

**Vorabzug zur Abstimmung
mit den Bürgern**



Auftraggeber:

Gemeinde Krailling
Rudolf-von-Hirsch-Straße 1
82152 Krailling
Deutschland
fon 089-85 706 - 0
fax 089-85 706 - 306
stadt@oberasbach.de
www.krailling.de

Bearbeitung:

Planungsbüro Skorka
Manuela Skorka
Bichlmairstraße 8
82061 Neuried
fon 089-74576723
info@planungsbuero-skorka.de

rockinger und schneider
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung
Martina Schneider
Metzstraße 15,
81667 München
fon 089-44 48 93 34
fax 089-44 48 93 35
mail@rockingerundsneider.de

Stand: September 2010

Beschlussfassung:

Die vorliegenden Planungen zur Ortsentwicklung setzen sich zusammen aus der Analyse, in der die Bestandssituation des Ortes in Hinblick auf bestimmte Fragestellungen beschrieben wird, der Formulierung von Handlungsfeldern und einer Zielekarte.

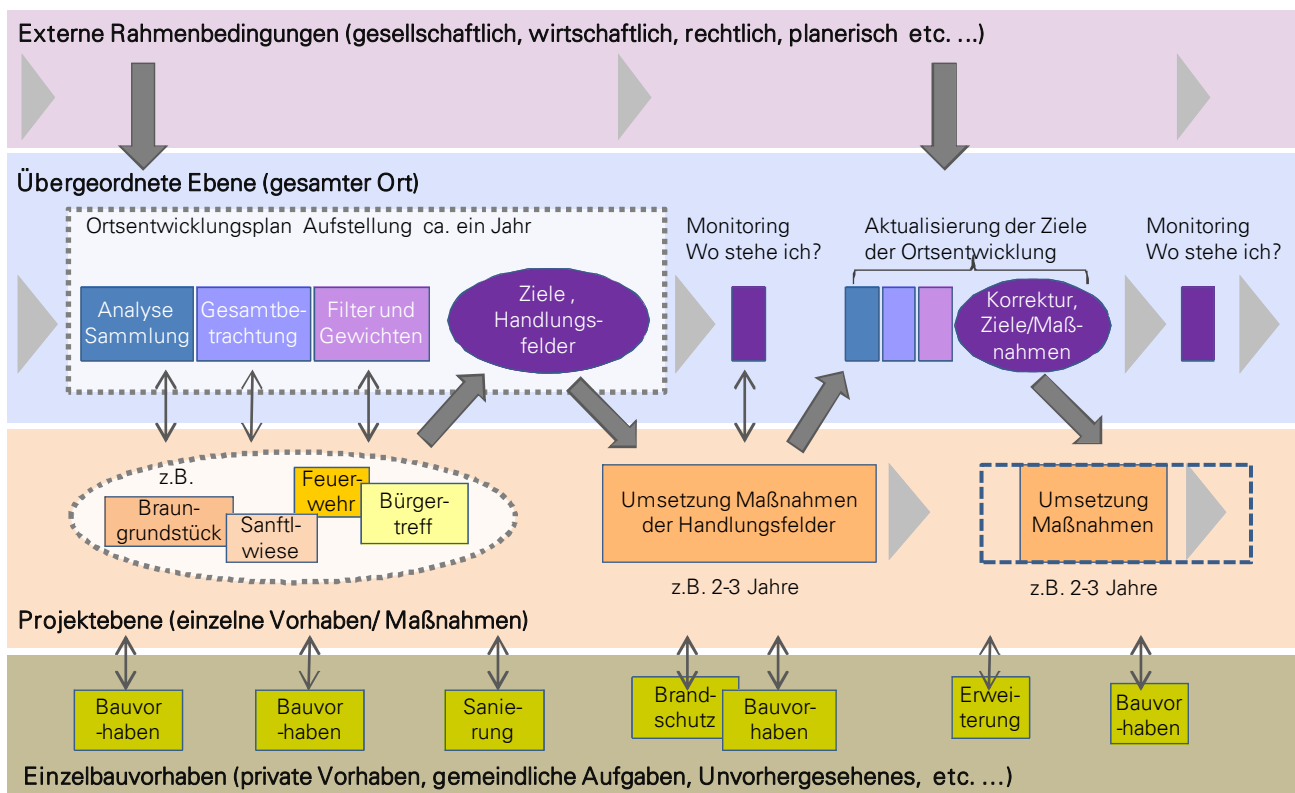
Die einzelnen Inhalte und Themen wurden auf Grundlage einer fachlichen Darstellung des Bestandes in den Arbeitskreisen erarbeitet und durch die Fachplanung zusammengefasst. Im Arbeitsprozess wurden die Handlungsfelder als wichtige, aktuelle Ansatzpunkte für die weitere Entwicklung Krailings herausgefiltert. Es werden verschiedene Einzelmaßnahmen in einem Handlungsfeld zusammengefasst. Die verschiedenen Maßnahmen sind auf die gemeinsam formulierten Ziele ausgerichtet. Damit kann in der Umsetzung eines Handlungsfeldes eine hohe Dynamik in der Ortsentwicklung erreicht werden.

Die Ziele zur Entwicklung der verschiedenen Bereiche werden im folgenden Text den Maßnahmen vorangestellt. Alle Ziele der Ortsentwicklung sind zusammenfassend im Zieleplan dargestellt. Hier werden auch die Ziele dargestellt, die den gesamten Ort betreffen oder die nicht im räumlichen Umgriff eines Handlungsfeldes liegen.

Die Maßnahmen unterscheiden sich in der Dauer der Planungszeit, in der Höhe der Investitionskosten, der Gesamtlaufzeit sowie der Intensität, mit der sie bearbeitet werden müssen. Es ist notwendig, Prioritäten zu setzen, und die finanziellen und personellen Möglichkeiten im zeitlichen Ablauf gezielt auf eine Auswahl von Projekten zu konzentrieren.

Die Ortsentwicklungsplanung stellt ein Arbeitspapier dar, das die aktuelle Situation zu einem bestimmten Zeitpunkt widerspiegelt. Die Ziele und Maßnahmen sind entsprechend einer langfristigen Entwicklung des Ortes formuliert. Gleichzeitig müssen sie regelmäßig auf die gesellschaftlichen und örtlichen Rahmenbedingungen abgestimmt und gegebenenfalls korrigiert werden. Ortsentwicklung ist unabhängig von konkreten fachlichen Planungen ein dynamischer Prozess. Neu auftauchende Projekte, Chancen oder Notwendigkeiten sollten fließend in die Umsetzung eingearbeitet werden.

Ist eine grundlegende Änderung der Ausrichtung in der Ortsentwicklung notwendig, so wird ein neuer öffentlicher Beteiligungsprozess erforderlich.



Übersicht über die Handlungsfelder

- 1. Ortsmitte – Margaretenstraße Süd**
 - 1.1 Aufwertung des Straßenraumes und der Aufenthaltsqualität
 - 1.2 Sicherung der Handelslage
 - 1.3 Ergänzung des Nutzungsspektrums durch Gemeinbedarf und Dienstleistung
 - 1.4 Optimierung der Verkehrsführung

- 2. Sanftlwiese**

- 3. Ortsmitte – Margaretenstraße Nord**

- 4. Bereich entlang der Würm**

- 5. Ortsränder Sanatoriumswiese und Osthang**

- 6. Ergänzung / Umbau des Wohnungsbestandes zur Anpassung an den demographischen Wandel**

- 7. Neue Räume und Treffpunkte**

- 8. Laufende Abstimmung zwischen Bürgerschaft, Verwaltung und Politik**

1. Ortsmitte – Margaretenstraße Süd

Der Straßenabschnitt der Margaretenstraße von der Brauerei inkl. Parkplatz bis zur Kreuzung Margareten-/Luitpoldstraße wird von den meisten Bewohnern als die Ortsmitte von Krailing wahrgenommen. Im Erdgeschoss der Mehrzahl der Gebäude sind Läden und Gastronomiebetriebe angesiedelt. Die öffentliche Gemeindebibliothek, der Wochenmarkt und der Treffpunkt am Berger Weiher sind hier verortet.

Derzeit wird die Apotheke im Kreuzungsbereich zur Luitpoldstraße neu errichtet. Neben der Apotheke sollen ein Café mit Freischankfläche, mehrere Arztpraxen im Obergeschoss, sowie barrierefreie Wohnungen errichtet werden. Aus diesem Anlass wird in Abstimmung mit der Planung des Vorbereichs der Apotheke derzeit ein Gesamtkonzept zur Gestaltung des Straßenabschnitts erarbeitet.

- Durch die Ansiedlung und Stärkung von Nutzungen mit hoher Besucherfrequenz wie Gemeinbedarfsangebote, Gastronomie und Dienstleistungen, soll die Ortsmitte langfristig als Mittelpunkt/ Ortskern gesichert und weiterentwickelt werden.
- Mit der Ausbildung eines durchgängig gestalteten Straßenraumes mit attraktiven Fußgängerbereichen, klar ablesbaren Zugängen zur Würm und hochwertigen Grünflächen und platzartigen Straßenflächen soll die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte gesteigert werden.
- Durch die Optimierung der Verkehrsregelung mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung auf der Margaretenstraße soll die Aufenthaltsqualität im Straßenabschnitt erhöht werden. Der Autoverkehr soll in seiner dominanten Wirkung zurückgenommen, Fuß- und Radverkehr gestärkt werden.

Grundsätzliche Ziele zur Ortsmitte – Margaretenstraße Süd

- Der Straßenabschnitt Margaretenstraße Süd soll als Ortskern gestärkt werden. Er soll zu einem belebten Mittelpunkt der Gemeinde und als Treffpunkt für die Bewohner mit hohem Identifikationswert ausgebildet werden.
- Der an der Margaretenstraße Süd ansässige Handel soll langfristig gesichert werden und vor allem auf Nahversorgung des täglichen Bedarfs, sowie auf hochwertige, spezielle Angebote ausgerichtet werden.

Ziele und Maßnahmen zur Margaretenstraße Süd werden nachfolgend im einzelnen unter den verschiedenen Themen beschrieben :

- Aufwertung des Straßenraumes und der Aufenthaltsqualität
- Sicherung der Handelslage
- Ergänzung des Nutzungsspektrums durch Gemeinbedarf und Dienstleistung
- Optimierung der Verkehrsführung



Konzept Margaretenstraße Süd, Ortsmitte Krailing

1.1 Aufwertung des Straßenraumes und der Aufenthaltsqualität

In der Ausgestaltung zeigt sich der Straßenraum sehr heterogen. Beläge, Pflanzung, Parkplätze und Ausstattung sind sehr verschieden. Durch die Verkehrsführung am Kreuzungsbereich Pentenrieder Straße dominiert das Auto. Der Durchgangsverkehr wird in die Straße geleitet, wodurch das Einkaufen und Verweilen für Fußgänger und Radfahrer weniger attraktiv ist. Die Fassaden der Geschäftsgebäude sind zum Teil mit dunklen Vordächern ausgestattet. Der freie Blick auf die Läden wird erschwert. Spiegelnde Schaufensterscheiben und Sichtschutzelemente lassen nicht erkennen, welche Nutzungen und Angebote vorhanden sind. Es gibt neben den Geschäftshäusern mit ihren Vorzonen mehrere reine Wohngebäude. Zum Teil sind die Vorgärten der Wohngebäude durch Hecken geschlossen.

Ziele zur Aufwertung des Straßenraumes und der Aufenthaltsqualität:

- Der Bereich Margaretenstraße Süd soll als Mitte des Ortes zum Treffpunkt der Bewohner mit hoher Identifikation für den Ort gestaltet werden.
 - Der Straßenraum soll als attraktiver Aufenthaltsbereich für Fußgänger und Radfahrer ausgebildet werden (Verschiebung der Gewichtung der Verkehrsteilnehmer zugunsten Fußgänger / Radfahrer).
 - Der Straßenraum soll als attraktiver, gut nutzbarer Aufenthaltsbereich mit sichtbaren Zugängen zur Würm gestaltet werden.
 - Die Gestaltung des Straßenraumes soll durchgängig konzipiert werden und ein ruhigeres, einheitlicheres Gesamtbild ergeben (Lage der Stellplätze, Bepflanzung, Ausstattung, Übergänge, Beleuchtung, etc.). Die gesamte Fläche zwischen den Fassaden soll in die Planung einbezogen werden.
 - Flächen im Randbereich der Verkehrsfläche sollen so ausgestaltet werden, dass sie flexibel nutzbar sind (z.B. temporäre Nutzung von einzelnen Stellplätzen für einen Markt oder für Veranstaltungen).
 - Der Bibliotheksgarten stellt eine hochwertige innerörtliche Grünfläche dar. Er ist bei den Bewohnern wenig präsent. Durch die Markierung des Eingangsbereiches sowie der Erweiterung der Öffnungszeiten kann die Fläche zum attraktiven Freibereich im Ortskern werden.
- Die öffentliche Grünfläche an der Würm (hinter der Pizzeria) wird derzeit wenig genutzt. Durch die räumliche Öffnung der Freischankflächen zur Würm, einer Aufwertung der Wiesenfläche als Aufenthaltsbereich (evtl. mit kleinem Spielpunkt) und der Anbindung an ein Wegenetz an der Würm kann die Fläche zum hochwertigen Freiraum und Treffpunkt in der Ortsmitte werden
 - Private Gärten im Straßenabschnitt Margaretenstraße Süd sollen mit einsehbarem Vorgarten gestaltet werden, um einen offenen, einladenden Eindruck im Straßenraum zu erhalten.
 - Das Brauereigebäude stellt einen markanten Blickpunkt am Ende der Straße dar und sollte als Orientierungspunkt frei gestellt werden.

Maßnahmen zur Aufwertung des Straßenraumes und der Aufenthaltsqualität

- 1.1.1 Erarbeiten eines Gestaltungskonzeptes für den Bereich Margaretenstraße Süd, Abstimmung der Planung mit einem Verkehrsplaner.
- 1.1.2 Abstimmung der Planung mit den Eigentümern, entwickeln von gemeinsamen Strategien zum Umgang mit den Vorbereichen auf privaten Flächen. Erarbeiten von Lösungen für die Vorgärten der Wohngebäude, die den Bewohnern genügend Privatsphäre lassen, gleichzeitig aber zu einem offenen und einladenden Eindruck im Straßenraum führen.
- 1.1.3 Abstimmung der Planung mit den Ladeninhabern zur Ausgestaltung der Vorbereiche der Läden bezüglich Freischankflächen, Auslageflächen, Gehbereiche, Parkierung etc..
- 1.1.4 Beratung der Eigentümer hinsichtlich der Möglichkeiten zur Aufwertung der Fassaden. Hier sind vor allem die Maßnahmen von Bedeutung, die den Eindruck eines einladenden Geschäftsbereiches im Ortskern verbessern und den Charakter des historischen Straßenzuges betonen.
- 1.1.5 Erarbeiten eines Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes zur öffentlichen Freifläche an der Würm (hinter der Pizzeria), Abstimmung der möglichen Nutzung und Gestaltung der Fläche mit den ansässigen Gastronomen.

1.2 Sicherung der Handelslage

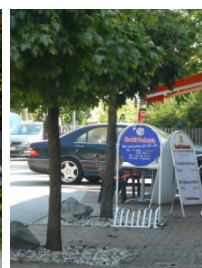
In diesem Straßenabschnitt befinden sich vor allem Läden mit Waren für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Apotheke, Schreibwaren, Banken, etc.) sowie alt eingesessene Fachhändler (z.B. Schmuck). Die Ladeninhaber profitieren von gezielten Einkäufen und langfristiger Stammkundschaft, es gibt kaum Laufkundschaft.

Ziele zur Sicherung der Handelslage

- Um die Handelslage langfristig zu sichern, muss sie dauerhaft auf Qualität und Service ausgerichtet sein. So können z.B. besondere Serviceangebote (z.B. Bringservice, Beratung, Wickelplatz, Toilette, Angebote für Kinder u.ä.), eine gute Präsentation der Waren (in Schaufenstern u. Freibereichen) die Handelslage stärken.
- Durch ein ausgewogenes Gesamtsortiment wird die Handelslage für den alltäglichen Einkauf der Bewohner attraktiv. Eine gezielte Ergänzung der vorhandenen Angebote ist bei Ladenneugründungen oder bei Umstellung vorhandener Angebote zu fördern.
- Gemeinsame Aktivitäten wie Markttag und jahreszeitliche Aktionen können zur Attraktivitätssteigerung beitragen.
- Bei der derzeitigen starken Ausrichtung der Kunden auf den PKW ist die gute Erreichbarkeit der Läden und der Erhalt einer angemessenen Anzahl an Stellplätzen für den Einzelhandel erforderlich.
- Im Umfeld der Margaretenstraße Süd findet der wöchentliche Markt statt. Er ist schon heute ein beliebter Treffpunkt im Ort. Derzeit befindet sich der Markt auf dem Parkplatz der Brauerei abseits der Straße. Er ist vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar und wird von ortsfremden Besuchern nicht wahrgenommen. Mit der Situierung des Marktes an eine öffentlichere Stelle und die Erweiterung des Angebotes könnte der Wochenmarkt zu einem Anziehungspunkt für Bewohner und Besucher ausgebaut werden. Besonders berufstätige Bewohner wünschen sich zusätzlich einen Markt am Samstag.
- Die Gastronomie stellt einen wichtigen Baustein zur Stabilisierung und Belebung der Ortsmitte dar. Eine Ergänzung der bestehenden Angebote entsprechend der Bedürfnisse der Bewohner wäre denkbar (z.B. bessere Angebote für Mittagstische für die vor Ort Beschäftigten oder die Ansiedlung eines Cafés in der Ortsmitte mit attraktiver Freischankfläche an der Straße.
- Die Handelslage der Ortsmitte kann über eine gute Außendarstellung vorhandener Sortimente und Angebote aller ansässigen Geschäfte präsentiert und beworben werden. Potentielle Kunden (z.B. Neubürger) können so das gesamte Spektrum des Sortimentes auf einem Blick erfassen.

Maßnahmen zur Sicherung der Handelslage:

- 1.2.1 Aktualisierung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes für Krailing unter Berücksichtigung der neu entstandenen Handelslagen an der Gautinger Straße und der Entwicklungen in den benachbarten Kommunen. Formulieren eines für den Ortskern geeigneten Sortimentsspektrums.
- 1.2.2 Fachliche Beratung der vor Ort ansässigen Einzelhändler bezüglich aktueller Tendenzen und Potentiale zur Darstellung, Sortimentwahl, Gestaltung der Ladenflächen und Schaufenster, Serviceangebote, etc..
- 1.2.3 Förderung eines Zusammenschlusses der Einzelhändler zur Erarbeitung von gemeinsamen Strategien zur Sicherung der Handelslage.
- 1.2.4 Beratung der Eigentümer bei Neuplanungen von Läden hinsichtlich der Größe der Ladenfläche oder neuer Angebote in sinnvoller Abstimmung zum Bestand.
- 1.2.5 Begrenzung des Sortimentes in Randlagen zur Stützung der Handelslage in der Ortsmitte.
- 1.2.6 Erarbeiten eines Konzeptes zur Ergänzung des bestehenden Marktes.



Margaretenstraße Süd, Einzelhandel

1.3 Ergänzung des Nutzungsspektrums durch Gemeinbedarf und Dienstleistung

Neben dem Einzelhandel und der Gastronomie gibt es schon heute verschiedene Angebote im Bereich Gemeinbedarf: Die öffentliche Gemeindebibliothek ist ein wichtiger Treffpunkt im Ort, in der alten Mühle finden vereinzelte gemeindliche Veranstaltungen statt (z.B. Trauungen).

Die Maibaumwiese und das angrenzende Grundstück sind freie, öffentliche Grundstücke am Kreuzungsbereich Margaretten- / Pentenrieder Straße. Eine frühere Planung zur Bebauung der Fläche mit einem Bürgertreff kombiniert mit den Geschäftsflächen der Sparkasse wurde in einem Bürgerentscheid abgelehnt. Viele Bürger wünschen sich, dass der vordere Teil des Grundstücks (an der Straße) unbebaut bleibt.

Ziele zur Ergänzung des Nutzungsspektrums durch Gemeinbedarf und Dienstleistung:

- Um die Margarettenstraße Süd als Ortsmitte zu stärken, sollten öffentliche Angebote und neue Nutzungen mit hoher Besucherfrequenz vorzugsweise in diesem Bereich angesiedelt werden (weiterer Schwerpunkt zur Ansiedlung: Umfeld der Margarettenkirche oder in Kombination mit schon vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen).
- Die Maibaumwiese sollte als nutzbare Grünfläche aufgewertet werden. Der rückwertige Bereich (inkl. angrenzendes öffentliches Grundstücke) sollte als Vorhaltefläche für eine öffentliche Nutzung im Besitz der Gemeinde bleiben. Möglich wäre ein Gebäude mit öffentlicher Nutzung oder eine hochwertige Freiraumnutzung.

Maßnahmen zur Ergänzung des Nutzungsspektrums durch Gemeinbedarf und Dienstleistung:

- 1.3.1 Erarbeiten des Raumbedarfs für öffentliche oder halböffentliche Nutzungen mit den aktiven Gruppen vor Ort, Erstellen eines Konzeptes zum Raummanagement mit dem Ziel der effektiven Nutzung bestehender Räume, sowie der Bündelung von geeigneten Nutzungen (Synergieeffekte).
- 1.3.2 Baurechtliche Sicherung des an die Maibaumwiese angrenzenden Grundstücks als Vorhaltefläche für gemeindliche Nutzung (Gemeinbedarf). Bei Bebauung prüfen von geeigneten Nutzungen entsprechend der hochwertigen Lage in der Ortsmitte und günstigen Synergieeffekten der Nutzungen.
- 1.3.3 Förderung der Ansiedlung von Dienstleistungen mit hoher Besucherfrequenz in der Ortsmitte (z.B. Ärzte).
- 1.3.4 Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes für die Maibaumwiese als Grünfläche (mit Berücksichtigung einer möglichen zukünftigen Nutzung der angrenzenden Fläche).



1.4 Optimierung der Verkehrsführung

Durch die derzeitige Ausbildung der Kreuzungspunkte Margareten-/ Pentenrieder Straße und Pentenrieder-/ Gautinger Straße wird ein Teil des Durchgangsverkehrs über die Margaretenstraße Süd geleitet. Die Margaretenstraße ist Teil des überörtlichen Radwegenetzes des Würmtals und wird von Freizeitradfahrern genutzt. Wegen der Geschäftslage wird der Straßenabschnitt verstärkt von Fußgängern frequentiert. Der erhöhte PKW-Verkehr führt zu Konflikten mit den Radfahrern und vermindert die Aufenthaltsqualität auf der Geschäftsstraße. Die Buslinien 936, 967 und 969 fahren über die Margaretenstraße.

Ziele zur Optimierung der Verkehrsregelung:

- Umgestaltung der Kreuzungspunkte Margareten-/ Pentenrieder Straße mit dem Ziel, den Durchgangsverkehr über die Staatsstraße (Gautinger Straße) zu leiten und die Margaretenstraße vom Verkehr zu entlasten. Eine Verbesserung der Einfahrtssituation von der Pentenrieder Straße in die Gautinger Straße wird in diesem Zuge erforderlich.
- Ausbildung einer Querungshilfe auf der Pentenrieder Straße auf Höhe Maibaumwiese / Paulhanplatz zur Verringerung der Verkehrsgeschwindigkeit auf der Pentenrieder Straße.
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit der PKW in der Margaretenstraße. Durch die Annäherung der Fahrgeschwindigkeiten von PKW und Fahrrad wird eine gemeinsame Nutzung des Straßenraumes für Fahrradfahrer sicherer. Das Queren der Straße durch Fußgänger wird erleichtert.
- Ergänzung der Ausstattung durch fahrradfreundlichen Radständer im Vorfeld der Läden.

Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrsführung:

- 1.4.1 Erarbeiten einer Verkehrsplanung zur Optimierung der Kreuzungen Pentenrieder Straße zur Margaretenstraße und zur Gautinger Straße, Abstimmung der Planung für die Kreuzung mit dem Straßenverkehrsamt.
- 1.4.2 Abstimmen der Planung zur Gestaltung der Margaretenstraße Süd auf die Ziele zur Reduzierung und Verlangsamung des PKW-Verkehrs und der Förderung des Fahrradverkehrs.



2. Sanftlwiese

Die Sanftlwiese stellt ein größeres, unbebautes Grundstück in zweiter Reihe hinter der Margaretenstraße Süd dar. Eine bauliche Entwicklung der Fläche mit Wohnbebauung ist von Seiten der Eigentümer geplant. Der bestehende Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans wurde im Rahmen eines Bürgerbegehrens abgewiesen. Derzeit werden Varianten der Bebauung und der verkehrlichen Erschließung der Fläche diskutiert. Vorhandene und neue Konzepte zur Bebauung sollen in enger Abstimmung von Gemeinderat, Verwaltung und Bürgerschaft geprüft und abgewogen werden.

Ziele zur Sanftlwiese:

- Mit der Bebauung der Sanftlwiese soll die Ortsmitte gestärkt werden und eine Innenentwicklung erfolgen.
- Nutzung vorwiegend Wohnen, das bestehende Wohnraumangebot soll durch barrierearme Wohnungen (Generationenwohnen) ergänzt werden. Wünschenswert sind auch Bau-Steine neuer, gemeinschaftlich orientierter Wohnformen, kleine Treffpunkte oder Gemeinschaftsflächen.
- Die Fläche soll als eigenständige Wohnsiedlung in einer durchgängigen Bauweise ausgebildet werden.
- Dichte und Höhe der Bebauung soll sich der Bauzeile entlang der Margaretenstraße unterordnen.
- Der bestehende Charakter der „Gartenstadt“ soll im Bebauungsentwurf Berücksichtigung finden.
- Die Fläche soll verkehrssarm ausgestaltet werden (Erschließung mit PKW über Tiefgarage, Wohnwege weitgehend autofrei).
- Durch die Anbindung der quartiersinternen Wege an die Ortsmitte und an die angrenzenden Wohnquartiere soll das vorhandene Wegenetz ergänzt werden.
- Mittelpunkt der Anlage soll ein halböffentlich nutzbarer Platz werden.



Maßnahmen zur Sanftlwiese:

- 2.1 Die vorhandenen Planungsvarianten werden mit dem Gemeinderat und den Bürgern diskutiert. Ziel ist es, einen Konsens zu erreichen und städtebauliche Eckpunkte zur baulichen Entwicklung der Fläche zu formulieren.
- 2.2 In der Begleitung und laufenden Abstimmung der Planung durch die Stadtplanung werden die neuen Entwürfe von privater Seiten entsprechend der Zielen der Ortsentwicklung konkretisiert.
- 2.3 Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich auf Basis der gemeinsam erarbeiteten Ziele und in Abstimmung mit einer konkretisierten Planung von Seiten des Eigentümers / Investors.



Planausschnitt, Lage der Sanftlwiese im Ort, Krailing

3. Ortsmitte – Margaretenstraße Nord

Im Straßenabschnitt der Margaretenstraße von der Kreuzung Margareten-/ Luitpoldstraße bis zur Margaretenkirche ist der ehemals dörfliche Charakter des Ortes durch die Stellung der Gebäude und den Schwung der Straße noch gut zu erkennen. Einzelne alte Hofgebäude, sowie Gebäude im typischen Villen –oder Landhausstil sind erhalten und prägen den Straßenraum. Dieser Bereich wird daher von vielen Bewohnern als das „alte Krailling“ verstanden.

Durch die angesiedelten Gemeinbedarfsnutzungen (Kirche, Pfarrzentrum im „alten Rathaus“, Feuerwehr) sowie Biergarten und einzelne Geschäfte entlang der Straße ist hier ein zweiter Ortskern neben der Margaretenstraße Süd vorhanden.

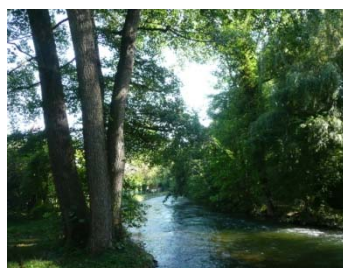
Mit einzelnen Bauvorhaben und Überlegungen im direkten Umfeld der Margaretenstraße besteht derzeit die Chance, den Bereich im Sinne einer historisch geprägten Mitte neu zu gestalten.

Ziel zur Ortsmitte – Margaretenstraße Nord:

- Durch Blickachsen und eine verbesserte Zugänglichkeit soll die abseits der Straßenführung stehende Margaretenkirche besser in die Ortsmitte eingebunden werden.
 - Der typische Charakter dieses Bereiches mit alten Hofstellungen, dem dörflich geprägten Straßenverlauf sowie der Villenbebauung entlang der Straße soll erhalten und gestärkt werden.
 - Im Rahmen von laufenden baulichen Veränderungen sollte der Rückbau bzw. die Umgestaltung von untypischen (störenden) Gestaltungselementen gefördert werden.
 - Aufwertung des öffentlichen Raumes, durchgängige Gestaltung der gesamten Margaretenstraße (Abschnitt Nord und Süd) bei unterschiedlicher Ausrichtung der beiden Straßenabschnitte.
 - Gestaltung des Straßenraumes, und der Vorzone vor der Kirche
- Unter Umständen ist die Ergänzung der Gemeinbedarfsnutzungen durch Ansiedlung eines Treffpunktes in dem Bereich sinnvoll.
 - Verstärkte Ansiedlung von barrierearmen Wohnungen im Umfeld Margaretenstraße Nord.
 - Verbesserung der Zugänglichkeit zur Würm, Öffnen der freien Flächen an der Würm.
 - Anbindung des in zweiter Reihe liegenden Feuerwehrgebäudes an die Ortsmitte.

Maßnahmen zur Ortsmitte – Margaretenstraße Nord:

- 3.1 Erarbeiten eines städtebaulichen Konzeptes für das Umfeld der Margaretenstraße, mit dem Ziel, die einzelnen Baumaßnahmen auf die Stärkung des historisch geprägten Straßenabschnittes auszurichten.
- 3.2 Prüfen, ob im Zuge von baulichen Veränderungen ein gemeindlicher Treffpunkt (Bürger- saal) sinnvoll einzubinden ist.
- 3.3 Umgestaltung des Straßenraumes in Hinblick auf den typischen Charakter, einheitliche Ausstattung, verbesserte Aufenthaltsqualität und der besseren Sichtbarmachung der ortstypischen Gebäude.
- 3.4 Beratung der privaten Eigentümer bei Neugestaltung oder bauliche Umstrukturierung ihrer Immobilien (Gebäude sowie Gartenvorfeld) vor Allem im Hinblick auf die Ausrichtung auf Gestaltungsmerkmale, die den Charakter des historischen Straßenzuges betonen.
- 3.5 Der Kirchturm der Margaretenkirche ist von Süden sichtbar. Der freie Blick von der Margaretenstraße auf die Kirche wird durch die eingeschossig Bebauung der Gaststätte „Alter Wirt“ möglich. Das Gebäude sollte aus diesem Grund auch langfristig in eingeschossiger Bauweise erhalten und gesichert werden.



Margaretenstraße Nord, Grundstück an der Würm

4. Bereich entlang der Würm

Die Würm mit ihren Uferbereichen ist das wichtigste naturräumliche und städtebauliche Element in Krailling. Sie ist Identifikationspunkt, Erholungsbereich, Biotopfläche, Hochwasserrückhaltefläche und besondere Wohnlage im Ort. Die Lage Kraillings im Würmtal mit direkten Zugängen und Flächen an der Würm ist prägend für den hochwertigen Wohnstandort. Die Entwicklung der einzelnen Flächen an der Würm muss daher sorgfältig im Kontext der unterschiedlichen Interessen abgewogen werden.

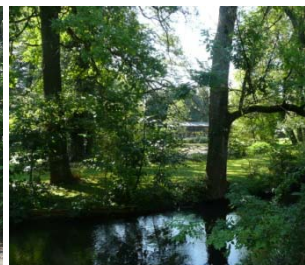
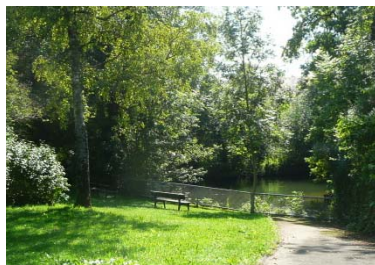
Zwischen Gautinger Straße und Würm sollen einzelne Grundstücke baulich entwickelt werden. Die Gemeinde plant, für diese Bereiche den bestehenden Bebauungsplan zu überarbeiten.

Ziele zum Bereich entlang der Würm:

- Erhalt bzw. Stärkung der charakteristischen Lagequalität von Krailling an der Würm.
- Aufwertung der Flächen an der Würm als die Gemeinde Krailling prägenden Bereich.
- Verbesserung der Erlebbarkeit der Würm in Krailling.
- Stärkung der räumlichen Bezüge zwischen der Würm und den angrenzenden öffentlichen Räumen / Straßenzügen.
- Erhaltung bzw. Ergänzung des Wegenetzes an der Würm.
- Erhalt bzw. Stärkung der Würm als übergeordneten, durchgehenden Naturraum.
- Ausweisung unzugänglicher Teilbereiche mit Vorrang für den Naturschutz.
- Bei Ergänzung bzw. Umstrukturierung der Bebauung an der Würm, Sicherung von Bebauung freizuhaltender Bereiche an der Würm und Einhalten von angemessenen Dichten auf den Grundstücken. Eine Bebauung im Bereich der Würm muss sich dem Naturraum unterordnen und die vielfältigen Belange von Naturschutz, Naherholung und Ortsbild im hohen Maße berücksichtigen.
- Schaffen von neuen, öffentlich nutzbaren Erholungsflächen an der Würm, u.U. durch Kauf oder Sicherung von privaten Grundstücken.

Maßnahmen zum Bereich entlang der Würm:

- 4.1 Erarbeiten eines Gesamtkonzeptes für die Flächen an der Würm mit dem Ziel, die Besonderheit der Lage am Fluss und die Erlebbarkeit des Gewässers zu stärken. Prüfen der Einzelbereiche, Unterscheidung und Zuweisung von Flächen für Erholungsnutzung und als wertvolle Biotopzone zu schützende Bereiche. Formulierung eines langfristigen Zieles für die Durchwegung und Nutzung der Flächen.
- 4.2 Die Würminsel mit Eisweiher südlich der Bibliothek ist derzeit nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Fläche ist zumindest in Teilbereichen aus Sicht des Naturschutzes relevant. Im gültigen Bebauungsplan ist ein öffentlicher Fußweg entlang des Eisweihers eingetragen. Der Weg wurde bislang nicht realisiert. Im Rahmen einer Biotoperhebung sollte geprüft werden, für welche Teilbereiche der Insel eine Erschließung langfristig sinnvoll ist, und in welcher Weise der Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten gesichert werden kann.
- 4.3 Erarbeiten von Konzepten zur Nutzung der Mühle in Zusammenarbeit mit den Eigentümern. Möglich wären kulturelle oder gesellschaftliche Nutzungen, die kleinen oder geringen Fahrverkehr auf der Insel bedingen.
- 4.4 Durch neue Wege und Brücken sollten verschiedene Weg entlang der Würm ermöglicht werden. Im Rahmen von Bauanfragen auf privaten Grundstücken an der Würm sollten freizuhaltende Flächen an der Würm und öffentliche Wege gesichert und realisiert werden.
- 4.5 Bei Verkauf von privaten Flächen an der Würm sollte von Seiten der Gemeinde geprüft werden, ob ein Kauf der Flächen (oder von Teilflächen) zur Stärkung des Gesamtkonzeptes der Würm notwendig bzw. sinnvoll ist.
- 4.6 Die Ziele zur Entwicklung der Würm sollten im Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und im Landschaftsplan gesichert werden.



Bereich an der Würm

5. Ortsränder Sanatoriumswiese und Osthang

Die Ortsränder an der Sanatoriumswiese und am Osthang sind prägende Elemente für den Ort. Sie stellen wichtige Erholungsräume für die Bewohner dar. An beiden Ortsrändern befinden sich Flächen zur Erholungsnutzung (Spiel- und Bolzplätze, Bewegungsparcour, etc.). Die Landschaftsräume werden von den Bewohnern zur sanften Erholungsnutzung aufgesucht.

Die Sanatoriumswiese steht unter Landschaftsschutz. Am Osthang, dessen Hangkante in der letzten Eiszeit entstand, befinden sich mehrere eingetragene Biotope. Beide Ortsränder stellen für den Naturschutz schützenswerte Landschaftsräume dar.

Am Osthang besteht derzeit die Frage, ob hier ein Mehrzweckspielfeld angeordnet werden kann. Die Erweiterungsfläche des Friedhofes wird nicht benötigt, eine neue Nutzung kann für die Fläche angedacht werden.

Am westlichen Siedlungsrand zur Sanatoriumswiese bestehen Überlegungen zur Ausweisung einer weiteren Gebäudereihe. Es waren Wohngebäude im Einheimischenmodell geplant. Der ortstypische Gehölzrand wäre bei Errichtung der Gebäudereihe entfernt worden.

Ziele zu Sanatoriumswiese und Osthang:

- Die Besonderheit der Sanatoriumswiese liegt in der weiten, offenen Wiesenfläche mit den klar abgegrenzten Gehölzrändern. Neupflanzungen und Pflegemaßnahmen sollten darauf abgestimmt werden, diese eindeutige Landschaftsform in ihrer Markanz zu erhalten.
- Bei der Entscheidung für oder gegen eine Bebauung am Hubertusweg sollte der Erhalt des Landschaftsbildes Berücksichtigung finden. Eine Bebauung sollte nur bei öffentlichem Interesse erfolgen und wenn fehlende Nutzungen im Ort nicht anderweitig untergebracht werden können. Der Bereich stellt eine der letzten Flächenreserven im Hauptort dar, eine Bebauung ist sorgfältig zu prüfen.

- Der Osthang wird geprägt durch die Hangkante und den höher gelegenen Terrassenflächen. Der Bereich ist in seiner typischen Ausformung und der wertvollen Vegetation zu erhalten.
- An den Ortsrändern liegen Spielbereiche und Freizeitflächen. Die Flächen sollten langfristig als attraktive Treffpunkte im Ort entwickelt werden, die in ihrer Gestaltung die Besonderheiten der Landschaftsräume stärken.

Maßnahmen zu Sanatoriumswiese und Osthang:

- 5.1 Erarbeitung eines Pflegekonzeptes für den Osthang mit dem Ziel, die Hangkante vor Verbuschung zu sichern, die wertvolle Vegetation vor Ort zu erhalten und wichtige Blickachsen von Bewuchs frei zu halten.
- 5.2 Erarbeitung eines Pflegekonzeptes für die Sanatoriumswiese mit dem Ziel, die weite Wiesenfläche und die prägnanten Gehölzränder dauerhaft zu sichern.
- 5.3 Prüfen, welche Freizeitnutzungen langfristig auf den Flächen möglich bzw. sinnvoll sind (z.B. Wegebreiten und Beläge für neue Sportarten, Vorgaben für Hundehalter auf den Flächen).
- 5.4 Erarbeiten eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für die Erweiterungsflächen des Friedhofes (z.B. Gestaltung der Fläche als Bereich für neue Bestattungsformen (Friedhain), oder sanfte Erholungsnutzung).
- 5.5 Prüfen des Standortes für ein Mehrzweckspielfeld am Osthang bzgl. Einbindung in das Landschaftsbild, Schallemissionen, Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen etc..
- 5.6 Erstellen von Konzepten zur Aufwertung der Spielbereiche (Bepflanzung, Sitzbereiche, etc.).
- 5.7 Sicherung der Ziele zur Entwicklung der Sanatoriumswiese und des Osthangs in Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und Landschaftsplan.



Ortsränder von Krailing, Bereich Sanatoriumswiese und Osthang

6. Ergänzung / Umbau des Wohnungsbestandes zur Anpassung an den demographischen Wandel

Krailling ist geprägt von den Wohngebieten in offener Bauweise mit großen Grundstücken. Etwa ein Drittel aller Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern. Entsprechend groß ist die durchschnittliche Wohnungsgröße. Drei Viertel aller Wohnungen in Krailling haben vier oder mehr Räume. Wie viele der Wohnungen in Krailling barrierefrei / barrierearm ausgebaut sind, ist nicht bekannt. Es besteht ein Bedarf an kleineren, barrierefreien Wohnungen in Nähe der Versorgungseinrichtungen und Handelslagen in der Ortsmitte. Viele Gebäude wurden in den 60er bis 80er Jahren errichtet und müssen in den folgenden Jahren energetisch saniert werden.

In Krailling sind kaum Flächen für Neuausweisungen vorhanden es besteht aber ein nicht unerhebliches Innenentwicklungspotential. Die Gemeinde besitzt kaum eigene Wohnanlagen, um den Bedarf an barrierefreien Wohnungen selbst zu decken. Die Ergänzung bzw. die Anpassung des Wohnungsbestandes muss auf privaten Flächen erfolgen.

Ziele zu Ergänzung / Umbau des Wohnungsbestandes zur Anpassung an den demographischen Wandel:

- Erhalt des Charakters des Ortes mit offener Bauweise in großzügigen Gartengrundstücken (Gartenstadtcharakter).
- Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebotes in Krailling durch barrierearme, barrierefreie bzw. kleinere Wohnungen vor allem in Nähe der Ortsmitte.
- Ausbildung bzw. Optimierung der Ortsmitte auch in Hinblick auf ältere Menschen (Erhalt der Nahversorgung, barrierefreier Ausbau von Wegen, Schaffen von Treffpunkten).
- Bei neuen Wohnsiedlungen vorrangig Errichten von Generationenwohnen (Generationsübergreifende Konzepte mit flexiblen Wohnangeboten für alle Lebensphasen)
- Barrierearmes Bauen als Standard für alle neuen Bauten.
- Erhalt bzw. Schaffen von bezahlbarem Wohnraum für Kraillinger Bürger.

Maßnahmen zu Ergänzung / Umbau des Wohnungsbestandes zur Anpassung an den demographischen Wandel:

- 6.1 Erhebung des Anteils an barrierearmen Wohnungen im Bestand sowie des bestehenden und zukünftige Bedarf.
- 6.2 Information und Beratung privater Eigentümer durch die Gemeinde mit dem Ziel, Anreize zu geben, zur Schaffung barrierearmer Wohneinheiten. Auf einer Informationsplattform können modellhafte Projekte der Region vorgestellt werden.
- 6.3 Prüfen, ob durch die Anpassung des Baurechts (Anhebung der Anzahl der möglichen Wohneinheiten) eine Ergänzung des Wohnungsbestandes mit kleineren Wohneinheiten bei Erhalt der städtebaulichen Struktur möglich und sinnvoll ist. Berücksichtigung von verträglichen Lösungen zur Parkierung.
- 6.4 Bei neuen Bauvorhaben sollte die Gemeinde auf jeden Fall auf die Errichtung von barrierearmen Wohnungen dringen.
- 6.5 In der aktiven Mitarbeit im regionalen Verbund und in der Zusammenarbeit mit Verbänden und aktiven Gruppen können Strategien zur Ergänzung des Wohnraumangebotes und zu erforderlichen Serviceangeboten entwickelt werden.
- 6.6 Abstimmung der Ziele und Maßnahmen mit dem seniorenpolitischen Gesamtkonzept des Landkreises.
- 6.7 Prüfen der Möglichkeiten zur Schaffung von günstigem Wohnraum (z.B. Einheimischenmodell, Subventionierung des privaten Wohnungsbaus zur Schaffung von Sozialwohnungen, Förderung von genossenschaftlichem Wohnen wie der Gründung neuer Genossenschaften im Ort). Die Möglichkeiten müssen entsprechend der Rahmenbedingungen und dem finanzieller Spielraum der Gemeinde geprüft werden.

7. Neue Räume und Treffpunkte

In Krailling besteht ein breites Spektrum an Veranstaltungen und Angeboten durch Vereine und aktive Gruppen. Trotz der laufenden Veranstaltungen gibt es den Wunsch nach mehr Möglichkeiten zur Begegnung im Ort (vor allem informelle Treffpunkte) und nach einer Belebung des gesellschaftlichen Miteinanders.

Viele Bürger wünschen sich ein Bürgerzentrum als zentral gelegener Treffpunkt in Krailling. Es sollen gemeindliche Räume für die Nutzung verschiedener Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Wichtig sind den Bürgern Räumlichkeiten mit Anbindung an den Freiraum, einer Kochgelegenheit und barrierefreien Zugängen und Sanitärräumen. Es soll auch ein Raum für kleinere Veranstaltungen geschaffen werden.

Derzeit wird das Ferienheim am Hubertusweg frei. Die Gemeinde plant, das Gebäude zu pachten, um übergangsweise die erforderlichen Nutzungen hier unter zu bringen. Langfristig möchten vor allem die Jugendlichen und die Senioren Räume, die näher in der Ortsmitte liegen.

Ziel zu neue Räume und Treffpunkte:

- Anbieten von barrierefreien Räumen für Senioren in der Ortsmitte.
- Schaffen eines Raumes für die Jugendlichen im Ort, Einbeziehen der Jugendlichen in die Planung.
- Gute Ausnutzung bestehender Räume, um wirtschaftlich tragfähige Gesamtlösungen zu entwickeln.
- Einige Angebote und Treffpunkte in Krailling finden nur einmal in der Woche statt, die Räume sind nicht voll belegt. Durch die aktive Koordination der bestehenden Räume („Raumbörse“) können diese an verschiedene Gruppen vermietet und damit effektiver genutzt werden (u.U. mithilfe eines interaktiven Internetprogramms).
- Einige Räume sind für bestimmte Bevölkerungsgruppen nicht geeignet (z.B. nicht barrierefreie Räume für Veranstaltungen der Senioren). Durch den Umbau können diese Räume besser genutzt werden. Die Nutzung vorhandener Räume kann trotz Umbaukosten günstiger sein, als ein Neubau (inkl. Folgekosten wie z.B. Betriebskosten). Eine gemeinsame Finanzierung der Baumaßnahmen wird bei klar formulierten Nutzungsvereinbarungen möglich. Beispiele einer möglichen intensiveren Raumnutzung sind z.B. die stärkere Nutzung der Räume der Gemeindebibliothek, Nebenräume der Gasthäuser, Doppelnutzung der Räume im alten Rathaus etc..

- Wird ein neues Gebäude für öffentliche Nutzungen geplant, so sollte dieses im Umfeld der Ortsmitte liegen. Standorte für ein Bürgertreff in Krailling könnten sein: südlicher Bereich Maibaumwiese, Bereich an der Margaretenkirche, Neubebauung auf der Sanftlwiese, Neubebauung an der Würm.
- Bei Neubau sollten sinnvolle Nutzungseinheiten geschaffen werden, die ein breites Spektrum an Angeboten im Gebäude ermöglichen.
- Förderung des bürgerschaftlichen Engagements und des nachbarschaftlichen Lebens.

Maßnahmen zu neue Räume und Treffpunkte:

- 7.1 Initiieren eines runden Tisches für alle Betreiber von Räumlichkeiten mit dem Ziel, bestehende Raumangebote besser nutzen zu können.
- 7.2 Erarbeiten eines schlüssigen Konzeptes für einen Treffpunkt im Ort (Bürgersaal) unter Berücksichtigung vorhandener Möglichkeiten und Räume und guter Synergieeffekte.
- 7.3 Mit dem demographischen Wandel steigen die Anforderungen an Betreuung im Alltag. Nachbarschaftliche Hilfestellungen in den Wohnquartieren werden zur Bewältigung des Alltags des Einzelnen wichtiger. Durch die Organisation einer „Agentur“ für ehrenamtliches Engagement können gegenseitige Hilfestellungen vermittelt werden.
- 7.4 Kleinere Veranstaltungen und Feste in den Quartieren können dazu beitragen, den Nachbarschaftsverbund zu stärken. Die Rahmenbedingungen für diese kleinen Feste können erleichtert werden, wenn an zentraler Stelle ein zu leihender Pool an Bierbänken, Sonnenschirmen etc. vorhanden ist.

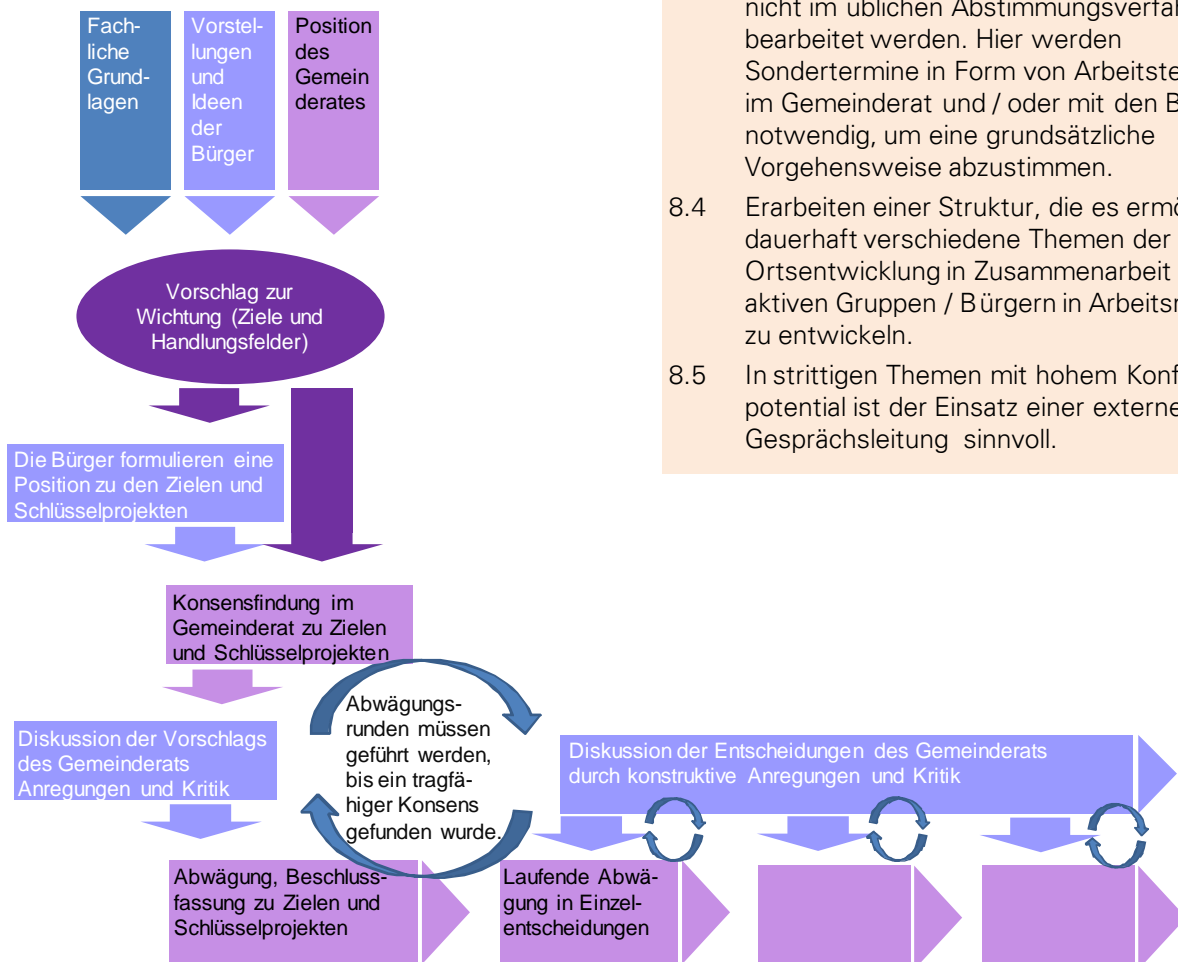
8. Laufende Abstimmung zwischen Bürgerschaft, Verwaltung und Politik

Im Zeitraum 2005 bis 2010 wurden in Krailling mehrere Bürgerbegehren zu baulichen Vorhaben erfolgreich durchgeführt. Damit wurden alle wesentlichen Planungen der Gemeinde zur baulichen Entwicklung des Ortes durch die Bürger verhindert.

Im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung wurden die kontroversen Themen und unterschiedlichen Vorstellungen dargestellt. Im Abwägungsprozess wurden gemeinsame Ziele zu Themen der Ortsentwicklung erarbeitet. Der Prozess der Wichtung und Abwägung von Zielen im Gespräch muss in den folgenden Jahren verstetigt werden, um langfristig eine gute Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Bürgerschaft zu gewährleisten.

Ziele zur laufenden Abstimmung zwischen Bürgerschaft, Verwaltung und Politik:

- Verstetigung des konstruktiven Austauschs zwischen Bürgerschaft, Verwaltung und Politik.
- Formulierung einer für alle verbindlichen Struktur, die den laufenden Informations- und Kommunikationsprozess langfristig aufrecht erhält.



Maßnahmen zur laufenden Abstimmung zwischen Bürgerschaft, Verwaltung und Politik:

- 8.1 In regelmäßigen Berichten zu laufenden Projekten, die das Ortsbild und die Ortsentwicklung betreffen, können die Bürger darüber informiert werden, inwieweit die gemeinsam erarbeiteten Ziele in einzelnen Projekten umgesetzt werden. Die Information kann in regelmäßigen Bürgerversammlungen, Aushängen oder über das Internet vermittelt werden.
- 8.2 Die Ziele der Ortsentwicklung müssen in regelmäßigen Abständen entsprechend den aktuellen Entwicklungen und Rahmenbedingungen überprüft werden. Damit der Gemeinderat die Ortsentwicklungsplanung seinen alltäglichen Entscheidungen zugrunde legen kann, sind regelmäßige Arbeitstermine zur Überprüfung der erarbeiteten Ziele erforderlich (z.B. Klausurtag Gemeinderat zu den Zielen der Ortsentwicklung alle zwei Jahre).
- 8.3 Projekte und Vorhaben, die das Ortsbild stark prägen oder verändern, können mitunter nicht im üblichen Abstimmungsverfahren bearbeitet werden. Hier werden Sondertermine in Form von Arbeitsterminen im Gemeinderat und / oder mit den Bürgern notwendig, um eine grundsätzliche Vorgehensweise abzustimmen.
- 8.4 Erarbeiten einer Struktur, die es ermöglicht, dauerhaft verschiedene Themen der Ortsentwicklung in Zusammenarbeit mit aktiven Gruppen / Bürgern in Arbeitsrunden zu entwickeln.
- 8.5 In strittigen Themen mit hohem Konfliktpotential ist der Einsatz einer externen Gesprächsleitung sinnvoll.