

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 31b, Zentraler Bereich
Plangebiet: westlich Rathaus zwischen der Rathausstraße
und der B 304 sowie nördlich der Rathausstraße

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Der Planaufstellung unterliegt das öffentliche Interesse der Gemeinde Karlsfeld durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen die bestehende Besiedlungsstruktur abzurunden und die Voraussetzung für die Bildung eines Ortsmittelpunktes und für ein Zusammenwachsen der bisher getrennten Ortsteile zu schaffen.

2. Die Einfügung in die Raumordnung, die überörtliche Planung und die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 13. 4. 1978 entwickelt. Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als " Allgemeines Wohngebiet " mit hoher Dichte aus. Das Baugebiet stellt in der bestehenden Flächenausweisung eine Baulücke dar, die im Norden und Westen von mehrgeschossigen Wohngebäuden umgeben ist. Nach Südwesten an der B 304 liegt eine Tankstelle, nach Westen schließt ein Grundstück an das zur Zeit bebaut wird, für das bereits ein Bebauungsplan vorliegt, der ebenfalls mehrgeschossigen Wohnungsbau vorsieht. Nach Osten schließt der geplante Marktplatz mit dem bestehenden Rathaus und dem Hotel Europa an.

Eine Bebauung dieser Fläche - und sinngemäß auch des zur Zeit bebauten Grundstücks westlich anschließend - stellt eine notwendige Ergänzung der Besiedlungsstruktur dar, die eine störende Lücke schließen wird.

Das Baugebiet, dessen Bedeutung bereits in den Zielsetzungen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs 1970 und im Ortsentwicklungsplan der Gemeinde (1971 - 73) vorformuliert wurde, bildet einen ersten Ansatz zur Schaffung eines gemeinsamen zentralen Bereiches für die Gemeinde durch Stärkung der Wohnbevölkerung in der Ortsmitte.

Vorgesehen ist ein zentraler Bereich ausgehend von den Läden nördlich der Rathausstraße (" Rathausplatz ") über Rathaus

mit Marktplatz, Brückenschlag für Fußgänger über die B 304 und weiter nach Südwesten in Zielrichtung auf einen in der Flächennutzungsplanung langfristig geplanten S-Bahnhof Karlsfeld-Mitte.

Folgende Faktoren sind für die Ausweisung dieses Baugebietes - sinngemäß des westlich anschließenden derzeit bebauten Grundstücks - maßgebend:

- o Die Fläche ist logische Ergänzung bestehender Besiedlungsstruktur, die das Gebiet auf allen Seiten umgibt und sie ist Abrundung der Funktion Wohnen in verdichteter Form im Westen des Gemeindegebietes.
- o Das Gebiet liegt günstig zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Rathaus und Läden nördlich Rathausstraße.
- o Das Gebiet bildet einen Ansatz zur Schaffung eines gemeinsamen Ortsmittelpunktes durch Stärkung der Wohnbevölkerung.
- o Das Gebiet liegt günstig zum überörtlichen Erholungsgebiet Karlsfelder See und zum Hallenbad der Gemeinde.

Eine weitere Wohnbauentwicklung nach Westen ist auf Grund der bestehenden Bebauung und der Abgrenzung des überörtlichen Erholungsgebietes Karlsfelder See nicht möglich.

3. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3.1. Topographie, Bodenbeschaffenheit, baulicher Zustand, Baumbestand

Das Gebiet ist als eben anzusehen. Der Grundwasserstand ist hoch, er liegt bis zu 1,20 m unter Gelände.

Baumbestand, der in die zukünftige Planung integriert werden könnte, ist nicht vorhanden.

Eine 110-kV-Leitung der Deutschen Bundesbahn durchschneidet diagonal das Baugebiet und beeinflusst somit das planerische Konzept der baulichen Gestaltung und Grünordnung erheblich.

3.2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Flst. Nrn. 728/22, 728, 728/6, 728/5, 951/10 Teilfl.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Teil-

bereich der Rathausstraße einbezogen.

Der dargestellte Ausbau der B 304 wurde nach Absprache mit dem Straßenbauamt München nach dessen Planungsvorstellungen übernommen.

3.3. Verkehr

Das Gebiet liegt zwischen B 304 und Rathausstraße.

Die Rathausstraße übernimmt die Funktion einer Wohnsammelstraße, die den Verkehr über die Hoch- bzw. Gartenstraße auf die B 304 leitet.

Über eine innerörtliche Buslinie ist die Anbindung an die S-Bahn (Haltestelle München-Karlsfeld) möglich.

Die Bushaltestelle befindet sich unmittelbar in der Rathausstraße am Wohngebiet.

Die B 304 ist überörtliche Hauptverkehrsstraße.

Eine direkte Anbindung des Wohngebietes und Erschließung an die B 304 ist nicht möglich.

3.4. Ver- und Entsorgung

Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung sind durch bereits vorhandene Leitungen gesichert.

3.5. Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Nördlich der Rathausstraße mehrgeschossige Wohnbebauung mit Ladentrakt und Läden im Erdgeschoß.

Nach Westen neugeschossige Wohnbebauung, nach Südwesten an der B 304 Tankstelle.

Das westliche Nachbargrundstück wird derzeit bebaut und umfaßt neben einem Kindergarten und fünf Reihenhäusern im Ausschwingungsbereich der 110 kV-Leitung ausschließlich Geschoßwohnungsbau zwischen drei und fünf Geschossen. Daran anschließend folgen Rathaus mit Parkplatz und Hotel Europa. Nordwestlich schließen nach der Wohnbebauung Sportanlagen mit Hallenbad und das Überörtliche Erholungsgebiet Karlsfelder See an.

4. Angaben zur Erschließung und Versorgung

4.1. Erschließung

Das Konzept geht von einer weitgehenden Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr in einem Wohngebiet mit höherer Dichte aus.

Die Erschließung für den Kfz.-Verkehr erfolgt durch eine Stichstraße am östlichen Rand des Geltungsbereiches. Diese Stichstraße erschließt die 2-geschossige Parkpalette, die parallel zur B 304 als Lärm- und Emissionsschutz liegt und den ruhenden Verkehr der gesamten Wohnbebauung aufnimmt. Die Wohnbebauung nördlich der Rathausstraße wird fußläufig über den Rathausplatz erschlossen. Die Andienung der Läden nördlich und südlich der Rathausstraße erfolgt von der Rathausstraße aus.

Eine direkte Anbindung an die B 304 ist nicht möglich.

4.2. Ver- und Entsorgung

Versorgung mit elektrischer Energie ist gewährleistet.

Eine Versorgung mit Gas (Heizung) ist möglich, da parallel zur B 304 eine Ferngasleitung liegt.

Das vorhandene Kanalnetz und die Kapazität der Kläranlage ist für die Entwässerung des Gebietes ausreichend.

Durch die Inbetriebnahme des 3. Brunnens beim Wasserwerk II mit einer insges. Förderleistung von 130 l/sec. ist die Versorgung mit Wasser hinreichend gesichert.

4.3. Versorgung der Bevölkerung

Die Versorgung der neuen Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die vorhandenen und neuzuschaffenden Läden voll gegeben.

Die neue Wohnbevölkerung trägt zur Stärkung dieser Läden bei und begünstigt damit die Entwicklung auf einen gemeinsamen Ortsmittelpunkt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind ca. 15 Läden mit einer Gesamtfläche von ca. 2 100 m² vorgesehen.

5. Die bauliche und sonstige Nutzung

5.1. Städtebaulich-räumliches Konzept

Im Norden der Rathausstraße bindet die neue Bebauung an die bestehende 6-geschossige Bebauung an und gruppiert sich zusammen mit der alten Bebauung um einen dreiseitig umschlossenen Platz.

Die Höhenentwicklung der neuen Bebauung versucht den Ausgleich zu schaffen zwischen dem 6-geschossigen Geschoßwohnungsbau und den 2-geschossigen Reihenhäusern an der Lessing- und Gartenstraße. Der Anschlußbau an die bestehende 6-geschossige Bebauung ist 5-geschossig und staffelt sich über eine dreigeschossige Bebauung bis zu einer 2-geschossigen Reihenhausbauung.

Im Ausschwingungsbereich der 110 kV-Leitung ist eine 2-geschossige Bebauung möglich.

Im Bereich der Rathausstraße ist eine 3-geschossige Bebauung vorgesehen.

Im Teilbereich südlich der Rathausstraße schließt eine 3-geschossige Bebauung den Rathausplatz zum Nordwesten ab und bildet zusammen mit der 2-geschossigen Parkpalette parallel zur B 304 und der südlichen Bebauung parallel zur Rathausstraße einen dreiseitig geschlossenen Hofraum.

Die Parkpalette bindet an das im Bau befindliche Parkhaus des Nachbargrundstückes an und bildet einen geschlossenen Lärm- und Emissionsschutz zur B 304.

Für alle Gebäude sind Sattel- bzw. Pultdächer vorgesehen, die sich in die bestehende Dachlandschaft der Gemeinde einfügen sollen und den Maßstabsbruch zwischen der bestehenden niederen Bebauung und der 6- bis 9-geschossigen bestehenden Bebauung mildern sollen.

Auf eine sorgfältige, die städtebauliche Raumbildung unterstreichende Grünbepflanzung wird Wert gelegt.

5.2. Städtebaulich-funktionales Konzept

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Erdgeschoßzone im Bereich nördlich der Rathausstraße ist mit Ausnahme der Reihenhäuser und der Parkplatzzufahrt mit Läden genutzt. Ladennutzung befindet sich ebenfalls in der Erdgeschoßzone der südlichen Bebauung parallel zur Rathausstraße.

Die Obergeschosse enthalten Wohnnutzung. Die GFZ liegt bezogen auf das Nettobauland bei 0.85. Die Wegeführung berücksichtigt in ihren Zielen die benachbarte Infrastruktur. Die nördlich der Rathausstraße gelegenen Läden binden an die bestehenden Läden an und gruppieren sich zu einem dreiseitig geschlossenen Platzbereich mit Arkaden und Passagen.

5.3. Wohnen

Die Ausweisung als WA erfolgt auf Grund der zentralen Lage und Nähe zu den vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen und der Absicht der Schaffung eines zentralen Bereiches für die Gemeinde, dem verdichtetes Wohnen zugeordnet werden soll, um so weitere Impulse für zusätzliche, den Wohnwert steigernde Gemeinbedarfs- und Wohnfolgeeinrichtungen zu schaffen.

Durch Entwicklung der Bebauung um Wohn- und Spielhöfe, durch Staffelung der Gebäude, differenzierte Dachformen können jeder Wohnung Frei- und Luftraum zugeordnet werden.

Das Gebiet eignet sich wegen seiner städtebaulichen Ausrichtung auf den Fußgänger, der Schaffung von Höfen und Plätzen und der Nachbarschaft zu Wohnfolgeeinrichtungen gut für Familien mit Kindern.

Überwiegend sind daher 3- und 4-Zimmer-Wohnungen vorgesehen, allerdings im Sinne einer sinnvollen Mischung auch Kleinwohnungen. Der Ausbau der Dachgeschosse ist vorgesehen, um trotz der im Durchschnitt 3-geschossigen Bebauung eine möglichst hohe Wohnnutzung zu erzielen.

5.4. Verkehr

- Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr.

Erschließung von der Rathausstraße und der Stichstraße am östlichen Rand des Geltungsbereiches. Für Besucher sind pro Wohneinheit 0,2 Stellplätze vorzusehen, die entlang der Rathausstraße und der Stichstraße vorgesehen sind.

Pro Wohnung wird 1 Einstellplatz in einem mehrgeschossigen Parkhaus an der B 304, das gleichzeitig die Funktion des Lärmschutzes übernimmt, vorgesehen.

Je 40 m² Ladenverkaufsfläche wird 1 Einstellplatz gefordert. Für die Läden im Bereich nördlich der Rathausstraße ist ein zentraler Parkplatz im Rückbereich der Läden vorgesehen, die Einstellplätze für die Ladennutzung südlich der Rathausstraße liegen im Bereich der Stichstraße. Die Läden werden von der Rathausstraße erschlossen.

5.5. Gestaltung und Außenanlagen

Der Rathausplatz wird neugestaltet. In diese Neugestaltung werden sowohl neue Freiflächen als auch bereits begrünte Freiflächen einbezogen, um einen Gesamtcharakter zu bilden. Der Platz soll in der Außengestaltung auf die Zentralität hinweisen und nach außen den Ortsmittelpunkt dokumentieren. Entlang der Rathaus- und der Stichstraße ist alleeartige Baumbepflanzung vorgesehen.

Es wird versucht, die Schneise, die durch die 110 kV-Freileitung der DB geschlagen wird, auch landschaftsgestalterisch durch Anwendung der Möglichkeiten der Baumauswahl und Bodenmodellierung zu überspielen.

Die Parkpalette ist auf der Nordseite (Hofseite) stark zu bepflanzen (Wilder Wein).

Die Wege und Zufahrten sowie die Stellplätze sind differenziert zu pflastern.

6. Statistik

Bruttobauland im Geltungsbereich	15.660 m ²
Nettobauland / Anteil Krulich	11.250 m ²
Geschoßflächenzahl	0.85
höchstzulässige Bruttogeschoßfläche / Anteil Krulich	9.560 m ²
Anzahl der Läden	15
Anzahl der Wohnungen	75
Anzahl der öffentlichen Stellplätze	16
Anzahl der privaten Einstellplätze im Parkhaus	73
Anzahl der privaten Einstellplätze oberirdisch	45
erwartete Einwohnerzahl	250
Nettobauland / Anteil Reiter	1.100 m ²
Geschoßflächenzahl	0.85
höchstzulässige Bruttogeschoßfläche / Anteil Reiter	945 m ²

7. Aufstellung über die überschlägig ermittelten Kosten, welche durch die bauliche Maßnahmen entstehen (erstmalige Herstellungskosten)

Straßenherstellung

- a) Die Gesamtkosten der Straßenherstellung belaufen sich auf ca. 250.000,00 DM, wobei 90 % vom Bauträger aufzubringen sind.

b) Kanalisation

Die Kosten der Kanalisation sind gedeckt durch den Herstellungsbeitrag in Höhe von ca. 120.000,00 DM.

c) Wasserleitung

Die Kosten der Wasserleitung werden durch den Rohrnetz-kostenbeitrag in voraussichtlicher Höhe von 100.000,00 DM gedeckt.

d) Kosten der Straßenbeleuchtung

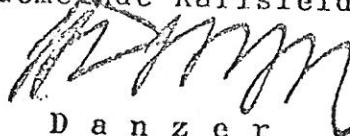
Für die Ausleuchtung der Ortsstraßen sind 10 Straßenlampen mit einem Kostenaufwand von ca. 25.000,00 DM notwendig.

8. Künftig laufende Unterhaltskosten der Erschließungsanlage

Straßen (Winterdienst und Kehren)	=	2.000,00 DM
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Kanalspülungen)	=	1.000,00 DM
Unterhalt der Straßenlampen	=	250,00 DM

Karlsfeld, 8. Juni 1979

Gemeinde Karlsfeld



D a n z e r

1. Bürgermeister