

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 55 der Gemeinde Karlsfeld

Plangebiet Ecke Hoch-/ H e i d e s t r a ß e

1. Anlaß der Planaufstellung

Das Eckgrundstück Hoch-/Heidestraße Fl.Nr. 888/11 ist eines der wenigen noch unbebauten Grundstücke im zusammenhängend besiedelten Karlsfelder Nordosten. Es ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Um das Siedlungsgefüge an der Hochstraße zu arrondieren und um dabei gleichzeitig die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer aus dem Wohngebiet Karlsfeld-Nordost zum Erholungsgebiet Karlsfelder See zu verbessern, stellt die Gemeinde Karlsfeld diesen Bebauungsplan auf.

2. Örtliche Situation

Das Baugebiet liegt an der Einmündung der schmalen Heidestraße in die schnell und in der Badesaison sehr stark befahrene und vollgeparkte Hochstraße. Das Grundstück ist eben; baulicher Bestand und erhaltenswerte Baumbestände sind nicht vorhanden. Das Baugebiet ist eine größere "Baulücke" in einem überwiegend mit freistehenden Wohnhäusern bebauten Siedlungsraum relativ einheitlicher Baustruktur mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, die mit Satteldächern unterschiedlicher Neigung gedeckt sind.

Rathaus und der neue zentrale Einkaufsbereich mit Ladengeschäften und Dienstleistungen nicht nur für den täglichen Bedarf und einigen Arztpraxen liegen ca. 600 m entfernt. Die Schulen und Kindergärten am Ostrand von Karlsfeld-Nordost sind nach ca. 900 m Weg zu erreichen.

Westlich der breiten Hochstraße erstreckt sich das überörtliche Erholungsgebiet Karlsfelder See. Die Heidestraße - mit schmalen Gehsteigen - stellt für Fußgänger und Radfahrer eine wichtige Verbindung aus dem zusammenhängenden Wohngebiet Karlsfeld-Nordost zum Erholungsgebiet dar. Als Gefahrenpunkt muß dabei die Querung der Hochstraße gelten. Hier werden seit 1984 im Auftrag der Gemeinde Karlsfeld Untersuchungen durchgeführt, in welchem Umfang eine Verkehrsberuhigung auch in diesem Bereich sinnvoll ist.

Ein Anschluß an die Ver- und Entsorgung ist sofort möglich.

3. Städtebauliche Planung

Das Planungskonzept geht davon aus, in der etwas stereotypen Einfamilienhausbebauung der Hochstraße einen städtebaulichen Markierungs- und Orientierungspunkt zu schaffen durch

- gezielt quergestellte "Zeilen" Bebauung mit Reihenhäusern, die durch ihre stadträumliche Stellung die Einmündung der für Fußgänger und Radfahrer wichtigen Heidestraße markieren;
- Vorspringen vor die bisher übliche Flucht der Hochstraße mit einem städtebaulich auffallenden Baukörper (E + I + steiles 44 -Dach), von dem optisch eine Merk- und Brems-Wirkung erwartet wird;
- Unterbrechung des schnellen Fahrverkehrsflusses der Hochstraße durch Betonung der Querung Fußgängerverkehr aus der Heidestraße mit einer dichten quergestellten Reihe von Großbäumen.

Im Rahmen der Verkehrsberuhigung für Karlsfeld-Nordost soll ein sicherer Übergang für Fußgänger und Radfahrer aus der Heidestraße ins Erholungsgebiet über die Hochstraße geschaffen werden. Der Ansatz dazu ist im Geltungsbereich dargestellt; die Verkehrsflächen sind so gestaltet und freigehalten, daß die gewünschte sichere Querung (außerhalb des Geltungsbereichs gelegen) in jedem Fall erreicht werden kann.

Geplant sind zwei Bauräume für eigentumsbildende Maßnahmen. Vorgeschlagen sind 11 Reihenhäuser. Die beiden Baugruppen sind so versetzt, daß die Öffnung der Heidestraße in die Hochstraße gestalterisch betont wird. Neben dem Aspekt der gewünschten Verkehrssicherheit wird darüber hinaus auch optisch eine engere Verklammerung mit den Grünflächen des Erholungsgebietes erreicht.

Die Höhenentwicklung liegt bei E + I + ausgebautes Dachgeschoß, wobei das 44 steile Dach als Vollgeschoß gerechnet werden kann. Die Höhenentwicklung der Nachbarschaft wird damit zwar im Grundsatz aufgenommen, durch die Art der Baukörperausformung wird der oben beschriebene gewünschte städtebauliche Akzent ermöglicht.

Die Gärten der Häuser sind nach Südwesten orientiert, wodurch eine optimale Besonnung und Belichtung gewährleistet ist.

Die Stellplätze sind in 2 Garagenbauten untergebracht (pro Haus 1 Garage). Außerdem sind 10 oberirdische öffentliche Stellplätze in der Verkehrsfläche ausgewiesen, um auch für Besucher und Zweitwagen ausreichend Stellplätze nachzuweisen.

Die Fahrbahn der Heidestraße wird im Westteil des Geltungsbereichs nach Süden verlegt. Mit einem kleinen Platz, der durch diesen geplanten Straßenversatz entsteht, beginnt nach Osten der verkehrsberuhigte Abschnitt der Heidestraße (mit Verkehrszeichen nach StVO).

Im Ostteil des Geltungsbereiches zweigt eine weitere verkehrsberuhigte Wohnstraße nach Süden ab, mit der u.a. die südliche Garagengruppe erschlossen wird. Die Garagenzeile wird zu den angrenzenden Grundstücken durch eine Sichtschutzwand mit Begrünung und Großbäumen abgeschirmt.

Innerhalb der Heidestraße ist eine intensive Begrünung mit Großbäumen unterschiedlicher Ordnung vorgesehen. An der Einmündung zur Lilienstraße soll ein weiterer kleiner verkehrsberuhigter Platz mit einem Großbaum (Kastanie) entstehen.

Es ist Absicht der Gemeinde, die Heidestraße auch weiter nach Osten zu verkehrsberuhigen, um diese wichtige Querverbindung für Fußgänger und Radfahrer sicherer zu machen und die Straße insgesamt aufenthaltsfreundlich zu gestalten.

4. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 5.040 m ²
Bruttobauland Fl.Nr. 888/11	ca. 3.320 m ²
Nettobauland (nach Abtretung von Verkehrsfl.)	ca. 2.600 m ²
Verkehrsflächen einschl.Stellplätzen und verkehrsberuhigten Wohnstraßen mit kl.Plätzen	ca. 2.440 m ²
Bruttogeschoßfläche der 2 überbaubaren Bereiche	1.980 m ²
GFZ brutto (bezogen auf das Bruttobauland)	ca. 0,6
Reihenhäuser	11
Garagen	11
öffentliche Stellplätze	10
Einwohner (bei ca. 2,9 EW/Reihenhaus)	ca.30
Gemeinschaftsgrünfläche mit Klein-Kispi	ca. 250 m ²

5. Überschlägige Kostenermittlung

5.1. Straßenherstellung

Der Umbau zur verkehrsberuhigten Straße wird ca. 100.000.-- DM betragen.

5.2. Kanalisation

Die Kosten der Kanalisation betragen ca. 35.000.-- DM und werden durch den Herstellungsbeitrag gedeckt.

5.3. Wasserversorgung

Die Kosten der Wasserversorgung betragen ca. 20.000.-- DM und werden durch den Herstellungsbeitrag gedeckt.

6. Künftig laufende Unterhaltskosten

Nachdem es sich um eine "größere Baulücke" handelt, erhöhen sich die laufenden Unterhaltskosten nur unwesentlich.

Karlsfeld, 19.09.1984



D a n z e r

1. Bürgermeister