

Erläuterungsbericht

Bebauungsplan Nr. 187 "Eichfeldstraße Süd" mit integriertem Grünordnungsplan

Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.10.2018 die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 187 "Eichfeldstraße Süd" mit integriertem Grünordnungsplan sowie den Erlass der Veränderungssperre beschlossen. Am 24.07.2019 wurde der Vorentwurf vom 04.07.2019 durch den Stadtrat gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freigegeben.

Das Verfahren wird parallel zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans „Eichfeldstraße Süd“ geführt.



Geltungsbereich des Bebauungsplans im Luftbild (2018)

1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich von ca. 0,55 ha umfasst Teilbereiche des Verlaufs der Eichfeldstraße ab dem Ortsausgang Happing (direkt im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 „Eichfeldstraße Happing“) bis zum Ortseingang Kaltmühl.

2 Anlass zur Planaufstellung – Bedarfssituation Erschließung

Die als Gemeindeverbindungsstraße gewidmete „Eichfeldstraße“ liegt zum Teil auf Privatgrund. In Hinblick auf die Sicherung und Neutrassierung des Straßenverlaufs bemüht sich die Stadtverwaltung seit Jahren um den Erwerb der fehlenden Straßenteilflächen. Üblicherweise sind die Straßenabweichungen untergeordnet und werden von den Eigentümern geduldet. In vielen Fällen werden diese auch erfolgreich privatrechtlich bereinigt. Die Verhandlungen dieser Flächen waren in der Vergangenheit jedoch aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen und Zielsetzungen in Bezug auf die Ausgestaltung der Verkehrsflächen sowie deren Widmung nicht erfolgreich.

Ziel der Planung ist es daher, die Verkehrsfunktion in Form einer Gemeindeverbindungsstraße zwischen Happing und den Siedlungsteilen Kaltmühl bzw. Kaltwies zu gewährleisten sowie die Flächen für einen bedarfsgerechten Straßenausbau zu sichern.

3 Planungskonzeption

Die Eichfeldstraße fungiert als Gemeindeverbindungsstraße zwischen dem Ortsteil Happing und den Siedlungsteilen Kaltmühl bzw. Kaltwies. Das Siedlungsgebiet Kaltwies nimmt dabei eine wichtige Nahversorgungsfunktion ein und stellt ein gemeinsames Bürgerhaus sowie die Bildungsstruktur für den nördlichen Weiler Happing bereit. Die Eichfeldstraße hat sich darüber hinaus als direkte Wegeverbindung zur Grundschule Kaltwies sowie zu den Sport- und Freizeitanlagen etabliert. Die Breite der im Eigentum der Stadt befindlichen Straßenflächen beträgt insbesondere im nördlichen Abschnitt punktuell unter 2 m. Der Straßenrückbau des Eigentümers wäre hier mit massiven Einschränkungen in Bezug auf die Verkehrssicherheit verbunden und würde die Nutzer (insbesondere Kinder und Jugendliche auf ihrem Schulweg) dazu veranlassen auf die weiter westlich gelegene Hauptverbindung „Happinger Straße“ auszuweichen.

Aus diesem Grund ist ein Ausbau mit getrennter Führung von Fußgängern und Kfz-Verkehr notwendig, der der Bedeutung des Individualverkehrs vor Ort gerecht wird und die Voraussetzung für eine angemessene Erschließung zum Siedlungsgebiet Kaltwies schafft. Die Anlage eines Gehweges dient damit gleichzeitig der Sicherheit von Fußgängern (jeden Alters) und von radfahrenden Kindern (bis 10 Jahre).

Die Regelbreite der Straße einschließlich Bankett (0,50 m und 1 m) beträgt 9 m und ist untergliedert in eine Fahrbahn mit zwei Fahrstreifen von je 2,75 m, Randstreifen von je 0,25 m und einem 2,00 m breiten Gehweg. Im Bereich des Sportgeländes ASV Happing (Fl. Nr. 373) grenzt die Fahrbahn direkt an eine geplante Parkplatzfläche an. Die Straßenbreite beträgt an dieser Stelle 8 m.

4 Änderung des Flächennutzungsplans „Eichfeldstraße Süd“

Die 46. Änderung des Flächennutzungsplans hat bereits von 14.11.2018 bis 14.12.2018 den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung durchlaufen.

5 Umweltbelange und Fachgutachten

Mit den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung wird der Vorentwurf zu einem detaillierten Entwurf mit allen notwendigen Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 187 „Eichfeldstraße Süd“ ausgearbeitet. Dafür sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens voraussichtlich noch folgende Gutachten zu beauftragen um deren Ergebnisse in die weitere Planung einzubinden:

- Lärmtechnische Untersuchung
- Kampfmittelvorerkundung

Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB wird durchgeführt und die ermittelten Belange des Umweltschutzes zuzüglich einer Eingriffs-Ausgleich-Betrachtung, sowie einer speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in einem Umweltbericht dargelegt. Ein Grünordnungsplan wird ebenfalls beauftragt.

Die Fachgutachten werden zur öffentlichen Auslegung der Planungsunterlagen (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vorgelegt.

6 Hinweise zum Bebauungsplan

Für das Straßenbegleitgrün soll ein Gestaltungskonzept erstellt und als Grünordnung im Bebauungsplan integriert werden. Die Bepflanzung soll mit heimischen Arten nach festgesetzten Pflanzlisten erfolgen.

Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist als der Mittelwert der Jahreshöchstwerte des beobachteten Grundwasserstands definiert. Im nördlichen Bereich der Eichfeldstraße ist ein geringer MHGW zu verzeichnen. Das Niederschlagswasser muss daher im Bereich des nördlichen Straßenverlaufs (auf Höhe der Flurstücke 368 und 370 je der Gemarkung Happing) über die festgesetzte Fläche für Forstwirtschaft zur Versickerung gebracht werden. Im südlichen Bereich ist die Straßenversickerung als unproblematisch anzusehen. Es wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine zusätzliche Untersuchung hierzu durchgeführt.

7 Sonstiges

Das Plangebiet liegt im wassersensiblen Bereich (vgl. Informationsdienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt). Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser können die Nutzungen hier beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Auf die Lage im wassersensiblen Bereich wird im Bebauungsplan hingewiesen, da diese geographische Gegebenheit und hierdurch bedingte mögliche Nutzungseinschränkungen bei der Umsetzung der Vorhaben berücksichtigt werden sollten.

8 Kostenmäßige Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fallen noch nicht bezifferbare Kosten für Planungen, Gutachten und Ausgleichsmaßnahmen an.

In welcher Höhe Kosten durch dieses Verfahren ausgelöst werden, ist derzeit noch nicht darstellbar.

Stadtplanungsamt Rosenheim, 05.08.2019

gez. Bender