

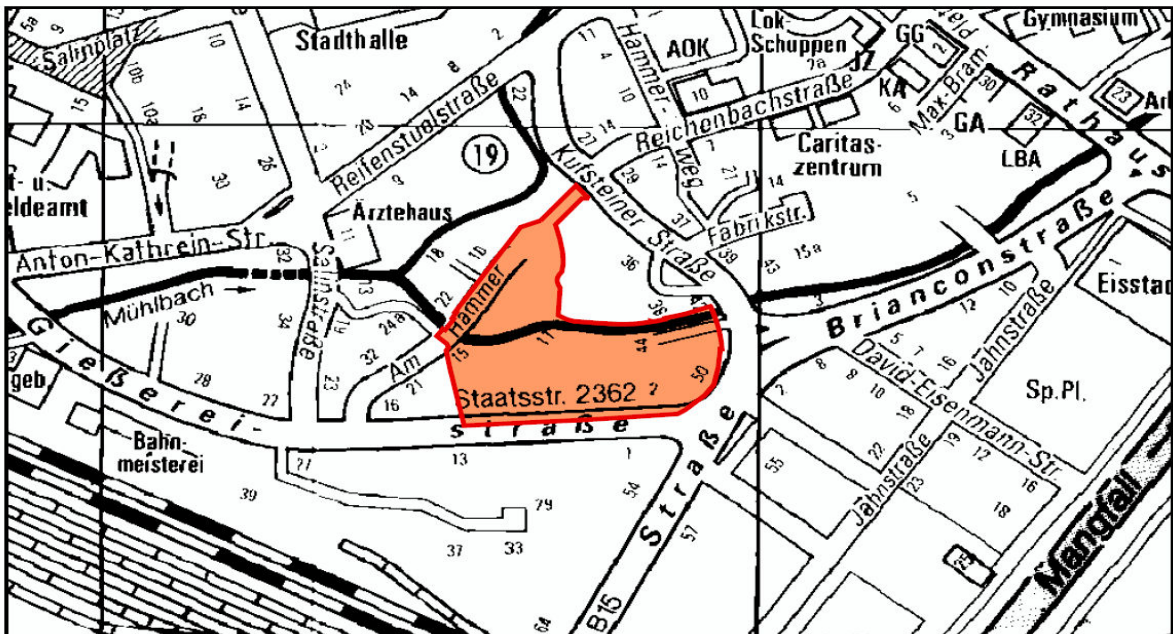


Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38b „Am Hammerbach - Beilhackgelände“ und 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38a „Am Hammer - Kufsteiner Straße“

1. Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Rand der Rosenheimer Innenstadt, an der Grenze zwischen der verdichteten Bebauung des Zentrums und der eher aufgelockerten vorstädtischen Peripherie. Entlang der Bundesstraße B 15 sind es ca. 5 km zum Autobahnkreuz Rosenheim, der Bahnhof ist fußläufig in fünf Minuten erreichbar. Im Norden befinden sich das Rathaus und die Ausstellungshalle „Lokschuppen“, ein kleines Stück weiter die Fußgängerzone mit geschlossener Geschäftsbebauung.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen westlich des Kreuzungsbereiches Kufsteiner Straße/Gießereistraße und wird im Norden durch die ehemalige Beilhack-Werkstraße „Am Hammer“ begrenzt. Er beinhaltet folgende Flurnummern der Gemarkung Rosenheim: 613/3, 613/6, 613/7 Teil, 613/8, 613/9, 616, 617, 617/2, 620/1, 620/2, 620/3, 690, 691, 692, 693, 700/1, 700/2, 700/3, 704 Teil, 704/4 Teil, 708/1 Teil und 710/4.



2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Nach Auflassung der Produktion der Maschinenbaufirma Beilhack ist die städtebauliche Entwicklung des Areals im Umfeld des Multiplexkinos planungsrechtlich zu sichern. Ein wichtiger Bestandteil ist der endgültige Stellplatznachweis für das Multiplexkino. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde in Kooperation zwischen Justiz, Firma Beilhack und der Stadt Rosenheim zur Neuordnung des Areals der städtebauliche Ideenwettbewerb „Justizzentrum/Beilhackgelände“ durchgeführt. Der Wettbewerb umfasste die Flächen zwischen Kufsteiner-, Gießerei-, Salin- und Reifenstuelstraße mit Beilhack- und Justizflächen und dem Bereich Am Hammer. Es wurde beschlossen, den Entwurf des 2. Preisträgers umzusetzen und auf dieser Grundlage der Rahmenplan Beilhackgelände erstellt. Vorliegender Bebauungsplan stellt den ersten Realisierungsabschnitt aus dem Wettbewerbsumgriff und Rahmenplan dar.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Flächennutzung / Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einer innerstädtischen Gemengelage mit Wohn- und Gewerbenutzung. Das Quartier ist derzeit geprägt von den Industriebauten der Maschinenbaufirma Beilhack, die seit ihrer Gründung 1857 auf diesem innerstädtischen Firmengelände tätig war. Nach Auslagerung der Produktion steht das gesamte Areal zur Umnutzung zur Verfügung. In einem ersten Schritt wurde im Jahr 2000 bereits der „Citydome“ als Multiplexkino realisiert.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich ein Sondergebiet für ein Multiplexkino und Gewerbegebiete dar.

Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete, ein Sondergebiet „Parkhaus“ und ein Sondergebiet für Freizeitnutzungen zur Ergänzung und Stärkung des Multiplexkinos fest. Er entwickelt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4. Planungsziele

Im Bereich der Bestandsbauten des vorhandenen Gewerbehofs an der Gießereistraße soll die bereits bestehende Gewerbenutzung durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gesichert werden. Vom Eigentümer sind Betriebe mit angegliedertem Verkauf (Handwerkerverkauf) und ergänzender gastronomischer Nutzung im Erdgeschoss sowie Büro- und Ergänzungsnutzungen in den Obergeschossen vorgesehen.

Das vorhandene Autohaus im Kreuzungsbereich Gießereistraße/Kufsteiner Straße wird in seinem Bestand als Gewerbegebiet gesichert.

Zwischen den beiden Bereichen ist ein Parkdeck mit ca. 380 bis 410 Stellplätzen für den Stellplatznachweis sowohl des Multiplexkinos als auch der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes situiert. Entlang der Gießereistraße weist das Parkdeck eine Mantelbebauung auf, die als Gewerbegebiet festgesetzt ist, um hier eine Abschirmung zum Parkhaus und eine hochwertige straßenbegleitende Bebauung zu erzielen. Von Seiten des Eigentümers ist die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses vorgesehen.

Im nördlichen Bereich westlich des Kinos ist zur Stärkung des Standortes Multiplexkino ein Sondergebiet für Freizeitnutzungen festgesetzt. Es ist ein Gebäude mit Gastronomie und Handel im Erdgeschoss und Freizeitnutzungen wie Bowling, Fitnessstudio und Tanzstudio in den Obergeschossen vorgesehen.

Durch Fußwegeverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung sollen sowohl Durchlässigkeit durch das Plangebiet mit Anschluss an das übergeordnete Wegenetz als auch ein attraktiver Aufenthaltsbereich im Plangebiet geschaffen werden.

Insbesondere die Freibereiche entlang des Hammerbachs sollen durch den Abbruch der vorhandenen Überbauungen und die Öffnung der Wasserfläche sowie durch die Errichtung attraktiver Grünflächen mit begleitenden Fußwegen aufgewertet werden.

5. Erläuterung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Der bestehende Gewerbehof Beilhack, die östlich angrenzende Mantelbebauung des Parkhauses an der Gießereistraße und das vorhandene Autohaus im Kreuzungsbereich Gießereistraße/Kufsteiner Straße sind als Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 festgesetzt.

Aufgrund der Struktur des Plangebietes und seiner Entwicklungsziele aus dem städtebaulichen Wettbewerb und der Rahmenplanung Beilhackgelände, der Verkehrssituation am Kreuzungsbereich Kufsteiner Straße/Gießereistraße und der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung werden die Nutzungen Lagerhäuser und Lagerflächen sowie Tankstellen als nicht zulässig festgesetzt.

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da die ausgehenden Störungen, insbesondere in den Nachtstunden, nicht mit der vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld des Bebauungsplanes vereinbar sind.

Im GE 3 im Kreuzungsbereich Kufsteiner Straße/Gießereistraße ist im Obergeschoss Wohnnutzung vorhanden. Es ist nicht Planungsziel in dieser städtebaulichen Situation Wohnnutzung im Kreuzungsbereich stark befahrener übergeordneter Straßen und im Umfeld von vorhandenen Gewerbeflächen sowie dem Multiplexkino zu sichern. Der Bebauungsplan setzt deshalb ein Gewerbegebiet fest. Die vorhandene Wohnnutzung genießt Bestandsschutz.

Im Sondergebiet „Parkhaus“ wird der vertraglich geregelte Stellplatznachweis für das angrenzende Multiplexkino sowie für die Planungen im Geltungsbereich geführt.

Die Fläche westlich des vorhandenen Multiplexkinos ist als Sondergebiet für Freizeitnutzungen festgesetzt, da die geplanten Nutzungen keinem der in den §§ 2 ff BauNVO geregelten Gebietstypen eindeutig zugeordnet werden können. Das Sondergebiet soll den Kinostandort mit seinen Nutzungen ergänzen und stärken. Es sind Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie gewerbliche Betriebe dieser Zweckbestimmungen zulässig. Im Erdgeschoss ist zusätzlich Einzelhandel bis zu einer Geschossfläche von insgesamt maximal 1.200 m² zulässig. Die Einzelhandelsflächen sollen in dem Sondergebiet untergeordneten Charakter haben und sind deshalb in ihrer Fläche begrenzt.

Vom Eigentümer sind im Erdgeschoss Gastronomie und Einzelhandel, in den Obergeschossen Nutzungen wie Bowling-Center, Fitnessstudio und Tanzstudio vorgesehen. Diese Nutzungen stehen in Wechselwirkung mit dem Angebot des Kinos. Es wird eine gegenseitige Stärkung erwartet.

Es sollen sowohl Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke mit Gemeinbedarfcharakter als auch kommerzielle Betriebe dieser Zweckbestimmung zulässig sein. In Ergänzung zum Kinostandort sind eher gewerblich genutzte Betriebe dieser Zweckbestimmung zu erwarten.

Somit werden sich im Sondergebiet zwar überwiegend gewerbliche Betriebe ansiedeln, es kann aber kein Gewerbegebiet festgesetzt werden, weil alle übrigen im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Gewerbebetriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude dem Planungsziel entgegenstehen würden; ein Geschäftshaus mit produzierendem Gewerbe und Büronutzung ist an dieser Stelle im unmittelbaren Umfeld des Multiplexkinos nicht erwünscht. Durch den Ausschluss von überwiegend allgemein zulässigen Nutzungen und der Zulassung von nur wenigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würde der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes mit seiner allgemeinen Zweckbestimmung laut BauNVO kippen.

Trotz des freizeitorientierten Charakters des Sondergebietes und der gewünschten Wechselwirkung mit dem Multiplexkino müssen Vergnügungsstätten zum Schutz der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung ist als zulässige Grundfläche und Geschossfläche für jeden einzelnen Baurahmen in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die zulässigen Wandhöhen sind entweder in den Nutzungsschablonen oder als Einschriebe in den einzelnen Baurahmen angegeben. Die zulässigen Grundflächen, Geschossflächen, Wandhöhen und Geschossezahlen gelten als Höchstwerte. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke darf entsprechend der Obergrenze nach BauNVO die GRZ von 0,8 nicht überschreiten.

Gewerbegebiet GE 1

Die Baugrenzen werden in dem bereits bebauten Bereich GE 1 überwiegend unter Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt. Damit werden sowohl der Erhalt des Bestandes als auch eine Neubebauung alternativ ermöglicht.

Der Bestand stellt nach Westen hin eine Grenzbebauung dar. Es handelt sich um einen historisch gewachsenen gewerblichen Standort, der in seiner Grundstruktur erhalten werden soll. Dies war auch das Ergebnis des in diesem Bereich durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs.

Bei einer zulässigen Grundfläche von maximal 2.940 m² wird ein GRZ-Wert von 0,58 erreicht.

Die vorhandenen nordwestlichen Bebauungen am und über dem Hammerbach sowie der östliche Teilbereich der Produktionshalle werden abgebrochen und die Flächen künftig nicht mehr überbaut; diese Gebäudeteile sind vom Baugrenzengefüge nicht erfasst. Der verbleibende Teil der Halle wird in seiner Bestandshöhe mit einer zulässigen Wandhöhe von maximal 10,50 m und zwei Vollgeschossen und der nördlich anschließende Gebäudeteil mit einer zulässigen Wandhöhe von 12,60 m und vier Vollgeschossen festgesetzt.

Vom Eigentümer ist vorgesehen, die Straßenrandbebauung an der Gießereistraße mittelfristig abzurechen und neu zu errichten. Der Baurahmen ist hier etwas hinter die Gebäudekante der Bestandsbebauung zurückgesetzt, um im Falle einer Neubebauung die Straßenverkehrsfläche für eine Aufweitung der Gießereistraße zu sichern. Das vorhandene Gebäude hat Bestandsschutz, der nach Abbruch allerdings entfällt. Um die im Straßenzug der Gießereistraße typische Straßenrandbebauung auch künftig zu erhalten, ist entlang der Straßenbegrenzungslinie der erweiterten Straßenverkehrsfläche eine Baulinie festgesetzt.

Die Bestandsbebauung weist hier eine Wandhöhe von ca. 8,50 m auf, der Bebauungsplan setzt eine zulässige Wandhöhe von maximal 15,50 m und vier Geschossen fest. Das Wettbewerbsergebnis und der Rahmenplan sehen diese Höhenentwicklung an der Gießereistraße von der Kreuzung Kufsteiner Straße bis zur Einmündung der Salinstraße vor. Sie wird für den Straßenzug als verträglich angesehen und soll dem zentralen Gewerbestandort Entwicklungsmöglichkeiten geben.

Im GE 1 war abweichende Bauweise zu definieren, da der Bereich weder der geschlossenen noch der offenen Bauweise zugeordnet werden konnte. Der Bebauungsplan setzt hier die abweichende Bauweise (a1) fest, die wie folgt definiert wird:

Zur westlichen Grenze ist Grenzanbau festgesetzt, um die geschlossene Straßenrandbebauung an der Gießereistraße dauerhaft zu sichern und die vorhandene Grenzbebauung im rückwärtigen Bereich planungsrechtlich festzuschreiben. Zu den übrigen Seiten ist Abstand einzuhalten. Es ist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig. Diese Länge entspricht sowohl der Straßenrandbebauung in der Gießereistraße als auch anderen im näheren Umfeld vorhandenen Bebauungen wie dem Multiplexkino und dem Gebäudekomplex Kufsteiner Straße 55 (ehemalige Kaufhalle).

Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen im GE 1 abschließend.

Das westlich an den Geltungsbereich angrenzende Gebäude Gießereistraße 10 weist im Bestand eine dreigeschossige Bebauung mit geringerer Gebäudetiefe als die festgesetzte und auch vorhandene Straßenrandbebauung im Geltungsbereich auf. Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs und die daraus resultierende Rahmenplanung Beilhackgelände sehen die Weiterführung der viergeschossigen Bebauung in der größeren Gebäudetiefe bis zur Einmündung Am Hammer vor. Im Bebauungsplan wurde diese Gebäudetiefe als Festsetzung übernommen. Das westlich anschließende Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs soll künftig das gleiche Baurecht haben. Die größere festgesetzte Höhenentwicklung der Grenzbebauung mit tieferem Gebäudezuschnitt löst keine negativen Auswirkungen auf das Nachbargrundstück Gießereistraße 10 aus. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

Für den Bereich der nördlich daran anschließenden vorhandenen Grenzbebauung der westlichen Geltungsbereichsgrenze setzt der Bebauungsplan die Höhe der bestehenden Brandwand von 7,50 m als maximal zulässige Wandhöhe fest. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Von der Grundstücksgrenze abgerückt, staffelt sich die zulässige Höhenentwicklung des Baurahmens auf eine Wandhöhe von 15,50 m. Der Gebäudeteil mit dieser größeren Höhenentwicklung ist soweit von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt, dass die Abstandsflächen für ein Gewerbegebiet nach BayBO vorhanden sind.

Zu den übrigen Seiten ist das Baugrenzengefüge so situiert, dass die Abstandsfläche für ein Gewerbegebiet nach BayBO nachgewiesen sind.

Gewerbegebiet GE 2

Das Gewerbegebiet GE 2 bildet zusammen mit dem nördlich anschließenden Sondergebiet „Parkhaus“ einen Baurahmen. Die Baugrenzen des GE 2 sind so situiert, dass die straßenbegleitende Bebauung der Gießereistraße bis zum Kreuzungsbereich Kufsteiner Straße /Gießereistraße weitergeführt wird. Mit dem im Gewerbegebiet vorgesehenen Büro- und Geschäftshaus soll die Straßenraumqualität erhöht und eine Abschirmung zwischen Parkhaus und der vorhandenen Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden südlichen Straßenseite geschaffen werden. Zur Erzielung eines homogenen Straßenzuges ist die gleiche Wandhöhe der Straßenrandbebauung des GE 1 von 15,50 m mit vier Geschossen festgesetzt. Die Baugrenzen der Obergeschosse ragen über die Baugrenze des Erdgeschosses hinaus, um eine attraktive Erdgeschosszone mit Arkaden zu schaffen. Diese Auskragung überdeckt an der westlichen Seite der Südfassade die öffentliche Straßenverkehrsfläche. Es wird zwar lediglich der vorgesehene Gehsteig überbaut, um Behinderungen für die Straßenverkehrsfläche zu vermeiden und Lieferverkehr zu ermöglichen ist für die Auskragung eine lichte Höhe von mindestens 4,20 m einzuhalten.

Bei einer zulässigen Grundfläche von maximal 450 m² wird eine GRZ von 0,56, bei einer zulässigen Geschossfläche von 2.400 m² eine GFZ von 2,97 erreicht. Die GFZ überschreitet die zulässige Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete mit einer GFZ von 2,4. Die maximal zulässige GRZ von 0,8 nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird unterschritten.

Die Überschreitung der GFZ ergibt sich aus der besonderen städtebaulichen Lage als straßenbegleitende Bebauung auf der einen und als Grenzbebauung zu dem nördlich anschließenden Sondergebiet „Parkhaus“ auf der anderen Seite. Es sind vier Geschosse zulässig, die Baugrenze der Obergeschosse kragt in einem Teilbereich über die öffentliche Straßenverkehrsfläche aus. Die straßenbegleitende Mantelbebauung des Parkhauses ist zur Aufwertung des Straßenzuges der Gießereistraße ausdrücklich gewünscht und auch für den Immissionsschutz der südlich angrenzenden Wohnnutzung erforderlich. Eine reine Parkhausfassade an dieser städtebaulich bedeutsamen Einfahrts- und Auftaktsituation der Innenstadt ist nicht vorstellbar. Die Überschreitung der GFZ ist verträglich, da die Höhenentwicklung mit der Umgebung harmonisiert und die Entwicklung und Aufwertung des innerstädtischen Gewerbestandortes einen wichtigen Bestandteil der Stadtentwicklungsplanung dieses Quartiers darstellt. Hierzu wird auch auf den im Vorfeld durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb verwiesen.

Es ist abweichende Bauweise (a 2) festgesetzt. Zwischen SO „Parkhaus“ und seiner Mantelbebauung des GE 2 ist Grenzanbau festgesetzt, zu den übrigen Seiten ist Abstand einzuhalten. Es ist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig. Diese Länge entspricht sowohl der vorhandenen Straßenrandbebauung in der Gießereistraße als auch anderen im näheren Umfeld vorhandenen Bebauungen wie dem Multiplexkino und dem Gebäudekomplex Kufsteiner Straße 55 (ehemalige Kaufhalle).

Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen für diesen Bereich abschließend. Das Baugrenzengefüge ist so gelegt, dass die Abstandsflächen für Gewerbege-

bierte nach BayBO nachgewiesen und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Gewerbegebiet GE 3

Die Baugrenzen werden in dem bereits bebauten Bereich GE 3 im Kreuzungsbereich Kufsteiner Straße/Gießereistraße überwiegend unter Berücksichtigung des Bestandes mit geringfügigem Erweiterungsspielraum festgesetzt.

Es ist eine Grundfläche von maximal 600 m² zulässig, womit eine GRZ von 0,55 erzielt wird. Die maximal zulässige Wandhöhe von 7,0 m und zwei Vollgeschosse nehmen die größte vorhandene Gebäudehöhe auf.

Der Bestand weist nach Norden, Süden und Westen Grenzbebauung auf. Das Grundstück befindet sich in einer sehr beengten Situation am Kreuzungsbereich Kufsteiner Straße/Gießereistraße. Der Bebauungsplan schreibt den Bestand planungsrechtlich fest, da andere Planungen mit Abrücken von den Grundstücksgrenzen eine bauliche und wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes sehr schwer oder beinahe unmöglich machen würden. Es ist abweichende Bauweise (a 3) festgesetzt. An der südlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze ist Grenzanbau zulässig, an den übrigen Seiten ist Abstand einzuhalten.

Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen in diesem Bereich abschließend.

Sondergebiet Parkhaus

Das Sondergebiet Parkhaus bildet mit der Mantelbebauung des GE 2 einen gemeinsamen Baurahmen aus, der so situiert ist, dass eine straßenbegleitende Bebauung an der Gießereistraße entsteht und am Hammerbach eine Freifläche geschaffen werden kann. Diese soll mit einem durchgehenden uferbegleitenden Grünzug und einer öffentlichen Fußwegeverbindung aufgewertet werden.

Im Sondergebiet „Parkhaus“ werden alle vorhandenen Haupt- und Nebengebäude abgebrochen und durch das geplante Parkhaus ersetzt. Es ist eine Grundfläche von 1.740 m² zulässig, womit eine GRZ von 0,56 erzielt wird.

Bei der geplanten Sechsgeschossigkeit und einer möglichen Geschossfläche von 10.890 m² wird bei maximaler baulicher Ausschöpfung eine GFZ von 3,5 erzielt. Diese GFZ überschreitet die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 für sonstige Sondergebiete. Die maximal zulässige GRZ von 0,8 wird unterschritten. Die Überschreitung der GFZ ergibt sich aus den niedrigeren Geschosshöhen eines Parkhauses, die bei ähnlicher Höhenentwicklung wie bei der Nachbarbebauung die Realisierung von sechs Geschossen ermöglichen. Bei Realisierung von vier Geschossen wie in der Umgebung würde die erreichte GFZ die Obergrenze nicht überschreiten. Die Obergrenze kann hier überschritten werden, da sie durch die innere Geschossaufteilung entsteht, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und keine negativen Auswirkungen verursacht werden.

An der Westseite im Einfahrtsbereich zum Parkhaus gestattet die Baugrenze ein Auskragen der Obergeschossbebauung über die öffentliche Straßenverkehrsfläche. Für die Überbauungen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist eine lichte Höhe von mindestens 4,20 m einzuhalten, um Behinderungen des Verkehrsflusses zu vermeiden.

Es ist abweichende Bauweise (a 2) festgesetzt. Zwischen SO „Parkhaus“ und seiner Mantelbebauung des GE 2 ist Grenzanbau festgesetzt, zu den übrigen Seiten ist Abstand einzuhalten. Es ist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig. Diese Länge entspricht sowohl der Straßenrandbebauung in der Gießereistraße

wie auch anderen im näheren Umfeld vorhandenen Gebäuden (Multiplexkino und ehemalige Kaufhalle).

Nach Art. 6 Abs. 4 BayBO können in einem Sondergebiet geringere Abstandsflächen, jedoch nicht weniger als 3,0 m gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebietes dies rechtfertigt. Da es sich um reine Parknutzung handelt und das Parkhaus eine Gebäudeeinheit mit der gewerblich zu nutzenden Mantelbebauung zur Gießereistraße bildet, werden für das Sondergebiet die Abstandsflächen für Gewerbegebiete nach BayBO zugrunde gelegt; sie sind auch verträglich zu den östlich und westlich angrenzenden in diesem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten und dem nördlich des Hammerbachs angrenzenden Multiplexkino.

Sondergebiet für Freizeitnutzungen

Das Sondergebiet für Freizeitnutzungen verläuft entlang der früheren Beilhack-Werkstraße. Es wird von einer geplanten öffentlichen Fußwegebeziehung in Nord-Süd-Richtung durchquert. Bei der maximal zulässigen Grundfläche von 1870 m² wird eine GRZ von 0,60 und bei einer maximal zulässigen Geschossfläche von 4990 m² eine GFZ von 1,6 erreicht. Die nach BauNVO zulässigen Obergrenzen für Sondergebiete werden nicht überschritten.

Das Gebäude bildet sowohl in der Nutzung wie auch baulich das Pendant zum östlich angrenzenden Multiplexkino. Zwischen den Gebäuden wird ein gestalterisch hochwertiger Freibereich am Hammerbach mit historischem Turbinenhaus angestrebt. Hier sollen die attraktiven Zugangsbereiche zum Multiplexkino und zum „Freizeitgebäude“ angeordnet und eine „Hofffläche“ mit Freischankmöglichkeiten geschaffen werden.

In Verbindung mit der geplanten fußläufigen Durchlässigkeit soll ein belebter, hochwertiger urbaner Raum entstehen. Die vorgesehene Brücke am Turbinenhaus stellt die Verbindung zum Parkhaus her.

Das Sondergebiet für Freizeitnutzungen orientiert sich mit seiner zulässigen Wandhöhe von 13,60 m und seiner Dreigeschossigkeit nach Osten an der Höhenentwicklung des Multiplexkinos. Nach Westen zu der angrenzenden festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung und den daran angrenzenden Flächen des geplanten Justizzentrums und der Wohnbebauung auf der Flur-Nummer 688 außerhalb des Geltungsbereichs staffelt sich der Komplex mit einer maximalen Wandhöhe von 9,0 m und Zweigeschossigkeit bzw. 5,0 m und Eingeschossigkeit höhenmäßig ab. Nach Art. 6 Abs. 4 BayBO können in einem Sondergebiet geringere Abstandsflächen, jedoch nicht weniger als 3,0 m gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebietes dies rechtfertigt.

Da es sich bei den im Sondergebiet für Freizeitnutzungen zulässigen Nutzungen überwiegend um gewerbliche Nutzungen handelt, setzt der Bebauungsplan fest, dass grundsätzlich die Abstandsflächen eines Gewerbegebietes nach BayBO einzuhalten sind. Das Baugrenzengefüge und die Höhenentwicklung sind so festgesetzt, dass diese Abstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

Im Vorfeld vorliegender Bauleitplanung wurde in Kooperation zwischen Justiz, Firma Beilhack und Stadt Rosenheim der städtebauliche Ideenwettbewerb „Justizzentrum / Beilhackgelände“ durchgeführt und auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses der Rahmenplan Beilhackgelände gefertigt. Diese Planungen sehen nordwestlich des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes für Freizeitnut-

zungen die Errichtung des Justizzentrums und zwischen den beiden Flächen entlang der nordwestlichen Fassade des Sondergebietes eine Wegeverbindung vor, die sich auf beide Areale verteilt. Diese Verbindung ist für das übergeordnete Wegenetz der Stadt Rosenheim von Bedeutung und wird deshalb im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die als Fuß- und Radweg gewidmet werden soll. Die Verkehrsfläche weist eine Gesamtbreite von 6,0 m auf, die in eine 4,0 m breite Wegefläche und einen 2,0 m breiten begleitenden Grünstreifen aufgeteilt werden soll; sie greift in Teile der Flur-Nummern 704, 704/4 und 708/1 aus dem Areal des geplanten Justizzentrums ein, die für die Realisierung der Wegefläche noch erworben werden müssen. Die Abstandsflächen des geplanten Sondergebietes fallen hier bei den zugrunde gelegten Abstandsflächen für ein Gewerbegebiet nach BayBO bis zur Mitte der festgesetzten künftigen Straßenverkehrsfläche.

An der Ostseite des geplanten Gebäudes wird das Sondergebiet von einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche für eine Fuß- und Radwegeverbindung durchquert. Diese Wegefläche verläuft zwischen der Baugrenze und der Freifläche des Grundstückes und ist ebenfalls im städtebaulichen Zusammenhang von großer Bedeutung. Die erforderliche Fläche wird aus dem Privatgrundstück zur Verfügung gestellt. Die Abstandsflächen dürfen hier die Verkehrsfläche voll in Anspruch nehmen, da auf der östlich angrenzenden Freifläche des Sondergebietes für Freizeitnutzungen kein Baurecht festgesetzt ist.

Im Sondergebiet für Feizeitnutzungen ist abweichende Bauweise (a 4) definiert, da bei offener Bauweise eine Gebäudelänge von über 50 m erzielt wird.

5.3 Äußere Gestaltung

Zum Zweck einer maßstäblichen Einfügung bezüglich Höhenentwicklung und Proportion werden im Bebauungsplan maximal zulässige Wandhöhen und teilweise maximal zulässige Firsthöhen, Dachformen und Dachneigungen festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft gestalterische Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer, die über das übliche Maß in Gewerbegebieten hinausgehen. Diese höheren gestalterischen Anforderungen ergeben sich aus der innerstädtischen Lage des Plangebietes mit gewachsener Baustruktur und gemischter Nutzung im Umfeld von Gewerbe und Wohnen. Für gewerbliche Betriebe technisch erforderliche Dachöffnungen oder Dachaufbauten, die sich gestalterisch vertreten lassen, sollen dadurch nicht verhindert werden.

GE 1

Im GE 1 sind im Bereich der bestehenden Beilhack-Halle und dem nördlich angrenzenden Gebäudeteil in etwa die Bestandshöhen als maximal zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Auf eine Festsetzung der Dachform bzw. Dachneigung wird bewusst verzichtet, um gestalterischen Spielraum für die Planung zu ermöglichen.

Der Baukörper muss sich in das Querschnittprofil der gedachten Verbindungslinie der jeweils maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe einbeschreiben lassen. Es sollen zum Beispiel auch Dachformen wie zurückspringende Dachgeschosse zulässig sein. Ein Überschreiten dieses Profils kann nur ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile wie Gauben zugelassen werden. Dadurch und durch die ergänzende Festsetzung, dass bei geneigten Dächern der First parallel zur längeren

Gebäudeseite laufen muss, wird für die großen Gebäudequerschnitte die maßstäbliche Einfügung gewährleistet.

Im westlichen und südlichen Gebäudeteil sind die zulässigen Wandhöhen in Verbindung mit einer maximal zulässigen Dachneigung festgesetzt. Wegen der tiefen Gebäudequerschnitte ist die Dachneigung auf 15 ° beschränkt, um überproportionierte Dächer zu vermeiden. Auch hier soll gestalterische Freiheit in der Dachgestaltung bestehen.

GE 2, Sondergebiet „Parkhaus“ und Sondergebiet für Freizeitnutzungen

Es sind die maximal zulässigen Wandhöhen und die Ausbildung des Daches als Flachdach festgesetzt. Durch die festgesetzte Grenzbebauung zwischen SO „Parkhaus“ und dem GE 2 sowie durch den polygonalen Zuschnitt des Baugrenzgefüges des Sondergebietes für Freizeitnutzungen entstehen große Gebäudetiefen. Bei Ausbildung von geneigten Dächern würden unproportionale, sehr mächtig erscheinende Dachflächen entstehen. Deutlich untergeordnete geneigte Dachteile, zum Beispiel zur Überdachung der Parkhausrampen oder Treppenhäuser, sind städtebaulich vorstellbar.

Einfriedungen und Nebenanlagen

Im GE 1, GE 2, SO „Parkhaus“ und SO für Freizeitnutzungen sind Einfriedungen unzulässig. Hier soll ein durchlässiger, urbaner Raum entstehen. Die festgesetzten Baugebiete und privaten Grünflächen werden von öffentlich zugänglichen Fußwegen durchzogen, damit ein transparenter Bereich mit hochwertigen Geschäfts- und Freizeitnutzungen entsteht. Einfriedungen dieser verknüpften Areale sind mit diesem Planungsziel nicht vereinbar. Aus dem gleichen Grund sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Es soll verhindert werden, dass sich im Umfeld von z. B. Gastronomie oder anderen gewerblichen Betrieben ungeordnete Nebenanlagen zur Lagerung von Getränken, Müll, etc. entwickeln.

Werbeanlagen

Die zulässigen gewerblichen und freizeitorientierten Nutzungen lösen einen hohen Bedarf an Werbeanlagen aus. Um ein maßstäbliches Einfügen in die Umgebung zu sichern und das Ortsbild zu schützen, ist die Errichtung von Dachreklamen unzulässig und die Größe der außerhalb der Baugrenzen zulässigen Werbeanlagen begrenzt. Als verträglich wird eine Höhe von 6,0 m und eine Breite von 1,50 m angesehen. Werbeanlagen an Fassaden dürfen in ihrer Summe maximal 15 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.

5.4 Grünordnung

Der generellen Pflicht der planenden Kommune, die Belange von Natur und Landschaft auch im Hinblick auf das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft (Stadtbild) abwägend zu berücksichtigen, trägt der Bebauungsplan durch das städtebauliche Konzept in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen ausreichend Rechnung. Durch die konzeptionelle Ausgestaltung der Gesamtplanung werden eine angemessene Quantität und Qualität der Freiflächen gewährleistet.

Vorhandene Überbauungen über den Hammerbach werden entfernt und es wird ein durchgängiger gewässerbegleitender Grünzug mit Fußwegeverbindungen in Ost-West-Richtung geschaffen. Dieser gewässerbegleitende Grünzug befindet sich in Privatbesitz. Wegen seiner Bedeutung als uferbegleitende Grünzone für Natur und Landschaft und seiner Aufenthaltsqualität als innerstädtische Grünfläche an einem Gewässer wird er als private Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet die dauerhafte Sicherung und Weiterentwicklung der Grünzone. Der Innenbereich des Plangebietes am Hammerbach mit Turbinenhaus wird aufgewertet und ein attraktiver Fußgänger- und Aufenthaltsbereich geschaffen, der den direkten Zugang zum Wasser und die Erlebbarkeit des Hammerbachs ermöglicht. Der vorhandene Großbaumbestand wurde kartiert und im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

In der geplanten in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Durchwegung ist zur Aufwertung und Durchgrünung eine durchgängige zu pflanzende Baumreihe festgesetzt. Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn es beim Ausbau erforderlich wird.

Neben der festgesetzten privaten Grünfläche und den Festsetzungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Freiflächen auf Baugrundstücken intensiv zu durchgrünen. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind die Hofflächen im Inneren des Plangebietes, die Fußwege auf Privatgrundstücken und Stellplätze in wassergebundenen Oberflächen auszubilden.

Flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 7° sind zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Regenwasserrückhaltung und zur ökologischen Optimierung extensiv zu begrünen. Die begrüneten Dachflächen tragen zur Verbesserung des Naturhaushaltes bei, insbesondere bei geplanter bzw. vorhandener dichter Innenstadtbauung.

5.5. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Kufsteiner Straße, die Gießereistraße und die Straße Am Hammer erschlossen. Bei der Kufsteiner Straße und der Gießereistraße handelt es sich um Hauptverkehrsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen.

Zur Überprüfung der Auswirkungen vorliegender Planungen auf den Verkehrsfluss wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, das zu folgendem Ergebnis kommt: Für die Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrsablaufes ist für die Erschließung des geplanten Parkhauses in der Gießereistraße die Errichtung einer zusätzlichen Linksabbiegespur für die Fahrzeuge, die von Westen aus der Richtung Bahnhof kommen und einer zusätzlichen Rechtsabbiegespur für die Fahrzeuge, die vom Kreuzungsbereich Kufsteiner Straße / Gießereistraße kommen, erforderlich. Die Errichtung dieser zusätzlichen Spuren bedingt die Aufweitung des Straßenquerschnitts. Die erforderliche Fläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die südlich an die Gießereistraße angrenzenden Grundstücke mit Wohnnutzung sind nicht von Grundabtretungen für den Straßenausbau betroffen.

Die Straße Am Hammer endet derzeit als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit vor dem Hammerbach. Die Brücke befindet sich in Privatbesitz. Der Bebauungsplan setzt die Brücke und den östlich anschließenden Bereich für eine Wendeschleife als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Damit wird eine den verkehrsrechtlichen Anforderungen entsprechende Wende geschaffen und das private Wohnhaus, das sich auf der Flur-Nummer 688 östlich des Hammerbachs befindet, erstmalig öffentlich erschlossen. Die Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 12,0 m für PKWs dimensioniert. Im Anschluss an die Wende ist bis zur Kufsteiner Straße eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung geplant, die so dimensioniert ist, dass sie von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen befahren werden kann. Diese öffentliche Verbindung wurde von der Feuerwehr zur Gewährleistung des Brandschutzes der nördlich angrenzenden Justizfläche außerhalb und des Sondergebietes für Freizeitnutzungen innerhalb des Plangebietes gefordert. Die Brücke soll in das Eigentum der Stadt Rosenheim übergehen und in erforderlicher Brückenklasse für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge erneuert werden. Der Fußweg stellt eine wichtige Verbindung von dem Bereich Kufsteiner Straße zum Bahnhof dar.

Im Einmündungsbereich zur Kufsteiner Straße geht der Fuß- und Radweg wieder in eine befahrbare Straße über, die der Erschließung des Sondergebietes für Freizeitnutzungen und auch des Multiplexkinos dient. Diese Erschließung dient auch der Warenanlieferung dieser Bereiche.

Das Bebauungskonzept sieht zusätzliche Fußwegeverbindungen in Ost-West-Richtung entlang des Hammerbachs und in Nord-Süd-Richtung von der Kufsteiner Straße bis zur Gießereistraße vor. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegebeziehung, die südlich des Hammerbachs auch die Erschließung des Parkhauses sichert, hat städtebaulich die größere Bedeutung und ist deshalb als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Vorgesehen ist, diese Fläche als Eigentümerweg zu widmen.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende Wegebeziehung mit geringerer Bedeutung für das übergeordnete Wegenetz ist als Geh-, Fahr- und Leitungsrechts-Fläche auf Privatgrund festgesetzt und soll durch Grundbucheintrag für die Allgemeinheit gesichert werden. Auch diese Flächen bleiben in privatem Eigentum und Unterhalt.

Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38a „Am Hammer-Kufsteiner Straße“, der in diesem Teilbereich durch vorliegenden Bebauungsplan geändert wird, setzt im Einfahrtsbereich Kufsteiner Straße eine Zufahrt zur Flur-Nummer 708/1 (BRK-Parkplatz) und ebenfalls über die Kufsteiner Straße und den derzeitigen Parkplatz des Multiplexkinos angefahren eine Zufahrt zur Flur-Nummer 704, die einen privat genutzten Parkplatz mit ca. 90 Stellplätzen erschließt, fest. Vorliegender Bebauungsplan setzt den Zufahrtsbereich von der Kufsteiner Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Die Erschließung der privat genutzten Stellplätze der Flur-Nummern 681, 682/2, 683, 683/2, 687/2 und 704 muss bei Realisierung des Sondergebietes für Freizeitnutzungen neu geregelt werden. Über die Straße Am Hammer besteht künftig eine öffentliche Erschließung, da der Bebauungsplan die Brücke und die östlich anschließende Wendeschleife mit weiterführender Fuß- und Radwegeverbindung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt. Der Parkplatz kann im Bereich der Wende angefahren werden. Eine schalltechnische Überprüfung hat ergeben, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen für die Straße Am Hammer verträglich ist. Es sollte jedoch versucht werden, die künftige Erschließung des privaten Parkplatzes über die Kufsteiner Straße herzustellen, um die in der Straße Am Hammer vorhandene Wohnnutzung nicht unnötig zu belasten. Diese Möglichkeit besteht grundsätzlich, da sich alle Flur-Nummern von dem Parkplatz bis zur Kufsteiner Straße im gleichen Eigentum

befinden. Derzeit kann die Zufahrt jedoch nicht von der Kufsteiner Straße aus hergestellt werden, weil sie durch die vorhandene Halle auf der Flur-Nummer 704/4 versperrt wird. Der gesamte Bereich ist bereits durch den städtebaulichen Wettbewerb und die daraus resultierende Rahmenplanung in anderer Form überplant. Sowohl die Halle als auch der derzeit bestehende private Parkplatz sollen einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt werden. Die bestehende Halle überdeckt auch teilweise die Flächen der geplanten Fußwegebeziehung und erschwert die Errichtung des Sondergebietes für Freizeitnutzungen. Der zeitnahe Abriss der Halle, die keine Nutzung mehr aufweist, ist städtebaulich wünschenswert.

5.6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich in einem bebauten innerstädtischen Bereich. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Die Telekom AG hat mitgeteilt, dass sich im Bereich Gießereistraße in GE 2/SO „Parkhaus“ auf der Flur-Nummer 617, Gemarkung Rosenheim, Telekommunikationsleitungen der Telekom befinden. Eine Überbauung dieser Leitung durch das geplante Parkhaus ist nicht sinnvoll, so dass eine Verlegung der Leitung erforderlich wird.

Die Verlegung wird im Rahmen der Baumaßnahmen Parkhaus und Ausbau Gießereistraße in die Straßenverkehrsfläche erfolgen. Die Sicherung der Leitung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Für bereits vorhandene versiegelte Flächen können bestehende Anschlüsse an die Kanalisation weiterhin im bisherigen Maß zur Oberflächenentwässerung genutzt werden.

Jedes private Grundstück hat das anfallende Oberflächenwasser, das durch zusätzliche, über das bereits bestehende Maß hinausgehende Flächenversiegelung anfällt, primär auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern oder in den Hammerbach einzuleiten. Lediglich Niederschlagswasser, das aus technischen Gründen nicht versickert oder in den Hammerbach eingeleitet werden kann, darf dem Mischwasserkanal der Gießereistraße oder dem Regenwasserkanal der Kufsteiner Straße zugeleitet werden.

6. Immissionsschutz

Schallschutz

In einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung von Ing. Büro Müller BBM, Bericht Nr. M61 500/1 vom 25.01.2005 und ergänzenden Untersuchungen M61 500/3, 4 und 5 wurde geprüft, ob durch den Betrieb der Planungen im Plangebiet und durch den durch das Plangebiet ausgelösten zusätzlichen Verkehr sowie die Errichtung neuer Straßenverkehrsflächen an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eine schalltechnische Verträglichkeit zu erwarten ist.

Des Weiteren wurden die durch den Straßenverkehr zu erwartenden Schallimmissionen an den geplanten Gebäuden mit schutzbedürftiger Nutzung im Plangebiet berechnet und beurteilt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Schallschutz im Plangebiet und für die Umgebung, insbesondere für die angrenzende Wohnnutzung, sichergestellt werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass die im Bebauungsplan festgesetzten

Schallschutzanforderungen durch die Planungen erfüllt werden. Da die einzelnen Nutzungen bzw. Nutzer noch nicht alle konkretisiert sind, wurden im Bebauungsplan folgende schalltechnische Festsetzungen getroffen:

In den Gewerbegebieten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die durch den Betrieb zu erwartenden Schallimmissionen um mindestens 10 dB unter den nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung liegen. Eine Befreiung ist in Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde im Einzelnachweis möglich.

Im Sondergebiet Parkhaus ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die durch den Betrieb zu erwartenden Schallimmissionen die nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die offenen Parkdeckfassaden minimiert werden sollten und bei der Parkhauseinfahrt geräuschkindernde Maßnahmen wie zum Beispiel schallabsorbierende Verkleidungen der Decken im Erdgeschoss erforderlich werden, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleisten zu können.

Im Sondergebiet für Freizeitnutzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass durch den Betrieb von Freizeitanlagen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung nicht überschritten werden. Für gewerbliche Nutzungen ist hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die durch den Betrieb zu erwartenden Schallimmissionen um mindestens 10 dB unter den nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerten an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung liegen. Eine Befreiung ist in Absprache mit der Genehmigungsbehörde im Einzelnachweis möglich.

Die festgesetzte Unterschreitung der nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte um 10 dB für gewerbliche Nutzungen berücksichtigt die Summenwirkung der Emissionen aller Gewerbebetriebe.

Das vorliegende Schallschutzgutachten empfiehlt ausdrücklich, auf Grund der Vorbelastungen durch das Multiplexkino von einer Diskothekennutzung abzusehen. Aus schalltechnischer Sicht problematisch anzusehen ist nicht der von innen nach außen abstrahlende Lärm, der durch entsprechende Konstruktion der Außenbauteile abgeschirmt werden könnte, sondern z. B. laute Gespräche der Besucher im Freien, insbesondere nachts. Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes schließt der Bebauungsplan daher Vergnügungsstätten sowohl im Sondergebiet für Freizeitnutzungen als auch in den Gewerbegebieten aus.

Die Überprüfung der Auswirkungen des öffentlichen Verkehrs auf die geplanten Nutzungen hat ergeben, dass im Sondergebiet für Freizeitnutzungen an allen Fassaden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete eingehalten werden.

In den Gewerbegebieten ist eine Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tagsüber bis zu 6 dB und nachts von bis zu 10 dB an den Fassaden der Baukörper entlang der Gießereistraße und der Kufsteiner Straße zu erwarten.

Schallschutzmaßnahmen sind somit an den geplanten Baukörpern erforderlich und lösbar. Hierzu wird auf Kapitel 7.3 bzw. Anhang A Seite 8 des Schallschutzgutachtens verwiesen.

Im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38a „Am Hammerkufsteiner Straße“ ist in dem Bereich des bestehenden Parkplatzes Multiplexkino, der durch vorliegenden Bebauungsplan geändert wird, zum Wohngebäude auf der Flur-Nummer 688 eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m festgesetzt.

Vorliegender Bebauungsplan sieht die Überplanung dieser Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche und im Anschluss daran die Bebauung des Sondergebietes für Freizeitnutzungen vor. In der Konsequenz entfällt die Schallschutzwand. Durch den Wegfall des Parkplatzes des Multiplexkinos verringert sich die Lärmbelastung auf das Wohngebäude erheblich. Durch die Überplanung der Fläche mit dem Gebäude für Freizeitnutzungen entsteht eine zusätzliche Abschirmwirkung zum Multiplexkino. Aus schalltechnischer Sicht ist die Schallschutzwand nicht mehr erforderlich.

Luftschadstoffe

Die Auswirkungen hinsichtlich der Luftschadstoffimmissionen wurden ebenfalls gutachterlich untersucht. Beauftragt wurde das Ing. Büro Müller BBM. Der Bericht Nr. M61 554/1 mit Datum vom 21.01.2005 kommt zu dem Ergebnis, dass durch den vom Plangebiet induzierten zusätzlichen Verkehr keine signifikante Veränderung der Luftschadstoffsituation im Geltungsbereich und in der Umgebung zu erwarten ist. Da sich die Bebauungsstruktur nicht wesentlich ändert, ist eine Veränderung der lokalen Windverhältnisse mit Auswirkungen auf die Schadstoffausbreitung ebenfalls nicht zu erwarten. Andere als verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen werden durch vorliegende Planung nicht verursacht und sind daher nicht beachtlich.

Zur Luftreinhaltung darf der Energieträger Kohle nicht zur Dauerheizung verwendet werden.

Bahnlinie

Ca. 200 m südlich des Plangebietes liegt der Rosenheimer Bahnhofsbereich, an dem alle Bahnlinien zusammenlaufen. Aufgrund dieser Entfernung bestehen keine Bedenken bezüglich Erschütterung sowie einer elektromagnetischen Beeinflussung durch den Schienenverkehr.

Eine überschlägige Berechnung hat ergeben, dass die von der Bahnstrecke gegenwärtig zu erwartenden Beurteilungspegel tagsüber mehr als 10 dB unter dem durch den Straßenverkehr rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel an der Südseite der geplanten Baugebiete an der Gießereistraße liegen, so dass die durch die Bahnstrecke verursachten Geräuschimmissionen nicht zum Gesamtbeurteilungspegel beitragen. Auch nachts kann der Anteil der Schienenverkehrsimmissionen vernachlässigt werden.

7. Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist seit mehreren Jahrzehnten von Gewerbenutzung geprägt.

Das Grundstück Flur-Nummer 617, Gemarkung Rosenheim, Gießereistraße 2, war Gegenstand von Sanierungsuntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen. Die

durch den Betrieb der ehemaligen Jet-Tankstelle ausgelösten Bodenverunreinigungen mit MKW und BTXE wurden ab 2000 untersucht und 2004 saniert. Das Grundstück ist gemäß Bescheid der Stadt Rosenheim aus dem Altlastenkataster entlassen.

Die ebenfalls auf dem Grundstück vorgefundenen schwermetallhaltigen Auffüllungen bedingen nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine weitere Untersuchungs- und Sanierungsverpflichtung. Ungeachtet dessen sind diese Bodenveränderungen im Rahmen von Baumaßnahmen aus abfallrechtlicher Sicht zu beachten.

Weitere Kenntnisse über Altlasten liegen der Stadt Rosenheim nicht vor. Durch die über viele Jahrzehnte vorhandene gewerbliche Nutzung im Plangebiet ist bei allen Aushubarbeiten im Rahmen der Baumaßnahmen auf Bodenveränderungen und die entsprechende abfallrechtliche Entsorgung zu achten.

8. Schutz von Natur und Landschaft

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen bereits Baurechte nach § 34 BauGB bzw. Festsetzungen durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 38a „Am Hammer-Kufsteiner Straße“, der durch vorliegenden Bebauungsplan in einem Teilbereich ersetzt wird.

Der vorhandene Gewerbehof Beilhack an der Gießereistraße und das vorhandene Autohaus im Kreuzungsbereich Gießereistraße/Kufsteiner Straße, die im Bebauungsplan als Gewerbegebiete GE 1 und GE 3 festgesetzt sind, sowie das Sondergebiet Parkhaus mit seiner Mantelbebauung des GE 2 befinden sich auf Flächen, die bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen waren.

Die Gebäude des vorhandenen Gewerbehofs Beilhack werden zum Teil abgebrochen und zum Teil erhalten bzw. erneuert. Der Anteil der überbauten Flächen wird durch den Teilabriss der Halle und durch den Abriss der Hammerbachüberbauungen verringert, der Anteil der versiegelten Flächen wird nicht erhöht. Bei der maximal zulässigen Grundfläche von 2.940 m² ergibt sich eine GRZ von 0,58.

Das bestehende Autohaus wird im Bebauungsplan in seinem Bestand gesichert. Bei der maximal zulässigen Grundfläche von 600 m² ergibt sich hier eine GRZ von 0,55.

Das festgesetzte Parkhaus mit einer zulässigen Grundfläche von 1.740 m² und die Mantelbebauung des GE 2 mit einer zulässigen Grundfläche von 450 m² weisen jeweils eine GRZ von 0,56 auf. Die beiden Gebiete mit festgesetztem Grenzanbau erzielen insgesamt eine zulässige Grundfläche von 2.190 m² mit einer Gesamtgebäudeabmessung von ca. 52 x 45 m. Die nördlich anschließenden privaten Grünflächen am Hammerbach, die sich in gleichem Eigentum befinden, sind zur Ermittlung der Baudichte nicht herangezogen worden. Sowohl die zulässige Gebäudeabmessung und Höhenentwicklung als auch die GRZ sind in der Umgebung vorhanden. Das Multiplexkino und die ehemalige Kaufhalle in der Kufsteiner Straße, das Ärztehaus und die Kathreinbebauung in der Salinstraße sowie das Gartencenter und die Eishalle in der Brianconstraße weisen größere Gebäudeabmessungen und Dichten auf. Die GRZ –Werte in der Umgebung liegen zwischen 0,13 und 1,0, die durchschnittliche GRZ liegt bei 0,46.

Das Grundstück wurde früher als Tankstelle benutzt, die Gebäude und Nebengebäude sind im Bestand noch vorhanden, werden aber durch das geplante Parkhaus überbaut. Das Grundstück ist bereits zu großen Anteilen versiegelt.

Bei den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 wird der Bestand planerisch festgeschrieben. Das Sondergebiet Parkhaus mit der Mantelbebauung des GE 2 erreicht

eine GRZ, die auch in den angrenzenden Bereichen vorhanden ist. Die Baukörpergröße und Höhenentwicklung fügt sich in die umgebende Struktur ein, so dass in diesen Bereichen durch den Bebauungsplan keine höheren Baurechte geschaffen werden, als nach § 34 BauGB zulässig waren. Der Bebauungsplan schreibt die bereits bestehenden Baurechte dem Grundsatz nach planerisch nur fest. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, bzw. zulässig waren. Da der Bebauungsplan weder erstmals bauliche Nutzungen zulässt, noch bestehende bauliche Nutzbarkeiten über den nach § 34 BauGB zulässigen Umfang erweitert, liegt kein Eingriff gemäß Art. 6 BayNatSchG vor. Es bedarf folglich keiner Ausgleichsregelungen.

Der Bereich des Sondergebietes für Freizeitnutzungen liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38a „Am Hammerkufsteiner Straße“. Dieser setzt auf der gesamten Fläche des geplanten Sondergebietes für Freizeitnutzungen Stellplätze für das angrenzende Multiplexkino fest. Die Versiegelung der gesamten Fläche ist nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan zulässig und durch die Herstellung der Stellplätze bereits erfolgt. Die Flächen waren vor Errichten der Stellplätze teilweise mit Gebäuden der Maschinenbaufirma Beilhack überbaut.

Durch die Überbauung dieser Fläche mit dem Sondergebiet für Freizeitnutzungen erfolgt keine zusätzliche Versiegelung und tritt keine Verschlechterung für den Naturhaushalt ein. Auch für diesen Teilbereich des Plangebietes waren die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig und sind bereits erfolgt, so dass es auch hier keiner Ausgleichsregelung bedarf.

9. Umweltverträglichkeitsprüfung

In dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist festgelegt, für welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Beim Bau von städtebaulichen Projekten ist bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² im Einzelfall zu prüfen, ob wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Vorliegender Vorentwurf sieht eine zulässige Grundfläche von 7.600 m² vor, d. h. der Bebauungsplan fällt nicht unter die Pflicht eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Jahr 2003 gefasst und am 6. Juli 2004 bekannt gemacht, so dass das Verfahren nach BauGB 1998 durchgeführt wird und auch keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 2004 erforderlich ist.

10. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Überschwemmungsgebiet der Mangfall. Bei Hochwässern, die etwa alle 35 Jahre auftreten können, ist mit Überflutungen zu rechnen. Die erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen zur Hochwasserfreilegung des Plangebietes in Kolbermoor und Rosenheim sind in Planung. Mit Abschluss der Maßnahmen ist frühestens im Jahr 2013 zu rechnen.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der im Bebauungsplan zulässigen Planungen auf die Umgebung wurde eine hydraulische Berechnung der Wasserspiegellagen bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis für den Planungszustand durchgeführt. Die Berechnungen haben ergeben, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gel-

tungsbereich lediglich ein geringfügiger Anstieg der Wasserspiegellagen von maximal 10 cm im Vergleich zum Istzustand verursacht wird.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird die Hochwassersituation an der Mangfall nicht signifikant verschlechtert, d. h. die Umsetzung des Bebauungsplanes ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zulässig.

Die Wasserspiegellagen des HQ 100 für den Planungszustand liegen im Plangebiet zwischen 446,06 und 446,25 m üNN. Im Rahmen der Baugenehmigung ist für jedes Vorhaben ein Hochwasserschutzkonzept vorzulegen, das den Schutz vor einem 100-jährigen Hochwasserereignis nachweist. Dieser Schutz kann zum Beispiel dadurch gewährleistet werden, dass der Erdgeschossfußboden 15 cm über der Wasserspiegellage bei einem HQ 100 liegt. Der Schutz kann aber auch durch andere geeignete Maßnahmen sichergestellt werden.

Wegen des zum Teil hohen Grundwasserstandes wurden in den Satzungstext Auflagen zur technischen Ausbildung von Kellern und Tiefgaragen aufgenommen.

11. Hammerbach

Das Plangebiet wird in Ost-West-Richtung vom Hammerbach durchquert. Der Hammerbach ist ein Gewässer III. Ordnung. Die vorhandenen Überbauungen im nordwestlichen Geltungsbereich werden abgebrochen. Die Beseitigung von Überbauungen unterliegt keiner wasserrechtlichen Genehmigungspflicht.

Die Flächen entlang des Hammerbachs sind als bachbegleitende private Grünflächen und öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung festgesetzt. Besonderes Augenmerk wird auf die Gestaltung des geplanten Fußgängerüberganges über den Hammerbach bei dem bestehenden Turbinenhaus als Mittelpunkt des gesamten Areals gelegt. Nach Öffnung des Bachlaufs soll diese zentrale Freifläche die Attraktivität des Areals steigern und eine besondere Aufenthaltsqualität für Besucher und Nutzer bieten. Für die geplante Brücke am Turbinenhaus ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen, da sie als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Die geplanten Stege bei der Hammerhalle und im Bereich des GE 1 sind privat und unterliegen bei einer Spannweite von mehr als 5,0 m der Baugenehmigungspflicht. Erforderliche Sanierungsmaßnahmen an Begrenzungsmauern des Bachbettes, die durch Umbaumaßnahmen entstehen, sind von den Verursachern durchzuführen.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Entlang der Gießereistraße werden in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Grundabtretungen für die Errichtung zusätzlicher Abbiegespuren zur Erschließung des Parkhauses erforderlich.

Die Straße Am Hammer wird um die Brücke über den Hammerbach und den anschließenden Wendehammer verlängert. Die Brücke und die Fläche für die Wendeschleife befinden sich derzeit in Privatbesitz und sollen in das Eigentum der Stadt Rosenheim übergehen. Der anschließende öffentliche Fuß- und Radweg zur Kufsteiner Straße ist so dimensioniert, dass er von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen befahren werden kann. Die Flächen befinden sich ebenfalls in Privatbesitz und sollen in das Eigentum der Stadt Rosenheim übergehen.

Die Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung mündet südlich des Hammerbachs auf die Erschließung des Parkhauses. Diese als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Wegeverbindung kommt zu einem großen Anteil auch dem geplanten

Parkhaus zugute. Deshalb wird sie voraussichtlich als Eigentümerweg gewidmet werden.

Die Fußwegeverbindungen in Ost-West-Richtung bleiben in privatem Eigentum und Unterhalt und sollen für die Allgemeinheit durch Grunddienstbarkeiten gesichert werden. Sie sind als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Die Baugebiete setzen sich zum Teil aus mehreren Flur-Nummern zusammen. Einer Realisierung der Planungen steht dies nicht entgegen.

13. Städtebauliche Kennzahlen

Größe des Plangebiets	18.990 m ²
Gewerbegebiete	6.959 m ²
Sondergebiet Parkhaus	3.106 m ²
Sondergebiet für Freizeitnutzungen	3.119 m ²
Zulässige Grundfläche der Gebäude	7.600 m ²
Private Grünflächen	1.120 m ²
Verkehrsfläche	2.960 m ²
Wasserfläche Hammerbach	1.638 m ²
Versorgungsfläche	88 m ²

14. Folgekosten

Vorliegende Planung löst Kosten für Straßen- und Brückenbauten aus. Die Stadt Rosenheim wird die Brücke am Ende der Straße Am Hammer errichten. Die weiterführende Fußwegeverbindung in Richtung Kufsteiner Straße befindet sich derzeit in Privatbesitz und wird nach Herstellung an die Stadt Rosenheim übertragen werden und in ihrem Unterhalt sein. Die Stadt Rosenheim wird die betroffenen Teilflächen aus dem Justizgelände erwerben. Die übrigen Brücken werden auf private Kosten errichtet. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegebeziehung soll als Eigentümerweg gewidmet werden und kann dann in privatem Eigentum und Unterhalt bleiben. Die Straßenaufweitung der Gießereistraße wird zum Teil durch das Parkhaus ausgelöst, der Eigentümer tritt die erforderlichen Straßenverkehrsflächen an die Stadt ab, den Ausbau führt die Stadt durch.

Begleitend zu dem Bebauungsplanverfahren wird zwischen Stadt und dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem die zeitliche Abfolge der Realisierung der Planungen und die Kostenaufteilungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Brücken geregelt werden.

Stadtplanungsamt Rosenheim, den 28.09.2005

i. A.



Cybulska