

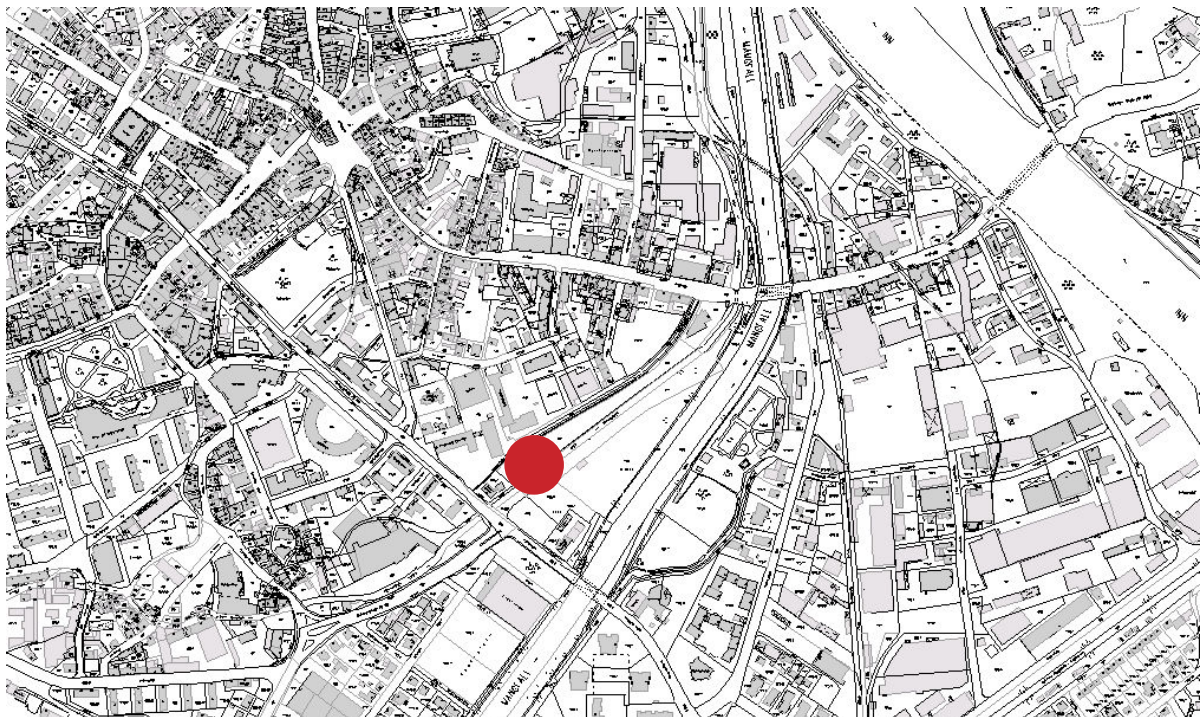


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95 „Hermann-Gröber-Weg / Mangfall“ 2. Teiländerung (im vereinfachten Verfahren)

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Innenstadtrand Rosenheims zwischen Hermann-Gröber-Weg und Hammerbach nördlich der Rathausstraße.

Es wird begrenzt im Süden vom Hammerbach, im Westen vom Grundstück des Arbeitsgerichts und im Norden von der Allee des Hermann-Gröber-Weges und betrifft einen Teil der Flur Nr. 1411 der Gemarkung Rosenheim.



2. Planungsanlass

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim sind die Grundstücke Flur Nummern 1409 und 1411 der Gemarkung Rosenheim als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Parkanlage, Sport- und Spielplätze) dargestellt.

Im seit dem 21.02.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 95 „Hermann-Gröber-Weg / Mangfall“ der Stadt Rosenheim sind die Flur Nummern 1409 und 1411 als öffentliche Grünfläche, Fläche für ein Hochwasserrückhaltebecken und

Flächen für Gemeinbedarf (Rasenspielfeld und Fläche für Sport- und Spielanlage) festgesetzt.

Die Fläche für Sport- und Spielanlage wird in der vorliegenden 2. Teiländerung überplant, da sich die planungsrechtlichen Überlegungen, die zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 95 in der Fassung vom 02.11.1994 geführt haben, in einigen Belangen maßgeblich verändert haben:

- Eine Sport- und Spielanlage wurde zwischenzeitlich südlich des Freibades ca. 200 m südöstlich des bisher geplanten Standortes gebaut.
- Aus schulsportlicher Sicht ist der Bedarf für ein Rasenspielfeld auf den Flur Nrn. 1409 und 1411 nicht mehr erforderlich.
- Die Eigentümer streben außerdem an, Teilflächen ihrer Grundstücke einer Wohnbebauung zuzuführen.

3. Planungsziele

Im Interesse der Stadt Rosenheim liegt es, von den zwischen der Rathausstraße und der Innstraße gelegenen Grundstücken einen möglichst großen Teil als Grünfläche und als Gemeinbedarfsfläche für die Öffentlichkeit zu sichern.

Bei Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 31.07.2002 die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Hermann-Gröber-Weg / Mangfall“ beschlossen, um auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1411, ca. 3.000 m² groß, eine Bebauung mit drei Wohnhäusern und einer Tiefgarage planungsrechtlich zu sichern.

Diese geplante Wohnbebauung lässt die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 95 „Hermann-Gröber-Weg / Mangfall“ unangetastet. Als städtebauliche Zielsetzung wird in der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes die zusätzliche Ausstattung der Innenstadt mit öffentlichen Grünflächen in den Vordergrund gestellt. Gleichzeitig stellt diese Begründung fest, dass die Struktur des Plangebietes bestimmt wird durch Bauflächen in den Eck- und Randbereichen, bisher belegt durch Gemeinbedarfsnutzungen wie Arbeitsgericht, Kindergarten und Malteser Hilfsdienst.

Die Stadt Rosenheim ist der Umsetzung der Planungsziele mit dem Erwerb einer Fläche von ca. 18.500 m² bereits einen wesentlichen Schritt nähergekommen. Weitere ca. 8.600 m² Fläche werden zur Sicherung des Mangfalldammes benötigt und werden damit auch Teil des geplanten Grünzuges entlang der Mangfall; der Eigentümer hat sich vertraglich verpflichtet, in Grundstücksverhandlungen mit dem Freistaat, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, einzutreten. Die weiteren Planungen zur Gestaltung des Grünzuges erfolgen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim über den Realisierungswettbewerb Landesgartenschau 2010.

4. Bebauungsplan-Änderungsverfahren

Die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Hermann-Gröber-Weg / Mangfall“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden.

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren wird gemäß § 233 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften (BauGB in der Fassung vom 27.08.1997) durchgeführt.

5. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt drei Wohngebäude mit einer Tiefgarage fest.

Es sind pro Gebäude 4 Wohneinheiten zulässig.

Die überbaubare Grundfläche für die Wohngebäude beträgt 600 m², die überbaubare Grundfläche einschließlich Tiefgarage wird mit 1100 m² festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen, die Besucherstellplätze sind im Zufahrtsbereich oberirdisch zulässig.

Die geplanten III-geschoßigen Baukörper mit einer zulässigen Wandhöhe von 8,50 m dürfen eine Geschoßfläche von 1600 m² nicht überschreiten; sie greifen Bauvolumen und Höhenentwicklung des vorhandenen Gebäudes Arbeitsgericht an der Rathausstraße auf und ordnen sich gleichzeitig der Baukörperstruktur des angrenzenden Gymnasiums unter.

Erschließung – Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird über den Hermann-Gröber-Weg an die Rathausstraße angebunden. Zur Erschließung der geplanten Wohnbauten müssen der Hermann-Gröber-Weg auf eine Länge von ca. 75 m ausgebaut und in diesem Straßenstück die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Der Zufahrtsbereich soll geringfügig in das Schulgelände verbreitert werden und gestalterisch durch eine Baumreihe in Fortführung der Allee Hermann-Gröber-Weg aufgewertet werden.

Der Hermann-Gröber-Weg soll von der Rathausstraße bis zur festgesetzten Tiefgaragenabfahrt befahrbar sein und als Ortsstraße gemäß Art. 46 Nr. 2 BayStrWG gewidmet werden; der vorhandene Radweg bleibt in der Fortführung erhalten, eine Verbindungsstraße zur Innstraße ist nicht vorgesehen.

Am Hermann-Gröber-Weg besteht eine notwendige Feuerwehrezufahrt die zu erhalten ist.

Der Hermann-Gröber-Weg ist eine wichtige Schulwegverbindung von der Innstraße sowie der Rathausstraße zu den Fahrradabstellplätzen dieser beiden großen Schulen. Am hinteren Zugang zum Finsterwalder Gymnasium und zur Staatlichen Realschule herrscht zu Schulbeginn und Schulende reger Fahrradbetrieb. Die Schulwegsicherheit muss hier aufrecht erhalten bleiben.

Eine Wendeplatte ist nicht erforderlich, da Müllfahrzeuge den Hermann-Gröber-Weg nicht befahren werden. Deshalb müssen auch die Mülltonnen zur Abholung am Abfuhrtag bei der Rathausstraße bereit gehalten werden.

Für die Erschließungsstraße fallen Beiträge nach dem BauGB für die erschlossenen Grundstücke (Nickl, Arbeitsgericht, Schule) an.

Die südliche Wegefläche des Hermann-Gröber-Weges wird mit 3,5 m Breite neu festgesetzt. Sie bietet somit eine ausreichende Breite als kombinierter Fuß- und Radweg zu den künftigen öffentlichen Grünflächen, als möglicher Zugang zur Landesgartenschau und auch als Bedarfszufahrt zu den geplanten Wohngebäuden. Die Gashochdruckleitung liegt in der öffentlichen Verkehrsfläche und wird in der Planzeichnung als Hauptversorgungsleitung festgesetzt.

Bei Bauarbeiten ist hier mit äußerster Vorsicht vorzugehen.

6. Hochwasserschutz

Das bereits im Juli 2002 beschlossene Änderungsverfahren hat bisher nicht weitergeführt werden können.

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat in den Jahren 2002 bis 2003 das Überschwemmungsgebiet der Mangfall hydraulisch neu berechnet und die Ergebnisse in Karten dargestellt.

Das betroffene Gebiet liegt im derzeit bekannten Überschwemmungsgebiet der Mangfall. Der Hochwasserschutz ist derzeit nicht gegeben.

Das Gelände wird bei einem Hochwasser, das im statistischen Mittel alle hundert Jahre eintritt oder überschritten wird (HW_{100}) überschwemmt.

Die Wasserspiegellage bei einem HW_{100} beträgt ca. 445,8 m ü. NN.

Die Gewässerunterhaltung und der Gewässerausbau werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Zur Auswirkung der Bebauung auf Hochwasserabflüsse wurde vom Ing.- Büro Dr. Nujic´ ein hydraulisches Gutachten erstellt. Die Berechnungsannahmen wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt. Entsprechend der Berechnung ergeben sich mittlere Wassertiefen zwischen 1 m und 2 m.

Die Strömungsgeschwindigkeiten variieren zwischen 0,2 und 0,3 m/s.

Die geplante Bebauung verändert die Strömungssituation bei Hochwasser nur geringfügig, Differenzen bei den Wasserspiegellagen liegen max. bei 1 cm. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen damit keine Einwendungen gegen die geplante Bebauung. Der notwendige Ausgleich für den Verlust an Retentionsraum ist im Bereich Hammerbach und angrenzende Flächen möglich. Die Planung sollte mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt werden.

Die Strömungssituation bei einem HQ 100 würde durch die geplante Bebauung nur sehr geringfügig und lokal eingeschränkt beeinflusst. Es konnte somit keine negative Auswirkung auf die Nachbargebäude festgestellt werden. Eine Gefährdung der Sicherheit der Bewohner kann ebenso ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der kritischen Hochwasserspiegellage im Planungsgebiet ist im Rahmen der Baugenehmigung für jedes Bauvorhaben ein Hochwasserschutzkonzept vorzulegen das folgenden Anforderungen Genüge leisten muss:

- eine Gefährdung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ist auszuschließen; Aufenthaltsräume in Untergeschossen sind unzulässig; in Tiefgaragen sind Warnmeldeanlagen zu installieren.
- der Schutz des Eigentums ist durch entsprechende Maßnahmen weitgehend sicherzustellen.

Dabei ist auch aufzuzeigen, wie die geplante Tiefgarage hochwassersicher ausgeführt wird bzw. ob sie bei Hochwasser geflutet werden soll.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens muss mind. 445,8 ü. NN liegen.

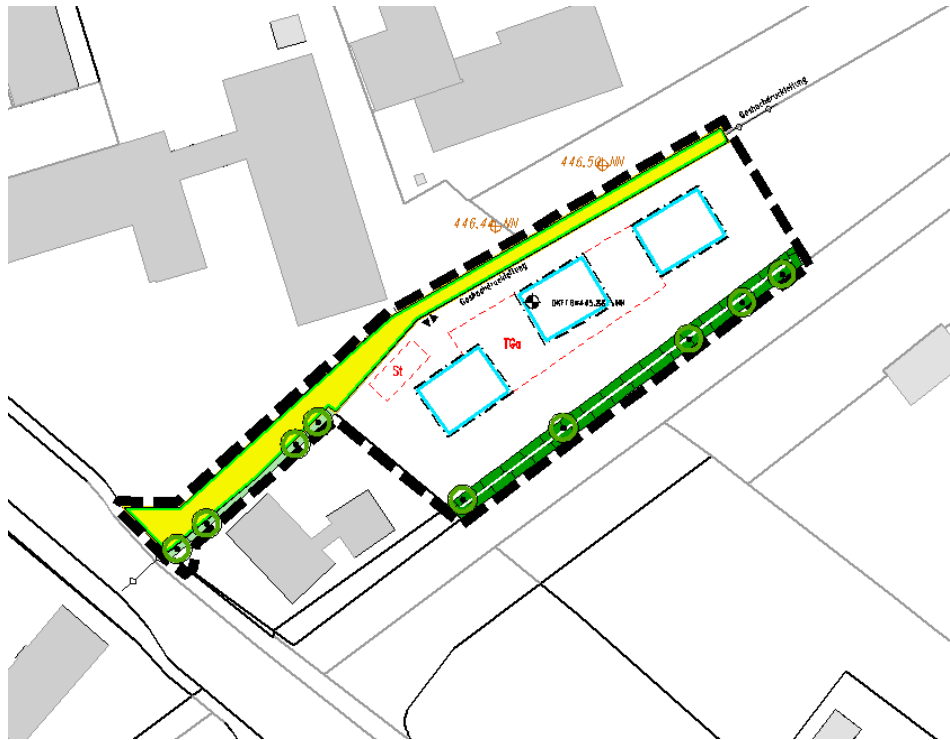
7. Schutz von Natur und Landschaft – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung geht es darum, die Ziele, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschonenden Belange zu berücksichtigen, angemessen zu verbinden.

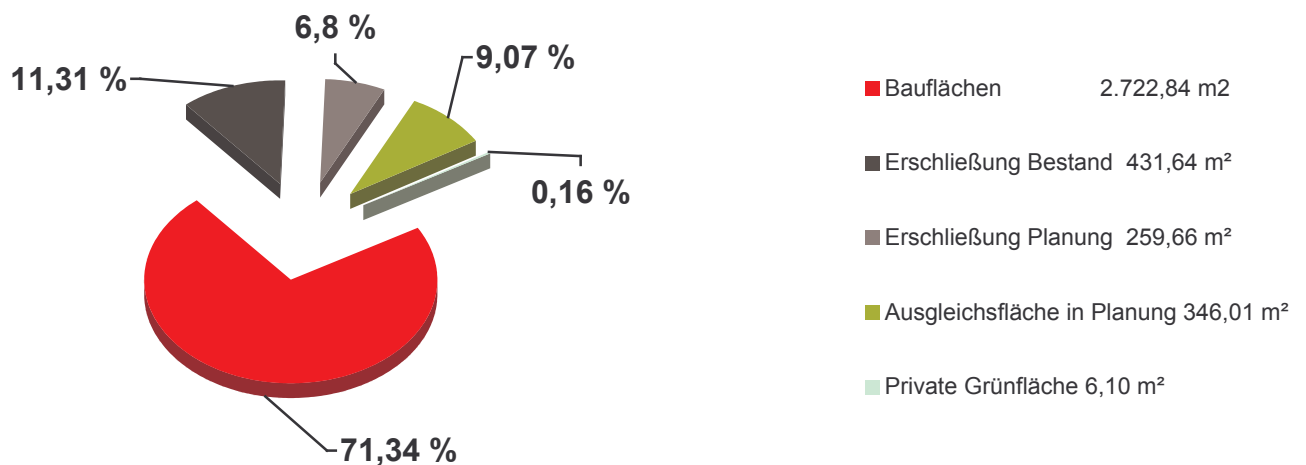
Die Eingriffsregelung leistet einen Beitrag für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung; in der Bauleitplanung ist die Eingriffsregelung vorausschauend und flexibel einzusetzen und bei der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Das Teilgebiet zwischen Hammerbach im Südosten mit Landschaftsschutzgebiet Mangfall, einer bestehenden Bebauung im Westen und Norden sowie einer angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche im Osten soll als Wohnbauland entwickelt werden.
Das Gebiet selbst wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

1. Flächengliederung



-	Bebauung GRZ $\geq 0,35$	2722,84 m ²
-	Erschließung Bestand	431,64 m ²
-	Erschließung Planung	259,66 m ²
-	Private Grünfläche	6,10 m ²
-	Ausgleichsflächen	346,01 m ²
-	gesamte Bebauungsgebiet	3.816,25 m²



2. Einstufung der Bestandsflächen

Zur Festlegung für den Kompensationsfaktor wurde die landwirtschaftliche Nutzfläche in die Kategorie I Gebiet mit geringer Bedeutung eingestuft. Die anrechenbare Gesamteingriffsfläche (Straße Planung; Baufläche Planung) von insgesamt 2.982,50 m² ist in die Kategorie I mit der Eingriffsschwere Typ A hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad einzustufen. Die geplante GRZ liegt bei $\geq 0,45$. Als Ausgleichsfaktor ist im Mittel der Faktor 0,4 anzusetzen.

3. Folgende Minierungsmaßnahmen sind in der Planung berücksichtigt.

- Versickerungsfähige Stellplatzanlagen

4. Rechnerisch ermittelte Ausgleichsflächenbedarf

Bei einer Gesamteingriffsfläche (Bebauung und Erschließung) von 2.982,50 m² ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf, für das Baukonzept von 1.193,00 m².

5. Ausgleichsflächen / Bilanzierung

nicht anrechenbar

- Bebauung GRZ $\geq 0,45$ 2.722,84 m²
- Erschließung Bestand 431,64 m²
- Erschließung Planung 259,66 m²
- Private Grünfläche 6,10 m²

anrechenbar

- Geplante Biotopfläche (Ausgleichsfläche) 346,01 m²

Rechnerisch ermittelte Gesamtausgleichsflächenbedarf 1.193,00 m²

Ausgleichsflächendefizit 846,99 m²

gerundet 847,00 m²

6. Folgekosten Biotopgestaltungsmaßnahmen / Unterhalt:

aus dem Ausgleichsflächenbedarf 847,00 m²

30 % Gehölzfläche 254,00 m²

70 % extensive Mähwiese 593,00 m²

Art	Menge	Einheit	EP in €	GP in €
- Herstellung Gehölzfläche	254,00	m ²	7,00	1.778,00
- Herstellung Extensive Mähwiese	593,00	m ²	1,50	889,50
- Unterhalt Gehölzfläche jährlich	254,00	m ²	0,60	152,40
- Unterhalt Mähwiese 2 mal jährlich	593,00	m ²	0,70	415,10

Kosten netto	3.235,00
16 % MWST	517,60
Kosten brutto gesamt für Biotopgestaltungsmaßnahme ohne Grunderwerb und Aufzinsung	3.752,60

7. Aufzinsung

Unterhalt Gehölzfläche jährlich:	152,40 EUR
Unterhalt Mähwiese jährlich:	415,10 EUR
gesamt jährlich:	567,50 EUR
+ 16 % USt	90,80 EUR
gesamt jährlich brutto	658,30 EUR

Berechnung des Barwertes

Zinssatz:	2,00(Guthabenzins 4,0% abzüglich Inflation 2,0%)
Anzahl der Zahlungen/Jahr	1,00
Gesamtanzahl Perioden:	20,00
Betrag:	658,30brutto inkl. Ust
Vorschüssig 1/Nachsch. 0:	1
Barwert:	10.979,43

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können entsprechend der Bilanzierung auf Flächen der Stadt Rosenheim im Nordosten von Langenpfunzen nachgewiesen werden.

Der erforderliche Ausgleich zugunsten des Naturhaushalts lässt sich auch mit den Zielsetzungen der Landesgartenschau Rosenheim 2010 in idealer Weise verbinden.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (2004) kann entfallen, da das Bebauungsplanverfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften (BauGB in der Fassung vom 27.08.1997) durchgeführt wird und die Wohnbebauung kein UVP-pflichtiges Vorhaben darstellt.

8. Folgekosten

Die Stadt Rosenheim wird zur Verbreiterung des Straßenteilstücks erforderliche Flächen aus dem Schulgrundstück des Finsterwalder Gymnasiums zur Verfügung stellen. Die Eigentümer leisten die auf ihre geplanten Wohnbauten treffenden Herstellungsbeiträge und Anschlussgebühren.

Stadtplanungsamt Rosenheim, 24.11.2004

i. A.

Offenberger