

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 67

i.d.F. vom 21.07.1988
i.d.F. vom 10.11.1988Plangebiet: nördlicher verlängerter Erlenweg**1. Anlaß der Planaufstellung**

Die Grundstücke nördlich der vorhandenen Bebauung am Erlenweg sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan dargestellt ist ferner das gemeindliche Planungsziel eines eigenen, neuen S-Bahnhofes "Karlsfeld-Mitte", womit eine bessere Erreichbarkeit der S-Bahn aus der Gemeinde-Mitte um das Rathaus erreicht werden soll. Es liegt also im Interesse der Gemeinde Karlsfeld, in diesem Bereich eine weitere bauliche Entwicklung mit höherer Dichte zu fördern, zumal durch die Nachbarbebauung stadtgestalterische Grundzüge bereits in den siebziger Jahren entwickelt wurden. Überdies besteht durch die Bebauungsplanung auch die Chance, einen wirkungsvollen "Ortsrand auf Zeit" zu schaffen.

2. Örtliche Situation

Das Baugebiet ist eben und unbebaut. Kleingärten und ein Spielplatz (nördlich angrenzend) prägen den Bereich, der sich unvermittelt grün an die Bebauung entlang des süd-nordgerichteten Erlenweges anschließt. Ein erkennbarer, gestalteter Ortsrand ist hier nicht gegeben. Südlich des Baugebietes herrscht Ein- und Zweifamilienhausbebauung vor, zum Teil aber auch Geschoßwohnungsbau ohne ein klares städtebauliches Ordnungsprinzip. Auch die Baustrukturen sind dementsprechend unterschiedlich: Ein oder zwei Geschosse, unterschiedliche Dachformen, Einzelgaragen, Garagenhöfe usw.

Das Baugebiet grenzt im Osten an den Eiskanal mit Fußweg. Dieser stellt ein wichtiges "grünes Rückgrat" für die besiedelten Bereiche dar. Nordöstlich liegt der Eichinger Weiher, an dessen Südseite sich eine städtebaulich ausgeprägte Terrassenhausbebauung entwickelt hat, die hier einen strengen Ortsrand bildet.

3. Städtebauliche Planung**3.1 Städtebauliche Konzeption**

Mit einem einfachen abgewinkelten Baukörper soll ein klarer Ortsrand auf Zeit geschaffen werden, der im Grundsatz die

Baumassen der Terrassenhausbebauung südlich des Eichinger Weihers aufnimmt. Norden und Westen des Baugebietes (orientiert zur freien Landschaft) und der Osten am Eiskanal werden intensiv mit Großbäumen bepflanzt. Ein begrünter Fußweg stellt die Verflechtung zum Eiskanal her. Die Baumassen sind einfach als zweigeschossige Bauten mit (als Vollgeschoß) ausgebautem Dachgeschoß vorgesehen, womit in abgewandelter Form ein Gestaltungsprinzip der Moos-Siedlung aufgenommen wird. Die Winkelform öffnet sich zum Wohnhof, der über den Spielplatz mit dem schmalen Grünzug am Eiskanal verbunden ist, womit ein hohes Maß an Wohnqualität zu erwarten ist.

3.2 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Baugebiet wird über den vorhandenen Erlenweg erschlossen. Dieser wird ausgebaut und erhält beidseitig öffentliche Stellplätze als Senkrechtparker mit Bäumen zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes. Durch den vorhandenen Straßenversatz wird eine verkehrsberuhigende Wirkung auf den KFZ-Verkehr erwartet. Fußwege sind vorgesehen, wobei der Verflechtung zum Eiskanal besondere Bedeutung zukommt.

Da Geschoßwohnungsbau vorgesehen ist und eine größere Anzahl an Wohnungen erwartet wird, wird der notwendige Stellplatzbedarf in einer Tiefgarage untergebracht. Die TG wird über die Nordostecke des Wohngebäudes angefahren, sie ist also im Bereich der Rampe umbaut, womit die Lärmemissionen verringert werden.

3.3 Nutzung

Vorgesehen ist Geschoßwohnungsbau, voraussichtlich Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus. Das dritte Vollgeschoß liegt im steilen Dach. Die mögliche Anzahl der Wohnungen ist derzeit noch nicht exakt bekannt. Aufgrund des Stellplatzschlüssels (s.u.) wird von max. 25 Wohnungen ausgegangen. Raum für TG ist ausreichend vorhanden.

4. Städtebauliche Daten

| | |
|--|----------------------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 3.300 m ² |
| ././. öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün | 980 m ² |
| Nettobauland | 2.320 m ² |
| zulässige Geschoßfläche in 3 Vollgeschossen | 1.790 m ² |
| GFZ bezogen auf Nettobauland | 0,77 |
| GFZ bezogen auf Bruttobauland (Geltungsbereich) | 0,54 |

Die GFZ liegt damit im Rahmen der nach BauNVO zulässigen Werte (max. 1,0 bei III Vollgeschossen), sie ist wegen der Nachbarschaft im Osten und wegen des städtebaulichen Ziels des S-Bahnhofes Karlsfeld-Mitte mit verdichtetem Einzugsbereich städtebaulich begründet).

5. Kosten der Erschließungsanlagen

Die Kosten der Erschließungsanlagen werden durch die Beiträge gedeckt.

Architektengemeinschaft topos
Leopoldstraße 62

8000 München 40