



Bebauungsplan Nr. 202 „Küpferringstraße 42/44/46 Hubertusstraße 29/31“ mit integriertem Grünordnungsplan

Erläuterung des Vorentwurfs vom 30.03.2021

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Abb. 1: Luftbild von 2020

1 Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil West, Ortsteil Küpferring, unmittelbar an der Ecke Küpferring-/Hubertusstraße gelegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 202 „Küpferringstraße 42/44/46 Hubertusstraße 29/31“ umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Rosenheim:
1693/2, 1693/3, 1693/4, 1693/5 sowie 1693/6.

2 Verfahren

In seiner Sitzung vom 28.04.2021 hat der Stadtrat die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 202 „Küpferringstraße 42/44/46 Hubertusstraße 29/31“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Zudem hat der Stadtrat in gleicher Sitzung den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 202 „Küpferringstraße 42/44/46 Hubertusstraße 29/31“ mit integriertem Grünordnungsplan vom 30.03.2021 für die frühzeitige Beteiligung der

Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planungen berührt werden kann, freigegeben (Vgl. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen ‚*Bebauungsplan der Innenentwicklung*‘ handelt und zudem die folgenden Tatbestandsmerkmale erfüllt sind:

- festgesetzte Grundfläche < 20.000 m²
- keine Zulässigkeitsbegründung von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter gegeben
- keine Anhaltspunkte gegeben, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind,

erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 b) BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Zudem ist gemäß Planvorhaben eine künftige Nutzung nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Allgemeine Wohngebiete – vorgesehen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1995 bildet die Entwicklungsflächen als „Allgemeine Wohngebiete“ ab.

Der Bebauungsplan wird demnach gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Wohnviertel in der K pferlingstra e/Hubertusstraße ist ab der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden. Bauherren waren grostenteils verschiedene Baugenossenschaften, die in dem zentrumsnahen Quartier Wohnraum in Geschosswohnungsbauten zur Verfügung stellten.

Bis heute wird das zur Disposition stehende Stra engeviert, entlang der K pferlingstra e und im Kreuzungsbereich K pferlingstra e/Hubertusstraße, bestimmt durch eine Blockrandbebauung mit besonderer, baulich räumlicher Ausprägung und homogenen Gestaltungsmerkmalen.

Hier sind insbesondere die Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie Satteldächer zu nennen, die sowohl entlang der K pferling- als auch Hubertusstraße unter Wahrung einer einheitlichen Traufkanten- sowie harmonischen Giebelhohe die unmittelbare Umgebung des Plangebietes prägen. Zudem formen die durchgehende Dreigeschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss sowie die einheitlichen Sockelhohen der Umgebungsbebauung den Gebietscharakter. Auch auf die Einhaltung einer einheitlichen Bauflucht wurde entlang der Hubertus- und K pferlingstra e Wert gelegt.

Im Rahmen von Sanierungsarbeiten sowie bei der Errichtung von Neubauten, hier ist v. a. die zuletzt erfolgte Neuerrichtung des Gebäudes auf der Flurnummer 1679/2, Gem. Rosenheim gegen Ende des letzten Jahrzehnts vis-a-vis des Planbereichs zu nennen, sind die o. g. Gestaltungsmerkmale der Bestandsbebauung im Gebiet stets berücksichtigt worden (einheitliche Traufhöhe/Giebelhohe/Dachform/Bauflucht/Sockelhöhe u. a.). Die städtebauliche Konzeption mit der K pferlingstra e und ihrer Straßenrandbebauung als Rückgrat konnte dadurch bis heute erhalten bleiben und stellt einen städtebaulich wertvollen Bereich dar.

4 Planungsanlass / Planungsziele

Seit dem Jahr 2019 befindet sich der betreffende Entwicklungsbereich entlang der K pferling- und Hubertusstraße (siehe Abb. 1, S. 1) im Eigentum der Firma Beck & Frauendienst Wohnbau GmbH & Co. KG. Dieser Entwicklungsbereich ist gegenwärtig mit Wohngebäuden aus der Zeit um 1925 sowie einem zweireihigen Garagenhof im Innenbereich bebaut.

Da die vorhandenen Wohngebäude kaum mehr bewohnbar und sanierungsfähig sind, der Wohnraumbedarf in Rosenheim jedoch anhaltend hoch ist, soll der vorhandene Bestand nun abgebrochen und anschließend mit einem neuen, zukunftsfähigen Wohnkonzept vollständig überplant werden. Im Einzelnen sollen damit die folgenden Ziele realisiert werden:

- Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum
- Nutzung von Nachverdichtungspotentialen zum sorgsamem Umgang von Baulandflächen
- Umsetzung zukunftsorientierter Wohnformen
- Bereitstellung von gefördertem Wohnraum
- Aufwertung des, für die Stadt Rosenheim städtebaulich wertvollen, Kreuzungsbereichs.

Da die geplante Bebauung eine höhere Geschossigkeit (5 Vollgeschosse mit einem Garagengeschoss) und eine gegenüber der unmittelbaren Nachbarschaft abweichende Dachform vorsieht, besteht ein städtebauliches Erfordernis zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Durch das sogenannte „Turmzimmer-Urteil“ sind die oberen, zurückversetzten Geschosse als komplette Vollgeschosse anzusehen und übersteigen die Parameter des Einfügens in die nähere Umgebungsbebauung, gemäß § 34 BauGB. Der Geltungsbereich wird durch die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 202 vollständig überplant.

5 Planungskonzeption, Planfestsetzungen

Geplant sind der Abbruch der Bestandsbebauung und die Neuerrichtung eines 5-geschossigen Gebäudes mit einem Garagengeschoss auf dem Grundstück mit den Flurnummern 1693/2, 1693/3, 1693/4, 1693/5 und 1693/6 der Gemarkung Rosenheim in der Küberlingstraße 42/44/46 und Hubertusstraße 29/31.

Die zu überplanende Grundstücksfläche beträgt ca. 3.300 m². Die geplante Überbauung nimmt dabei eine Grundfläche (ohne Garagengeschoss) von ca. 1.750 m² ein und soll eine Geschossfläche von ca. 5.850 m² aufweisen. Die abstandsrelevante Wandhöhe soll bei max. 17,35 Metern liegen. Die Geschosse EG bis 4. OG sehen eine Nutzung nach § 4 – Allgemeine Wohnbebauung – der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, wobei gemäß aktuellem Planstand 56 Wohneinheiten und ein Backshop / Café realisiert werden sollen. Diese Wohneinheiten sowie der Backshop / das Café sollen dabei, wie folgt, auf die Hauptgebäude entlang der Küberling- und Hubertusstraße sowie das Wohngebäude im Innenhof verteilt werden:

- Hauptgebäude entlang der Küberling- und Hubertusstraße (EG bis 4. OG)

In diesem Baukörper soll eine gemischte Wohnnutzung mit unterschiedlichen Wohnformen entstehen.

Geplant ist ein Anteil an *gefördertem Wohnraum* nach dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm mit einkommensorientierter Förderung (EOF). Zielgruppe sollen hier Haushalte mit mittlerem Einkommen sein, wie etwa Sozialberufe, Arbeiter und Angestellte, die auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nur schwer bezahlbaren Wohnraum finden.

Zudem soll in ebendiesem Gebäude eine *Wohnform mit Service-Angeboten* realisiert werden. Die Aspekte Sicherheit, Wohnen im Alter sowie Wohnen in der Gemeinschaft sollen gefördert werden. Beabsichtigt sind Wohnungen in unterschiedlichen Größen (2- bis 4-Zimmer-Wohnungen), die auf die individuellen Ansprüche der Bewohner/innen zugeschnitten werden und ein stadtnahes Wohnen in allen Lebenslagen ermöglichen sollen – v. a. altersgerechtes Wohnen. Das Service-Angebot soll sich hierbei auf einfache, haushaltsnahe Dienstleistungen (Reinigungsdienst, kleine Reparaturen etc.) bis zu medizinischen Versorgung, erstrecken. Als Zielgruppe sind hier insbesondere ältere Mitbürger, die noch in großen Häusern auf großen Grundstücken leben und sich im fortgeschrittenen Alter eine Alternative sichern möchten, zu nennen. Für diese Service-Leistungen soll im Gebäude ein Büro-/Aufenthaltsraum vorgesehen werden, über den die Leistungen abgerufen und organisiert werden können.

Darüber hinaus soll im Erdgeschoss ein Backshop/Cafe realisiert werden, das den Bewohnerinnen/Bewohnern sowie Anwohnerinnen/Anwohnern zum einen eine Einkaufsmöglichkeit bietet und zum anderen als Begegnungsstätte dient. Durch diesen Backshop soll der markante Kreuzungsbereich aufgewertet und künftig attraktiver gestaltet werden.

- Wohngebäude im Innenhof (EG bis 4. OG)

Im nordwestlichen Grundstücksbereich soll, abgewandt von der K pferling- und Hubertusstraße eine Ruhezone mit einem modernen Wohnhaus entstehen. Es soll ein attraktives Wohnen in zentraler Lage ermoglicht werden. Auf vier Wohnebenen sollen dem Wohnungsmarkt Eigentumswohnungen in unterschiedlicher Größe zum Kauf angeboten werden.

- UG und Garagengeschoss

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze des geplanten Vorhabens sollen in einem Garagengeschoss auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden (konventionelles sowie automatisiertes Parken).

Zudem sollen im UG Flächen für Lager, Technik etc. bereitgestellt werden.

- Ökologie

Die Gebäude sollen mit einem Niedertemperatursystem sowohl beim Heizen, als auch beim Kühlen, versorgt werden. Zudem sollen Beton als Tragelement, Ziegel der höchsten Dämm- und Akustikklasse und Holzfassadenmodule zum Einsatz kommen. Auf WDV-Systeme (Wärmedämmverbundsystem) soll verzichtet werden. Außerdem sieht das Konzept begr nnte Dächer in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen und ein integriertes Wassermanagement vor.

6 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des vorliegenden Entwurfes wird es zu einer nachhaltigen Veränderung des bisherigen Gebietscharakters kommen. Insbesondere die von der Umgebungsbebauung abweichende Dachform, Staffelgeschoss statt Walm- sowie Krüppelwalmdach mit einheitlichen Trauf- und harmonischen Giebelh hen an der Ecke K pferling-/Hubertusstraße, wird zu einem Aufbruch des städtebaulichen Gesamtkonzeptes im betreffenden Gebiet führen. Dies gilt entsprechend für das geplante Sockelgeschoss, das von der vorhandenen Umgebungsbebauung, gemäß Planstand, merklich abweicht, wobei die vorhandenen Baufluchten sowohl entlang der Hubertus- als auch K pferlingstra e aufgenommen wurden. Zudem lässt der geplante Backshop / das geplante Café eine nachhaltige Belebung des Quartiers erwarten.

7 Kosten

Im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den damit verbundenen Regelungen des Durchführungsvertrages hat der Vorhabenträger sämtliche Kosten, die in Verbindung mit der Planung, den Baumaßnahmen und der Erschließung entstehen, eigenverantwortlich zu tragen.

gez.
Bockeler