



GEMEINDE
KRAILLING

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 29

Bergstraße –
Georg-Schuster-Straße –
Margaretenstraße –
Pentenrieder Straße

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu der Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes „Nr. 29 Bergstraße – Georg-Schuster-Straße – Margaretenstraße – Pentenrieder Straße“ der Gemeinde Krailling.

Plandatum: 15.02.2010

Entwurfsverfasser: Jürgen Gollwitzer, Dipl. Ing. TU, Architekt
Amselstr. 8, 85579 Neubiberg

A. Baurechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 und § 8 des BauGB.

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch

- die Bahnlinie München – Garmisch und den anschließenden Höhenweg und der Bergstraße im Nordwesten (Sammelstraße)
- die Georg- Schuster – Straße im Nordosten (innere Anliegerstraße)
- die Margaretenstraße im Südosten (Haupterschließungsstraße) und
- der Pentenrieder Straße im Südwesten (Haupterschließungsstraße).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gemeindegebiet der Gemeinde Krailling. Der neue Bebauungsplan ersetzt mehrere bereits bestehende, zum Teil nur für bestimmte Grundstücke gültige Bebauungspläne. Dies sind namentlich:

- Bebauungsplan Nr. 29 in der Fassung vom 13.12.1977, Rechtskraft 13.03.1978
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Flur-Nr. Teilstück 70, Flur-Nr. 71 und Teilstück 73) i.d.F. vom 17.12.1981, Rechtskraft 19.07.1982
- 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Flur-Nr. 67) i.d.F. vom (ohne Plandatum), Rechtskraft 23.08.1988
- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Flur-Nr. 331 und 332) i.d.F. vom 01.07.1995, Rechtskraft 31.01.1996
- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Flur-Nr. 69) i.d.F. vom 26.01.1999, Rechtskraft 11.03.1999
- 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Flur-Nr. 324/12 und 324/13) i.d.F. vom 30.06.1998, Rechtskraft 01.10.1998
- 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Flur-Nr. 330/4, 330/8, 330/9, 330 und 330/10) i.d.F. vom 16.09.2003, Rechtskraft 22.01.2004.

Am 31.01.2006 hat der Gemeinderat beschlossen einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Am 10.10.2006 hat der Gemeinderat beschlossen den Umgriff für das Planungsgebiet um die Flurnummern 70, 71, 73, 74, 74/2, 75, 75/2, 75/3 und 75/4 zu erweitern (Pentenrieder Straße 4, 6, 8, 10a, 10b / Margaretenstraße 56 und 58, „Sanftlwiese“).

Ausschlaggebend war hierfür einerseits die unausgewogenen Dichte der Bebauung mit noch freistehenden oder in naher Zukunft freiwerdenden Baugrundstücken im Planungsgebiet, andererseits jedoch auch die Tatsache, dass die bis dato gültigen Festsetzungen (Baugrenzen etc.) nicht mehr den Erfordernissen der bestehenden Bauten gerecht wurden. Ziel war es daher für die Zukunft vorprogrammierte Zunahme von Anträgen auf Befreiung vom Bebauungsplan zu verhindern.

Weiterhin ist das Gebiet geprägt durch eine noch zusammenhängend unbebaute innerörtliche Grundstücksfläche, der sogenannten „Sanftlwiese“ mit einer Größe von ca.

0,7 ha, die bis dato teilweise noch Sondergebiet für kirchliche Zwecke gemäß BauNVO war und die man im Zusammenhang mit dem bestehenden Quartier städtebaulich einbinden wollte.

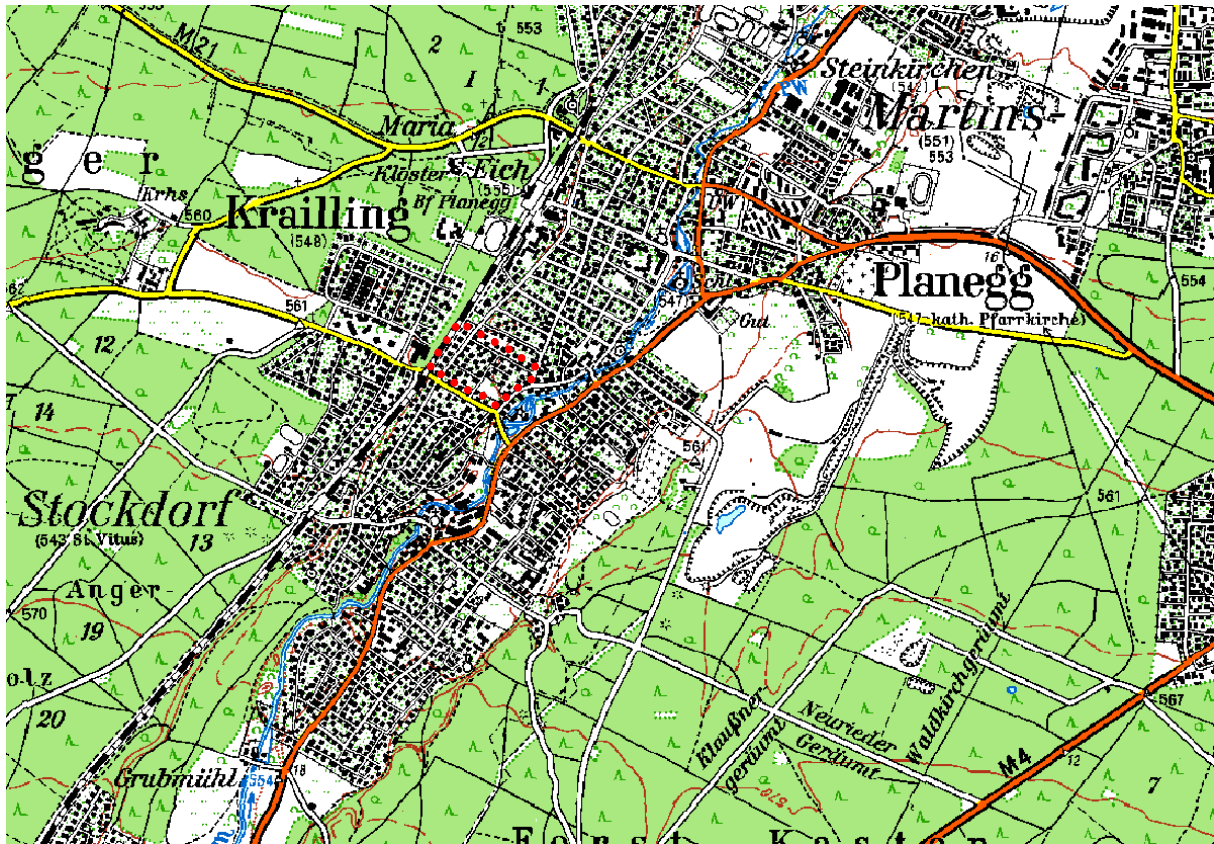


Bild 01: Übersichtsplan zur Lage des Planungsgebietes innerhalb der Gemeinde

B. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt westlich des Ortskernes der Gemeinde Krailing. Dieser ist fußläufig zukünftig direkt aus dem Planungsgebiet heraus zu erreichen (Margaretenstraße).

Weiterhin ist das Gebiet geprägt durch eine eiszeitliche Hangkante im Westen zur Bahnlinie.

Nach Nordosten und Südwesten schließt eine kleinteilige, durch Reihen- und Doppelhäuser geprägte Bebauung an. Das Höchstmaß der GFZ der umgebenden, dem Typ nach gleichen Wohnbebauung liegt bei ca. 0,40 bis 0,48. Die durchschnittliche Baudichte liegt aufgrund mancher noch kaum bebauten Grundstücke bei einer GFZ von 0,30.

Im Südosten weist die Bebauung entlang der Margaretenstraße als Ortskernstraße eine Prägung in Form von Ladengeschäften, Praxen und obergeschossigen Wohnungen mit einer GFZ von bis zu 0,60 auf.

Im Gemeindegebiet befinden sich sowohl Kindergärten wie auch eine Grundschule beim Rathaus. Diese ist über einen Gehweg über die Bergstraße, dann entlang der Pentenriederstraße in ca. 7 min. Gehzeit zu erreichen.

C. Allgemeine Zielsetzungen

Wesentlich für die Gemeinde war zunächst eine Verbesserung des Schulwegsystems. Entlang der Pentenrieder Straße sind Änderungen aufgrund der vorbestimmten Straßen- und gehsteigbreiten kaum zu realisieren. Hier schafft eine Führung der Wege über die Rosenstraße unter Benutzung des neu beplanten „Sanftlgrundstücks“ Flurnummer 73 deutliche Sicherheitsverbesserungen gegenüber dem jetzigen Zustand.

Weiterhin wollte Planungsseite und Gemeinde das Erleben des gartenstadtähnlichen Charakters in diesem Gebiet, wie auch schon beim in Nachbarschaft liegenden B-Plan Nr. 27 erhalten. Hierzu werden im Grünordnungsentwurf, der später in den B-Plan integriert wird, von Bebauung freizuhalten Bereiche definiert, die jedoch für den einzelnen Bewohner flexibel entlang der jeweiligen Straßenführung gewählt werden können.

Die Bebauung sollte homogen, ohne größere Rupturen, in Dichte und Höhe zur Ortsmitte der Margaretensstraße hin ansteigen. Dies war gerade für das noch unbebaute „Sanftlgrundstück“ im Hinblick auf den Schutz nachbarlicher Belange wichtig. Eine isolierte Betrachtung dieses Areals war zu vermeiden.

D. Bauliche Nutzung

1. Gebäudetypen und allgemeine Nutzung

Die bauliche Nutzung im Planungsgebiet ist – abgesehen von der vor allem geschäftsbezogenen Nutzung entlang der Margaretensstraße - hauptsächlich eine Wohnnutzung.

Ausgehend von der bisherigen Struktur mit Wohn- und Geschäftsnutzungen und den vorhandenen Immissionen aufgrund der im Westen verlaufenden Bahnlinie München – Garmisch (inklusive S-Bahn-Verkehr) Im jetzigen Bebauungsplan wird für das gesamte Planungsgebiet ein allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO festgesetzt.

Nordwestlich der Bergstraße ist der Bestand durch die bis zu ca. 8 m Höhenunterschied überbrückenden Hangkante der Würmeiszeit. Hier sind im Hang stehende solitäre Villenbauten mit bis zu drei Vollgeschossen prägend. Der Hangfuß ist entlang der Bergstraße – im Gegensatz zu dem nördlich anschließenden Gebiet des Bebauungsplanes 27 - durchaus noch in Teilbereichen erlebbar, da hier nur einzelne Garagen und Hecken die Sicht von der Bergstraße zum Hangfuß unterbrechen.

Im restlichen Planungsgebiet ist der Bestand überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern mit Baujahren zwischen 1960 und Neubauten geprägt. Die Grundstücksgrößen betragen je nach Straßenzug von ca. 500m² bis zu ca. 1.000 m². Die Bauweise ist vorwiegend zweigeschossig, doch mehrere Bauten überschreiten die im bis dato gültigen und auch im neuen Bebauungsplan gültigen Grund- und Geschossflächen deutlich.

Der Gemeinderat und der Planer wollten diese Einzelfälle jedoch nicht als Maß für die zukünftige Nutzung heranziehen, da dies eine massive und damit stark in die bestehende soziale und städtebauliche Struktur eingreifende Veränderung des Gebietes bedeutet hätte.

Im Gegenzug wurde versucht – gleich einer Zwiebel – die Geschossfläche von 0,65 entlang der Margaretensstraße nach Nordwesten hin abzuschwächen (0,45 bis 0,48 hin zur Ludwigstraße und 0,35 nördlich davon).

Die festgesetzten Wandhöhen von 6,8 m mit Dachneigungen von 23° bis 38° erlauben einen Dachausbau. Festgesetzt wurden 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Für Dachräume die ein Vollgeschoss bilden, wurde die zulässige Dachneigung auf 45° erweitert. Die Dachform bestimmen Sattel- und Walmdächer, vereinzelt finden sich Flachdächer als obersten Abschluß. Dies wurde auch in den jetzigen Festsetzungen berücksichtigt.

In das Konzept integriert wurde die sogenannte „Sanftwiese“. Hier war die seinerzeitig festgesetzte Nutzung mit Doppelhäusern (GFZ 0,30) und einem Sondergebiet nach BauNVO für kirchliche Zwecke nicht mehr zeitgemäß. Die Gemeinde Krailling wollte von dieser Nutzungsmöglichkeit keinen Gebrauch machen. Dies und die Tatsache, daß an der nordöstlichen Grundstücksgrenze bereits Doppelhaushälften mit einer GFZ von bis zu 0,45 an das Baugrundstück anschließen, machte eine generelle Überplanung des Grundstücks notwendig. Von den Eigentümern angedacht war eine Mischnutzung aus senioren- und familiengerechten Wohnungen und Doppelhäusern. Im Gegenzug wurde eine Öffnung der fußläufigen Erschließung zur Margaretenstrasse ermöglicht.

Somit waren von Nordosten und Nordwesten die kleinteilige 2-geschossige Bebauung aufzunehmen, von Südwesten her geschah dies ebenfalls. Lediglich in einem Teilbereich von 2 betroffenen Grundstücken wurde – mit deutlich vergrößertem Abstand zur Südgrenze des Baugrundstücks Flur 73 ein dreigeschossiger Baukörper platziert, der dem ebenfalls dreigeschossigen Gebäude in der Mitte des Grundstücks seine städtebauliche Entsprechung bot. Es konnte nachgewiesen werden, daß der Einblick von Norden in die Grundstücke der entlang der Pentenrieder Straße nicht weiter erfolgen als ein bei einem näher gerückten 2-geschossigen Gebäude.

In diesem Bereich stellt der Bebauungsplan eine „Zwischenlösung“, die ihre Vollendung erst erfahren wird, wenn die jetzt als städtebauliche Vorhaltefläche markierte Erschließungszone zur Margaretenstrasse verbreitert wird und somit das Quartier klarer an die Ortsmitte anschließt.

Hauptgrund für die 3-Geschossigkeit der mittleren Baukörper war die beabsichtigte Nutzungsart mit notwendigem Aufzug, die Anbindung an die 3-geschossigen bestehenden Gebäude entlang der Margaretenstrasse und die daraus entstehende Möglichkeit die Dichte auf dem Gelände (GRZ) zu reduzieren, was wiederum den Bau großzügiger Fußwegeverbindungen und einen größeren öffentlichen Spielplatz ermöglichte.

Oberhalb des 2. Obergeschosses ist bei den beiden 3-geschossigen Baukörpern aufgrund der festgesetzten Dachneigung und der Wandhöhe keine Aufenthaltsnutzung im Dachraum möglich.

Die Häuser wurden nach Südwesten orientiert, einmal aus ökologischen Gründen (solare Brauchwassererwärmung, Photovoltaik), aber auch aus städtebaulichen Vorgaben des Bestandes heraus. So wurden die nordwestlich der Ludwigstrasse anschließenden Gebäudezeilen nach Südosten hin übernommen

Weiterhin wurde einer Belastung durch den ruhenden Verkehr durch die von der Margaretenstrasse aus zu erschließende Tiefgarage für die beiden 3-geschossigen Baukörpern begegnet, so daß es bei einer für Feuerwehr und Entsorgungsfahrzeuge notwendigen Erschließungsschleife über die Ludwigstrasse verbleibt, die jedoch deutlich geringeren Parkdruck aufweisen wird, als eine komplett über die Ludwigsstrasse erfolgende Erschließung.

Ängste der Bewohner aufgrund der nunmehr stärkeren Verkehrsbelastung konnten seitens der Gemeinde durch ein Verkehrsgutachten real entkräftet werden. Es verbleiben jedoch

Vorbehalte eines Teils der Bevölkerung in vornehmlich emotionaler Hinsicht mit den Hauptgegenargumenten Dichte, Höhe und Verkehr bestehen.

Der neue Bebauungsplan soll die über Jahre entstandene Gemeinschaft keinesfalls zerstören, sondern eine behutsame – zwiebelförmig abgestufte - Verdichtung in Teilgebieten ermöglichen ohne den Siedlungscharakter zu verändern.

Dazu zählt auch, dass Stellplätze ab einer erforderlichen Zahl von 6 Stück in einer Tiefgarage unterzubringen sind. Hier wurde gemäß §1 Art. 6 BauGB insoweit abgewogen, als dass die durch den neuen Bebauungsplan ermöglichte Verdichtung nicht zu Lasten im Baugebiet vorhandenen und von den Bewohnern des Quartiers geschätzten oberirdischen Grünflächen gehen sollte. Der finanzielle Mehraufwand durch evt. notwendige Tiefgaragen wird durch die zusätzlich geschaffenen Bauräume mehr als ausgeglichen. Eine teppichartige Belegung der oberirdischen Flächen durch Kraftfahrzeuge würde dieses gewachsene, gesunde Wohnumfeld erheblich stören und war städtebaulich nicht vertretbar.

2. Hinweise zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GR) für den vorliegenden Bebauungsplan

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind sämtliche Gebäude und Anlagen nach §19 BauNVO innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Grundstücksgrenzen mit einzurechnen.

Die GR wurde als absoluter Wert für die im Bebauungsplan dargestellten Grundstücke festgesetzt. Etwaige nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgte Grundstücksteilungen und/oder -veränderungen sind dabei unmaßgeblich. Erfolgt eine spätere Teilung oder Größenveränderung des Grundstücks, so muß gewährleistet sein, dass die Gesamt-GR für alle von der Änderung betroffenen Grundstücke mit ihren in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellten (alten) Grundstücksgrenzen nicht überschritten wird.

Damit soll die häufig praktizierte zeitweilige Grundstücksübertragung auf den Nachbarn / Neueigentümer zur Erzielung einer höheren Nutzung und dem Rückerwerb nach erfolgtem Bau bzw. der Teilung mit überhöhter Bestands-GR verhindert werden.

Nach §19 Abs.4 BauNVO darf die zulässige festgesetzte Grundfläche für die in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50% überschritten werden. Nicht wasserdurchlässige Terrassen und nicht wasserdurchlässige Zufahrten werden dabei zu den Anlagen nach §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO gezählt.

Es ist zu beachten, daß wasserdurchlässige Beläge gemäß Festsetzung 2.1 des Bebauungsplanes nicht zur GR gezählt werden müssen.

E. Brandschutz

Für die

- in zweiter Reihe liegenden Grundstücke,
- die Grundstücke in Hanglagen (WA 7) und
- dreigeschossige Gebäude

ist besonderes Augenmerk des Entwurfsverfassers auf eine ausreichende Anleiterbarkeit / Erreichbarkeit durch die Feuerwehr zu achten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden Ab Gebäudeklasse 4 bei einem Feuerwehreinsatz Drehleitern notwendig werden, die innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist von 10 Minuten vor Ort sein müssen.

Kann der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr und / oder eine ungenügende Feuerwehrezufahrt und/oder Überschreitung der Hilfsfristen nicht sichergestellt werden, so sind zwei voneinander unabhängige Rettungswege erforderlich.

Die freiwillige Feuerwehr Krailling und das Landratsamt Starnberg ist bei Bauvorhaben vom Entwurfsverfasser eigenständig und frühzeitig, auch unter dem Gesichtspunkt der Verfügbarkeit von Feuerwehrfahrzeugen und Hilfsfristen, mit einzubeziehen.

F. Immissionsschutz

Bedingt durch die abfallende Hanglage sind die Emissionen der Bahntrasse auch noch an der östlichen Grenze des Planungsgebietes hörbar. Da die Bahngleise selbst ca. 10 m vom angrenzenden Grundstück (Grünfläche nordwestlich des Höhenweges) entfernt sind, ist auch eine Schallschutzmauer an dieser Stelle wenig erfolgversprechend, da der Schall diese überstiege. Daher wurde in einem angrenzenden Bereich von ca. 50 m zur Bahngrenze die Ausbildung von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 festgesetzt. Zusätzlich können vorgesetzte Wintergärten / integrierte Lüftungsgeräte u.ä. die Schallbelastung der betroffenen Gebäude westlich der Bergstraße lindern.

Wirksame generelle Abhilfe brächte hier einzig ein Lärmschutzwall auf dem sich im Besitz der Deutschen-Bahn-AG befindlichen Gelände direkt an der Bahntrasse.

G. Grünordnung

Für die Bebauungsplanänderung kann die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 6 BauGB im sog. Vereinfachten Verfahren behandelt werden. Es handelt sich bei der Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan um ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ kleiner 0,3.

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes von ca. 8,2 ha ist kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB notwendig.

Durch die Bebauung werden keine Frischluftschneisen beeinträchtigt.

Die Ziele der Grünordnungsplanung sind in einer eigenen „Begründung zur Grünordnung“ vom 01.03.2010 des Planungsbüros Terrabiota zusammengefasst, die als Anlage beigefügt ist.

H. Definitionen

Im folgenden werden die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan unter den Punkten 8.8 und 8.9 getroffenen Begriffe erläutert und definiert.

1. Definition des Begriffes „Quergiebel“ bzw. „Gegengiebel“

Als Quergiebel werden Giebel bezeichnet, die quer zur Hauptfirsrichtung verlaufen und mit einem Vorsprung gegenüber der traufseitigen Wand des Hauptgebäudes bis zur Geländeoberfläche reichen (Bild 02).

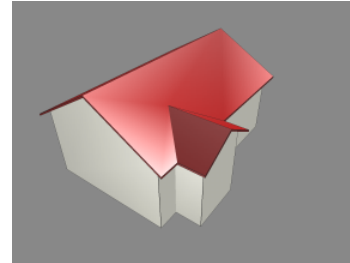


Bild 02

2. Definition des Begriffes „Zwerggiebel“:

Als Zwerggiebel werden Gauben definiert, deren Vorderkante in der Flucht der traufseitigen Wand des Gebäudes liegt (Bild 03).

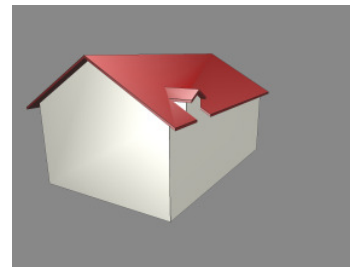


Bild 03

I. Flächenanteile

Bruttobafläche	8,19 ha	100,00%
Abzüglich:		
Öffentliche und öffentlich gewidmete Straßen	0,23 ha	2,80%
Öffentliche und öffentlich zu widmende Wohnwege	0,25 ha	3,04%
Öffentliche Gehwege	0,13 ha	1,65%
Öffentliche und öffentlich zu widmende Fuß- und Radwege	0,14 ha	1,68%
Öffentliche und öffentlich zu widmende Grünflächen incl. Spielplätze	0,16 ha	1,99%
<hr/>		
Nettowohngebiet (incl. Privatstraßen)	7,28 ha	88,85%

J. Erschließung

Das Gebiet wird von Südwesten über die Pentenrieder Straße und der von dieser nach Nordosten abzweigenden Bergstraße und die Ludwigstraße erschlossen. Parallel zur Pentenrieder Straße verläuft die Rosenstraße von Nordwesten nach Südosten. Seitens des Planers und des Verkehrsgutachters (IB IngevoSt, Herr Fahnberg) wurde angeregt diese Rosenstraße und die Fortsetzung in die Ringerschließung der „Sanftwiese“ als verkehrsberuhigten Bereich auszubilden, da hierüber der Schulweg für die Kinder der anliegenden Quartiere erfolgen soll.

Für die Schulkinder, wie auch die Gebietsbewohner wird durch die fußläufige Öffnung und Anbindung der Rosenstraße an die Margaretenstraße und an die bestehende Grünfläche an der Ecke Pentenrieder Straße / Margaretenstraße eine deutliche Attraktivitätssteigerung und für die Kinder ein Plus an Sicherheit erreicht.

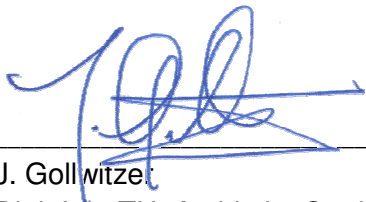
Das gesamte Planungsgebiet ist voll erschlossen. Außer evt. Bordsteinabsenkungen für spätere neue Einfahrten werden durch die Bebauungsplanänderung keine nennenswerten Kosten entstehen. Ausnahme hierzu ist die Flurnummer 73 „Sanftwiese“. Hierfür wird seitens des Planers der Gemeinde der Abschluß eines städtebaulichen Vertrags mit den Grundstückseigentümern empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Hinterliegergrundstücke ohne derzeitigen eigenen Zugang zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bei Einreichung eines Bauantrags die Erschließung durch Fremdgrundstücke dinglich im Grundbuch gesichert sein muss.

Anlage:

- „Begründung zur Grünordnung“ vom 01.03.2010 des Planungsbüros Terrabiota, 6 Seiten DIN A 4

Neubiberg, den 15.02.2010



J. Gollwitzer
Dipl. Ing. TU, Architekt, Stadtplaner

Amselstraße 8
85579 Neubiberg/München