

Bebauungsplan Nr. 178 „Alte Landstraße West“ Erläuterung des Vorentwurfs



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 178 im Luftbild

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 178 „Alte Landstraße West“ umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Pang:

Fl. Nr. 2567/2, 2571/2, 2571/3, 2576, 2577, 2580, 2580/1, 2580/2, 2580/3, 2580/4, 2580/5, 2580/6, 2580/7, 2580/8, 2585/2, 2585/5, 2588 und 2590.

Lage, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Stadtteils Schwaig-Süd, westlich der Alten Landstraße. Es umfasst eine Fläche von rund 1,89 ha.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die bestehende Doppelhausbebauung Alte Landstraße 35/37, im Osten wird es von der Alten Landstraße begrenzt. Im Süden schließt es durch die südliche Grundstücksgrenze der Flur Nr. 2567/2 der Gemarkung Pang ab und grenzt im Süden und Südwesten an landwirtschaftlich genutzte Flächen entlang des Augrabens.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die östlichen Grundstücksgrenzen der Flur Nrn. 2564 und 2562 der Gemarkung Pang mit bestehenden Wohnbauflächen.

Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Im Rosenheimer Stadtgebiet besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Mögliche Entwicklungsbereiche sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeflächen wurden im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes „Rosenheim 2025“ untersucht und auf die Belange der naturräumlichen Entwicklung abgestimmt. Hiernach befinden sich gut geeignete Siedlungsflächen mit hohen Chancen auf zeitnahe Realisierung u. a. im Stadtteil Schwaig-Süd, westlich der Alten Landstraße (siehe **Abbildung 1**).

Der Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschuss hat im Beschluss „Grundzüge der Siedlungsentwicklung Rosenheim in den Bereichen Schwaig - Brucklach - Oberwöhr West“ vom 17.11.2016 (VO/2016/0640) diese Einschätzung bestätigt.

Westlich der Alten Landstraße bestehen Baurechte im Rahmen des seit dem 04.10.1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 „Schwaig-Süd“, der mehrere Teiländerungen durchlaufen hat.

Im Sinne einer Siedlungsarrondierung werden die im Bebauungsplan von Bebauung freizuhaltenden Grünflächen im Westen zusammen mit den bisher nicht genutzten Baurechten als zukünftige Wohnbauflächenpotenziale angesehen. Der stark durchgrünte Bereich entlang der westlichen Grundstücksgrenzen ist zwar weiterhin zu schützen, kann aber zu Gunsten der Wohnflächenerweiterung geringfügig zurückgenommen werden. Für diese Ausweitung ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Darüber hinaus hat sich der Stadtrat bereits in der Beschlussfassung vom 27.02.2013 für die Nachverdichtung und geringfügige Flächenerweiterung der südlichen Teilfläche mit den Grundstücken der Flur Nrn. 2567/2 und 2571/2, Gemarkung Pang, ausgesprochen. Um diese Ziele planungsrechtlich zu sichern, wurde die 10. Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 „Schwaig-Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung eingeleitet.

Nach Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB wurden in den darauf folgenden Monaten erforderliche Gutachten zu Emissionen und zur Versickerung und Oberflächenentwässerung eingeholt, sowie eine Baugrunderkundung durchgeführt.

Infolge des Hochwasserereignisses Anfang Juni 2013, von dem auch das Gebiet Schwaig-Süd betroffen war, wurde die Planung nicht weitergeführt. Zwischenzeitlich, nach Abschluss der umfangreichen Hochwasserschutzmaßnahmen an der Mangfall (Gewässer I. Ordnung), liegt das Plangebiet seit 2015 nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Mangfall.

Da zwischenzeitlich weitere Bau- und Nachverdichtungswünsche im nördlichen Umfeld des Plangebietes der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 vorliegen, insbesondere auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 2590, Gemarkung Pang (Alte Landstraße 31), wird der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets erweitert und das Verfahren als Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 178 „Alte Landstraße West“ durchgeführt.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, unter Rückgriff auf das bestehende Erschließungssystem eine behutsame und maßvolle gebietsverträgliche bauliche Nachverdichtung bei gleichzeitigem Erhalt des durchgrünten Erscheinungsbildes zu ermöglichen und dies planungsrechtlich zu sichern.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim vom 12.12.1995 stellt im oben beschriebenen Geltungsbereich den Siedlungsrand eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ dar, welches im Westen an „landwirtschaftliche Flächen“ und weiter an „Flächen mit besonderer Bedeutung für Landschaft und Natur“ angrenzt. Zum Teil ragt ein dreieckiger Bereich in diese Fläche hinein, die als eine Grün- und Retentionsfläche am Ortsrand dient. Im Norden ist eine Fläche mit „Landschaftsgliedernden Pflanzungen“ dargestellt und im Westen eine Grünfläche mit Spielplatz. Des Weiteren sind die Trassen oberirdischer Hochspannungsleitungen abgebildet, die im Bereich des Plangebietes zwischenzeitlich abgebaut wurden.

Da sich im Zuge der Planung die Flächenzuschnitte der unterschiedlichen Nutzungen sowie die Darstellung der Flächen ändern, wird im Parallelverfahren die 42. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Damit findet das Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB Beachtung.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 178 „Alte Landstraße West“ ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den seit 04.10.1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 „Schwaig-Süd“ sowie die seit dem 02.11.1993 rechtsverbindliche 3. Änderung dieses Bebauungsplans Nr. 37.

Aus Gründen einer wirtschaftlichen Verfahrensführung und gebündelter Behandlung der planungsrelevanten Themenbereiche wird auch das bisherige Plangebiet der 10. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 37 vollständig in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 178 integriert, daher kann dieses Verfahren eingestellt werden.

Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens zum neuen Bebauungsplan Nr. 178 „Alte Landstraße West“ erfolgt mit integriertem Grünordnungsplan im vollen Verfahren.

Städtebauliche Planungskonzeption

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird die bisherige Planungskonzeption, die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Schwaig-Süd“ entwickelt worden ist, übernommen.

Das ursprüngliche Planungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 37 aus dem Jahre 1990 war für diesen Bereich nur als Gesamtmaßnahme, z. T. nur mit fußläufiger Erschließung der Wohngebäude, zu verwirklichen. Eine abschnittsweise Umsetzung war organisatorisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll. Deshalb wurde 2012 mit der 10. Teiländerung ein zeitgemäßes, flexibles städtebauliches Planungskonzept entwickelt, das eine abschnittsweise, voneinander unabhängige Realisierung ermöglicht.

Die Planung stellt eine Neuordnung des städtebaulichen Entwurfs mit vier statt bisher drei Baukörpern in Verbindung mit einer neuen Anordnung der Stellplätze dar, wobei die neu geplanten Baukörper um das bestehende Wohngebäude auf Fl.Nr. 2571/3 gruppiert werden.

Südlich der Straße Am Rackermoos wird die vorhandene Baustruktur der Doppelhausbauweise beibehalten.

Nördlich der Straße Am Rackermoos ist eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen, die mehr Optionen für die bauliche Entwicklung offen hält als der bisherige Bebauungsplanentwurf, der im Wesentlichen nur eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes regelt.

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen waren ursprünglich für den Bereich südlich der Straße Am Rackermoos eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 und für den Bereich nördlich der Straße Am Rackermoos eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Im vorliegenden Planungskonzept ist generell eine GRZ von 0,3 vorgesehen.

Innerhalb des Siedlungsbereichs im Übergang zu den nördlich angrenzenden Mehrfamilienhäusern ist eine GFZ von 0,66 zulässig. Im Bereich unmittelbar nördlich der Straße Am Rackermoos ist eine GFZ von 0,55 zulässig. Im städtebaulichen Übergang zum südlichen Ortstrand und im Bereich des südlichen Ortsrandes ist eine GFZ von 0,5 vorgesehen.

Zusammenfassend sieht das Konzept folgende Festsetzungen vor:

- Die überbaubaren Flächen des Plangebietes werden weiterhin, wie im bisher dort geltenden Bebauungsplan Nr. 37, als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Es ist eine Mischung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern (mit 1 bzw. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude), sowie Mehrfamilienhäusern (mit max. 6 Wohneinheiten je Wohngebäude) vorgesehen.
- Geplant ist eine offene Bauweise, da diese für das Gebiet prägend ist.
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird generell auf 0,3 festgesetzt.
- Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) erhöht sich von 0,4 auf 0,5 bis 0,66 je nach Lage; zum Ortsrand hin nimmt die Bebauungsdichte ab.
- Die Höhenfestlegung erfolgt über die zulässige maximale Wandhöhe, bezogen auf NN. Auf die Festsetzung der Dachform wird verzichtet, um ein höheres Maß an Gestaltungsfreiheit zu gewähren.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplankonzept wird durch die Nachverdichtungsmöglichkeit in einem bestehenden Siedlungsraum der Siedlungsflächenverbrauch verringert und einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Grünordnung

Grundsätzlich sollen die nutzungsgemäßen Freiräume mit ihren vielfältigen Gestaltungsaspekten und einem teilweise reichhaltigen Vegetationsbestand erhalten werden. Die bestehenden Vegetationsstrukturen verleihen dem Quartier und seiner Bebauung zusammen mit der vorherrschenden Nutzung seine charakteristische Identität.

Wesentliches Ziel der Grünordnung ist es, die prägenden Vegetationsstrukturen in die planerischen Überlegungen einzubinden und in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

Im westlichen Bereich des Plangebietes werden unter Berücksichtigung der ursprünglichen Grünkonzeption private und öffentliche Grünflächen auf einer Breite von ca. 10 m im nördlichen Bereich und von ca. 28 m im südlichen Bereich festgesetzt. Im südlichen Teilbereich werden diese Festsetzungen durch Regelungen zur Wasserwirtschaft bzw. des Wasserabflusses überlagert bzw. ergänzt.

Soweit Ausgleichsflächen erforderlich sind, werden diese im weiteren Verfahren ermittelt und nachgewiesen.

Im südwestlichen und teils auch im nördlichen Teilbereich des Plangebiets sind Biotopkartiert. Diese sowie die anschließenden Flächen werden noch im Zuge des Verfahrens hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz untersucht.

Eine Sicherung der Biotopstrukturen zum Schutz von Flora und Fauna wird angestrebt, das Grünordnungskonzept soll eine gliedernde Funktion zwischen Bauland und Grünflächen / Auenbereich vorsehen.

Erschließung

Die Erschließung ist über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Sie erfolgt über die Alte Landstraße und die Straße Am Rackermoos sowie die an der südlichen Plangebietsgrenze angeordnete Zufahrt, die als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt ist.

Immissionsschutz

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens Nr. 178 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen kann hinsichtlich der Verkehrsgeräuschimmissionen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete tags und nachts weitestgehend gewährleistet werden. Nur an zwei Fassaden im Nordosten des Pangebietes werden tags die Immissionsgrenzwerte um 1 dB überschritten. Dies kann durch entsprechende Maßnahmen, z.B. in der Grundrissgestaltung, kompensiert werden.

Bezüglich der Gewerbegeräuschimmissionen wird festgestellt, dass in der Regel die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für WA-Gebiete tags und nachts eingehalten werden. Nur im Bereich des Gewerbebetriebs Alte Landstraße 12 sind an der gegenüberliegenden Fassade des südlichsten Gebäudes an der Alten Landstraße Überschreitungen innerhalb der Tageszeiten zu verzeichnen. Deshalb dürfen an der Ostfassade des Gebäudes keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen angeordnet werden.

Wasserhaushalt / Entwässerung

Auf der Grundlage der bisher bereits durchgeführten Untersuchungen werden im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens noch Konzepte zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers erstellt und im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Mangfall.

Teilflächen sind vom Überschwemmungsgebiet des Augrabens für den Lastfall eines hundertjährigen Hochwassers HQ 100 betroffen. Eine vorläufige Sicherung dieses Überschwemmungsgebiets ist noch nicht erfolgt.

Für die vom Hochwasser betroffenen Flächen im Südwesten des Plangebietes wurden vom Büro Aquasoli Planungen mit wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen mit dem Ergebnis durchgeführt, dass durch entsprechende Bereitstellung von Retentionsraum eine Überströmung des Plangebiets im Lastfall HQ 100 vermieden werden kann.

Die benötigten Flächen befinden sich westlich des Augrabens und wurden in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans einbezogen.

Klimaschutz

Mit dem Bebauungsplanaufstellungsverfahren setzt die Stadt Rosenheim den Rahmen für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Mit der behutsamen und maßvollen Nachverdichtung wird unter Rückgriff auf die vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur der Innenentwicklung als ressourcenschonende Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt.

Erforderliche Untersuchungen

Im weiteren Verfahren werden Gutachten zu den Themen Artenschutz, Baugrund, Versickerung und Oberflächenentwässerung, Schallschutz bzgl. Verkehr und Gewerbe sowie Kampfmittel eingeholt. Ein Umweltbericht wird erstellt.

Stadtplanungsamt Rosenheim, den 03.07.2017



Sabine Merlin / Feirer-Kornprobst