



Erläuterungsbericht Bebauungsplan Nr. 191 „Hainzenmühlstraße Ost“

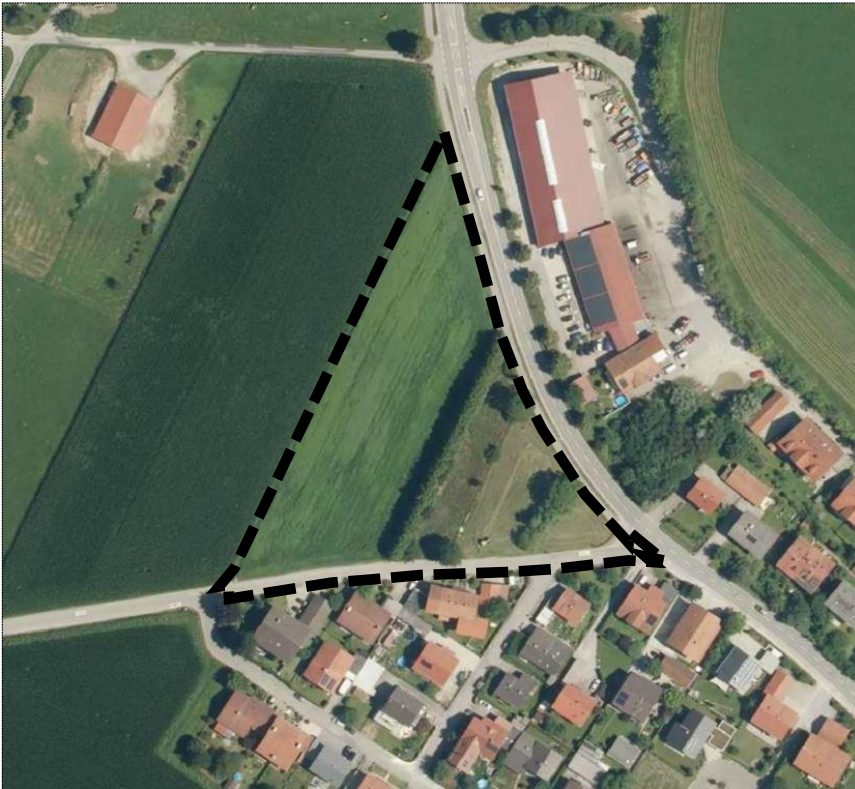


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 191 „Hainzenmühlstraße Ost“ im Luftbild

Lage/ Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Pang an der Hainzenmühlstraße und Hohenofener Straße. Er umfasst die gesamten Grundstücksflächen mit den Flurnummern 141, 2064 und 2065. Die Bruttobaufläche beträgt 1,86 ha. Des Weiteren wird in den Umgriff ein Teilbereich des Flurstücks 142 der Hainzenmühlstraße einbezogen, auf dem die Erschließung für das Wohnquartier gesichert werden soll. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist Abbildung 1 zu entnehmen. Die Begrenzung des Geltungsbereiches erfolgt folgendermaßen: (siehe Anlage)

- im Nordwesten: durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 2063
- im Osten: durch die westliche Begrenzung der Hohenofener Straße
- im Süden: durch die südliche Begrenzung der Hainzenmühlstraße

Umweltbelange

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.

Städtebauliche Planung

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden (siehe Anlage 1).

Städtebauliche Zielsetzung ist die Ausweisung eines Baugebiets für eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung, die einen Beitrag leistet, den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen in Rosenheim zu decken. Mit der beabsichtigten Bauleitplanung wird der Ortsteil Pang im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem angemessenen und verträglichen Umfang erweitert, ein dauerhafter baulicher Siedlungsabschluss geschaffen sowie ein vielfältiges und attraktives Angebot an unterschiedlichen Wohnformen angeboten. Für die Entwicklungsflächen sind folgende Wohntypologien vorgesehen:

- Einfamilienhausbebauung als selbstgenutztes Wohneigentum
- Geschosswohnungsbau mit Miet- bzw. Eigentumswohnungen
- Wohnanlage mit gemeinschaftlichen Wohnformen / Betreutes Wohnen / Wohnen für Senioren
- Mietwohnungsbau im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF) im bayerischen Wohnungsbauprogramm

Die Wohnanlage mit den gemeinschaftlichen Wohnformen gruppiert sich um einen zentralen Erschließungsbereich in Verbindung mit der Wendekreisanlage, der entsprechend aufenthaltsfreundlich gestaltet werden soll, während die sonstige Wohnbebauung sich zur Hainzenmühlstraße hin orientiert. Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht für die Einfamilienhausbebauung eine Höhentwicklung von zwei Vollgeschossen und einem nicht als Vollgeschoss ausbaubarem Dachgeschoss vor. Die beiden Mehrfamilienhäuser an der Hainzenmühlstraße sind mit drei Vollgeschossen und einem flach geneigten Satteldach konzipiert. Die Gebäude der Wohnanlage mit den gemeinschaftlichen Wohnformen sowie des sozialen Wohnungsbaus weisen aufgrund der Lärmschutzwirkung zwei Vollgeschosse für die Zwischenbauten sowie drei Vollgeschosse mit einem flach geneigten Satteldach, ebenfalls ohne zusätzlichen Dachgeschossausbau, auf. Nach dem derzeitigen Planungskonzept kann durch die zusammenhängende Bebauung mit Laubengangerschließung oder alternativ sonstigen passiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Hohenofener Straße weitestgehend auf stadtgestalterisch nicht erwünschte Lärmschutzwände verzichtet werden. Im Rahmen einer Vertiefung des schalltechnischen Gutachtens sind die Schallschutzmaßnahmen noch im Detail festzulegen. Neben den Einfamilienhäusern im Südwesten des Plangebiets mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten entstehen voraussichtlich bis zu 12 Wohneinheiten im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Das derzeitige Planungskonzept zum sozialen Wohnungsbau im südöstlichen Teilbereich sieht ca. 15 förderfähige Wohneinheiten vor. Im Bereich der gemeinschaftlichen Wohnanlage im nördlichen Teilbereich sind nach dem vorläufigen Nutzungskonzept ca. 6 – 10 Wohneinheiten im Rahmen ambulant betreuter Wohngemeinschaften, ca. 6 – 10 Wohneinheiten für intensiv betreutes Wohnen, z.B. junge Menschen mit Behinderung, sowie ca. 35 Wohneinheiten für barrierefreies

Seniorenwohnen mit Service geplant. Diese vorläufige Aufteilung der einzelnen Nutzungsarten kann je nach Bedarf und Konzeption noch geändert und angepasst werden.

Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich über die Hainzenmühlstraße. Für die angestrebte Siedlungsentwicklung und eine verkehrsgerechte Anbindung der westlich angrenzenden Siedlungsteile muss die bestehende Hainzenmühlstraße als Erschließungsstraße mit ausreichend breiter Fahrbahn und sicheren Geh- und Radwegen ausgebaut werden. Da die Hainzenmühlstraße in diesem Teilabschnitt im heutigen Querschnitt zu schmal ist, soll diese im Bereich der Flurstücke 141, 2064 und 2065 verbreitert werden. Infolge dessen ist der Straßenquerschnitt mit einer ca. 6,50 m breiten Fahrbahn und beidseitig 2,50 m breiten Gehwegen festzusetzen. Für die nördlich gelegene Wohnfläche ist eine interne, voraussichtlich private Erschließung mit entsprechender Wendekreisgestaltung erforderlich. Die endgültige Festlegung über öffentliche und private Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Die Stellplätze werden gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim in der jeweils aktuellen Fassung für die Einfamilienhausbebauung und für den sozialen Wohnungsbau oberirdisch durch Stellplätze/Carports und Garagen nachgewiesen. Im Übrigen erfolgt der Nachweis der baurechtlich notwendigen Stellplätze weitestgehend in Tiefgaragen, um eine hohe Freianlagenqualität zu ermöglichen.

Art des Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren soll im Regelverfahren durchgeführt werden. Nach den gesetzlichen Regelungen liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft vor. Insofern ist im weiteren Verfahren die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und abzuarbeiten. Das Bebauungsplanverfahren wird parallel zu der 49. Änderung des Flächennutzungsplans „Hainzenmühlstraße Ost“ durchgeführt.

Kosten und Verträge

Der Abschluss einer Grundzustimmung zum Abschluss von städtebaulichen Verträgen liegt der Verwaltung vor. Im Rahmen der Grundzustimmung haben die Planungsbegünstigten die grundsätzliche Bereitschaft zur Tragung der Kosten erklärt, die anlässlich der Aufstellung der Bauleitplanverfahren anfallen. Gleichzeitig wurde eine Planungsvereinbarung mit spezifischen Kostenregelungen bzgl. der Beauftragung erforderlicher Planungen, Gutachten und Berater unterschrieben. Ebenso wurde vereinbart, dass sich die Stadt nicht an den Kosten für die innere Erschließung beteiligt. Die Inhalte des städtebaulichen Vertrags werden parallel zu den Bauleitplanverfahren erarbeitet. Ein wesentlicher Regelungsinhalt ist der Nachweis des Ausgleichsflächenbedarfs.

Gutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, sind voraussichtlich folgende Gutachten zu beauftragen und deren Ergebnisse in die bauleitplanerischen Vorgaben einzubinden:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Emissionsgutachten (Lärmschutz, Schallschutz)

- Verkehrsgutachten
- Baugrundgutachten
- Versickerungsgutachten
- Lufthygienegutachten
- Kampfmittelvorerkundung

gez.
Andreas Hehl

Stadtplanungsamt Rosenheim

Anlagen

- Städtebauliches Konzept „Pfaffinger Feld“