

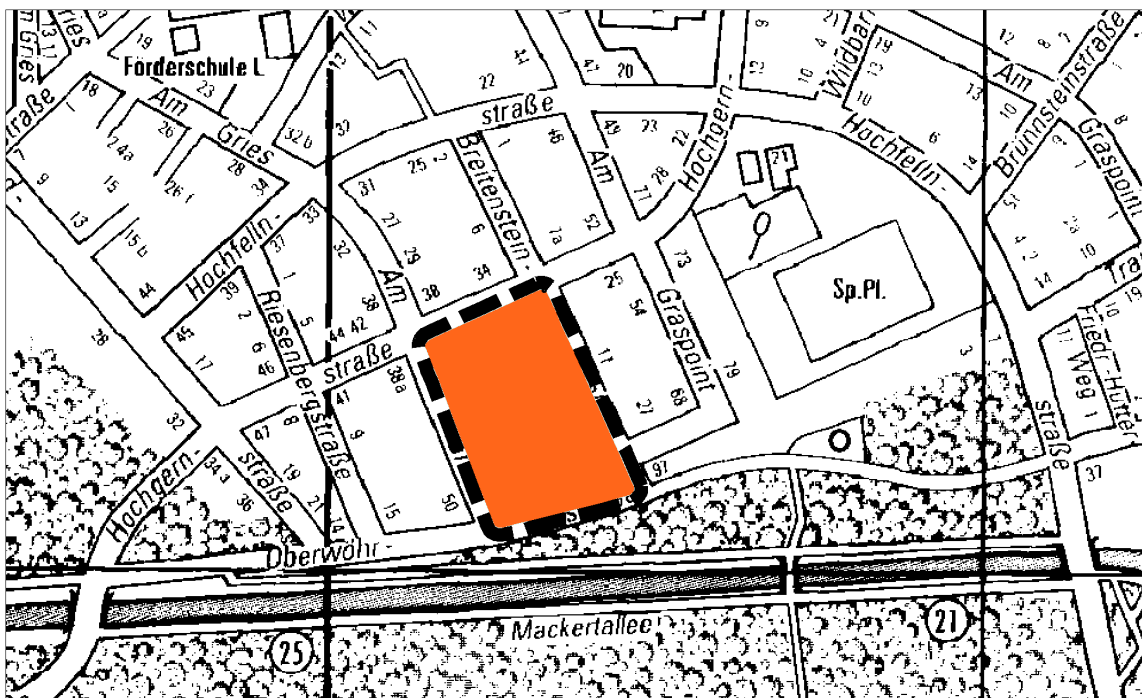
Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 139 „Am Gries/Hochgernstraße/Breitensteinstraße“

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt ca. 1.500 m westlich der Innenstadt Rosenheims und nördlich des Mangfallkanals.

Es wird begrenzt: im Norden durch die Hochgernstraße, im Osten durch die Breitensteinstraße, im Süden durch die Oberwöhrstraße und im Westen durch die Straße Am Gries. Es beinhaltet folgende Flurnummern: 1784, 1784/1, 1784/2, 1784/3, 1784/4, 1784/5, 1784/6, 1784/7, 1784/8, 1784/10, 1784/11, 1784/12, 1784/15, 1784/16, 1784/17, 1784/18, 1784/19, 1784/20; Gemarkung Rosenheim.



2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Für den Hinterliegerbereich dieses Wohnquartiers wurden mehrere Bauanfragen eingereicht. Gleichzeitig wurde ein Anbau des Hauses „Am Gries“ Nr. 37 genehmigt, der in Höhe und Bauvolumen den kleinteiligen Siedlungscharakter zu sprengen drohte.

Um weitere Negativbeispiele bei Nachverdichtungen zu verhindern, erkannte die Stadt Rosenheim einen dringenden Handlungsbedarf: es mussten die Rahmenbedingungen geprüft und festgelegt werden, wie sich zukünftige bauliche Erweiterungen maßvoll einfügen könnten. Besonderes Augenmerk wurde hierbei dem sensiblen Hinterliegerbereich zuteil, der einer behutsamen Nachverdichtung zugeführt werden sollte; außerdem galt es, den vorhandenen inneren Grünbereich weitestgehend zu erhalten.

All diese aufgeworfenen Fragen konnten nicht allein mittels § 34 BauGB bewältigt werden; der Stadtrat beschloss daraufhin am 28.03.2001, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

3. Flächennutzungsplan / Flächennutzung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim vom 12.12.1995 ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die tatsächliche Nutzung entspricht einem reinen Wohngebiet (WR). Der Geltungsbereich liegt inmitten von Wohnbauflächen. Der Bereich der 2. Bautiefe mit Ausnahme zweier Gebäude (Wohn- und Lagernutzung) wird als Wohngärten genutzt.

Planungsrechtlich betrachtet ist der gesamte Bereich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

4. Planungsziele

Die Straßenzüge im Planungsbereich sind, wie die nähere Umgebung, geprägt durch eine rhythmische Abfolge von Solitärgebäuden und deren Vorgartenzonen. Die tiefen Grundstücke stoßen mit ihren rückwärtigen Grenzen aneinander und bilden im Inneren des Straßengevierts einen größeren Grünbereich.

Der Erhalt dieses Grünbereiches und eine behutsame Nachverdichtung des Plangebietes sind Grundzüge der Planung. Im Hinblick auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden.

Vorhandene Strukturen und Nutzungen, städtebaulicher Charakter und Maßstäblichkeit des Bestandes sollen hierbei erhalten bleiben.

4.1 Städtebauliche Konzeption / Grundzüge der Planung

Die städtebauliche Grundidee wird im Wesentlichen durch folgende Planungsziele bestimmt:

Ziel 1: Grünbereich im Hinterliegerbereich

Der zusammenhängende Grünbereich im Inneren des Quartiers, der von großen Gärten mit Baumbestand geprägt ist, soll erhalten und von jeglicher Bebauung frei bleiben.

Ziel 2: Solitärbauten als Baustruktur

Der Straßenraum wird durch regelmäßige Abfolge kompakter Solitärbauten gesäumt, deren Größe und Wohneinheiten (1-8) innerhalb des Plangebietes variieren. Die Geschossigkeit ist durchgängig auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Einzige Ausnahme ist der kürzlich genehmigte Anbau am Haus „Am Gries 37“, welcher drei Vollgeschosse aufweist.

Die vorhandene Baustruktur soll erhalten bleiben. Ein seitliches Zusammenwachsen der Baukörper soll ebenso verhindert werden wie größere Anbauten in Form

eines zweiten Hauptbaukörpers am Bestand. Das bereits genehmigte Vorhaben „Am Gries Nr. 37“ zeigt, dass solche Anbauformen Struktur und Maßstäblichkeit dieser Siedlung negativ beeinflussen und keine Vorbildfunktion erfüllen.

Ziel 3: Durchblickmöglichkeiten

Unverbaubare Bereiche zwischen den Häusern lassen Durchblicke von allen Straßen in das grüne Quartiersinnere und umgekehrt zu. Diese Blickbeziehungen sollten auch in Zukunft möglich sein.

Ziel 4: Unbebaute Vorgartenbereiche

Das Zusammenspiel von unbebauten, gärtnerisch gestalteten Vorgartenbereichen und teilweise dominanten Volumina der Hauptbaukörper prägt das Erscheinungsbild des Plangebietes. Das vorhandene Straßen-/Vorgartenprofil soll nicht durch Nebengebäude, blickdichte Einfriedungen und Stellplätze gestört werden.

Ziel 5: Strukturhaltung durch Wohneinheitenbeschränkung

Zur Erhaltung von Siedlungs- und Nutzungsstruktur soll die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt werden und vom Vorder- zum Hinterliegerbereich abnehmen. Dies dient auch dazu, die Bodenversiegelung durch zusätzliche Stellplätze in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten auf das notwendige Minimum zu beschränken.

5. Erläuterungen der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Von 18 vorhandenen Gebäuden sind 17 fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Ein Gebäude im Hinterliegerbereich wurde als Lager- und Bürogebäude genehmigt und wird entsprechend genutzt.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung dieses Bebauungsplanes sind der Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnnutzungen. Daher setzt der Bebauungsplan den gesamten Bereich als reines Wohngebiet (WR) fest. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) als allgemeines Wohngebiet (WA) steht dieser Festsetzung nicht entgegen, da im WR wie auch im WA die Wohnnutzung allgemein zulässig ist. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die kleinteilige Siedlungsstruktur im Hinblick auf Proportionen, Maßstab und Höhenentwicklung zu erhalten, wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

5.2.1 Im Bereich der Nutzungsschablone A wird für die Hauptbaukörper ein Grundflächenwert GR festgesetzt, der in den meisten Fällen noch geringfügige bauliche Erweiterungen im Bestand zulässt. Die Grundfläche GR variiert hier zwischen 115 und 130 qm, je nach vorhandenem Grundstückszuschnitt.

Einziges Ausnahmefeld bildet hier das Haus am Gries Nr. 37, dessen Anbau bereits vor Bebauungsaufstellung genehmigt war. Diese Form der Grundstücksnutzung wird als negatives Beispiel im beplanten Siedlungsbereich angesetzt und daher planerisch nicht weiterverfolgt. Wegen der hohen Bodenversiegelung im vorderen Grundstücksbereich des Hauses Am Gries 37 ist eine weitere Bebauung im Bereich der Flur-Nr. 1784/20 unzulässig (gleicher Eigentümer). Letztgenannte Parzelle kann evtl. dann wieder teilweise Bauland werden, wenn der

Bestand der Flur-Nr. 1784 entsprechend reduziert wird. Aufgrund der erst kürzlich erteilten Baugenehmigung ist dies jedoch kaum zu erwarten.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen orientiert sich am baulichen Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Die festgesetzte Wandhöhe WH nimmt Bezug auf vorhandene Wandhöhen innerhalb des Plangebietes. Lediglich ein Gebäude weist eine geringfügig höhere Wandhöhe auf. Um vorhandenes Baurecht zukünftig nicht einzuschränken wurde eine Wandhöhe festgesetzt, die nach § 34 BauGB bereits zulässig ist. Gleiches gilt für die festgesetzte Firsthöhe.

Die Beschränkung auf drei Wohneinheiten pro Wohngebäude wird für angemessen betrachtet, da sich durchschnittlich ein bis drei Wohneinheiten im straßenbegleitenden Gebäubestand befinden.

Vorhandene Ausnahmen, wie das Haus Oberwöhrstraße 36 mit insgesamt 8 bestandsgeschützten Wohneinheiten, weisen ein vergleichsweise hohes Maß an Bodenversiegelung auf und beeinträchtigen das äußere Erscheinungsbild des ansonsten einheitlichen Siedlungscharakters.

- 5.2.2 Städtebauliches Ziel ist im Bereich der Nutzungsschablone B eine behutsame Nachverdichtung im Hinterliegerbereich. Hier ist nur ein Baukörper mit einer Wohneinheit zulässig, wobei die festgesetzte Grundfläche GR mit zwei Vollgeschossen eine reine Wohnfläche von ca. 160 m² für eine Familie ermöglicht. Die Gebäudevolumina im Hinterliegerbereich sollen sich durch niedrigere Wand- und Firsthöhen dem Bestand am Straßenrandbereich optisch unterordnen.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen ermöglicht in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe eine Bauweise, bei der das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden muss.

- 5.2.3 Für die Nutzungsschablonen A und B gilt: wenn der bauliche Bestand das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung überschreitet, dann sind weitere Nachverdichtungen nur zulässig, wenn in der Summe der Einzelfestsetzungen für das Grundstück (Schablonen A + B) das festgesetzte Gesamtmaß nicht überschritten wird. Ist das Gesamtmaß der baulichen Nutzung bereits durch den Bestand voll ausgeschöpft, ist keine Nachverdichtung zulässig, ohne den Bestand entsprechend anzupassen. Diese Festsetzung soll den Erhalt der kleinteiligen Siedlungsstruktur sichern und unangemessene Bodenversiegelungen verhindern.
- 5.2.4 Einzelbaurahmen sichern die festgesetzte offene Bauweise und die beabsichtigten Durchblickmöglichkeiten. Ein Zusammenwachsen der Baukörper seitlich bzw. nach hinten ist damit und mittels anderer Festsetzungen ausgeschlossen, z.B. durch die Zulässigkeit von Garagen an nur einer Grundstücksseite. Durch die Lage der Baugrenzen werden ausschließlich städtebauliche Ziele verfolgt. Die festgesetzten Baugrenzen entfalten daher keine nachbarschützende Wirkung.

5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um eine ausreichende Versorgung von Gebäuden mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten und anderen Nebenanlagen sicherzustellen, darf die zulässige

Grundfläche der Hauptbaukörper gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im Regelfall nochmals um 50 % überschritten werden. Wie Planungs- und Baugenehmigungspraxis zeigen, ist dieser Wert nicht praxistauglich, da er in den seltensten Fällen eingehalten werden kann.

Die maximal zulässige Bodenversiegelung wird deshalb auf einen Gesamt-GRZ-Wert von 0,6 beschränkt. Dies entspricht den Regelwerten der BauNVO für reine Wohngebiete: hier ist eine GRZ von 0,4 als Maximum für Hauptbaukörper zulässig, hinzu kommt o. a. Regelwert von 50 %, was einer Bodengesamtversiegelung von 0,6, d. h. 60 %, entspricht.

Dieser maximale Gesamtwert erlaubt bei der Bauplanung, innerhalb der beiden genannten Werte zu variieren, so z. B. GRZ 0,2 für den Hauptbaukörper plus GRZ 0,4 für die Nebenanlagen.

5.4 Äußere Gestaltung

5.4.1 Hauptbaukörper- und Firstrichtung

Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer vorhanden, deren Hauptfirstrichtung einschließlic der Stellung des jeweiligen Hauptbaukörpers von Nordwest und Südost verläuft.

Aus Gründen des einheitlichen Erscheinungsbildes sollen auch zukünftig diese vorhandene Ausrichtung der Hauptfirstrichtungen und die Dachform im Bereich der Nutzungsschablone A (Straßenrandbereich) beibehalten werden.

5.4.2 Dachformen

Da die vorhandenen Grundstückszuschnitte insbesondere im Hinterliegerbereich (B) zum Teil auch quadratische Baukörper ergeben können und um die größtmögliche Baufreiheit zu gewähren, werden hier weder Dachform noch Hauptfirstrichtungen vorgeschrieben.

5.4.3 Einfriedungen

Um die charakteristischen, relativ frei einsehbaren Vorgartenzonen zu erhalten, dürfen Einfriedungen zum öffentlichen Straßenverkehrsraum die auch im übrigen Stadtgebiet übliche Höhe von 1,10 m nicht überschreiten. Zur Wahrung eines einheitlichen Eindrucks müssen sie als Holz- oder Maschendrahtzäune mit senkrechter Lattung und Hinterpflanzung hergestellt werden, wobei Hecken als Einfriedungen ebenfalls zulässig sind.

5.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Pflanzflächen

Zum Erhalt des Grüngürtels im Mittelbereich des beplanten Quartiers wird eine „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist“, festgesetzt. Diese Festsetzung wird ergänzt durch die Festsetzung einer „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Hierdurch wird sichergestellt, dass der Quartiersinnenbereich auch in Zukunft in Form von Wohngärten genutzt wird und dort keinerlei Bebauung erfolgt. Für Nebenanlagen bleibt auf den Restflächen des jeweiligen Grundstücks noch genügend Raum.

5.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch folgende, direkt angrenzende öffentliche Straßen voll erschlossen: Am Gries, Hochgern-, Breitenstein- und Oberwöhrstraße. Weitere öffentliche Erschließungen sind nicht notwendig.

Die innere Erschließung zum Hinterliegerbereich erfolgt über Privatflächen mit zu sichernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtflächen.

Dieses wurde im Bebauungsplan ausschließlich textlich aber nicht zeichnerisch festgesetzt, damit der Bauherr je nach Lage im Einzelfall selbst entscheiden kann, an welcher Grundstücksseite die private Erschließung erfolgen soll. Insgesamt betrachtet ist die Erschließung als gesichert anzusehen, da für die hintere Bebauung gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) eine private Zuwegung zur rechtlichen Sicherung der Erschließung der Wohngebäude ausreicht.

5.7 Ver- und Entsorgung

Alle Grundstücke des Plangebietes verfügen über die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass für Neubauten diese Erschließung ebenfalls kurzfristig bereit gestellt werden kann.

6. **Ausgleichsflächen**

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB.

Im Bereich der Nutzungsschablone A orientieren sich die festgesetzten Grundflächen an der durchschnittlich vorhandenen Bebauung und wären damit bereits nach § 34 BauGB genehmigungsfähig.

Bezogen auf die Grundflächen im Bestand wird im Bereich der Nutzungsschablone B das nach § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung den Grundzügen dieser Planung angepasst. Folglich wird mit den getroffenen Festsetzungen das Maß der Bodenversiegelung auf das notwendige Minimum beschränkt.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren.

7. **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt zur Zeit noch im Überschwemmungsgebiet der Mangfall (Regionalplan RP 18 B IV). Hochwasserschutzmaßnahmen sind in Planung, deren Realisierung ist aber zeitlich noch nicht absehbar.

Die festgesetzten Höhen der Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) nehmen auf die Hochwasserproblematik Bezug. Eine hochwasserfreie Positionierung des Erdgeschossfußbodens ist unter den gegebenen Bedingungen möglich und wird dementsprechend festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist zusätzlich für jedes Bauvorhaben ein Hochwasserschutzkonzept vorzulegen, welches den Schutz vor einem hundertjährigen Hochwasser gewährleistet.

8. **Städtebauliche Kennzahlen**

Größe des Plangebietes:	15.500 m ²
vorhandene Grundfläche im Bestand (Hauptbaukörper):	2.100 m ²
zulässige Grundfläche geplant (Hauptbaukörper):	3.250 m ²
vorhandene Wohneinheiten (WE):	ca. 40
zulässige Wohneinheiten (WE):	ca. 63
(davon 9 neue WE im Hinterliegerbereich)	

9. Folgekosten

Da das Plangebiet voll erschlossen ist und keine öffentlichen Flächen oder Nutzungen festgesetzt werden, sind keine Folgekosten für die Stadt ersichtlich.

Für drei Grundstückseigentümer (Flurnummern 1784, 1784/11 und 1784/16) entsteht mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes eine neue Beitragschuld durch die Erhöhung der zulässigen Geschossfläche. Es fallen hierbei Beitragsnachforderungen für die Kanalherstellung an. Diesem finanziellen Nachteil steht jedoch ein erhöhtes Baurecht im Hinterliegerbereich gegenüber.

Insgesamt betrachtet werden keine negativen Auswirkungen durch die Planung erwartet.

Stadtplanungsamt

Rosenheim, den 30.05.2005

i. A.

Cybulska