



Erläuterungsbericht

Bebauungsplan Nr. 186 „Pernauerstraße / Rechenauerstraße“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 186 „Pernauerstraße / Rechenauerstraße“

1. Lage / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das an der Einmündung von Pernauer- und Rechenauerstraße gelegene Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1203 der Gemarkung Rosenheim im Stadtteil Erlenu.

Der Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von 4.163 qm.

Die Begrenzung des Geltungsbereiches erfolgt folgendermaßen: (siehe Anlage)

- im Westen: durch die Pfarrei St. Hedwig mit einer Gemeindebedarfseinrichtung
- im Norden: durch die Pernauerstraße
- im Osten: durch die Rechenauerstraße
- im Süden: durch angrenzende Wohnbebauung

2. Vorhandene Bebauung, Nutzungen

Im Planungsgebiet befinden sich keine Gebäude. Die Fläche ist als land- und forstwirtschaftliches Grünland klassifiziert. Die tatsächliche Nutzung ist ein Spiel- und Bolzplatz. Des Weiteren sind im Bestand eine Wertstoffsammelstelle sowie ein Buswartehäuschen für den ÖPNV vorzufinden.



Bestandssituation des Plangebietes in der Bildmitte - Quelle: bing maps

3. Planungskonzeption

Konzepterläuterung

Der Vorentwurf sieht 3 Mehrfamilienhäuser mit ca. 40 - 46 Wohneinheiten vor. Das nördliche Gebäude wird fünfgeschossig, die südlichen Gebäude sind viergeschossig mit einem dreigeschossigen Verbindungsbau. Die Gebäude werden mit einem Flachdach ausgebildet und schließen mit einem Staffelgeschoss ab, welches sich für west-süd ausgerichtete Dachterrassen eignet. Eine hohe Freiraumqualität sowie eine behutsame Nachverdichtung soll durch die aufgelockerte Bebauung, freie Blickachsen und reichliche Bepflanzungen ermöglicht werden. Im Norden werden ca. 1000 qm als öffentliche Grünfläche gesichert um den hohen Bedarf im Siedlungsteil Erlenau gerecht zu werden. Die öffentliche Grünfläche wird voraussichtlich mit einer zu den Wohnanlagen gehörenden Tiefgarage teilweise unterbaut werden. Die Überdeckung der Tiefgarage erfolgt für eine niedrige, flachwurzelnde Bepflanzung. Die Wertstoffsammelstelle wird ebenso auf der öffentlichen Grünfläche platziert. Die Bushaltestelle wird weiterhin in der Rechenauerstraße befinden. Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt zentral über die Rechenauerstraße. Die oberirdische Parkierung und die Tiefgaragenein- bzw. ausfahrt befindet sich gebündelt zwischen den neuen Wohngebäuden.

4. Eingriffe und Ausgleichs

Eingriffe und Ausgleichs gelten im Sinne des § 13a BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht angewendet.

5. Umweltbelange und Fachgutachten

Im Rahmen des Verfahrens werden verschiedene begleitende Gutachten erstellt bzw. Untersuchungen durchgeführt (bspw. Schallschutz, Baugrund, Versickerung, Kampfmittelvorerkundung) und deren Ergebnisse in die weitere Planung integriert.

Nach den Vorschriften des § 13a BauGB, ist die Durchführung einer formellen

Umweltprüfung nicht erforderlich. Von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird abgesehen. Die Belange des Naturschutzes und des Umweltschutzes sind jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Fachgutachten werden 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) vorgelegt.

6. Bedarfssituation Wohnen

Die Bevölkerung der Stadt Rosenheim, liegt mit Stand vom 31.12.2017 bei 63.597 Einwohnern und steigt weiterhin stetig an. Daraus resultiert ein anhaltender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum sowie ein hoher Siedlungsdruck. Die aktuelle Bautätigkeit reicht jedoch nicht aus um ausreichend Wohnraum zu generieren. Mit dem geplanten Vorhaben kann dem Bedarf an Wohnraum entgegen gesteuert werden. Auf einer Fläche von 4.163 qm können ca. 40-46 Wohneinheiten entstehen.

6. Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebietes und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

7. Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet liegt, wie fast die gesamte Stadtfläche, im wassersensiblen Bereich sowie im Extremhochwasser (HQ_{extrem}). Den daraus ergebenden Anforderungen an den Hochwasserschutz wird entsprochen.

8. Flächennutzungsplan (FNP)

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung an die Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 186 „Pernauerstraße / Rechenauerstraße“ angepasst. Ein Parallelverfahren zur Anpassung des FNPs ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB daher nicht notwendig. Die Flächen werden als Grünfläche und als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO berichtigt.

9. Kostenmäßige Auswirkungen

Die Vorhabensträger übernehmen eigenverantwortlich sämtliche Kosten, die in Verbindung mit der Planung und der Gutachten entstehen. Die Stadt Rosenheim stellt lediglich die Bebauungsplanerstellung. Eine Planungskostenvereinbarung wurde bisher nicht unterzeichnet. Die notwendigen Inhalte werden über einen noch auszuarbeitenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt bzw. abgesichert.

Stadtplanungsamt Rosenheim, 27.03.2019

gez. Singh