



Erläuterungsbericht

Bebauungsplan Nr. 181 „Weiher-Winkl-Weg / südwestliche Rilkestraße“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 181 „Weiher-Winkl-Weg / südwestliche Rilkestraße“

1. Lage / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die nördlich des Weiher-Winkl-Wegs gelegenen Flächen zwischen der Querspange Panorama-Schwaig und der Bestandsbebauung sowie Flächen südwestlich davon.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,4 ha.

Die Begrenzung des Geltungsbereiches erfolgt folgendermaßen: (siehe Anlage)

- im Westen: durch die Querspange Panorama-Schwaig
- im Norden: durch die Querspange Panorama-Schwaig
- im Osten: durch die Bestandsbebauung entlang der Rilkestraße
- im Süden: auf landwirtschaftlicher Fläche auf Höhe des Weiher-Winkl-Weges

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 181 Weiher-Winkl-Weg / südwestliche Rilkestraße umfasst die Grundstücke der Gemarkung Aising mit den Flurnummern: 1786/2, 1787, 1787/5, 1788 Teilflächen (T), 1788/1 (T), 1788/2 (T), 1853/10 (T), 1790 (T), 1790/2, 1791 (T), 1795/3.

2. Vorhandene Bebauung, Nutzungen

Im Planungsgebiet befinden sich keine Gebäude. Der bestehende Weiher-Winkl-Weg verläuft mittig über das Entwicklungsgebiet. Der überwiegende Teil der Flächen sind Grünland und landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Bestandssituation des Plangebietes in der Bildmitte - Quelle: bing maps

3. Planungskonzeption

Fortschreibung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 „Weiher-Winkl-Weg / südwestliche Rilkestraße“ beschlossen und gleichzeitig die frühzeitige Unterrichtung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freigegeben. Dem zu Grunde lag das städtebauliche Konzept mit Stand vom 25.04.2018. Dieses Konzept wurde in der Zwischenzeit weiterentwickelt. Der aktuelle Planstand vom 20.02.2019 sieht kein oberirdisches Parkdeck für den nördlichen Teilbereich mehr vor sondern eine Tiefgaragensituierung im gesamten Plangebiet. Hierdurch wird eine erheblich höhere Aufenthaltsqualität der wohnungsnahen Freiräume erzielt. Die Grundzüge der Planung sind damit nicht berührt worden.

Konzepterläuterung

Westlich der vorhandenen Bebauung soll, im Bereich des Weiher-Winkl-Wegs, eine Wohnbebauung zur Arrondierung des vorhandenen Siedlungsgebietes entstehen. Ein für den Standort angemessenes Maß der baulichen Nutzung mit zweigeschossigen Wohngebäuden ist dabei planerisches Ziel. Durch die Planung soll dem Bedarf an Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbauten oder Reihenhäusern Rechnung getragen werden. Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes sollen fünf Wohngebäude mit jeweils 4 - 8 Einheiten in verschiedenen Wohnungsgrößen entstehen. Diese Gebäude sollen zwei Vollgeschosse aufweisen. Es können verschiedene Wohnungstypen in den

Gebäuden je nach explizitem Bedürfnis der zukünftigen Bewohner angeboten werden, was der Durchmischung des Quartiers dienlich ist.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes, südlich der Rilkestraße und des Weiher-Winkl-Weges, sollen künftig vier Wohnbauten mit jeweils 6 - 8 Wohneinheiten ermöglicht werden. Diese Gebäude sollen ebenfalls zwei Vollgeschosse aufweisen. Derzeit sind auf einer Teilfläche davon auf rechtlicher Grundlage des Bebauungsplans Nr. 31 „Arnulfstraße / Kleiststraße“ Doppelhäuser zulässig.

Die maximal zulässigen Wandhöhen sowie die möglichen Dachformen sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens festzusetzen. Höhere Bebauungen werden aus Gründen des Schallschutzes, Schutzabständen zu den Freileitungen sowie aus städtebaulicher Sicht ausgeschlossen. Die Ausrichtung und Lage der im Rahmenplan neu dargestellten Wohngebäude ermöglicht eine Energieeffizienz der Gebäude und soll eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität für künftige Bewohner ermöglichen.

Das Areal grenzt an die Querspange Panorama-Schwaig (Staatsstraße 2362) an. Eine direkte Anbindung an diese besteht bisher nicht und soll auch nicht erfolgen. Eine hinreichend leistungsfähige Erschließung ist über den Ausbau des bestehenden Weiher-Winkl-Weges vorgesehen. Für das gesamte Plangebiet werden Tiefgaragen vorgesehen.

Das Gebiet liegt in der Nachbarschaft des FFH-Schutzgebietes Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht erforderlich. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung (Flora-Fauna-Habitat) wurde durchgeführt und ergab keine wesentlichen Beeinträchtigungen. Um den Erhaltungszustand der Schutzgüter des FFH-Gebietes zu stabilisieren, werden sinnvolle Maßnahmen umgesetzt. Dazu zählen bspw. die Fortführung der bestehenden Ortsrandeingrünung mit heimischen Strauch- und Baumarten im zukünftigen Wohngebiet sowie die Aufstellung von Hinweisschildern.

Baubeschränkung

Im Süden verlaufen zwei 110-kV-Hochspannungsleitungen von den Bayernwerken. Der Bebauungsplan Nr. 31 „Arnulf-/ Kleiststraße“ aus dem Jahr 1991 nahm bereits darauf Rücksicht. Das Planareal tangiert dessen 30 m Schutzabstand minimal. Hierdurch werden sich Einschränkungen in der Höhe der Bepflanzung und der Gebäude ergeben. Für die Wohnnutzung bestehen keine gesundheitlichen Bedenken.

4. Eingriffe und Ausgleichs

Eingriffe und Ausgleichs gelten im Sinne des § 13b BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht angewendet.

5. Umweltbelange und Fachgutachten

Im Rahmen des Verfahrens werden verschiedene begleitende Gutachten erstellt bzw. Untersuchungen durchgeführt (bspw. Schallschutz, Baugrund, Versickerung, Kampfmittelvorerkundung) und deren Ergebnisse in die weitere Planung integriert.

Nach den Vorschriften des § 13b BauGB, ist die Durchführung einer formellen Umweltprüfung nicht erforderlich. Von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird abgesehen. Die Belange des Naturschutzes und des Umweltschutzes sind jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Fachgutachten werden 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) vorgelegt.

6. 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 dem geplanten Vorhaben kann dem Bedarf an Wohnraum entgegen gesteuert werden. Auf einer Fläche von 1,4 ha können ca. 50 Wohneinheiten entstehen.

6. Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebietes und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

7. Flächennutzungsplan (FNP)

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung an die Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 181 .Weiher-Winkl-Weg / südwestliche Rilkestraße angepasst. Ein Parallelverfahren zur Anpassung des FNPs ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB daher nicht notwendig. Die Flächen werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO berichtigt.

8. Kostenmäßige Auswirkungen

Der Vorhabensträger übernimmt eigenverantwortlich sämtliche Kosten, die in Verbindung mit der Planung und der Gutachten entstehen. Die Inhalte der Planungskostenvereinbarung wurden bereits erarbeitet und unterzeichnet. Der Ausbau der vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen entlang der Querspange Panorama-Schwaig (Staatsstraße 2362) könnte auf Grund der geplanten Neubebauung notwendig werden. Die Kostenübernahme für den Bau und die Errichtung der notwendigen Erweiterungen erfolgt durch den Vorhabensträger und werden über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt bzw. abgesichert.

Stadtplanungsamt Rosenheim, 28.02.2019

gez. Singh