



Bebauungsplan Nr. 198 „Möslstraße Mitte“

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

Erläuterung des Rahmenplans vom 28.10.2019



Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

1 Lage des Plangebietes

Die Grundstücke liegen zukünftig an der Möslstraße und bilden derzeit eine Baulücke mit vorhandenem Baurecht. Die Flächen sind noch nicht bebaut und werden als Wiese genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern: 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 377/5, jeweils Gemarkung Westerndorf St. Peter.

Der Bebauungsplan 30, 2. Änderung „Möslstraße Nord“ wird durch diesen Bebauungsplan Nr. 198 „Möslstraße Mitte“ überlagert und ersetzt diesen.

Die Möslstraße ist direkt an die Westerndorfer Straße (B15) und damit an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Das Grundstück wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Es ist von Wohnbebauung umgeben (siehe Abbildung 1). Westlich angrenzend verläuft die Bahnlinie Rosenheim-Mühldorf. An der Südgrenze verläuft der Holzergaben, der im westlichen Teil offen ist und dann verrohrt weiterläuft. An der Ostgrenze verläuft der verrohrte Angerbach. Das Gelände liegt an der Nordseite zum Teil deutlich tiefer (mehr als 1 m) als die angrenzenden Grundstücke.

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Westerndorf St. Peter an der Möslstraße am nord-westlichen Rand des Stadtgebietes (siehe Abbildung 2).

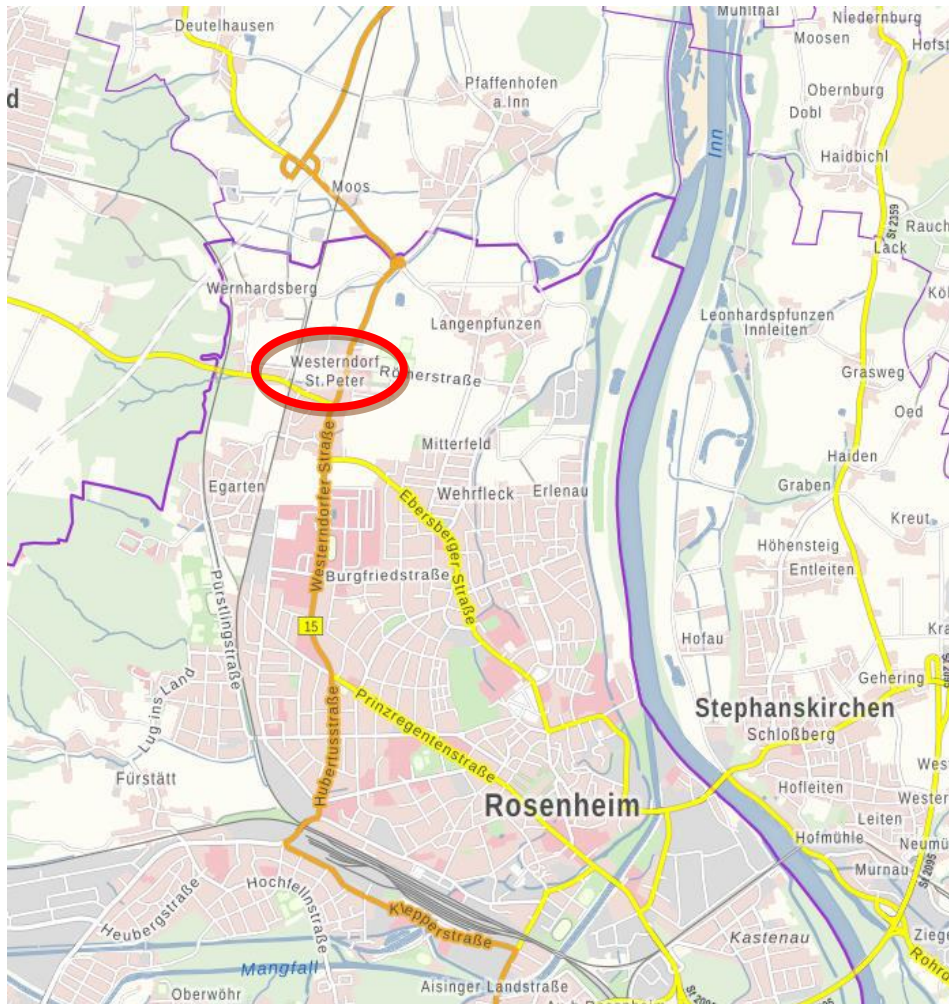


Abb. 2: Lage im Stadtgebiet, Quelle: Bayernatlas

2 Städtebauliche Entwicklung

Die bauliche Entwicklungsfläche in Westerndorf St. Peter hat eine Flächengröße von ca. 1,55 ha. Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es generationsübergreifenden Wohnraum für Starterhaushalte, Familien und Senioren zu schaffen. Durch eine Neuordnung der Liegenschaften in 5 Parzellen kann ein Wohngebiet mit geringen Erschließungsflächenanteilen geschaffen werden.

3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept vom 28.10.2019 sieht vielfältige Gebäudetypologien in Form von 17 Reihenhäusern sowie 9 Mehrfamilienhäusern in unterschiedlichsten Wohnformen vor (siehe Abbildung 3). Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, generationsübergreifenden Wohnraum für Starterhaushalte, Familien und Senioren zu schaffen. Geplant ist dazu die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern. Die Übergangsbereiche zur bestehenden Bebauung sind dabei mit 2 Vollgeschossen niedriger, in den übrigen Bereichen sind Gebäude mit bis zu 4 Vollgeschossen vorgesehen. Aufgrund des bestehenden offenen Grabens an der Südseite ist hier der Abstand zur bestehenden Bebauung größer, so dass hier die Bebauung höher bleibt. Im Osten entsteht eine große öffentliche Grünfläche, in der auch ein Kinderspielplatz errichtet werden soll. Auch im Bereich der Freiflächengestaltung soll der generationsübergreifende Gedanke in Form von gemeinsam genutzten Grünflächen mit differenzierten Aufenthaltszonen, Bewegungs- und Spielbereichen zum Ausdruck kommen. Der im Süden bestehende offene Holzergaben soll erhalten bleiben und bildet einen Übergangsbereich zwischen dem neuen Baugebiet und den Bestandsbereichen.

Die Aufteilung der Flächen setzt sich folgendermaßen zusammen:

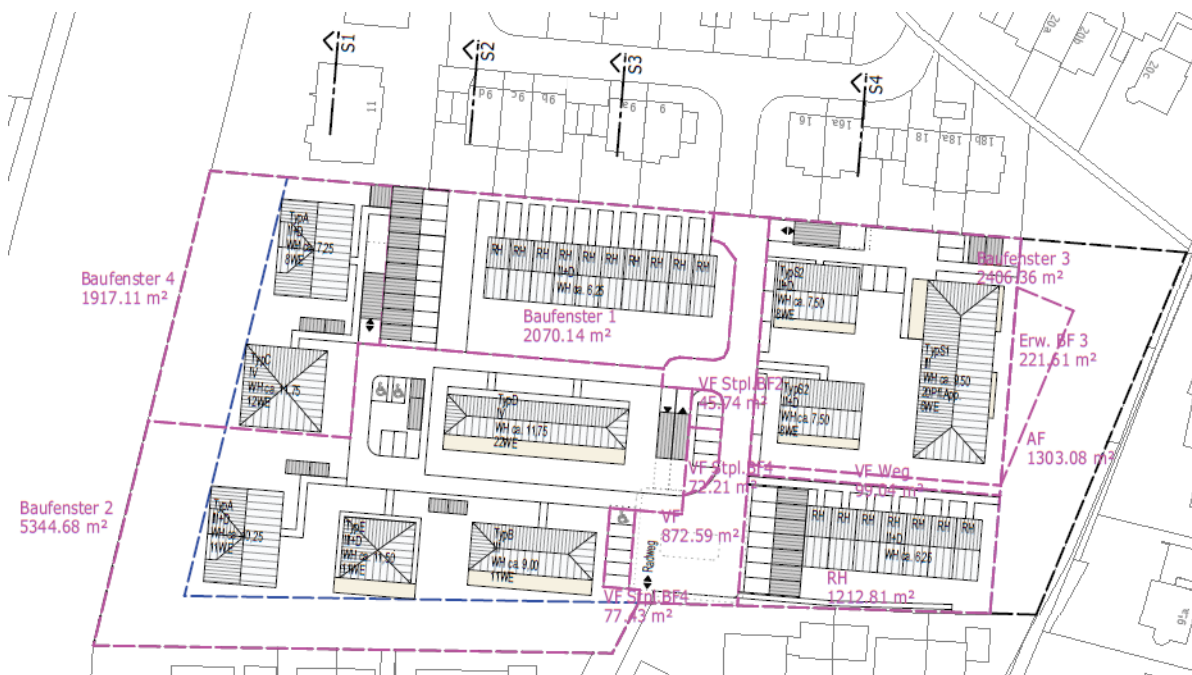


Abb. 3: Baufensterdarstellung vom 28.10.2019 von plg Planungsgruppe Strasser erstellt

Baufenster 1:

Auf dem Baufeld im Eigentum der Stadt Rosenheim können 10 Reihenhäuser, einschließlich 10 Bewohnerparkplätze sowie weitere 10 Besucherstellplätze realisiert werden.

Baufenster 2:

Auf diesem Baufeld sollen vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 55 Wohneinheiten entstehen. Diese werden mit einem gemeinsamen Tiefgaragenkonzept, welches insgesamt 85 Parkplätze aufweist, unterbaut. Um einen möglichen Parksuchverkehr in den Nachbarquartieren zu vermeiden, werden 22 unterirdische Besucherparkplätze vorgehalten. Die Wohnungen sollen nach Fertigstellung als Eigentumswohnungen veräußert werden.

Baufenster 3:

Dieses Baufeld soll mit einem Mehrfamilienhaus mit ca. 8 Wohneinheiten für Senioren sowie einem weiteren Mehrfamilienhaus mit ca. 6 Wohneinheiten für Senioren sowie 20 Appartements für Pflegebedürftige mit ambulanter Betreuung (Pflegegrad 3-5) errichtet werden. Zum Nachweis der baurechtlich notwendigen ca. 25 Stellplätze ist eine Tiefgarage für Bewohner und Personal sowie oberirdisch ca. 11 Besucherparkplätze vorgesehen. Für den Aufenthalt im Freien können ca. 200 qm Gartenfläche zusammen mit dem Spielplatzbereich geschaffen werden.

Baufenster 4:

Für dieses Baufeld sind 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 bzw. 12 Wohneinheiten vorgesehen. Für die Bewohner und Besucher sind ca. 22 Stellplätze in einer Tiefgarage sowie 8 oberirdische Stellplätze anvisiert.

Baufenster 5:

In diesem Baufeld sollen 7 Reihenhäuser mit Ausrichtung nach Süden erstellt werden. Für den Stellplatzbedarf sollen 7 Garagen mit 7 Vorstellflächen platzsparend und den Verkehr abschirmend auf dem westlichen Grundstücksteil errichtet werden. Die vollunterkellerten Reihenhäuser werden eine Wohnfläche von 110 qm bis 125 qm erreichen.

Die geplante Siedlungsentwicklung an der Möslstraße wird als positiv für den Stadtteil Westendorf St. Peter bewertet. Die maßvolle Nachverdichtung von bestehenden Baurechten in Verbindung mit der Schaffung von generationsübergreifendem Wohnraum befördert ein positives Zusammenleben sowie den Zusammenhalt in unserer Stadtgesellschaft.

Als Nutzungsart wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um zusätzliche Verkehrsbelastungen zu vermeiden sollen Tankstellen sowie Schnellgastronomie mit Drive-In als Nutzungsarten ausgeschlossen werden. Bordelle bzw. bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten sind ebenfalls auszuschließen, um einen Trading-Down-Effekt für das Quartier zu vermeiden.

Das städtebauliche Konzept vom 28.10.2019 (siehe Abbildung 4) zeigt eine schlüssige Überarbeitung und Nachverdichtung des festgesetzten Wohngebiets aus dem Jahr 2000 auf. Dadurch kann das Ziel einer Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums umgesetzt werden:



Abb. 4: Rahmenplan vom 28.10.2019 von plg Planungsgruppe Strasser erstellt

4 Planungsziele

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung der städtischen Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Regional- und Landesplanung Rosenheim ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 als Oberzentrum festgelegt. Die Stadt liegt im Verdichtungsraum. Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z). Bei der Fläche handelt es sich nicht um eine Neubauf Fläche i. S. des LEP, sie liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die Planung basiert auf einer geordneten städtebaulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 Z). Die Planung entspricht diesem Ziel.

5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Eine Nachverdichtung in innerörtlicher Lage stellt hierbei aus gesetzgeberischer Sicht einen Hauptanwendungsfall des § 13a BauGB dar.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung
- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm (der Geltungsbereich beträgt rund 15.600 qm)
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Zur vollständigeren Vorklärung unterschiedlicher Belange, wird auf die Möglichkeit der Verfahrensverkürzung verzichtet und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel dazu werden die notwendigen Fachgutachten erstellt und der detaillierte Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

6 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan muss nicht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden, da dieser ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bereits festsetzt.

7 Kostentragung

Die im Rahmen der Bauleitplanung anfallenden Kosten (Planungskosten, Gutachten, etc.) sind durch die Vorhabenträger zu tragen. Eine Planungsvereinbarung und die Grundzustimmung wurden bereits am 21.07.2020 unterzeichnet. Für die Stadt Rosenheim entstehen voraussichtlich keine Folgekosten.

Rosenheim, den 28.07.2020

i.A.



M. Sc. (TUM) M. J. Blüm
Stadtplanungsamt

Anlage:
Rahmenplan vom 28.10.2019