

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 58 c
der Gemeinde Karlsfeld i.d.F. vom 03.12.1986

Plangebiet: Nördlich Falkenstraße" (Hofbauer)

1. Anlaß der Planaufstellung

Der Bereich zwischen Krenmoosstraße und St 2063, nördlich der Falkenstraße, ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohngebiet ausgewiesen. Die Gemeinde Karlsfeld erstellt für diesen Bereich Bebauungspläne, um diesen derzeitigen Randbereich zwischen der Siedlung an der Garten-/Krenmoosstraße (westlich) und der Siedlung Fasanenstraße (östlich St 2063) städtebaulich und landschaftlich zu ordnen, zu arrondieren und besser in das Siedlungsgefüge zu integrieren.

Überdies besteht im Siedlungsschwerpunkt, gemäß den großflächigen Wohngebietsausweisungen im FNP, ein Bedarf nach qualifiziertem Wohnraum.

Die Gemeinde Karlsfeld sieht in diesem Bereich die Chance, aufgrund des vorhandenen wertvollen Grünbestandes, die Planungsidee "Gartenstadt" im Sinne der früheren Zielvorstellung des städtebaulichen Wettbewerbs von 1970

"Kleine Stadt Karlsfeld zwischen München und Dachau" ohne überzogenen Anspruch im Sinne heutiger Karlsrufer Wohnvorstellungen zu realisieren.

Außerdem wird durch die Ausweisung dieses Gebietes eine bessere Verflechtung mit der "Splittersiedlung" Fasanenstraße nördlich des Gewerbegebietes erwartet.

Die Bebauungsplanung sollte zunächst den gesamten Bereich zwischen St 2063 und Krenmoosstraße nördlich der Falkenstraße umfassen. Diese Planung konnte aber nur bis Anfang 1985 im Zusammenhang verfolgt werden. Am 23.5.85 beschloß der Gemeinderat, zunächst einen Bebauungsplan nur im südöstlichen Teilbereich um die neue Bussardstraße aufzustellen.

Dieser Plan ist inzwischen rechtskräftig geworden.

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan Nr. 58 b im Verfahren, der den Bereich nördlich dieses Bebauungsplanes umfaßt.

Die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt das Baugebiet zu vervollständigen und will die noch fehlende Fläche mit diesem Bebauungsplan erfassen, wobei der westliche Grundstücksteil des jetzigen Grundeigners nicht mit in die Bebauungsplanung aufgenommen sondern nur nachrichtlich dargestellt wird.

2. Örtliche Situation

Das Baugebiet liegt zwischen Krenmoosstraße im Westen und nördlich der Feuerwehr an der Falkenstraße, östlich des Bebauungsplanes Nr. 58 a, der nur im kleinen Südwestbereich bebaut ist.

Die Erschließung des Baugebietes von der Krenmoosstraße her ist sofort möglich; der Bebauungsplanumgriff umfaßt diese Erschließung mit schmalem öffentlichen Grünstreifen.

Nördlich des Umgriffes liegt ein derzeit gewerblich genutztes Grundstück, für das der Bebauungsplan Nr. 58 b mit Reihenhausbau im Verfahren läuft. Der West-Ost-Grünstreifen wird hierbei verstärkt, der Baumbestand an den derzeitigen Grundstücksgrenzen dabei erhalten.

Östlich liegen private Wiesen und teilweise intensiv begrünte Grundstücke, für die der Bebauungsplan Nr. 58 a bereits rechtskräftig ist.

Hier ist zweigeschossige Wohnbebauung (Geschoßwohnungsbau, Reihenhäuser) vorgesehen.

Im Süden liegt ein gemeindliches Grundstück mit Feuerwehr und Jugendheim. Die Feuerwehr soll auf ein Grundstück südöstlich der Falkenstraße verlegt werden. Weiter östlich schließen zwei zweigeschossige Wohnbauten des Bebauungsplanes Nr. 58 a an.

Im Westen liegt der Rest des Privatgrundstücks Hofbauer, das bebauungsplanmäßig seinerzeit im Gesamtplan Nr. 58 (von der Gemeinde nicht mehr weiter verfolgt) erfaßt wurde. Es kann davon ausgegangen werden, daß sich die spätere Bebauung an den seinerzeitigen Vorschlägen orientieren wird.

Weiter westlich liegen relativ dichte Reihen- und Kettenhäuser mit unterschiedlicher Dachlandschaft. Die Gebäudehöhe liegt in der Nachbarschaft im allgemeinen bei zwei Vollgeschossen plus ausgebautem Dachgeschoß, ein Maßstab, der in den Bebauungsplänen 58 a, b und c aufgenommen wird.

Baumbestand ist an der Nordgrenze reichlich vorhanden. Er bestimmt das stadtlandschaftliche Gefüge ganz entscheidend und soll in seinem wertvollen Bestand daher erhalten bleiben. Zusammen mit den Grundstücken wurde der Baumbestand vom Ing.-Büro Nevries-Neumeier vermessen. Vom Landschaftsarchitekten Kindhammer wurde eine Wertung des Baumbestandes vorgenommen. Dabei zeigte sich,

daß vor allem der Baumbestand entlang der Grundstücksgrenzen ortsbildprägend für die Stadtlandschaft der Gemeinde in diesem Bereich ist. Obwohl im FNP hier keinerlei öffentliche Grünflächen ausgewiesen sind, sieht die Gemeinde die Chance, durch den Erhalt wertvoller Bäume die auch im Interesse des ökologischen Gleichgewichts notwendige Durchgrünung ihrer besiedelten Flächen zu gewährleisten. Die städtebauliche Planung muß also den Baumbestand möglichst weitgehend berücksichtigen.

Eine weitere Bindung ist die im FNP dargestellte Fußwegverbindung aus den nordöstlichen Wohngebieten der Flächennutzungsplanung zur Schule über einen östlich der Feuerwehr bereits an die Gemeinde abgetretenen Weg.

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

Eine Erdgasleitung parallel zur St 2063 ermöglicht einen Anschluß des Baugebietes, so daß von einer relativ umweltfreundlichen Beheizung ausgegangen werden kann.

Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Jugendheim, liegen südlich benachbart. Im FNP wird durch einen Geh-/Radweg eine ganz enge Verklammerung aufgezeigt.

Läden, Post und katholische Kirche liegen an der südlichen Krenmoosstraße.

Die Haltestelle einer öffentlichen Buslinie im MVV liegt an der Gartenstraße in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs. Damit ist ein guter Anschluß an den öffentlichen Nahverkehr und an die S-Bahn gegeben.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Stadtlandschaftliches Konzept

Der Maßstab der Nachbarbebauung mit unterschiedlichen großen Einzelgebäuden in offener Bauweise mit starker Durchgrünung wird aufgenommen. Ein schmaler öffentlicher Grünzug von West nach Ost gliedert die zukünftigen Baugebiete Nr. 58 b und c durch seine erhaltenen bestehenden Bäume und schafft damit auch eine stadtlandschaftliche Leitlinie gestalterischer und funktionaler Art zwischen den besiedelten Flächen im Westen (Gartenstraße) und Osten (Fasanenstraße jenseits der St 2063), wobei durch eine Fußgängerbrücke über die St 2063 diese Verbindung mittel- bis langfristig am wirkungsvollsten werden könnte.

Die Gebäude sind in frei gestalteter lockerer hofartiger Form gruppiert. Ziel der Planung ist eine kleine überschaubare Einheit, die für die Bewohner positive Orientierung, Identifikation mit dem "eigenen Wohnhof" und der "Nachbarschaft" bringen sollen. Dementsprechend sind auch die verkehrsberuhigten öffentlichen Straßenfläche so gestaltet, daß sie nicht nur funktionierende Fläche für das Kfz sind sondern vor allem auch zum Lebensraum für die Bewohner - Kinder wie Erwachsene - werden und mit ihren neu geplanten Bäumen überdies ein gesundes Wohnklima schaffen.

Die Gestaltung der Verkehrsflächen und der umfangreiche Erhalt von Bäumen lassen einen stark durchgrüntem stadtlandschaftlichen Siedlungsraum im Sinne des Siedlungsbildes "Gartenstadt" entstehen.

Hiermit setzt die Gemeinde Karlsfeld konsequent eine stärkere Durchgrünung des Siedlungsgefüges fort, wie sie in den Bebauungsplänen der letzten Jahre angestrebt wurde.

3.2 Erschließung und Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt direkt von der Krenmoosstraße als mehrfach versetzte Straße, die als Ziel der Planung in Form einer Schleife über den jetzigen geteerten befahrbaren Weg parallel zur St 2063 und im Norden (Bebauungsplan Nr. 58 b) wieder nach Westen zur Krenmoosstraße führt.

Die Erschließung ist unabhängig von den anderen Bebauungsplänen gewährleistet.

Das gesamte Erschließungsnetz ist als verkehrsberuhigtes Wohnstraßennetz gemeinsam für Kfz, Radfahrer und Fußgänger ausgewiesen. Die Straßenprofile sind bewußt frei mit unterschiedlichen Breiten und Aufweitungen gestaltet, um auch vom Straßenraum her die Planungsidee "Gartenstadt" zu unterstreichen. Die Straßen werden hier nicht als funktionale Verkehrsflächen, sondern als Lebensraum für die Bewohner gesehen. Verkehrsflächen sind mehr als Fahrbahn und Gehwege; sie enthalten hier sehr viele Verkehrsgrünflächen mit Großbaumpflanzungen und können auch zum Spielen mitbenutzt werden. Im öffentlichen Straßenraum kann daher das vorhandene Großgrün wirkungsvoll ergänzt werden, was bei einer rein funktionalen, auf das fahrende Auto minimierten Verkehrslösung nicht möglich wäre. Die großzügige Wohnumfeldgestaltung im Interesse der Bewohner minimiert rein rechnerisch das Nettobauland, obwohl die positiven Einflüsse der Verkehrsflächengestaltung unverkennbar sind.

Im Rahmen der gemeindlichen Zielvorstellungen für Karlsfeld-Nordost sind auch verkehrsberuhigende Maßnahmen an der Krenmoos-/Gartenstraße vorgesehen, die auch durch Großbaumpflanzung eine weitere Verbesserung des Ortsbildes ermöglichen sollen. Der am kritischen Knoten Garten-/Krenmoosstraße geplante Kreisel mit Großbaum tangiert den Geltungsbereich.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind am Südwestrand des Baugebietes Garagenbauten festgesetzt, die gleichzeitig Lärmschutzfunktionen übernehmen nach Süden zum Jugendheim an der Falkenstraße.

Für den Geschoßwohnungsbau im Bauquartier d ist eine Tiefgarage mit aus Lärmschutzgründen umbauter Zufahrt vorgesehen.

Öffentliche Stellplätze für Besucher sind an den Wohnstraßen nachgewiesen.

Das Wohnstraßennetz ist eng mit einem Netz von öffentlichen Geh- und Radwegen verflochten. Eine Hauptrichtung führt von der Schule durch das geplante Wohngebiet südlich der Falkenstraße, über diese östlich an der bestehenden Feuerwehr vorbei, durch das Baugebiet weiter nach Norden, wo entsprechend den Ausweisungen im FNP weitere Wohngebiete entstehen können. Damit wird eine kurze Rad- und Fußwegverbindung zur Schule geschaffen die im wesentlichen nicht auf von Kfz befahrbaren Verkehrsflächen geführt ist.

Bedeutsam ist die West-/Ost-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer, von der Gartenstraße, am erhaltenen linearen Baumbestand vorbei nach Osten zu einer Fußgängerbrücke, die in den schmalen Grünraum zwischen Gewerbegebiet und Siedlung an der Fasanenstraße, östlich der stark befahrenen St 2063, leitet. Mit beiden Hauptzügen wird ein Wegenetz gebildet, das für viele Karlsfelder günstige Vernetzung zwischen Ortsmitte, Gemeinbedarf, Wohnen und Gewerbe schafft, wobei auch besonderer Wert auf eine verbesserte Integration der Siedlung an der Fasanenstraße in den Hauptort gelegt wird.

3.3 Nutzung

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zwingende Festsetzungen über bestimmte Arten von im WA zulässigen Nutzungen (z.B. Läden im EG) erfolgen nicht. Ebenso werden bestimmte Nutzungen nicht ausgeschlossen, um bei der Größe des Baugebietes und der zu erwartenden langjährigen Realisierung etwas mehr Spielraum für Anpassung an heute noch nicht erkennbare Entwicklungen zu geben.

Vorgesehen sind Reihenhäuser und Geschößwohnungsbau entsprechend dem Umfang der überbaubaren Fläche durch eng gesetzte Baugrenzen. Die Breite der Reihenhäuser soll 6 m nicht unterschreiten.

Es sind keine Festsetzungen getroffen über eine Gebäudetypologie.

In den eingeschossig festgesetzten Bauräumen wird die Möglichkeit gegeben, hier Wintergärten zu errichten.

Die Gebäudegruppen sind hof- und angerartig locker gruppiert und haben optischen Bezug zu den wichtigen Grünleitlinien. Bei stufenweiser Realisierung können so in sich geschlossene "nachbarschaftliche Einheiten" entstehen. Der Stadtgrundriß ist so kleinteilig angelegt, daß auch bei längerer Nichtbebauung von Teilgebieten kein Nachteil für das Ortsbild entsteht. Die Wohnseiten der Gebäude sind süd- und westseitig zu Gartenhöfen bzw. Vorgartenzonen an verkehrsberuhigten Wohnstraßen orientiert. Die Gestaltung des Wohnumfeldes im öffentlichen Bereich dient zur Steigerung der Wohnqualität.

Die Höhenentwicklung liegt bei E+I+ausgebautes Steildach (45 Grad) und paßt sich damit dem in diesem Gebiet üblichen Maßstab im Grundsatz an. Die ausgeprägte Dachlandschaft wird als wirkungsvolle Ergänzung zum Großgrün gesehen: Bäume und rote Dächer werden hier das Ortsbild entscheidend bestimmen.

Ein Kinderspielplatz für Kleinkinder ist für den Geschößwohnungsbau im Südosten des Geltungsbereiches festgesetzt. Für die Reihenhäuser besteht die Möglichkeit, den Kleinkinderspielplatz des nördlich angrenzenden Baugebietes (Bebauungsplan Nr. 58 b) mitzubeneutzen.

Im übrigen wird darauf verwiesen, daß das Konzept "Gartenstadt" und die reichliche Ausweisung öffentlicher Flächen als Grün- und Verkehrsflächen der Zielvorstellung "Straße als Lebensraum" dient. Die Straße soll Aufenthaltsfunktion für die Bewohner erhalten - und das heißt auch ganz vorrangig: sie soll Spielraum für die Kinder werden, ein Spiel-Raum, der überschaubar, kontrollierbar, sicher und erlebbar und vielfältig nutzbar ist ohne die oft auf Spielplätzen anzutreffende starre Reglementierung.

Insgesamt wird aufgrund der intensiven Durchgrünung, der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen und der Nähe zu wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen hier ein Wohngebiet hoher Qualität entstehen können das zur Image-Steigerung der Gemeinde Karlsfeld beitragen kann.

3.4 Lärmschutz

Der Lärmschutz zum Jugendheim an der Falkenstraße besteht aus einer durchgehenden hölzernen Wand, die mit den festgesetzten Gartenhäuschen verbunden und an der Südseite des Garagenhofes gezogen ist.

3.5 Ver- und Entsorgung

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

3.6 Grünordnung

Das Bebauungsgebiet ist im momentanen Zustand vorwiegend eine Brachfläche mit einzelner Jungeschenbestand an der Westgrenze, hohen ehemaligen Fichtenhecken und einem den Hecken vorgelagerten Jungbirkenbestand im Norden entlang der Grundstücksgrenze, wobei einzelne Birken des o. g. Jungbirkenbestandes seit der Erstellung des Baumbestandsplanes auf einen Stammumfang von bis zu 50 cm angewachsen sind. Gefällt werden müssen 6 Jungeschen im Süden und Westen des Gebietes und die Fichten nördlich des Birkenjungbestandes. Die Entfernung der überalterten Fichtenhecke ist nötig, damit sich der Bestand und die Neupflanzungen im Grünzug entwickeln können und der relativ schmale Grünzug nicht in zwei Teile zerschnitten wird. Der gesamte übrige Bestand ist zu erhalten und während der Bauzeit ausreichend zu schützen. Im Hinblick auf die geplanten reichlichen Neupflanzungen sind die vorgesehenen Fällungen zu vertreten.

Die im Sinne einer "Gartenstadt" angestrebte Durchgrünung des Baugebietes wird hauptsächlich durch die auf öffentlichen Grund zu pflanzenden Straßenbäume, die alleearartige Bepflanzung der Erschließungsstraße zur Krenmoosstraße und den zu schützenden und erhaltenden Jungbirkenbestand entlang des Ost-West-Grünzuges erreicht. Dieser Grünzug, der zur geplanten Fußgängerbrücke über die Staatsstraße 2063 fortgesetzt werden soll, ist für die grünordnerische Gliederung des Baugebietes und als Erschließung für Radfahrer und Fußgänger von großer Bedeutung.

Die Einfriedung der Gärten erfolgt in der Regel durch niedrige Hecken in den Vorgärten und hohen Hecken an den Hausgärten, um einen einheitlichen Charakter der Straßenräume in dem o. g. Sinne einer Gartenstadt zu erhalten.

Die Vorgärten am Grünzug sind von Hecken, Einfriedungen, Mauern und Gartenhäuschen freizuhalten, um insbesondere im Hinblick auf den relativ schmalen Grünzug einen räumlich großzügigen Eindruck zu erhalten. Garagenseitenwände, neugegliederte Fassadenteile und Schallschutzwände sind zu beranken, Gärten ordnungsgemäß einzugrünen und zu bepflanzen. Die zu verwendenden, im Bebauungsplan ausgewiesenen Baum- und Straucharten entsprechen vorwiegend der potentiellen, natürlichen Vegetation.

Die Einhaltung dieser Artenauswahl ist für eine landschaftseingebundene, standortgerechte und damit auch robuste Eingrünung des Bebauungsgebietes von tragender Bedeutung.

4. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.	7.700 m
Öffentliche Grünfläche	ca.	795 m
Nettobauland	ca.	4.640 m
Öffentliche Verkehrsflächen (verkehrsberuhigte Wohnstraßen und Fuß- und Radwege einschl. Verkehrsgrün)	ca.	2.265 m
max. zulässige Bruttogeschoßfläche	ca.	3.450 m
GFZ bezogen auf das Bruttobauland		0,45
GFZ bezogen auf das Nettobauland	Bauquartier a)	0,76
(einschl. Garagenhofanteil	b)	0,77
bei Reihenhausgrundstücken)	c)	0,83 (0,79)
	d)	0,76
	e)	0,74

Vorgesehen sind 14 Reihenhäuser und ca. 22 Wohneinheiten auf max. 1.350 Geschoßfläche für Geschoßwohnungsbau, zusammen also ca. 36 Wohneinheiten

Bei durchschnittlich 3,0 EW/WE ergibt sich ein Einwohnerzuwachs von ca. 100 - 110 Personen.

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.

5.2 Kanalisation

Die Kosten der Kanalisation betragen ca. 150.000,-- DM, wobei 120.000,-- DM durch den Herstellungsbeitrag gedeckt werden.

5.3 Wasserversorgung

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

6. Künftig laufende Unterhaltskosten der Erschließungsanlage

6.1 Straßen

Winterdienst und Kehren: 500,-- DM

6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

(Kanalspülen) 200,-- DM



D a n z e r

1. Bürgermeister