

Bebauungsplan Nr. 71 „Mangfallstraße/Auerbach“, 1. Änderung

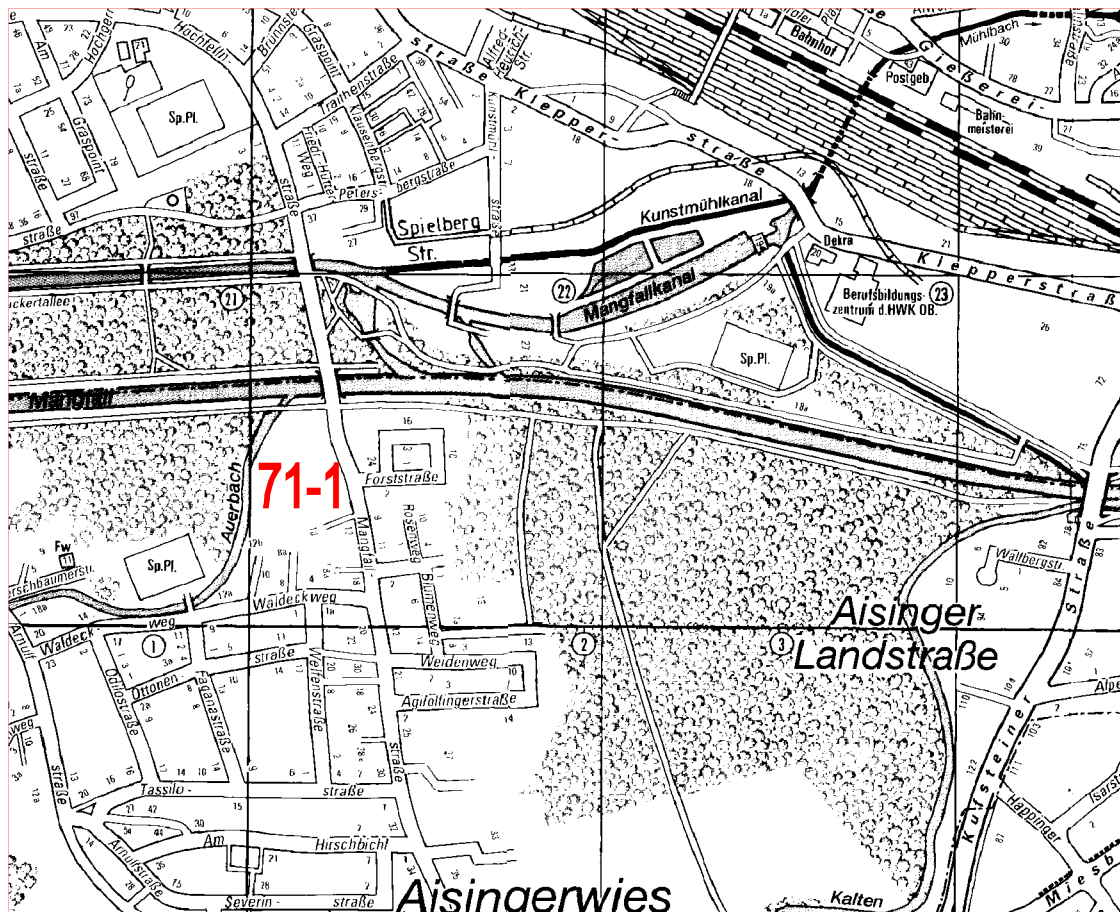
Plandatum 20.02.2003

VI/612 OF.

Begründung:

1. Lage des Planungsgebiets

Das Bebauungsplan-Gebiet liegt im Süden der Stadt an der Zufahrtsstraße von Aisingerwies.



Es wird wie folgt begrenzt: - Im Osten von der Mangfallstraße - Im Süden von der vorhandenen Bebauung - Im Westen vom Auerbach - Im Norden von der Mangfall.

2. Ausgangssituation

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 2 und § 8 BauGB.

Für das Gebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 71 „Mangfallstraße / Auerbach“. Die Art der Nutzung der Grundstücke Flur-Nr. 1666 und 1666/3 Gemarkung Aising war in diesem Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche für ein Altenheim festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung war mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,65 festgesetzt. Im Norden und im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet Mangfall an.

Die Planungen für eine Altenheim-Wohnanlage wurden mittlerweile an anderer Stelle an der Schießstattstraße verwirklicht, weshalb eine Nutzungsänderung von Gemeinbedarfsfläche in allgemeines Wohngebiet möglich ist.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Mangfallstraße anstelle einer bisherigen „Gemeinbedarfsfläche für gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 07. Januar 2003 wirksam.

3. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Baugebiet befindet sich im Rosenheimer Stadtteil Aisingerwies an der Mangfallstraße. Es grenzt im Süden an vorhandene Wohnbebauung an und ist im Norden und Westen vom Landschaftsschutzgebiet Mangfall umgeben. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt in der Luftlinie ca. 1,5 km, zum Bahnhof ca. 1 km. An der Mangfallstraße befindet sich eine Bushaltestelle der Stadtbuslinien 4 und 7 mit denen ohne Umsteigen die Innenstadt und der Bahnhof erreicht werden können.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich ein Bäckerei, zwei Geldinstitute, ein Zeitungskiosk, ein Friseur, ein Bolzplatz sowie eine Gaststätte mit Biergarten.

Die Entfernung zur Autobahn A 8 (Ausfahrt Rosenheim) beträgt ca. 1 km.

Das Baugebiet hat Anschluss an das Radwegenetz entlang der Mangfall und des Inn. Im Frühjahr 2001 wurde die Hochwasserschutzmaßnahme Mangfall BA 04 für ein hundertjähriges Hochwasserereignis fertiggestellt. Damit ist das Baugebiet vor dem 100-jährigen Hochwasser geschützt.

Bei Hochwasser kann das Grundwasser jedoch bis zur Geländeoberkante ansteigen.

Das Baugebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung erfolgt über die Mangfallstraße, diese steigt nach Norden an, so dass die Zufahrt zum Baugebiet nur im südöstlichen Bereich gegenüber der Einfahrt zur Forststraße erfolgen kann.

An der südlichen Grenze von Flur-Nr. 1666/3 der Gemarkung Aising befindet sich eine unterirdisch verlegte Stromleitung, welche im Bebauungsplan dargestellt ist. Der Schutzstreifen beträgt 3 m. Der Bestand der Leitung muss gewährleistet bleiben.

An der südwestlichen Ecke des Grundstücks Flur-Nr. 1666/3 Gemarkung Aising befindet sich ein durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern gesicherter Schacht sowie eine Sickerleitung. Eine Verlegung ist nicht möglich.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flur-Nr. 1666 und 1666/3 sind weitgehend eben, wegen des hohen Grundwasserstandes müssen die Erdgeschosebenen der Wohngebäude über dem natürlichen Gelände angeordnet werden, Aufenthaltsräume im Keller sind nicht zulässig.

4. Bebauung

Das Baugebiet wird mit einer Straßenschleife (Georg-Hegenauer-Ring) erschlossen, von der die Grundstücke der Doppelhäuser, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser mit zugehörigen Garagen angefahren werden können. Insgesamt werden 34 Hauseinheiten erschlossen. Für die Gebäude stehen insgesamt 34 Garagen mit Vorstellfläche zur Verfügung. Somit stehen für jede Hauseinheit 2 Stellplätze zur Verfügung. Diese enthalten auch die erforderlichen Besucherstellplätze. Da wegen des hohen Grundwasserstandes keine Tiefgaragen möglich sind, wird die höchstmögliche Zahl der Wohneinheiten unter anderem auch durch die verfügbaren Stellplätze eingeschränkt.

Die Reihenhäuser entlang der Mangfallstraße mit 3+6 Hauseinheiten orientieren sich mit der Wohnseite nach Westen. Die Gebäude schirmen gleichzeitig das Wohngebiet vor dem Verkehrslärm der Mangfallstraße ab. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass die Fenster ruhebedürftiger Räume in diesen Gebäuden auf die lärmabgewandte Seite nach Westen ohne Sichtverbindung zur Mangfallstraße zu orientieren sind. Falls dies aus architektonischen Gründen nicht möglich ist, müssen diese Räume mit Schallschutzfenstern der Klasse II gemäß der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ geschützt werden.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Neubebauung zu gewährleisten, wurden für die Wohngebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 35 Grad festgesetzt. Die Dächer über Garagen sind mit den Hauptgebäuden abzustimmen. Die Garagen und Stellplätze entlang der Mangfallstraße können mit einer Lärmschutzwand kombiniert werden.

Wegen des hohen Grundwasserstandes wurde im Bebauungsplan dafür gesorgt, dass die Wohngebäude mit den Kellergeschossen nicht zu tief in das natürliche Gelände reichen. Obwohl die Detailplanung für die Erschließungsschleife des Baugebiets noch nicht abschließend vorliegt, kann davon ausgegangen werden, dass die Straße auf einem Damm erhöht über dem natürlichen Gelände geführt werden wird. Bei der Bestimmung der Höhenlage der Gebäude wird von der fertigen Oberkante des nächstgelegenen Gehsteigs ausgegangen. Der fertige Erdgeschossfußboden der Wohnhäuser darf zwischen mindestens 15 und maximal 45 cm über dem Niveau der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie liegen. Auch die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen für die Wohngebäude gehen von dieser Straßenbegrenzungslinie aus. Die Grundstücke dürfen bis auf das Niveau der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie aufgefüllt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass der Übergang zu tiefergelegenen Nachbargrundstücken nicht mit Stützmauern, sondern mit möglichst weich modellierten Böschungen mit einem Neigungswinkel von maximal 40 Grad geschaffen wird. Außerdem muss dafür gesorgt werden, dass kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke läuft.

5. Landschaftsplanung und Grünordnung

Die Flur-Nr. 1665 der Gemarkung Aising gehört zum bestehenden Landschaftsschutzgebiet der Mangfall. Eine Bebauung ist nicht möglich, da das Areal Teil des bedeutendsten Grüngürtels der Stadt ist. Bei Bebauung würde es zu einer Einschnürung kommen, mit negativen Auswirkungen auf Landschaftsbild, Klima, Artenschutz und Erholungswert.

Verbunden wäre gleichzeitig die Gefahr der Zersplitterung und eine weitgehende nicht wünschenswerte Verinselung des Schutzgebietes.

Die zur Erhaltung der Artenbestände notwendigen Arealgrößen würden zunehmend verkleinert werden.

Ziel der Grünordnung ist es, eine Verflechtung der Grünstrukturen und eine weitestmögliche Durchgrünung des Gebietes zu sichern. Dazu ist es notwendig:

- das Flussbegleitgrün an Mangfall und Auerbach zu erhalten bzw. durch Großgehölzpflanzungen zu ergänzen.
- den gebietsprägenden Baumbestand zu erhalten bzw. durch Großgehölzpflanzungen zu ergänzen.
- Straßen und Wege mit Begleitgrün zu versehen und, soweit vorhanden, zu erhalten bzw. zu ergänzen.
- eine starke Durchgrünung der Hausgärten und Vorgartenflächen, auch mit Großgehölzen, zu fördern.
- eine Versiegelung des Bodens soweit wie möglich zu vermeiden.

6. Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Mangfallstraße erschlossen. Die Mangfallstraße gilt als erstmalig erstellt.

Wasser-, Strom- und Gasanschlussmöglichkeiten sind im Planungsgebiet vorhanden. Netzerweiterungen in Teilbereichen sind notwendig.

Die Entsorgung von Abwasser erfolgt über ein vorhandenes Kanalsystem. Geringe Erweiterungen sind erforderlich.

Nach dem derzeitigen Stand soll die Ableitung des Oberflächenwassers über den Schacht RS 5 in den Auerbachaltarm – Gewässer III Ordnung erfolgen. Bei erhöhten Wasserständen in der Mangfall wird dann das anfallende Wasser über ein Pumpwerk, das in Zusammenhang mit der Hochwasserfreilegung Mangfall BA 04 errichtet wurde, in die Mangfall gepumpt.

Das Baugebiet liegt im Überschwemmungsbereich des Auerbaches und der Mangfall. Um für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Mangfallstraße / Auerbach“ den Hochwasserschutz sicherzustellen, wurde entlang des Auerbachs ein Schutzdamm errichtet. Der fertiggestellte Schutzdamm mit der dazugehörigen wasserwirtschaftlichen Bedarfsfläche wurde im Bebauungsplan an der West- und Nordseite des Baugebiets nachrichtlich übernommen.

Das Baugebiet wird durch den Georg-Hegenauer-Ring erschlossen, der gegenüber der Forststraße an die Mangfallstraße anschließt. Die Mangfallstraße steigt nach Norden zur Mangfallbrücke hin an, so dass nur an dieser Stelle eine Zufahrt in das Baugebiet möglich ist.

Die innere Erschließungsstraße des Baugebiets erlaubt wegen der kurzen Geraden keine hohen Fahrgeschwindigkeiten, bei der künftigen Detailplanung können als zusätzliche Tempobremse wechselseitig angeordnete Längsparkplätze für Besucher vorgesehen werden. Der gesamte Fahrbahnquerschnitt kann höhengleich ausgebildet werden, was dem Charakter einer verkehrsberuhigten Wohnstraße nahe kommt. An der Erschließungsschleife liegen die Zufahrten zu sämtlichen Garagen. Die Einzelgaragen erhalten durch ausreichende Vorstellflächen durchweg einen zusätzlichen Stellplatz für Besucher.

Stadtplanungsamt, VI/612 OF.

Rosenheim, den 20.02.2003
i. A.

Cybulska