

Der Bebauungsplan für das LUDL Areal ist nun rechtskräftig

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.04.2020 den Bebauungsplan Nr. 90 b für das „Ludl-Gelände“ als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nun seit dem 13.05.2020 rechtskräftig. Die Pläne und Texte mit Erläuterungen können seit diesem Zeitpunkt auf der gemeindlichen Homepage unter „Bürgerservice / Bauleitpläne rechtskräftig“ und im Rathaus eingesehen werden.

Mit Fertigstellung des Bebauungsplanes können nun die ersten Bauanträge gestellt werden. Gleichzeitig wird das Jahr 2020 genutzt für die konkrete Planung der Erschließungsanlagen.

### Allgemein

Die planerischen Überlegungen für eine Ortsmitte von Karlsfeld reichen bis zurück in die 70-iger Jahre, konnten jedoch aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der Grundstücke nur abschnittsweise realisiert werden. Mittlerweile hat der Bereich entlang der Münchner Straße durch verschiedene Einkaufs- und Fachmärkte, oder auch das Gesundheitszentrum zentrale Bedeutung erlangt; als weiteres Element ist die „Neue Mitte Karlsfeld“ östlich vom Rathaus an der Gartenstraße entstanden. Die vorliegende Planung soll als verbindendes Element die noch isoliert liegenden zentralen Nutzungen beidseits der Münchner Straße zu einem großen Zentralbereich zusammenfassen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses neue Konzept geschaffen. Die Planung folgt dabei dem Leitbild der funktionsgemischten und kompakten Stadt. Eine solche „urbane Mischung“ zeichnet sich durch das Nebeneinander einer kompakten und flexiblen Siedlungsstruktur, urbaner Architektur, einer verhältnismäßig hohen Bevölkerungsdichte, eines lebendigen öffentlichen Raums, sowie von sozialen und kulturellen Einrichtungen aus.

Um eine sorgfältige Abwägung der Entwicklungsziele zu erreichen, hat sich der Gemeinderat in einer Reihe von Workshops mit den relevanten Themen wie z.B. Städtebau, Höhenentwicklung, Nutzungsverteilung, Verkehr oder Mobilität auseinandergesetzt, und unter Beteiligung der Bürger (Bürgerwerkstatt), eine schlüssige Konzeption erarbeitet. Das Konzept insgesamt basiert somit auf den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Gleichzeitig ist das Konzept in enger Abstimmung mit den Projektträgern bzw. den Grundeigentümern, zu einem „projektbezogenen Bebauungsplan“ entwickelt worden, sodass die zügige Realisierung gesichert ist. Die Ziele und Maßnahmen stützen sich auch auf gutachterliche Beratung und diverse Fachgutachten, die in Zusammenarbeit mit den jeweils zuständigen Fachbehörden mehrfach an die fortschreitende Planung angepasst wurden.

In einem flankierenden Städtebaulichen Vertrag und weiteren Vereinbarungen werden die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zusätzlich gesichert.

### Städtebau

Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine stärkere Verbindung der Ortslagen westlich und östlich der Münchner Straße durch einen städtebaulich-gestalterischen wie funktionalen Brückenschlag, ausgehend von der bereits realisierten „neuen Mitte“ südlich des Rathauses an der Gartenstraße, zu schaffen.

Das Plangebiet wird beidseits der nach Südwesten verlängerten Gartenstraße als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel/Hotel/Büro“ und Urbanes Gebiet, gegliedert in die Baugebiete MU 1 bis MU 5, entwickelt.

Im Sondergebiet ist vorgesehen, einen bestehenden großflächigen Lebensmittelmarkt vom derzeitigen Standort an der Allacher Straße in das Areal an der Münchner Straße zu verlagern, und neben der Modernisierung eine Erweiterung der Verkaufsfläche vorzunehmen. Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass die Realisierung der geplanten Verlagerung und Erweiterung keine negativen versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte und die Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Karlsfeld sowie im weiteren Umland erwarten lassen.

Neben dem Sondergebiet werden die Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 5 festgesetzt, die sich insbesondere bezüglich der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. Es finden sowohl vertikale wie horizontale Gliederungen statt. Die vertikalen Gliederungen folgen der Grundidee der Nutzungsgemischten Stadt "der kurzen Wege" und schaffen auf Erdgeschosebene überwiegend Handelsflächen, Gastronomie oder Geschäftsräume mit vorgelagerten öffentlichen oder halböffentlichen Freiräumen. In den Obergeschossen werden gewerbliche Nutzungen mit geringerem Öffentlichkeitsbezug und schutzbedürftige Nutzungen, wie z.B. soziale Einrichtungen oder Wohnflächen, angeordnet. Um städtebauliche Akzente zu setzen, werden an mehreren städtebaulich markanten Punkten erhöhte Wandhöhen zugelassen

#### Denkmalschutz

Die Ludlkapelle bleibt als einziges Baudenkmal der Gemeinde Karlsfeld erhalten. Das Abrücken der neuen Bebauung, die Staffelung der Gebäudehöhen, und das Einbinden in umliegende Grünflächen sollen die besondere Bedeutung hervorheben und wurden mit den Denkmalschutzbehörden vorab abgestimmt. Der private Eigentümer beabsichtigt zudem die auf dem Grundstück liegenden Freiflächen gestalterisch aufzuwerten und die Kapelle zu sanieren. Der dauerhafte Erhalt ist damit gesichert.

#### Verkehr

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens im Straßennetz untersucht und bewertet. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen haben ergeben, dass der umgebaute Knotenpunkt Münchner Straße/Gartenstraße sowie die zwei nächstgelegenen Knotenpunkte im Prognoseplanfall leistungsfähig sind. Innerhalb des Plangebiets werden die Garten- und die Nibelungenstraße verlängert und verbunden. Mit dieser Erweiterung des Straßennetzes besteht aber auch die Gefahr von Schleichverkehren. Um dies zu verhindern, sieht der Bebauungsplan im Teilbereich der Nibelungenstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich vor. Für den Kfz-Verkehr besteht keine Durchfahrtmöglichkeit; eine Befahrbarkeit für den öffentlichen Nahverkehr und für Radfahrer ist gegeben.

Bei der Planung der Verkehrsanlagen erfolgt eine besondere Berücksichtigung des Fuß- und Radwegeverkehrs, um die Anbindung der westlich der Münchner Straße gelegenen Ortsteile zu gewährleisten. Die Wege und Fahrradstreifen werden in den Planstraßen weitergeführt und an die vorhandenen Wegeverbindungen entlang der Münchner Straße und Nibelungenstraße angebunden. Weiter Netzverbindungen erfolgen zu den, im Südosten einmündenden Wegen und den im Westen liegenden Ortsbereichen.

Die bestehende Bushaltestelle an der Münchner Straße bleibt erhalten. Zusätzlich ist eine neuer Bushalt in der Nibelungenstraße im Zentralbereich vorgesehen. Obwohl die Linienführung, die Taktung und die Vernetzung mit den bestehenden Linien noch nicht feststehen, ist hauptsächlich vorgesehen, eine schnelle Verbindung zu der 2 km entfernten S-Bahn-Station herzustellen.

Damit werden u.a. Erkenntnisse des Verkehrsentwicklungsplans der Gemeinde Karlsfeld in konkrete Maßnahmen umgesetzt.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens dienen auch als Grundlage für eine bedarfsorientierte Stellplatzermittlung. Die stetig gestiegenen Belastungen durch örtlichen und überörtlichen Verkehr im Gemeindegebiet, allgemeine Überlegungen zu Mobilitätsmaßnahmen sowie ökologische und städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen haben die Gemeinde veranlasst, im Bebauungsplan eigenständige Regelungen zur Lage und Gestaltung, sowie zu einer reduzierten Anzahl von Stellplätzen, zu formulieren. Dies wird als vertretbar angesehen, da die gemeindliche Satzung z.B. für verdichtete Baustrukturen und sozial geförderten Wohnraum keine Regelungen trifft, die Berücksichtigung von Mehrfachnutzung ist nicht vorgesehen. In Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und den Projektträgern sind zudem flankierende Mobilitätsmaßnahmen entwickelt worden, die teils als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind, in vertraglichen

Vereinbarungen mit den Projektträgern fixiert wurden, und durch die Gemeinde Karlsfeld in Form von Maßnahmen, die auch über das Plangebiet hinausgehen, umgesetzt werden. Somit werden Weichenstellungen für ein verändertes Mobilitätsverhalten vorgenommen; die Ausweisung des Plangebiets ist auch aus verkehrlicher Sicht verträglich.

#### Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen bestehender Verkehrsflächen sowie die eventuelle Verkehrslärmzunahme durch das dem Vorhaben zuzurechnende Verkehrsaufkommen ermittelt und beurteilt. Des Weiteren wurde die Gewerbelärmsituation unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der durch das Plangebiet entstehenden Zusatzbelastung ermittelt und nach TA Lärm beurteilt.

Vor allem die Verkehrsgeräusche der B 304 (Münchner Straße) wirken auf das Plangebiet ein. Dies hat dazu geführt, dass die Gemeinde im Einwirkungsbereich der Münchner Straße Wohnnutzung ausgeschlossen und stattdessen verstärkt in den weiter entfernt liegenden Teilbaugebieten zugelassen hat (horizontale Gliederung). An den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft ist, bedingt durch das dem Vorhaben zuzurechnende Verkehrsaufkommen, nur mit einer geringen Verkehrslärmzunahme zu rechnen; eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird nicht hervorgerufen. Die Gemeinde Karlsfeld wird zusätzlich die maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bebauungsplanareal auf 30 km/h beschränken.

Die sich aus dem Gutachten ergebenden konkreten Maßnahmen werden konzeptionell durch eine sinnvolle Nutzungsverteilung, durch immissionsschützende Festsetzungen wie z.B. zur Schalldämmung von Außenbauteilen, zu Schutzeinrichtungen bei offenbaren Fenstern und zu mechanischen Lüftungseinrichtungen, und durch organisatorische Maßnahmen berücksichtigt.

Die Gemeindewerke Karlsfeld betreiben direkt südöstlich des Geltungsbereichs ein Biomasse-Heizkraftwerk (Bio-HKW); im Rahmen des in den Jahren 2009/2010 durchgeführten Genehmigungsverfahrens wurde unter anderem die erforderliche Schornsteinhöhe ermittelt. In einem Gutachten wurde überprüft, ob durch die aktuell vorgelegte Planung eine Korrektur der Schornsteinhöhe erforderlich wird. Aus der gutachterlichen Bewertung geht hervor, dass nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, unabhängig von der Frage der Erhöhung der Kamine, von vornherein und definitiv ausgeschlossen werden können. Unabhängig hiervon hat sich der Projektträger bereit erklärt, die Kosten, die mit einer sich ggf. als erforderlich erweisenden Kaminerrhöhung verbunden wären, vollumfänglich zu übernehmen, und zwar für den Fall, dass dies durch eine nachträgliche Anordnung der zuständigen Behörde erforderlich würde.

Mit der vorgenommenen Gebietsausweisung ist somit in Bezug auf den Immissionsschutz der Grundsatz der Rücksichtnahme bzgl. der umliegenden Nutzungen gewährleistet, schädliche Umwelteinwirkungen werden soweit wie möglich vermieden, und es erfolgt ein angemessener Ausgleich zwischen den öffentlichen und privaten Belangen.

#### Grünordnung und naturschutzfachliche Belange

Im Plangebiet entstehen Grünflächen auf den privaten Baugrundstücken, die als Teil der städtebaulichen Konzeption entwickelt wurden und für die Allgemeinheit zugänglich sind. Kernstück sind die Grünflächen an der Münchner Straße im Umfeld der Ludlkapelle und der von Nordost nach Südwest verlaufende Grünkorridor. Innerhalb dieser Flächen sind Aufenthaltsbereiche, Fuß- und Radwege, öffentlich zugängliche Kinderspielflächen, Versickerungsmulden für Oberflächenwasser, und Baumpflanzungen vorgesehen; der vorhandene Baumbestand südwestlich der Kapelle wird erhalten.

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren vielfältige Wirkungsbereiche beschreibt und bewertet. Insgesamt ist von geringen bis mittleren Auswirkungen bei den einzelnen Schutzgütern auszugehen. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird den potentiellen Auswirkungen entgegengewirkt bzw. können die bestehenden Verhältnisse kleinräumig positiv beeinflusst werden.

Die Neuversiegelung von Böden und der Verlust von faunistisch relevanten Lebensräumen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen ist. Der errechnete Ausgleichbedarf wird im Nahbereich auf einer externen Ausgleichsfläche unmittelbar an der Würm nachgewiesen. Sie liegt teilweise in einem Überschwemmungsgebiet und bietet deshalb ein besonders hohes Aufwertungspotential. Für die Ausgleichsfläche wird in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt. Die Maßnahmen werden zudem in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass die naturschutzfachlichen Belange entsprechend der gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt sind. Mit der Realisierung des Bebauungsplan Nr. 90b sind bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen, negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten.

#### Wasser

Im gesamten Gemeindegebiet von Karlsfeld sind bekannt hohe Grundwasserstände zu verzeichnen. Die möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Grundwasserstrom und Niederschlagswasserversickerung wurden deshalb im Rahmen eines Fachgutachtens gutachterlich untersucht, und haben das städtebauliche Konzept maßgeblich beeinflusst. Entscheidend sind hier die Lage und der Umfang der Bauteile, die in den Untergrund eingreifen. Um einen massiven Aufstau von Grundwasser südlich und ein Absinken des Grundwasserstandes nördlich des Plangebietes zu verhindern, sieht der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen vor wie z.B. eine Reduzierung der Stellplatzverpflichtung (eingeschossige Tiefgaragen) oder oberirdische Stellplätze in den Erdgeschossen der Gebäude. Gleichzeitig wird durch eine Bündelung verschiedener Einzelmaßnahmen im Rahmen eines ganzheitlichen Niederschlagswassermanagements sichergestellt, dass anfallendes Niederschlagswasser so weit wie möglich zurückgehalten und zeitlich versetzt versickert wird.

Ein Aufstau des Grundwassers wird damit verhindert und Beeinträchtigungen der umliegenden Baugebiete ausgeschlossen.

#### Sonstiges

Im Plangebiet ist eine Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen. Sie soll den Bedarf für die im Gebiet selbst und der im weiteren Umfeld zukünftig entstehende Wohnnutzung abdecken; Art und Anzahl der Gruppen ist mit den Bedarfsprognosen der Gemeinde Karlsfeld abgestimmt.

Dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates folgend, setzt der Bebauungsplan fest, dass mindestens 1/3 der insgesamt entstehenden Geschossfläche für Wohnen, für geförderten Wohnungsbau zu verwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass bezahlbarer Wohnraum in angemessenem Umfang errichtet wird. Insbesondere werden die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung und insbesondere die Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt.