

BEGRÜNDUNG

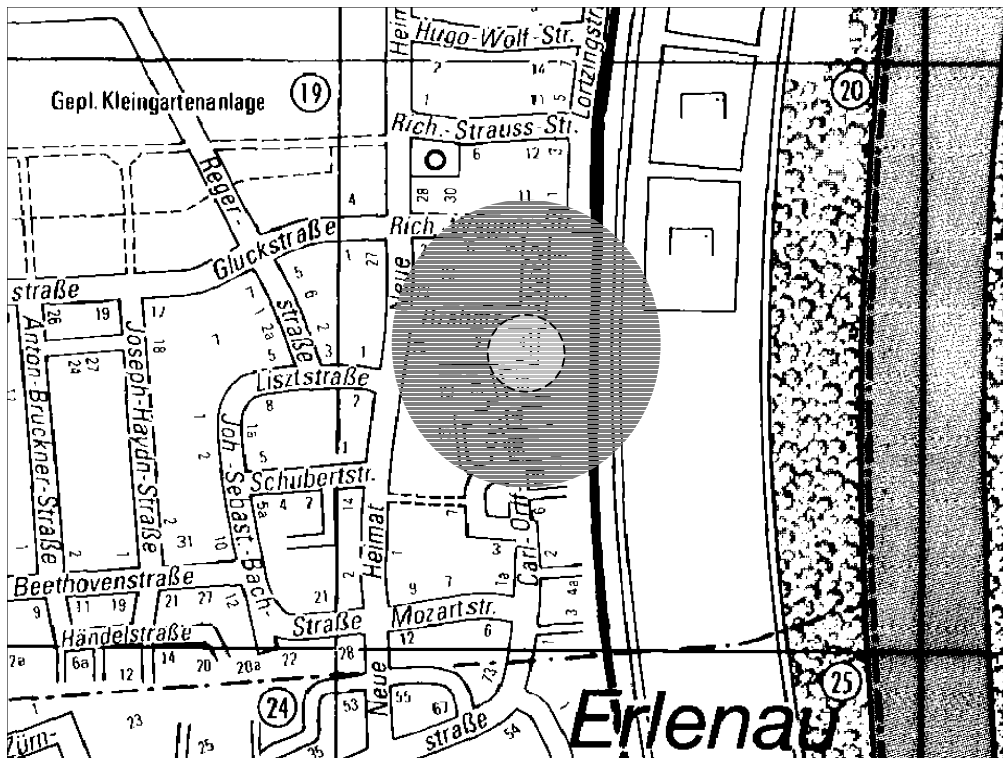
zum Bebauungsplan Nr. 47a „Mozartstraße-Nord“
– 1. vereinfachte Teiländerung
(Wegeverbindung Carl-Orff-Straße – Brahmsstraße)
Flur-Nummer 2914/143 (Teilfläche), Gemarkung Westerndorf St. Peter

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 2,5 km nördlich der Innenstadt Rosenheims im Stadtteil Erlenau. Es liegt im Norden an der Brahmsstraße und wird im Osten durch das Flurstück Nr. 2914/143, im Süden durch die Garagenzeilen nördlich der Wendeanlage der Carl-Orff-Straße und im Westen durch ein Wohngebäude mit Freiflächen begrenzt.

Übersichtsplan

↑ Norden



2. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 47a „Mozartstraße – Nord“ (Planfassung vom 23.03.1987, rechtsverbindlich seit 31.07.1989) setzt in seinem nördlichen Teilbereich auf der Flur Nr. 2914/143 eine 3,50 m breite Fläche fest, die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL), dinglich zugunsten der Anwohner untereinander und der Allgemeinheit, zu sichern ist“. Außerdem sind zwei Doppelhäuser mit Doppelgaragen festgesetzt. Die GFL-Fläche dient der Erschließung des südlichen Doppelhauses und sichert die fußläufige Anbindung des Wohnquartiers rings um die Carl-Orff-Straße an die nördliche angrenzende Wohnbebauung. Bisher wurde der Fußweg noch nicht realisiert; die Doppelhäuser werden derzeit errichtet.

Die neuen Eigentümer befürchten aufgrund der geplanten Wegeverbindung Belästigungen, insbesondere wegen der festgesetzten Breite von 3,50 m, die auch ein Befahren von Personenkraftfahrzeugen zulassen würde; im übrigen wird eine Fußwegeverbindung zwischen den Wohnquartieren als unnötig angesehen.

Aus Sicht der Stadtplanung ist die Fußwegeverbindung unverzichtbar, da sie die fußläufige Anbindung zwischen der Carl-Orff-Straße und der Brahmsstraße in Richtung Norden sichert. Sie wird für die sozialen Kontakte zwischen den Wohnquartieren als unverzichtbar bewertet, ebenso für die Erreichbarkeit des großen Spielplatzes in der Richard-Wagner-Straße.

Um den Wünschen der Anlieger entgegen zu kommen, wird eine Verschmälerung des Fußweges auf 2,0 m für vertretbar gehalten. Gleichzeitig soll der Weg entsprechend der überwiegenden Zielsetzung zugunsten der Allgemeinheit als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Eine Änderung der bisherigen Festsetzung „Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, dinglich zu sichern zugunsten der Anwohner untereinander und der Allgemeinheit“ in eine öffentliche Verkehrsfläche mit 2,0 m Breite und der Zweckbestimmung „Fußweg“ erfordert eine Teiländerung des Bebauungsplanes. Da die Grundzüge der Planung des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

3. Planungsziele

In dem Wohngebiet an der Carl-Orff-Straße leben derzeit etwa 280 Bewohner. Die als Sackgasse mit einer Wendeanlage ausgebildete Carl-Orff-Straße, die von der Pernauerstraße aus nach Norden führt und als Spielstraße ausgewiesen ist, stellt die einzige verkehrsmäßige Erschließung für die angrenzende Wohnbebauung dar. Ein anderer Anschluss an das Verkehrsnetz der Erlenau besteht auch für Fußgänger nicht. Bewohner, die in der nördlichen Häuserzeile der Carl-Orff-Straße wohnen, müssen einen Umweg von ca. 650 m in Kauf nehmen, wenn sie in die benachbarte Brahmsstraße oder in nördlich gelegene Gebiete wollen.

Die im Bebauungsplan Nr. 47a „Mozartstraße-Nord“ als „Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, dinglich zu sichern zugunsten der Anwohner untereinander und der Allgemeinheit“ festgesetzte Verbindung zwischen der Carl-Orff-Straße bzw. der sich daran anschließenden gemeinschaftlichen Erschließungsfläche und der Brahmsstraße konnte bisher nicht realisiert werden.

Planungsziel ist die baldige Umsetzung der geplanten Fußwegeverbindung zeitgleich mit der Bebauung des Grundstücks durch zwei Doppelhäuser.

Da der Weg eine Erschließungsfunktion nicht nur für die unmittelbaren Anlieger des südlich geplanten Doppelhauses, sondern auch für die Anwohner der gesamten Carl-Orff-Straße hat, soll er als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Dies entspricht den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 47 a „Mozartstraße-Nord“ und des Grundstückseigentümervertrags von Oktober 1987 für die Gemeinschaftsfläche nördlich der Carl-Orff-Straße. Durch die Reduzierung des Querschnitts auf das erforderliche Mindestmaß von 2,0 m wird eine bessere Realisierbarkeit der Maßnahme erwartet.

Mit der neuen Wegeverbindung wird die fußläufige Erschließung des Wohngebietes an der Carl-Orff-Straße wesentlich verbessert. Fußgänger können ohne Umweg die im Norden der Erlenau gelegenen Freizeitangebote erreichen. Auch der Weg zum Kindergarten Gluckstraße wird damit kürzer und sicherer. Die Anlage eines öffentlichen Fußweges dient der Verbesserung des Wohnumfeldes und der Vernetzung des Freiraum- und Wegesystems.

4. Erläuterung der Festsetzung

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt, um die Durchlässigkeit des Wohnquartiers für die Öffentlichkeit zu gewährleisten.

Die Festsetzung des Fußweges erfolgt mit 2,0 m Breite, um die Gefahr auszuschließen, dass dieser Weg befahren wird.

Bei Bedarf könnten am südlichen Anfang des Weges versetzte Sperrgitter errichtet werden, die das Durchqueren nur für Fußgänger, Kinderwagen und Rollstuhlfahrer ermöglicht. Die vorgesehene Breite von 2,00 m entspricht den Richtlinien der „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE 85/95), die einen solchen Weg als „nicht befahrbaren Wohnweg“ definieren.

Dem Wunsch der Grundstückseigentümer, ein Gehrecht für die Allgemeinheit auf den Flur-Nummern 2914/178 und 2914/143 auszuschließen, kann nicht gefolgt werden, da es aus Sicherheitsgründen nicht zu verantworten ist, eine gesamte Wohnsiedlung nur an eine öffentliche Straße (hier: Sackgasse) anzubinden, wobei dieser Bereich dann nicht einmal von Fußgängern verlassen werden könnte.

Die im Oktober 1987 getroffenen Regelungen im Grundstückseigentümervertrag, den die gemeinnützige Rosenheimer Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft mbH (GRWS) als damalige Grundstückseigentümerin in Vorbereitung der Parzellierung der Grundstücke abgeschlossen hat, stehen diesem Wunsch ebenfalls entgegen. Hier ist unter Punkt 2 „Gehrecht und Fahrtrecht“ festgelegt:

„Die GRWS räumt hiermit an dem neugebildeten Grundstück Flst. 2914/178 – dieses Flurstück ist als Gemeinschaftsfläche für alle Reihenhäuserwerber vorgesehen zugunsten der Stadt Rosenheim als beschränkte persönliche Dienstbarkeit das Recht ein, über den eingezeichneten Wohnweg zur Anbindung der Wohnstraße in dem Baugebiet an die Brahmsstraße zu gehen mit der Maßgabe, dass die Ausübung des Rechts an beliebige Dritte gestattet ist.“

Des Weiteren wird im angesprochenen Vertrag festgelegt, dass

- das Befahren der Flur-Nr. 2914/178 als Wohnstraße erlaubt ist (zu den nördlichen Garagen...)
- die Pflicht zum Schneeräumen, Streuen und Reinigen ..., Verkehrssicherungs- und auch die Unterhaltungspflicht den Miteigentümern gemeinschaftlich obliegen und diese die Kosten dafür zu tragen haben (vgl. 5.3)
- In 5.6 wird festgelegt, dass „das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, für immer ausgeschlossen wird.“

Das unter Punkt 2 beschriebene Recht bedeutet, dass bereits beim Kauf der Wohngrundstücke von der GRWS eine entsprechende Nutzung der Gemeinschaftsfläche nördlich der Wendepalte als Durchgang für die Allgemeinheit rechtlich gesichert war. Viele der vorgetragenen Argumente zielen damit ins Leere, weil bereits jetzt eine Nutzung durch die Allgemeinheit möglich ist.

Auch für den bisher noch nicht realisierten nördlichsten Stutzen zur Brahmsstraße sind die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zugunsten der Allgemeinheit ausgerichtet. So heißt es in den Festsetzungen durch Text zum Bebauungsplan unter § 10: „Die im Bereich von Flur-Nr. 2914/90, 2914/71 und 2914/143 Gemarkung Westerndorf (Verbindungswege zur Neuen Heimat und Brahmsstraße) eingezeichneten Dienstbarkeiten sind zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.“ Dieses Ziel der Durchlässigkeit für die Allgemeinheit wird durch die geänderte Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg) gestärkt.

5. Auswirkungen der Planung

Eine fußläufige Verbindung zwischen Carl-Orff- und Brahmsstraße ermöglicht eine erhebliche kürzere Anbindung nördlich gelegener Freizeitbereiche (Landschaft, Reitanlagen, Bolzplätze, Innflutmulden, Radwege) sowie öffentlicher Einrichtungen wie des Kindergartens an der Glückstraße oder des Kinderspielplatzes Richard-Wagner-Straße. Außerdem können diese Ziele damit ungefährdeter erreicht werden, da durch den neuen Fußweg große Umwege über öffentliche Straßen ohne eigenen Gehweg vermieden werden können.

Aufgrund der räumlichen Lage kann davon ausgegangen werden, dass der Weg nur von Bewohnern des Quartiers benutzt wird. Negative Auswirkungen der Planung werden nicht erwartet.

6. Bodenordnung/Kosten

Zur Erstellung des öffentlichen Weges hat die Stadt die benötigte Fläche von ca. 63 m² bereits erworben. Zusätzlich entstehen Kosten von ca. 1.900,- € für den erstmaligen Wegeausbau in Kies oder Mineralbeton, von ca. 3.500,- € für die Beleuchtung (incl. dazugehöriger Tiefbaumaßnahmen) und von ca. 40,- €/pro Jahr für den Unterhalt.

Stadtplanung Rosenheim, den 10.09.2004

i. A.

Cybulska