

A. Anlaß und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Karlsfeld führt die hier vorliegende Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 aus folgenden städtebaulichen Gründen durch:

>

Der Bebauungsplan soll dem tatsächlich gebauten Bestand entsprechen und das städtebauliche Umfeld entsprechend den unten aufgeführten Zielvorstellungen neu ordnen.

>

Den funktionalen Gesichtspunkten eines gut funktionierenden Hotels garni soll durch eine mögliche Erweiterung entsprochen werden.

>

Längerfristig soll - in einer 2. Planungsstufe dargestellt - auch die Errichtung eines Gästehauses (in dem auch Personalwohnungen untergebracht werden können) anstelle der in der I. Planungsstufe vorgesehen Garagenbauten gesichert werden.

>

Der großflächige, leider wenig begrünte Parkplatz östlich des Hotels soll entsprechend den bei den anderen laufenden Bebauungsplänen geäußerten Zielvorstellung "Gartenstadt Karlsfeld" viel besser mit Großbäumen überstellt werden.

>

Der Bebauungsplan soll die geplanten Wege- und Grünverflechtungen der städtebaulichen Umgebung berücksichtigen, die nachrichtlich dargestellt sind.

>

Mit der 2. Planungsstufe des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne einer eigenständigen städtebaulichen Einheit mit randbildender Umgrünung erreicht werden.

B. Städtebauliche Begründung des Bebauungsplanes

1. Anlaß der Planaufstellung

Die Baugebiete südwestlich Bürgerhaus und südwestlich der Mischnutzung entlang der B 304 sind im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Gemeinde Karlsfeld erstellt hier derzeit mehrere Bebauungspläne, um einen ihrer typischen "Siedlungssplitter"- dazu noch mit wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen wie evangelische Kirche und Bürgerhaus sehr zentral wirkend - städtebaulich zu ordnen. Der Bebauungsplan weiter südlich an der Adalbert-Stifter-Straße ist inzwischen rechtskräftig. Schon dieser Bebauungsplan wurde in einem größeren städtebaulichen Zusammenhang untersucht, um nicht wahllos "Splitter" an "Splitter" zu setzen. Der hier vorliegende Bebauungsplan schließt noch nicht nahtlos an den B-Plan Adalbert-Stifter-Straße an, doch wurde die derzeit überlegte Planung nachrichtlich übernommen.

Mit diesem Bebauungsplan kann die Gemeinde Karlsfeld wichtige planerische Leitlinien ein Stück weiter bringen:

- o Fuß- und Radweg mit flankierendem Grünstreifen vom Bürgerhaus nach Süden in Richtung S-Bahnhof Karlsfeld
- o Hotel in unmittelbarer Nähe des Bürgerhauses, womit eine weitere Optimierung der Nutzung des Bürgerhauses einhergehen dürfte
- o Intensive Begrünung in bisher vernachlässigten Randbereichen, um der Idee der "Gartenstadt Karlsfeld" noch mehr Rechnung tragen zu können
- o Arrondierung bezugs- und wahllos nebeneinanderstehender Baugruppen, die jeweils zeitbezogen und ohne wechselseitige Beachtung entstanden.

2. Örtliche Situation

Das Baugebiet ist eben und wurde bis 1988 landwirtschaftlich genutzt. Wichtiger Baum- und Grünbestand ist nicht vorhanden, an baulichem Bestand das Hotel garni. Die Adalbert-Stifter-Straße an der Westecke des Geltungsbereiches ist schon ausgebaut, sie soll allerdings im Rahmen von

Verkehrsberuhigung teilweise umgestaltet werden. Ein Bebauungsplan-Vorentwurf wurde dafür bereits erstellt.

Nordöstlich an der Dachauer Straße liegen mehrgeschossige Baukörper, meist mit Flachdach, die gewerbliche und Wohn-Nutzung haben. Das bestehende Gebiet ist nicht durchlässig; es gibt keine Querverflechtung für Fußgänger, die im Bebauungsplan aufgenommen werden könnte.

Im Norden liegt das Karlsfelder Bürgerhaus. Durch seine Lage hat der Bereich an der südlichen Krenmoosstraße die Bedeutung eines Quartierszentrums erhalten. Die umfangreichen Parkplätze grenzen nordwestlich an das Planungsgebiet. Südöstlich des Bürgerhauses verläuft ein Fußweg, der im FNP weiter nach Süden in Richtung auf den S-Bahnhof München-Karlsfeld fortgeführt wird. Er soll auch von Radfahrern benutzt werden können. Der Fuß- und Radweg führt nicht ganz optimal über den Parkplatz.

Westlich liegt die Evangelische Kirche, ein Klinkerbau mit stadtgestalterisch dominierendem Turm.

Nach Südwesten folgt an der Adalbert-Stifter-Straße ein mehrgeschossiges Terrassenhaus mit davor gelagerter zweigeschossiger Reihenhausbauung.

Insgesamt ergibt sich also ein städtebaulich sehr amorphes Bild, wobei durchaus Qualitäten im Detail festzustellen sind (z.B. Kirche).

Die städtebauliche Planung für die Neubaugebiete muß also nach einem eigenen Ausdruck streben, der, in sich selbstständig, die verschiedenen Bestandteile der Umgebung miteinander verbinden kann.

Die Erschließung kann nur über die Adalbert-Stifter-Straße erfolgen.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Städtebauliche Konzeption

Das Gesamtkonzept Bebauungsplan Adalbert-Stifter-Straße, die nachrichtlich übernommene noch nicht rechtsverbindliche Planung östlich der Adalbert-Stifter-Straße und dieser Bebauungsplan gehen von einer geschwungen geführten stadträumlichen Leitlinie mit Rad- und Fußwegen und flankierendem Großgrün aus. Dieser Hauptfuß- und -radweg in Richtung zum Karlsfelder S-Bahnhof ist das Rückgrat der Planung. An und um ihn gruppieren sich überschaubare kleine städtebauliche Einheiten, die als überschaubare Wohnquartiere Geborgenheit und "Heimat" vermitteln sollen.

Der Bebauungsplan Hotel Schwertfirm vermittelt zwischen den neuen, bewußt eigenständig gestalteten Wohnquartieren und dem unter Punkt 2 beschriebenen amorphen Bestand. Das Hotel wird als Sichtzeichen am Hauptfuß- und -radweg verstanden; daraus ist auch die absichtliche Schrägstellung zu verstehen, die bewußt mit dem Rechteckraster an der B304 als Überleitung zu einer "neuen Karlsfelder Gartenstadt" bricht. Die zwangsläufig entstehenden kritischen Übergangszonen, an denen es in diesem Bereich sowieso schon etliche gibt, werden durch intensive Begrünung gelöst.

Der Hauptfuß- und -radweg liegt im Westen. Er ist 3,5 m breit und beidseitig von Baumalleen gesäumt. Am Südrand quert er eine verkehrsberuhigte Straße.

Das Hotel ist als markantes Sichtzeichen (großer Baukörper) parallel zum Weg gestellt. Östlich davon liegen die "Störbereiche" Vorfahrt und Parken.

Die Hotelerweiterung nach Norden ist um ein Geschoß höher vorgesehen, womit dem städtebaulichen Ziel einer stärkeren Verdichtung und Höhenentwicklung entlang der zentralen B 304 entsprochen wird. Der Bebauungsplan setzt zwingend fest, daß der geplante um ein Geschoß höhere Anbau nach Norden durch einen allseits verglasten Gebäudeteil vom bestehenden Hotelbau abzusetzen ist.

In der 2. Planungsstufe werden die Garagenbauten der I. Planungsstufe durch ein Gästehaus ersetzt. Damit entsteht eine hofartige, durch- und umgrünte Hotelanlage, die als eigenständige "städtebauliche Einheit" angesehen werden kann.

Das gesamte Baugebiet ist im Interesse der Zielvorstellung "Gartenstadt Karlsfeld" intensiv durchgrünt. Die grünarme Bestandssituation wird damit erheblich aufgewertet.

3.2 Verkehrsflächen, Erschließung

Hauptfuß- und -radweg von Norden nach Süden; Erschließung des Hotels über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße, die später auch die Erschließung von südlich geplanten Wohnhäusern mitübernehmen soll (Zufahrt zu einer Tiefgarage, nachrichtlich dargestellt).

Die Vorfahrt liegt auf der Ostseite. Öffentliche Stellplätze sind an der verkehrsberuhigten Mischstraße vorgesehen. Auf dem Ostteil des

Grundstückes liegen in der I. Planungsstufe die Garagen und Stellplätze für die Hotelzimmer, pro Zimmer ein Stellplatz.

In der 2. Planungsstufe werden die beiden Vierer-Garagengruppen ersetzt durch ein Gästehaus; die zu ersetzenden und zusätzlich erforderlichen Stellplätze werden dann in einer Tiefgarage untergebracht.

3.3 Nutzung

Für den Bebauungsplan ist die Nutzung mit einem Hotel mit der möglichen Erweiterung um ein Gästehaus in einer zweiten Planungsstufe vorgesehen. Das Hotel weist drei bzw. vier Vollgeschoße auf, wobei das dritte bzw. vierte Vollgeschoß im (steilen) Dach zu liegen kommt. Die nach BauNVO höchstzulässige GFZ von 1,0 darf nicht überschritten werden. Die mögliche Anzahl der Zimmer ist derzeit unbekannt, sie wird aber begrenzt durch die nachzuweisenden KFZ-Stellplätze.

3.4 Ver- und Entsorgung

Anschluß an Wasser, Elektrizität und Erdgas ist sofort möglich. Auch die Abfallbeseitigung ist gewährleistet. Ebenfalls ist der Anschluß an die Kanalisation gegeben.

3.5 Grünordnung

Der mehrfach erwähnte Hauptfuß- und-radweg wird als doppelreihige Baumallee ausgeführt. Das Hotelgrundstück selbst ist allseits von Bäumen umgeben, um zunächst einen wirkungsvollen "Ortsrand auf Zeit" zu schaffen, bis auch die angrenzenden Bereiche bebaut sind. Entlang der verkehrsberuhigten Mischstraße sind ebenfalls Baumreihen festgesetzt. Auch die derzeit übergroßen Stellplätze werden durch Großbäume untergliedert.

Damit wird mit dem neuen Bebauungsplan an dieser Stelle endlich ein begrünter Ortsrand geschaffen. Wie oben ausgeführt stehen die intensiven Bepflanzungen unter dem Ziel "Gartenstadt Karlsfeld".

Es werden heimische Baumarten und Sträucher vorgesehen, wie auch im benachbarten Bebauungsplan Adalbert-Stifter-Straße.

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan integriert.

4. Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

5. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4 570 m ²	
öffentl. Verkehrsfläche	700 m ²	
öffentl. Grünfläche	300 m ²	
Nettobauland	3 570 m ²	
Überbaubare Fläche , incl. ST, TG, GGa, Zufahrten	2 360 m ²	(2 710 m ²)
Bruttogeschoßfläche	2 700 m ²	(3 400 m ²)
GRZ	0,76	(0,95)
GFZ	0,62	(0,83)
öffentl. Parkplätze	11 P	
Die öffentl. Parkplätze dürfen für den Stellplatzschlüssel von 1,0 pro Hotelzimmer angerechnet werden.		
priv. Stellplätze	32 ST	
priv. Gemeinschaftsgaragen	10 GGa	(2GGa)
Tiefgaragenplätze der 2. Planungsstufe		ca 25 TG
(Die Zahl der TG-Plätze kann nach Bedarf erhöht werden)		

Die Werte in Klammern beziehen sich auf die Planungsstufe II.

Gemeinde Karlsfeld

Karlsfeld, 20.3.92



W. Mustede
MUSTEDE
1. Bürgermeister