

Bebauungsplan Nr. 74 „Schillerstraße /Ebersbergerstraße“ - 3. Teiländerung

Begründung

1. Lage des Plangebiets

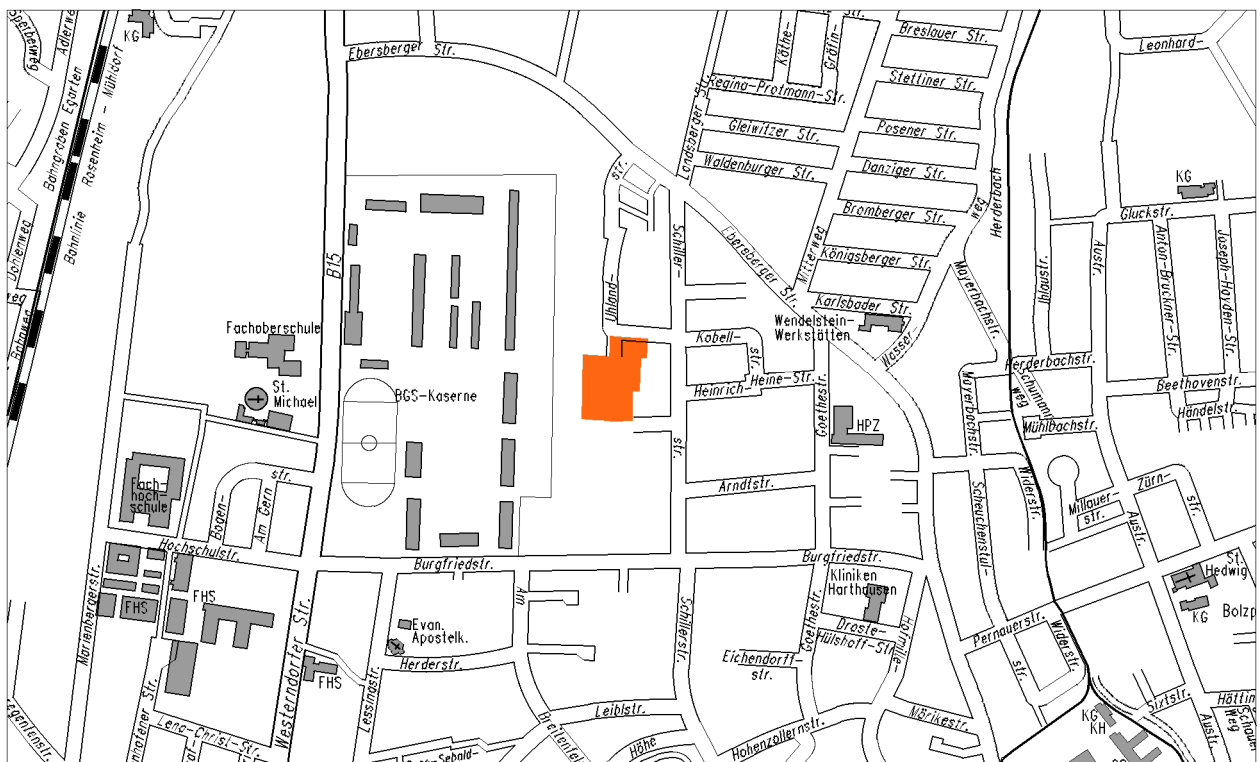
Das zu überplanende Gebiet liegt im Norden der Stadt Rosenheim in einem Wohnquartier südlich der Ebersberger Straße. Es wird im Westen durch das Gelände der Bundespolizei begrenzt, im Norden durch den südlichen Ast der Umlandstraße, im Osten durch die bebauten Grundstücke entlang der Schillerstraße und im Süden durch derzeit noch als Grünland genutzte unbebaute Grundstücke.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Rosenheim:
2278/4, 2278/9-Teil, 2278/13, 2385/1-Teil, 2385/9 und 2386.

Übersichtsplan

Norden Δ

M 1:10 000



2. Flächennutzung

Mit Ausnahme des Gebäudes Uhlandstraße 3 - 5 sind die Flächen der 3. Teiländerung noch nicht bebaut. An der Uhlandstraße ist ein nach Süden führender Straßenstutzen (Fl.Nr. 2278/9-Teil) hergestellt, ein Abschluss der Verkehrsfläche nach Süden fehlt noch.

Der seit dem 12.12.1995 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim stellt das bebaute Grundstück sowie die südlichen Teilflächen als allgemeines Wohngebiet dar. Die dazwischen liegende Fläche ist als Gemeinbedarfsfläche Kindergarten ausgewiesen.

3. Ausgangssituation und Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Schillerstraße /Ebersbergerstraße“, rechtsverbindlich seit dem 02.02.1995, umfasst ein größeres Areal zwischen Ebersberger Straße, Schillerstraße, Burgfriedstraße und dem Gelände der Bundespolizei im Westen. Die Flächen wurden als allgemeines Wohngebiet und als Gemeinbedarfsfläche Kindergarten festgesetzt. Für Teilbereiche der Verkehrsflächen an der Schillerstraße wurden zwei Teiländerungen durchgeführt.

Während der nördliche Teil des Plangebiets zügig mit Reihenhäusern und Geschosswohnungen bebaut wurde, liegen die südlichen Flächen mit Ausnahme der schon länger bestehenden Bebauung an der Schillerstraße noch brach. Der Grunderwerb für die neu zu erstellende Erschließungsstraße (Grillparzerstraße) wurde noch nicht durchgeführt. Auch der im Bebauungsplan vorgesehene Kindergarten wurde nicht verwirklicht. Als Ersatz wurde der Kindergarten an der Gluckstraße realisiert. Zwischenzeitlich hat der Jugendhilfeausschuss daher auf den Standort an der Uhlandstraße verzichtet.

Der Bebauungsplan ist daher zu ändern. Die bisherigen Gemeinbedarfsflächen können entsprechend der umgebenden Bebauung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Gleichzeitig soll die Straßenführung geändert werden. Bislang sah der Bebauungsplan von der Uhlandstraße aus eine Wendepalte als Abschluss vor dem Kindergarten Grundstück vor. Auf die Parzellierungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung wirkt sich die Wendepalte jedoch nachteilig aus. Zur Sicherung der Erschließung der nun geplanten Grundstücksaufteilung für Doppelhäuser bietet sich die Verlängerung der Uhlandstraße nach Süden mit einem Anschluss an die Grillparzerstraße an. Damit wird der Anteil der Verkehrsflächen reduziert.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche (auch unter Berücksichtigung der begonnenen 4. Teiländerung) unter 20.000 qm liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan kann daher nach dem Bebauungsplanverfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens dient der möglichst raschen Realisierung der Wohnbebauung.

4. Planungskonzeption

4.1. Allgemeine Ziele

Die Bebauungsplanänderung hat das Ziel, statt der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Das bisherige Reihenhauskonzept wird durch eine Bebauung mit Doppelhäusern ersetzt. Zur besseren Erschließung wird statt der Wendepalte eine Verlängerung der Uhlandstraße nach Süden bis zum Anschluss an die geplante Grillparzerstraße vorgesehen.

4.2. Allgemeines Wohngebiet

Der gesamte Änderungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Von den nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Tankstellen ausgeschlossen, da das neue Wohngebiet nicht an einer Sammel- oder Hauptverkehrsstraße liegt und nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet werden soll. Für die noch unbebauten Grundstücke sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird dabei auf maximal zwei begrenzt. Damit wird sicher gestellt, dass die erforderlichen Stellplätze auf den einzelnen Baugrundstücken nachgewiesen werden können. Die Unterbringung einer größeren Anzahl von Stellplätzen auf den einzelnen Baugrundstücken ist aufgrund der kleinteiligen Konzeption und der teilweise geringen Gebäudeabstände zur Straße nicht möglich. Zudem ist aufgrund des relativ engen Fahrbahnquerschnitts das Parken auf der öffentlichen Verkehrsfläche nur in den ausgewiesenen Parkbuchten möglich. Ein höheres Verkehrsaufkommen mit erhöhten Parkdruck im öffentlichen Raum würde die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen unzumutbar beeinträchtigen. Das Baukörperkonzept von Doppelhäusern wurde außerdem auf die Nachfrage im Wohnungsmarkt abgestimmt.

Für das bestehende Gebäude Uhlandstraße 3 und 5 werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bezüglich Baugrenzen und Maß der Nutzung übernommen (Grundflächenzahl 0,3 Geschossflächenzahl 0,6). In Anpassung an den Bestand wurde für den Bereich des zurückgesetzten Dachgeschosses drei Geschosse als zulässig festgesetzt statt der nach Nutzungsschablone geltenden zwei Geschosse. Für die neu zu bebauenden Grundstücke werden zulässige Grundflächen von 168 bis 190 qm pro Doppelhaus festgesetzt. Durch die differenzierte, auf die vorhandene bzw. geplante Grundstücksgröße abgestimmte Festsetzung wird eine möglichst gleiche Grundstücksausnutzung erzielt. Hier sind ausnahmslos zwei Geschosse zulässig, wie es der vorhandenen Bebauung im Süden und Osten entspricht.

Die zulässige Wandhöhe von 6,25 m für den gesamten Änderungsbereich entspricht der ursprünglichen Festsetzung, ebenso wie die Dachneigung von 10 bis 30°. Damit wird eine Einfügung in den Gebäudebestand entlang der Schillerstraße erzielt.

Der Bebauungsplan lässt die Anlage von Tiefgaragen nur auf dem Grundstück Uhlandstraße 3-5 zu. Für dieses Mehrfamilienhaus wurde bereits eine Tiefgarage errichtet. Für die Grundstücke im Bereich der Nutzungsschablone B werden Tiefgaragen ausgeschlossen. Damit soll ein höherer Versiegelungsgrad verhindert und (zusammen mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern) sicher gestellt werden, dass keine Umnutzung der Gebäude in Mehrfamilienhäuser erfolgt.

Aufgrund des kleinteiligen Baugrenzengefüges können Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs.1 BauGB außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, sofern sie einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Um eine unerwünschte weitere Einengung des Straßenraumprofils zu vermeiden, ist dieser Mindestabstand auch dann einzuhalten, wenn festgesetzte Garagen einen geringeren Abstand zu den Verkehrsflächen haben.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die neu zu errichtende Verlängerung der Uhlandstraße erschlossen. Die Uhlandstraße mündet im Norden auf die Ebersberger Straße und im Osten auf die Schillerstraße. Im Süden findet die neue Trasse einen Anschluss an die geplante Grillparzerstraße. Der Querschnitt des neuen Straßenstücks variiert zwischen 6,75 m und ca. 8,75 m. Da der sparsam dimensionierte Fahrbahnquerschnitt kein durchgängiges Parken erlaubt, wurden auf Teilstrecken Flächen für Längsparker in Zusammenhang mit Baumpflanzungen eingeplant. Diese wurden fahrbahnseitig versetzt vorgesehen, um eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit zu erzielen. Die Anlage eines einseitigen Gehwegs ist vorgesehen.

Der Ursprungsbebauungsplan beinhaltete keine durchgehende Fahrverbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Bebauungsplanes. Der Kindergarten wurde durch die nördlich davon gelegene Wendepalte erschlossen. Für Fußgänger war daher ein getrennt geführter Fußweg in Nord-Süd-Richtung eingeplant. Dieser kann nun entfallen, weil neben der Straße ein Gehweg vorgesehen ist. Ein Teil des ursprünglich geplanten Fußwegs zwischen den Gebäuden Uhlandstraße 1 und 3, der bereits durch die Stadt erworben wurde, kann damit wieder rückübereignet werden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Alle wesentlichen Versorgungsleitungen werden bei dem Bau der neuen Straßentrasse mit verlegt. Der Bau eines Regenwasserkanals zur Ableitung des Oberflächenwassers aus den Privatgrundstücken ist nicht vorgesehen. Das Oberflächenwasser muss auf den einzelnen Grundstücken versickert werden. Dies ist aufgrund der Bodenverhältnisse und des Grundwasserstandes technisch möglich.

Im Norden des Plangebiets wird von dem Grundstück der Bundespolizei kommend eine neue Kanaltrasse an der Nordgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 2386 vorgesehen. Die

Weiterführung des sogenannten „Nordsammlers“ erfolgt über die Uhlandstraße. Im Plan sind die auf Privatgrund erforderlichen Leitungsrechte festgesetzt. Eine Überbauung der Trasse mit einer Fertiggerade ist möglich. Der Bau des Kanalstücks auf dem Privatgrundstück soll vor Beginn der Wohnbebauung erfolgen.

4.5 Grünordnung

Mit Ausnahme des Grundstücks Uhlandstraße 3-5 sind die Flächen im Plangebiet noch unbebaut und werden derzeit als Grünland genutzt. Neben zwei Bäumen im Straßenraum des bereits vorhandenen Stutzens der Uhlandstraße gibt es weiteren Baumbestand nur an der Ostseite des Geltungsbereichs.

Entsprechend dem Charakter der umgebenden Wohnquartiere soll das Plangebiet eine dichte Eingrünung erhalten. Als „Rückgrat“ wird an der Westseite des Plangebiets ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen zieht sich bereits durch die nördlichen Teile des Plangebiets und grenzt die Wohnbebauung zu dem eingezäunten Gelände der Bundespolizei ab. Ergänzend wird durch die textlichen Festsetzungen eine intensive Begrünung der privaten Freiflächen sichergestellt. Der erhaltenswerte Baumbestand auf Privatgrund wurde in den Plan aufgenommen. Innerhalb der Verkehrsfläche werden in Zusammenhang der sich nach Süden anschließenden 4. Änderung in lockerer Folge Einzelbäume vorgesehen, die mit den Parkbuchten zur Gliederung des Straßenraums dienen.

In den grünordnerischen Festsetzungen wird für Nebenanlagen und Garagen, die als Flachdach oder mit einer Dachneigung von bis zu 15° ausgebildet sind, sowie für Tiefgaragen eine extensive Begrünung der Dachflächen gefordert. Damit wird eine zeitweise Speicherung der Regenwässer erreicht. In Verbindung mit der Festsetzung, dass Niederschlagswasser zu versickern ist, kann durch die verzögerte Abgabe eine geringere Spitzenbelastung und eine bessere Ausnutzung der Sickereinrichtungen erreicht werden.

4.6 Hochwasserschutz / Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich von Gewässern. Hochwasserschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Plangebiet ist keine Anschlussmöglichkeit an Regenwasserkanäle gegeben. Es wird daher eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers gefordert. Mit der Festsetzung der Versickerung kann ein weiterer Anstieg der durch die zunehmende Bodenversiegelung hervorgerufenen deutlich erhöhten Abflussspitzen für Regenwasser verhindert und die Grundwasserneubildungsrate verbessert werden.

Da im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden kann, dass Kellergeschosse im Grundwasser zu liegen kommen, wurden entsprechende Hinweise zur technischen Ausbildung von Kellern und Tiefgaragen in den Satzungstext aufgenommen. Bei einer Behinderung der Grundwasserströmung kann es z.B. erforderlich sein, Grundwasserdücker vorzusehen. Die notwendigen Maßnahmen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt und beantragt werden.

4.7 Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen durch die Festsetzung der Baurahmen und der Wandhöhen abschließend. Aufgrund der beschränkten Größe der Baurahmen und ihrer Abstände untereinander werden die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet. In Einzelfällen kann es bei den zu bildenden Bauparzellen westlich der neuen Straße bei höchstens einer Giebelseite zu einer geringen Unterschreitung der nach derzeitiger BayBO geltenden Abstandsflächenregelung kommen. Diese mögliche Unterschreitung wird jedoch in Anbetracht des Gesamtkonzeptes in Kauf genommen, da an den Giebelseiten eine Verkettung der Gebäude durch die festgesetzten Garagenstandorte vorgesehen ist und das nach Musterbauordnung als verträglich angesehene Maß von 0,4 H sowie ein Mindestabstand von 3 m keinesfalls unterschritten wird.

Freileitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Diese Festsetzung dient der Sicherung eines harmonischen Ortsbildes. Auch jetzt sind in der näheren Umgebung keine Freileitungen vorhanden. Neue oberirdische Leitungen würden eine Verschlechterung des Ortsbildes bedeuten. Im Rahmen des Straßenbaus können alle notwendigen Versorgungsleitungen ohne zusätzlichen Grabungsaufwand unterirdisch mit verlegt werden.

Zur Erhaltung bzw. Verbesserung der Wohnqualität darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Energieträger Kohle nicht zur Dauerheizung verwendet werden. Nachdem im Planungsgebiet Gas- und Stromleitungen vorhanden sind bzw. mit Straßenneubau bereitgestellt werden, stehen den Haushalten und Betrieben genügend Auswahlmöglichkeiten für Brennstoffe zur Verfügung, so dass die Versorgung des Gebiets zu zumutbaren Bedingungen und Kosten gesichert ist.

5 Örtliche Bauvorschriften

Im gesamten Plangebiet sind grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verfließungen sowie glänzende Dacheindeckungsmaterialien ausgeschlossen. Damit sollen Blendwirkungen und ortsuntypische Fassadengestaltungen vermieden werden.

Die im Ursprungsbebauungsplan zeichnerische Festsetzung zu Dachform und Wandhöhe wurde zugunsten zu textlichen Festsetzungen aufgegeben, da aufgrund der kleinteiligen Struktur mit Doppelhäusern eher mit konventionellen Dachformen zur rechnen ist. Übernommen wurde die zulässige Wandhöhe von 6,25 m und die zulässige Dachneigung von 10° bis 30°. Zulässig sind Sattel- und Walmdach einschließlich Zeltdach als Sonderform des Walmdachs. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Pult- und Flachdächer zulässig. Bei flachen Dachneigungen bis 15° ist dabei eine Dachbegrünung nach Punkt 6.7.1 des Satzungstextes vorgeschrieben.

Dachgauben, die üblicherweise erst ab 30° in gestalterisch befriedigender Weise angeordnet werden können, wurden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ebenso sind Dacheinschnitte, sogenannte „negative Dachgauben“ unzulässig. Diese Festsetzungen sollen ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachflächen gewährleisten, wie es dem Charakter der umgebenden Bebauung entspricht.

6 Eingriffsregelung

Das vorliegende Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Da die zulässige Grundfläche (auch unter Berücksichtigung der parallel begonnenen 4. Teiländerung) unter 20.000 qm liegt, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

7 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage abseits der Hauptverkehrsstraßen und das geringe Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebiets sind durch die Bebauungsplanänderung keine Immissionsschutzbelange betroffen. Auf mögliche zu dulden Emissionen (z.B. durch Fahrzeugverkehr, Flugverkehr, nutzerspezifische Übungen) aus dem benachbarten Standort der Bundespolizei wird hingewiesen.

8 Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Die noch nicht bebauten Flächen wurde bisher als Grünland genutzt.

9 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden. In Westerndorf St. Peter befand sich ein ehemaliges römisches Töpfereizentrum. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

10 Planverwirklichung

10.1 Bodenordnung

Die für den Straßenneubau benötigte Fläche wurde bereits von der Stadt erworben. Durch Grundstücksteilungen können Hinterliegergrundstücke entstehen, die für ihre Erschließung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte benötigen. Diese sind als Grunddienstbarkeiten durch Bestellung und Eintragung im Grundbuch zu sichern. Desweiteren sind Grunddienstbarkeiten für die neu zu verlegende Kanaltrasse erforderlich.

10.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Plangebiet	7790 qm
- Allgemeines Wohngebiet	6760 qm
- Zulässige Grundflächen	1705 qm
- Verkehrsfläche	1030 qm

10.3 Folgekosten

Der Bebauungsplan löst Folgekosten aus für den Neubau und Unterhalt der Verlängerung der Uhlandstraße.

Rosenheim, den 25.06.2007

i. A.



Cybulska