



Legende

- Ortsgrenze Krailing
- HF Bereich Handlungsfeld
- Ortsbereiche / Nutzungen**
 - Zentrale Handelslage
 - Historisch geprägter Bereich mit Handel und Gemeinbedarf
 - Gemischte Nutzung Handel und Wohnen
 - Fläche mit vorwiegender Wohnnutzung
 - Bereiche mit städtischem Entwicklungspotential oder besonderen Fragestellungen
 - Gebäude Gemeinbedarf

- Freiflächen / Naturbereiche**
 - E Freiflächen mit der vorrangigen Ausrichtung auf Erholung
 - Fr Freifläche Friedhof
 - N Freiflächen mit der vorrangigen Ausrichtung auf Naturschutz

- Fr Fläche mit neuer Nutzungszuweisung (Vorhaltefläche Friedhof)
- L Ortsprägender Landschaftsraum
- Flächen entlang der Würm von Bebauung freizuhalten
- Besonders ortsprägender Gehörsrand
- Verkehrsflächen / Wege**
 - Straßenbereich mit dem Ziel der Aufwertung
 - Überarbeiten der Kreuzung zur Optimierung des Verkehrs
 - Brücke Bestand
 - Brücke Ergänzung
 - Bahnunterführung Bestand
 - Bahnunterführung Ergänzung (Fußläufig)
 - Fußwege Bestand
 - Ergänzung des Fußwegenetzes
 - Ergänzung des Radwegenetzes

Ziele zur Ortsentwicklung

- Ziele zur baulichen Ortsbereiche / Nutzungen**
 - Ziele zu "Zentrale Handelslage"**
 - Sicherung und Entzerrung der Margaretenstraße Süd mit direktem Anschluss der Grundstücke Luipoldstraße als zentrale Handelslage und Treffpunkt des Ortes.
 - Fußläufige Anbindung der Handelslage südlich der Gaudinger Straße an die Ortsmitte.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 1.
 - Ziele zu "Historisch geprägter Bereich mit vorzeitigem Handel"**
 - Erhalt der Durchmischung von Läden und Wohnen in offener Bauweise.
 - Erarbeiten von Pflegekonzepten zur Optimierung der Parkersituation.
 - Ergänzung des Angebots an Waren in Berücksichtigung der zentralen Lage an der Margaretenstraße (vermeiden von Konkurrenz) zur Ortsmitte.
 - Ziele zu "Fläche mit vorwiegender Wohnnutzung"**
 - Erhalt des Charakters des Ortes mit Einzelwohngebäuden in großzügigen Gartengrundstücken (Gartenstadtcharakter).
 - Ergänzen des Wohnraumbestandes im Ort entsprechend des demographischen Wandels (siehe HF 6).
 - Anpassung der Bebauung an die energetischen Standards.
 - Erhalt und Ergänzung von Großbäumen auf privaten Grundstücken.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 6
- 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, Wickeltisch, Toilette, Angebote für Kinder u.a.) eine gute Präsentation der Waren (in Schaufenstern u. Freibräuen) der Handelslage stärken.
 - Durch ein ausgewogenes Gesamtortsbild wird die Handelslage für den alltäglichen Einkauf der Bewohner attraktiv. Eine gezielte Ergänzung der vorhandenen Angebote ist bei Ladenrückenänderungen oder bei Umstellung vorhandener Angebote zu fördern.
 - Gemeinsame Aktivitäten wie Märkte 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 Steuerung des Marktes an eine öffentliche Stelle und die Erweiterung des Angebotes könnte der Wochenmarkt zu einem Ensemble für Bewohner und Besucher ausgebaut werden. Besonders berufstätige Bewohner würden 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 möglich (z.B. bessere Angebote für Mittagstische für die vor Ort Beschäftigten oder die Ansiedlung eines Cafés in der Ortsmitte mit attraktiver Freizeitanlage an der Straße).
 - Die Handelslage der Ortsmitte kann über eine gute Außenanbindung vorhandener Sortimente und Angebote aller arten Geschäfte, präsentiert und beworben werden. Potenzielle Kunden (z.B. Neuzugler) können so das gesamte Spektrum des Sortiments auf einen Blick erfassen.
- Ziele zur Optimierung der Verkehrsregelung:**
 - Umgestaltung der Kreuzungspunkte Margareten-/Pentenerstraße mit dem Ziel, den Durchgangsverkehr über die Staatsstraße (Gaudinger Straße) zu leiten und die Margaretenstraße vom Verkehr zu entlasten. Eine Verbesserung der Einfahrtsituation von der Pentenerstraße in die Gaudinger Straße wird in diesem Zuge erfolgen.
 - Ausbildung einer Querungshilfe auf der Pentenerstraße auf Höhe Malbaumwiese / Pflaunplatz zur Verengung der Verkehrserschließung auf der Pentenerstraße.
 - Verengungen des Straßenquerschnitts in der Margaretenstraße und im Kreuzungsbereich zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit der PKW. Durch die Anhebung der Fahrgeschwindigkeit von PKW und Fahrrad wird eine gemeinsame Nutzung des Straßenraums für Fahrradfahrer sichergestellt. Das Queren der Straße durch Fußgänger wird erleichtert.
 - Ergänzung der Ausstattung durch fuhradfreundliche Radständer im Vorfeld der Läden.

Ziele zur Freiflächen / Naturbereichen

- Ziele zu "Freiflächen mit der vorrangigen Ausrichtung auf Erholung"**
 - Aufwertung der innerörtlichen Freiflächen (siehe HF 1, 3).
 - Ergänzung / Aufwertung der Spielplätze als wichtige Treffpunkte der Stadt.
- Ziele zu "Freiflächen mit der vorrangigen Ausrichtung auf Naturschutz"**
 - Vorrangige Entwicklung der Flächen entsprechend des Biotopschutzes und der Erhaltung des Naturraumes.
 - Erarbeiten von Pflegekonzepten zur langfristigen Sicherung für den Naturschutz wertvoller Flächen.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 4.
- Ziele zu "Fläche mit neuer Nutzungszuweisung (Vorhaltefläche Friedhof)"**
 - Erarbeiten eines neuen Nutzungskonzeptes für die Fläche in Abstimmung mit der Bevölkerung und den zuständigen Fachbehörden (z.B. Friedhof).
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 5.
- Ziele zu "Ortsprägender Landschaftsraum"**
 - Erhalt der ortstypischen Landschaftsräume im Siedlungsumfeld.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 5.
- Ziele zu "Flächen entlang der Würm von Bebauung freizuhalten"**
 - Uferbereiche der Würm bei Neubebauung und Umstrukturierung von Bebauung frei halten.
 - Ausrichten der Nutzungen Ausbildung der Uferbereiche entsprechend der Ziele des Biotop- und Gewässerschutzes.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 4.
- Ziele zu "Besonders ortsprägender Gehörsrand"**
 - Erhalt der ortstypischen Gehörsrand.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 5.
- Ziele zu Verkehrsflächen / Wege**
 - Barrierefreier Umbau der Wege im Ort.
 - Verringerung der Fahrgeschwindigkeit im Ort.
- Ziele zu "Straßenbereich mit dem Ziel der Aufwertung"**
 - 1 Margaretenstraße Süd**
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 1.
 - 2 Margaretenstraße Nord**
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 3.
 - 3 Straße zwischen Rathaus und Grundschule**
 - Optimierung der Verkehrsführung im Hinblick auf den Hol- und Bringverkehr von Schule und Kindergarten.
- Ziele zu "Überarbeitung der Kreuzung zur Optimierung des Verkehrs"**
 - Änderung der Verkehrsführung mit dem Ziel, den Durchgangsverkehr über die Gaudinger Straße zu leiten und die Margaretenstraße verkehrlich zu entlasten.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 1.

Ziele der Handlungsfelder

- HF 1 Ortsmitte - Margaretenstraße Süd**
 - Ziel der Ortsentwicklung:**
 - 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 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 Außenbereich mit sichtbaren Zugängen zur Würm gestaltet werden.
 - Die Gestaltung des Straßenraumes soll durchgängig occupiert werden und ein ruhiges, einheitsvolles 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 Veranstaltungen).
 - Der Bibliotheksplatz stellt eine hochwertige innerörtliche Grünfläche dar. Er ist bei den Bewohnern beliebt. Durch die Markierung des Eingangsbereiches sowie der Erweiterung der Öffnungszeiten kann die Fläche zum attraktiven Freiraum im Ortskern werden.
 - Die öffentliche Grünfläche an der Würm (hinter der Pizzeria) wird derzeit wenig genutzt. Durch die räumliche Öffnung der Freizeitanlagen zur Würm, einer Aufwertung der Wiesenfläche als Aufenthaltsbereich (evtl. mit kleinem Spielfeld) 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 einsehbareren Vorgärten 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.
- HF 2 Sanftwiese**
 - Ziel der Ortsentwicklung:**
 - Mit der Bebauung der Sanftwiese soll die Ortsmitte gestärkt werden und eine Innenentwicklung erfolgen. Nutzung vorwiegend Wohnen. Das bestehende Wohnraumbestandes soll durch barrierearme Wohnungen (Generationenwohnen) ergänzt werden. Wünschenswert sind auch Bausteine 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 Bauweise entlang der Margaretenstraße unterordnen. Der bestehende Charakter der „Gartenstadt“ soll im Siedlungsentwurf 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 Lage soll ein halbtägig nutzbarer Platz werden.
- HF 3 Ortsmitte - Margaretenstraße Nord (Umfeld Margaretenkirche)**
 - Ziel der Ortsentwicklung:**
 - Durch Blickachsen und eine verbesserte Zugänglichkeit soll die abseits der Straßeneinführung 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 sollen Rückbau bzw. Umgestaltung von untypischen (störenden) Gestaltungsmerkmalen unterstützt 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 Gemeindefunktionen 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 Feuerwehrgeländes an die Ortsmitte.
- HF 4 Bereich entlang der Würm**
 - Ziel der Ortsentwicklung:**
 - Erhalt bzw. Stärkung der charakteristischen Lagequalität von Krailing an der Würm.
 - Aufwertung der Flächen an der Würm als die Gemeinde Krailing prägenden Bereich.
 - Verbesserung der Erlebbarkeit der Würm in Krailing.
 - 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 zugänglicher 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.
- HF 5 Ortsrand - Sanatoriumswiese und Osthang**
 - Ziel der Ortsentwicklung:**
 - Die Besonderheit der Sanatoriumswiese liegt in der weiten, offenen Wiesenfläche mit den klar abgegrenzten Gehölzranden, Neupflanzungen und Pflegemaßnahmen sollen darauf abgestimmt werden, diese endgültige 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 tiefere 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 Hangante und den höher gelegenen Terrassenflächen. Der Bereich ist in einer typischen Ausformung und der wertvollen Vegetation zu erhalten.
 - An den Ortsrändern liegen Speisebereiche und Freizeit-Treffpunkte im Ort entwickelt werden, die in ihrer Gestaltung die Besonderheiten der Landschaftsräume stärken.
- HF 6 Ergänzen des Wohnungsbestandes entsprechend dem demographischen Wandel**
 - Ziel der Ortsentwicklung:**
 - Erhalt des Charakters des Ortes mit offener Bauweise in großzügigen Gartengrundstücken (Gartenstadtcharakter).
 - Ergänzung des bestehenden Wohnungsbestandes in kleineren Wohnungen vor allem in Nähe der Ortsmitte. Ausbäuerung 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.
 - Erhalt bzw. Schaffen von bezahlbarem Wohnraum für Krailinger Bürger.
- HF 7 Neue Räume und Treffpunkte für Bevölkerungsgruppen**
 - Ziel der Ortsentwicklung:**
 - Arbeiten 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 Gesamtösungen zu entwickeln.
 - Einige Angebote und Treffpunkte in Krailing 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 vermittelt 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 Krailing könnten sein: südlicher Bereich Malbaumwiese, Bereich an der Margaretenkirche, Neubebauung auf der Sanftwiese, Neubebauung an der Würm.
 - Bei Neubaus sollten sinnvolle Nutzungseinheiten geschaffen werden, die ein breites Spektrum an Angeboten im Gebäude ermöglichen.
 - Förderung des bürgerschaftlichen Engagements und des nachbarschaftlichen Lebens.
- HF 8 Laufende Abstimmung / Gespräch zwischen Bürgerschaft, Verwaltung und Politik**
 - Ziel der Ortsentwicklung:**
 - Verstärkung des konstruktiven Austauschs zwischen Bürgerschaft, Verwaltung und Politik.
 - Formulierung einer für alle verbindlichen Struktur, die den laufenden Informations- und Kommunikationsprozess langfristig aufrecht erhält.

Vorkonzept zur Abstimmung mit den Bürgern

GEMEINDE KRAILING
 Ortsentwicklungsplanung Krailing
 Zielekarte und Handlungsfelder
 M 1 : 2.500 (A0) 20.09.2011

Bearbeitung: Planungsbüro Skorka
 Bachmairstraße 9
 82061 Neuried
 fon 089-74576723
 info@planungsbuero-skorka.de
 rockner und schneider gpl
 landschaftsarchitektur stadplanung
 Metzstraße 15
 81667 München
 fon 089-44 48 93 34
 mail@rocknerundschneider.de

Auftraggeber: Gemeinde Krailing
 Rudolf-von-Hirsch-Straße 1
 82152 Krailing
 fon 089-85 706-0
 rathaus@krailing.de