



## Begründung zum

## Bebauungsplan Nr. 111 „Kunstmühlgelände“ – 3. Änderung

### **Planungsanlass und Planungserfordernis**

Der seit dem 25. Juli 1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 111 „Kunstmühlgelände“ setzt für den Bereich der denkmalgeschützten Weizenmühle und des Silogebäudes mit stadtbildprägendem Turm Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) fest. Innerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche ist auf dem unbebauten Grundstück westlich der bestehenden Gebäude das Baufeld für eine Turnhalle definiert. Südlich des Mühlbaches sieht der Bebauungsplan zwei Gemeinbedarfsflächen für Schulgärten vor.

Die Schulnutzung war für die Waldorfschule Rosenheim festgesetzt worden; aus verschiedenen Gründen ist dieser Standort für den Aufbau einer Waldorfschule ausgeschieden. Da der Erhalt des Silogebäudes einen besonderen Aufwand erfordert – nur ca. 30 % des Gebäudevolumens sind künftig nutzbar – fehlt für die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Schulnutzung vor allem die wirtschaftliche Basis.

In den Vorberatungen um alternative Nutzungskonzepte favorisierte der Stadtrat die Planungen für den Ausbau eines „luK-Parks“. Aufgrund der Stagnation in diesem Technologie-Sektor fehlen aktuell die Voraussetzungen für eine Ausrichtung der Büroflächen ausschließlich auf den luK-Bereich. Der private Investor, der die Grundstücke in der Zwischenzeit erworben hat, plant daher den Ausbau des denkmalgeschützten Mühlen- und des Silogebäudes zu einem Dienstleistungs-Zentrum. Hochwertige Büroflächen, die mittelständischen Dienstleistungsunternehmen und damit künftig auch Firmen aus dem Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie zur Verfügung stehen, werden ergänzt durch nicht-störende gewerbliche Nutzungen.

Auf der Fläche westlich des Silogebäudes - bisher Planung einer Schulturnhalle - soll ein Wohngebäude errichtet werden.

Die im Südwesten gelegene Fläche, die als Schulgarten vorgesehen war, wird künftig als private Grünfläche gesichert, um so im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zur dominierenden Baumasse der ehemaligen Weizenmühle und des Silogebäudes ein angemessenes Freiflächenangebot zu leisten.

Aus dem Blickwinkel der Nachbarschaft ist es besonders wünschenswert, dass die gewerbliche Brachfläche aufgewertet und einer verträglichen Nutzung zugeführt wird; für die Revitalisierung des Industriedenkmals und für den geplanten Ausbau zu einem Dienstleistungszentrum sind durch die Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

## **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan war bisher im Bereich der Kunstmühle die Gemeinbedarfsfläche für eine Schule dargestellt. Parallel zum Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wurde der Flächennutzungsplan – den neuen Zielvorstellungen entsprechend – im Verfahren nach BauGB geändert; es wurde ein „Sondergebiet Kunstmühle – Erhaltung und Revitalisierung des Industriedenkmals Kunstmühle, Dienstleistungszentrum“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 07.11.2002 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Planfassung vom Juni 2002 mit Auflagen und Hinweisen genehmigt. Der Stadtrat erklärt sich mit Beschluss vom 18.12.2002 mit dem Inhalt des Bescheides einverstanden und billigt die Ergänzungen in der planzeichnerischen Darstellung und im Erläuterungsbericht, jeweils mit Stand vom Dezember 2002.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 21.01.2003 wirksam.

## **Nutzungskonzept**

Der ursprüngliche Mühlenbetrieb der Kunstmühle wurde 1978 geschlossen und übergangsweise durch die stark reduzierte Tätigkeit der Bayerischen Krafftuttergesellschaft bis zu deren Auflösung ersetzt. Ab Ende der 80er Jahre nutzte die BayWa AG Teile der Anlage bis zur endgültigen Stilllegung.

In allen Planungen, die in den Folgejahren eine Revitalisierung der gewerblichen Brachflächen vorbereiteten, war der Erhalt der „Kunstmühle“ (Weizenmühle und Silogebäude mit Turm) als eingetragenes Baudenkmal unumstritten, insbesondere wegen der städtebaulichen Bedeutung der Gebäude mit dem markanten Turm als Merkpunkt in der Stadtsilhouette.

Die Festlegung der künftigen Nutzung des Industriedenkmals wird maßgeblich von drei Kriterien beeinflusst:

- Der räumliche Zuschnitt der Flächen und ihre Anordnung zu möglichen vertikalen Erschließungen legt – alternativ zu der bisher geplanten Schulnutzung – gewerbliche Nutzungen nahe.
- Die Sanierung des Silogebäudes erfordert einen außerordentlich hohen Aufwand; nur ca. 30 % des Gebäudevolumens sind mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nutzbar. Die Silowaben sind als Tragwerk des Gebäudes einschl. Turm ausgebildet und müssen erhalten werden, ohne einer neuen Hauptnutzung zugeführt werden zu können.
- Die Aufwertung der gewerblichen Brachfläche liegt insbesondere wegen der Dominanz des Industriedenkmals im städtebaulichen Umfeld im besonderen Interesse der Nachbarschaft. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass die künftigen Nutzungen die vom Wohnen geprägte Umgebung nicht wesentlich stören und der zusätzliche Verkehr von den Anliegerstraßen konfliktfrei bewältigt werden kann.

Da die bisher geplante Waldorfschule trotz günstiger Standortvoraussetzungen nicht realisiert werden kann, hatte der Stadtrat in den Vorberatungen um alternative Nutzungen – unter Berücksichtigung der zuvor genannten Kriterien – die Planungen für den Ausbau eines „luK-Parks“ favorisiert. In attraktiven Büroflächen sollten vorrangig Dienstleistern aus den Informations- und Kommunikationsbranchen Möglichkeiten der Zusammenarbeit geboten werden. Nachdem im Technologie-Sektor eine Stagnation zu beobachten ist, erweisen sich allgemeine Dienstleistungen, die sich des Angebots modernster Informations- und Kommunikations-Technologien bedienen, als marktgerechte Nutzung.

Auf die Ausführungen des Regionalplanes Südostoberbayern 2002 zur Bedeutung der Informations- und Kommunikationstechnologie wird hingewiesen.

Die vorliegenden Planungen für ein Dienstleistungszentrum gehen von der Ansiedlung kleinerer und mittlerer Betriebe aus, die ein möglichst breites Spektrum mittelständischer Dienstleistungen anbieten und durch die Zusammenarbeit verwandter Betriebszweige Synergie-Effekte ausschöpfen. Dies kann sowohl die Nutzung gemeinsamer Räumlichkeiten und Einrichtungen – z.B. Konferenz- oder Rekreationsbereiche – wie auch die gegenseitige Ergänzung im Dienstleistungsangebot beinhalten. Erfahrungen zeigen, dass durch die räumliche Nähe dieser Betriebe ein kreatives Milieu und damit eine erfolgreiche Wirtschaftsstruktur unterstützt wird, wozu Standort, architektonisches Ambiente und landschaftliche Einbindung des Kunstmühlgebäudes beste Voraussetzungen bieten.

Dieses Nutzungs-Konzept wird durch die Wiederaufnahme des schon früher formulierten städtischen Leitgedankens „leben und arbeiten am Fluss“ sehr schlüssig ergänzt. Durch die Ausweisung zusätzlicher geringfügiger Wohnbauflächen (neben der Kunstmühle und auf der Insel) werden attraktive Wohnungsangebote geschaffen auch für die Personen, die in den historischen Mühlengebäuden arbeiten.

In der Weizenmühle und im Silogebäude sind aktuell ca. 4.400 m<sup>2</sup> Nettogrundrissflächen vorgesehen. Nach Abzug der Nebennutzflächen ergeben sich ca. 3.300 m<sup>2</sup> Büroflächen. Im Erdgeschoss ist aktuell ein Tagescafé geplant neben weiteren Flächen für Verkauf, Ausstellung oder sonstige nicht-störende gewerbliche Nutzung.

Auf der bisher un bebauten Grundstücksfläche westlich des Mühlengebäudes sollen die für den Stellplatznachweis erforderlichen Anlagen (Tiefgarage und ebenerdiger Parkplatz) sowie ein Gebäude mit ca. 6 Wohneinheiten errichtet werden. Die freie Fläche südlich des Mühlbachs sichert als private Grünfläche die notwendigen Freiflächen im Umfeld von Wohnungen und Büros.

Die Art der Nutzung war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung noch als Mischgebiet vorgesehen. Der Stadtrat beschloss in der Folge, mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erhalt und Revitalisierung des Industriedenkmal Kunstmühle – Dienstleistungszentrum“ planungsrechtlich zu sichern. Zulässig sind – entsprechend § 4a BauNVO (besonderes Wohngebiet) – Wohnnutzung und Gewerbebetriebe, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind, sowie die notwendigen Stellplätze und Garagen. Mit diesen Festsetzungen kann das Industriedenkmal einer angemessenen Nutzung zugeführt werden, gleichzeitig wird das verträgliche Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen gewährleistet.

Die Ausweisung erfolgt als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO, da sich das geplante Baugebiet von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung wesentlich unterscheidet:

- Das Grundstück der denkmalgeschützten Mühlengebäude kann nicht als „Besonderes Wohngebiet“ nach § 4a BauNVO ausgewiesen werden. Die wesentliche Voraussetzung, dass ein besonderes Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dient (§ 4a (1) BauNVO), kann aufgrund der Struktur der denkmalgeschützten Gebäude nicht erfüllt werden.
- Die in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) geforderte ausgewogene Nutzungsmischung kann in der denkmalgeschützten Baustruktur nicht realisiert werden und würde dem geplanten Nutzungskonzept zuwiderlaufen.
- Die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) sind nicht gegeben, da die Kunstmühle künftig nur nicht-störenden gewerblichen Nutzungen dienen soll; zudem wäre Wohnen im Gewerbegebiet nur noch ausnahmsweise für Personen zulässig, die den Betrieben in irgendeiner Form zugeordnet sind.

Als sonstiges Sondergebiet wird das zusammenhängende Grundstück der historischen Mühlengebäude einschließlich der bisher un bebauten Flächen dargestellt.

Im Bebauungsplan sind die zulässigen Nutzungen in den drei Teilbereichen mit unterschiedlicher Art der Nutzung definiert:

- In Teilbereich 1 (SO 1), dem Baufeld der denkmalgeschützten Gebäude, sind Wohnnutzung, Bürogebäude und Gewerbebetriebe, soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind, zulässig.
- In Teilbereich 2 (SO 2), sind die notwendigen Parkieranlagen, in Form ebenerdiger Stellplätze und in einer Tiefgarage, zulässig. Zusätzlich werden Baugrenzen für ein Wohnhaus mit Tiefgarage festgesetzt, dessen Baufeld mit 15 x 20 m deutlich kleiner ist als das bisher festgesetzte Baufeld für eine Turnhalle (30 x 24 m); die maximale Traufhöhe wird bei drei Vollgeschossen statt bisher 6,0 m künftig mit 8,75 m festgesetzt; die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten. Die zulässige Grundfläche für das Wohngebäude wird auf 260 m<sup>2</sup> begrenzt.
- Der Teilbereich 3, die westliche unbebaute Fläche auf der „Insel“, wird als private Grün- und Freifläche festgesetzt.

Bei der Beurteilung, ob eine Schank- und Speisewirtschaft der besonderen Eigenart des Gebiets entspricht und mit der Wohnnutzung vereinbar ist, steht der Schutz des benachbarten allgemeinen Wohngebietes vor Beeinträchtigungen der Nachtruhe im Vordergrund. Die Einrichtung eines Tagescafes mit allgemeinen Betriebszeiten von 9.00 bis 20.00 Uhr wird als verträglich und zulässig angesehen.

## Verkehr

Erklärtes Ziel ist der Erhalt eines ruhigen Wohngebietes im Umfeld der Kunstmühle unter Durchmischung mit ausschließlich nicht-störenden Gewerbebetrieben (Büronutzung, Dienstleistungen).

Zur Einschätzung der Verkehrssituation im Hinblick auf die Sicherheit der Wohnbevölkerung wurde auf der Grundlage der vorgesehenen Nutzungen eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die im Folgenden dargestellt wird:

### Derzeitige Verkehrssituation

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsaufkommens wurde am Dienstag, 24. September 2002 eine Verkehrserhebung in der Kunstmühlstraße und Spielbergstraße durchgeführt. Dabei wurden folgende Verkehrsmengen ermittelt.

Kfz	Kunstmühlstr. (Brücke über Mühlbach)			Kunstmühlstr. (südliche Petersbergstr.)			Spielbergstr. (südliche Petersbergstr.)		
	Nord-Süd	Süd-Nord	Gesamt	Nord-Süd	Süd-Nord	Gesamt	Nord-Süd	Süd-Nord	Gesamt
7-8	21	19	40	25	24	49	8	22	30
8-9	22	9	31	29	12	41	10	7	17
15-16	9	11	20	12	13	25	4	7	11
16-17	14	15	29	18	23	41	11	3	14
17-18	35	17	52	40	26	66	14	8	22
18-19	20	15	35	29	20	49	12	4	16

Anhand dieser Verkehrserhebung lässt sich der Tagesverkehr für einen Normalwerktag bestimmen:

Kunstmühlstraße (Brücke über Mühlbach) 470 Kfz/24h

Kunstmühlstraße (südlich Petersbergstraße) 630 Kfz/24h

Spielbergstraße (südlich Petersbergstraße) 220 Kfz/24h

Dies sind typische Verkehrsmengen für eine Erschließungsstraße, die problemlos auch in einem verkehrsberuhigten Bereich abgewickelt werden können.

### Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch geplante Nutzungen

Das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen kann auf verschiedene Weise ermittelt werden. Es sind Abschätzungen über die geplante Geschossflächenzahl, über die Anzahl der Beschäftigten und Bewohner oder über die Stellplatzzahl möglich. Die Rechenwege erfolgten gemäß den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Zur Absicherung der ermittelten Zahlen wurden alle Verfahren durchgerechnet.

Entsprechend den geplanten Nutzungen wird von folgenden Grundlagen ausgegangen:

- Büronutzung (ca. 3.300 m<sup>2</sup>) und gewerbliche Nutzung (incl. Tagescafe und Ausstellungsflächen mit ca. 700 m<sup>2</sup>) mit ca. 150 Arbeitsplätzen,
- Wohnnutzung: 6 Wohneinheiten.

Von diesen Angaben zur Nutzung ausgehend ergibt sich ein zu erwartendes Verkehrsaufkommen von 400-500 Kfz-Fahrten/24h und von ca. 50 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde.

Die Stellplätze werden über die Spielbergstraße angefahren. Hinsichtlich der Verkehrsverteilung wird das Verhältnis der Zu- und Wegfahrten über Petersbergstraße – Spielbergstraße bzw. Kunstmühlstraße – Spielbergstraße mit 50/50 angenommen. Für die Spielbergstraße würde dies eine Verdoppelung der Verkehrsbelastung bedeuten, für die Kunstmühlstraße eine Zunahme um ein Drittel.

Im Zusammenhang mit den Bedenken um eine „unzureichende Verkehrserschließung“ wird häufig die verkehrliche Anbindung des östlich anschließenden Kleppergeländes an die Kunstmühlstraße ins Gespräch gebracht. Es ist darauf hinzuweisen, dass mit dieser Anbindung ein Ansteigen der Verkehrsbelastung auf der Kunstmühlstraße und das Aufkommen von Durchgangsverkehr zu erwarten ist.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Erschließung über die Kunstmühlstraße auf das gesamte Gelände ausgerichtet ist. Die zu erwartende Gesamtverkehrsmenge in diesen Straßen liegt nach den vorliegenden Zahlen auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die Bebauung in einer für Erschließungsstraßen üblichen Größenordnung und ist als „zumutbar“ einzuschätzen.

Der Erhalt und die Sanierung der Kunstmühle sind besondere städtische Anliegen, die nicht weiter aufgeschoben werden sollten. Da die geplante Nutzung auch über die bestehenden Straßen ordnungsgemäß erschlossen werden kann und da bereits über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Baurecht besteht, wird die Forderung nach einer „Entlastungsstraße“ vor der Sanierung der Kunstmühle als unangemessen betrachtet. Das Änderungsverfahren wird deshalb nicht mit der geforderten zusätzlichen Erschließung von Osten über das Kleppergelände verknüpft.

Ob Anordnungen oder Maßnahmen der Verkehrsbehörden oder der Polizei getroffen werden können, um eine wirksame Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung durchzusetzen, muss außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens geprüft werden.

### **Denkmalschutz**

Die „Kunstmühle“ (Weizenmühle und Silogebäude mit Turm) ist als eingetragenes Baudenkmal zu erhalten. Zur Sicherung der Sanierungsziele - zeitnahe Instandsetzung unter Berücksichtigung der Denkmalschutz-Auflagen - haben die Stadt Rosenheim und der Bauherr einen Modernisierungsvertrag abgeschlossen.

### **Grünordnung**

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und die Beurteilung der naturschutzfachlichen Belange wird nachfolgend dargestellt:

### Wiese westlich Kunstmühle mit alter Pappel

Die mehrschürige Wiese grenzt im Westen und Süden an einen Gehölzstreifen mit eutrophem Saum. Sie wird von einem Kiesweg durchquert. Die gefundenen Pflanzenarten weisen darauf hin, dass es sich um eine eutrophierte Feuchtwiese handelt. In kleineren Geländemulden stocken Flutrasenfragmente. Es wurden bisher keine naturschutzfachlich relevanten Arten festgestellt.

Insgesamt kommt der Wiese aus vegetationskundlicher und faunistischer Sicht untergeordnete Bedeutung zu. Die Gehölze im Westen werden durchschnittlich eingestuft.

### Schwarzpappel

Die Pappel steht fast unmittelbar am Mühlbach.

Sie hat eine Höhe von ca. 18 m, einen Kronendurchmesser von 1,70 m bis 2,00 m. Das Alter wird auf knapp 100 Jahre geschätzt.

### Zustandsbestimmung und Gehölzwertermittlung nach der Methode W. Koch

(keine naturschutzrechtliche – ökologische Wertermittlung)

Die Pappel wurde eingehend auf Faulstellen, Totholz und Bruchsicherheit untersucht.

Besonders zu beachten sind die kropfförmigen Auswüchse am Stamm und an Starkästen. Diese an der Schwarzpappel eigentlich natürlichen Erscheinungen können bei dieser enormen Größe ungünstigen Einfluss auf die gesamte Statik des Baumes haben, vor allem dann, wenn sich im Bereich der Verdickung Faulstellen befinden.

In der breit ausladenden Krone können insbesondere die beiden unteren, waagrecht vom Stamm abgehenden Hauptäste zu sogenannten Unglücksbalken werden. Unglücksbalken können ohne besondere äußere Einflüsse, wie zum Beispiel ein Sturm als Auslöser, herabstürzen. Die Ursachen sind nicht absolut erforscht. Doch spielen neben Größe und das Gewicht des abgehenden Astes, die Anbindung an den Stamm und unsichtbare Defekte im Holz die Hauptrollen.

Nach den Empfehlungen der FLL für die Schadstufenbestimmung für Bäume in der Stadt ist der Baum der Schadstufe 2, an der Schwelle zu Schadstufe 3 (stark geschädigt), einzuordnen. Holzerstörende Pilze haben den Baum besiedelt und ihn geschwächt.

Baumpflegerische Maßnahmen wie Wundbehandlung können den Schaden zunächst lindern, Folgeschäden jedoch nicht aufhalten (vgl. Balder, Dujesifken, Schwarze).

Durch diese Maßnahmen könnte die Pappel um mindestens weitere zehn Jahre erhalten werden. Doch bereits während dieser Zeit treten weitere Kosten für Untersuchungen und Sicherungsmaßnahmen auf. Nach zehn Jahren ist mit der nächsten kostenintensiven Sicherungsmaßnahme zu rechnen.

Die Defekte in der Krone und am Stamm haben sehr hohen Einfluss auf den Wert des Baumes. Standsicherheit ist vorerst noch gegeben. Die Gefahr durch herabstürzende Äste, Totholz bis 20 cm Durchmesser bis hin zu nicht vorrausehbaren sog. Unglücksbalken, ist sehr groß. Sicherungsmaßnahmen müssten sofort eingeleitet werden.

### Ökologische Bewertung der Pappel

Sie hat potentiell eine hohe Bedeutung für Fledermäuse, altholzbewohnende Insekten, möglicherweise auch für Höhlenbrüter unter den Vögeln.

Bei Begehungen im Februar und März 2002 konnten keine Fledermäuse festgestellt werden, was sicher auch auf die Jahreszeit außerhalb der Vegetationsperiode zurückzuführen ist.

Wasser- und Zwergfledermäuse nutzen den Baum möglicherweise als Sommerquartier.

Festgestellt werden konnte der Gartenrotschwanz (wahrscheinlich Brutvogel).

Die Lebenserwartung des Baumes ist allerdings durch nicht mehr in ausreichendem Maße vorhandene Saftleitbahnen stark eingeschränkt.

Durch die vielen abgestorbenen Starkäste und dünnen Astenden ist dies schon rein optisch nachvollziehbar.

Das Wurzelvolumen ist durch den Mühlbach einseitig begrenzt. Mit der Baumaßnahme wird sich der Wurzelraum zur neuen Tiefgarage hin weiter verringern. Der Verfallsprozess wird sich damit beschleunigen, so dass mittelfristig auch der ökologische Baumwert an dem vorhandenen Standort, mit dem dann neu erstellten Umgriff, nicht mehr gegeben sein wird.

Aus diesen Gründen und unter Berücksichtigung des Allgemeinwohles (Verkehrssicherheit) wurde einer Entfernung der Pappel zugestimmt. Entsprechende Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt (siehe auch Punkt Eingriffsregelung).

Im Geltungsbereich selbst werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Baumneupflanzungen an der Spielbergstraße (ca.7 Stück)
- Baumneupflanzungen zwischen Tiefgarage und Mühlbach (ca.3 Stück)
- Baumneupflanzungen auf der südlichen Wiese (ca. 5 Stück)
- 2,5 bis 4m breite, geschlossene Baum- und Strauchpflanzungen entlang des Mühlbaches und an der Westgrenze der vorgesehenen Bebauung.

In der planzeichnerischen Darstellung wird die Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als private Grünfläche mit besonderen Pflanzaufgaben in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation festgesetzt.

#### Wiese südlich des Mühlbaches

Aufgrund der Artenzusammensetzung ist die Wiese als eutrophierte Feuchtwiese anzusprechen. Ihr dürfte sowohl aus vegetationskundlicher als auch aus faunistischer Sicht höchstens untergeordnete Bedeutung beizumessen sein.

#### Fledermausvorkommen

Das Kunstmühlen-Gebäude wurde im Februar und Anfang März 2002 auf Winterquartiere und im Mai und Juni 2002 auf Sommerquartiere von Fledermäusen untersucht.

Bei beiden Untersuchungen ließen sich im Gebäude keine Fledermäuse und kein Fledermauskot feststellen. Es konnten auch keine Ein- oder Ausflüge von Fledermäusen beobachtet werden.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass die Kunstmühle derzeit weder als Wochenstube (Fortpflanzungsbiotop) dient, noch als Sommer- oder Winterquartier eine wichtige Rolle spielt. Für eine Nutzung als Winterquartier spricht, dass bei der zweiten Begehung Anfang März 2002 eine Fledermaus im direktem Umgriff (zwischen Kunstmühle und Mühlbach) mittels Bat-Detektor nachgewiesen werden konnte (wahrscheinlich ein Vertreter der Zwergfledermäuse *Pipistrellus* (ausnahmslos geschützt und gefährdet bzw. potentiell gefährdet; durch FFH-Richtlinie geschützt). Es handelte sich hier wohl um ein überwintertes Tier, das gerade sein Quartier verlassen hatte. Für die Überwinterung in Frage kommen besonders die Zwischenräume in der Dachkonstruktion.

Da im Gebäude jedoch keine aktuellen Nachweise erbracht werden konnten, und derzeit höchstens eine sporadische Nutzung der Kunstmühle durch Fledermäuse anzunehmen ist, liegt allerdings von vornherein keine erhebliche Beeinträchtigung von Arten der FFH-Richtlinie vor. Durch die potentielle Eignung des Gebäudes als Fledermausquartier und wegen der Nachweise zahlreicher bedrohter oder durch FFH-Richtlinie geschützter Arten im Planungsgebiet bzw. in der Region Rosenheim, sollten beim Umbau Maßnahmen zur Förderung der Fledermäuse ergriffen werden. Art und Weise der Maßnahmen sind zur fachgerechten Ausbildung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Rosenheim abzustimmen.

### **Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Die Abwägung der umweltschützenden Belange und die Ermittlung des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a (2) Nr. 2) erfolgt in Anwendung des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen; die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengestellt:

1. Hinweis:  
Für den Geltungsbereich der 3.Änderung besteht entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.111 seit 25.Juli 1005 Baurecht für eine Schule, eine Turnhalle sowie auf der Wiese südlich des Mühlbaches für Schulgärten.

## 2. Flächenübersicht

Bezeichnung	Bebauungsplan	Rechtskräftig	3.Änderung
Gesamtfläche im Bereich der 3.Änderung ca.		7.000 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>

Abzüglich:

- Turnhalle	720 m <sup>2</sup>
- Schule	190 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Wege ohne Brücke und Weg Südlich des Mühlbaches	270 m <sup>2</sup>
- Stellplätze	280 m <sup>2</sup>
- Tiefgarage	1.650 m <sup>2</sup>
- Öffentlicher Weg	125 m <sup>2</sup>
- Stellplätze außerhalb TG	515 m <sup>2</sup>

evtl. Versiegelungen für Pausenhof und Wege auf der einen sowie Cafe-Terrasse und Wege auf der anderen Seite werden nicht berücksichtigt, da ca. Flächengleichheit angenommen wird

Verbleibende Grünfläche	5.540 m <sup>2</sup>	4.710 m <sup>2</sup>
-------------------------	----------------------	----------------------

Differenz = Bilanzierungsfläche = 830 m<sup>2</sup>

## 3. Berechnung Ausgleichsbedarf

### 3.1 Ermittlung Ausgleichsfaktor

Es wird ein Mischfaktor von 0,46 angesetzt, der sich wie folgt errechnet:

- Wiesenfläche westlich der Kunstmühle	
1685 m <sup>2</sup> = 68% x Faktor 0,3	= 20,4
- Gehölzbestand an westlicher Grenze + Pappel	
776 m <sup>2</sup> = 32% x Faktor 0,8	= 25,6
	46,0 : 100 = 0,46

Die Wiesenflächen südlich des Mühlbaches wurden nicht einbezogen, da dort sowohl im bestehenden Bebauungsplan, wie auch in der Neuplanung eine extensive Nutzung vorgesehen ist.

### 3.2 Berechnung

830 m<sup>2</sup> x 0,46 = 381,80m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf

3.2.1.1 Ausgleich auf dem Grundstück durch heckenartige Neupflanzung von Wildsträuchern zwischen Tiefgarage und Mühlbach sowie entlang der Westgrenze  
-230,00 m<sup>2</sup>

Ausgleichsbedarf extern 151,80 m<sup>2</sup>

Der externe Ausgleich wird auf Flur Nr. 1544 südlich des Mangfallkanales nachgewiesen. Das Grundstück ist im Besitz der Stadt Rosenheim.

## Hochwasserschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Kunstmühlgelände“ liegt im unmittelbaren Einflussbereich der Mangfall. Dieser Bereich und auch die angrenzenden bebauten Flächen sind nicht vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt



(der Wahrscheinlichkeitsmaßstab für ein Hochwasserereignis liegt in einer Eintrittswahrscheinlichkeit von unter hundert Jahren).

Derzeit besteht ein ca. 30-jährlicher Hochwasserschutz.

Für das Stadtgebiet bestehen Vorentwürfe für den Ausbau des Hochwasserschutzdeiches an der Mangfall. Eine ausreichende Hochwassersicherheit für das linke Ufer der Mangfall kann nur erreicht werden, wenn die Deiche ab km 7,4 in der Stadt Kolbermoor bis zur Mündung in den Inn auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgebaut sind und ein Ausgleich für den verlorengegangenen Retentionsraum geschaffen ist. Derzeit ist die Verwirklichung der vorgenannten Hochwasserschutzmaßnahmen nicht absehbar; bei Annahme günstiger Rahmenbedingungen für Planung, Genehmigung, Finanzierung und Realisierung könnte der hundertjährige Hochwasserschutz in 10 Jahren hergestellt sein.

Nach den aktuellen Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom September 2002 liegt der errechnete Wasserspiegel des hundertjährigen Hochwassers im Planungsgebiet bei ca. 449,40 (Mangfall-km 2.800) bis 449,60 m üNN (Mangfall-km 2.872). Stellt man diese für den Hochwasserschutz maßgebliche Höhe in Bezug zum Gebäude- und Geländebestand, lässt sich die Hochwassergefahr konkretisieren: bei einem hundertjährigen Hochwasser wird das Grundstück der Kunstmühle um ca. 10 bis 40 cm überflutet.

Für die Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten gilt folgender Grundsatz (vgl. UMS vom 25.10.2000 Nr. 52d-4521-2000/4, Ziffer 1.2): „Ist eine Fläche nicht förmlich als Überschwemmungsgebiet festgesetzt, dann ist die Ausweisung von Bauflächen nicht von vornherein ausgeschlossen; dies ist in der Rechtsprechung und Literatur wiederholt anerkannt worden, ... . Die Lage im Überschwemmungsgebiet ist allerdings in der gemeindlichen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.“ Unter Würdigung der vorgenannten Tatsachen zum Hochwasserschutz für das Kunstmühlgelände erscheint die Realisierung der Bauvorhaben im Planungsgebiet aus den nachfolgend dargestellten Abwägungen vertretbar:

- Die Bauleitplanung läuft dem wasserwirtschaftlichen Vorrang zur Sicherung des Hochwasserabflusses und –rückhalts nicht zuwider und erschwert keine der künftigen Maßnahmen zum Hochwasserschutz.

Begründung: Bei Vorhaben, die in einem Abstand von weniger als 60 m zu einem Gewässer oder in einem eingedeichten Gebiet errichtet werden sollen, sind die Belange der Wasserwirtschaft umfassend zu prüfen, vorrangig ist der Erhalt der Überschwemmungsgebiete als natürliche Rückhalteflächen. Das Grundstück der Kunstmühle ist bereits im größeren Teil bebaut, liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und hat damit seinen Charakter als natürliche Rückhaltefläche verloren. Auch der bisher noch unbebaute Grundstücksteil kann aufgrund seiner Größe und Lage nicht für die Rückhaltung von Hochwasser herangezogen werden (vgl. UMS vom 25.10.2000 Nr. 52d-4521-2000/4, Ziffer 6.2).

Das neben dem Gebäudebestand, den denkmalgeschützten Mühlengebäuden, künftig zulässige Wohnhaus wird aufgrund seiner Größe und Lage den Hochwasserabfluss in keiner maßgeblichen Weise verändern.

Die geplanten Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Bereich der Kunstmühle sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 111 „Kunstmühlgelände“ dargestellt, die erforderlichen Grundstücksflächen stehen bereits im Eigentum des Freistaats bzw. wurden durch die Stadt Rosenheim erworben. Die Vorhaben im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes berühren die geplanten Hochwasserschutz-Maßnahmen nicht.

- Dem Vorhaben stehen nach § 15 BauNVO und dem darin enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme keine konkreten und überwiegenden Gesichtspunkte des Schutzes Dritter entgegen.

Begründung: Die zulässige Bebauung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist bereits, bezogen auf die Grundfläche der Gebäude, zu über 80 % im Bestand vorhanden. Das geplante zusätzliche Wohnhaus und die neue Tiefgarage werden aufgrund ihrer Größe und Lage die Abflussverhältnisse im Hochwasserfall zu Lasten eines Nachbargrundstücks nicht oder nur in nicht messbaren Größenordnungen verändern.

- Die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird im Ergebnis nicht gefährdet. Der Schutz des Eigentums kann durch entsprechende Maßnahmen weitgehend sichergestellt werden.

Begründung: Die Hochwasserspiegellage bei einem hundertjährlichen Ereignis führt auf dem Kunstmühlen-Grundstück nach den derzeit bestehenden Grundstücksverhältnissen zu voraussichtlichen Überflutungen in einer Höhe von 10 – 40 cm.

Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFFB) im Erdgeschoss des geplanten Wohngebäudes wird 15 cm über der errechneten Wasserspiegellage (449,75 m üNN) festgesetzt; Schäden für das Wohnhaus im Hochwasserfall sind damit weitgehend ausgeschlossen.

Die Tiefgarage des Dienstleistungszentrums wird so ausgebildet, dass sie bei größeren Hochwasserereignissen schadlos geflutet werden kann; Warnmeldeanlagen werden installiert. Die Nutzung ausschließlich durch Mitarbeiter in den Büros der Kunstmühle gewährleistet, dass die abgestellten Fahrzeuge innerhalb der Vorwarnzeit von 6 – 8 Stunden gefahrlos aus der Tiefgarage entfernt werden können. Der Bebauungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen. Die Tiefgarage des Wohnhauses wird – bezogen auf HQ 100 – hochwassergeschützt gebaut.

Aufgrund der Vorgaben des denkmalgeschützten Bestandes wird die OKFFB im bestehenden Mühlen- und Silogebäude mit ca. 449,15 m üNN ausgeführt. Damit würde dieser Bereich bei einem HQ100 rechnerisch 35 cm überflutet. Kellerräume sind in dem bestehenden Silogebäude und in der Weizenmühle nicht vorhanden bzw. nicht geplant. In einem Hochwasser-Schutzkonzept werden die Maßnahmen festgesetzt, die eine Überflutung des Erdgeschosses auch beim hundertjährlichen Ereignis ausschließen. Der Bebauungsplan setzt die Anforderungen an das Hochwasserschutzkonzept, das im Rahmen der Baugenehmigung vorzulegen ist, fest.

Nach diesen Maßgaben kann auch bei einem hundertjährlichen Hochwasser die Gefahr für die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ausgeschlossen, die Gefahr für größere Sachschäden als weitgehend abgewehrt bewertet werden.

In der Abwägung aller öffentlichen Belange gegeneinander wird festgestellt, dass die Weizenmühle und das Silogebäude mit stadtbildprägendem Turm zu den wichtigsten Industriedenkmalern der Stadt zählen. Die Revitalisierung, die den Erhalt der Gebäude auf Dauer sichert, liegt in besonderem öffentlichen Interesse. Nach der Planungskonzeption sind die neue Wohnnutzung und die Tiefgarage neben den Mühlengebäuden untrennbar mit der Sanierung und künftigen Nutzung verknüpft. Die Zurückstellung der Modernisierung und Revitalisierung der Kunstmühle ist im Hinblick auf die Bedeutung des Industriedenkmalers und die nach der vorstehenden Abwägung sehr weitgehende Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange nicht angezeigt.

Da es sich zudem bei der Änderung des Bebauungsplanes im wesentlichen um die Umwandlung bisher bereits bebauter Flächen handelt, erfolgt die Ausweisung der Bauflächen bzw. die Festsetzung der neuen Nutzungen unter sachgerechter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange.

Stadtplanungsamt  
Rosenheim, 20. Februar 2003

i. A.

Cybulska