeld, 10.4.92



[Handwritten signature]

NUSTEDE
1. Bürgermeister