



## Erläuterungsbericht Bebauungsplan Nr. 184 „Nachverdichtung Erlenau / Wehrfleck“

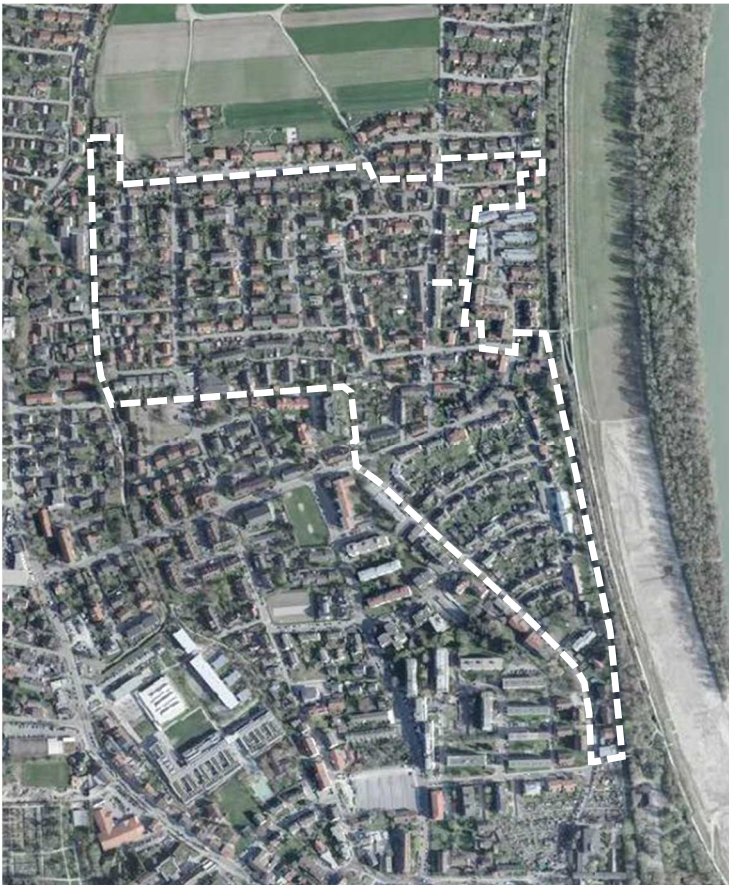


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 184 im Luftbild

### Lage / Geltungsbereich

Das Planungsgebiet erstreckt sich über bereits bebaute Teilflächen in den Siedlungsteilen Erlenau und Wehrfleck im Nordosten der Stadt Rosenheim. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 26,13 ha.

Die Begrenzung des Geltungsbereiches erfolgt folgendermaßen: (siehe Plananlagen 1 bis 3)

- im Westen: durch den Höhengsprung im Gelände entlang des Herderbaches
- im Norden: Begrenzung durch den bestehenden qualifizierten Bebauungsplan Nr. W6a „Erlenau-Wehrfleck“ - Teiländerung entlang der Glückstraße
- im Nordosten: Begrenzung durch die bestehenden qualifizierten Bebauungspläne Nr. W4 „Erlenau Am Hammerbach“ und Nr. W4a „Erlenau Am Hammerbach“ - Teiländerung zwischen Glück- und Lisztstraße und zwischen Richard-Wagner-Straße und Brahmsstraße
- im Osten: natürliche Begrenzung der Bebauung durch den Hammerbach sowie im Bereich der Carl-Orff-Straße die Grenzen der bestehenden qualifizierten Bebauungspläne Nr. 47 „Mozartstraße Nord“, Nr. 47a „Mozartstraße Nord“ - Änderung und Nr. 47a „Mozartstraße Nord“ - 1. Vereinfachte Teiländerung

- im Süden: die Bebauung östlich der Erlenastraße bis zur Höhe Schirmbeckstraße verfügt fast ausschließlich über zwei Geschosse und wird in den Geltungsbereich aufgenommen, die Bebauung westlich der Erlenastraße weist überwiegend drei bis sechs Geschosse auf und bedarf daher nicht einer Aufnahme in den Geltungsbereich
- im Südwesten: südlich und nördlich der Pernauerstraße verfügt die Bebauung teilweise über bis zu sechs Geschosse und bedarf in diesen Bereichen keiner Aufnahme in den Geltungsbereich; die Grenze verläuft daher westlich des sechsgeschossigen Mehrfamilienhauses nördlich der Pernauerstraße und weiter nach Westen entlang der Gemarkungsgrenze und an der nördlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 28a „Austraße - Pernauerstraße“ - Teiländerung entlang bis zum Herderbach

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 184 „Nachverdichtung Erlenu / Wehrfleck“ umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Westerndorf St. Peter (abschnittsweise von Westen nach Osten):

- 2540, 2540/9, 2540/1, 2540/2, 2540/3, 2540/4, 2540/5, 2540/6, 2540/7, 2540/8, 2539/8 (Mühlbachstraße), 2539/9, 2539/5, 2539/4, 2539/3, 2539/10, 2539/2, 2539/1, 2539/7
- 2537/3, 2535/2, 2863/2 (Schumannweg), 2536/3, 2536/2, 2536/1, 2537/2, 2537, 2536, 2909/14, 2909/34, 2909/8, 2909/35, 2909/10 (Herderbachstraße)
- 2533, 2533/5, 2533/1, 2921/14, 2921/4, 2921/16, 2921/15, 2921/5, 2921/17, 2921/6, 2921, 2932/3, 2933/2, 2936/2, 2940/2, 2945, 2909/11-Teilfläche (Ihlastraße)
- 2909/12, 2909/13, 2909/9, 2921/1, 2921/3, 2921/9, 2921/10, 2932/2, 2932/13, 2932/14, 2932/5, 2932/6, 2932/15, 2932/12, 2936/5, 2936/7, 2936/8, 2936/9, 2936/11, 2936/12, 2936/10, 2932/7, 2921/12, 2921/8, 2921/13, 2921/7, 2921/2, 2909/6, 2909/7, 2539 (Austraße)
- 2909/5, 2909/36, 2909/37, 2909/4, 2909/3, 2909/2, 2909/1, 2982/5, 2928/7, 2928/3, 2932/10, 2932/11, 2932/9, 2932/8, 2936/20, 2936/6, 2936/15, 2936/16, 2936/17, 2936/18, 2936/19, 2929/3, 2929/4, 2929/5, 2929/6, 2929/7, 2929/8, 2929/9, 2929/10, 2929/11, 2929/12, 2929/13, 2928/20, 2928/4, 2928/19, 2926/4, 2926/1, 2926/5, 2923/1, 2923/8, 2923/9, 2923/10, 2920/12, 2920/14, 2920/13, 2920/11, 2920/10, 2920/9, 2920/8, 2920/7, 2920/6, 2920/5, 2920/4, 2920, 2933/4 und 2920/3 (Anton-Bruckner-Straße)
- 2909/29, 2909/30, 2909/31, 2909/32, 2909/33, 2909/21, 2909/20, 2982/6, 2923/5, 2926/2, 2928/6, 2928/10, 2929/2, 2928/21, 2928/22, 2933, 2933/5, 2933/6, 2933/7, 2936, 2936/29, 2936/35, 2936/30, 2936/31, 2936/32, 2936/33, 2936/34, 2933/8, 2933/9, 2933/10, 2933/11, 2933/12, 2933/13, 2933/14, 2933/15, 2928/18, 2928/17, 2923/6, 2923/7, 2919/3, 2909/19, 2909/18, 2909/28, 2909/27, 2909/26, 2909/25, 2909/24, 2909/17 (Joseph-Haydn-Straße)
- 2982/4, 2909/23, 2909/22, 2909, 2982/9, 2909/16, 2919/2, 2919/1, 2923/3, 2928/11, 2928/12, 2928/13, 2928/14, 2928/15, 2928/16, 2932, 2936/28, 2936/27, 2936/26, 2936/25, 2936/24, 2936/13, 2936/23, 2936/4, 2936/36, 2914/3, 2914/140, 2914/4, 2914/2, 2914/1, 2914/17, 2914/18, 2914/19, 2922/2, 2914/20, 2914/21, 2914/22, 2914/23, 2914/24
- 2541, 2904, 2905, 2901/1, 2901/2, 2901/3, 2901/4, 2901/5, 2901/37, 2901/7, 2901/8, 2901/34, 2901/11, 2901/10, 2901/36, 2901/35, 2901/12, 2901, 2901/38, 2901/13, 2901/16, 2901/14, 2901/15, 2901/17, 2901/18, 2901/19, 2901/9 (Händelstraße), 2901/30, 2901/29, 2901/28, 2901/27, 2901/26, 2901/25, 2901/24, 2901/23, 2901/22, 2901/21, 2901/31, 2901/32, 2901/33, 2908 (Beethovenstraße)
- 2914/25, 2914/26, 2914/27, 2914/28, 2914/29, 2914/102, 2914/103, 2914/104, 2914/105, 2914/94 (Johann-Sebastian-Bach-Straße), 2914/101, 2914/30, 2914/31, 2914/32, 2914/33, 2914/141
- 2914/60, 2914/59, 2914/58, 2914/57, 2914/56, 2914/55, 2914/145, 2914/34, 2914/35, 2914/44, 2914/45, 2914/46, 2914/47, 2914/43, 2914/48, 2914/49, 2914/50, 2914/51, 2914/52, 2914/53, 2914/61, 2914/62, 2914/282, 2914/42, 2914/54, 2914/41, 2914/40, 2914/39, 2914/38, 2914/37, 2914/36, 2914/93 (Schubertstraße)
- 2914/139, 2914/9, 2914/10, 2914/284, 2914/11, 2914/285, 2914/12, 2914/92 (Lisztstraße), 2914/16, 2914/15, 2914/112, 2914/14, 2914/13, 2914/283
- 2936/3-Teilfläche (Regerstraße), 2914/5, 2914/99, 2914/279, 2914/7, 2914/6, 2914/8, 2914/277
- 2914/63, 2935, 2935/6, 2935/7, 2914/133, 2914/109, 2914/142, 2914/108, 2914/97 (Brahmsstraße), 2914/138, 2914/137, 2914/281, 2914/106, 2914/64, 2914/294, 2914/293, 2914/292, 2914/65

- 2914/96 (Neue Heimat), 2914/146, 2914/66, 2914/67, 2914/280, 2914/68, 2914/69, 2914/70, 2914/291, 2914/71-Teilfläche, 2914/72, 2914/73, 2914/74, 2914/75, 2914/76, 2914/77, 2914/78, 2914/79, 2914/80, 2914/81
- 2914/98-Teilfläche (Mozartstraße), 2914/82, 2914/83, 2914/84, 2914/85, 2914/144, 2914/86, 2914/87, 2914/100, 2914/88, 2914/89

Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich folgende Flurnummern der Gemarkung Rosenheim (abschnittsweise von Westen nach Osten):

- 1257/57, 1257/56, 1257/55, 1257/54, 1257/53, 1257/52, 1257/51, 1257/50, 1257/175, 1257/72, 1257/49, 1257/58, 1257/59, 1257/60, 1257/61, 1257/62, 1257/63, 1257/183 (Pernauerstraße), 1195/2-Teilfläche (Pernauerstraße), 1257/68, 1257/67, 1257/66, 1257/65, 1257/64, 1257/45, 1257/46, 1257/47, 1257/48, 1257/69, 1257/31, 1257/32, 1257/33, 1257/34, 1257/35, 1257/71, 1257/185, 1257/184, 1257/36, 1257/37, 1257/38, 1257/39, 1257/40, 1257/41, 1257/42, 1257/43, 1257/44, 1257/70, 1257/6
- 1257/8 (Neue Heimat), 1257/180, 1257/7, 1257/73, 1257/74, 1257/75, 1257/76, 1257/77, 1257/78, 1257/79, 1257/80, 1257/81, 1257/82, 1257/83, 1257/84, 1257/85, 1257/86, 1257/87, 1257/88, 1257/89, 1257/90, 1257/91
- 1257/24, 1257/25, 1257/177, 1257/22 (Fischerweg), 1257/26, 1257/27, 1257/28, 1257/29, 1257/30, 1257/138, 1257/139, 1257/140, 1257/141, 1257/142, 1257/148, 1257/149, 1257/150, 1257/151, 1257/152
- 1257/107, 1257/108, 1257/109, 1257/92, 1257/146, 1257/179, 1257/182, 1257/94, 1257/95, 1257/96, 1257/97, 1257/98, 1257/99, 1257/100, 1257/11, 1257/12, 1257/13, 1257/14, 1257/15, 1257/16, 1257/181, 1257/20, 1257/19, 1257/18, 1257/17, 1257/101, 1257/102, 1257/103, 1257/104, 1257/105, 1257/106
- 1257/21 (Gamsweg), 1257/93, 1257/110, 1257/111, 1257/112, 1257/113, 1257/114, 1257/115, 1257/116, 1257/117, 1257/118, 1257/119, 1257/120, 1257/121, 1257/122, 1257/123, 1257/124, 1257/125, 1257/126, 1257/27, 1257/129, 1257/130, 1257/131, 1257/132, 1257/133, 1257/134, 1257/135, 1257/136, 1257/137
- 1257/145 (Fuchsweg), 1257/167, 1257/168, 1257/169, 1257/170, 1257/171, 1257/172, 1257/173, 1257/174, 1257/166, 1257/165, 1257/164, 1257/163, 1257/162, 1257/161
- 1257/160 (Dachsweg), 1257/156, 1257/157, 1257/158, 1257/159, 1257/4
- 1253-Teilfläche (Erlenastraße), 1253/22, 1257/153, 1257/154, 1253/21, 1257/155, 1253/31, 1253/30, 1253/29, 1253/28, 1253/27, 1253/26, 1253/25, 1253/24, 1253/45, 1253/44, 1253/43, 1253/42, 1253/41, 1253/40, 1253/39, 1253/38, 1253/37, 1253/36, 1253/35, 1253/34, 1253/33, 1253/32

## Verfahren

Die Satzung wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden sollen. Dies ist nicht erforderlich, da die Flächen des Geltungsbereiches im Bestand bereits bebaut sind und sich zu Teilen als Allgemeines und als Reines Wohngebiet darstellen.

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nur im Rahmen seiner Festsetzungen. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung).

Aus baurechtlichen Gründen ist eine Überlagerung eines qualifizierten Bebauungsplans durch einen einfachen Bebauungsplan nicht möglich. Daher stellt es sich als notwendig dar, den Bebauungsplan W6 in einem Teilbereich aufzuheben und diese Flächen in den geplanten einfachen Bebauungsplan mit einzubeziehen. Das Verfahren der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. W6 wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184 durchgeführt. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. W6 „Erlenu / Wehrfleck“ kann eine schlüssige Abgrenzung des geplanten einfachen Bebauungsplans Nr. 184 „Nachverdichtung Erlenu / Wehrfleck“ durch die Straßenzüge erreicht und eine Nachverdichtung in dem betreffenden Teil ermöglicht werden (siehe Plananlagen 1 bis 3).

Die weiteren Flächen der Bebauungspläne W6 und W6a können im Rahmen der Planung neuer Bauflächen im Bereich Wehrfleck in qualifizierte Bebauungspläne einbezogen werden. Die Bebauungspläne W6 (nicht aufgehobener Teil) und W6a werden dann durch die qualifizierten Bebauungspläne ersetzt.

## Planungsziele

Aufgrund der angespannten Wohnungssituation und der Zielstellung des Flächensparens verfolgt die Stadt Rosenheim eine Verdichtung der Bestandsgebiete mit einem Vorrang vor einer weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Diesen Zielen soll die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. W6 „Erlenau / Wehrfleck“ und die Aufstellung des geplanten einfachen Bebauungsplans Nr. 184 „Nachverdichtung Erlenau / Wehrfleck“ dienen.

Das Planungsgebiet weist eine heterogene Bebauung auf in Form einer Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhausbauweisen sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern. Die Bestandsbebauung verfügt überwiegend über zwei Geschosse, vereinzelt existieren drei Geschosse. Die Bebauung hat sich ohne Bebauungspläne nach den Vorgaben des § 34 BauGB entwickelt. Eine Ausnahme stellt der Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. W6 „Erlenau / Wehrfleck“ dar, welcher sich nach dessen Vorgaben entwickelt hat.

Die Bebauung im Planungsgebiet stellt sich in ihrer Höhenentwicklung als homogen dar. In der Ausgestaltung der Gebäude herrscht jedoch eine Ungleichheit vor, die in den Gestaltungsvorgaben nur wenig Spielraum lässt. Daher sollen sich die Vorgaben des einfachen Bebauungsplans auf das Ermöglichen von III Geschossen anstelle von bisher II+D konzentrieren. Dieser Maßstabsprung stellt sich hinsichtlich seiner städtebaulichen Wirkung als geringfügig dar und kann einen bedeutenden Zugewinn an Wohnraum ermöglichen. Bezüglich der Dachgestaltung sollen keine Festsetzungen vorgesehen werden, da das Planungsgebiet bereits über eine vielgestaltige Dachlandschaft im Bestand verfügt.

Im Bestand sind die Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Höhe bisher meist auf Erweiterungen mit untergeordneten Dachgauben oder Quergiebeln begrenzt. Da es sich oftmals um Doppel- oder Reihenhäuser handelt, ist jedoch regelmäßig nur ein eingeschränkter Flächengewinn möglich. Dem sollen die Vorgaben des einfachen Bebauungsplans Abhilfe schaffen.

Folgende Planungsziele werden im Einzelnen verfolgt:

Nachverdichtung in der Höhe durch:

- a) Ermöglichen von maximal III Vollgeschossen in den Gebieten, in denen bisher gemäß § 34 BauGB maximal II Vollgeschosse + Dach zulässig waren
- b) Vorgaben zu örtlich angemessenen maximalen Gebäudemaßen bezüglich einer Höhe von III Vollgeschossen
- c) Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

## Umweltbelange

Nachfolgend werden die zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens vorliegenden Informationen zusammengefasst. Im Rahmen des Verfahrens sollen die Umweltbelange durch ein Fachbüro detailliert ermittelt und beurteilt sowie ein Umweltbericht erstellt werden. Dieser wird zur öffentlichen Auslegung der Planungsunterlagen (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vorliegen.

### Oberflächenwasser

Im Gebiet selbst sind keine Gewässer vorhanden. Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an den Herderbach, im Osten an den Hammerbach.

### Klima / Luft

Im Nordosten der Stadt stellt der Inn die Hauptventilationsbahn dar. Eine kleinräumige Durchlüftungsschneise wird durch den Lauf des Herderbaches gebildet. Beide verlaufen in Nord-Süd-Richtung. Die Verdichtung des Planungsgebietes in der Höhe greift nicht in diese Bahnen ein. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Zielsetzung der Verdichtung bereits bebauter und erschlossener Quartiere zur Versorgung mit dringend benötigtem Wohnraum wird anderenorts in Rosenheim die Erhaltung von Freiflächen für die Sicherung der Frischluftzufuhr ermöglicht.

### Boden / Grundwasser

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind bereits versiegelt, durch die Verdichtungsmöglichkeiten in der Höhe werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens erwartet.

### Arten- und Biotopschutz

Im Planungsgebiet des Bebauungsplans und dessen direkt angrenzenden Bereichen existieren folgende eingetragene Biotope:

- RO-1226: starke Winterlinde an der Ecke Neue Heimat / Mozartstraße
- RO-1228: mächtige, stadtbildprägende Esche im Uferbereich des Herderbaches
- RO-1229: markante Trauerweide im Uferbereich des Herderbaches
- RO-1077: Baumgruppe aus zwei starken Birken im Bereich der Herderbachstraße
- RO-1191: Baumgruppe, durch starken Spitzahorn geprägt sowie Platane und Linde an der Ecke Erlenastraße / Pernauerstraße
- RO-1192: durch starke Bäume geprägte Baumgruppen im Randbereich eines kleinflächigen Kinderspielplatzes an der Ecke Erlenastraße / Fischerweg
- RO-1716: geschlossener Gehölzsaum entlang des Hammerbaches (teilweise mit alten Silberweiden)

Im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Innauen Nord“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### Erholung/Freizeit/Landschaftsbild:

Auswirkungen auf das bestehende Wohnumfeld und auf das angrenzende Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

### **Infrastruktur und Erschließung**

Technische und soziale Infrastruktureinrichtungen (Ver- und Entsorgung, Kommunikation, Sport- und Spielplätze, Kirchen, Schulen, Klinik, etc.) sowie Versorgungseinrichtungen (Edeka, etc.) sind im Gebiet und dessen Umgebung vorhanden.

Das bereits bebaute Gebiet ist verkehrlich erschlossen. Der öffentliche Nahverkehr ist in Form von mehreren Bushaltestellen im Quartier vertreten.

### **Erforderliche Untersuchungen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184 „Nachverdichtung Erlenau / Wehrfleck“ sind keine Fachgutachten erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens wird ein Umweltbericht erstellt.

### **Kosten**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184 „Nachverdichtung Erlenau / Wehrfleck“ verursacht Planungskosten für die Erstellung eines Umweltberichtes. Es werden keine öffentlich zu tragenden Baukosten hervorgerufen.

Stadtplanungsamt Rosenheim, 18.06.2018

gez.

Dipl.-Ing. D. Reichelt

### Anlagen

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 184 „Nachverdichtung Erlenau / Wehrfleck“, 18.06.2018
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 184 „Nachverdichtung Erlenau / Wehrfleck“ mit den bestehenden Bebauungsplänen in der Umgebung, 18.06.2018
3. Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans W6 von 1974, 18.06.2018