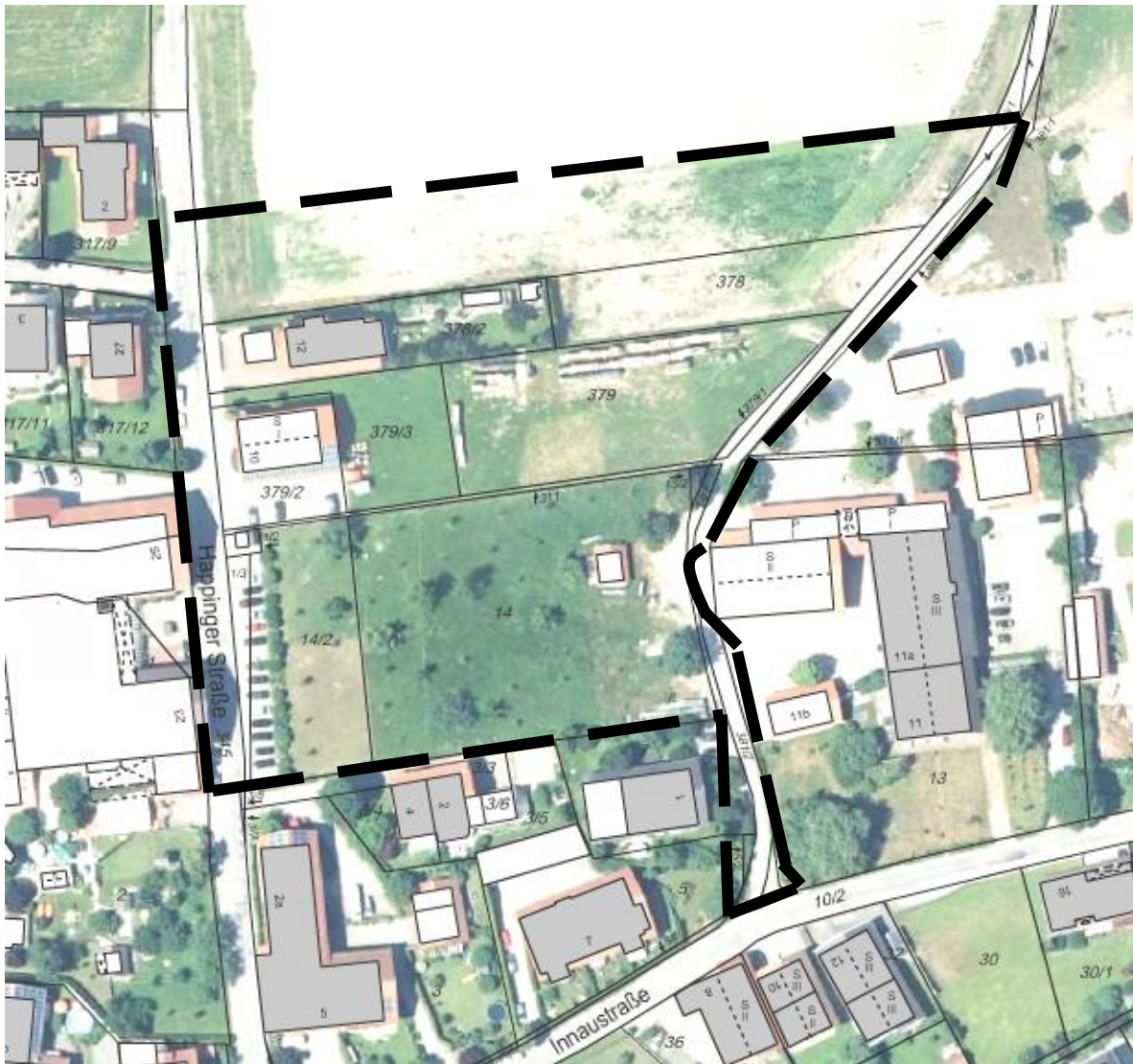




## Erläuterungsbericht

### Bebauungsplan Nr. 172 „Eichfeldstraße Happing“



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 „Eichfeldstraße Happing“ im Luftbild

## 1. Lage / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die bebauten sowie unbebauten Flächen östlich der Happinger Straße, nördlich der Bebauung der Innaustraße, westlich der Eichfeldstraße sowie den Stellplatz und Teilflächen der Happinger Straße und Eichfeldstraße selbst. Im Norden verläuft der Geltungsbereich circa auf Höhe des Thomas-Maier-Weges auf Teilflächen der Flurnummer 376.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,47 ha.

Die Begrenzung des Geltungsbereiches erfolgt folgendermaßen: (siehe Anlage)

- im Westen: durch die bestehende Bebauung an der Happinger Straße
- im Norden: auf landwirtschaftlicher Fläche auf Höhe des Thomas-Maier-Weges
- im Osten: durch den zukünftigen Verlauf der Eichfeldstraße
- im Süden: durch die bestehende Bebauung sowie die Innaustraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 „Eichfeldstraße Happing“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Happing mit den Flurnummern 1/2, 1/3, 5/2 Teilfläche (T), 10/2 (T), 13 (T), 13/1, 13/2, 14, 14/1, 14/2, 311, 311/1 (T), 345 (T), 376 (T), 376/1 (T), 378, 378/2, 379, 379/1, 379/2, 379/3, 381/2 (T), 383 (T), 383/1.

## 2. Vorhandene Bebauung, Nutzungen

Im Planungsgebiet befindet sich ein Wohngebäude und ein gewerbliches Nebengebäude (Carport und Lager) sowie offene Stellplatzflächen des Happinger Hofes. Der überwiegende Teil der Flächen sind Grünland sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Bestandsbebauung des Plangebietes in der Bildmitte - Quelle: bing maps

## 3. Planungskonzeption

Um den ursprünglich dörflichen Charakter des Ortsteils Happing zu wahren, sieht das Konzept eine ortsbildtypische und aus dem Bestand gewachsene Bautypologie aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten mit jeweils zwei Vollgeschossen und Satteldach vor. Dabei sollen großzügige Hof- und Gartenbereiche das dörfliche Erscheinungsbild wahren. Die Flächen werden als Dorfgebiet ausgewiesen. Ein für den Standort angemessenes Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 ist dabei planerisches Ziel. Im nördlichen Bereich

des Planungsgebietes soll die zukünftige Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie als Fuß- und Radwegverbindung gesichert werden. Des Weiteren könnte ein sicherer, beleuchteter Schulweg von Happing nach Kaltmühl sichergestellt werden.

Planungsziel ist somit die Erschließung des Ortsteils Happing über die Eichfeldstraße zu sichern sowie eine planungsrechtliche Grundlage für eine behutsame Innenentwicklung mit geringer Bebauungsdichte und eine Ortsrandeingrünung zu schaffen.

Für den Bebauungsplan Nr. 172 „Eichfeldstraße Happing“ wurde eine Veränderungssperre beschlossen. Zur Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren die 44. Änderung des Flächennutzungsplans „Eichfeldstraße Happing“ durchgeführt. Im Rahmen der Verfahren sollen die Rahmenbedingungen des Planungsgebietes und dessen Umgebung sowie die Verträglichkeit bzw. das Einfügen der geplanten Vorhaben geprüft werden.

#### **4. Umweltbelange und Fachgutachten**

Im Rahmen des Verfahrens werden verschiedene begleitende Gutachten erstellt bzw. Untersuchungen durchgeführt (Verkehr, Schallschutz, Artenschutz und Umweltbericht) deren Ergebnisse in die weitere Planung einfließen. Die Umweltbelange werden durch ein Fachbüro detailliert ermittelt und beurteilt sowie ein Umweltbericht erstellt. Die Fachgutachten sowie der Umweltbericht wird zur öffentlichen Auslegung der Planungsunterlagen (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vorliegen.

#### **5. Bedarfssituation Wohnen**

Die Bevölkerung der Stadt Rosenheim, liegt mit Stand vom 31.12.2017 bei 63.597 Einwohnern und steigt weiterhin stetig an. Daraus resultiert ein anhaltender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum sowie ein hoher Siedlungsdruck. Die aktuelle Bautätigkeit reicht jedoch nicht aus um ausreichend Wohnraum zu generieren. Mit der geplanten Siedlungsentwicklung kann dem Bedarf an Wohnraum entgegen gesteuert werden.

#### **6. Bedarfssituation Erschließung**

Die Stadtverwaltung bemüht sich seit Jahren um den Erwerb bzw. die Sicherung der Eichfeldstraße als bedeutsame Orts- und Gemeindeverbindungsstraße sowie um die Neuordnung der Arrondierungsflächen an der Eichfeldstraße. Die erforderlichen Leitungsanschlüsse (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung, etc.) sind im Planungsgebiet bereits vorhanden.

#### **7. Denkmalschutz**

Innerhalb des Planungsgebietes und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Etwa 80 m südlich der zukünftigen Bebauung im Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal Inntalstraße 16 (Denkmalliste Nr. D-1-8138-0199). Es handelt sich um Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Teile der Kath. Ferialkirche St. Martin von Happing mit Friedhof.

#### **8. Kostenmäßige Auswirkungen**

Die für das Bauleitplanverfahren entstehende Planungskosten für Planungen, Gutachten und etwaige Ausgleichsflächen kann derzeit noch nicht realistisch geschätzt werden. Die Stadtverwaltung prüft eine Kostenerstattung durch die von der Planung begünstigten Grundstückseigentümer.

Stadtplanungsamt Rosenheim, 12.11.2018



gez. Singh