



Bebauungsplan Nr. 193 "Grünfeldstraße Ost" mit integriertem Grünordnungsplan

Erläuterungsbericht

Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 „Grünfeldstraße Ost“ beschlossen sowie den Vorentwurf mit integriertem Grünordnungsplan vom 10.01.2020 gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freigegeben.

Das Verfahren wird parallel zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes „Grünfeldstraße Ost“ geführt.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 193 „Grünfeldstraße Ost“ im Luftbild (2019)

1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang von Aising auf der Nordseite der bereits einseitig bebauten Grünfeldstraße. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 0,58 ha. Er grenzt im Norden an die landwirtschaftlich genutzte Fläche Fl. Nr. 233 und im Osten an die ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Fläche Fl. Nr. 234 an. Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird durch die Flurgrenzen der bestehenden Grünfeldstraße (Fl. Nr. 254, 295/2 und 296/2) begrenzt. Unmittelbar westlich des Planungsbereiches grenzt das Flurstück 234/2 als Pflegezufahrt des bestehenden Flurgrabens an.

2 Anlass zur Planaufstellung

Im Rosenheimer Stadtgebiet besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Eine geeignete Siedlungsfläche mit hoher Chance auf eine zeitnahe Realisierung befindet sich am östlichen Ortsausgang von Aising.

Eine großflächige Entwicklung von Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Aising hat der Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschuss mit Beschluss vom 15.03.2018 zwar einstimmig ausgeschlossen, einer kleinflächigen baulichen Entwicklung entlang der bislang einseitig bebauten Grünfeldstraße aber mit Beschluss vom 12.07.2018 „Wohnbaupotentiale am östlichen Ortsrand von Aising“ mit deutlicher Mehrheit grundsätzlich zugestimmt.

3 Derzeitige Nutzung und Rahmenbedingungen

Die Flächen nördlich der Grünfeldstraße sind bislang unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Die östlich gelegene Ortseinfahrt der Grünfeldstraße ist über ein Baumtor markiert, bestehend aus zwei Winterlinden. Der Bereich südlich der Grünfeldstraße ist weitgehend bebaut.

Westlich und nordwestlich zum Planungsbereich grenzt der Bebauungsplan „Aising Ost“ mit seiner Wohnbebauung an. Entlang der Ostgrenze des Bebauungsplanes Nr. 126 „Aising Ost“ verläuft ein Grünzug als Ortsrandeingrünung, in dem auch der Flurgraben als Entwässerungsgraben verläuft.

Beabsichtigt wird, den Bereich nördlich der Grünfeldstraße zwischen dem Bebauungsplangebiet Aising Ost und dem bestehenden Baumtor am östlichen Ortseingang der Grünfeldstraße baulich zu nutzen. Die bauliche Entwicklung am östlichen Ortsrand entlang der Grünfeldstraße soll damit zu einem Abschluss gebracht werden.

Der Planungsbereich ist über die bestehende Grünfeldstraße voll erschlossen.

Gemäß hydrologischem Gutachten ist eine Versickerung im Planungsbereich aufgrund zeitweise hoch anstehendem Grundwasser nur bedingt möglich. Es besteht aber die Möglichkeit, Oberflächenwasser in den westlich gelegenen Flurgraben einzuleiten, soweit eine Einleitung über Retentionsflächen zeitverzögert erfolgt.

4 Ziele und Verfahrensart

Um eine maßvolle, sich an der angrenzenden Gebietsstruktur orientierende Bebauung zu ermöglichen, eine sinnvolle Nutzung von Grund und Boden zu gewährleisten, dem Bedarf an Wohnraum nachzukommen sowie vorhandene Erschließungsanlagen beidseitig zu nutzen, soll für das Gebiet nördlich der Grünfeldstraße ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Der an die Baugrundstücke angrenzende Anteil der Grünfeldstraße soll als vorhandene Erschließungsstraße in den Geltungsbereich eingeschlossen werden.

Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens zum neuen Bebauungsplan Nr. 193 „Grünfeldstraße Ost“ erfolgt mit integriertem Grünordnungsplan im Regelverfahren einschließlich Grünordnungs-

planung, Umweltbericht und Ausgleichsplanungen zum ökologischen Ausgleich des städtebaulichen Eingriffs in Natur und Landschaft.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist Wohnbaupotentiale nördlich der Grünfeldstraße zu nutzen und eine maßvolle bauliche Struktur als Gegenüber zur bereits vorhandenen Bebauung südlich der Grünfeldstraße zu finden.

5 Planungskonzeption und Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Vorentwurf vom 10.01.2020 sieht eine Wohnbebauung mit einem Einzelhaus am östlichen Ortseingang, 4 Doppelhäusern im mittleren Planungsbereich und einem Mehrfamilienhaus samt Tiefgarage im Westen vor. Grundflächen sowie Wandhöhen steigen vom Ortseingang im Osten bis zur angrenzenden bestehenden Bebauung im Westen an. Mit der leichten Drehung der Baufenster nach Südosten nimmt der Bebauungsentwurf einerseits Bezug auf die ebenfalls leicht gedrehten, vorhandenen Gebäude südlich der Grünfeldstraße. Andererseits kann so eine räumliche Staffelung entlang der Grünfeldstraße sowie eine gute Ausrichtung zur Sonne erzielt werden.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht folgende wesentliche Festsetzungen vor:

- Die überbaubare Fläche des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Es ist eine Mischung in Form von einem Einzelhaus (max. 2 Wohnungen) im Osten, 4 Doppelhäusern (gesamt 8 Wohnungen) Mitte, sowie einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage (max. 6 Wohnungen) im Westen vorgesehen. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Anzahl an 16 Wohnungen.
- Die zulässigen Grundflächen (GR) liegen bei dem Einzelhaus bei 110 m², bei den Doppelhäusern bei 150 m²/ Doppelhaus und bei dem westlich gelegenen Mehrfamilienhaus bei 195 m².
- Die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude wurde festgelegt.
- Die maximal zulässige Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt über eine Regelung der Wandhöhe, bezogen auf das Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoß. Der Fertigfußboden ist in seiner Höhenlage auf einen Höchstwert über NN festgelegt.
- Eine Abstufung in Grundfläche und Wandhöhe von Westen bis zum Einzelhaus im Osten ist vorgesehen.
- Garagen und Nebenanlagen werden als aneinander gebaute Grenzgebäude geplant.
- Die nördliche Ortsrandeingrünung erfolgt über eine private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 5 m.
- Der nördliche 5 m Pflanzstreifen soll zusätzlich als Versickerungsmulde sowie als Retentionsbecken mit Überlauf in den Flurgraben für die Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke dienen.
- Einzelbäume entlang der Grünfeldstraße sowie Baumgruppen und Sträucher zur Ortsrandeingrünung werden festgesetzt.

6 Weiteres Vorgehen

Für die im Plangebiet vorhandene Wertstoffsammelstelle soll ein verträglicher Standort im nahen Umfeld gefunden werden. Der zukünftige Standort wird im laufenden Verfahren festgelegt.

7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Daher ist auf Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Der Planungsbereich nordöstlich des bestehenden Baumtores an der Ortseinfahrt wird als Ausgleichsfläche „Streuobstwiese“ mit Pflanzgebot festgesetzt. Notwendige Ausgleichsflächen und -

maßnahmen werden darüber hinaus in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Rosenheim auf privaten, externen Flächen erbracht. Beim Festlegen der Flächen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich werden alle öffentlichen und privaten Belange abgewogen.

8 Umweltbelange und Fachgutachten

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wird eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und die ermittelten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht dargelegt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für das vorliegende Plangebiet jedoch nicht notwendig.

Parallel dazu sind im Rahmen der beiden Bauleitplanverfahren (Parallelverfahren von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan) voraussichtlich folgende Gutachten zu beauftragen und deren Ergebnisse in die bauleitplanerischen Vorgaben einzubinden:

- Umweltprüfung
- Bodengutachten
- Überarbeitung des hydrologischen Gutachtens bzgl. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ergebnisse aller Gutachten und Untersuchungen fließen in die weitere Planung ein. 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.

9 Kostenmäßige Auswirkungen

Im Rahmen einer 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. Die Inhalte eines städtebaulichen Vertrags werden parallel zu den Bauleitplanverfahren erarbeitet und dem Stadtrat noch vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zur Entscheidung vorgelegt. Inhaltliche Regelungen betreffen vorwiegend die Themen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Bereitstellung von Grundstücken zum Straßenausbau.

Stadtplanungsamt Rosenheim, 14.02.2020
gez. Bender

Anlagen

- Geltungsbereich zum Bebauungsplan vom 10.01.2020
- Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 10.01.2020