

Bebauungsplan Nr. 37 „Schwaig - Süd“

9. vereinfachte Teiländerung – „Am Rackermoos“

Begründung

1. Lage des Plangebiets

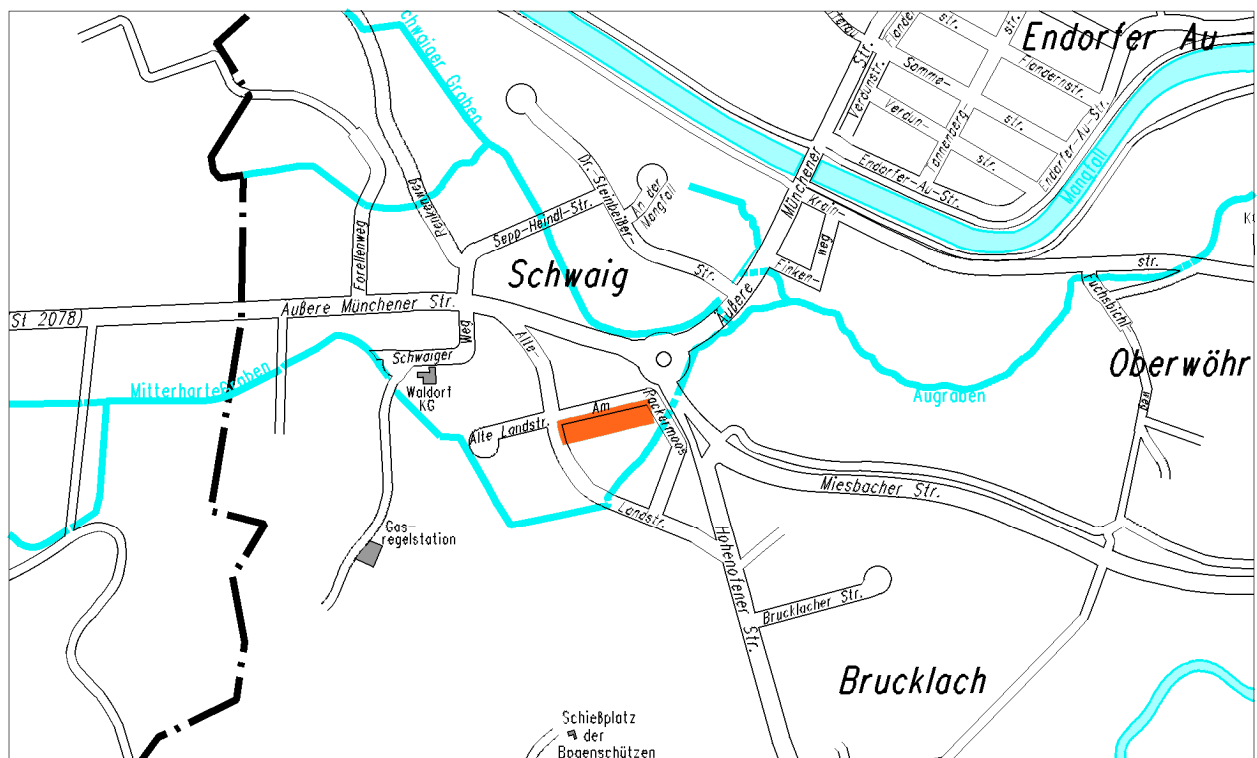
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 „Schwaig-Süd“ befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet Rosenheims in der Gemarkung Pang. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Äußere Münchener Straße (Staatsstraße 2078) begrenzt und im Osten durch die Hohenofener Straße. Das Plangebiet umfasst die bebauten Flächen beidseits der Alten Landstraße und des Schwaiger Wegs.

Der Geltungsbereich der 9. Teiländerung umfasst die südliche Grundstückszeile entlang der Straße Am Rackermoos mit den geraden Hausnummern 2 bis 24. Er beinhaltet folgende Flurnummern der Gemarkung Pang: 2579, 2579/1, 2579/2, 2579/3, 2579/4, 2579/5, 2579/9, 2579/11, 2579/12, 2579/13 und 2579/14. Südlich grenzt die 1. Teiländerung an, im Osten die 4. Teiländerung.

Übersichtsplan

Norden Δ

M 1:10000



2. Flächennutzung

Der seit dem 12.12.1995 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim stellt den Geltungsbereich der 9. vereinfachten Teiländerung als Allgemeines Wohngebiet dar. Das Plangebiet ist mit Wohngebäuden bebaut.

3. Ausgangssituation und Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Schwaig - Süd“, der seit dem 04.10.1990 rechtsverbindlich ist, umfasst die Bebauung südwestlich des Schwaiger Kreisels zwischen Äußerer Münchener Straße und Hohenofener Straße. Die Planung hatte zum Ziel, die ehemalige Splittersiedlung einer geordneten städtebaulichen Struktur zuzuführen. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan in mehreren Teilbereichen der geänderten Entwicklung angepasst.

Im Bereich der Häuserzeile Am Rackermoos 2 bis 24 ist noch der Ursprungsbebauungsplan gültig. Die Planung setzt hier Doppelhäuser fest, bei denen die Garagen mittig in die Häuser integriert sind. Die Gebäude haben einen Abstand von ca. 8 - 9 m zur Straßenkante, die Garagen ragen, teilweise mit Überbauung, darüber hinaus und halten 5 m Abstand zur Straße ein. Zusätzliche Stellplätze sind nicht ausgewiesen. In den letzten Jahren ist der Bedarf an weiteren Stellplätzen allgemein gestiegen, auch ein überdachter Stellplatz für einen zweiten Pkw wird zunehmend gewünscht. Dies dokumentiert sich auch im Plangebiet. Hier wurde bereits ein Carport außerhalb der Baugrenzen ohne Genehmigung errichtet, weitere Anfragen liegen vor. Im Bereich der Zugänge wurden nicht- überdachte Stellplätze angelegt.

Um dem gestiegenen Bedarf an Stellplätzen und Carports Rechnung zu tragen, ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Schwaig - Süd“ sinnvoll. Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung vom 28.07.2010 mit dieser Zielsetzung die 9. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 37 „Schwaig - Süd“ beschlossen und gleichzeitig den Entwurf vom 05.07.2010 samt Begründung gleichen Datums gebilligt und ihn für die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.

Da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung geändert werden.

4. Planungskonzeption

4.1. Allgemeine Ziele

Ziel der Änderung ist es, die vormals gefasste Planungsintention weiterzuführen und gleichzeitig dem gestiegenen Bedarf an Stellplätzen und Carports Rechnung zu tragen, indem die Anlage von zusätzlichen Stellplätzen und Carports planungsrechtlich ermöglicht wird. Dabei gilt es, eine Verkettung der Bebauung durch Carports bzw. eine Überbauung der freien und begrünten Zwischenräume an den Grundstücksgrenzen zu vermeiden und die benötigten Stellplätze neben den Gebäudeeingängen zu platzieren.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan entsprechend wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, also pro Doppelhaushälfte. Damit soll eine verkehrs- und stellplatzintensive Mehrfamilienhausbebauung vermieden werden. Bei offener Bauweise sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl wurde unverändert mit 0,3 übernommen, ebenso wie die zulässige Geschossflächenzahl mit 0,5. Die Werte orientieren sich an den angrenzenden Bereichen, in denen eine GFZ von 0,4 bis 0,5 festgesetzt ist. Auch die festgesetzten Baurahmen blieben unverändert. Zusätzlich sieht der Entwurf jeweils vor den Gebäuden und Garagen eine Zone vor, innerhalb derer Stellplätze und Zuwegungen möglich sind. Eine Überdachung ist zulässig, sofern zum Straßenraum ein Abstand von 3 m eingehalten wird und die Überdachung allseits offen ohne seitliche Wände erfolgt. Damit soll verhindert werden, dass der Straßenraum durch das Heranrücken von geschlossenen Garagengebäuden weiter eingeengt wird und die Durchblicksmöglichkeiten eingeschränkt werden. Zur seitlichen Grundstücksgrenze (Außenkante des Doppelhauses) ist für Stellplätze und Carports ein Mindestabstand von 3 m freizuhalten. Damit wird eine Gliederung des Straßenraums und der Vorgartenzone erzielt, eine offene Baukörperstruktur gesichert und ein durchlaufendes Zusammenwachsen der Stellplatzflächen verhindert. Das Freihalten der Gebäudezwischenräume zugunsten einer Begrünung und der Erhalt der Durchblicke ist dabei ein wesentlicher Grundzug der bestehenden Planung. Eine Verkettung der Gebäude und Garagen soll unterbunden werden, da diese dem Gesamtcharakter einer offenen und lockeren Bebauung im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 „Schwaig-Süd“ zuwider laufen würde.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen. Sofern Nebenanlagen einen Mindestabstand von 3 m zum öffentlichen Verkehrsraum Am Rackermoos unterschreiten, sind sie nur ausnahmsweise bei ausreichender Eingrünung zulässig. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit wurde aufgenommen, da sich bereits in Einzelfällen Nebenanlagen in dieser Zone befinden, die bei entsprechender Eingrünung nicht in den Straßenraum wirken, anders als Garagen und Carports, die zum Straßenraum hin unweigerlich in Erscheinung treten.

4.3 Verkehrserschließung

Alle Gebäude sind von Norden über die Straße Am Rackermoos erschlossen. Änderungen am Straßenraum sind nicht erforderlich, ein Gehweg existiert nicht.

4.4 Ver- und Entsorgung

Alle wesentlichen Ver- und Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom, Kanal, Kabelanschluss) sind bereits im Straßennetz vorhanden. Der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Leitungsschutzstreifen im Süden der Grundstücke ist nach Auskunft der Stadtwerke nicht mehr erforderlich, da die Wasserleitung stillgelegt wurde.

4.5 Grünordnung

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben bestehen. Danach sind die Freiflächen der Grundstücke zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen. Zusätzlich wird auf die Neufassung der Baumschutzverordnung 2009 hingewiesen.

4.6 Gewässer

Es sind keine Gewässer im Geltungsbereich vorhanden. Die Mangfall fließt ca. 350 m bis 450 m nordöstlich des Plangebiets.

4.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Mangfall. Der Hochwasserschutz für ein hundertjährliches Ereignis ist noch nicht sichergestellt. Daher ist im Rahmen der Baugenehmigung für jedes Bauvorhaben ein Hochwasserschutzkonzept vorzulegen, das den Schutz vor einem hundertjährlichen Hochwasserereignis gewährleistet. Die Wasserspiegellage für ein hundertjährliches Hochwasser (HQ 100) liegt nach neuesten Erkenntnissen im Plangebiet bei ca. 455,2 m ü. NN. Da die Grundstücke bereits alle bebaut sind, wurde auf eine zwingende Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens oberhalb der HQ 100-Kote verzichtet. Im Rahmen des für Baumaßnahmen zu erbringenden Hochwasserschutzkonzepts kann der Schutz entweder durch eine entsprechende Höhenlage des Erdgeschossfußbodens oder durch andere geeignete Maßnahmen erbracht werden. Nach den bisherigen Beobachtungen ist bei Hochwasserereignissen mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Vom Wasserwirtschaftsamt wurde gefordert, dass, bei Veränderungen der bestehenden Bebauung, die das Überschwemmungsgebiet verringern, ein Nachweis zu führen ist, dass Auswirkungen der neuen Bebauung auf umgebende Gebäude nicht zu erwarten sind. Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. In der Planung wurde dies dadurch berücksichtigt, dass lediglich Stellplätze und offene Carports ohne seitliche Wände zulässig sind. Damit wird eine Veränderung des Hochwasserabflusses vermieden. Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und die Baurahmen dabei ausgeschöpft wurden, ist mit weiteren nachteiligen Veränderungen nicht zu rechnen.

4.8 Sonstige Festsetzungen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Damit wird sichergestellt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet wird. Die Aufnahme dieser Festsetzung wurde notwendig, da andernfalls durch die jetzt geltende Regelung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die festgesetzten Baugrenzen ohne Einhaltung der Abstandsflächen ausgenutzt werden könnten. Dies war aufgrund der früher geltenden Rechtslage bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich und würde der Planintention widersprechen.

Die übrigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben weiterhin gültig, ebenso wie die ursprüngliche Begründung.

5. Eingriffsregelung

Ein Ausgleich für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe in Form von Flächenversiegelungen bereits mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes zulässig waren.

6. Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Bodenbelastungen bekannt.

7. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

8. Planverwirklichung

Bodenordnende oder sonstige öffentliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Verwirklichung der zulässigen Stellplätze und Carports bleibt den einzelnen Eigentümern überlassen. Es entstehen keine Folgekosten für die Stadt.

9. Planersatz

Die vorliegende Plangrafik ersetzt in ihrem Geltungsbereich den entsprechenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Schwaig-Süd“ in der bisherigen Fassung vom 02.05.1990, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 20 vom 04.10.1990, Seite 211. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 „Schwaig - Süd“ bleiben weiterhin gültig und werden durch die zusätzlichen textlichen Festsetzungen ergänzt.

Rosenheim, den 15.10.2010



Robin Nolasco
Stadtplanungsamt