

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 150 „Höhenbergweg Süd“ - 1. vereinfachte Teiländerung

1. Lage des Plangebietes / Nutzung

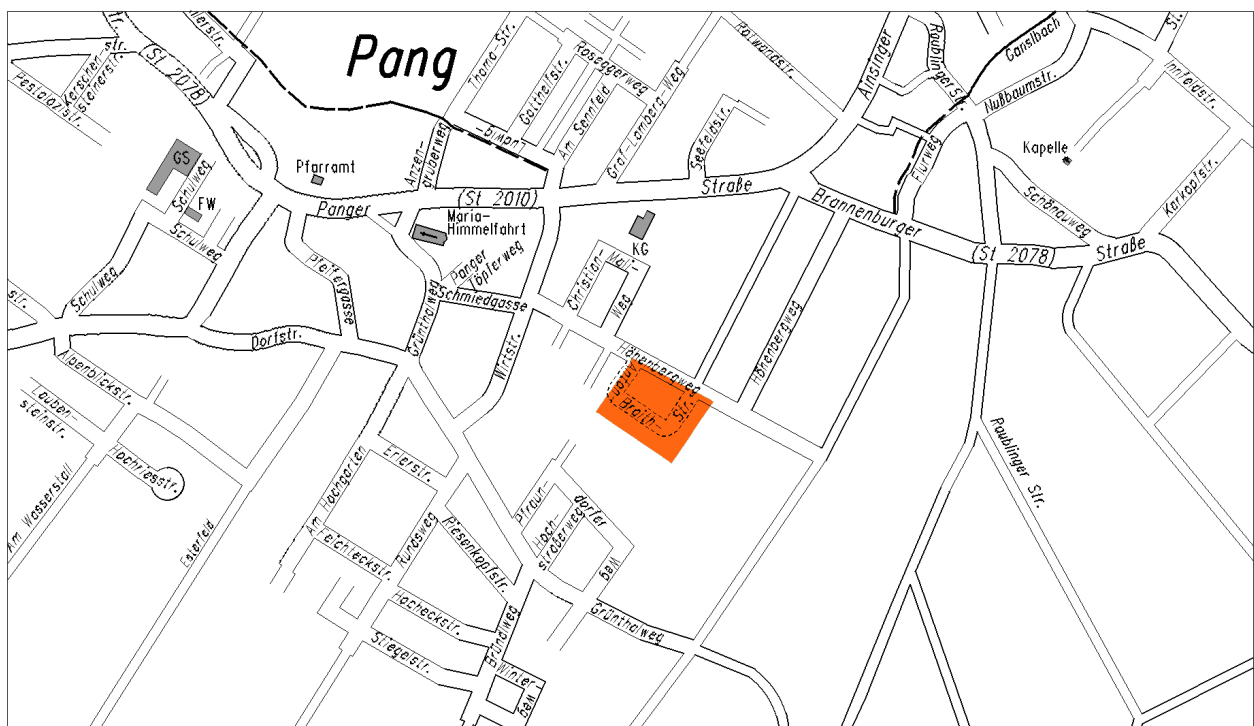
Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Rosenheim im Ortsteil Pang, südlich des Höhenbergweges. Es wird im Westen durch Wohnbebauung, im Süden durch den landschaftsprägenden „Panger Sockel“ und im Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Teiländerung umfasst die Flurnummern: 1059/T, 1060, 1060/2, 1061, 1061/2, 1061/3, 1061/4, 1061/5, 1061/6, 1061/7, 1062, 1062/1, 1062/2, 1062/5, 1062/6, 1062/7, 1062/10 und 1075/T der Gemarkung Aising.

Übersichtsplan

Norden ↑

M 1:10 000



2. Anlass zur Bebauungsplanänderung

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 150 „Höhenbergweg Süd“, der am 04.11.2005 rechtskräftig wurde.

Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet mit Baurahmen für Einzel- und Doppelhäuser fest; die Geschossigkeit ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt mit einer max. Wandhöhe von 6.00 m und einer Dachneigung bis 24°.

Anlass zur Bebauungsplanänderung wurde im Rahmen der Bauanfragen durch einen Eigentümer gegeben. Die Wandhöhe soll in einem Teilbereich des Plangebietes von 6.00 m auf 6.30 m erhöht werden. Für den gesamten Bereich der Bebauungsplanänderung soll die max. Dachneigung von 24° auf 26° an gehoben werden.

Eine weitere Änderung wurde im Rahmen der Straßenplanung durch das städtische Tiefbauamt angeregt und betrifft den westlichen Teil der neuen Erschließung (Anton-Braith-Straße). Der Bebauungsplan setzt dort eine 5.50 m breite Straßenverkehrsfläche und einen 2.50 m breiten öffentlichen Grünstreifen fest. Der westliche Kurvenradius zum Höhenbergweg beträgt 6.00 m.

Um einen durchgehenden 2.00 m breiten Gehweg vom Höhenbergweg zum Kinderspielplatz zu ermöglichen, müssen die Querschnitte der Straßenverkehrsfläche, des öffentlichen Grünstreifens und des westlichen Kurvenradius geändert werden. Ein durchgehender Gehweg trägt zu einer verkehrssicheren Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes bei, die aufgrund des ortsteilbezogenen Einzugsbereiches angemessen ist.

Zur Umsetzung dieser Anliegen ist eine Bebauungsplanänderung notwendig.

Bei einer Überschreitung der bislang festgesetzten Wandhöhe in diesem Ausmaß kann keine Baugenehmigung im Rahmen einer Befreiung vom Bebauungsplan erteilt werden.

Die Querschnittsänderungen der Straßenverkehrsfläche und des öffentlichen Grünstreifens erfordern aus beitragsrechtlichen Gründen eine Änderung des Bebauungsplanes.

Durch den vergrößerten Kurvenradius von 8.00 m wird der Grunderwerb einer Teilfläche der Flurnummer 1075 erforderlich. Zur Umsetzung der Straßenplanung und Sicherung dieser Fläche ist die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches notwendig.

Das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB kann angewendet werden, da die Grundzüge der bisherigen Planung erhalten bleiben. Von einer Umweltprüfung wird im vereinfachten Verfahren abgesehen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes fallen keine weiteren Ausgleichsflächen an.

3. Flächennutzungsplan und vorhandene Nutzung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Plangebietsfläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Seit September 2006 laufen die Bauarbeiten für die Erschließungsanlagen (Anton-Braith-Strasse und Höhenbergweg).

Die Bebauungsplanänderung und der Ursprungsbebauungsplan entwickeln sich aus dem Flächennutzungsplan.

4. Planungsziele / Begründung der Festsetzungen

- 4.1 Die Planung sieht eine Erhöhung von Dachneigung und Wandhöhe vor. Da diese Änderung ca. 75 % der geplanten Baukörper betrifft, kann eine Befreiung im Einzelfall nicht erteilt werden.

Im rechtskräftigen wie im zu ändernden Bebauungsplan bleiben die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestehen. Die Änderung der Wandhöhe von 6.00 m auf 6.30 m betrifft die Baukörper im westlichen Teil des Planungsgebietes, die an die vorhandene Bebauung angrenzen. Deren Wandhöhen liegen zwischen 5.80 m und 6.20 m, so dass sich die geänderte Wandhöhe am Bestand orientiert. Am östlichen Rand des Planungsgebietes wird die Wandhöhe von 6.00 m beibehalten. Das grundsätzliche Ziel, eine entsprechende Abstufung der Wandhöhen zur freien Landschaft hin zu sichern, bleibt auch weiterhin als Grundzug der Planung bestehen. Die abgestufte Höhenentwicklung zum Ortsrand erfolgt nun innerhalb des Plangebietes.

Die Änderung der Dachneigung von max. 24° auf 26° betrifft alle Baukörper des Planungsgebietes. Diese Änderung bewegt sich noch im Rahmen der Bautoleranz. Die Dachneigungen des westlich angrenzenden Bestandes liegen zwischen 24° bis 25°, damit fügt sich die neue max. Dachneigung noch in die Umgebung ein.

- 4.2 Erschließung / Abwägung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im westlichen Teil des Plangebietes eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straßenverkehrsfläche (Anton-Braith-Straße) mit einer Breite von 5.50 m fest. Westlich der Straßenverkehrsfläche ist ein öffentlicher Grünstreifen mit einer Breite von 2.50 m im nördlichen Abschnitt und 1.50 m im Süden entlang des Gehweges zum Kinderspielplatz festgesetzt.

Im Einmündungsbereich zum Höhenbergweg ist der westliche Kurvenradius mit einem Radius von 6.00 m ausgebildet.

Im Rahmen der Straßenplanung hat das Tiefbauamt angeregt, folgende Querschnittsänderungen vorzunehmen:

- Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche von 5.50 m auf 7.00 m und Verschmälerung des öffentlichen Grünstreifens von 2.50 m auf 1.00 m im Norden
- Änderung der Gehwegbreite im südlichen Abschnitt von 2.50 m auf 2.00 m; wodurch der öffentliche Grünstreifen sich auf 2.00 m Breite erweitert.

Durch die Bebauungsplanänderung soll der Ausbau eines durchgehenden 2.00 m breiten Gehweges vom Höhenbergweg bis zum Kinderspielplatz verwirklicht werden. Somit wird die Erreichbarkeit des ortsteilbezogenen Kinderspielplatzes hinsichtlich der Verkehrssicherheit wesentlich verbessert.

Wegen der Querschnittsänderungen und der veränderten Straßenraumaufteilung ist ein größerer Kurvenradius von 8.00 m erforderlich. Dieser Radius kann nur ausgebaut werden, wenn der Grunderwerb einer Teilfläche von Flurnummer 1075 erfolgt (ca. 9 qm). Der Geltungsbereich wird auf diese Teilfläche erweitert, um die öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich zu sichern.

Während der öffentlichen Auslegung wurde von den betroffenen Eigentümern der Flurnummer 1075 angeregt, dass bei einem Ortstermin mit den erforderlichen Fachstellen diese Fläche besichtigt werden sollte. Nachdem die Absteckung für den ca. 9 qm großen Eckbereich erfolgt war, teilten die Eigentümer schriftlich mit, dass sie nicht bereit sind, den Grund abzutreten.

Daraufhin wurden mehrere Varianten für die Straßenplanung erarbeitet. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und Prüfung der verschiedenen Ausbauvarianten wurde den Eigentümern ein Planungsvorschlag mit einem kleineren Eckradius vorgestellt. Die abzutretende Fläche wurde nun mehr 4 qm reduziert; der Ausbau eines durchgehenden Gehweges zum Kinderspielplatz kann dennoch umgesetzt werden.

Die Eigentümer haben dieser Ausbauvariante im Rahmen der erneuten Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit zugestimmt und sich bereit erklärt, die ca. 4 qm große Fläche abzutreten.

5. Ausgleichsflächen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Ausgleichsflächenbilanz.

6. Umweltprüfung

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 150 „Höhenbergweg Süd“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

7. Rechtskraft vorhergehender Planungen

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 150 „Höhenbergweg Süd“, rechtskräftig seit 04.11.2005, bleibt in allen Festsetzungen gültig, sofern nicht in dieser Bebauungsplanänderung neue Festsetzungen getroffen werden.

8. Folgekosten

Die Bebauungsplanänderung hat hinsichtlich der Folgekosten nachstehende Auswirkungen:

- Für die Erschließungsanlagen sind Mehrkosten entstanden, z. B. durch die Baumpflanzungen entlang des öffentlichen Grünstreifens bzw. Gehweges zum Kinderspielplatz. Aufgrund der veränderten Nutzungsdauer für die Straße sind allerdings die Folgekosten im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan gesunken.
- Grunderwerbskosten für eine ca. 4 qm große Teilfläche von Flurnummer 1075 (Eckausrundung für die Erschließung bzw. des Gehweges zum Kinderspielplatz)

Stadtplanungsamt
Rosenheim, den 15.11.2006

i. A.

Cybulska