



Bebauungsplan Nr. 164 „ Beim Kefer“

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

Ziel des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets südlich der bestehenden Wohnbebauung des Stadtteils Egarten auf der Fläche der ehemaligen Ausflugsstätte Kefer. Nachdem Gaststätten- und Freizeitnutzung aufgegeben wurden, ermöglicht der Bebauungsplan eine Nachfolgenutzung der Flächen mit acht Wohngebäuden.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand im Rahmen des Verfahrens zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes am 21.07.2010 statt. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgetragen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.06.2012 bis 09.07.2012.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Einbeziehung weiterer, außerhalb des Geltungsbereiches gelegener Grundstücke hinsichtlich der angespannten Entwässerungssituation im Stadtteil Egarten West und aufgrund der unzureichenden öffentlichen Erschließung nicht weiterverfolgt wurde. Hinsichtlich unerwünschter Gebäudehöhenentwicklungen wurden Pultdächer für unzulässig erklärt. Die Pflicht zur Vorlage von Freiflächengestaltungsplänen wurde aufrecht erhalten, da sie für den Fall eines erforderlich werdenden Baugenehmigungsverfahrens gilt.

Die zurzeit schmale Pürstlingstraße liegt nur mit einem kleinen Teil innerhalb des östlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine Verbreiterung des gesamten Verkehrsraumes wird aus verkehrstechnischen Gründen angestrebt, jedoch stehen Details über die genaue Ausgestaltung des Straßenraumes zurzeit noch nicht fest. Im Bebauungsplan wird daher vorsorglich die erforderliche Verkehrsfläche für eine mögliche Verbreiterung gesichert.

Beteiligung der Behörden

Es wurde eine zweifache Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte am 31.08.2010, die weitere Behördenbeteiligung erfolgte am 24.05.2012.

Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten: Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und die Wasserbehörde der Stadt Rosenheim wiesen darauf hin, dass ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren für die notwendige Sickeranlage durchzuführen war. Auf der Grundlage geotechnischer Untersuchungen wurde das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Genehmigung wurde Anfang 2013 erteilt.

Der Baubestand des Areals wurde fachlich geprüft, die Ergebnisse sind im Umweltbericht festgehalten. Es wird ein Ausgleich für zu rodende Bäume durch Neupflanzungen von insgesamt 37 heimischen Bäumen erfolgen.

Durch die Festsetzung eines durchgehenden begrünter Ortsrandes und die Ausbildung eines Großbaumneubestandes wird eine deutliche Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht. Nachdem die Wiederbelebung der bisherigen Nutzung über Jahre hinweg nicht realisiert werden konnte, stellt die geplante Wohnbebauung ge-

genüber der Gaststätten- und Squash-Hallenruine insgesamt eine deutliche Verbesserung dar.

Der verbindliche Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Wohngebiet dar. Die angrenzenden Grünflächen außerhalb des Geltungsbereiches bleiben weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, sie gehen daher nicht verloren.

Vor dem Hintergrund eines in der Fläche begrenzten Stadtgebietes, einer hohen Nachfrage nach Wohnbauland sowie hohen Baulandpreisen ist die Stadt Rosenheim bestrebt, brachliegende Flächen wie das des Plangebietes zu revitalisieren. Eine bauliche Entwicklung über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus ist dennoch nicht geplant.

Die Anlage eines Wanderparkplatzes für Besucher des Kefer-Waldes erwies sich als notwendig, um eventuell entstehendem Parkplatzdruck im Siedlungsbestandsgebiet frühzeitig entgegenzuwirken. Der Wanderparkplatz wurde parallel an das Plangebiet angegliedert, um eine dornartige Ausweitung nach Süden in den freien Landschaftsraum zu vermeiden. In Verbindung mit der festgesetzten Ortsrandbegrünung wird ein qualitätvoller Abschluss des Ortsrandes sichergestellt.

Durch die Errichtung einer Sickeranlage wird die gesamte Entwässerungssituation im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden westlichen Hangflächen nachhaltig verbessert. Durch grünordnerische und gestalterische Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Versickerungsanlage in das gesamte Begrünungskonzept integriert wird und das Landschaftsbild gegenüber der derzeitigen Situation eine deutliche Aufwertung erfährt. Die Fläche der tlw. vorhandenen Entwässerungsmulde dient im Zusammenhang mit der Ortsrandeingrünung dem Schutz, der Pflege und dem Erhalt von Natur und Landschaft.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Ein wesentlicher Teil der Umweltbelange war die Gewährleistung des Lärmschutzes für die geplante Wohnbebauung in Nähe der Bahnlinie München-Salzburg. Auf der Grundlage eines Lärmschutzgutachtens wurde eine Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie bereits erstellt.

Die geplante Wohnbebauung hat einschließlich ihrer notwendigen Infrastruktureinrichtungen gemäß Umweltbericht nur unerhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima und die Luftthygiene. Nachdem der Versiegelungsgrad innerhalb des geplanten Baugebiets nicht höher ist als die derzeit versiegelten Flächen des Altbestandes, ist keine Verschlechterung des Schutzguts Boden zu erwarten.

Die Umsetzung der Planung hat keine Auswirkungen auf den Grundwasserstand und die Grundwasserströme. Nachdem die anstehenden Bodenschichten auf der Grundlage des geotechnischen und hydrologischen Gutachtens als überwiegend nicht versickerungsfähig einzustufen sind, wird zur Aufnahme des Oberflächenwassers ein Sickerbecken mit vorgeschaltetem Absetzbecken errichtet.

Durch Anlage einer neuen durchgehenden Ortsrandeingrünung mit mindestens 10 m Breite und Pflanzgeboten für Sträucher und insgesamt 37 hochstämmige Laubbäume, die die vorhandenen Großbäume ergänzen, wird langfristig eine Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht.

Das Plangebiet hat keinen FFH-Status. Schützenswerte Tierarten sind nicht zu verzeichnen. Die Artenschutzkartierung weist lediglich einen Punktfund von Grasfrosch und Teichmolch im Bahngraben, östlich außerhalb des Plangebiets aus.

Rosenheim, den 16.05.2013

.....
Herbert S. Blechschmidt
Dipl .Ing .Architekt – Dipl .Ing .Stadtplaner