

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 58 d  
der Gemeinde Karlsfeld

Planungsgebiet: Östlich der Krenmoosstr., südlich der Bussardstr.  
(Hofbauer-Restgrundstück)

### 1. Bisherige Planungsentwicklung

Der Bereich zwischen Krenmoosstr. und St. 2063 ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohngebiet dargestellt. Die Gemeinde Karlsfeld stellt für diesen Randbereich zwischen der Siedlung an der Karl-Valentin-/Krenmoosstr. (westl.) und der Siedlung an der Fasanenstr./St. 2063 (östl.) Bebauungspläne auf, um ihn städtebaulich zu ordnen, zu arrondieren und besser in das Siedlungsgefüge zu integrieren.

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

Die Bebauungsplanung sollte zunächst den gesamten Bereich nördlich der Falkenstr. umfassen. Diese Planung konnte jedoch nur bis Anfang 1985 im Zusammenhang verfolgt werden. Inzwischen liegen für 3 Teilbereiche rechtskräftige Bebauungspläne vor: der Beb.-Plan Nr. 58 a nordöstlich der Bussardstr. und westlich der St. 2063 hat am 2.9.86 Rechtskraft erlangt, der westlich anschließende Beb.-Plan Nr. 58 c (Hofbauer) am 30.12.87 und der nördlich daran anschließende Beb.-Plan Nr. 58 b am 25.1.88.

Der bislang noch fehlende Teilbereich des Beb.-Plans Nr. 58 d soll nunmehr überplant werden.

### 2. Örtliche Situation

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Krenmoosstraße im Westen, der Bussardstraße im Norden und dem Bebauungsplan Nr. 58 c im Osten. Es umfaßt - abgesehen von den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen - ein Grundstück. Eine Umlegung ist somit nicht erforderlich. Auf dem Grundstück ist derzeit ein Wohngebäude vorhanden, das zu beseitigen ist.

Baumbestand ist insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen vorhanden. Er setzt sich aus folgenden Arten zusammen: 3 Eschen, 3 Pyramidenpappeln, 6 große Birken und 4 Jungbirken entlang der Krenmoosstraße; eine Fichtenreihe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (nördl. der Bussardstraße), die jedoch nur noch rudimentär vorhanden und in schlechtem Zustand ist; 5 Eschen an der östlichen Umgriffsgrenze und eine Reihe Jungeschen sowie Birken an der südlichen Grundstücksgrenze. Dieser - mit Ausnahme der Fichten - wertvolle und ortsbildprägende Baumbestand ist soweit als möglich bei der Planung zu berücksichtigen. Darüberhinaus sind im Grundstücksinnen 2 Pappeln, eine beschädigte Weide sowie einige alte Obstbäume vorhanden.

Die Bebauung in der unmittelbaren Umgebung wird charakterisiert durch ein- bis zweieinhalbgeschossige Einfamilien- und Reihenhäuser westlich der Krenmoosstr., zweigeschossige Reihenhäuser und Geschößwohnungsbauten im Süden und Osten des Planungsgebietes und zweigeschossige Reihenhäuser nördlich der Bussardstraße.

Das Planungsgebiet kann direkt von der Krenmoosstraße aus erschlossen werden. Ein Anschluß an die Ver- und Entsorgung ist möglich. Über die Bebauungsplangebiete Nr. 58 a und c kann das Planungsgebiet ebenfalls an die Erdgasleitung entlang der St. 2063 angeschlossen werden.

Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Kindergarten und Jugendheim sind im Süden des Planungsgebietes vorhanden. Läden, Post und katholische Kirche liegen an der südlichen Krenmoosstraße.

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

### 3. Planungskonzept

#### 3.1 Städtebauliches Konzept (Gestaltung; Art und Maß der Nutzung)

Der Bebauungsplan sieht 3 ost-west-gerichtete Baukörper für Geschößwohnungsbau vor und setzt hiermit die im östlich angrenzenden Bereich geplante Reihenhaus- und Geschößwohnungsbau fort. Die Baukörper sollen dementsprechend nicht streng linear angeordnet, sondern - wie im Osten - locker gruppiert werden.

Die Geschößzahl wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung mit II + Dachgeschoß festgesetzt, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf.

Die im einzelnen festgesetzten Gestaltungselemente wie Dachform und -neigung, Firstrichtung, zu verwendende Materialien etc. orientieren sich ebenfalls an der im Norden und Osten geplanten Bebauung (Beb.-Pläne Nr. 58 a, b und c). Hierdurch soll ein einheitliches stadtgestalterisches Bild erreicht werden.

Eine Reihenhausbauung soll in diesem Planungsgebiet ausgeschlossen werden, um innerhalb der Gemeinde eine gute Durchmischung des Wohngefüges zu erhalten.

Das Planungsgebiet wird entsprechend Flächennutzungsplandarstellung als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung wird jeweils die maximale Geschößfläche pro Bauraum festgesetzt, wobei die Geschößflächen der einzelnen Bauräume untereinander ausgetauscht werden können, soweit die Geschößfläche insgesamt nicht überschritten wird. Die festgesetzten Geschößflächen ergeben in Relation zum Nettobauland eine GFZ von 0,6. (Genaue Umrechnung siehe Punkt 4.).

### 3.2 Erschließungskonzept/ruhender Verkehr

Das Baugebiet wird sowohl von der Krenmoosstr. aus, als auch von der Bussardstr. aus erschlossen. Die Bussardstr. soll - wie bereits im Beb.-Plan Nr. 58 c festgesetzt - als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Hier wird - abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan - eine zusätzliche Engstelle vorgesehen, die den von der Krenmoosstr. kommenden Verkehr verlangsamen soll.

Durch zwei dinglich zu sichernde Fuß- und Radwege soll darüberhinaus eine gute fußläufige Anbindung des Planungsgebiets an die im Osten gelegenen Baugebiete geschaffen werden.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden zum größten Teil in einer Tiefgarage nachgewiesen, die von der Krenmoosstr. aus erschlossen wird. 4 Stellplätze werden in einer oberirdischen Garage ausgewiesen. Darüberhinaus werden 22 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum, teils in der Krenmoos-, teils in der Bussardstr. ausgewiesen.

Der Stellplatzschlüssel liegt somit bei ca. 1,6 Stp./Wohneinheit.

### 3.3 Grünplanerisches Konzept

Das Planungsgebiet soll - wie die im Norden und Osten angrenzenden Neubaugebiete - durch eine starke Durchgrünung geprägt werden. Der wertvolle vorhandene Baumbestand ist zu diesem Zweck so weit wie möglich zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

Der im Osten bereits im Ansatz vorhandene schmale gliedernde Grünzug soll entlang der nördlichen Umgriffsgrenze bis zur Krenmoosstr. fortgeführt werden. Der Rest der hier bereits teilweise abgeholzten Fichtenreihe ist wegen Windbruchgefahr zu fällen und - in Fortsetzung des Birkenbestandes im östlichen Teil des Grünzuges - durch eine Birkenreihe zu ersetzen.

Im Bereich des Baugrundstücks sollen alle Bäume erhalten werden, mit Ausnahme einer Trauerweide, die aufgrund ihrer starken Beschädigung und im Hinblick auf ihre Nähe zur Tiefgarage gefällt werden muß.

Sie soll durch eine Esche ersetzt werden.

Zum Schutz der erhaltenswerten Bäume sind während der Bauzeit ausreichende Vorkehrungen zu treffen. Desweiteren sind die Birken im Bereich der TG-Zufahrt durch geeignete Baumaßnahmen zu schützen (siehe Satzung).

Um einen möglichst einheitlichen und landschaftlich gebundenen Charakter der Siedlung zu erhalten, sind an den Grundstücksrändern Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen vorgesehen. Die Privatgärten sind entsprechend den Festsetzungen zu begrünen, wobei Obstbaumpflanzungen erwünscht sind. Zäune sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen. Als Neuanpflanzung ist hauptsächlich eine Vervollständigung des vorhandenen Baumbestands, bestehend aus Eschen, Spitzahorn und Birken vorgesehen. Hinzu kommen die heimischen Stieleichen, Winterlinden und Vogelkirschen sowie Traubenkirschen und Erlen.

### 4. Städtebauliche Daten

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Nettobauland (incl. priv. Gemeinschaftsgrün und Garagen) | ca. 4.070 m <sup>2</sup> |
| öffentliche Verkehrsfläche                               | ca. 2.650 m <sup>2</sup> |
| öffentliche Grünfläche                                   | ca. 180 m <sup>2</sup>   |
| <hr/>                                                    |                          |
| Geltungsbereich insgesamt                                | ca. 6.900 m <sup>2</sup> |

$$\text{Bruttogeschoßfläche} = 790 \text{ m}^2 + 800 \text{ m}^2 + 850 \text{ m}^2 = 2.440 \text{ m}^2$$

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Bruttogeschoßfläche}}{\text{Nettobauland}} = \frac{2.440 \text{ m}^2}{4.070 \text{ m}^2} = 0,6$$

Zahl der Wohneinheiten : ca. 36