



Bebauungsplan Nr. 111 "Kunstmühlgelände" 5. vereinfachte Änderung Salinschneidsäge

Begründung

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südwestlich der Altstadt und des Bahnhofs von Rosenheim zwischen Mangfallkanal und Mangfall. Es wird über die Klepperstraße und die Kunstmühlstraße erschlossen, im Westen gibt es eine fußläufige Anbindung an die Hochfellnstraße. Die Flächen umfassen das Gebäude der ehemaligen Salinschneidsäge mitsamt der dazugehörigen Freifläche, die angrenzende Wasserfläche des sog. Unterwasserkanals einschließlich der östlichen Uferböschung sowie die westlich des Gebäudes liegende städtische Grünfläche. Der Geltungsbereich wird begrenzt vom Mangfallkanal im Norden, der sich an den Unterwasserkanal anschließenden öffentlichen Grünfläche im Osten (z.Zt. noch Teil der Fl.Nr. 1561, in Zukunft Teil der Fl.Nr. 1536/2) und der baumbestandenen Böschung des jetzigen Deichs mit der Flurnummer 1544/2 im Süden und Westen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1543, 1544, 1546, 1561/Teil und 1568/2-Teil der Gemarkung Rosenheim.

2. Anlass zur Planänderung

Für das Gelände der Kunstmühle am Mangfallkanal besteht seit dem 25.07.1995 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 111 „Kunstmühlgelände“. Planungsziel waren die Ermöglichung einer Umnutzung für die unter Denkmalschutz stehenden, städtebaulich bedeutsamen Gebäude der ehemaligen Kunstmühle sowie die Schaffung einer neuen Wohnbebauung auf angrenzenden, zum Bereich der Kunstmühle gehörigen Flächen. Die neuen Wohngebäude zwischen Petersberg- und Spielbergstraße sind inzwischen erstellt. Für die Hauptgebäude der Kunstmühle und die seitlich angrenzenden Flächen wurden Bebauungsplanänderungen vorgenommen, da die ursprünglich geplante Nutzung als Schule nicht realisiert werden konnte. Die Flächen südlich des Kanals sind im Ursprungsbebauungsplan als Landschaftsschutzgebiet bzw. als öffentliche bzw. im Umgriff um die ehemalige Salinschneidsäge als private Grünfläche dargestellt.

Zwischenzeitlich wurde die baufällige Trogbrücke über den Mangfallkanal durch einen Neubau ersetzt, der ca. 30 m weiter westlich errichtet wurde. Damit ändert sich die Zuwegung und Erschließung für die Salinschneidsäge. Um die neue Lage der öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen und nicht mehr benötigte Wegeflächen ordnungsgemäß zurückgeben zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Fläche um die Salinschneidsäge bleibt weiterhin private Grünfläche. Da nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt die Krone des geplanten Deichs um ca. 37 cm höher liegen wird als bisher vorgesehen, muss auch die Rampe zwischen Brücke und Deich entsprechend länger werden. Außerdem wird die bereits 2001 genehmigte Planung zum Umbau der derzeit als Schreinerei genutzten Salinschneidsäge in ein Wohnhaus mit Garagenneubau berücksichtigt. Diese Planung weicht in der Grundstücksgröße und Garagenanordnung etwas ab von der bisherigen Vermessung, die nur den Bebauungsplan in kleinem Maßstab als Grundlage hatte. Damit ergeben sich geringfügige Veränderungen in der Deichführung und Abgrenzung der privaten Grünfläche zur westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche. Als Ausgleich werden dafür Flächen südlich der Salinschneidsäge an die Stadt getauscht. Für die geplante Deichführung wird voraussichtlich 2003 eine Planfeststellung durchgeführt. Die Flächen werden hier nur als Flächen für geplante Maßnahmen der Wasserwirtschaft dargestellt.

Die westlich des geplanten Deichs liegende Fläche war im ursprünglichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist in städtischem Besitz und soll nun in Zusammenhang mit der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 „Kunstmühlgelände“ als Ausgleichsfläche für die dortigen Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen werden. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bauherrn und der Stadt geschlossen. Die Fläche wird daher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, sie bleibt im Eigentum der Stadt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auch die Böschungsflächen des Unterwasserkanals. Diese sind im bisherigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Eigentümer der Salinschneidsäge hat zwischenzeitlich die Wasserfläche neben dem Gebäude erworben. Im Unterwasserkanal ist eine ständige Restwasserableitung von 30 l/s festgesetzt worden. Das Gerinne ist dementsprechend vom Eigentümer der Salinschneidsäge zu unterhalten. Im Rahmen des erwähnten Flächentausches sollen nun auch die bisher städtischen Böschungsflächen an den Eigentümer übertragen werden, um eine sinnvolle Bewirtschaftung der Flächen zu ermöglichen. Die Flächen werden daher in der vorliegenden Planung als private Grünfläche dargestellt, zusammen mit der wegen des vorhandenen Bewuchses gebotenen Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

3. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim vom 12.12.1995 sind die Flächen der hier vorliegenden Änderung als Außenbereichsflächen (Flächen für die Landwirtschaft) dargestellt. Die östliche Böschung des Unterwasserkanals ist als Fläche für Wald dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung hält an der Ausweisung als Außenbereich fest und präzisiert sie durch die Festsetzung von Maßnahmenflächen, privaten und öffentlichen Grünflächen.

4. Planungsziele

4.1. Verkehr

Da die neue Brücke über den Mangfallkanal ca. 30 m weiter westlich liegt als das bereits abgebrochene alte Bauwerk, verändert sich auch der Anschlusspunkt an den geplanten Deich mit seinem Fuß- und Radweg. Ein Teilstück des bisher festgesetzten Weges, der zur alten Brücke führte, ist nun entbehrlich und kann dem Grundstück um die Salinschneidsäge zugeschlagen werden. Die Brücke und ihre Weiterführung bis zum geplanten Deich werden als Ortsstraße gewidmet. Das Grundstück der Salinschneidsäge grenzt damit an eine öffentliche Verkehrsfläche an und ist somit erschlossen und anfahrbar. Zusätzlich ist das Grundstück auch fußläufig von der Hochfellnstraße aus über den bereits angelegten Fußweg erreichbar. Mit Fertigstellung des geplanten Deichs wird auch eine Verbindung nach Osten zur Klepperstraße in Form eines Geh- und Radwegs auf der Deichkrone gegeben sein.

4.2. Baurecht

Für das denkmalgeschützte Gebäude der Salinschneidsäge wurden Baugrenzen entsprechend dem Bestand festgesetzt. Damit soll die Zulässigkeit von Umbaumaßnahmen (in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege) dokumentiert werden. Aussagen über Art und Maß der Nutzung wurden – wie schon in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes - nicht getroffen, die Zulässigkeit richtet sich hier weiterhin nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB. Da zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses bereits eine genehmigte Umbauplanung für das Gebäude einschließlich eines Garagenneubaus vorlag, wird in der Bebauungsplanänderung auch die Fläche für Garagen und Nebenanlagen entsprechend der bereits erteilten Genehmigung festgesetzt. Es handelt sich also nicht um eine Neuausweisung von Baurecht, sondern um die Übernahme eines bereits bestehenden Baurechts. Mit der Bebauungsplanänderung wird kein zusätzliches Baurecht über den Bestand bzw. bereits erteilte Genehmigungen hinaus festgesetzt.

4.3. Grünordnung

.....

4.4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

.....

4.5. Ver- und Entsorgung

Im Zuge des Brückenneubaus wurden Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telefon im Brückenbauwerk verlegt und bis zum Grundstück Fl.Nr. 1544 geführt.

5. Denkmalpflege

Die ehemalige Salinschneidsäge ist mit folgendem Text in der Denkmalliste der Stadt Rosenheim eingetragen:

Kunstmühlstraße 25 (/, jetzt Nr. 20). Ehem. Sägewerk („Salinschneidsäge“) der Saline Rosenheim, erdgeschossiger Satteldachbau in Sichtziegelmauerwerk mit stichbogigen Fenstern und hölzernem Traufgesims, frühes 19. Jh. Fl.Nr. 1543 (Gemarkung Rosenheim).

Die vorliegende Bebauungsplanänderung verfolgt ebenso wie der Ursprungsbebauungsplan das Ziel, die historische Bausubstanz zu erhalten bzw. wo nötig, zu erneuern und eine Umnutzung zu ermöglichen. Für alle baulichen Maßnahmen an dem Gebäude ist nach Art. 6 DSchG die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

6. Umweltverträglichkeit

Für die Bebauungsplanänderung ist weder die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Vorprüfung nach UVPG erforderlich, da das Vorhaben nicht unter die in Anlage 1 des UVPG aufgeführte Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben fällt.

7. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im unmittelbaren Einflussbereich der Mangfall. Dieser Bereich und auch die angrenzenden bebauten Flächen sind nicht vor einem hundertjährlichen Hochwasser geschützt. Derzeit besteht ein ca. 30-jährlicher Hochwasserschutz.

Für das Stadtgebiet bestehen Vorentwürfe für den Ausbau des Hochwasserschutzdeiches an der Mangfall. Eine ausreichende Hochwassersicherheit für das linke Ufer der Mangfall kann nur erreicht werden, wenn die Deiche ab km 7,4 in der Stadt Kolbermoor bis zur Mündung in den Inn auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgebaut sind und ein Ausgleich für den verlorengegangenen Retentionsraum geschaffen ist. Derzeit ist die Verwirklichung der vorgenannten Hochwasserschutzmaßnahmen nicht absehbar; bei Annahme günstiger Rahmenbedingungen für Planung, Genehmigung, Finanzierung und Realisierung könnte der hundertjährige Hochwasserschutz in 10 Jahren hergestellt sein.

Der bestehende Deich verläuft westlich und südlich des Geltungsbereiches dieser Änderung. In der Vorplanung für den Deichausbau ist eine Verlagerung des Deiches nach Osten geplant, um eine größere Retentionsfläche zu erhalten. Der Deich verläuft dann unmittelbar angrenzend an die private Grünfläche der Salinschneidsäge. Die Bebauungsplanänderung (wie schon der Ursprungsbebauungsplan) nimmt in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt auf diese Vorplanung Bezug und stellt sie in aktualisierter Form nachrichtlich dar. Ein Planfeststellung für diesen Bauabschnitt soll noch im Jahr 2003 eingeleitet werden.

Nach den aktuellen Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom November 2002 liegt der errechnete Wasserspiegel des hundertjährlichen Hochwassers im Planungsgebiet bei ca. 449,5 m ü.NN. In der Baugenehmigung für den Umbau der ehemaligen Salinschneidsäge in ein Wohngebäude wurde die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßfußbodens mit 450,30 m ü.NN festgesetzt. Diese Festsetzung wird in die Bebauungsplanänderung übernommen. Zusammen mit der Auflage, dass im Kellergeschoß keine Aufenthaltsräume zulässig sind, ist damit der Schutz der Bewohner sicher gestellt.

Die zu dem Gebäude gehörige private Grünfläche hat eine Höhenlage von ca. 448,35 m bis 449,90 m ü.NN. Teile des Grundstücks können daher bei einem HQ 100 überflutet werden. Im nördlichen Bereich, wo sich auch die Zufahrt, die Garagen und der Hauszugang befinden, liegt das Gelände über dem Wasserspiegel eines HQ 100. Auch die Brücke über den Mangfallkanal liegt mit 449,90 m ü.NN darüber. Damit ist auch vor dem geplanten Deichausbau eine Fluchtmöglichkeit gegeben.

In Abwägung der wasserwirtschaftlichen Belange wird die hier vorliegende Bebauungsplanänderung trotz der Lage im Überschwemmungsgebiet der Mangfall aus folgenden Gründen für vertretbar gehalten:

Die vorliegende Bauleitplanung läuft dem wasserwirtschaftlichen Vorrang zur Sicherung des Hochwasserabflusses und –rückhalts nicht zuwider und erschwert keine der künftigen Maßnahmen zum Hochwasserschutz.

Die Bebauungsplanänderung dient nicht der Ausweisung neuer Bauflächen. Es handelt sich um Flächen, die weiterhin als Außenbereich nach § 35 zu beurteilen sind. Das Gebäude Kunstmühlstraße 20 besteht bereits und soll unter Beibehaltung der äußeren Hülle saniert und umgebaut werden. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, ist aus planerischer Sicht die Sicherstellung einer sinnvollen Nutzung wesentlich, um den Gebäudeerhalt sicher zu stellen. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2001 in Zusammenhang mit der beantragten Wohnnutzung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt auch ein Garagenneubau genehmigt. Auch dieser wird in Abwägung der Belange für vertretbar gehalten, da die Fußbodenoberkante aufgrund der geplanten Höhenlage über dem Niveau eines HQ 100 zu liegen kommen und damit weder die Rückhalteflächen noch den Hochwasserabfluss in maßgeblicher Weise verändern wird. Die geplante neue Deichführung vergrößert sogar die Rückhalteflächen im Verhältnis zur bestehenden Situation.

Somit stehen dem Vorhaben auch nach § 15 BauNVO und dem darin enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme keine konkreten und überwiegenden Gesichtspunkte des Schutzes Dritter entgegen.

Durch die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschoßes und die Auflage, dass im Kellergeschoß keine Aufenthaltsräume zulässig sind, ist die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Ergebnis nicht gefährdet. Der Schutz des Eigentums kann durch entsprechende Maßnahmen weitgehend sichergestellt werden. Diese werden im Rahmen der Baugenehmigung und des vorzulegenden Hochwasserschutzkonzeptes im Detail bestimmt.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt daher unter sachgerechter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange.

8. Schutz von Natur und Landschaft

Es wird kein neues Baurecht ausgewiesen. Die Planung setzt lediglich Baugrenzen für ein seit über 150 Jahren bestehendes Gebäude sowie für eine mit Bescheid vom 05.07.2001 genehmigte Garage fest. Da die Eingriffe bereits vor dem Änderungsbeschluss erfolgt sind bzw. zulässig waren, ist nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

9. Gewässer

Der Mangfallkanal ist ein Gewässer III. Ordnung, die Unterhaltslast liegt bei der Fa. Rappl. Unterhaltspflichtig an der neuen Brücke ist die Stadt Rosenheim.

Der Seitenkanal (sog. Unterwasserkanal), wurde vom Eigentümer des Gebäudes Kunstmühlstraße 20 erworben. Das Wehr selbst ist weiterhin im Besitz der Firma Rappl. Im Herbst 2002 wurde es saniert und so umgebaut, dass über zwei Rohre in einem Betoneinsatz eine konstante Wassermenge von 30 l/s in den ehemaligen Unterwasserkanal fließt.

10. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst ca. 6727 qm. Davon sind ca. 2151 qm als Ausgleichsfläche, ca. 1646 qm als private Grünfläche, 178 qm als öffentliche Grünfläche und ca. 1387 qm als künftige Deichfläche festgesetzt. Die Baugrenzen für das bestehende Gebäude Kunstmühlstraße 20 umfassen ca. 408 qm Grundfläche, für das Garagen- und Nebengebäude ca. 144 qm.

11. Kosten

Der Brückenneubau samt Fußwegeanschluss an die Hochfellnstraße wurden bereits erstellt. Die Kosten dafür wurden in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Rosenheim und dem Eigentümer des durch die Brücke erschlossenen Grundstücks Fl.Nr. 1543 geregelt und sind bereits abgerechnet.

Die Aufstellfläche für den geplanten Deich wird der Freistaat Bayern erwerben. An den Kosten des Deichbaus ist die Stadt Rosenheim entsprechend einer Vereinbarung mit dem Bezirk Oberbayern und dem Freistaat Bayern zu 40% beteiligt

Die Kosten für das Grundstück, das für Ausgleichsmaßnahmen benötigt wird sowie die Kosten der Anpflanzung werden vom Verursacher getragen.

Für den Erwerb der öffentlichen Grünfläche fallen im Rahmen des Grundstückstausches keine Kosten an.

Unterhaltskosten fallen in Zukunft an für die neue Brücke, den Fußweg auf der Deichkrone, die Ausgleichsflächen und die öffentliche Grünfläche, sofern diese nicht vom Freistaat für den Deichbau erworben wird.

Stadtplanungsamt
Rosenheim, den 17. Juli 2003
i.A.

Cybulska