



Bebauungsplan Nr. 149 „Bahngelände Nord“ – 1. Änderung und Ergänzung; Teil I – Verkehrsflächen und Baufeld 1

Zusammenfassende Erklärung der Stadt Rosenheim gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorbemerkung

Die Fläche dieses Bebauungsplans ist Teil der Gesamtplanung für das Bahngelände Nord. Diese Gesamtkonzeption wurde als 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 149 „Bahngelände Nord“ durch den Änderungsbeschluss des Stadtrats vom 28.03.2012 ins Verfahren gebracht. Nach Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat am 25.03.2015 beschlossen, die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans in getrennten Teilbereichen fortzuführen, wobei zunächst Teil I - Verkehrsflächen und Baufeld 1 sowie Teil II - Baufeld 2 zur Bearbeitung anstehen. Teil I umfasst im Wesentlichen die Gießereistraße, Luitpoldstraße, Münchener Straße einschließlich Brückenberg und den größten Teil der neu herzustellenden Eduard-Rüber-Straße sowie den Regionalen Omnibus-Bahnhof und den Südtiroler Platz einschließlich der Bahnhofsgebäude und dem Baufeld 1 (Oberbahnamt am Südtiroler Platz).

Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Realisierung eines innerstädtischen Quartiers mit einer eigenen Identität, einer dem zentralen Standort entsprechenden Dichte, einer variablen Nutzungsmischung, zukunftsweisenden Bauformen sowie die Optimierung der Erschließung des Rosenheimer Bahnhofs und der Umsteigebeziehungen zwischen den einzelnen Verkehrsträgern des öffentlichen Nahverkehrs und dem Regional- und Fernverkehr.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 149 „Bahngelände Nord“ – Teil I wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalte der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass die Auswirkungen der vorgesehenen Planung auf den Ist- Zustand des Schutzgutes Pflanzen und Tiere nicht unerheblich sind. Jedoch werden gezielte Vorkehrungen getroffen, diese Eingriffe zu minimieren. Die unter Punkt 4.0 des Umweltberichtes beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen für das Gebiet wurden bereits innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 149 „Bahngelände Nord“ aus dem Jahr 2007 auf den Fl.Nr. 404/207 und 3013 der Gemarkung Westerdorf St. Peter umgesetzt.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) eingehend untersucht und beurteilt. Es wurden Maßnahmen formuliert und in die textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen, um erhebliche nachteilige Auswirkungen oder einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, wobei einzelne Maßnahmen bereits durchgeführt wurden.

Die Lage und Ausdehnung vorhandener Bodenbelastungen wurden im Rahmen einer umwelttechnischen Bodenerkundung durch die Fa. ARCADIS erfasst und deren mögliche Auswirkungen auf die bestehenden und auch planungsrechtlich vorgesehenen Nutzungen über die verschiedenen relevanten Wirkungspfade bestimmt. Darauf aufbauend wurden weitere Gutachten zum Bodensanierungsmanagement erstellt, seit April 2014 wird die Bodensanierung durchgeführt. Bereiche, in denen Sanierungsmaßnahmen noch ausstehen, wurden als Flächen, deren Böden erheblich mit um-

weltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Zudem wurden Hinweise hinsichtlich möglicher noch im Boden vorhandener Bombenblindgänger und Munitionsablagerungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Ferner wurden die Belange des Bodenschutzes durch Auflagen zur Versickerung sowie zur Erhaltung der natürlichen Grundwasserströmung berücksichtigt, welche im Rahmen eines Fachgutachtens zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie einem Hydraulischen Nachweis ermittelt wurden.

Die Geräuscheinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs auf das Gebiet des Bebauungsplans sowie die Auswirkungen, die sich aus dem Bebauungsplan auf die nördlich anschließende vorhandene Bebauung ergeben, wurden im Rahmen eines Schallschutzgutachtens der Fa. Accon ermittelt. Da im Ergebnis große Teile der neuen Erschließungsflächen deutlich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Kerngebiet aufweisen und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV flächendeckend an den geplanten Gebäuden der neuen Erschließungsflächen überschritten werden, sind die neu geplanten Gebäude innerhalb der neuen Erschließungsflächen allgemein nicht für Wohnnutzung geeignet. Wohnnutzungen werden deshalb im Plangebiet auch ausgeschlossen. Außerdem müssen für die neugeplanten Gebäude auch bei Nutzung in Form von Büro oder Geschäftsräumen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwälle oder – wände kommen im Bereich des Bebauungsplans aus städtebaulichen Gründen und auch wegen ihrer geringen Wirkung auf mehrgeschossige Bebauung nicht in Frage. Hinsichtlich der zulässigen Schallemissionskontingente im Plangebiet wurden Planungsrichtwerte erarbeitet und festgesetzt, die eine zukunftsorientierte und ausgewogene Entwicklung dieses Gebietes ermöglichen. Die entsprechenden Emissionskontingente führen auch in ihrer Summenwirkung zu einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes im Untersuchungsgebiet.

Die Immissionskonzentrationen der Schadstoffe Stickstoffoxid und Feinstaub wurden über eine Luftschadstoffprognose der Fa. Accon ermittelt und Rückschlüsse auf die lufthygienischen Auswirkungen gezogen. Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Luftschadstoffsituation insgesamt innerhalb des Plangebietes sowie im Bereich der direkt angrenzenden bestehenden Bebauung als lufthygienisch unauffällig einzuschätzen ist. Es ist davon auszugehen, dass die prognostizierten Jahresmittelwerte der Immissionskonzentration für Feinstaub und Stickstoffdioxid auch künftig unter den in der 39. BImSchV festgelegten Grenzwerten liegen werden.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rahmen einer Abendveranstaltung am 10.12.2012. Der Termin wurde im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 26 vom 27.11.2012 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Zu den wesentlichen vorgebrachten Anregungen konnte weitgehend auf die Planung verwiesen werden. So wurde zur Regelung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet und der Innenstadt insgesamt mit der Fa. CIMA ein Einzelhandelskonzept erarbeitet und geeignete Festsetzungen bezüglich der zulässigen Sortimente in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie den überbaubaren Grundstücksflächen sichern eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Bahnhofsareals. Zur Optimierung der Verkehrsführung im Plangebiet wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt, auf dessen Grundlage ein Konzept für den MIV, den ÖPNV (Stadt- und Regionalbusverkehr, nationaler und internationaler Fernbusverkehr), die Fuß- und Radwegeverbindungen sowie das Parkierungssystem erarbeitet und in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Außerdem wurde zur Ermittlung der bereits bestehenden und neu entstehenden Lärmimmissionen sowie der ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ein Schallschutzgutachten erarbeitet, dessen Inhalte in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.08.2015 bis 18.09.2015. Die Auslegungsfrist wurde im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 19 vom 10.08.2015 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen. Aufgrund der hausinternen Rückmeldungen sowie der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen

Anregungen erfolgte eine Anpassung des Bebauungsplans. Damit wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich, die in der Zeit vom 30.03.2016 bis einschließlich 15.04.2016 erfolgte. Dabei wurden mögliche Stellungnahmen auf die vorgenommenen Änderungen beschränkt. Die Auslegungsfrist wurde im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 6 vom 22.03.2016 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Innerhalb der Auslegungsfristen wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden erfolgte in mehreren Verfahrensschritten. So wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.12.2012 bis 15.01.2013 durchgeführt. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.05.2014 bis 04.07.2014. Nach Aufspaltung des Bebauungsplanes in verschiedene Teilbereiche und Aktualisierung des Entwurfes für den Teil I – Verkehrsflächen und Bau-feld1- wurde in der Zeit vom 10.08.2015 bis 18.09.2015 eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nachfolgende Planänderungen machten eine erneute eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-lange notwendig. Diese erfolgte vom 17.03.2016 bis 15.04.2016.

Die wesentlichen vorgebrachten Anregungen aus diesen Beteiligungen wurden wie folgt berücksich-tigt:

- Im Hinblick auf die Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde und des Wasserwirtschaftsam-tes wurden notwendige Festsetzungen und Hinweise zu den Themen wasserrechtliche Verfah-ren, **Niederschlagswasserbeseitigung**, Maßnahmen gegen Grundwasseraufstau sowie Ge-fährdung bei seltenen Hochwasser-Ereignissen und die Erfordernis einer hochwasserangepas-sen Bauweise aufgenommen.
- Die Hinweise zu **Bodensanierung und Kampfmittelräumung** wurden aufgrund der eingegan-gene Stellungnahmen sowie der zwischenzeitlich durchgeführten Bodensanierungsmaßnahmen aktualisiert. Außerdem wurde der Hinweis aufgenommen, dass eine gezielte Versickerung nur in unbelasteten Böden ohne Auffüllungen erfolgen darf.
- Die seitens der Unteren Denkmalbehörde vorgetragenen Hinweise bezüglich **denkmalgeschütz-ter Objekte sowie der Bodendenkmalpflege** wurden ebenfalls als Hinweise in den Bebauungs-plan aufgenommen.
- Die vorgebrachten Anregungen bezüglich im Plangebiet verlaufender **Versorgungs- und Tele-kommunikationsleitungen, Mittelspannung- und Niederspannungsleitungen, Mobilfunkan-lagen, der Sicherheit des Bahnbetriebes, etc.** wurden zur Kenntnis genommen und an die be-troffenen Fachämter weitergeleitet. Außerdem wurden entsprechende Hinweise im Bebauungs-plan aufgenommen.
- Die allgemeinen **brandschutztechnischen Anforderungen** wurden bei der Planung der festge-setzten Verkehrsflächen berücksichtigt. Die vorgebrachten Informationen wurden an die Fachäm-ter zur Kenntnis und Beachtung im Rahmen der Detailplanung weitergeleitet.
- Den Forderungen der DB Services Immobilien GmbH Niederlassung München bezüglich der **Darstellung des Empfangsgebäudes samt Umfeld als Bahnanlage, der Sicherung einer ausreichenden Erschließung der bestehenden Bahngebäude sowie der bestehenden Geh- und Fahrrechte** wurde durch entsprechende textliche Festsetzungen sowie Hinweise Rechnung getragen. Weitere Hinweise und Festsetzungen wurden zu der geforderten Einfriedung von Ge-fahrenbereichen der DB, der Oberflächenwasserableitung auf Bahngrund, der dinglichen Siche-rung der durch die DB AG genutzten Kabel- und Technikräume sowie der Pflanzabstände zur Bahnanlagen getroffen. Die Anregungen wurden an die Fachämter zur Kenntnis und Beachtung weitergeleitet.
- Ferner wurden aufgrund der Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb auf die Bebauung des Plange-bietes Hinweise bezüglich **Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen sowie elektromagnetische Felder** aufgenommen. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass Ersatzansprüche gegen die DB AG ausgeschlossen sind.
- Die von Bahnbetriebszwecken freigestellten bzw. **entwidmeten Grundstücke** wurden mit dem Datum des jeweiligen Freistellungs- bzw. Entwidmungsbescheides in die Begründung aufge-nommen.
- Des Weiteren wurden die textlichen Festsetzungen **zu Werbeanlagen** aufgrund der eingegan-genen Anregungen überarbeitet. Dabei wurden die Aspekte der Vermeidung von Beeinträchti-gungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßen- und Eisenbahnverkehrs berücksichtigt.

- Zur Verbesserung der **verkehrlichen Situation im Plangebiet** wurde als Planungsgrundlage ein mit verschiedenen Fachämtern abgestimmtes **Erschließungskonzept für den motorisierten Individualverkehr, Busse, Taxen sowie die Fußgänger** und Radfahrer entwickelt, das eine städtebaulich hochwertige Gestaltung des Südtiroler Platzes berücksichtigt.
- Der Forderung nach ausreichend **Fahrradabstellanlagen** wurde durch die Festsetzung eines mehrstöckigen Fahrradparkhauses sowie des mittlerweile erfolgten Umbaus des BASA-Gebäudes zur Fahrradstation Rechnung getragen. Insgesamt entstehen ca. 2.000 Fahrradabstellplätze.
- Zur Ermittlung der **Schallschutzimmissionen** wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, deren Inhalte hinsichtlich erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an bestehenden und geplanten Gebäuden in den Bebauungsplan sowie die Begründung aufgenommen wurden. Um die Standortsicherheit zu bestehender Betriebe zu gewährleisten, wurde darauf geachtet, dass die Planung keine Einschränkungen des zulässigen Emissionsverhaltens zu Folgen haben.
- Zur Berücksichtigung der **lufthygienischen Belange** wurde entsprechend ein Luftschadstoffgutachten beauftragt, deren wesentliche Inhalte den Bebauungsplan sowie die Begründung übernommen wurden.
- Die Forderungen nach Frischluftschneisen wurden zur Kenntnis genommen und soweit möglich im Bebauungsplan berücksichtigt.
- Für die **gestalterischen Belange** stellt der städtebauliche Rahmenplan die wesentliche Grundlage dar, dessen wesentlichen Inhalte in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen übernommen wurden.
- **Artenschutzrechtliche Belange** wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt und in die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung aufgenommen bzw. ergänzt; einzelne Maßnahmen wurden bereits durchgeführt.
- Um den Wunsch nach einem nachhaltigen **Grünkonzept** bzw. einer Begrünung des Plangebietes Rechnung zu tragen, wurden entsprechende planzeichnerische sowie textliche Festsetzungen getroffen. Zwar wurde es erforderlich, etliche Bäume zu fällen, dem Verlust von Bestandsbäumen steht eine Vielzahl von Neupflanzungen sowohl auf dem Südtiroler Platz als auch in Form von straßenbegleitenden Alleen und Baumreihen entgegen. Durch eine geeignete Auswahl der zu pflanzenden Bäume und eine Berücksichtigung geeigneter Standorte in der Planung wird dafür Sorge getragen, dass sich die Neupflanzungen optimal entwickeln können, so dass auch in Zukunft von einem positiven Erscheinungsbild ausgegangen werden kann.
- Bezüglich **des Einzelhandels** verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, eine Ergänzung zum innerstädtischen Einzelhandel zu schaffen. Hier werden ergänzende Regelungen in dem Umfang aufgenommen, wie sie nach BauGB möglich sind. Weitere Einschränkungen wie Verkaufsflächengrößen werden über ergänzende städtebauliche Verträge geregelt. Da die Stadt im Eigentum der Flächen ist, kann sie im Verkauf eine entsprechende Feinsteuerung vornehmen.

Folgenden Anregungen konnte nicht gefolgt werden:

- Nach umfassender Diskussion im Rahmen einer Bürgerveranstaltung wurde vom Stadtrat beschlossen, den Bunker unter dem Südtiroler Platz als Mahnmahl gegen Diktatur und Krieg nicht zu erhalten.
- Dem Erhalt aller bestehenden Bäume am Südtiroler Platz konnte ebenfalls nicht gefolgt werden, da die Fällung der Bäume unabdingbar war, um die vorgezogenen Maßnahmen zur Bodensanierung und Kampfmittelräumung und zum Artenschutz durchführen zu können.
- Auf die zunächst seitens der Bahn gewünschte Ausklammerung der Fl.Nr. 1630/140 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans konnte nach weiterer Abstimmung mit den Fachstellen der Bahn verzichtet werden.
- Der Forderung nach Sicherung des Einsatzes erneuerbarer Energien durch den Bebauungsplan konnten nicht gefolgt werden, da im Bebauungsplan ein Nutzungszwang nicht geregelt werden kann.

Die detaillierten Abwägungen zu den Verfahren können den jeweiligen Beschlüssen vom 02.04.2014, 25.03. 2015, 16.03.2016 und 11.05.2016 entnommen werden.

Abwägung anderweitiger Planungsalternativen

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich bis auf das Baufeld 1 ausschließlich um Verkehrsflächen. Die Münchener Straße, die Luitpoldstraße und der Südtiroler Platz müssen als bestehende Erschließungsanlagen weiterhin gesichert werden eine Planungsalternative besteht nicht. Die neuen Platzflächen und die Eduard-Rüber-Straße entsprechen der vom Stadtrat gebilligten Rahmenplanung. Ein Verzicht auf die Umsetzung der Maßnahmen als Planungsalternative wird in Anbetracht der zentralen Lage als städtebaulich nicht zielführend erachtet. Aus verkehrstechnischer Sicht ist die Anlage des Regionalen Omnibus-Bahnhofs in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof alternativlos. Das einzige Baufeld im Plangebiet ist bereits bebaut. Da das Gebäude (ehemaliges Oberbahnamt) unter Denkmalschutz steht, wurden Planungsalternativen in Form eines Abbruchs oder einer größeren Bebauung verworfen.

Rosenheim, den 12.05.2016



Angelika Stuer