



Bebauungsplan Nr. 61 „Färber- / Spital- / Innstraße / Ludwigsplatz“ - Aufhebungsverfahren

Zusammenfassende Erklärung der Stadt Rosenheim gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufhebung

Für das Plangebiet besteht seit dem 05.04.1993 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 61 „Färber-/ Spital-/ Innstraße / Ludwigsplatz“. Ziel des Bebauungsplans Nr. 61 war es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Konzeption die historisch gewachsene Stadtstruktur des Plangebietes sowie seine Nutzung zu erhalten und zu sichern.

Des Weiteren liegt das Plangebiet seit 2008 im Sanierungsgebiet „Altstadt Ost“. Im Rahmen umfangreicher Nachverdichtungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden seit Aufstellung des Bebauungsplanes innere Baulücken durch Neubauten ergänzt, bestehende Gebäude behutsam saniert und der Wohnungsbestand umfassend modernisiert und ergänzt sowie städtebauliche Missstände beseitigt. Heute ist das Plangebiet vollständig bebaut. Die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes sowie die Grundzüge der Planung sind bereits seit Jahren umgesetzt.

Darüber hinaus sind einige Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Baugrenzenggefüge, Maß der baulichen Nutzung, Fassadengestaltung zur Traufwandhöhe und zur Dachausbildung inzwischen überholt oder sie sind z.T. nicht eindeutig und lassen sich rechtlich kaum begründen.

Eine weitere planungsrechtliche Steuerung wird zukünftig nicht mehr in diesem Umfang für erforderlich erachtet bzw. eine Änderung des Bebauungsplans im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplans erscheint aus stadtplanerischer und städtebaulicher Sicht für nicht erforderlich, da das Plangebiet durch die bereits erfolgte Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 61 heute derart baulich vorgeprägt ist, dass eine Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB erfolgen kann.

Außerdem befindet sich für das Areal und das umgebende Quartier der Bebauungsplan Nr. 159 „Adlzreiter-/ Weinstraße / Ludwigsplatz“ im Aufstellungsverfahren. Es ist vorgesehen, mittels dieses einfachen Bebauungsplans die Gebietskategorie als Besonderes Wohngebiet festzulegen und die Zulässigkeit von Gaststätten und Vergnügungsstätten zu regeln, um so Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden und einer negativen Entwicklung im Sinne von Trading-Down-Effekten entgegenzuwirken. Eine Überlagerung eines einfachen Bebauungsplanes mit dem bestehenden qualifizierten Bebauungsplan ist rechtlich nicht möglich. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 61 aufgehoben.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für das Plangebiet eine Umweltprüfung durchgeführt. Die ermittelten Umweltbelange wurden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Aufhebungsbegründung.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sind, da die ökologische Qualität des Plangebietes aufgrund der bereits starken anthropogenen Prägung äußerst gering ist. Nach der Bebauungsplanaufhebung ist eine bauliche Entwicklung und Nutzung zu erwarten, die entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB durch die Umgebung bestimmt würde. Nachbarschützende bzw. bestandsschützende Beurteilungsaspekte werden dabei ebenfalls

eine Rolle spielen. Da das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits weitgehend ausgeschöpft wurde, weicht eine künftige Beurteilung nach der Umgebungsbebauung nicht wesentlich von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 ab. Insgesamt sind mit der Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, da der derzeitige Umweltzustand von der Aufhebung unberührt bleibt und kaum Möglichkeiten für eine zusätzliche Bebauung bestehen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist demzufolge grundsätzlich und auch bei genauerer Betrachtung der Einzelaspekte und unter Zugrundelegung der vorhandenen geringen ökologischen Qualität des Plangebietes nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte durch Aushang im Flur des Stadtplanungsamtes in der Zeit vom 09.07.2013 bis einschließlich 30.08.2013. Der Termin wurde im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 16 vom 09.07.2013 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Während dieses Zeitraumes wurden keine Stellungnahmen seitens der Bürger vorgetragen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.11.2016 bis 14.12.2016. Die Auslegungsfrist wurde im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 23 vom 02.11.2016 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Innerhalb der Auslegungsfrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.07.2013 bis einschließlich 30.08.2013 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung ist eine Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH eingegangen. Es wurden keine Bedenken erhoben. Es wurde lediglich darauf hingewiesen, dass seitens des Unternehmens zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet werden, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten und das zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist. Da mit dem Aufhebungsverfahren keine neuen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Bebauung bzw. weitere städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (Ordnung- und Baumaßnahmen) vorbereitet werden, ist eine neue Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen nicht erforderlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.11.2016 bis einschließlich 14.12.2016. Im Rahmen der Beteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Die Berichte über die durchgeführten Beteiligungsschritte können den jeweiligen Beschlüssen vom 25.09.2013 und 01.02.2017 entnommen werden.

Abwägung anderweitiger Planungsalternativen

Da das Planungsziel in der Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 61 „Färber- / Spital- / Innstraße / Ludwigsplatz“ lag, bestanden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten hinsichtlich des Standortes bzw. der Planinhalte. Eine Beibehaltung des Bebauungsplans hätte aufgrund des Aktualisierungsbedarfes der Festsetzungen ein Änderungsverfahren unter Einbeziehung der Planungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 159 erfordert.

Rosenheim, den 19.01.2017

H. Marzol

Hanna Marzol