Stadt Rosenheim

Niederschriftsauszug

Sitzung des Stadtrates Rosenheim vom 30.09.2026

TOP 5 Ö **Bebauungsplan Nr. 215 “Gabelsbergerstraße” mit integriertem Grünordnungsplan – Billigung des Vorentwurfs und – Freigabe für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** **VO/2026/0428**

Aktuelle Situation:

In der Sitzung vom 28.01.2026 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 215 „Gabelsbergerstraße“ beschlossen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich ein Reines Wohngebiet (WR) dar. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von Rosenheim und umfasst eine Fläche von ca. 2,28 ha. Im Osten wird das Plangebiet durch die Gabelsbergerstraße, im Westen durch die Hoppenbichlerstraße begrenzt. In Nord-Süd-Richtungen dehnt sich das Gebiet von der Doppelmayrstraße bis zur Pfandlstraße aus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215 „Gabelsbergerstraße“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Rosenheim mit den Flurstücksnummern:1024/2 (Teilfläche), 1028 (T), 1033/5 (T), 1036 (T), 1036/8, 1036/9, 1036/10, 1036/11, 1036/12, 1036/13, 1036/26, 1039/5, 1039/6, 1039/7, 1039/8, 1040/1, 1040/3, 1041/1, 1041/2, 1041/4, 1041/5, 1041/6, 1043, 1043/4 (T), 1043/5, 1043/6, 1044/1, 1048/9 (T), 1053/2, 1054, 1054/1, 1054/2, 1054/3 und 1055/7 (T).

Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 1 zur Beschlussvorlage zu entnehmen.

Planungsziel und Festsetzungsinhalte:
Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses (VO/2026/0684) wurde zwischenzeitlich der Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan erarbeitet.

Ziel ist es, städtebauliche Rahmenbedingungen zu schaffen, um eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, ohne dabei die charakteristischen Strukturen des Gebietes zu beeinträchtigen sowie gleichzeitig die verbliebenen, grünen Innenbereiche und den bestehenden Baumbestand zu erhalten.

Hierzu sollen insbesondere die begrünten Blockinnenbereiche, die Vorgartenzonen sowie der prägende Baumbestand erhalten und die bauliche Entwicklung auf den Gründstücken so gesteuert werden, dass der Gartenstadt-Charakter langfristig bewahrt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215 „Gabelsbergerstraße“ hat bisher noch in großen Teilen seinen ursprünglichen Gartenstadt-Charakter trotz der baulichen Entwicklung der vergangenen Jahre bewahrt. Damit weist er städtebauliche Strukturen auf, die als besonders erhaltenswert einzustufen sind. Die aufgelockerte Bebauung mit begrünten Vorgartenzonen sowie zusammenhängende Grün- und Freiflächen innerhalb der Blockstrukturen prägen den Gebietscharakter bis heute. Dies soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans langfristig gesichert werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele enthält der Vorentwurf insbesondere Festsetzungen

- zu den überbaubaren Grundstücksflächen

- zur Anordnung von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten

- zu Nebenanlagen

- zur Gestaltung der Vorgartenzonen

- zur Grünordnung sowie zum Erhalt und zur Entwicklung der Grünstrukturen

- zur baulichen Gestaltung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Hierdurch soll eine weitere Ausdehnung der Bebauung in die rückwärtigen Grün- und Gartenbereiche vermieden werden.

Im Vorgartenbereich dürfen höchstens 50 % für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen genutzt werden, ggf. mit ergänzenden Begrünungsmaßnahmen. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind von Über- und Unterbauungen freizuhalten und dauerhaft zu begrünen, mindestens zur Hälfte mit heimischen Gehölzen. Dies dient der Sicherung der charakteristischen Grünstruktur und des prägenden Baumbestandes.

Einfriedungen dürfen ausschließlich offen und ohne durchgehenden Sockel ausgeführt werden, um den offenen Charakter der Bebauung im Gebiet zu erhalten.

Die Festsetzungen dienen insbesondere dazu, die bestehende Blockstruktur zu sichern, die weitere Nachverdichtung städtebaulich zu steuern und den prägenden Grünbestand dauerhaft zu erhalten.

<u>Verfahrensart:</u>

Der Bebauungsplan Nr. 215 „Gabelsbergerstraße“ wird als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 Alt. 2 BauGB liegen vor.

Insbesondere wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Die vorgesehenen Festsetzungen dienen ausschließlich der Sicherung und behutsamen Fortentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (§13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Obwohl im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden kann, soll von dieser Möglichkeit im vorliegenden Verfahren kein Gebrauch gemacht werden. Dadurch werden die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planungsabsichten informiert und erhalten Gelegenheit zur Äußerung. Die frühzeitige Beteiligung trägt insbesondere dazu bei, mögliche Konflikte frühzeitig zu erkennen und den Bebauungsplanentwurf entsprechend fortzuentwickeln.

Kosten:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine Fachgutachten erforderlich. Für die Stadt Rosenheim entstehen voraussichtlich keine Folgekosten.

Weiteres Vorgehen:

Nach erfolgter Beschlussfassung werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Beschluss:
Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 215 „Gabelsbergerstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.09.2026 (Anlage 1) wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1

BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja - Stimmen	41
Nein - Stimmen	0