



Bebauungsplan Nr. 71 „Mangfallstraße / Auerbach“ 2. Änderung

Begründung

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 71 Mangfallstraße / Auerbach – 1. Änderung am 27.02.2003 rechtsverbindlich geworden war, erwarb die P+S Baupartner Hausbau GmbH das städtische Grundstück Flur Nr. 1666 an der Mangfallstraße und das Grundstück der Hegenauerstiftung, Flur Nr. 1666/3.

Der Bebauungsplan enthält unter IV. Wasserwirtschaft folgenden Hinweis:

„6. Das Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Mangfall. Nach den bisherigen Beobachtungen ist allgemein und bei Hochwasserereignissen mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, die bis knapp unter die Geländeoberfläche reichen können. Hochwasserschutzmaßnahmen wurden bereits abschnittsweise ausgeführt; das Gebiet Bebauungsplan Nr. 71 ist seit Fertigstellung des BA 04 von einem 100-jährigen Hochwasser geschützt, allerdings ist der Schutz vor dem maßgeblichen 100-jährlichen Hochwasserereignis erst dann gewährleistet, wenn sämtliche Bauabschnitte verwirklicht sind. Dieser Zeitpunkt ist derzeit noch nicht absehbar.“

Die Aussagen stehen im Widerspruch zu den aktuellen Erkenntnissen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes uneingeschränkt nach den Kriterien des HQ 100 als hochwassergeschützt bestätigen. Der Grundstückseigentümer beantragt daher, dass folgender Abschnitt gestrichen wird: *„...allerdings ist der Schutz vor dem maßgeblichen 100-jährlichen Hochwasserereignis erst dann gewährleistet, wenn sämtliche Bauabschnitte verwirklicht sind. Dieser Zeitpunkt ist derzeit noch nicht absehbar“.*

Der kritische Sachverhalt konnte am 26.05.03 nochmals in einem Arbeitsgespräch mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim geklärt werden und führte zu einer Stellungnahme vom 27.05.03, die folgende Formulierung im Bebauungsplan zulässt:

„6. Das Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Mangfall. Nach den bisherigen Beobachtungen ist allgemein und bei Hochwasserereignissen mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, die bis knapp unter die Geländeoberfläche reichen können. Hochwasserschutzmaßnahmen wurden bereits abschnittsweise ausgeführt. Das Gebiet Bebauungsplan Nr. 71 ist seit der Fertigstellung des BA 04 unmittelbar hinter dem Deichsystem vor einem 100-jährigen Hochwasser geschützt. Der Gesamtschutz vor dem maßgeblichen 100-jährlichen Hochwasserereignis wird mit Fertigstellung des BA 08 – derzeit im Bau, Fertigstellung bis November 2003 – erreicht.“

Über diese Klarstellung hinaus beantragt P+S folgende Änderungen:

- Zulässigkeit der Garagen ausschließlich als Flachdachgaragen mit begrünten Dächern unter Verzicht auf geneigte Garagendächer, um die einheitliche Gestaltung des dicht bebaubaren Wohngebietes auf Dauer zu sichern,
- Reduzierung der Traufhöhe von 6,70 m auf maximal 5,30 m bei 24 Grad Dachneigung für die drei Einfamilienhäuser im Westen des Geltungsbereiches,
- geringfügige Drehung des südwestlichsten Doppelhauses.

Die Änderungen dienen der Klarstellung (Hochwasserschutz) bzw. sie sind städtebaulich begründet; sie berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Änderung des Bebauungsplanes kann damit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden; von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurde nach § 13 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Stadtplanungsamt Rosenheim, den 17. 07.2003

i. A.

Offenberger