



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**
- Freiflächen mit der vorrangigen Ausrichtung auf Erholung
 - Freifläche Friedhof
 - 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 Gehölzrand
- 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 Entwertung der Margaretenerstraße Süd mit direktem Anschluss der Grundstücke Luipoldstraße als zentrale Handelslage und Treffpunkt des Ortes.
 - Fußläufige Anbindung der Handelslage südlich der Gautinger Straße an die Ortsmitte.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 1.
 - Ziele zu "Historisch geprägter Bereich mit vornehmlichem Handel"**
 - siehe HF 3
 - Ziele zu "Gemischte Nutzung Handel und Wohnen" (Luipoldstraße)**
 - Erhalt der Durchmessung von Läden und Wohnen in offener Bauweise.
 - Erarbeiten von Konzepten zur Optimierung der Parkersituation.
 - Ergänzung des Angebots an Waren in Berücksichtigung der zentralen Lage an der Margaretenerstraße (Vermeidung von Konkurrenz) zur Ortsmitte.
 - Ziele zu "Fläche mit vorwiegender Wohnnutzung"**
 - Erhalten einer städtebaulichen Untersuchung zur Formulierung der Ziele der Gemeinde zur Entwicklung des Bereiches.
 - Eine ergänzende Bebauung in angemessenem Maß ist möglich, wenn im Gegenzug die Würm für die Öffentlichkeit nutzbar wird.
 - Vorrangige Nutzung mit nicht störendem Gewebe und Dienstleistung, hochwertiges Wohnen oder Freizeinutzung. Prüfen neuer Nutzungen auf die Verträglichkeit mit dem angrenzenden Wohnen.
 - Ausrichten der Nutzung der Gebäude auf den hochwertigen Landschaftsraum der Würm.
 - Erhöhung der Durchlässigkeit der Flächen durch ergänzende Fußwege.
 - Öffnen der bestehenden Würmbrücke für Bewohner zur besseren fußläufigen Anbindung der Handelsflächen südlich der Gautinger Straße.
 - Erhalt des prägnanten Villengebäudes.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 4.
 - Ziele zu "Straßenbereich mit dem Ziel der Aufwertung"**
 - 1 Margaretenerstraße Süd
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 1.
 - 2 Margaretenerstraße Nord
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 3.
 - 3 Straße zwischen Rathaus und Grundschule
 - Anpassung der Bebauung an die energetischen Standards.
 - Erhalt und Ergänzung von Großbäumen auf privaten Grundstücken.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 6.
 - Ziele zu "Überarbeitung der Kreuzung zur Optimierung des Verkehrs"**
 - Änderung der Verkehrsführung mit dem Ziel, den Durchgangsverkehr über die Gautinger Straße zu leiten und die Margaretenerstraße verkehrlich zu entlasten.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 1.
 - Ziele zu "Freiflächen an der Rudolf von Hirsch Straße"**
 - Vorrangige Nutzung der Flächen für Gewerbe, Dienstleistung und Handel.
 - Ausrichten der Sortimente neuer Handelsflächen auf die Ortsmitte (Vermeidung einer Gautinger der Ortsmitte).
 - Ziele zu "Bauflächen südlich der Gautinger Straße"**
 - Erstellen eines Konzeptes zur Formulierung von Lösungsansätzen für attraktive Lärmschutzmaßnahmen.
 - Anpassen der offenen Bauweise an die Lärmmmission durch die hohe Verkehrsbelastung bei Beibehaltung der kleinstmöglichen Geschossbauweise (Lärmschutzbebauung an der Gautinger Straße, Ausrichten der Gartengrundstücke nach Süden, Lärmschutz über Gebäudegestaltung, unter Umständen auch durch die Zusammenlegung mehrerer Grundstücke).
 - Gebäudehöhe an der Straße bis drei Geschosse (zum Lärmschutz für hinterliegende Grundstücke).
 - Vorrangige Nutzung nicht störendes Gewebe und Wohnen (Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung bei der Neuanweisung von gewerblichen Nutzungen).
 - Ziele zu "Bauflächen an der Rudolf von Hirsch Straße"**
 - Langfristige Umstrukturierung zu barrierearmen Wohnen oder hochwertigen Dienstleistungen.
 - Ziele zu "Fläche nördlich des Rathauses"**
 - Vorhaltefläche für Wohnflächen zur Ergänzung des Gemeinbedarfsnutzungs.
 - Punktformige Solarbebauung.
 - Berücksichtigung des Baumbestandes bei der Entscheidung zur Gebäudegestaltung.
 - Guten Eintragung des Gebäudes in das gesamte Ensemble von Rathaus und angrenzender Wohnbebauung, präferieren von Lösungen, die die bestehenden versiegelten Flächen nutzen (Parkierung in Tiefgarage, Überbauung durch Neubau).
 - Ziele zu "Hubertsweg"**
 - Reservierfläche für Bebauung im Falle eines hohen öffentlichen Interesses (z.B. Gemeinbedarfsnutzung, die im Ortsgebiet nicht an anderer Stelle untergebracht werden kann oder Einheimischennormale).
 - Offene Bauweise.
 - Erhalt des räumlichen Abschlusses der Sanatoriumswiese über einen ausreichenden Gehölzriegel.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 5.
- Ziele zu Freiflächen / Naturbereichen**
- E Ziele zu "Freiflächen mit der vorrangigen Ausrichtung auf Erholungsnutzung"**
 - Aufwertung der innerörtlichen Freiflächen (siehe HF 1, 3).
 - Ergänzung / Aufwertung der Spielplätze als wichtige Treffpunkte der Stadt.
 - N 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.
 - Fr 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. Friedwald).
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 5.
 - L Ziele zu "Ortsprägender Landschaftsraum"**
 - Erhalt der ortstypischen Landschaftsräume im Siedlungsumfeld.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 5.
 - Flächen entlang der Würm von Bebauung freizuhalten**
 - Überbereiche der Würm bei Neubebauung oder Umstrukturierung von Bebauung frei halten.
 - Ausrichten der Nutzungen Ausbildung der Überbereiche entsprechend der Ziele des Biotop- und Gewässerschutzes.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 4.
 - Ziele zu "Besonders ortsprägender Gehölzrand"**
 - Erhalt der ortstypischen Gehölzränder.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 5.

Ziele zur Ortsentwicklung

- Ziele zu "Bereiche mit städtischem Entwicklungspotential oder besonderen Fragestellungen"**
- 1 Sanftwiese
 - siehe HF 2
 - 2 Malbaumwiese
 - siehe HF 1
 - 3 Braungrundstück an der Würm
 - Vorrangige Nutzung mit nicht störendem Gewebe und Dienstleistung, hochwertiges Wohnen oder Freizeinutzung. Prüfen neuer Nutzungen auf die Verträglichkeit mit dem angrenzenden Wohnen.
 - Die Bebauung muss den landschaftlichen Erfordernissen des Grünzugs Würm untergeordnet werden.
 - Ausrichtung der Gebäude in der Lage zur Gautinger Straße, offen halten eines großzügigen Freiebereiches entlang der Würm.
 - Schaffen einer öffentlich zugänglichen Durchwegung mit neuer Würmbrücke für Fußgänger.
 - Die vom Wasserwirtschaftsamt ermittelten Überschwemmungsbereiche sind bei einer Neubeauung zu berücksichtigen. Eine Neubebauung soll vorrangig außerhalb des Überschwemmungsbereiches erfolgen.
 - Die im Bebauungsplan festgeschriebenen Baulinien sollen eingehalten werden. Abweichungen von dem Baulinien sind bei der Umsetzung für die Gemeinde wesentlicher städtebaulicher Zielsetzungen unter Umständen möglich.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 4.
 - 4 Trinkrigelstück
 - Erstellen einer städtebaulichen Untersuchung zur Formulierung der Ziele der Gemeinde zur Entwicklung des Bereiches.
 - Eine ergänzende Bebauung in angemessenem Maß ist möglich, wenn im Gegenzug die Würm für die Öffentlichkeit nutzbar wird.
 - Vorrangige Nutzung mit nicht störendem Gewebe und Dienstleistung, hochwertiges Wohnen oder Freizeinutzung. Prüfen neuer Nutzungen auf die Verträglichkeit mit dem angrenzenden Wohnen.
 - Ausrichten der Nutzung der Gebäude auf den hochwertigen Landschaftsraum der Würm.
 - Erhöhung der Durchlässigkeit der Flächen durch ergänzende Fußwege.
 - Öffnen der bestehenden Würmbrücke für Bewohner zur besseren fußläufigen Anbindung der Handelsflächen südlich der Gautinger Straße.
 - Erhalt des prägnanten Villengebäudes.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 4.
 - 5 Gewerblich genutzte Flächen an der Gautinger Straße (Freizeitpark)
 - Ausformung eines wahrnehmbaren Ortskerns nach Krailing über Befahrung, Gebäudegestaltung etc.
 - Vorrangige Nutzung der Flächen für Gewerbe, Dienstleistung und Handel.
 - Ausrichten der Sortimente neuer Handelsflächen auf die Ortsmitte (Vermeidung einer Gautinger der Ortsmitte).
 - 6 Bebauung südlich der Gautinger Straße
 - Erstellen eines Konzeptes zur Formulierung von Lösungsansätzen für attraktive Lärmschutzmaßnahmen.
 - Anpassen der offenen Bauweise an die Lärmmmission durch die hohe Verkehrsbelastung bei Beibehaltung der kleinstmöglichen Geschossbauweise (Lärmschutzbebauung an der Gautinger Straße, Ausrichten der Gartengrundstücke nach Süden, Lärmschutz über Gebäudegestaltung, unter Umständen auch durch die Zusammenlegung mehrerer Grundstücke).
 - Gebäudehöhe an der Straße bis drei Geschosse (zum Lärmschutz für hinterliegende Grundstücke).
 - Vorrangige Nutzung nicht störendes Gewebe und Wohnen (Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung bei der Neuanweisung von gewerblichen Nutzungen).
 - 7 Baulflächen an der Rudolf von Hirsch Straße
 - Langfristige Umstrukturierung zu barrierearmen Wohnen oder hochwertigen Dienstleistungen.
 - 8 Gewerbliche Flächen an S-Bahnhof Planegg
 - Vorhaltefläche für Wohnflächen zur Ergänzung des Gemeinbedarfsnutzungs.
 - Punktformige Solarbebauung.
 - Berücksichtigung des Baumbestandes bei der Entscheidung zur Gebäudegestaltung.
 - Guten Eintragung des Gebäudes in das gesamte Ensemble von Rathaus und angrenzender Wohnbebauung, präferieren von Lösungen, die die bestehenden versiegelten Flächen nutzen (Parkierung in Tiefgarage, Überbauung durch Neubau).
 - 9 Fläche nördlich des Rathauses
 - Vorhaltefläche für Wohnflächen zur Ergänzung des Gemeinbedarfsnutzungs.
 - Punktformige Solarbebauung.
 - Berücksichtigung des Baumbestandes bei der Entscheidung zur Gebäudegestaltung.
 - Guten Eintragung des Gebäudes in das gesamte Ensemble von Rathaus und angrenzender Wohnbebauung, präferieren von Lösungen, die die bestehenden versiegelten Flächen nutzen (Parkierung in Tiefgarage, Überbauung durch Neubau).
 - 10 Hubertsweg
 - Reservierfläche für Bebauung im Falle eines hohen öffentlichen Interesses (z.B. Gemeinbedarfsnutzung, die im Ortsgebiet nicht an anderer Stelle untergebracht werden kann oder Einheimischennormale).
 - Offene Bauweise.
 - Erhalt des räumlichen Abschlusses der Sanatoriumswiese über einen ausreichenden Gehölzriegel.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 5.
- Ziele zu Freiflächen / Naturbereichen**
- E Ziele zu "Freiflächen mit der vorrangigen Ausrichtung auf Erholungsnutzung"**
 - Aufwertung der innerörtlichen Freiflächen (siehe HF 1, 3).
 - Ergänzung / Aufwertung der Spielplätze als wichtige Treffpunkte der Stadt.
 - N 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.
 - Fr 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. Friedwald).
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 5.
 - L Ziele zu "Ortsprägender Landschaftsraum"**
 - Erhalt der ortstypischen Landschaftsräume im Siedlungsumfeld.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 5.
 - Flächen entlang der Würm von Bebauung freizuhalten**
 - Überbereiche der Würm bei Neubebauung oder Umstrukturierung von Bebauung frei halten.
 - Ausrichten der Nutzungen Ausbildung der Überbereiche entsprechend der Ziele des Biotop- und Gewässerschutzes.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 4.
 - Ziele zu "Besonders ortsprägender Gehölzrand"**
 - Erhalt der ortstypischen Gehölzränder.
 - Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben entspr. HF 5.

Ziele der Handlungsfelder

- HF 1 Ortsmitte - Margaretenerstraße Süd**
- Ziel der Ortsentwicklung:**
- Der Straßenabschnitt Margaretenerstraße 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 Margaretenerstraße 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 Margaretenerstraße 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 Verkehrsmittel zugunsten Fußgänger / Radfahrer).
 - Der Straßenraum soll als attraktiver, gut nutzbarer Aufenthaltsbereich mit sichtbaren Zugängen zur Würm gestaltet werden.
 - Die Gestaltung des Straßenraumes soll durchgängig occupiert werden und ein ruhiges, einheimisches 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 Vorhaltefläche sollen so ausgestaltet werden, dass sie flexibel nutzbar sind (z.B. temporäre Nutzung von einzelnen Stellplätzen für einen Markt oder für Veranstaltungen).
 - Der Bibliotheksplatz stellt eine hochwertige innerörtliche Grünfläche dar. Er ist bei den Bewohnern weitaus beliebter als die Fläche zum attraktiven Öffentlichen Grünraum an der Würm (hinter der Pizzeria) wird derzeit wenig genutzt. Durch die räumliche Öffnung der Freizeitanlagen zur Würm, einer Aufwertung der Wiesentfläche als Aufenthaltsbereich (evtl. mit kleinem Spielplatz) 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 Margaretenerstraße 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.
- 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 und u.a.) eine gute Präsentation der Waren (in Schaufenstern u. Freibreichen) die Handelslage stärken.
 - Durch ein ausgewogenes Gesamtangebot 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 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 Margaretenerstraße Süd findet der wichtigste Markt zum Einkauf der Lebensmittel abseits der Straße. Er ist vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar und wird von ortsfremden Besuchern nicht wahrgenommen. Mit der Sicherung des Marktes an eine öffentliche Stelle und die Erweiterung des Angebotes könnte der Wochenmarkt zu einem Anziehungspunkt 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 denkbar (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 ansässigen Geschäfte, präsentiert und beworben werden. Potenzielle Kunden (z.B. Neuzugler) können so das gesamte Spektrum des Sortiments auf einen Blick erfassen.
- Ziele zur Ergänzung des Nutzungsspektrums durch Gemeinbedarf und Dienstleistung:**
- Um die Margaretenerstraße Süd als Ortsmitte zu stärken, sollten öffentliche Angebote und neue Nutzungen mit hoher Besucherfrequenz vorgezogen werden. Der Bereich sollte durch weitere Schwerpunkte zur Ansiedlung Umfeld der Margaretenerstraße im öffentlichen Raum (z.B. Neuzugler) können so das gesamte Spektrum des Sortiments auf einen Blick erfassen.
 - Die Malbaumwiese sollte als nutzbare Grünfläche für eine öffentliche Nutzung im Besitz der Gemeinde bleiben. Möglich wäre ein Gebäude mit öffentlicher Nutzung oder eine hochwertige Freiraumnutzung.
- Ziele zur Optimierung der Verkehrsregelung:**
- Umgestaltung der Kreuzungspunkte Margaretenerstraße mit dem Ziel, den Durchgangsverkehr über die Staatsstraße (Gautinger Straße) zu leiten und die Margaretenerstraße vom Verkehr zu entlasten. Eine Vortessierung der Einfahrtssituation von der Pentenrieder Straße in die Gautinger Straße wird in diesem Zuge erforderlich.
 - Ausübung einer Querungshilfe auf der Pentenrieder Straße auf Höhe Malbaumwiese / Pflanzplatz zur Verringerung der Verkehrschaotik auf der Pentenrieder Straße.
 - Verengungen des Straßenquerschnitts in der Margaretenerstraße im Kreuzungsbereich zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit der PKW. Durch die Anhebung der Fahrgeschwindigkeit von PKW und Fahrrad wird eine gemeinsame Nutzung des Straßenraumes für Fahrradfahrer sichergestellt. Das Queren der Straße durch Fußgänger wird erleichtert.
 - Ergänzung der Ausstattung durch fuhradfreundliche Radständer im Vorfeld der Läden.
- HF 2 Sanftwiese**
- Ziel der Ortsentwicklung:**
- Mit der Bebauung der Sanftwiese soll die Ortsmitte gestärkt werden und eine Innenentwicklung erfolgen. Standorte für ein Bürgertreff in Krailing könnten sein: südlicher Bereich Malbaumwiese, Bereich an der Margaretenerkirche, Neubeauung auf der Sanftwiese. Neubeauung an der Würm.
 - Bei Neubau sollten sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, die ein breites Spektrum an Angeboten im Gebäude ermöglichen. Beispiele einer möglichen intensiven 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 Margaretenerkirche, Neubeauung auf der Sanftwiese. Neubeauung an der Würm.
 - Bei Neubau sollten sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, die ein breites Spektrum an Angeboten im Gebäude ermöglichen. Beispiele einer möglichen intensiven 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 Margaretenerkirche, Neubeauung auf der Sanftwiese. Neubeauung an der Würm.
 - Bei Neubau sollten sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, die ein breites Spektrum an Angeboten im Gebäude ermöglichen. Beispiele einer möglichen intensiven Raumnutzung sind z.B. die stärkere Nutzung der Räume der Gemeindebibliothek, Nebenräume der Gasthäuser, Doppelnutzung der Räume im alten Rathaus etc.
- HF 3 Ortsmitte - Margaretenerstraße Nord (Umfeld Margaretenerkirche)**
- Ziel der Ortsentwicklung:**
- Durch Blickachsen und eine verbesserte Zugänglichkeit soll die abseits der Straßenführung stehende Margaretenerkirche besser in die Ortsmitte eingebunden werden.
 - Der typische Charakter dieses Bereiches mit alten Hofestellungen, 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 Margaretenerstraße (Abschnitt Nord und Süd) bei unterschiedlicher Ausrichtung der beiden Straßenseiten.
 - 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 Margaretenerstraße 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 ungenutzter Teilbereiche mit Vorrang für den Naturschutz.
 - Bei Ergänzung bzw. Umstrukturierung der Bebauung an der Würm, Sicherung von Bebauung freizuhalten 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 Ortsränder - Sanatoriumswiese und Osthang**
- Ziel der Ortsentwicklung:**
- Die Besonderheit der Sanatoriumswiese liegt in der weiten, offenen Wiesentfläche mit den klar abgegrenzten Gehölzrändern. Neupflanzungen und Pflegemaßnahmen sollen darauf abgestimmt werden, diese endgültige Landschaftsform in ihrer Markanz zu erhalten.
 - Bei der Entscheidung für oder gegen eine Bebauung am Hubertsweg 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. Eine Bebauung soll derzeit nicht präferiert werden.
 - Der Osthang wird geprägt durch die Hangkante und den hoher gelegenen Terrassenflächen. Der Bereich ist in seiner typischen Ausformung und der wertvollen Vegetation zu erhalten. Das vorliegende Pflegekonzept soll umgesetzt werden.
 - An den Ortsrändern liegen Spielbereiche und Freizeitanlagen. Die Flächen sollten langfristig als attraktive 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 Wohnungsangebotes in Krailing durch barrierearme, barrierefreie, kleinere Wohnungen vor allem in Nähe der Ortsmitte. Ausbaurücklage 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 Bauwerke.
 - Erhalt bzw. Schaffen von bezahlbarem Wohnraum für Krailinger Bürger.
 - Sukzessive Überarbeiten der bestehenden Wohnungsplanung.
- HF 7 Neue Räume und Treffpunkte für Bevölkerungsgruppen**
- Ziel der Ortsentwicklung:**
- 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 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 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 intensiven 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 Margaretenerkirche, Neubeauung auf der Sanftwiese. Neubeauung an der Würm.
 - Bei Neubau sollten sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, die ein breites Spektrum an Angeboten im Gebäude ermöglichen. Beispiele einer möglichen intensiven Raumnutzung sind z.B. die stärkere Nutzung der Räume der Gemeindebibliothek, Nebenräume der Gasthäuser, Doppelnutzung der Räume im alten Rathaus etc.
- HF 8 Laufende Abstimmung / Gespräch zwischen Bürgerschaft, Verwaltung und Politik**
- Ziel der Ortsentwicklung:**
- Verfestigung des konstruktiven Austauschs zwischen Bürgerschaft, Verwaltung und Politik. Formulierung einer für alle verbindlichen Struktur, die den laufenden Informations- und Kommunikationsprozess langfristig aufrecht erhält.

Änderungsverweis:
Korrektur falsch dargestellte Nutzung des Grundstücks an der Muggelthalerstraße 04. April 2013

GEMEINDE KRAILING
Ortsentwicklung/planung Krailing
Zielekarte und Handlungsfelder
M 1 : 2.500 (A6) 09.01.2012

Bearbeitung: Planungsbüro Skorka
Bachmairstraße 9
82061 Neudorf
fon 089-74576723
info@planungsbuero-skorka.de
rockinger und schneider gpt
landschaftsarchitektur stadtplanung
Metzstraße 15
81667 München
fon 089-44-48-93-34
mail@rockingerschneider.de

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