

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 145 „Am Stocket / Hohenzollernstraße / Pfandlstraße“

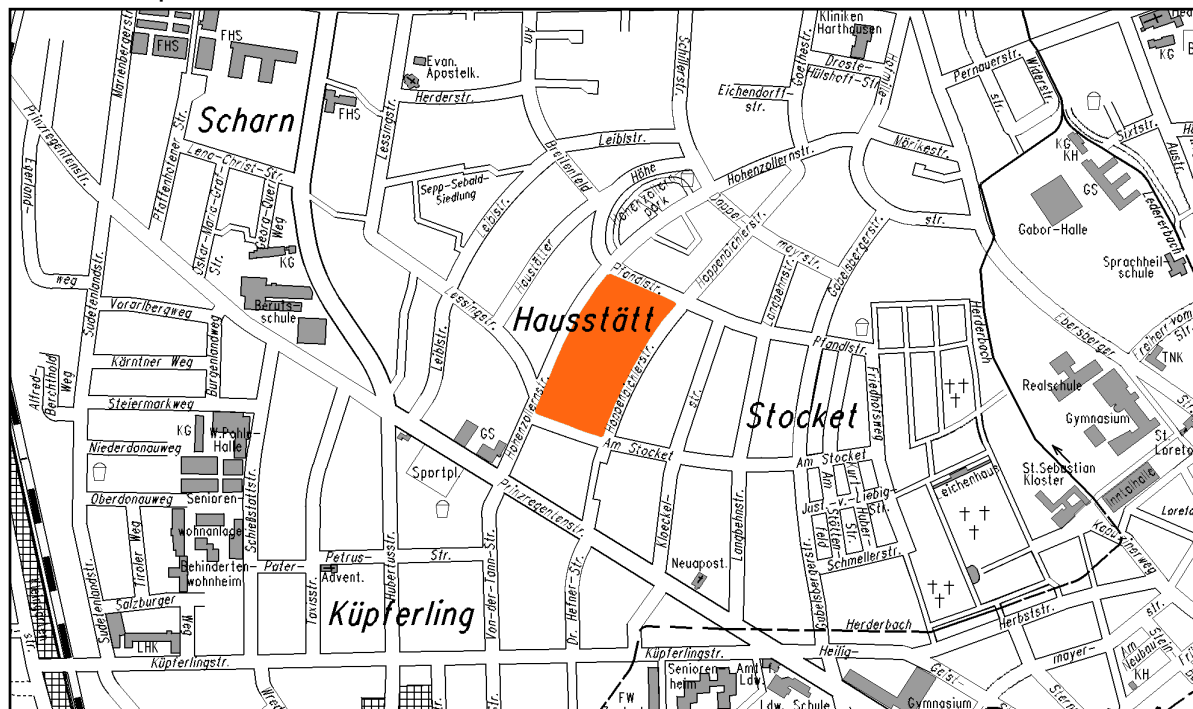
1. Lage des Plangebiets

Der zu überplanende Bereich liegt am Fuße der Haustätter Höhe und wird im Westen von der Hohenzollernstraße, im Norden durch die Pfandlstraße, im Osten durch die Hoppenbichlerstraße und im Süden durch die Straße Am Stocket begrenzt. Das Plangebiet bildet ein typisches Quartier des innenstadtnahen Wohngebietes „Am Stocket“, einer Stadterweiterung mit markant geschwungenem Siedlungsgrundriss, welche in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts nordwestlich der Altstadt auf Grundlage des Generalbaulinienplans von Theodor Fischer entstanden ist.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flur-Nummern der Gemarkung Rosenheim: 1032, 1032/6, 1033/3, 1033/4, 1033/8, 1033/9, 1033/10, 1033/11, 1033/12, 1033/13, 1033/14, 1033/30, 1036/14, 1036/15, 1036/16, 1036/17, 1036/18, 1036/19, 1036/20, 1036/21, 1714, 1714/2, 1714/3, 1714/4.

Übersichtsplan

Nord ↑



2. Anlass zur Planaufstellung

Der Stadtrat hat am 31.07.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Am Stocket / Hohenzollernstraße / Pfandlstraße“ mit dem Ziel beschlossen, den erhaltenswerten Baumbestand im Blockinnenbereich zu sichern und die Rahmenbedingungen für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung festzusetzen.

Anlass für die Bebauungsplanaufstellung waren verschiedene Bauanträge und Anträge auf Vorbescheid, die mit Anbauten und Bebauung in zweiter Reihe die zusammenhängende Grünstruktur teilweise unmaßstäblich zu durchbrechen versuchten.

3. Flächennutzungsplan (FNP) und vorhandene Nutzung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim vom 12.12.1995 ist das Plangebiet als reines Wohngebiet (WR) dargestellt; dies entspricht der tatsächlichen Nutzung. Der Geltungsbereich liegt inmitten von Wohnbauflächen; lediglich südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Gemeinbedarfsflächen für ein Offizierskasino des Bundesgrenzschutzes und die Grundschule an der Prinzregentenstraße.

4. Planungsziele

Die Straßenzüge im Planungsbereich sind wie die nähere Umgebung geprägt durch eine rhythmische Abfolge von Solitärgebäuden und deren Vorgartenzonen. Die tiefen Grundstücke stoßen mit ihren rückwärtigen Grenzen aneinander und bilden im Inneren des

Straßengevierts großzügige Grün- und Gartenbereiche, deren Zentrum von beeindruckendem Baumbestand gekennzeichnet ist.

Neben der Sicherung der städtebaulich und grünplanerisch bedeutsamen inneren Grünbereiche mit der schützenswerten Gehölzkulisse sind die Weiterentwicklung der reinen Wohnnutzung und eine behutsame Nachverdichtung des Plangebietes Ziel und damit Grundzüge des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Vorhandene Strukturen, städtebaulicher Charakter und Maßstäblichkeit des Bestands sollen dabei weitgehend erhalten bleiben.

4.1 Städtebauliche Konzeption / Grundzüge der Planung

Da das geplante Quartier innerhalb des Wohngebiets „Am Stocket“ eines der letzten ist, welches seinen ursprünglichen Charakter bewahren konnte, ist seine Eigenart als besonders erhaltenswert einzustufen. Besonders kennzeichnende Eigenschaften sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bewahrt und betont werden.

Die städtebaulichen Grundzüge der Planung werden im Wesentlichen durch folgende Planungsziele bestimmt:

Planungsziel 1: Erhalt und Weiterentwicklung des Grünbereichs im Blockinneren

Der zusammenhängende Grünbereich im Inneren des Quartiers, der durch die großen Gärten gebildet wird, stellt mit seinem beeindruckenden Baumbestand die grüne Mitte des Quartiers dar. Er darf von weiterer Bebauung nur in seinen Randbereichen angetastet werden.

Planungsziel 2: Erhalt der Baustruktur mit gebietstypischen Solitärbauten

Der Straßenraum wird durch die regelmäßige Abfolge kompakter Solitärbauten, deren Größe innerhalb des Planungsgebiets variiert, gesäumt. Während die stattlichen Kubaturen der meist zweigeschossigen Bauten Am Stocket, in der Hohenzollernstraße und in der Pfandlstraße teilweise Villencharakter aufweisen, erinnern besonders die kleineren Gebäude an der Hoppenbichlerstraße mit ihren weit herabgezogenen Satteldächern an Siedlerhäuser.

Die Baustruktur soll in ihrer Maßstäblichkeit und Wirkung erhalten bleiben. Da zukünftige Anbauten zur Gartenseite keine Wirksamkeit in den Straßenraum entfalten sollen, müssen sie sich den Baukörpern an der Straße hinsichtlich Grundfläche und Höhenentwicklung unterordnen.

Planungsziel 3: Erhalt der charakteristischen Dachlandschaft

Fast alle Gebäude im Plangebiet, die in den Straßenraum wirken, sind mit relativ steil geneigten Dächern ohne nennenswerten Dachüberstand versehen. Die Dachformen ordnen sich der vorherrschenden Gestaltung der jeweiligen Straßenzüge unter, wodurch eine gestalterische Anknüpfung an die benachbarten Quartiere erfolgt. Der Erhalt des einheitlichen Gesamteindruck des Plangebiets soll durch das Festhalten an den vorhandenen Dachformen und Dachneigungen gesichert werden.

Planungsziel 4: Durchblicke zum Innenbereich

Zwischen den Häusern lassen unbebaute Bereiche Durchblicke von der Straße in das grüne Quartiersinnere zu. Diese Art der Grünvernetzung soll auch in Zukunft bestehen bleiben.

Planungsziel 5: Unbebaute Vorgärten

Das Zusammenspiel von unbebauten, gärtnerisch gestalteten Vorgartenbereichen und dominanten Volumina der Hauptbaukörper prägt das Plangebiet. Das vorhandene Straßenraum-/ Vorgartenprofil soll nicht durch Nebengebäude, blickdichte Einfriedungen und Parkplätze gestört werden.

5. Erläuterung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird als zulässige Art der baulichen Nutzung „reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Das entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan, der vorhanden und der geplanten Nutzung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die kleinteilige Siedlungsstruktur auch im Hinblick auf das weiter gefasste städtebauliche Umfeld zu sichern, sollen die offene Bauweise mit maßstäblich eingepassten Baukörpern, die vorhandene Höhenentwicklung und die vorhandene Nutzung der Vorgartenzonen beibehalten werden. Es wird eine maßvolle Nachverdichtung angestrebt. In Maßstab, Proportion und Höhenentwicklung integrieren sich alle getroffenen Festsetzungen in das städtebauliche Umfeld.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche GR gilt jeweils für den Hauptbaukörper und ist grundstücksbezogen berechnet; diese absoluten Zahlen entsprechen im Mittel einem GRZ-Wert von 0,22.

5.2.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Einzelbaukörper sichern die festgesetzte offene Bauweise (Planungsziel 2: Erhalt der Baustruktur) und die beabsichtigten Durchblickmöglichkeiten (Planungsziel 4). Ein seitliches Zusammenwachsen der Baukörper ist damit und mittels anderer Festsetzungen, z.B. durch die Zulässigkeit von Garagen an nur einer Grundstücksseite, ausgeschlossen.

Die Planung sieht vor, dass sich die größeren überbaubaren Grundstücksflächen entlang der vorhandenen Straßen entwickeln; im Hinterliegerbereich liegen die kleineren Grundflächen; sie sind so bemessen sind, dass eigenständig benutzbare Anbauten entstehen können. Durch die Lage der Baugrenzen werden ausschließlich städtebauliche Ziele verfolgt. Die festgesetzten Baugrenzen entfalten daher keine nachbarschützende Wirkung.

5.2.2 Höhenentwicklung

Zur Vermeidung unmaßstäblicher Höhengsprünge werden je Straßenzug einheitliche Wand- und Firsthöhen festgesetzt, die sich am derzeitigen Bestand orientieren. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist so festgesetzt, dass durch Ausbau der Dachgeschosse ein weiteres Vollgeschoss entstehen kann. Die Höhenentwicklung der vorhandenen Gebäude bleibt hierbei weitgehend erhalten.

Gebäude bzw. Anbauten im hinteren Bereich der Grundstücke sollen sich in Maßstäblichkeit und Geschossigkeit gegenüber der Straßenbebauung unterordnen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Planung sieht daher - analog zum Bestand - vor, Garagen und Stellplätze überwiegend in die zukünftigen Gebäude zu integrieren; Erschließungsaufwand und Bodenversiegelung halten sich so in knappen Grenzen.

Um Durchblicke zum Innenbereich auch zukünftig zu sichern, soll eine Verkettung der Gebäude durch Nebenanlagen und Garagen vermieden werden. Zu diesem Zweck ist mindestens eine seitliche Grundstücksgrenze von seitlicher Bebauung freizuhalten.

Um der Bodenversiegelung der Vorgartenbereiche entgegen zu wirken, sind pro Grundstück max. 2 Besucherstellplätze im Vorgartenbereich zulässig. Insbesondere in den großen Anwesen entlang der Hohenzollernstraße ist es damit teilweise notwendig, Stellplätze in die neuen Baukörper (Hinterliegerbereich) oder zwischen Alt- und Neubau zu integrieren; dies lässt sich durch die Hanglage technisch problemlos verwirklichen.

6.2 Stellung der Hauptbaukörper / Firstrichtung

Zur Wahrung der bestehenden ortsbildprägenden Straßenansichten wird die Ausrichtung der Hauptbaukörper und der Firstrichtung vorgeschrieben.

Die Ausnahme bilden hierbei die Gebäude entlang der Hohenzollernstraße: obwohl diese fast einheitlich traufständig sind, wird in diesem Bereich auf die Festsetzung der Hauptgebäudeausrichtung verzichtet, da hier bei traufständiger Gebäudestellung die Einhaltung der Abstandsflächen im Falle eines Neubaus teilweise nur unter Hinnahme von Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Grundfläche realisierbar ist. Eine Drehung der Hauptbaukörperichtung um 90° ermöglicht größere Abstände zwischen den Baukörpern bzw. Grundstücksgrenzen und sorgt für bessere Besonnungs-/Belichtungsverhältnisse, die Durchblickmöglichkeiten zum Innenbereich werden verbessert (vgl. Planungsziel 4).

Daher ist ausschließlich entlang der Hohenzollernstraße die Stellung der Hauptgebäude und der Hauptfirstrichtung zur Straße freigestellt.

6.3. Dachformen

An der Hohenzollernstraße und an der Pfandlstraße (Nutzungsschablone A) werden zur Wahrung des Villencharakters der vorhandenen Gebäude im gesamten Straßenzug Walm- bzw. Satteldächer festgesetzt; Satteldächer sind im gesamten Straßenzug vorherrschend.

An der Hoppenbichlerstraße (Nutzungsschablone C) sind zur Wahrung des Bestandes nur Satteldächer zulässig.

An der Straße Am Stocket (Nutzungsschablone B) sind analog zum Bestand nur Walmdächer zulässig.

Die Dachformen der Anbauten im Gartenbereich (Nutzungsschablone D) sind vom Bauwerber frei wählbar, da sie nicht in den Straßenraum wirken. Denkbar ist auch die Anlage von Dachterrassen.

6.4. Freileitungen

Alle vorhandenen Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch verlegt. Daher und aus ortsbildprägenden Gründen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auch zukünftig alle Leitungen unterirdisch zu verlegen sind.

6.5 Grundwasser

Grundwassermessungen bei den Brunnen Nr. 470 und 472, nördlich bzw. südlich in der Nähe des Plangebietes gelegen, haben ergeben, dass die Differenz zwischen Geländeoberkante und maximalem Grundwasserhöchststand bei ca. 1,80 m (nördlicher Brunnen) bzw. 2,38 m (südlicher Brunnen) liegt.

Da die gemessenen Pegel in einem Rhythmus von 14 Tagen abgelesen wurden, ist die Möglichkeit gegeben, dass diese Höchstpegel nochmals überschritten werden können. Es besteht die Gefahr, dass Kellerbauten oder Tiefgaragen mit Grundwasser in Berührung kommen.

Es wird im Bebauungsplan daher festgesetzt, dass Keller und Tiefgaragen wasserdicht auszuführen sind.

7. Grünordnung

Zentrales Planungsziel ist die dauerhafte Sicherung vorhandener Biotopflächen im Quartiersinneren, welche den gesamten Gehölzbestand umfassen. Diese Biotopflächen werden mit der besonderen Zweckbestimmung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Darüber hinaus werden im übrigen Plangebiet schützenswerte Einzelbäume als „zu erhalten“ festgesetzt.

An der Nordost-Ecke des Plangebietes (Flur Nr. 1036/16) wird ein vorhandener Baum vom geplanten Baurahmen überdeckt. Es wird deshalb auf diesem Grundstück ein „zu pflanzender Baum“ als Ersatzmaßnahme für den Fall festgesetzt, dass das nun zulässige Bauvorhaben verwirklicht werden sollte. Die Ersatzpflanzung ist also erst dann vorzunehmen, wenn der vorhandene Baum entfallen müsste.

8. Öffentliche Erschließung

8.1. Straßen

Das Plangebiet ist durch die Hoppenbichler-, Hohenzollern-, Pfandstraße und die Straße Am Stocket bereits voll erschlossen. Änderungen ergeben sich aus der Planung nicht.

8.2 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Grundstücke des Plangebiets verfügen über Gas-, Wasser-, Strom- und Kanalanschlüsse. Zusätzliches Niederschlagswasser aus einer weiteren Versiegelung der Grundstücke ist gemäß dem Stand der Technik direkt auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht mehr in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden.

9. Ausgleichsflächen

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Die festgesetzten Grundflächen GR der Gebäude orientieren sich an dem durchschnittlichen Maß der baulichen Nutzung, welches bereits nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Das zulässige Maß der baulichen Verdichtung wird durch den Bebauungsplan nicht erhöht.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist daher ein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren. Den Belangen der Landschaftspflege wird durch die grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen.

10. Hochwasserschutz

Da das Planungsgebiet nicht in dem vom Wasserwirtschaftsamt kartierten Bereichen

eines hundertjährigen Hochwassers liegt, sind besondere Schutzmaßnahmen nicht erforderlich.

11. Überleitung des Bauleitplanverfahrens in das BauGB 2004

Das Bebauungsplanverfahren wurde am 31.07.2002 durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates eingeleitet und damit nach dem BauGB 1998 begonnen. Da das Verfahren voraussichtlich nicht bis zum 20.07.2006 abgeschlossen werden kann, wurde eine Überleitung in das BauGB 2004 erforderlich.

Nach dieser neuen Fassung des BauGB ist es möglich, Bebauungspläne in vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen, wenn sich dadurch in einem Gebiet nach § 34 BauGB „der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert“.

Da der vorliegende Bebauungsplan dieses Kriterium erfüllt und weder UVP-pflichtige Vorhaben vorbereitet noch die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzflächen beeinträchtigt, ist die Anwendung des § 13 BauGB möglich und wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 29.03.2006 beschlossen.

Eine Umweltprüfung ist damit nicht erforderlich.

12. Bodenordnung / Grunddienstbarkeiten

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen. Werden Grundstücke im Rahmen nachfolgender Bautätigkeiten geteilt, ist die (private) Erschließung der Hinterliegerbereiche mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten grundbuchamtlich zu sichern.

13. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler vorhanden. In der näheren Umgebung, westlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes, befinden sich zwei Baudenkmäler: Es handelt sich hier um eine Villa aus dem Jahre 1910 in der Lessingstraße 2 und um das sog. „Offizierscasino“ aus dem Jahre 1939 in der Hohenzollernstraße 3.

14. Folgekosten

Es sind keinerlei öffentliche Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanbereiches festgesetzt; daher sind keine Folgekosten für die Stadt ersichtlich.

15. Städtebauliche Kennzahlen

Größe des Plangebiets		2,35 ha
zulässige Grundfläche GR aller Hauptbaukörper		5.295 qm
Biotopfläche	ca.	3.471 qm
derzeitiger Bestand an Wohneinheiten	ca.	51

Stadtplanungsamt

Rosenheim, den 02.03.2006

i.A.


Uwe Steffgen