

Bebauungsplan Nr. 203 „Wittelsbacherstraße/ Aventinstraße“

- einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB
- Aufstellung gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Erläuterung des Vorentwurfs vom 07.07.2021



Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung Quelle: Stadt Rosenheim

1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 203 liegt im westlichen Stadtbereich an der Wittelsbacherstraße. Westlich des Änderungsbereiches befindet sich das Landratsamt, östlich das Finanzamt. Im Süden schließt ein Wohngebiet an das geplante Vorhaben an, im Norden liegt die Christkönigkirche.

Der Geltungsbereich umfasst die bebauten sowie unbebauten Flächen südlich der Wittelsbacherstraße und östlich der Aventinstraße.

Städtebaulich ist der Bereich durch sehr unterschiedliche Baustrukturen und Nutzungen charakterisiert. Der nähere Verlauf der Wittelsbacherstraße hat klare Kanten gegenüber der Straße, eine Ausnahme bildet der Bereich der Christ-König-Kirche, die zurückversetzt liegt (hier wird die Raumkante durch das vorgelagerte Pfarrhaus gebildet).

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Rosenheim mit den Flurnummern 1644, 1644/14, 1644/16 (T), 1644/17 (T) mit einer Gesamtfläche von circa 9.616 qm.

2 Anlass der Planung und planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Bereich der Wittelsbacherstraße soll durch das Bauleitplanverfahren eine maßvolle Nachverdichtung in zentrumsnaher Lage gewährleistet werden und folglich ein Beitrag geleistet werden den dringenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Dadurch soll auch eine klare Raumkante entstehen.

Darüber hinaus sollen durch eine Sanierung die bestehenden zwei Wohngebäude aus den 70er Jahren den heutigen Wohn- bzw. Lebensbedürfnissen und energetischen Anforderungen angepasst werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3 „Wittelsbacher Straße – Süd“, der mit einer Vielzahl an Teiländerungen seit dem 06.03.1972 rechtsverbindlich ist. Die Flächen des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 Bau NVO dargestellt.

3 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Bestandsgrundstück ist mit zwei punktförmigen Wohngebäuden mit 8 bzw. 12 Geschossen bebaut. An der Wittelsbacherstraße liegt dem Wohngebäude vorgelagert eine 1-geschossige Bebauung mit gewerblicher Nutzung. Hierbei handelt es sich um ein gastronomisch genutztes Gebäude („Zur Brezn“) und das Kundendienstbüro einer Versicherung. Letzteres soll im Neubau integriert werden.

Die Stellplätze sind oberirdisch sowie in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt von Süden von der Aventinstraße erfolgt. Die Erschließung der oberirdischen Stellplätze erfolgt von Norden über die Wittelsbacherstraße sowie von Westen über eine Einfahrt an der Aventinstraße.

4 Planungsziele

Durch die Neuordnung flächenintensiver, oberirdischer Stellplätze sowie nicht genutzter Bereiche können bislang nicht genutzte Teile der Innenstadt für Wohnen und Arbeiten nachverdichtet werden. Darüber hinaus können durch die Sanierung der Bestandsgebäude zwei Wohntürme aus den 70er Jahren in ihrer Wohnqualität sowie in ihrem Erscheinungsbild an die heutigen Bedürfnisse und energetischen Anforderungen angepasst werden.

Das zu bebauende Grundstück befindet sich im Spannungsfeld zwischen zwei völlig unterschiedlichen städtebaulichen Typologien. Erstens ist es der Teil eines Bebau-

ungsplans, der eine sehr offene Bebauung aus punktförmigen Hochhäusern mit bis zu zwölf Geschossen vorsieht. Diese Planungs idee entspricht den städtebaulichen Vorstellungen der 60er und 70er Jahre und positioniert freistehende Wohntürme in einem schachbrettartigen Koordinatensystem mit fließenden Freiräumen. Zweitens folgt es einer städtebaulichen Typologie mit geschlossenen Baufluchten entlang der Wittelsbacherstraße mit Wandhöhen bis zu 14 Meter.

Vorgesehen ist ein Gebäudeentwurf, der zwischen den beiden Typologien der punktförmig offenen Hochhausbebauung und der geschlossenen Bebauung mit Baufluchten entlang der Wittelsbacherstraße vermittelt.

Entlang der Wittelsbacherstraße wird daher ein „Sockelbau“ vorgeschlagen, der sich über die volle Grundstückslänge erstreckt und die Bauflucht der Wittelsbacherstraße aufnimmt. Die Wandhöhe orientiert sich mit 3 bis 4 Geschossen an den jeweiligen angrenzenden Gebäuden des Landratsamtes im Westen und des Finanzamtes im Osten. Gleichzeitig legt sich der Sockelbau im Grundriss L-förmig um den Bestand nach Süden, um einen wirksamen Lärmschutz sowie eine räumliche Fassung der innenliegenden Freiflächen zu schaffen. Das Erdgeschoss wird teilweise aufgeständert, um eine Durchwegung für Fußgänger in Nord-Süd-Richtung zu ermöglichen. Die Hauszugänge und einzelne Gewerbeflächen in der Erdgeschosszone sorgen für Dynamik an der Schnittstelle zum öffentlichen Raum entlang der Wittelsbacherstraße.

In der freien Fläche im Nordosten, aber deutlich zurückgesetzt von der Wittelsbacherstraße, wird ein markanter Hochpunkt situiert, der sich aus dem Sockelbau entwickelt und nach oben verjüngt. Die Gebäudeform wurde parametrisch und tageslichtoptimiert entwickelt, um Verschattung auf die Umgebung zu vermeiden und gleichzeitig gute Lichtverhältnisse in den neuen Wohnungen zu ermöglichen. Die zukünftige Gebäudehöhe von 34,50 m greift die Bauhöhe der beiden Bestandstürme auf. Durch eine differenzierte Gebäudestaffelung entstehen in allen Etagen Terrassenfreiräume, die zu einer zeitgemäßen Wohnqualität beitragen werden. Gleichzeitig wird durch Terrassierung der Grünanteil auf den Dächern erhöht und über die gesamte Fläche verteilt.

Die Gebäudeform mit Sockelbau und Hochpunkt soll eine sehr große Mischung aus unterschiedlichen Nutzungsformen für Wohnen und Arbeiten ermöglichen. So sollen neben nichtstörenden gewerblichen Nutzungen auch größere Wohnungen im Sockelbau für Familien entstehen. Zur Wittelsbacherstraße hin sind kleinere Einheiten für Singles vorgesehen. In den oberen Etagen sollen zusammen mit Dienstleistungsangeboten unterschiedlichste Wohnformen errichtet werden, die zu einer Vielfalt und Lebendigkeit im Quartier beitragen können. Alle Nutzungseinheiten werden barrierefrei erschlossen. Die Gebäudezugänge, Treppenhäuser und privaten Freiräume sind so angeordnet, dass nachbarschaftsstiftende Aktivitäten entstehen können.

Die beiden Wohntürme aus den 70er Jahren sind immobilienökonomisch nicht mehr zeitgemäß. Die äußere Erscheinung sowie die Grundrisse der Wohnungen und das Platzangebot für private Freiflächen entsprechen nicht den Anforderungen an die heutigen Wohn- und Lebensbedürfnisse. Es soll eine Aufwertung der Gestalt erfolgen indem Balkone rund ums Gebäude vorgesetzt werden und damit insgesamt eine Neugestaltung der gesamten Fassade erfolgt. Auch eine intensive Fassadenbegrünung ist denkbar.

Für das Quartier südlich der Wittelsbacherstraße stellen die oben genannten Maßnahmen eine Aufwertung dar und könnten Modellcharakter für weitere Sanierungen im Innenstadt Bereich entfalten.

Das Quartier hat eine Lagegunst inmitten der Stadt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Das Fahrrad soll daher im Mittelpunkt der Mobilität für die Bewohner stehen. Die derzeitigen oberirdischen PKW-Stellplätze werden in ihrer Position optimiert und in ihrer Anzahl erhöht. Dies wird möglich durch den Neubau einer Tiefgarage mit großzügigen Abstellmöglichkeiten u.a. für Kraft- und Fahrräder in der Untergeschoss- und Erdgeschosszone. Im Osten des Gebietes werden zwei halbversenkte Parkdecks angeordnet. Die bestehende Zu- und Abfahrt der Tiefgarage im Süden des Planungsgebietes wird für die neuzubauende Tiefgarage unter dem Neubau mitverwendet. Ein Mobilitätskonzept wird angestrebt. Ein quartierseigenes Car-sharing sowie Elektrolastenräder sollen die Anzahl der privaten PKWs reduzieren.

Der vorliegende Entwurf zeigt eine schlüssige Fortentwicklung sowie Nachverdichtung des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) aus dem Jahre 1972. Die geplante Entwicklung an der Wittelsbacherstraße und Aventinstraße wird als Aufwertungsmaßnahme für den Siedlungsteil bewertet. Im Bereich des dreiseitig umschlossenen Innenhofes liegt im aktuellen Baukonzept, eine deutliche Unterschreitung der Mindestabstandsflächen in Wohngebieten gemäß Art. 6, Ziffer 5 BayBO vor. Der Investor ist gefordert, entweder eine rechtssichere Begründung für die mehrfache Unterschreitung der Abstandsflächen vorzulegen oder sein Konzept auf die vom Gesetzgeber vorgegebene Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H anzupassen.

5 Verfahren

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.

Der Bebauungsplan Nr. 3 Wittelsbacherstraße-Süd“ wird durch das neue Bebauungsplanverfahren Nr. 203 "Wittelsbacherstraße/ Aventinstraße in Teilen überlagert und ersetzt diesen.

6 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Bebauungsplan behält die Gebietskategorie eines allgemeinen Wohngebietes bei. Daher muss der Flächennutzungsplan nicht gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden, da dieser derzeit über die Gesamtfläche bereits ein Allgemeines Wohngebiet (WA) darstellt.

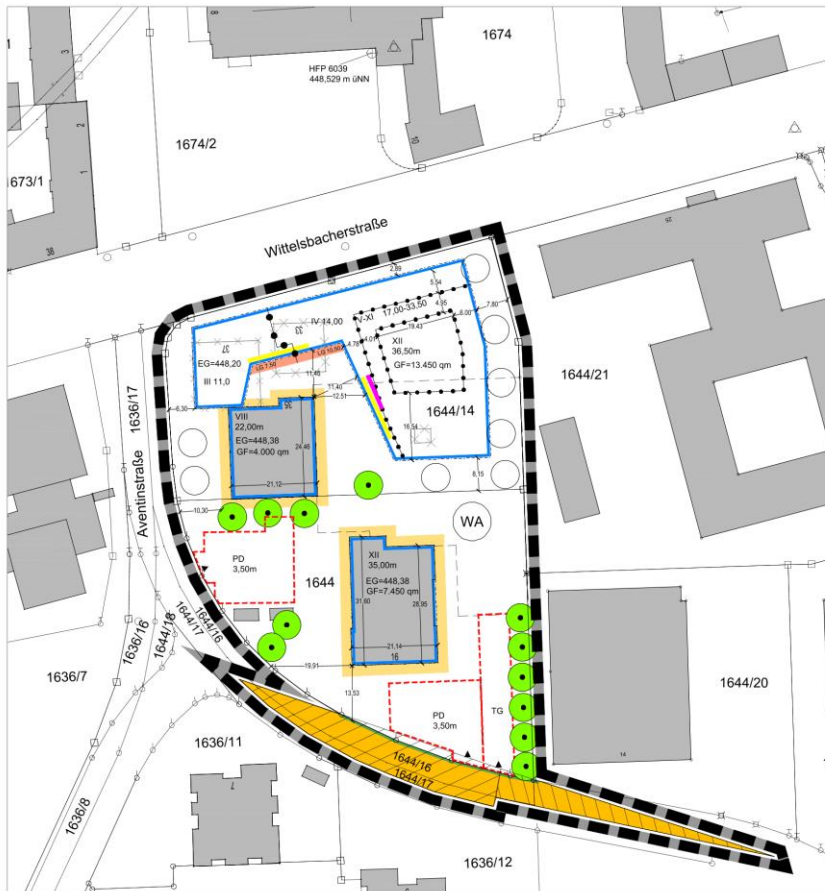
7 Kostentragung

Die im Rahmen der Bauleitplanung anfallenden Kosten (Planungskosten, Gutachten etc.) sind durch die Bauherren zu tragen. In diesem Zusammenhang wird mit dem Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eine Plankostenvereinbarung unterzeichnet. Zur weiteren Besicherung kommunaler Belange ist ein Durchführungsvertrag vorgesehen.

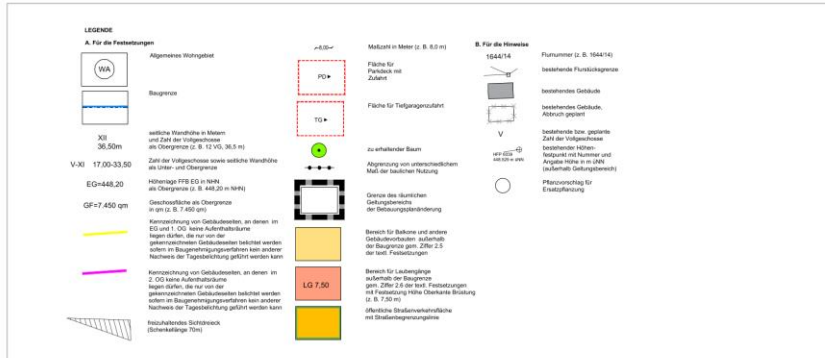
Stadtplanungsamt
Rosenheim, den 17.09.2021

gez. Susanne Hegele

Anlage:
Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 203 „Wittelsbacherstraße/ Aventinstraße“ vom 07.07.2021



Maßstab 1:500



STADT ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 203
"WITTELSBACHERSTRASSE /
AVENTINSTRASSE"

plg | Planungsgruppe
 Strasser

07.07.2021