



Bebauungsplan Nr. 185 „Münchener Straße 9a“

- qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB
- Aufstellung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Erläuterung des Vorentwurfs vom 21.09.2020

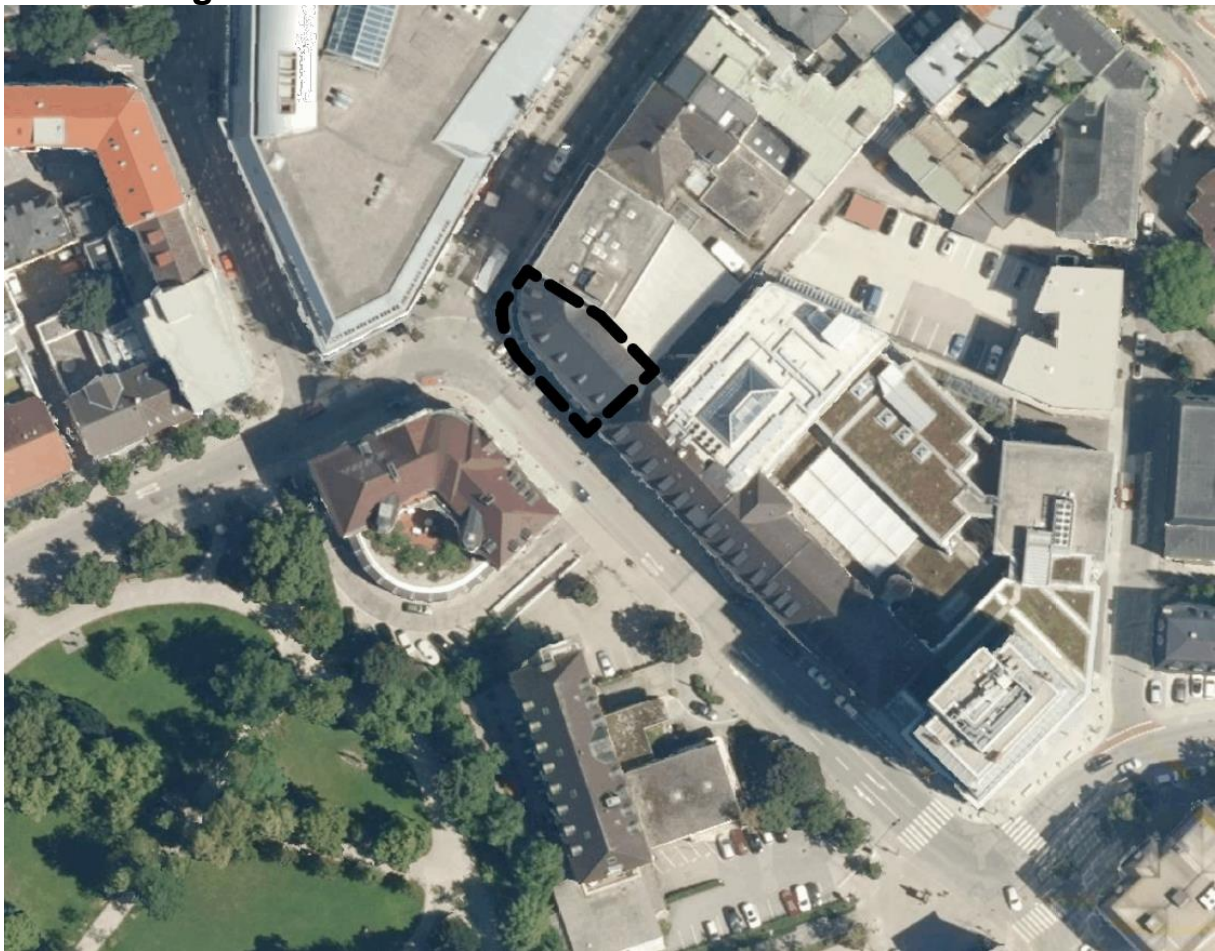


Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

1 Lage des Plangebietes

Der Kreuzungspunkt Kufsteiner- / Münchener Straße ist eine städtebaulich dominante Quartiersecke und ist Teil der Fußgängerzone in der Rosenheimer Innenstadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die beiden Eckflurstücke 511 und 511/2, jeweils Gemarkung Rosenheim, zwischen Kufsteiner Straße und Münchener Straße 9a. Dieser Geltungsbereich liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „Münchener Straße / Am Anger“, welcher sich in Aufstellung befindet, dessen Verfahren wurde auf Grund der komplexen Bau- und Eigentümerverhältnisse eingestellt.

2 Planungsziele

Die Stadt bemüht sich seit Jahren um den Erwerb bzw. die Sicherung der weiteren öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Wegeflächen. Der Gehweg entlang der Ecke Kufsteiner- / Münchener Straße ist beleuchtet, befestigt und stellt eine sichere Fußwegeverbindung dar. Zudem wird die Fläche bereits seit mehreren Jahrzehnten als Verkehrsfläche genutzt. Aus den Verhandlungsergebnissen zur angemessenen Regelung der Verkehrsfläche, ergibt sich bisher keine Einigung mit der Grundstückseigentümerin zur Sicherung der Gehwegnutzung, zudem zeichnen sich Bestrebungen zur Aufstellung von mehr Außenbestuhlungen ab. Der Gebäudeblock selbst bietet die Möglichkeit einer Aufstockung im Rahmen der bestehenden Geschossigkeit der angrenzenden Bebauungen. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 185 „Münchener Str. 9a“ soll eine behutsame Nachverdichtung der Geschossigkeit für das bestehende Wohn- und Geschäftshaus geprüft werden.

In Folge ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur behutsamen Nachverdichtung der Geschossigkeit für das bestehende Wohn- und Geschäftshaus sowie die Sicherung der wichtigen Gehwegverbindung als öffentliche Verkehrsfläche erforderlich.

Für die Umsetzung der vorgenannten städtebaulichen Ziele, ist ein Bauleitplanverfahren notwendig. Die Satzung wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt, mit dem Ziel der Sicherung einer behutsamen Nachverdichtung der Geschossigkeit und des bestehenden Gehwegs als öffentliche Verkehrsfläche. Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung sind somit zulässig, wenn sie den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor:

- Es wird Kerngebiet (MK) § 7 BauNVO festgesetzt (entspricht dem geltenden FNP von 1995)
- Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche den Anschluss an die Nachbargebäude in der Kufsteiner Straße 1 und Münchener Straße 9 gewährleistet. Die Gestaltung der Bebauung soll dadurch den Eindruck der Geschlossenheit von der Kufsteiner Straße aus betrachtet nicht einschränken.
- Allerdings ist das Abrücken von den Nachbargebäuden in der Kufsteiner Straße 1 und Münchener Straße 9, in von der Kufsteiner Straße aus betrachtet, im hinten liegenden Bereich um 2 Meter zulässig. Zudem ist die Bildung eines Innenhofs durch das Abrücken von der hinteren Baugrenze um 5 Meter zulässig.
- Es wird eine Baulinie welche ab dem 1. OG bis zum 4. OG gilt auf der Fl. Nr. 511/2, Gemarkung Rosenheim, im Abstand von 0,75 von der Grenze der Flurnummer 511, Gemarkung Rosenheim, festgesetzt. Für das EG gilt an gleicher Stelle eine Baugrenze, welche das Zurückrücken des EG um bis zu 4 Meter zulässt, aber nicht festsetzt. Diese Tiefe orientiert sich an der überdachten Eingangszone des in der Nähe befindlichen Karstadt auf der Fl. Nr. 771/4 in der Münchener Straße 12. Dadurch könnten zukünftig im überdachten Eingangsbereich ggf. Bestuhlungen aufgestellt werden.
Die Wandhöhe (WH) wird an dieser Stelle auf max. 17,5m festgesetzt.

- Eine Baugrenze wird ab dem 5. OG festgesetzt. Diese Baugrenze wird mit einem Rücksprung von 3 Metern von der Baulinie aus verortet. Das Zurückspringen soll eine ansprechende Gestaltung ggf. mit Terrassen bzw. Balkonen ermöglichen.
Die Wandhöhe an dieser Stelle wird auf max. 20,5 Meter festgesetzt und orientiert sich damit an dem Nachbargebäude in der Münchener Straße 9.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 185 „Münchener Str. 9a“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da:

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient
- die Flächen, die theoretisch versiegelt werden können, in ihrer Summe unter 20.000 qm liegen
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete) vorliegen und gemäß § 50 Satz 1 BImSchG, keine Anhaltspunkte für schädliche Umwelteinwirkungen und schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 3 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-III-Richtlinie) vorliegen.

Nach den Vorschriften des § 13a BauGB ist die Durchführung einer formellen Umweltprüfung nicht erforderlich, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Ebenso gelten Eingriffe und Ausgleiche, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 186 „Pernauerstraße / Rechenauerstraße“ zu erwarten sind, im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht angewendet.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, da der Bebauungsplan der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für die Siedlungstätigkeit entgegenwirkt. Es geht um den „Flächenverbrauch“, der in Bayern im Vergleich mit allen anderen Bundesländern am höchsten ist. Dieser schwankt seit Jahren auf hohem Niveau und lag zuletzt bei 10 ha pro Tag (siehe die einschlägigen Veröffentlichungen des Bayerischen Landesamts für Umwelt). Die Regierungsparteien haben sich deshalb im Koalitionsvertrag von 2018 zum Ziel der Bundesregierung bekannt, bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren; angestrebt wird eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 ha pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Die bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017) ist darauf angelegt, eine deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch zu erreichen. Im Juli 2019 beschloss die Bayerische Staatsregierung deshalb einen sog. „Maßnahmenkatalog“, der über das Landesplanungsgesetz umgesetzt werden soll und damit auch für die Kommunen gilt. Die Stadt Rosenheim setzt diese Zielsetzung dadurch um, dass sie verstärkt auf eine (behutsame)

Nachverdichtung in bebauten Gebieten setzt und damit das Instrument der Innenentwicklung nutzt. Diesem Ziel dient auch der vorliegende Bebauungsplan Nr. 185 „Münchener Straße 9 a“.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 185 „Münchener Straße 9a“ beschlossen und in gleicher Sitzung wurde mit gesondertem Beschluss eine Veränderungssperre für den vorliegenden Bebauungsplan erlassen. Die Veränderungssperre wurde durch Beschluss des Stadtrats am 24.06.2020 um ein Jahr verlängert.

4 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK), sowie Flächen für sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dar. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

5 Kostentragung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind voraussichtlich keine Gutachten erforderlich. Für die Stadt Rosenheim entstehen voraussichtlich keine Folgekosten.

Stadtplanungsamt
Rosenheim, den 21.09.2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. J. Blüm', is written over a light-colored rectangular background.

M. Sc. (TUM) M. J. Blüm

Anlage:
Vorentwurf der Planzeichnung vom 21.09.2020