

Gemeinde Karlsfeld

im Landkreis Dachau

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 78

Bereich

westlich Krenmoosgraben zwischen "Komiker-Siedlung" und Lena-Christ-Straße

1. Anlaß, Sinn und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Karlsfeld im Landkreis Dachau ist ein Siedlungsschwerpunkt unmittelbar an der Grenze zur Landeshauptstadt München. Durch die nahen Gewerbestandorte von MAN und mtu, durch die derzeit geplanten großflächigen Ausweisungen von Gewerbegebieten (Bebauungsplan "Gewerbegebiet V" - MAN/mtu) und durch die allgemeine Situation des Ballungsraumes München sieht sich die Gemeinde Karlsfeld einer steigenden und absolut drängenden Wohnungsnachfrage auch aus der eigenen Bevölkerung gegenüber.

Entsprechend den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes, der eine Einwohnerzahl von etwas über 20.000 Einwohnern vorsieht, will die Gemeinde einen Beitrag zur Deckung der aktuellen Wohnungsnot leisten und den zukünftig im Gewerbegebiet Beschäftigten auch angemessenen Wohnraum bieten können. Vor allem will sie auch für die ansässige Bevölkerung Möglichkeiten zur Miete und zum Erwerb von vor allem Wohnungen(ggf. auch von Reihenhäusern) bieten.

Die Gemeinde Karlsfeld hat für diesen Bereich daher folgende städtebauliche Leit- und Zielvorstellungen entwickelt:

>

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Entwicklung fortgesetzt werden, wie sie von der stadtlandschaftlichen Gestaltung im östlich angrenzenden Bebauungsplanumgriff Nr. 68 (derzeit in Bau) festgesetzt ist.

>
Die Siedlungsentwicklung soll südlich der verlängerten Lena-Christ-Straße zwischen den westlich bestehenden Altbaugebieten und dem bestehenden Neubaugebiet im Süden (sog. "Komiker-Siedlung") und der geplanten Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 68 arrondiert werden und es soll nach Norden ein klarer, eindeutiger und überzeugend gestalteter "Ortsrand auf Zeit" geschaffen werden, der das Erscheinungsbild der Gemeinde für einige Jahre auch nach außen für den weiter nördlich auf der St. 2063 vorbeifließenden Verkehr prägen soll.

>
Es sollen entsprechend dem augenblicklichen Bedarf der Gemeinde Karlsfeld hauptsächlich Wohnungen im Geschößwohnungsbau errichtet werden, wobei die städtebauliche Konzeption so anzulegen ist, daß ohne Schaden für das Stadtbild z.B. auch Reihenhäuser realisiert werden können.

>
Es sollen kleinere eigenständige städtebauliche Einheiten realisiert werden, die sich um einen mittelpunktbildenden grünen Wohnhof, der Treffpunkt und Spielraum für die Bewohner sein soll, gruppieren.

>
Das Maß der Nutzung soll hierbei natürlich nicht den höheren Nutzungsziffern in den zentraler gelegenen Baugebieten folgen; es soll aber andererseits nicht so gering sein, daß ein wirtschaftliches Bauen hier nicht mehr möglich ist. Die bauliche Dichte sollte daher im oberen mittleren Bereich liegen, so daß die Zielvorstellungen der "Gartenstadt Karlsfeld" auch hier konsequent vor allem in Hinblick auf die beabsichtigte öffentliche Durchgrünung realisiert werden können.

>
Es sollen hier schwerpunktmäßig familiengerechte Wohneinheiten geschaffen werden, da die Zuordnung zu geplanten und vorhandenen Kindergärten sowie den bestehenden Schulen hier optimal ist und durch die südlichen, großenteils bereits realisierten Bebauungspläne folgerichtig vorbereitet wurde: zusammenhängendes, in Grün eingebettetes Fuß- und Radwegenetz, das zu den Schulen usw. führt). Dementsprechend sollen hier auch ausreichende und vielfältige Spielmöglichkeiten geschaffen werden.

>
Die verkehrliche Erschließung soll den allgemeinen Zielvorstellungen der Gemeinde folgend so angelegt werden, daß ruhige Wohngebiete entstehen, die eine hohe Wohnumfeldqualität durch verkehrsberuhigten Straßenausbau ermöglichen.

Dem Fußgänger, dem Radfahrer und dem spielenden Kind soll eindeutig der Vorrang eingeräumt werden. "Straße als Lebens- und Spielraum" ist hier die planerische Devise.

>

Der Ruhende Verkehr soll weitgehend unter die Erde gelegt werden; die direkte Zuordnung von Tiefgaragenstellplätzen zu den Treppenhäusern des Geschoßwohnungsbaus soll unbedingt ermöglicht werden.

>

Nord-Süd-gerichtete Grünbeziehungen am Westrand (als Übergangsbereich zur vorhandenen Altbebauung) sowie am Krenmoosgraben mit verbindenden Querverflechtungen sollen gutes Wohnen in der "Gartenstadt Karlsfeld" ermöglichen.

>

Über die verlängerte Lena-Christ-Straße sollen auch die Altbaugelände vom neuen Anschluß an die St.2063 erreicht werden können, um Hoch- und Ostenstraße zu entlasten. Diese Verbindung soll allerdings verkehrsberuhigt ausgebaut werden, um ein zu schnelles Durchfahren zu verhindern.

2. Bestehende und beabsichtigte Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld entwickelt: der Geltungsbereich ist dort als Wohngebiet ausgewiesen. Am Westrand des Geltungsbereichs und teilweise an der Lena-Christ-Straße ist eine nur kleinräumige Grünfläche ausgewiesen.

Zur Haupterschließung für das Baugebiet ist im FNP nichts ausgesagt, jedoch wurde von einer Anbindung an die verlängerte Krenmoosstraße ausgegangen, für die der Flächennutzungsplan keine Fortführung nach Norden vorsieht, da schon frühzeitig erkannt wurde, daß die durch Wohngebiete und an Schulen vorbeiführende Krenmoosstraße nicht mehr aufnahmefähig sein wird, wenn nicht die Wohnqualität für die ansässige Bevölkerung und die Sicherheit der Schulkinder darunter leiden soll.

Laut FNP wäre für das neue Baugebiet der entscheidende Anschluß an das überörtliche Netz (St.2063) die Zufahrt über die Krenmoosstraße und die ohnehin stark belastete Falkenstraße, an der auch Kindergarten und Jugendzentrum sowie viele Wohnhäuser liegen. Die letzten Jahre haben bekanntlich eine enorme Zunahme des Verkehrs gebracht, so daß hier von der bisherigen, in diesem Sektor überholten Flächennutzungsplanung abweichende neuartige Lösungen im Interesse der Wohnbevölkerung gefunden werden müssen.

Die im FNP dargestellte Grünfläche vernetzt mit dem Grünbestand am Nordwestrand der "Komiker-Siedlung", die als dicht begrünter Spielplatz angelegt ist.

2.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Derzeit berät die Gemeinde Karlsfeld einen städtebaulichen Rahmenplan, in dem die stadtlandschaftliche Entwicklung und verkehrliche Erschließung aufgezeigt werden soll, um so die einzelnen Bebauungspläne besser in ein umfassendes stadtlandschaftliches Gesamtkonzept zu integrieren. Aus dieser Planung heraus sind folgende Überlegungen und städtebaulichen Eckdaten für die Bebauungsplanung von Einfluß:

- > Der Krenmoosgraben soll im Grundsatz erhalten bleiben und möglichst in seiner stadtlandschaftlichen Wirkung optimiert werden. Der damit kombinierte Grünzug soll eine verbesserte Fuß- und Radwegebeziehung über die St.2063 nach Norden zur sog. Handwerker-Siedlung und weiter zu den angrenzenden Naherholungsgebieten schaffen.
- > Kindergartenstandort im Nordosten im Gebiet "Beb.Pl.76"
- > Neuer Anschluß an die Staatsstraße 2063 zur Entlastung der bestehenden Wohngebiete beiderseits der Krenmoosstraße.
- > Verkehrsberuhigter Ausbau der Lena-Christ-Straße, die an die verlängerte Krenmoosstraße als Stichstraße Richtung Westen angebunden wird
- > Grünzug im Westen des Baugebietes entlang der vorhandenen Bebauung zur stadträumlichen Gliederung zwischen Alt- und Neubaugebieten mit Hauptfuß- und Radwegen, die bis in den Nordteil des Erholungsgebietes "Karlsfelder See" weiterführen sollen.
- > Bauliche Verdichtung im oberen Mittelbereich nach BauNVO aufgrund der hohen Standortqualität für Wohnnutzung (Nähe Erholungsgebiet, Schulen, Kindergärten, Landschaftsbezug, verkehrliche Anbindung KFZ, Radfahrer, Fußgänger).

> Entwicklung der städtebaulichen Gestaltung aus der gemeindlichen Zielvorstellung "Garten"- "Stadt": kleinteilige Baukörperanordnung, starke Grünintegration, maßvolle und weitgehend homogene Höhenentwicklung, ausgeprägte Dachlandschaft.

> Realisierung von Baustrukturen, die für unterschiedliche Wohnnutzungen wie z.B. Reihenhäuser oder Geschoßwohnungsbau offen sind.

2.3 Bebauungsplanungen

Der östlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 68 ist rechtskräftig. Mit der Realisierung des Baugebietes ist begonnen worden.

Zeitgleich mit diesem Bebauungsplan soll der nordöstlich angrenzende, durch die Anbindung der Lena-Christ-Straße (als Stichstraße) an die verlängerte Krenmoosstraße vernetzte Bebauungsplan Nr. 76 behandelt werden.

Am Südrand wird der gesamte Westteil der Verkehrsfläche der Karl-Valentin-Straße mit den nördlich liegenden schmalen Grün-Zwickeln in den Umgriff dieses Bebauungsplanes aufgenommen, um die städtebauliche Situation hier insgesamt positiv im Interesse der jetzt und in Zukunft hier wohnenden Menschen weiterzuentwickeln.

2.4 Sonstige Planungen

Sonstige Planungen oder Planungsabsichten, die Einfluß auf diesen Bebauungsplan haben könnten, sind nicht bekannt.

3. Örtliche Situation

Das Gebiet "Oberes Krenmoos" ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Den zeitweise nur wenig Wasser führenden Krenmoosgraben (am Ostrand, außerhalb des Geltungsbereichs gelegen) begleiten kleinere Baum- und Strauchbestände, die optisch auf das neue Baugebiet einwirken.

Sonstiger Baumbestand ist auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht vorhanden. Im südlichen Teil des Bebauungsplanumgriffs, der Teile der konventionell mit Gehwegen ausgebauten Karl-Valentin-Straße umfaßt, stehen mehrere erhaltenswerte Bäume als inzwischen schon ortsbildprägendes Straßenbegleitgrün.

Die Verlängerung der Lena-Christ-Straße ist ein Wirtschaftsweg, der wie die Wege entlang dem Krenmoosgraben auch für Zwecke der Naherholung genutzt wird.

Im Osten wird derzeit mit der Bebauung des Wohngebietes Bebauungsplan Nr. 68 begonnen. Die Fahrverbindung Krenmoosstraße nach Norden, die verkehrsberuhigte Wohnstraße von Ost nach West sind in der Planung vorgegeben und müssen in den Übergangsbereichen des Bebauungsplanes mit berücksichtigt werden. Die geplanten Gebäudehöhen liegen bei E + I + Dach. Rote Satteldächer sollen hier das Stadtlandschaftsbild prägen zusammen mit einer intensiven Großbaumbegrünung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Süden liegt das individuell mit Einzel-, Doppel- und Kettenhäusern bebaute Gebiet der "Komiker-Siedlung", das in den späteren siebziger Jahren geplant wurde. Hier herrschen ein- bis zweigeschossige Bebauung und dunkle Dachfarben vor. Die Straßen sind konventionell, aber schmal ausgebaut und haben Gehwege, die durch einen schmalen, aber dicht und ortsbildprägend bepflanzten Baumgraben von der Fahrbahn abgetrennt sind. Die engen Straßen sind oft eng beparkt, was auch einen verkehrsberuhigenden Effekt hat.

Ein landwirtschaftlicher Weg, der auch gern von Radfahrer und Spaziergängern benutzt wird, führt durch die verlängerte Lena-Christ-Straße und vernetzt so mit dem älteren besiedelten Bereich von Karlsfeld-Nordost, der in angenehmem Maßstab bebaut und gut durchgrünt ist.

Kindergärten und schulische Einrichtungen liegen an bzw. südlich der Falkenstraße. Die südöstliche Bebauungsplanung sieht hier eine intensive Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer vor.

Die nächsten Läden liegen an der östlichen Gartenstraße bzw. weiter südöstlich im Gewerbegebiet, sind also nur bedingt zu Fuß, auf jeden Fall aber doch mit dem Fahrrad zu erreichen.

Baum- und Strauchbestand (außerhalb des Geltungsbereichs im Westen liegend) ist entlang dem Krenmoosgraben vorhanden; er kann erhalten und ergänzt werden. Sonstigen wertvollen Baumbestand gibt es auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht. Bei der Planung zu berücksichtigen ist allerdings der Ahornbestand beiderseits der Karl-Valentin-Straße, der unbedingt erhalten werden soll, weil er schon als ortsbildprägend anzusehen ist.

Am Südrand des Geltungsbereichs verläuft eine Hochspannungsfreileitung der Deutschen Bundesbahn, die leider nicht verlegt wird.

Altlasten, die eine Bebauung erschweren oder behindern würden und zu einer Gefährdung der dort später lebenden Bevölkerung führen könnten, sind nach Feststellung der Gemeinde Karlsfeld nicht gegeben.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Eine entscheidenden Vorgabe für das städtebauliche Konzept ist der Kreisansatz der Karl-Valentin-Straße mit zwei Anschlußmöglichkeiten für das neue Baugebiet. Die seinerzeitigen Planungsüberlegungen der siebziger Jahre gingen von einer zu vervollständigen ringförmigen Wohnstraße für das weitere Baugebiet aus.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Arrondierung der Bebauung südlich der Lena-Christ-Straße zwischen Krenmoosgraben, "Komiker-Siedlung" und dem westlichen alten Siedlungsgebiet vor. Dabei wird die Baustruktur weiterentwickelt, die sich von der Falkenstraße ausgehend im Lauf der letzten Jahre stufenweise entwickelt hat. Diesen städtebaulichen Zielvorstellungen folgt ja auch der zeitgleich laufende Bebauungsplan Nr. 76, an den dieser Bebauungsplan mit der verlängerten Lena-Christ-Straße (als Stichstraße im Westen endend und fußläufig mit der bestehenden Lena-Christ-Straße verbunden) direkt anschließt.

Es wird wie in den benachbarten Bereichen eine der stadtlandschaftlichen Situation angemessene maßvolle Dichte und maßvolle Höhenentwicklung angestrebt. Dabei besteht aber durchaus die begründete Absicht, innerhalb der insgesamt flächigen Siedlungserweiterung im Karlsfelder Nordosten schmale gliedernde Grünzonen und städtebauliche Akzente zu schaffen, wie sie im folgenden dargestellt sind.

Innerhalb des neuen Bauquartiers soll eine kleine Quartiersmitte als Brunnenplatz mit Kleinkinderspielplatz entstehen. Der kleine hofartige Platzraum soll auch ein stadträumliches Identifikationsmerkmal sein, das auch durch seine bauliche Ausformung stadtbildwirksam wird. Dieser Platz wird Bestandteil eines geplanten Hauptfuß- und Radweges von Norden in Richtung Krenmoosstraße mit ihren Gemeinbedarfseinrichtungen.

Weiter bestimmend für die städtebauliche Planung ist der östliche Krenmoosgraben, der als wertvoller gliedernder Grünzug unbedingt erhalten und mit dem neuen Wohngebiet quervernetzt werden soll: die Freiflächen zwischen den gebogen geführten Bauzeilen öffnen sich mit ihren Gärten, Strauch- und Baumpflanzungen sowie Fuß- und Radwegen zum Hauptgrünzug. Es entstehen damit differenziert ausgeformte langgezogene "Wohnhöfe", die auch für die Öffentlichkeit beim Begehen der hierdurch verlaufenden Fuß- und Radwege erlebbar sind. In diesen meist

fahrverkehrsfreien Freizonen ist auch gefahrlos und von den Gärten und Wohnungen einsehbares Spielen für kleinere Kinder möglich. Die vorherrschende Süd-, Südwest- und Westorientierung der Wohnungen ermöglicht außerdem eine hohe Wohnqualität, die auch vorzüglich insbesondere in den fahrverkehrsfreien Abschnitten für familiengerechtes Wohnen geeignet ist.

Mit der nördlichen, immer wieder leicht verschwenkten Gebäudereihe wird zusammen mit der vorgelagerten Baumpflanzung ein ansprechender "Ortsrand auf Zeit" geschaffen, da derzeit nicht abzusehen ist, wann die im FNP weiter nördlich ausgewiesenen Bauflächen realisiert werden.

Der Eingang zum neuen Wohnquartier von der verlängerten Krenmoosstraße her wird durch ein "Stadtter" markiert, das mit seinem Zeltdach ein städtebauliches Merkzeichen mit verkehrsberuhigendem Effekt wird.

Die hohe Anzahl der Fußgängerwege und -passagen ermöglicht vielfältige stadträumliche Eindrücke innerhalb des bewußt leicht bewegt und verschwenkt angeordneten Stadtgrundrisses.

Die gestalterischen Festsetzungen sind bewußt sehr eingehend, um eine weitgehend homogene gestalterische Realisierung dieses Neubaugebietes mit einem eigenständigen "Charakter" zu gewährleisten.

Dabei ist durchaus auch an eine im Interesse der Bewohner gute Nutzung der Dachgeschosse gedacht: durch Gauben, Zwerchhäuser und auch durch Dacheinschnitte soll der Dachraum qualitativ hochwertig genutzt werden können und auch die Möglichkeit von den Wohnungen zugeordneten Freisitzen soll hier gegeben werden.

Festgesetzt werden drei Vollgeschosse, wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß angesetzt wird. Insgesamt wird eine einheitliche Höhenentwicklung angestrebt. Die länglichen Firste der festgesetzten roten Satteldächer werden das Ortsbild einheitlich zusammen mit der festgesetzten Grünordnung im Interesse eines positiv bewohn- und erlebbaren "Garten"- "Stadt"-Bildes prägen.

4.2 Nutzungskonzept

Entsprechend der Ausweisung Allgemeines Wohngebiet (WA) ist hier Wohnnutzung vorgesehen. Dabei ist in erster Linie an Geschoßwohnungsbau gedacht, da derzeit ein großer Bedarf an Mietwohnungen unterschiedlicher Größenordnung besteht.

Die weitgehend geschlossene Bauweise der Häuser an der verkehrsberuhigten Lena-Christ-Straße hat den Vorteil, daß die inneren Grün- und Wohnhofflächen in weiten Bereichen ruhig gehalten werden können. Zusammen mit der Süd- bis West-Orientierung der Wohnbauten ergeben sich viele gute bis sehr gute Wohnlagen. Dies gilt besonders für die Häuser am Westrand, die sich auf einen der für Karlsfeld-

Nordost so typischen (diesmal allerdings nord-süd-gerichteten) schmalen Grünzüge orientieren.

Insgesamt ist die zweigeschossige Baustruktur (als II D mit einem Vollgeschoß im Dachraum) bewußt so offen gehalten, daß sowohl Reihenhäuser als auch Geschosswohnungsbauten ohne Benachteiligung des städtebaulichen Gesamtkonzepts möglich sind. Im Interesse der zukünftigen Bewohner und einer machbaren Realisierung von Wohnraum ist die Festsetzung der Bauweise für den Bebauungsplan bewußt offengehalten.

Die städtebauliche Konzeption ist allerdings im Grundsatz auf die durchgängige Realisierung von Geschosswohnungen angelegt und berücksichtigt dies auch bei der öffentlichen Stellplatz- und privaten Tiefgaragenanordnung (vgl. hierzu die städtebaulichen Daten).

Die für die Hauptwohngebäude zulässigen Grund- und Geschosßflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für Nebenanlagen - wie z.B. Müll-, Garten-, Fahrradhäuser usw. - ist eine über die festgesetzte Grundfläche hinausgehende höhere GRZ als zulässig erklärt. Um den Wohnwert steigernde Wintergärten zu ermöglichen, werden hierfür 5 % der für die Wohnhäuser festgesetzten Geschosßfläche als zulässig festgesetzt.

4.3 Verkehrskonzept

Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über den im Bebauungsplan Nr. 76 dargestellten neuen Anschlußpunkt an die St. 2063. Die neue von der St.2063 ausgehende Erschließungsstraße wird im Westteil des Bebauungsplanes Nr. 76 über einen Halbkreis mit der Krenmoosstraße nach Süden vernetzt. Etwas weiter südlich schließt die von Westen verlängerte Lena-Christ-Straße an, die verkehrsberuhigt als Mischstraße ausgebaut wird. Sie ist als Stichstraße konzipiert und im Westen nur fußläufig mit der von Westen kommenden Lena-Christ-Straße verbunden, um einen Durchgangsverkehr zu vermeiden. Im östlichen Teil des Gebietes führt ebenfalls eine Stichstraße von der verlängerten Lena-Christ-Straße nach Süden.

Im Nordteil des Bebauungsplanes wird eine ebenfalls verkehrsberuhigte Erschließungsstraße von der vorhandenen Karl-Valentin-Straße eingeplant, die ebenfalls als Stichstraße im Westen endet. Diese Straße weist einige gezielt eingeplante Engstellen auf.

Durch diese Verkehrsführung (Erschließungsstraßen als Stichstraßen mit Kreisel) ist kein Durchgangsverkehr in Ost-West-Richtung oder Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet möglich.

Die ehemals vorgesehene kreisförmige Erschließungsstraße als Verlängerung der beiden Ansatzpunkte der Karl-Valentin-Straße wird in diese Planung nicht mehr

übernommen, um hier insgesamt mehr Wohnruhe durch weniger KFZ-Fläche zu erreichen. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Straßenstück der Karl-Valentin-Straße wird zur Vermeidung von nicht wünschenswertem "Schleich"-Durchgangsverkehr ebenfalls verkehrsberuhigt ausgewiesen.

Entlang den verkehrsberuhigten Straßen sind öffentliche Parkplätze überwiegend als Senkrechtparker vorgesehen, die dicht von Bäumen um- und überstellt sind.

Im Interesse ruhiger Wohnbereiche sind die öffentlichen Stellplätze an der Lena-Christ-Straße am Außenrand der nördlichen Bauzeile. Weitere Parkstände unter sehr dicht gesetzten Bäumen sind an der schmalen verkehrsberuhigten Stichstraße in der Mitte des Quartiers eingepplant, um insgesamt die Erreichbarkeit zu optimieren.

Insgesamt sind 1,75 Stellplätze pro Wohnung (im Falle der Realisierung von Reihenhäusern 2,5 Stellplätze) nachzuweisen, wobei die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Stellplätze anteilig anzurechnen sind.

Die privaten Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen nachzuweisen. Damit werden die Grün- und Freiflächen von abgestellten KFZ freigehalten, was der Wohnumfeldqualität zugutekommt. Die Tiefgaragen müssen mit so viel Erde überdeckt werden, daß das Anpflanzen der festgesetzten Großbäume noch möglich bleibt.

Die Tiefgaragenzufahrten sind so situiert, daß sie nur von der Lena-Christ-Straße oder der von ihr nach Süden verlaufenden Stichstraße aus angefahren werden können. Alle Rampen sind im Interesse der Anwohner lärmschützend zu um- und überbauen. Der Umgriff der Tiefgaragenflächen ist in einem Beiblatt schematisch dargestellt, aber letztendlich abhängig von der tatsächlich realisierten Anzahl von Wohnungen. Die maximal zulässige GRZ von 0,8 darf allerdings dabei nicht überschritten werden.

Fuß- und Radwege bilden ein engmaschiges Netz. Hiermit sollen die Bewohner angeregt werden, mehr zu Fuß zu gehen bzw. mit dem Fahrrad zu fahren, um somit das Auto seltener zu benutzen. Das Wegenetz versteht sich auch als attraktives Angebot für die Naherholung. Der Spaziergang "um den Block" ist nach wie vor attraktiv - besonders dann, wenn man andere Häuser und Gärten betrachten kann.

Nach Süden führen mehrere wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen sicher- und durch die vorgesehene Begrünung angenehm zu begehen -in Richtung auf Schulen und Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten an der der Gartenstraße. Weitere Verflechtungen nach Westen und Osten (Bebauungsplan in Realisierung Nr. 68, Bebauungsplan zeitgleich in Planung Nr. 76) sind in der Planung vorgesehen. Ebenso werden im städtebaulichen Rahmenplan der Gemeinde dargestellte Wegeverbindungen nach Norden berücksichtigt.

Das engmaschige Wegenetz aller Bebauungspläne ermöglicht kurze Wege zu den vorhandenen Haltestellen der verschiedenen Buslinien. Im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung bemüht sich die Gemeinde Karlsfeld um ein attraktives

Nahverkehrsnetz, damit es in den Wohngebieten und überhaupt in der Gemeinde Karlsfeld nicht zu einem gefürchteten "Verkehrsinfarkt" kommt.

4.4 Umwelt- und Emissionsschutz

Das Planungsgebiet ist von Emissionen des überörtlichen oder örtlichen Hauptverkehrs nicht belastet. Das im Bebauungsplan dargestellte Verkehrsnetz wird insgesamt verkehrsberuhigt im Sinne der Mischstraße ausgebaut. Durch Bündelung auch dieses Verkehrs werden ruhige Wohnhöfe und Wohnlagen ermöglicht.

Der Torbau mit relativ enger Durchfahrt markiert den Beginn des verkehrsberuhigten Bereichs und bremst den Verkehr vom neuen Knoten mit der St.2063 wirkungsvoll.

Die öffentlichen Stellplätze sind entlang den verkehrsberuhigten Straßen konzentriert, um nicht noch zusätzlich die Wohnbereiche zu belasten. Der weitaus größte Teil der Stellplätze wird deswegen auch in Tiefgaragen mit lärmgeschützten Rampen untergebracht.

Um die südlich vorhandenen Wohngebiet nicht über Gebühr erschließungsmäßig durch den Verkehr des Neubaugebietes zu belasten, sind im Umgriff des Bebauungsplans auch diese Straßen als verkehrsberuhigte, gemischt genutzte Wohnstraßen dargestellt.

Als Beitrag zum Umweltschutz werden die starke Begrünung, der Erhalt und Ausbau des Krenmoosgrabens und die Begrünung der Tiefgaragen gewertet. Der Versiegelung des Bodens wird entgegengewirkt durch Festsetzungen von fugenweitem Pflaster und wassergebundenen Decken.

4.5 Grünkonzept

Der gemeindlichen Zielvorstellung einer "Gartenstadt Karlsfeld" entsprechend folgt auch dieser Bebauungsplan konsequent mit seinen grünordnerischen Festsetzungen, die sich zur Sicherung einer "grünen Lösung" hauptsächlich auf den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes beziehen.

Allgemein nutzbare begrünte Wohnhöfe, baumbestandene verkehrsberuhigte Wohnstraßen und zusammenhängend begrünte Fuß- und Radwege bestimmen mit ihrer engen Vernetzung innerhalb der bebauten Flächen zusammen mit den für diesen

Bereich von Karlsfeld typischen relativ schmalen baumbestandenen Grünzügen das stadtlandschaftliche Erscheinungsbild.

Das neue Wohngebiet wird entscheidend geprägt durch den Grünzug am Krenmoosgraben mit seinem Bestand, mit dem es durch die ost-west-orientierten offenen Wohnhöfe eng vernetzt wird.

Zwischen dieser neuen und der bestehenden "Komiker-Siedlung" wird entsprechend den seinerzeitigen Planungsüberlegungen ein grüner Anger angelegt, der hier (allerdings leider im Bereich der Hochspannungsfreileitung) eine verbindende "grüne Mitte" der unterschiedlichen städtebaulichen Einheiten darstellt

Ein weiterer Schwerpunkt ist die hofartige kleine Quartiersmitte: hier markiert ein Brunnen einen städtebaulich wichtigen Identifikationspunkt und hier wird damit ein erleb- und nutzbarer Freiraum und Treffpunkt für die hier ansässige Bevölkerung geschaffen.

Für die Erdgeschoßwohnungen des Geschoßwohnungsbaus sind teilweise mit "architektonischen" Hecken bzw. langgezogenen Blütenstrauchpflanzungen umstandene Wohnungsgärten zwingend festgesetzt, da sie ein positiver Beitrag zur Lebens- und Umweltqualität sind und das Verständnis von den natürlichen Vorgängen durch eigene Erfahrung fördern helfen.

Um die Versiegelung des Bodens weiter zu reduzieren, sind nur äußerst knappe Haupterschließungsflächen für das KFZ ausgewiesen. Sowohl die verkehrsberuhigten Straßen als auch die Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen. Für einen Teil der Fuß- und Radwege, soweit sie nicht der Erschließung von Hauseingängen dienen, kann mit wassergebundenen Decken befestigt werden.

Die Auswahl der Pflanzen und Sträucher orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten und bevorzugt wie auch in den benachbarten Bebauungsplänen heimische Gehölze.

Die langgezogenen ost-west-orientierten Wohnhöfe erhalten diese Richtung betonenden breite blühende Baum-, Strauch- und Wildstaudenpflanzungen, wobei die höheren Sträucher die Wohnungsgärten vor Einblicken von den öffentlich zugänglichen Wegen abschirmen sollen. In der Mitte des Bauquartiers und am Anger sind hierfür Heckenpflanzungen vorgesehen.

Spielmöglichkeiten für Kleinkinder sind im mittleren Wohnhof (der auch einen Brunnen erhalten soll) eingeplant, außerdem im nordwestlichen Teilbereich sowie zwischen den östlichen Gebäudezielen.

Das oben bereits mehrfach dargestellte Fuß- und Radwegenetz ist bewußt engmaschig und im Erlebniswert vielschichtig angelegt. Es soll damit für die Bevölkerung ein attraktives Angebot für Naherholung im engeren und weiteren Wohnumfeld

geschaffen werden in der Hoffnung, daß sich hierdurch manche Ausflugsfahrt mit KFZ-Benutzung, um irgendwo außerhalb spazierenzugehen, dadurch vermeiden läßt.

Auch die zahlreich eingeplanten Radwege verfolgen dies Ziel: man soll ohne KFZ-Abgase an mit viel blühenden Sträuchern bepflanzten und baumbestandene Wegen, über begrünte Anger- und Platzflächen angenehm und sicher zu den Schulen, den sonstigen Gemeinbedarfs- und Einkaufsstandorten sowie vor allem zum großzügigen Erholungsgebiet "Karlsfelder See" kommen können, das ja über den Weg zur Lena-Christ-Straße rasch zu erreichen ist.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Energie ist gewährleistet.

Auch die Entsorgung ist gewährleistet. Wegen der fahrverkehrsfreien Wohnquartiere müssen die Müllstandorte in den den Verkehrsflächen zugeordneten Randbereichen untergebracht werden. Sie sind durch Planzeichen festgesetzt. Die Müllbehälter müssen in Anbauten (die in den festsetzungen aufgeführt sind) untergebracht werden.

5. Städtebauliche Daten

Siehe folgende Seiten!

**Städtebauliche Daten
zum Bebauungsplan Nr. 78**

Bauquartier	Nettobaul. m ²	Grundfl. m ²	Geschoßfl. m ²	WE	GFZ
WA 1	8 095	2 360	7 030	93	0,87
WA 2	6 390	1 955	5 730	75	0,90
WA 3	7 280	2 000	5 905	78	0,81
ges.	21 765	6 315 (7 262)	18 665 (19 598)	246	0,86 (0,90)

Geltungsbereich: 28 450 m²

öffentliche Verkehrsflächen
(VB, F+R, P, Verkehrsgrün): 6 685 m²

Nettobauland: 21 765 m²
(die Grünflächen nördlich der verlängerten Lena-Christ-Str.,
innerhalb des Planungsumgriffes, sind zum Nettobauland der Quartiere
WA1, bzw. WA3 dazugerechnet)

Wohneinheiten (WE)
bei 76 m² pro WE
18 665 m² BGF : 76 m² = 246 WE

erf. Stellplätze (P) im öffentlichen Raum
0,45 x 246WE= 111 P

vorh. Stellplätze im öffentlichen Raum: 122 P

erf. Stellplätze in Tiefgaragen
1,3 x 246WE= 320 TG

vorh. Grundfläche für TG außerhalb Bauraum:
6 500 m²

vorh. Stellplätze in TG : ca 320 TG

GRZ (bezogen auf das Nettobauland,
incl. TG) : 0,59
(0,63)

GFZ (bezogen auf das Nettobauland) : 0,86
(0,90)

zu erwartende Einwohner (EW)

2,0 EW x 246 WE = 492 EW

Werte in Klammern beziehen sich auf die nach Satzung zulässigen Überschreitungen um 15% bei der Grundfläche und 5% bei der Bruttogeschoßfläche.

Alternative für WA 2

28 Wohneinheiten und 15 Reihenhäuser

dafür 67 Stellplätze in Tiefgarage

(98 TG bei reinem Geschößwohnungsbau)

Gemeinde Karlstfeld
Karlstfeld, 15.6.92



NUSTEDE
1. Bürgermeister