

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 72

Plangebiet: "Westlich verlängerter Erlenweg" (Fl.-Nr. 1017/2)

### 1. Anlaß der Planaufstellung

Die nördlich der vorhandenen Bebauung am Erlenweg und der Wehrstaudenstraße gelegenen Grundstücke sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Der als Planungsziel im Flächennutzungsplan dargestellte S-Bahnhof "Karlsfeld Mitte", über den das Zentrum der Gemeinde besser erreicht werden soll, läge in kurzer fußläufiger Entfernung der nördlichen Grundstücksgrenze.

Tendenzen zu einer im Hinblick auf den S-Bahnhof dichteren Bebauung weist vor allem die östliche Nachbarbebauung auf.

Für das unmittelbar im Norden angrenzende Grundstück (Fl.-Nr. 1015/2), das sich in Gemeindebesitz befindet, ist eine Bebauung mit sozialem Wohnungsbau vorgesehen.

Unter Berücksichtigung o. g. Planungsziele erscheint eine Bebauung mit Geschößwohnungsbauten sinnvoll, die weiterhin eine höhere bauliche Dichte zuließe. Die Idee "Ortsrand auf Zeit" verlangt durch die 175 m lange Nordgrenze des Grundstücks in besonderem Maße nach einer Lösung.

### 2. Örtliche Situation

Das Baugebiet ist eben und unbebaut. Kleingartenanlagen und die nahe Bahnlinie mit zum Teil dichter Begrünung prägen das Umfeld.

Die Bebauung südlich des Grundstücks - bestimmt durch Ein- und Zweifamilienhäuser, vereinzelt auch Geschößwohnungsbau - ist städtebaulich kaum geordnet und weist eine recht unterschiedliche Baustruktur auf. Nach Norden hin besitzt sie bisher keinerlei Ortsrandqualitäten.

Für das östliche Nachbargrundstück besteht ein gültiger Bebauungsplan für eine kleinere Geschößwohnungsanlage mit abgewinkelter Baukörperstellung und geschlossener Randbegrünung nach Norden.

### 3. Städtbauliche Planung

#### 3.1 Städtebauliche Konzeption

Die im Bebauungsplan dargestellte Gebäudegruppe mit ihren Grünbereichen bildet mit der geplanten östlichen Nachbarbebauung eine logische Folge. Zum einen vervollständigt sie die begonnene klare nördliche Ortsrand-Pflanzung von Großbäumen und Strauchgruppen - zum anderen schafft sie durch die leichte Winkelstellung die Voraussetzung für eine mögliche Fortsetzung der Geschoßbebauung in Richtung Norden.

Besondere Maßnahmen verlangt die entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufende Trasse der Bundesbahn mit ihren auf das Grundstück einwirkenden Lärmimmissionen. Zu ihrer Abschirmung ist im Bebauungsplan ein mehrgeschossiges Parkdeck als Lärmschutzbebauung festgesetzt.

Neben seiner Hauptfunktion (Parken) übernimmt das Parkdeckgebäude durch seine technische Ausgestaltung auch Lärmschutzfunktionen gegen die Immissionen der Bahnlinie. Um diese Maßnahme möglichst effektiv zu gestalten, d.h. über eine möglichst große Länge, wird sowohl an der Süd- als auch an der Nordgrenze des Grundstückes Grenzbebauung festgesetzt. An der Nordgrenze soll die Grenzbebauung einen Anschlußpunkt für spätere Lärmschutzanbauten auf dem Grundstück (Flst. Nr. 1015/2) darstellen, um in nördlicher Richtung zukünftig einmal einen geschlossenen Lärmschutzriegel zu erhalten. Auch eine Fortführung der Lärmschutzmaßnahmen nach Süden wird von der Gemeinde als wünschenswert erachtet (z.B. durch geschlossene Bauweise mit Atriumhäusern). Im Westen wird ebenfalls Grenzbebauung festgesetzt, damit die Maßnahme gegen die Lärmimmissionen so nah wie möglich an deren Quelle plaziert werden kann.

Aus Schallschutzgründen ist das der Bahnlinie am nächsten stehende Wohngebäude um ein Stockwerk niedriger gehalten (ID), als die übrigen Gebäude (IID).

Im 100-Meter-Entfernungsbereich zur Bahnlinie ist festgesetzt, daß Schlafzimmerfenster mit Sichtverbindung zur Bahnlinie die Anforderungen der Schallschutzklasse III erfüllen müssen, die Fenster aller übrigen Aufenthaltsräume die der Schallschutzklasse II.

Durch die Fortführung der Gebäudekanten der südlich gelegenen Bebauung - vor allem an den Westseiten der Wehrstaudenstraße und des Erlenweges - wird trotz des Wechsels von lockerer Einfamilienhausbebauung zu dichterem Geschoßwohnungsbau ein städtebaulicher Übergang geschaffen.

Durch die Stellung der Baukörper - insbesondere derer in Mittelage - entsteht ein größerer öffentlicher Grünbereich, der als Anfang eines sich nach Norden fortsetzenden Angers für eine eventuelle Folgebebauung Richtung Norden gedacht ist.

Die Baumassen sind als ein- bzw. zweigeschossige Bauten mit ausgebauten Dachgeschossen (= Vollgeschosse) vorgesehen.

Die unmittelbar angrenzenden privaten Haus-Gartenbereiche in Süd- bzw. Westlage lassen eine hohe Wohnqualität erwarten.

### 3.2 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Baugebiet wird im Osten über den vorhandenen Erlenweg erschlossen. Dieser wird ausgebaut und erhält beidseitig öffentliche Stellplätze als Senkrechtparker mit Bäumen zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes.

Im Straßenbereich des Erlenweges überlagert und ersetzt der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67 "Nördlicher verlängerter Erlenweg".

Die schon durch den doppelten Straßenversatz zu erwartende beruhigende Wirkung auf den Kfz-Verkehr wird im Bereich der östlichen Grundstückszufahrt durch die Ausweisung der "verkehrsberuhigten Wohnstraße" festgesetzt.

Im Westen führt die Wehrstaudenstraße in nördlicher Richtung in das Baugebiet. Durch eine Umschwenkung wird das westlich gelegene Parkdeck erschlossen. Für eine zukünftige Bebauung des nördlichen Grundstückes ist an dieser Stelle eine Fortführung der Wehrstaudenstraße möglich. Der gesamte Straßenbereich ist beidseitig mit Stellplätzen für Senkrechtparker ebenfalls als "verkehrsberuhigte Wohnstraße" ausgewiesen. Baumpflanzungen dienen auch hier der gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes.

Fußwege sind vorgesehen und bilden in Ost-West-Richtung über den öffentlichen Grünbereich in Mittellage eine Verflechtung zu den Kleingärten im NW und zum Gebiet am Eiskanal im Osten.

Da Geschoßwohnungsbau vorgesehen ist und eine größere Anzahl an Wohnungen erwartet wird, wird der notwendige Stellplatzbedarf in einem mehrgeschossigen Parkdeck (42 Stellplätze) nachgewiesen, das Lärmschutzfunktionen gegen die Immissionen der Bahn erfüllt.

Für die Rampen der Zu- und Ausfahrten sind lärmschützende Maßnahmen vorgeschrieben.

### 3.3 Nutzung

Vorgesehen ist zwei- bzw. dreigeschossiger Geschoßwohnungsbau, voraussichtlich Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus. Das jeweils oberste Vollgeschoß liegt im steilen Dach. Die mögliche Anzahl der Wohnungen ist derzeit noch nicht exakt bekannt.

Es wird von ca. 40 - 45 Wohneinheiten ausgegangen, was einer erwarteten Einwohnerzahl von ca. 80 - 100 Personen entspricht.

#### 4. Städtebauliche Daten

|                                                           |          |
|-----------------------------------------------------------|----------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplanes                       | 7 170 qm |
| ./.. öffentliche Verkehrsfläche mit<br>Straßenbegleitgrün | 2 586 qm |
| Nettobauland                                              | 4 630 qm |
| zulässige Geschoßfläche in 3 Vollgeschossen               |          |
| ID: 552 qm                                                |          |
| IID: 2610 qm                                              |          |
| Gesamt:                                                   | 3 160 qm |
| GFZ bezogen auf Nettobauland                              | 0,68     |
| GFZ bezogen auf Bruttobauland                             | 0,44     |
| Wohneinheiten (überschlägig)                              | ca. 40   |
| Stellplätze in GGa                                        | 42       |
| oberirdisch                                               | 23       |
| Stellplatzschlüssel                                       | 1,6/WE   |

#### 5. Erschließung

##### 5.1 Straßenausbau

Der Straßenausbau verursacht Kosten in Höhe von ca. 200 000,- DM.  
90 % der Kosten sind durch den Erschließungsbeitrag gedeckt.

##### 5.2 Kanalisation

Die Kosten der Kanalisation betragen ca. 195 000,-- DM und sind  
über die Beiträge zur Entwässerungssatzung gedeckt.

##### 5.3 Wasserversorgung

Die Kosten der Wasserversorgung betragen ca. 150 000,-- DM und  
werden über die Beiträge zur Wasserabgabesatzung gedeckt.

**Gemeinde Karlsfeld**

*Karlsfeld, 30.3.1992*



*[Handwritten Signature]*  
**NUSTEDE**  
1. Bürgermeister