



## Bebauungsplan Nr. 74 „Schillerstraße /Ebersbergerstraße“ - 4. Teiländerung

### Begründung

#### 1. Lage des Plangebiets

Das zu überplanende Gebiet liegt im Norden der Stadt Rosenheim in einem Wohnquartier südlich der Ebersberger Straße. Es wird im Westen durch das Gelände der Bundespolizei begrenzt, im Norden durch die vorhandene Bebauung westlich der Schillerstraße, im Osten durch die Schillerstraße und im Süden durch die bestehende Bebauung an der Burgfriedstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern Fl.Nr. 2377, 2380, 2381, 2382, 2382/1, 2382/2, 2382/3, 2383, 2383/1, 2385/1-Teil, 2385/2, 2385/3, 2385/4, 2385/6, 2385/7 und 2385/8 der Gemarkung Rosenheim.

#### Übersichtsplan

Norden  $\Delta$



## 2. Flächennutzung

Das Plangebiet ist noch weitgehend unbebaut. Lediglich auf den vier Parzellen Schillerstraße 21, 23, 23a und Grillparzerstraße 3 wurden Wohngebäude errichtet. Die unbebauten Grundstücke werden derzeit noch als Grünland genutzt bzw. als zu dem Grundstück Burgfriedstraße 18 gehöriger Hausgarten. Die Grillparzerstraße ist nur als provisorische Stichstraße bis zu dem Gebäude Grillparzerstraße 3 vorhanden.

Der seit dem 12.12.1995 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim stellt die Flächen als allgemeines Wohngebiet dar.

## 3. Ausgangssituation und Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Schillerstraße /Ebersbergerstraße“, rechtsverbindlich seit dem 02.02.1995, umfasst ein größeres Areal zwischen Ebersberger Straße, Schillerstraße, Burgfriedstraße und dem Gelände der Bundespolizei. Die Flächen wurden als allgemeines Wohngebiet und als Gemeinbedarfsfläche Kindergarten festgesetzt. Für Teilbereiche der Verkehrsflächen an der Schillerstraße wurden zwei Teiländerungen durchgeführt.

Während der nördliche Teil des Plangebiets zügig mit Reihenhäusern und Geschosswohnungen bebaut wurde, liegen die südlichen Flächen noch brach. Der Grunderwerb für die neu zu erstellende Erschließungsstraße (Grillparzerstraße) konnte noch nicht durchgeführt werden.

Da statt des im Bebauungsplan vorgesehenen Standorts für einen Kindergarten dieser in der Glückstraße errichtet wurde, wird für die vorgesehene Kindergartenfläche und die daran angrenzenden Grundstücke die 3. Teiländerung des Bebauungsplan Nr. 74 „Schillerstraße / Ebersbergerstraße“ durchgeführt. Ziel der Planung ist es, die bisherige Gemeinbedarfsfläche Kindergarten in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern und die Wendepalte durch eine Anbindung der Umlandstraße an die geplante Grillparzerstraße zu ersetzen.

In diesem Zusammenhang regt ein Eigentümer an, den nördlichen Bügel des geplanten Straßenrings der Grillparzerstraße durch eine Anbindung an die Umlandstraße zu ersetzen. In einer Vorplanung wurde die Machbarkeit untersucht und ein Konzept erstellt, mit dem der Anschluss an die geplante Verlängerung der Umlandstraße gewährleistet wird. Der in Teilen bereits vorhandene südliche Abschnitt der Grillparzerstraße wird dabei im Bogen nach Norden verlängert.

Gleichzeitig soll auch das bisherige Konzept mit größeren Reiheneinheiten in Doppel- und Einzelhäuser umgewandelt werden. Dadurch können die bisher sehr langen und schmalen Grundstückszuschnitte optimiert und die Gebäude mit ihren Garagen und Zuwegungen günstiger angeordnet werden.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche (auch unter Berücksichtigung der begonnenen 3. Teiländerung) unter 20.000 qm liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

#### 4. Planungskonzeption

##### 4.1. Allgemeine Ziele

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anbindung der noch nicht hergestellten Grillparzerstraße an die Uhlandstraße. Dabei soll der nördliche, zur Schillerstraße führende Bügel der Grillparzerstraße entfallen. Gleichzeitig soll in dem noch nicht bebauten Wohngebiet das Konzept der Reiheneinheiten durch Doppelhäuser ersetzt werden.

##### 4.2. Allgemeines Wohngebiet

Der gesamte Änderungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Von den nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Tankstellen ausgeschlossen, da das neue Wohngebiet nicht an einer Sammel- oder Hauptverkehrsstraße liegt und nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet werden soll. Es sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird dabei auf maximal zwei begrenzt. Damit wird sicher gestellt, dass die erforderlichen Stellplätze auf den einzelnen Baugrundstücken nachgewiesen werden können. Die Unterbringung einer größeren Anzahl von Stellplätzen auf den einzelnen Baugrundstücken ist aufgrund der kleinteiligen Konzeption und der teilweise geringen Gebäudeabstände zur Straße nicht möglich. Zudem ist aufgrund des relativ engen Fahrbahnquerschnitts das Parken auf der öffentlichen Verkehrsfläche nur in den ausgewiesenen Parkbuchten möglich. Ein höheres Verkehrsaufkommen mit erhöhtem Parkdruck im öffentlichen Raum würde die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen unzumutbar beeinträchtigen. Das Baukörperkonzept von Doppelhäusern wurde außerdem auf die Nachfrage im Wohnungsmarkt abgestimmt.

Für die möglichen Doppelhausparzellen werden zulässige Grundflächen von 145 bis 205 qm festgesetzt, für die Einzelhausparzellen 100 bis 115 qm Grundfläche. Durch die differenzierte, auf die vorhandene bzw. geplante Grundstücksgröße abgestimmte Festsetzung werden die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen im Wesentlichen übernommen. Die Zahl der zulässigen Geschosse wird weiterhin auf zwei begrenzt, wie es der vorhandenen Bebauung im Süden und Osten entspricht.

Die zulässige Wandhöhe von 6,25 m für den gesamten Änderungsbereich entspricht der ursprünglichen Festsetzung, ebenso wie die Dachneigung von 10 bis 30°. Damit wird eine Einfügung in den Gebäudebestand entlang der Schillerstraße erzielt.

#### 4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die neu zu errichtende Grillparzerstraße erschlossen. Diese führt von dem bestehenden Straßenstutzen an der Schillerstraße im Süden bogenförmig nach Norden und schließt an die geplante Verlängerung der Uhlandstraße an. Die Uhlandstraße mündet im Norden auf die Ebersberger Straße und im Osten auf die Schillerstraße. Gleichzeitig entfällt der bisherige zweite Anschluss an die Schillerstraße. Der bestehende Wegestutzen Fl.Nr. 2385/4 kann in Privatbesitz bleiben. Durch ihn wird weiterhin über Dienstbarkeiten das Grundstück Schillerstraße 23 erschlossen.

Der Querschnitt des neuen Straßenstücks variiert zwischen 6,75 m und ca. 8,75 m. Da der sparsam dimensionierte Fahrbahnquerschnitt kein durchgängiges Parken erlaubt, wurden auf Teilstrecken Flächen für Längsparker in Zusammenhang mit Baumpflanzungen eingeplant. Diese wurden fahrbahnseitig versetzt vorgesehen, um eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit zu erzielen. Die Anlage eines einseitigen Gehwegs ist vorgesehen. Im Bereich einer großen raumprägenden Eiche auf Privatgrund wird die Fahrbahn zugunsten einer als Verkehrsgrün festgesetzten Randfläche verschmälert, um den Wurzelbereich von Versiegelung freizuhalten. In diesem Grünbereich dürfen auch keine Leitungen verlegt werden.

#### 4.4 Ver- und Entsorgung

Alle wesentlichen Versorgungsleitungen werden bei dem Bau der neuen Straßentrasse mit verlegt. Der Bau eines Regenwasserkanals zur Ableitung des Oberflächenwassers aus den Privatgrundstücken ist nicht vorgesehen. Das Oberflächenwasser muss auf den einzelnen Grundstücken versickert werden. Dies ist aufgrund der Bodenverhältnisse und des Grundwasserstandes technisch möglich.

#### 4.5 Grünordnung

Mit Ausnahme der wenigen bebauten Grundstücke werden die Flächen im Plangebiet derzeit noch als Grünland genutzt. Erhaltenswerter Baumbestand befindet sich nur auf den wenigen bebauten Privatgrundstücken.

Entsprechend dem Charakter der umgebenden Wohnquartiere soll das Plangebiet eine dichte Eingrünung erhalten. Als „Rückgrat“ wird an der Westseite des Plangebiets ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen zieht sich bereits durch die nördlichen Teile des Plangebiets und grenzt die Wohnbebauung zu dem eingezäunten Gelände der Bundespolizei ab. Ergänzend wird durch die textlichen Festsetzungen eine intensive Begrünung der privaten Freiflächen sichergestellt. Der erhaltenswerte Baumbestand auf Privatgrund wurde in den Plan aufgenommen. Zur Sicherung der großen raumprägenden Eiche auf Fl.Nr. 2377 wird die Fahrbahn der neuen Grillparzerstraße verschwenkt. Innerhalb der Verkehrsfläche werden in lockerer Folge Einzelbäume vorgesehen, die in Zusammenhang mit den Parkbuchten zur Gliederung des Straßenraums dienen.

In den grünordnerischen Festsetzungen wird für Nebenanlagen und Garagen, die als Flachdach oder mit einer Dachneigung von bis zu 15° ausgebildet sind, eine extensive Begrünung der Dachflächen gefordert. Damit wird eine zeitweise Speicherung der Regenwässer erreicht. In Verbindung mit der Festsetzung, dass Niederschlagswasser zu versickern ist, kann durch die verzögerte Abgabe eine geringere Spitzenbelastung und eine bessere Ausnutzung der Sickereinrichtungen erreicht werden.

#### 4.6 Hochwasserschutz / Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich von Gewässern. Hochwasserschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Plangebiet ist keine Anschlussmöglichkeit an Regenwasserkanäle gegeben. Es wird daher eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers gefordert. Mit der Festsetzung der Versickerung kann ein weiterer Anstieg der durch die zunehmende Bodenversiegelung hervorgerufenen deutlich erhöhten Abflussspitzen für Regenwasser verhindert und die Grundwasserneubildungsrate verbessert werden.

Da im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden kann, dass Kellergeschosse im Grundwasser zu liegen kommen, wurden entsprechende Hinweise zur technischen Ausbildung von Kellern und Tiefgaragen in den Satzungstext aufgenommen. Bei einer Behinderung der Grundwasserströmung kann es z.B. erforderlich sein, Grundwasserdüker vorzusehen. Die notwendigen Maßnahmen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt und beantragt werden.

#### 4.7 Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen durch die Festsetzung der Baurahmen und der Wandhöhen abschließend. Aufgrund der beschränkten Größe der Baurahmen und ihrer Abstände untereinander werden die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Im gesamten Geltungsbereich dieser Änderung werden Tiefgaragen ausgeschlossen. Damit soll ein höherer Versiegelungsgrad verhindert und (zusammen mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern) sicher gestellt werden, dass keine Umnutzung der Gebäude in Mehrfamilienhäuser erfolgt.

Freileitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Diese Festsetzung dient der Sicherung eines harmonischen Ortsbildes. Auch jetzt sind in der näheren Umgebung keine Freileitungen vorhanden. Neue oberirdische Leitungen würden eine Verschlechterung des Ortsbildes bedeuten. Im Rahmen des Straßenbaus können alle notwendigen Versorgungsleitungen ohne zusätzlichen Grabungsaufwand unterirdisch mit verlegt werden.

Zur Erhaltung bzw. Verbesserung der Wohnqualität darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Energieträger Kohle nicht zur Dauerheizung verwendet werden. Nachdem im Planungsgebiet Gas- und Stromleitungen vorhanden sind bzw. mit Straßenneubau bereitgestellt werden, stehen den Haushalten und Betrieben genügend Auswahlmöglichkeiten für Brennstoffe zur Verfügung, so dass die Versorgung des Gebiets zu zumutbaren Bedingungen und Kosten gesichert ist.

## 5. Örtliche Bauvorschriften

Im gesamten Plangebiet sind grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verflisungen sowie glänzende Dacheindeckungsmaterialien ausgeschlossen. Damit sollen Blendwirkungen und ortsuntypische Fassadengestaltungen vermieden werden.

Die im Ursprungsbebauungsplan zeichnerische Festsetzung zu Dachform und Wandhöhe wurde zugunsten zu textlichen Festsetzungen aufgegeben, da aufgrund der kleinteiligen Struktur mit Doppelhäusern eher mit konventionellen Dachformen zu rechnen ist. Übernommen wurde die zulässige Wandhöhe von 6,25 m und die zulässige Dachneigung von 10 bis 30°. Zulässig sind Sattel- und Walmdach einschließlich Zeltdach als Sonderform des Walmdachs. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Pult- und Flachdächer zulässig. Bei flachen Dachneigungen bis 15° ist dabei eine Dachbegrünung nach Punkt 6.7.1 des Satzungstextes vorgeschrieben.

Dachgauben, die üblicherweise erst ab 30° in gestalterisch befriedigender Weise angeordnet werden können, wurden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ebenso sind Dacheinschnitte, sogenannte „negative Dachgauben“ unzulässig. Diese Festsetzungen sollen ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachflächen gewährleisten, wie es dem Charakter der umgebenden Bebauung entspricht.

## 6. Eingriffsregelung

Das vorliegende Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Da die zulässige Grundfläche (auch unter Berücksichtigung der parallel begonnenen 4. Teiländerung) unter 20.000 qm liegt, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## 7. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage abseits der Hauptverkehrsstraßen und das geringe Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebiets sind durch die Bebauungsplanänderung keine Immissionsschutzbelange betroffen.

## 8. Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Die noch nicht bebauten Flächen wurde bisher als Grünland genutzt.

## 9. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden. In Westerndorf St. Peter befand sich ein ehemaliges römisches Töpfereizentrum. Es ist daher 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.

## 10. Planverwirklichung

### 10.1 Bodenordnung

Die für den Straßenneubau benötigten Flächen sind noch zu erwerben. Durch Grundstücksteilungen können Hinterliegergrundstücke entstehen, die für ihre Erschließung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte benötigen. Diese sind als Grunddienstbarkeiten durch Bestellung und Eintragung im Grundbuch zu sichern.

### 10.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Plangebiet	16320 qm
- Allgemeines Wohngebiet	14740 qm
- Zulässige Grundflächen	3000 qm
- Verkehrsfläche	1580 qm

### 10.3 Folgekosten

Der Bebauungsplan löst Folgekosten aus für den Neubau und Unterhalt der neuen Grillparzerstraße.

Rosenheim, den 25.06.2007



Cybulska