

Erläuterungsbericht Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. W6 „Erlenau / Wehrfleck“



Abb. 1: Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. W6 „Erlenau / Wehrfleck“ im Luftbild

Lage / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst die Grundstücke südlich der heutigen Glückstraße (früher Kranzhornstraße) zwischen der Ihlastraße im Osten und der Regerstraße im Westen (siehe Anlagen 1 und 2). Er umfasst eine Fläche von 2,77 ha.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Westerndorf St. Peter (abschnittsweise von Westen nach Osten) gemäß der Anlagen 1 und 2:

- 2909/11 - Teilfläche von der Ihlastraße, 2932/13, 2932/14, 2932/5, 2932/6, 2932/15, 2932/12, 2936/5, 2936/7, 2936/8, 2936/9, 2936/11, 2936/12, 2936/10, 2932/7,
- 2539 - Teilfläche von der Austraße, 2928/7, 2928/3, 2932/10, 2932/11, 2932/9, 2932/8, 2936/20, 2936/6, 2936/15, 2936/16, 2936/17, 2936/18, 2936/19, 2929/3, 2929/4, 2929/5, 2929/6, 2929/7, 2929/8, 2929/9, 2929/10, 2929/11, 2929/12, 2929/13, 2928/20, 2928/4, 2928/19, 2926/4, 2926/1, 2926/5, 2923/1, 2923/8, 2923/ 9, 2923/10,
- 2933/4 - Anton-Bruckner-Straße, 2920/3 - Teilfläche von der Anton-Bruckner-Straße, 2923/5, 2926/2, 2928/6, 2928/10, 2929/2, 2928/21, 2928/22, 2933, 2933/5, 2933/6, 2933/7, 2936, 2936/29, 2936/35, 2936/30, 2936/31, 2936/32, 2936/33, 2936/34, 2933/8, 2933/9, 2933/10, 2933/11, 2933/12, 2933/13, 2933/14, 2933/15, 2928/18, 2928/17,
- 2909/17 - Teilfläche von der Joseph-Haydn-Straße, 2928/11, 2928/12, 2928/13, 2928/14, 2928/15, 2928/16, 2932, 2936/28, 2936/27, 2936/26, 2936/25, 2936/24, 2936/13, 2936/23, 2936/4 und 2936/36

Verfahren

Um zukünftig die häufig wiederkehrenden Nachverdichtungswünsche in dem Gebiet Erlenau / Wehrfleck zu ermöglichen, wurde die Verwaltung in der Sitzung vom 25.07.2018 vom Stadtrat beauftragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans (B-Plan) für das Siedlungsgebiet einzuleiten. Als Planungsziel wurde eine Nachverdichtung der Geschossigkeit von II + Dach auf III formuliert.

Aus baurechtlichen Gründen ist eine Überlagerung eines qualifizierten B-Plans durch einen einfachen B-Plan nicht möglich. Daher stellt es sich als notwendig dar, den Bebauungsplan W6 in einem Teilbereich aufzuheben und diese Flächen in den geplanten einfachen B-Plan mit einzubeziehen. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. W6 „Erlenau / Wehrfleck“ kann eine schlüssige Abgrenzung des geplanten einfachen Bebauungsplans Nr. 184 „Nachverdichtung Erlenau / Wehrfleck“ durch die Straßenzüge erreicht und eine Nachverdichtung in dem betreffenden Teil ermöglicht werden (siehe Anlagen 1, 2 und 3).

Der Bebauungsplan Nr. W6 „Erlenau / Wehrfleck“ wird im nördlichen Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. W 6a „Erlenau / Wehrfleck“ ersetzt und im südlichen Teilbereich aufgehoben. Somit kommt der Bebauungsplan Nr. W6 „Erlenau / Wehrfleck“ in seinem gesamten Geltungsbereich nicht mehr zur Anwendung. Die weiteren Flächen der Bebauungspläne Nr. W6 und Nr. W6a sollen zukünftig in nachfolgende qualifizierte Bebauungsplanverfahren und deren städtebauliche Zielsetzungen für den Ortsrand mit einbezogen werden.

Bebauungsplan W6 „Erlenau / Wehrfleck“

Der Bebauungsplan W6 „Erlenau / Wehrfleck“ von 1974 wurde durch die Gemeinde Westerndorf St. Peter erstellt. Er sah in seinem nördlichen Geltungsbereich Gebäude von zwei bis vier Geschossen und eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,7 vor. Teilweise wurde die Geschossigkeit im nördlichen Bereich als zwingend festgesetzt. Die nördlich der Glückstraße befindlichen Flächen waren bis dahin noch unbebaut und stellten nach damaliger Ansicht eine nicht mehr vertretbare Verdichtung zum Ortsrand hin dar. Mit dem Bebauungsplan W6a „Erlenau / Wehrfleck“ von 1990 wurden die Vorgaben des nördlichen Geltungsbereiches des B-Plans W6 durch den B-Plan W6a ersetzt. In den Folgejahren wurden weitere Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans W6a vorgenommen. Die Festsetzungen sahen eine Fortführung der Wohnbebauung in reduzierter Form vor, in Richtung Klärwerk war die Anlage von Kleingärten vorgesehen.

Der Bebauungsplan sah südlich der heutigen Glückstraße - in dem Bereich der vorliegenden Teilaufhebung - eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 vor. Bis 1990 hatte sich die Bebauung im südlichen Geltungsbereich sich bis auf ein paar kleine Baulücken nach den Vorgaben des Bebauungsplans entwickelt. Daher wurde dieser Bereich nicht mit in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. W6a aufgenommen.

Die vorgenannten Planungsziele des Bebauungsplans W6a für den Bereich nördlich der Glückstraße haben weiterhin Bestand und sollen nach eingehender Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern sowie in Form von Fachgutachten weiterverfolgt werden. Im Zusammenhang mit dieser Baulandentwicklung kann die Bebauung nördlich der Glückstraße in die städtebauliche Entwicklung sowie einen neuen Bebauungsplan mit einbezogen werden. Eine Einleitung von Änderungsverfahren für die B-Pläne W6 und W6a ist aus den vorgenannten Gründen nicht notwendig.

Planungsziele, rechtliche Grundlagen und Auswirkungen der Teilaufhebung

Aufgrund der angespannten Wohnungssituation und der Zielstellung des Flächensparens verfolgt die Stadt Rosenheim eine Verdichtung der Bestandsgebiete vorrangig vor einer weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Diesen Zielen soll die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. W6 „Erlenau / Wehrfleck“ und die Aufstellung des geplanten einfachen Bebauungsplans Nr. 184 „Nachverdichtung Erlenau / Wehrfleck“ dienen.

In dem aufzuhebenden Teil des B-Plans Nr. W 6 „Erlenau / Wehrfleck“ hat sich die städtebauliche Entwicklung gemäß dessen Vorgaben vollzogen, alle Grundstücke sind bebaut. Es sind zweigeschossige Gebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen in einer homogenen Baustruktur entstanden. Das im B-Plan Nr. W6 vorgegebene Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,3 und GFZ 0,6 wurde nur in Teilbereichen ausgenutzt. Der Bebauungsplan W6 setzt keine Wand-, First- oder Gebäudehöhen fest.

Die Teilaufhebung führt nicht zu einer Einschränkung der Baurechte der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke. Der parallel in Aufstellung befindliche einfache Bebauungsplan Nr. 184 „Nachverdichtung Erlenau / Wehrfleck“ wird die Grundstücke im Geltungsbereich der Teilaufhebung mit überplanen und eine Nachverdichtung ermöglichen. Eine Erhöhung des Baurechtes soll durch die Möglichkeiten der Aufstockung auf III Vollgeschosse unter Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen zu Nachbargebäuden erfolgen. Dieser Maßstabssprung stellt sich hinsichtlich seiner städtebaulichen Wirkung als geringfügig dar und kann einen bedeutenden Zugewinn an Wohnraum ermöglichen.

Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 184 „Nachverdichtung Erlenau / Wehrfleck“ verfolgt folgende Planungsziele:

Nachverdichtung in der Höhe durch:

- a) Ermöglichen von maximal III Vollgeschossen in den Gebieten, in denen bisher gemäß § 34 BauGB maximal II Vollgeschosse + Dach zulässig waren
- b) Vorgaben zu örtlich angemessenen maximalen Gebäudemaßen bezüglich einer Höhe von III Vollgeschossen
- c) Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Die Teilaufhebung bedarf eines förmlichen Verfahrens nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Im vorliegenden Fall wird sie in einem Parallelverfahren zum einfachen Bebauungsplan Nr. 184 „Nachverdichtung Erlenau / Wehrfleck“ durchgeführt; ein Umweltbericht ist zu erstellen.

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nur im Rahmen seiner Festsetzungen. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung).

Umweltbelange

Nachfolgend werden die zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens vorliegenden Informationen zusammengefasst. Im Rahmen des Verfahrens sollen die Umweltbelange durch ein Fachbüro detailliert ermittelt und beurteilt sowie ein Umweltbericht erstellt werden. Dieser wird 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) vorliegen.

Oberflächenwasser

Im Gebiet sind keine Gewässer vorhanden.

Klima / Luft

Im Nordosten der Stadt stellt der Inn die Hauptventilationsbahn dar. Eine kleinräumige Durchlüftungsschneise wird durch den Lauf des Herderbaches im Westen des Geltungsbereiches gebildet. Beide verlaufen in Nord-Süd-Richtung. Die Verdichtung des Planungsgebietes in der Höhe greift nicht in diese Bahnen ein. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Zielsetzung der Verdichtung bereits bebauter und erschlossener Quartiere zur Versorgung mit dringend benötigtem Wohnraum wird anderenorts in Rosenheim die Erhaltung von Freiflächen für die Sicherung der Frischluftzufuhr ermöglicht.

Boden / Grundwasser

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind bereits versiegelt, durch die Verdichtungsmöglichkeiten in der Höhe selbst werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens erwartet. Aufgrund der höheren möglichen Geschossfläche werden höhere Stellplatzbedarfe ausgelöst.

Arten- und Biotopschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren keine eingetragenen Biotope.

Erholung/Freizeit/Landschaftsbild:

Auswirkungen auf das bestehende Wohnumfeld und auf das angrenzende Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Infrastruktur und Erschließung

Technische und soziale Infrastruktureinrichtungen (Ver- und Entsorgung, Kommunikation, Sport- und Spielplätze, Kirchen, Schulen, Klinik, etc.) sowie Versorgungseinrichtungen (Edeka, etc.) sind im Gebiet und dessen Umgebung vorhanden.

Das bereits bebaute Gebiet ist verkehrlich erschlossen. Der öffentliche Nahverkehr ist in Form von mehreren Bushaltestellen im Quartier vertreten.

Erforderliche Untersuchungen

Im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. W6 „Erlenau / Wehrfleck“ sind keine Fachgutachten erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens wird ein Umweltbericht erstellt.

Kosten

Die Teilaufhebung verursacht Planungskosten für die Erstellung eines Umweltberichtes. Es werden keine öffentlich zu tragenden Baukosten hervorgerufen.

Stadtplanungsamt Rosenheim, 18.06.2018

gez.
Dipl.-Ing. D. Reichelt

Anlagen

1. Geltungsbereich der Teilaufhebung im Bebauungsplan W6 von 1974, 18.06.2018
2. Geltungsbereich der Teilaufhebung im aktuellen Katasterplan, 18.06.2018
3. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 184 „Nachverdichtung Erlenau / Wehrfleck“ mit den bestehenden Bebauungsplänen in der Umgebung, 18.06.2018