



Rosenheim, 08.05.2006

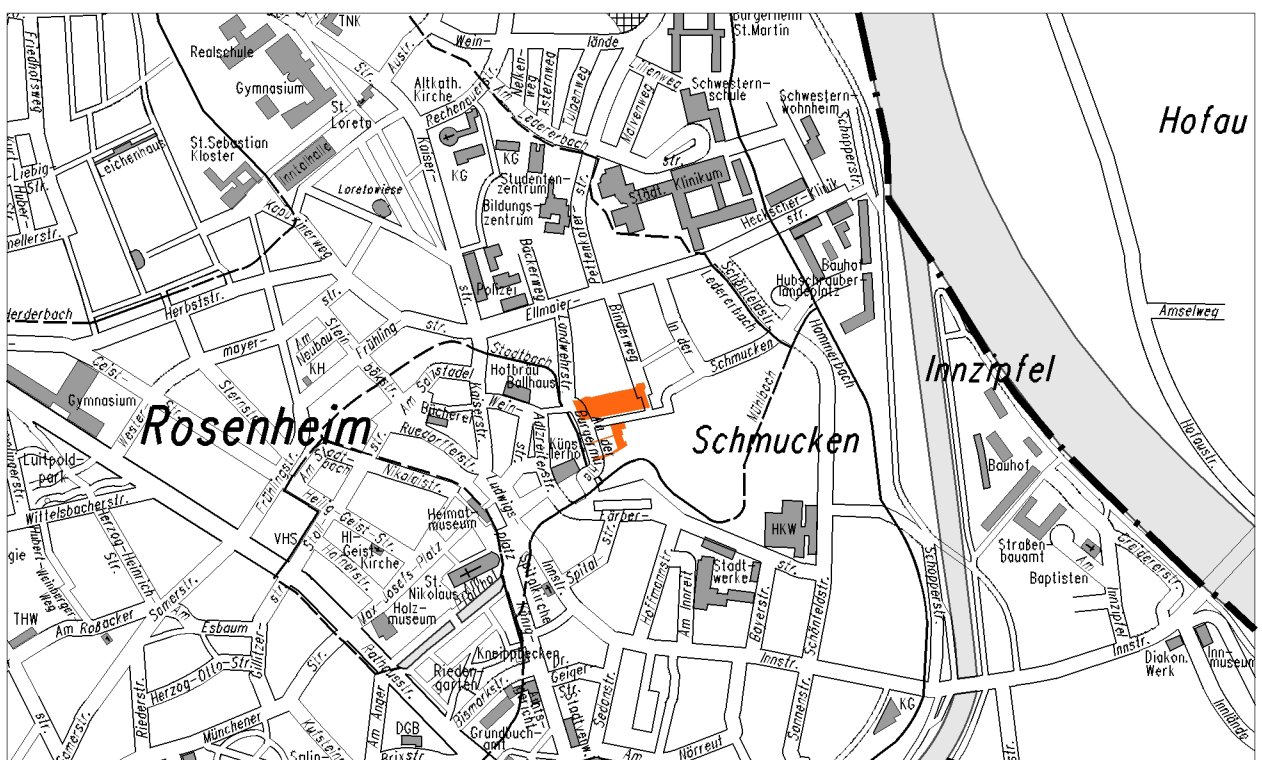
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 „In der Schmucken“ - 2. vereinfachte Teiländerung nach § 13 BauGB

1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Teiländerung liegt innerhalb des Geltungsbereichs der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „In der Schmucken“ im direkten Anschluss an den Altstadtrand Ost der Stadt Rosenheim. Die Teiländerung besteht aus zwei Bereichen – einem nördlichen und einem südlichen Planänderungsbereich. Der nördliche Planänderungsbereich grenzt im Westen an die Landwehrstraße und im Norden an die vorhandene Wohnbebauung der Landwehrstraße und des Binderwegs. Im Osten endet er mit dem Binderweg und beinhaltet einen Teilbereich der Verbindungsspanne Landwehrstraße / Binderweg. Der südliche Planänderungsbereich umfasst die Vorbereichsfläche westlich des Parkhauses „Hofbräu“ und zwei angrenzende Flächen nördlich und südlich des Gebäudes „An der Burgermühle“ Nr. 10, die das Parkhaus mit der Straße „An der Burgermühle“ fußläufig verbinden.

Der Geltungsbereich der 2. Teiländerung beinhaltet im nördlichen Planänderungsbereich die Flurstücke 1168 und 1160/2 Teil und im südlichen Planänderungsbereich die Flurstücke 302/4 Teil und 302/5 Teil der Gemarkung Rosenheim.

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Altstadt.



2. Anlass der Bebauungsplanänderung

Im Vorfeld der Landesgartenschau 2010 wurde im Jahr 2004 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Neuordnung des Stadtquartiers „In der Schmucken“ durchgeführt. Das Wettbewerbsergebnis führte u.a. zu geänderten städtebaulichen Zielsetzungen für den Bereich Landwehrstraße - Binderweg, die durch vorliegende Bebauungsplanänderung rechtlich gesichert werden sollen.

Im südlichen Planänderungsbereich kann durch aktuelle Einigung der Stadt mit den Grundstückseigentümern eine Verbesserung der öffentlichen Fußwegeverbindung zwischen Parkhaus „Hofbräu“ und der Straße „An der Bürgermühle“ realisiert werden. Sie wird von der Nord- auf die Südseite des Gebäudes „An der Bürgermühle“ 10 verlegt und dient der Verbindung des Parkhauses mit dem Altstadtbereich-Ost.

Zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses war vorgesehen, die Art der Nutzung auf der Flur-Nummer 1168 im nördlichen Planänderungsbereich von dem bisher festgesetzten Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern. Es wurde deshalb beim Änderungsbeschluss ein förmliches Verfahren eingeleitet. In der weiteren Verfahrensabwicklung wurde jedoch entschieden, die Mischgebietenutzung beizubehalten. Änderungsinhalt bleibt die Drehung der Baurahmen von ursprünglich Ost-West- in Nord-Süd-Ausrichtung bei nahezu gleichbleibender zulässiger Grundfläche. Der Entwurf mit drei Geschossen und einem zurückspringenden Terrassengeschoss lässt zwar eine größere Höhenentwicklung zu als der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung, diese fügt sich in das städtebauliche Umfeld direkt am historischen Altstadtrand jedoch gut ein. Die Erschließung ist gesichert.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Somit wurde vom Stadtrat beschlossen, die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB fortzuführen.

3. Derzeitige Nutzung / bisheriges Planungsrecht / Flächennutzungsplan

Derzeitig befinden sich im Umgriff des nördlichen Änderungsbereichs hauptsächlich private PKW-Stellplätze auf unbefestigter Fläche. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt den Binderweg und die Verbindungsspange Landwehrstraße / Binderweg als verkehrsberuhigte Bereiche und das Baugebiet als Mischgebiet mit längsgerichtetem Baurahmen entlang der Verbindungsspange fest, das im Westen die Höhe der zweigeschossigen Bebauung der Landwehrstraße und im Osten die Höhe der dreigeschossigen Bebauung des Binderwegs aufnimmt.

Im südlichen Planänderungsbereich befinden sich die westliche Vorzone des Parkhauses „Hofbräu“ bestehend aus Fußwegen und privaten Grünflächen sowie Teilflächen der Flur-Nummer 302/4 zur Fortführung der Fußwegeverbindung vom Parkhaus zur Altstadt-Ost. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die Fußwege für die Öffentlichkeit durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Auf der privaten Flur-Nummer 302/4 der Bürgermühle ist die Fußwegeverbindung bisher nördlich des Gebäudes „An der Bürgermühle“ 10 festgesetzt. Südlich des Gebäudes befindet sich eine befestigte Hoffläche.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Mischgebiet und Flächen für den ruhenden Verkehr dar. Die verbindliche Bauleitplanung übernimmt diese Nutzungen als Festsetzungen und entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Der Änderungsgeltungsbereich beinhaltet lediglich Teilflächen des Parkhausumfeldes. Dieses hat gleichzeitig die Funktion eines innerstädtischen Grünbereichs mit Fußwegeverbindungen und ist deshalb in städtischem Eigentum und als private Grünfläche festgesetzt.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept (Planungsziele)

Durch das Ergebnis des im Jahr 2004 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs haben sich die Zielsetzungen für das Stadtquartier „In der Schmucken“ weiterentwickelt. An der generellen Zielsetzung - Durchgrünung des Gebiets, Abrundung der Wohnbebauung an Landwehrstraße und Binderweg und weitere Qualifizierung der Wegeverbindungen zwischen Altstadt-Ost und den gewässerbegleitenden Grünflächen an Inn und Mangfall - wird festgehalten.

Nördlicher Planänderungsbereich

Vom Preisträger des städtebaulichen Wettbewerbs wurde ein modifiziertes Baugesfüge entwickelt, das den Fußweg aus der Altstadt-Ost / Bereich Hofbräu an der Landwehrstraße über eine platzartige Aufweitung umlenkt. Der städtebauliche Entwurf sieht zudem für das anschließende Mischgebiet eine größere Baukörperhöhe zu, die sich städtebaulich gut einfügt und eine markante Raumbildung gegenüber dem Parkhaus schafft. Vorgesehen sind drei parallele Baurahmen in Nord-Süd-Richtung. Die dadurch mögliche Orientierung der Bebauung nach Westen - abgewandt von der östlich anschließenden gewerblichen Nutzung und der Parkhauszufahrt – lässt sowohl für die Baukörper als auch für die zugehörigen Freiflächen eine hohe Aufenthaltsqualität erwarten.

Die Planung berücksichtigt, wie im Wettbewerbsergebnis aufgezeigt, im Westen die Fläche für eine platzartige Aufweitung gegenüber der Einmündung des Fußweges Hofbräu und bildet mit der Situierung der Bebauung eine Raumkante des Platzes aus.

Zugunsten dieser platzartigen Aufweitung an der Landwehrstraße wird die Verkehrsfläche der Verbindungsspanne Binderweg / Landwehrstraße in der Breite reduziert. Betroffen davon sind straßenbegleitende Grünflächen, in die Straßenfläche selbst wird nicht eingegriffen. Im Hinblick der Bedeutung als Hauptwegebebindung zum Landesgartenschau Gelände im Jahr 2010 und zu den dauerhaft bleibenden Naherholungsflächen an Mangfall und Inn ist beabsichtigt, auf den verbleibenden Flächen einen attraktiv gestalteten Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) anzulegen. Die Einigung über den erforderlichen Grundstückstausch wurde mit dem Eigentümer bereits erzielt.

Südlicher Planänderungsbereich

Es wird die Schaffung einer Fußwegeverbindung über das Grundstück 302/4 südlich des Gebäudes „An der Burgermühle“ Nr. 10 und eine Aufhebung des bisher festgesetzten Weges nördlich dieses Gebäudes festgesetzt.

Die südlich gelegene Wegeverbindung wurde bereits zu früherer Zeit seitens der Stadtverwaltung als günstig erachtet. Sie hat gegenüber der bisher festgesetzten den Vorteil, dass dadurch eine kürzere und direktere Anbindung an die bereits gesicherte Künstlerhof-Passage und somit vom Altstadtbereich-Ost in Richtung Parkhaus „Hofbräu“ gegeben ist. Weiterhin wird das Hofgelände der Burgermühle in den öffentlichen Stadtraum einbezogen und als Wohn- und Gewerbestandort belebt.

Die Fußwegeverbindung wird über die das Parkhaus umgebende private Grünfläche bis zur Verbindungsspanne Landwehrstraße / Binderweg als öffentliche Verkehrsfläche weitergeführt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Nördlicher Planänderungsbereich

Die Festsetzung der Fläche als Mischgebiet trägt der tatsächlichen und beabsichtigten Nutzung von Wohnen und Gewerbe im innerstädtischen Bereich Rechnung. Bezüglich der Bebauung entlang der Verbindungsspanne fungiert das Mischgebiet als Abstufung zwischen dem nördlich gelegenen Wohngebiet und dem südlich gelegenen Sondergebiet Parkhaus, sowie zwischen dem Altstadtbereich-Ost und dem Gewerbegebiet mit fleischverarbeitendem Betrieb im Osten.

Die nach Baunutzungsverordnung in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Sie fügen sich in ihrem Flächenbedarf nicht in die kleinteilige Struktur ein. Zudem war es bereits Planungsziel der 1. Bebauungsplanänderung, die überwiegend durch Wohnen geprägten Bereiche der Landwehrstraße und des Binderweges von zusätzlichem Verkehr und Immissionen frei zu halten. So wurde für das südlich anschließende Parkhaus eine neue Erschließung von der Schönfeldstraße durch die gewerblich genutzten Bereiche errichtet.

Vergnügungsstätten und Schank- und Speisewirtschaften sind auch zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung im Altstadtbereich und nördlich des Plangebietes sowie der im geplanten Mischgebiet zulässigen und gewünschten Wohnnutzung ausgeschlossen. Der Altstadtbereich-Ost ist durch vielfältige gastronomische Betriebe bereits vorbelastet. Eine Ausweitung dieser Betriebe auch in die bisher ruhigeren rückwärtigen Bereiche der Adlzreiterstraße würde dem Ziel des Erhaltes und der Fortentwicklung von Wohnnutzung widersprechen. Zudem wäre es schwierig, in dem kleinteiligen Bereich den Stellplatznachweis zu führen.

Südlicher Planänderungsbereich

Planungsinhalt des südlich angrenzenden Mischgebietes der Bürgermühle mit Flur-Nummer 302/4 ist die Verlagerung der Fußwegeverbindung zwischen Parkhaus „Hofbräu“ und Altstadt-Ost von der Nordseite des Gebäudes „An der Bürgermühle“ 10 auf die Südseite. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche im Norden entfällt, dafür wird im Süden eine öffentliche Verkehrsfläche für einen Fußweg festgesetzt. Für die nicht im Änderungsbereich enthaltenen Flächen dieses Mischgebietes gelten weiterhin die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „In der Schmucken“.

Der westliche Teilbereich des Parkhausumgriffs wurde ebenfalls zur Aufwertung und Fortführung der auf dem Privatgrundstück gesicherten Fußwegeverbindung in den Änderungsbereich aufgenommen. Die Hauptwegebeziehung zum Parkhauseingang und zur Verbindungsspanne Landwehrstraße / Binderweg wird als öffentliche Verkehrsfläche für einen Fußgängerbereich festgesetzt. Die südlich um das Parkhaus führende Fußwegebeziehung hat dagegen eine untergeordnete Bedeutung und bleibt weiterhin durch eine Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche gesichert. Die Festsetzung der das Parkhaus umgebenden Freiflächen als private Grünfläche wird wegen ihrer Bedeutung als innerstädtischer Grünraum beibehalten.

Maß der Nutzung

Nördlicher Planänderungsbereich

Die Gebäudestellung und Proportionierung lassen eine hohe städtebauliche Qualität und eine bessere Ausnutzung der Grundstücke erwarten. Es werden Baurahmen festgesetzt, in denen eine dreigeschossige Bebauung und ein viertes zurückgesetztes Laternengeschoss zulässig sind. Die Wandhöhe der dreigeschossigen Bebauung beträgt maximal 9,50 m, die Wandhöhe des Terrassengeschosses maximal 12,0 m. Durch diese Abstufung der Höhenentwicklung wird die Verträglichkeit zur umgebenden Bebauung sichergestellt.

Ein größeres Maß der Zulässigkeit hinsichtlich Gebäudehöhen und Geschossigkeit gegenüber der bisherigen Planung begründet sich durch die geänderte Zielsetzung des stärkeren städtebaulichen Einbezugs des Bereiches zur Innenstadt, wodurch eine höhere bauliche Dichte als bisher angestrebt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde als maximal zulässige Grundfläche in jedem einzelnen Baurahmen angegeben, um die bauliche Konzeption zu sichern. Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche in Verbindung mit der jeweils festgesetzten zulässigen Geschosshöhe. Durch die festgesetzten Grundflächen und Geschossflächen ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,28 und eine Geschossflächenzahl von 1,0.

Für die Anordnung von Zufahrten, Stellplatzflächen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Südlicher Planänderungsbereich

Hier sichert der Bebauungsplan lediglich Wegeverbindungen.

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Abstandsflächen

Nördlicher Planänderungsbereich

Die Baurahmen des Mischgebietes sind in Kombination mit den zulässigen Gebäudehöhen so angeordnet, dass eine Einhaltung der Abstandsflächen nach bayerischer Bauordnung gegenüber außerhalb liegender, zu schützender Bebauung gewahrt bleibt.

Die südliche Abstandsfläche des westlichsten Baukörpers würde nach Bayerischer Bauordnung über die Straßenmitte der angrenzenden Verkehrsfläche reichen. In Zusammenhang mit dem in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „In der Schmucken“ gegenüber festgesetzten eingeschossigen Abgangsgebäudes zu einem unterirdischen Schießstand kommt es zu keiner Überlagerung der beiden Abstandsflächen, so dass auch hier die Nachbarbelange der Bayerischen Bauordnung gewahrt sind.

Zwischen den Baukörpern der festgesetzten Bebauung sind die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung an Abstandsflächen bis auf eine geringfügige Überschneidung eingehalten. Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Grundgerüsts wurde ein besonderes Augenmerk auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gelegt. Eine gute Besonnung, Belichtung und Belüftung ist durch die Ausrichtung der Hauptbaukörper und ihrer Nebenanlagen jederzeit gewährleistet.

Für das Mischgebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Es grenzt zwar direkt an den dicht bebauten Altstadtbereich an, rundet aber die aufgelöstere Bebauung des Bereichs Landwehrstraße / Binderweg ab und nimmt deshalb diese Baustruktur auf.

Zur Sicherung der Qualität der Freiflächen und des Straßenraumes sind Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen oder der für sie gekennzeichneten Flächen zulässig.

Entlang der Verbindungsspanne Landwehrstraße / Binderweg sind an der Grenze zur Straßenverkehrsfläche Nebenanlagen mit einer Höhe von 3,0 m und Mauern in einer Höhe von 1,80 m zulässig. Durch diese Abschirmung zum Parkhaus und zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche soll eine hohe Aufenthaltsqualität für die privaten Freiflächen erzielt werden. Gleichzeitig entsteht durch die von der Stadt Rosenheim vorgesehene hochwertige Gestaltung der straßenbegleitenden Grünflächen entlang der Nebenanlagen und Mauerscheiben eine hohe Straßenraumqualität. Diese ist im Hinblick auf die künftige Funktion als Hauptwegeverbindung zwischen Altstadt und Landesgartenschau Gelände und später zu den dauerhaft bleibenden Grünflächen an der Mangfall von großer öffentlicher Bedeutung. Zur Sicherung der Qualität der baulichen Ausbildung der Nebenanlagen und Mauerscheiben sowie zum direkten Anschluss der geplanten städtischen Gestaltungselemente und Bepflanzungen im Straßenraum ist vorgesehen, mit dem Investor einen Vertrag abzuschließen.

Bauteile wie Windfänge, Erker und Balkone sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig, um die Aufenthaltsqualität der Freiflächen zu stärken.

Äußere Gestaltung

In der Bebauungsplanänderung sind für das nördliche Mischgebiet die maximal zulässigen Wandhöhen und die maximal zulässige Dachneigung festgesetzt. Dadurch wird eine maßstäbliche Einfügung bezüglich Höhenentwicklung und Proportion gewährleistet. Auf eine Festsetzung der Dachform wurde bewusst verzichtet, um gestalterischen Spielraum für die Planung zu ermöglichen. Die maximal zulässige Dachneigung von 12° in Verbindung mit der Festsetzung, dass der First parallel zur längeren Gebäudeseite anzuordnen ist, stellt sicher, dass sich jede Dachform proportional in die Umgebung einfügt.

Dachgauben sind wegen der flachen Dachneigung ausgeschlossen.

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen maximal in einer Höhe von 1,10 m ausgeführt werden. Entlang der westlichen Flurstücksgrenze der Flur-Nummer 1168 zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen unzulässig. Das hier festgesetzte Gebäude bildet die Raumkante der geplanten platzartigen Aufweitung. Planungsziel ist, dass der Platz und das Gebäudevorfeld möglichst homogen ineinander übergehen.

Werbeanlagen

Die im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen lassen einen Bedarf an Werbeanlagen erwarten. Um ein maßstäbliches Einfügen in die Umgebung zu sichern und das Ortsbild zu schützen, trifft der Bebauungsplan dazu Festsetzungen. Die Errichtung von Dachreklamen ist unzulässig, Werbeanlagen an Hauptbaukörpern dürfen nur im Erdgeschossbereich und nur als Einzelbuchstaben bis zu einer bestimmten Schriftgröße errichtet werden, Werbeanlagen außerhalb der Hauptbaukörper sind ebenfalls in ihrer Höhe und Breite beschränkt.

4.3 Grünordnung

Vorliegende Bebauungsplanänderung hält an den grundsätzlichen Planungszielen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Aufwertung und intensiver Begrünung des Quartiers in der Schmucken fest. Die Festsetzungen sollen zu einer Verbesserung der innerstädtischen Grün- und Freiraumsituation und der Aufenthaltsqualität in der baulich verdichteten Altstadt führen.

Ziel der Grünordnung ist es, eine möglichst intensive Durchgrünung des Gebietes und eine Verflechtung der Grünstrukturen zu sichern. Der vorhandene Baumbestand ist, soweit möglich, als zu erhalten festgesetzt. Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Verbindungsspanne Landwehrstraße / Binderweg wird die Hauptwegeverbindung aus der Altstadt zum Landesgartenschau Gelände und zu den dauerhaft bleibenden öffentlichen Grünflächen an Mangfall und Inn sein. Die Stadt plant hier in der Straßenverkehrsfläche gestalterisch hochwertige Maßnahmen und Bepflanzungen.

Der Parkhausumgriff ist als private Grünfläche festgesetzt, um eine weitestmögliche Durchgrünung und Aufwertung mit Fußwegebeziehungen zu sichern. Detaillierte Festsetzungen zur Bepflanzung sind hier nicht getroffen, um bei der Ausführung größere Flexibilität zu haben.

Um die Versickerungsfähigkeit zu erhalten, soll die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Verkehrsflächen wie Fußwege, Stellplätze oder Garagenvorstellflächen sind deshalb in wasserdurchlässiger Decke auszuführen. Diese Maßnahmen dienen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Sie verbessern die Grundwasserneubildung und gewährleisten eine natürliche Entwicklung der Vegetation durch die Speicherfähigkeit des Bodens.

Die Oberkanten der fertig bepflanzten Tiefgaragen dürfen das natürliche Geländeniveau nicht überschreiten. Die Überdeckungen sind in einer Stärke von mindestens 40 cm auszuführen, um eine intensive Bepflanzung zu ermöglichen.

4.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Nördlicher Planänderungsbereich

Das Plangebiet ist bereits mit einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur ausgestattet. Die baulich zu nutzenden Flächen werden durch die Landwehrstraße und den Binderweg erschlossen.

An der Landwehrstraße ist eine platzartige Straßenaufweitung geplant, die als beruhigte Verkehrsfläche festgesetzt ist. Seitens der Stadt ist vorgesehen, diese Fläche überwiegend von Verkehr freizuhalten und u.a. mit Bäumen zu bepflanzen. Wie auch bei allen anderen Verkehrsflächen wird auf eine explizite Verortung der Pflanzungen innerhalb dieses Bebauungsplans zum Zwecke größerer planerischer Flexibilität verzichtet.

Von der Verbindungsspanne Landwehrstraße / Binderweg liegt nur ein schmaler Streifen innerhalb des Geltungsbereichs, wobei die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans als beruhigte Verkehrsfläche übernommen werden. Angrenzend an die nördliche Bebauung beabsichtigt die Stadt gemeinsam mit dem Vorhabenträger die Schaffung eines attraktiven Wegebegleitgrüns.

Es wird auf den unterirdischen Schießstand unter der Verbindungsspanne Landwehrstraße / Binderweg außerhalb des Änderungsbereichs hingewiesen.

Der Binderweg innerhalb des Geltungsbereichs wird wie bisher ab der Verengung als verkehrsberuhigt festgesetzt.

Südlicher Planänderungsbereich

Die Festsetzungen des südlichen Planänderungsbereichs zielen auf eine weitere Optimierung der fußläufigen Verbindungen ab. Das Parkhaus soll über den festgesetzten Fußweg besser an die Altstadt (Grüner Markt via Künstlerhof-Passage) und in Richtung Färberstraße angebunden werden.

Stellplätze / Tiefgarage

Der Bebauungsplan lässt die Errichtung von Tiefgaragen zu. Besucherstellplätze dürfen bis zur Hälfte der erforderlichen Zahl in Tiefgaragen angeordnet werden, soweit diese frei, d.h. ohne Schranke oder Tor, angefahren werden können. Die restlichen Besucherstellplätze sind oberirdisch nachzuweisen. Der Stellplatznachweis ist im Bauantragsverfahren gemäß Stellplatzrichtlinie der Stadt Rosenheim zu führen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich in einem bebauten innerstädtischen Bereich. Alle wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits innerhalb der Straßenquerschnitte vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass an der östlichen Grundstücksgrenze der Flur-Nummer 1168 im Bereich der festgesetzten oberirdischen Stellplätze eine Stromhausanschlussleitung verläuft.

Jedes private Grundstück hat das anfallende Oberflächenwasser auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, kann in den Stadtbach eingeleitet werden.

5. Schutz von Natur und Landschaft / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Vorliegende Bauleitplanung ersetzt einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 70 „In der Schmucken“.

Nach § 1a BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „In der Schmucken“ setzt für die Flur-Nummer 1168 eine zulässige Grundfläche von 600 m² fest. Vorliegende Bebauungsplanänderung setzt eine zulässige Grundfläche von 660 m² bei einem etwas größeren Grundstückszuschnitt fest. Die zulässige Dichte bleibt annähernd gleich. Durch das zusätzliche Baurecht wird ein Ausgleichsflächenbedarf von 14 m² ausgelöst. Aufgrund der Geringfügigkeit und der Schwierigkeit in einem solchen Umfang einen sinnvollen Beitrag für Natur und Landschaft zu leisten, wird in vorliegendem Fall auf Ausgleich verzichtet.

Die Bebauungsplanänderung setzt im Bereich Landwehrstraße eine erweiterte öffentliche Verkehrsfläche zur Ausgestaltung eines Platzes fest. Diese Flächen resultieren aus einem Tausch mit bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereichen entlang der Verbindungsspanne Landwehrstraße - Binderweg, die dem Mischgebiet der Flur-Nummer 1168 zugeschlagen wurden. Der Platz weist eine Fläche von 155 m², die Flächen entlang der Verbindungsspanne eine Fläche von 224 m² auf, so dass sich die Straßenverkehrsfläche insgesamt verringert.

Die Fußwegeverbindung vom Altstadtrand zum Parkhaus „Hofbräu“ über die private Flur-Nummer 302/4, Gemarkung Rosenheim, wird von der Nordseite des Gebäudes auf die Südseite verlagert, so dass hier ebenfalls keine zusätzliche Versiegelung entsteht.

Der Parkhausumgriff ist als private Grünfläche festgesetzt, um eine weitestmögliche Durchgrünung zu sichern.

Die rechtsverbindliche 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 70 „In der Schmucken“ setzt im nordwestlichen Bereich der Flur-Nummer 1168, Gemarkung Rosenheim, vier zu erhaltende Bäume fest. Zwei dieser Bäume existieren nicht mehr, die beiden anderen können bei Realisierung der geplanten Bebauung nicht erhalten werden. Sie sind in vorliegender Bebauungsplanänderung als zu entfernen festgesetzt.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftsplanung wird durch die in den Bebauungsplan eingearbeitete Grünordnung Rechnung getragen. Diese stellt sicher, dass die Freiflächen durch Baum- und Strauchpflanzungen angemessen begrünt und die Bodenversiegelungen der nicht überbaubaren Flächen auf ein Minimum reduziert werden.

6. Umweltprüfung

Die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 70 „In der Schmucken“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

7. Hochwasserschutz

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes liegt im Überschwemmungsgebiet der Mangfall. Bei einem hundertjährigen Ereignis ist mit einer Wassertiefe bis 25 cm zu rechnen. Betroffen davon sind Teile der Verkehrsfläche der Landwehrstraße mit der platzartigen Aufweitung im Einmündungsbereich des Fußweges aus dem Hofbräugelände und der nordwestliche Teilbereich des Mischgebietes der Flur-Nummer 1168.

Die Planungen haben keinen nachteiligen Einfluss auf den Abfluss und die Wasserstände im Hochwasserfall. Wasserwirtschaftliche Belange stehen somit der Entwicklung der Bauleitplanung nicht entgegen. Möglicherweise erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen sind in der Baugenehmigung nachzuweisen.

8. Immissionsschutz

Die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „In der Schmucken“ setzt für das Sondergebiet Parkhaus und die Gewerbegebiete flächenbezogene Schalleistungspegel fest und sichert damit den Immissionsschutz für die angrenzenden Mischgebiete.

Vorliegende Teiländerung übernimmt die Mischgebietsfestsetzung, der Schallschutz ist weiterhin durch die Festsetzungen der 1. Änderung gewährleistet.

Das geplante Bauvorhaben auf der Flur-Nummer 1168 wurde gutachterlich untersucht. Das Ing. Büro Müller BBM kommt in seinem Gutachten mit Datum vom 27. Juli 2005 zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete tags und nachts eingehalten werden und Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Gebäude „An der Burgermühle“ 8 und 10 auf der Flur-Nummer 302/4 sind in die Denkmalliste eingetragen.

10. Bodenordnung

Zur Verwirklichung der erweiterten öffentlichen Verkehrsfläche zur Ausgestaltung eines Platzes an der Landwehrstraße ist ein Eingriff in die Flur-Nummer 1168 erforderlich. Es erfolgt ein Tausch mit bisher als Straßenflächen festgesetzten und als Begleitgrün hergestellten Bereichen der Verbindungsspanne Landwehrstraße / Binderweg, die dem Mischgebiet der Flur-Nummer 1168 zugeschlagen werden. Dem neuen Planungsziel der Platzgestaltung im Bereich der Landwehrstraße wird ein höherer Stellenwert eingeräumt als den straßenbegleitenden Grünflächen entlang der Verbindungsspanne. Für den Platz wird aus der Flur-Nummer 1168 eine Fläche von ca. 155 m² geteilt, aus der Straßenverkehrsfläche der Flur-Nummer 1160/2 wird eine Fläche von ca. 224 m² geteilt.

Zur Sicherung der öffentlichen Fußwegeverbindung auf der Flur-Nummer 302/4 wurde mit den Eigentümern bereits eine Einigung erzielt.

11. Städtebauliche Kenndaten

| | |
|------------------------|----------------------|
| Größe des Plangebietes | 3.697 m ² |
| Mischgebiete | 2.553 m ² |
| Straßenverkehrsfläche | 810 m ² |
| Private Grünfläche | 334 m ² |

12. Folgekosten

Vorliegende Planung löst Kosten für die Herstellung der Platzaufweitung an der Landwehrstraße und die Umgestaltung der verbleibenden Begleitgrünflächen der Verbindungsspanne Landwehrstraße / Binderweg sowie der Fußwegeverbindung über die Flur-Nummer 302/4 und das Parkhausumfeld aus. Erschließungsbeiträge für die Anlieger fallen durch diese Neu- bzw. Umgestaltungen der Straßenverkehrsflächen nicht an.

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren werden zwischen den Eigentümern und der Stadt Rosenheim Verträge zu Kostenverteilungen geschlossen.

Stadtplanungsamt Rosenheim, den 08.05.2006

i. A.

Cybulska