

Rosenheim, den 07.07.2008

Bebauungsplan Nr. 156 „Schönfeldstraße / Ellmaierstraße“

Begründung

1 Lage des Plangebiets

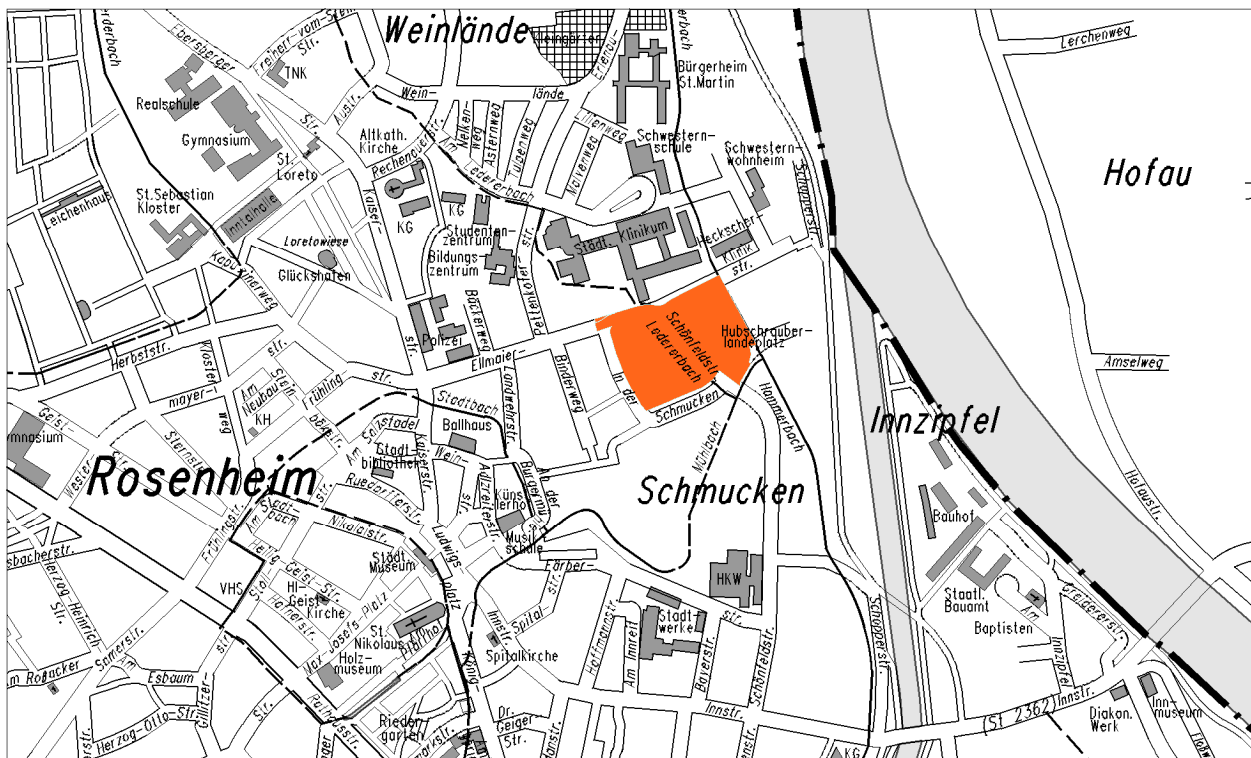
Das Plangebiet liegt nordöstlich des Altstadtbereichs von Rosenheim beidseits der Schönfeldstraße. Im Norden wird das Plangebiet von der Ellmaierstraße begrenzt, die teilweise noch zum Geltungsbereich gehört. Im Osten liegt das Gebiet am Hammerbach und im Südosten am Mühlbach an. Im Süden und Westen wird es durch den Straßenzug „In der Schmucken“ begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flur-Nummern der Gemarkung Rosenheim: Flur -Nr. 331-Teil, 613/2-Teil, 964-Teil, 1176-Teil, 1177, 1177/1-Teil, 1180, 1180/1, 1180/2, 1180/3, 1181-Teil, 1181/2-Teil, 1181/3-Teil, 1181/13-Teil, 1185/2-Teil, 1187-Teil, 1245/2, 1425.

Übersichtsplan

Norden Δ

Maßstab 1 : 10 000



2 Flächennutzung

Die Flächen östlich der Schönfeldstraße wurden bislang im Norden als Parkplatz und im Süden als Hubschrauberlandeplatz genutzt. Die Flächen westlich der Schönfeldstraße sind als Parkplatz in Benutzung, teilweise für das benachbarte Klinikum. Im Westen des Plangebiets befinden sich entlang der Straße „In der Schmucken“ eine Gärtnerei mit Gewächshäusern und Wohngebäude.

Der seit dem 12.12.1995 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim stellt das Grundstück des jetzigen Hubschrauberlandeplatzes und Parkplatzes P 20 „Besucher Klinikum“ als Fläche für Ruhenden Verkehr / Öffentliche Parkfläche und als Fläche für die Landwirtschaft dar. Entlang des Hammerbachs und an der Ellmaierstraße ist der vorhandene Baumbestand als landschaftsgliedernde Pflanzung dargestellt. Die Flächen westlich der Schönfeldstraße zwischen Ellmaierstraße und In der Schmucken sind als Mischgebiet dargestellt. Der Baumbestand entlang der Westseite der Schönfeldstraße, der im Flächennutzungsplan noch als landschaftsgliedernde Pflanzung dargestellt ist, musste im Zuge des bereits vorgenommenen Ausbaus der Schönfeldstraße entfernt werden. Als Ersatz wurden Neupflanzungen auf der Mittelinsel der Fahrbahn vorgesehen.

3 Ausgangslage und Planungsanlass

Für den Hubschrauberlandeplatz gibt es eine luftfahrtrechtliche Genehmigung zur Verlegung auf das Dach des Klinikums. Die Bauarbeiten dafür erfolgen bereits.

Mit der für Herbst 2008 geplanten Verlegung werden Teilflächen des Plangebiets für eine neue Nutzung frei. Auf diesen und den nördlich angrenzenden Parkplatzebenen beabsichtigt die Rothenfußer-Stiftung ein Kompetenzzentrum Demenz mit ergänzender gewerblicher Nutzung zu errichten. Westlich der Schönfeldstraße plant die städtische Wohnungsbaugesellschaft GRWS die Errichtung eines Parkhauses, mit dem die Stellplätze der im Plangebiet befindlichen Parkplätze beidseits der Schönfeldstraße P 17 „Hofbräu-Klinikum“ und P 20 „Besucher Klinikum“ ersetzt und darüber hinaus weitere Stellplätze geschaffen werden. Den bereits bebauten Flächen im Westen des Plangebietes mit Gärtnerei- und Wohnnutzung soll eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden.

Zur Umsetzung dieser Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei sind auch die an die Straße „In der Schmucken“ angrenzenden Grundstücke mit zu berücksichtigen.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche (auch unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes östlich des Hammerbachs) unter 20.000 qm liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter der FFH -Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen (geplantes Parkhaus) sowie zur Sicherung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens dient der möglichst raschen Realisierung der geplanten Vorhaben.

Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan kann daher nach dem Bebauungsplanverfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4 Planungskonzeption

4.1 Allgemeine Ziele

Mit Errichtung des geplanten Parkhauses soll die Parkplatzsituation für Besucher und Mitarbeiter des Klinikums verbessert werden. Auf den frei werdenden Flächen östlich der Schönfeldstraße kann mit dem geplanten Kompetenzzentrum Demenz mit medizinischen Dienstleistungen und Wohngebäuden für Demenzerkrankte und Behinderte eine ergänzende Nutzung zum Klinikum geschaffen werden. Für die bereits bebauten Flächen im Westen des Plangebietes mit Gärtnerei- und Wohnnutzung sollen Festsetzungen für eine künftige bauliche Entwicklung getroffen werden.

4.2 Mischgebiet 1 – Schönfeldstraße

Im Planbereich östlich der Schönfeldstraße wird ein Mischgebiet (MI 1) zur Realisierung des Kompetenzzentrums Demenz festgesetzt. Von den nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Tagbetrieb zulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz der in Mischgebieten zulässigen Wohnnutzung.

Entlang der Schönfeldstraße ist als Pendant zum geplanten Parkhaus ein viergeschossiger Baukörper in geschlossener Bauweise festgesetzt, in dem die Errichtung von medizinischen Dienstleistungen in Ergänzung zum Klinikum vorgesehen ist. Dahinterliegend, in zweiter Baureihe, sind zwei dreigeschossige Baukörper in offener Bauweise festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Wohnungen für Demenzerkrankte und Behinderte vorgesehen. Die erste Baureihe an der Schönfeldstraße entwickelt abschirmende Wirkung für die zweite Baureihe. Diese staffelt sich zum Naturraum Hammerbach und zum östlich angrenzenden Wohngebiet in Größe und Bauhöhe deutlich ab.

Im Norden grenzt das Mischgebiet an die vorhandene Baumreihe mit Lindengroßbaumbestand. Diese Fläche ist als Straßenbegleitgrünfläche festgesetzt, um dem wertvollen Baumbestand dauerhaft Schutz und Entwicklungsmöglichkeit zu geben.

Der im Süden an das Mischgebiet angrenzende Eingangsplatz zum geplanten Landschaftspark ist als Fußgängerbereich festgesetzt. Dem Übergangsbereich zwischen Mischgebiet und öffentlichem Platz kommt in der Ausformung besondere Bedeutung zu. Der direkt an den Platz angrenzende Baukörper bildet eine Raumkante aus, die in Form einer um 2,50 m zurückspringenden Stützmauer zwischen privatem Garten und Platz weitergeführt wird.

Die Gartenebene liegt höher als die Platzebene. Der Höhenunterschied ist auf maximal 70 cm beschränkt. Der gestalterischen Ausformung der Einfriedung kommt in diesem öffentlich wirksamen Bereich große Bedeutung zu. Es sind nur Einfriedungen mit intensiven Vorpflanzungen zum Platz zulässig.

Zwischen dem geplanten Platz und der Ellmaierstraße wird entlang des Hammerbachs eine öffentliche Fußwegeverbindung geschaffen, in deren Fläche die derzeit oberirdisch verlaufenden Leitungen künftig unterirdisch geführt werden. Für den Unterhalt dieser Leitungen ist auf dem angrenzenden Mischgebiet eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die im Grundbuch durch die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit zu sichern ist. Der Umgriff des Mischgebietes konnte dadurch vergrößert werden.

Die zulässige GFZ von 1,38 überschreitet die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete von 1,2. Dies ist im vorliegenden Fall vertretbar durch die Lage zwischen geplantem Eingangsplatz zum Landschaftspark, Hammerbach und Verkehrsgrünfläche mit Baumreihe. Die hohe Baudichte wird durch die Errichtung einer Dachbegrünung ausgeglichen. Durch die Festsetzungen des Baugrenzengefüges und der Höhenentwicklung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr.

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage, die von der Schönfeldstraße aus erschlossen ist, und als oberirdische Stellplätze, die von der Ellmaierstraße aus angefahren werden, nachgewiesen. Nach derzeitigem Planungsstand wird ein Teil der Stellplätze im geplanten Parkhaus westlich der Schönfeldstraße nachgewiesen.

4.3 Sondergebiet Parkhaus

Im Planbereich westlich der Schönfeldstraße wird ein Sondergebiet für ein Parkhaus mit ca. 500 Stellplätzen festgesetzt. Neben der Parknutzung ist im Kreuzungsbereich Schönfeldstraße / Ellmaierstraße im Erdgeschoss ausnahmsweise Einzelhandel bis zu einer Grundfläche von 100 m² zulässig. Damit soll im Übergang zum öffentlichen Straßenraum und zum Klinikum eine größere Attraktivität für den gesamten Bereich geschaffen werden.

Die Erschließung des Parkhauses ist von der Straße In der Schmucken aus festgesetzt. Vorgesehen ist ein Split Level System mit fünf Parkebenen an der Schönfeldstraße und vier Parkebenen zum westlich angrenzenden Mischgebiet. Die zulässige Höhenentwicklung staffelt sich entsprechend ab. Es ist geschlossene Bauweise festgesetzt.

Der Eingangsbereich im Süden ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hier soll zum Eingangplatz der Landesgartenschau 2010 bzw. des dauerhaft bleibenden Landschaftsparks östlich der Schönfeldstraße eine angemessene Fußgängerverbindung unter Erhaltung des schützenswerten Großbaumbestandes geschaffen werden. Die Obergeschosse des Parkhauses dürfen im Süden über die öffentliche Verkehrsfläche auskragen. Es ist eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m einzuhalten. Diese Höhe ist bei der reinen Fußgängernutzung ausreichend.

Bei einer zulässigen Geschossfläche von 13.350 m² wird eine GFZ von 3,05 erreicht. Damit ist die zulässige Obergrenze nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung für sonstige Sondergebiete von 2,4 überschritten. Die Überschreitung der GFZ ergibt sich aus der besonderen städtebaulichen Lage mit straßenbegleitender Bebauung entlang der Schönfeld- und Ellmaierstraße und der Ausweitung der öffentlichen Verkehrsfläche des Straßenzuges In der Schmucken bis an die südliche Gebäudekante des Parkhauses. Die Überschreitung der GFZ ist verträglich im Umfeld der Großbaustrukturen des Klinikums im Norden und der Gewerbebetriebe im Süden und Westen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Auswirkungen des geplanten Parkhauses auf den Verkehr wurden in einer Verkehrsuntersuchung von Büro GEVAS überprüft. Ergebnis war, dass bei Situierung der Ein- und Ausfahrt im Straßenzug In der Schmucken keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss entstehen.

4.4 Mischgebiet 2 - In der Schmucken

Im Mischgebiet (MI 2) westlich des Parkhauses ist im Norden baulicher Bestand und im Süden ein Parkplatz vorhanden. Der Bebauungsplan übernimmt die vorhandene Nutzung von Gewerbe und Wohnen mit der Festsetzung als Mischgebiet und gibt in der Baudichte Entwicklungsmöglichkeiten vor. Wie im MI 1 werden von den nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen. Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Tagbetrieb zulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz der in Mischgebieten zulässigen Wohnnutzung.

Großzügige Baurahmen geben Freiheit für die künftige Bebauung. Die Dichte mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 und die Höhenentwicklung sind so gewählt, dass eine in der Höhe gestaffelte bis zu viergeschossige Bebauung möglich ist, die zwischen Parkhaus und westlich anschließender kleinteiligerer Baustruktur vermittelt. Eine Ausnahme stellt das Gebäude In der Schmucken 5 dar. Hier ist mit einer GFZ von 2,5 eine größere Dichte zulässig, da das vorhandene Grundstück sehr klein ist und bereits im zweigeschossigen Bestand eine GFZ von 1,75 aufweist. Mit der Festsetzung einer Baulinie an der Ellmaierstraße soll die dort typische Straßenrandbebauung beibehalten werden.

Zwischen Baurahmen und Parkhaus ist eine Zone für Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen festgesetzt. Die Oberkante der fertig bepflanzten Tiefgaragen darf das vorhandene Geländeniveau nicht überschreiten.

In der hier kleinteiligeren Struktur mit zu erwartenden Einzelbaumaßnahmen soll der homogene Geländeverlauf erhalten werden. Die Situierung der Tiefgaragen- bzw. Stellplatzzufahrten ist hier freigestellt, da keine konkrete Baustruktur festgesetzt ist.

4.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz Ellmaierstraße, Schönfeldstraße und die Straße In der Schmucken ausreichend erschlossen. Die Schönfeldstraße wurde 2007 ausgebaut und verbreitert und in ihrer Trassierung im Kurvenbereich geändert. Die Einfahrt zum Parkhaus erfolgt über die Straße In der Schmucken. In einem Verkehrsgutachten vom Büro GEVAS wurde für das geplante Parkhaus die Leistungsfähigkeit in den umliegenden Straßenzügen nachgewiesen.

Nördlich des Parkhauses ist die Ellmaierstraße in einem erweiterten Querschnitt festgesetzt. Die Fläche wird für die Errichtung einer Fußgängerquerung zum Klinikum benötigt. Langfristig ist der weiterführende Ausbau der Ellmaierstraße in verbreitertem Querschnitt vorgesehen. Die für die Verbreiterung festgesetzten Straßenverkehrsflächen befinden sich alle in städtischem Eigentum.

Neu geplant ist der Platzbereich östlich der Schönfeldstraße, der als Eingang zu dem in Bau befindlichen „Mangfallpark Nord“ dient. Dieser ist ein wesentlicher Teil der Landesgartenschau 2010 in Rosenheim. Der Platzgestaltung kommt damit besondere Bedeutung zu. Die Detailplanung erfolgt durch die Landesgartenschau-Gesellschaft. Entlang des Hammerbachs ist zwischen dem neuen Platz und der Ellmaierstraße ein Fußweg vorgesehen.

4.6 Ver- und Entsorgung

In dem bestehenden Straßennetz sind alle üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Derzeit befinden sich im Osten des Plangebiets entlang des Hammerbachs oberirdisch geführte Dampfleitungen und eine unterirdisch geführte Gashochdruckleitung. Die früher dort verlaufende Fernwärmeleitung wurde im Zuge des vorgenommenen Umbaus in die Schönfeldstraße verlegt. Die unterirdische Verlegung der Dampfleitungen unter dem im Bebauungsplan festgesetzten bachbegleitenden Fußweg ist vorgesehen und soll 2008 / 2009 verwirklicht werden. Die vorhandene Gashochdruckleitung verläuft weiterhin in dieser Trasse unterirdisch.

Jedes Grundstück hat das anfallende Oberflächenwasser auf seinem Grundstück zu versickern oder in den Ledererbach bzw. in den Hammerbach einzuleiten. Für bereits vorhandene versiegelte Flächen können bestehende Anschlüsse an die Kanalisation weiterhin im bisherigen Maß zur Oberflächenentwässerung genutzt werden.

4.7 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, eine möglichst intensive Durchgrünung des Gebietes und eine Verflechtung der Grünstrukturen zu sichern. Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Um die Versickerungsfähigkeit zu erhalten, soll die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Verkehrsflächen wie Fußwege, Stellplätze oder Garagenvorstellflächen sind deshalb in wasserdurchlässiger Decke auszuführen. Diese Maßnahmen dienen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Sie verbessern die Grundwasserneubildung und gewährleisten eine natürliche Entwicklung der Vegetation durch die Speicherfähigkeit des Bodens.

Die Überdeckungen von Tiefgaragen sind in einer Stärke von mindestens 40 cm auszuführen, um eine intensive Bepflanzung zu ermöglichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Ellmaierstraße eine Baumreihe mit wertvollem Lindenbestand und im Straßenzug In der Schmuken eine Gruppe mit Blutbuchen. Beide sind als Biotope kartiert (Biotopnummern 1548 und 1360) und nach Art. 13d BayNatSchG geschützt. Bei den Linden handelt es sich zudem um ein geplantes Naturdenkmal. Im Bebauungsplan sind die Bäume gekennzeichnet und als zu erhalten festgesetzt.

Die Böschungsbereiche am Hammerbach sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auch der hier vorhandene Baumbestand ist als Biotop kartiert (Biotopnummer 1341) und nach Art. 13d BayNatSchG geschützt. Im Bebauungsplan sind die Bäume gekennzeichnet. Der Baumbestand ist zu erhalten und der natürliche Aufwuchs durch Sukzession zu fördern.

Beim Ausbau der Schönfeldstraße wurde im Bereich zwischen Sondergebiet Parkhaus und Mischgebiet 1 eine Mittelinsel für eine Baumreihe erstellt. Im Vorgartenbereich des Mischgebietes 1 sind ergänzend dazu zur Aufwertung des Straßenraums Baumstandorte festgesetzt. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können geringfügig verändert werden, wenn eine Pflanzung am vorgesehenen Standort z. B. aus verkehrs- oder versorgungstechnischen Gründen nicht möglich ist. Die Anzahl der Baumpflanzungen ist jedoch beizubehalten.

Südlich des Mischgebietes 1 ist eine öffentliche Verkehrsfläche als Fußgängerbereich festgesetzt. Diese Fläche bildet einen Teilbereich der Landesgartenschau 2010 und dauerhaft den Eingangsplatz des künftigen Landschaftsparks aus. Der Fußgängerbereich und die angrenzenden Uferbereiche waren Inhalt des Wasserrechtsverfahren „Gewässerausbau Mühlbach und Hammerbach“. Sie sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Auf dem Platzbereich sind Baumpflanzungen in lockerer Stellung vorgesehen.

Der Bebauungsplan setzt die Errichtung von Dachbegrünungen fest. Diese Maßnahme dient der Regenwasserrückhaltung und ist als Kompensation für die zulässigen hohen Baudichten mit großen Baukörperabmessungen gerechtfertigt. Durch die Blickbeziehung vom Klinikum direkt auf die großen geplanten Dachflächen kommt der Dachbegrünung auch städtebauliche Bedeutung zu.

4.8 Gewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile des Hammerbachs (Gewässer III. Ordnung). Veränderungen in der Wasserführung und Ufergestaltung sind nicht vorgesehen. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Mühlbach.

Die Ufergestaltung erfolgt nach dem bereits durchgeführten Wasserrechtsverfahren „Gewässerausbau Mühlbach und Hammerbach“. Östlich des geplanten Parkhauses verläuft der verrohrte Ledererbach. Eine Verlegung der Rohrleitungen unterhalb der geplanten Straße und damit innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist in Abstimmung mit dem Tiefbauamt vorgesehen.

4.9 Hochwasserschutz

Der Inneich hat bereits die erforderliche Höhe für einen Schutz vor einem hundertjährigen Hochwasser. Entlang der Mangfall finden im Bereich des Bauabschnittes 10 seit Oktober 2007 Baumaßnahmen statt, die eine Erhöhung und Verbreiterung sowie eine geringfügige Verlagerung in Teilbereichen zum Inhalt haben. Zusammen mit einer Deichverbreiterung östlich des neuen Wohngebiets

des Bebauungsplanes Nr. 155 „Ellmaierstraße / Am Hammerbach“ (so genannter Innbalkon) im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau 2010 hat der Mangfalldeich dann in diesem Teilbereich durchgehend die erforderliche Höhe. Da der Hochwasserschutz an der Mangfall flussaufwärts jedoch noch nicht auf voller Länge verwirklicht ist, liegen Teilflächen des Plangebiets bis zu einer vollständigen Fertigstellung weiterer Hochwasserschutzmaßnahmen flussaufwärts im faktischen Überschwemmungsgebiet, da Wasser von Westen eindringen kann.

Östlich der Schönfeldstraße liegt die Wasserspiegelhöhe für ein HQ 100 dabei bei ca. 444,0 m ü. NN. Das Gelände des MI 1 in seiner jetzigen Form weist Höhen von ca. 443,4 m bis 444,2 m ü. NN auf. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens im MI 1 muss auf mind. 444,15 m ü. NN liegen oder es müssen andere geeignete Maßnahmen getroffen werden, um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Außerdem sind im Keller Aufenthaltsräume unzulässig. Damit wird ein Schutz der Wohnbevölkerung sicher gestellt. Auch nördliche und südliche Teilflächen des Sondergebietes Parkhaus liegen im Überschwemmungsbereich der Mangfall. Im Rahmen der Baugenehmigung ist für jedes Vorhaben im Mischgebiet 1 und im Sondergebiet Parkhaus ein Hochwasserschutzkonzept vorzulegen, das den Schutz vor einem 100-jährigen Hochwasserereignis nachweist.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Kellergeschosse im Grundwasser zu liegen kommen, wurden entsprechende Festsetzungen zur technischen Ausbildung von Kellern und Tiefgaragen in den Satzungstext aufgenommen. Bei einer Behinderung der Grundwasserströmung kann es z.B. erforderlich sein, Grundwasserdüker vorzusehen. Die notwendigen Maßnahmen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt und beantragt werden.

4.10 Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan regelt im Mischgebiet 1 die Abstandsflächen durch die Festsetzung der Baurahmen und der Wandhöhen abschließend. Die zulässigen Wandhöhen und ihre Abstände untereinander sind so festgesetzt, dass die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung im Sinne der Regelungen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) gewährleistet werden.

In Einzelfällen kann es bei gegenüberliegenden Gebäuden bei voller Ausnutzung der zulässigen Wandhöhe in schmalen Randbereichen zu geringen Überschneidungen hinsichtlich der nach Art. 6 BayBO geltenden Abstandsflächen kommen. Diese möglichen Überschneidungen werden jedoch in Anbetracht des Gesamtkonzeptes in Kauf genommen und für vertretbar gehalten, da die Mindestanforderungen der nach Art. 6 Abs. 7 BayBO 2008 möglichen Abstandsregelungen eingehalten werden.

Im Sondergebiet Parkhaus und im Mischgebiet 2 sind die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung einzuhalten. Abstandsflächen, die nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, dürfen sich auf die Nachbargrundstücke erstrecken, wenn der Eigentümer einer Abstandsflächenübernahme zustimmt. Nach Art. 7 Abs. 2 alter BayBO waren Gewächshäuser für den Erwerbsgartenbau ausdrücklich in Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zulässig. In der neuen BayBO sind die in Art 7 der alten Fassung enthaltenen Regelungen, soweit erforderlich, in Art. 6 aufgegangen, so dass die Vorschrift aufgehoben werden konnte. Die bisher in Abs. 2 enthaltene Erleichterung

kann nunmehr im Weg einer einzelfallbezogenen Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 (Art. 70 Abs. 1 alter Fassung) zugelassen werden.

Freileitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Diese Festsetzung dient der Sicherung eines harmonischen Ortsbildes, zumal in der näheren Umgebung keine Freileitungen vorhanden sind. Eine Verschlechterung des Ortsbildes durch neue oberirdische Leitungen soll vermieden werden.

Zur Erhaltung bzw. Verbesserung der Wohn- bzw. Aufenthaltsqualität darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Energieträger Kohle nicht zur Dauerheizung verwendet werden. Nachdem im Planungsgebiet Gas- und Stromleitungen sowie eine Fernwärmeleitung vorhanden sind, stehen den Haushalten genügend Auswahlmöglichkeiten für Brennstoffe zur Verfügung, so dass die Versorgung des Gebiets zu zumutbaren Bedingungen und Kosten gesichert ist.

5. Örtliche Bauvorschriften

Im gesamten Plangebiet sind grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verfließungen sowie dauerhaft glänzende Dacheindeckungsmaterialien ausgeschlossen. Damit sollen Blendwirkungen und ortsuntypische Fassaden- bzw. Dachgestaltungen vermieden werden.

Alle Dächer sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° auszubilden. Für Nebengebäude und Tiefgaragenabfahrten sind auch steilere Dachneigungen zulässig. Mit der Begrenzung der Dachneigung soll ein einheitliches Erscheinungsbild der neuen Baugebiete gewährleistet und eine unerwünschte Höhenentwicklung der Gebäude durch steile Dachlandschaften vermieden werden.

Die in den Mischgebieten zulässigen gewerblichen Nutzungen lassen einen Bedarf an Werbeanlagen erwarten. Um ein maßstäbliches Einfügen in die Umgebung zu sichern und das Ortsbild zu schützen, ist die Errichtung von Dachreklamen unzulässig und die Größe der zulässigen Werbeanlagen begrenzt.

Einfriedungen dürfen maximal in einer Höhe von 1,10 m ausgebildet werden. Im MI 1 ist im Übergangsbereich zum südlich anschließenden Fußgängerbereich eine maximal 0,7 m hohe Stützmauer zulässig, da die Gartenebene höher liegt als die Platzebene. Einfriedungen auf der Gartenebene sind hier nur mit intensiven Vorpflanzungen zulässig. Der Gestaltung kommt hier zum Eingangsplatz der Landesgartenschau 2010 bzw. dem dauerhaft bleibenden Landschaftspark große Bedeutung zu. Entlang der Fußwegeverbindung zwischen Platz und Ellmaierstraße ist ebenfalls eine maximal 0,7 m hohe Stützmauer zulässig. Einfriedungen sind auch hier nur mit Vorpflanzungen zum öffentlichen Fußweg zulässig.

Balkone sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig, um die Aufenthaltsqualität der Freiflächen zu stärken.

6. Eingriffsregelung

Das vorliegende Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Da die zulässige Grundfläche auch unter Berücksichtigung des sich östlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 155 „Ellmaierstraße / Am Hammerbach“ unter 20.000 qm liegt, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

7. Immissionsschutz

Zur Ermittlung und Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden schalltechnische Gutachten durch das Büro Müller BBM erstellt. Dies sind der Bericht M71 564/3: Stadt Rosenheim: Parkhaus am Klinikum/ Schönfeldstraße, schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 11.03.2008, der Bericht M71 564/4: Stadt Rosenheim, Bebauungsplan Nr. 156, Schalltechnisches Gutachten zu den Verkehrsgeräuschimmissionen vom 17.03.2008 und der Bericht M71 564/5: Stadt Rosenheim, Bebauungsplan Nr. 156, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der bestehenden Gewerbe-geräuschsituation vom 18.03.2008 mit Ergänzung vom 21.05.2008. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen und der enthaltenen Empfehlungen wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.1 Öffentlicher Straßenverkehr

Es wurden die Geräuschimmissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr auf die geplanten Mischgebiete untersucht. Die berechneten Beurteilungspegel wurden im MI 1, für das die konkrete Gebäudefiguration feststeht, in Form von Gebäudelärmkarten und für das MI 2, für das der Bebauungsplan nur einen Bau-rahmen festsetzt, in Form von Rasterlärmkarten dargestellt. Die Beurteilung erfolgte nach der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV.

Im MI 1 werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) teilweise überschritten. Die Überschreitungen betragen bei der ersten Gebäudezeile östlich der Schönfeldstraße maximal 9 dB(A) in der Tageszeit und maximal 11 dB(A) in der Nachtzeit. Bei der zweiten Gebäudezeile werden die schalltechnischen Orientierungswerte nur in der Nachtzeit an der Nordfassade des nördlichen Baukörpers um maximal 1 dB(A) überschritten. Die im Rahmen der Abwägung häufig herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64/ 54 dB(A) tags/nachts werden nur mehr bei der ersten Gebäudezeile um bis zu 5 bzw. 7 dB(A) überschritten. Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da aufgrund des geringen Abstandes der geplanten Bebauung zur Straße, der Höhe der zu schützenden Gebäude und der Unterbrechungen durch Grundstückerschließungen keine ausreichend wirksamen Abschirmeinrichtungen entlang der Straße vorgesehen werden können, sind Maßnahmen in Form einer geeigneten Wohnungsgrundrissgestaltung oder passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Bei einer geeigneten Wohnungsgrundrissgestaltung sind die Fenster von Schlafräumen in Fassaden zu legen, in denen in der Nachtzeit ein Beurteilungspegel von $L_r = 49$ dB(A) nicht überschritten wird. Alternativ sind entweder (teil-)verglaste Vorbauten vor den zur Belüftung benötigten Fenstern oder eine schalldämmende fensterunabhängige Lüftungs-

einrichtung je Schlafräum vorzusehen. Im Bebauungsplan sind die betroffenen Fassaden markiert. Zugleich wurde für die zweite Bauzeile die aufschiebende Bedingung festgesetzt, dass eine Nutzung zu Wohnzwecken erst dann zulässig ist, wenn die Gebäude der ersten Bauzeile an der Schönfeldstraße im MI 1 errichtet wurden. Damit wird sicher gestellt, dass der erforderliche Lärmschutz für die hinterliegende Bebauung durch die abschirmende Wirkung der straßenbegleitenden Baukörper erzielt wird.

Im MI 2 westlich des Parkhauses werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) in beiden Baurahmen überschritten. Im Norden an der Ellmaierstraße treten tagsüber Überschreitungen um bis zu 9 dB(A) und in der Nachtzeit um bis zu 11 dB(A) auf. Im südlichen Baurahmen wird der schalltechnische Orientierungswert tagsüber eingehalten und in der Nacht um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die im Rahmen der Abwägung häufig herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64/ 54 dB(A) tags/nachts werden um bis zu 5 bzw. 7 dB(A) überschritten. Bei einer möglichen Bebauung ist zu beachten, dass straßenzugewandt mit Überschreitungen zu rechnen ist, an den straßenabgewandten Seiten jedoch deutlich niedrigere Beurteilungspegel zu erwarten sind. Die Berechnungen sind daher bei Vorlage der künftigen Baukörperfiguration zu wiederholen und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen detailliert anzupassen.

7.2 Gewerbliche Anlagen

Es wurden die bestehende Gewerbeeräuschsituation der Metzgereibetriebe Palmberger und Hilger sowie der Firma Loferer (Drahtwaren, Zaunbau und Toranlagen) und deren Auswirkungen auf die geplante Mischgebiete untersucht. Die Beurteilung der Geräuschsituation erfolgt nach der TA Lärm.

Für den kritischen südlichen Baurahmen im MI 2 (Flur Nr. 1177/1) wird Wohnnutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO für nur ausnahmsweise zulässig erklärt: laut gutachterlicher Ergänzung (Schreiben von Müller -BBM vom 21.05.2008) kann eine Wohnnutzung zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass bei der geplanten Bebauung im Zusammenwirken aller relevanten Anlagen (Gewerbebetriebe und geplantes Parkhaus) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht bzw. nicht wesentlich überschritten werden. Der Bauwerber hat den Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Im MI 1 östlich der Schönfeldstraße wird in der Tageszeit der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) an allen Gebäuden sicher eingehalten. In der ungünstigsten Nachtstunde kommt es an der Südwestecke der ersten Gebäudezeile zu einer Überschreitung um bis zu 3 dB. Die Überschreitungen werden primär durch die Auslieferungen der Firma Hilger verursacht. Diese Bereiche mit einer Überschreitung der nächtlichen Immissionsrichtwertes der TA Lärm sind im Bebauungsplan grün gekennzeichnet. Hier ist keine Anordnung offener Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zulässig. Dies kann durch eine entsprechende Grundrissorientierung erfolgen. Alternativ kann auch eine vorgesetzte Fassade realisiert werden, welche sicherstellt, dass bei Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen hinter der vorgesetzten Fassade die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Im MI 2 westlich des Parkhauses wird in der Tageszeit der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) an allen Gebäuden sicher eingehalten. In der ungünstigsten Nachtstunde kommt es an der Südwestecke der ersten Gebäudezeile zu einer Überschreitung um bis zu 3 dB. Die Überschreitungen werden primär durch die Auslieferungen der Firma Hilger verursacht. Diese Bereiche mit einer Überschreitung der nächtlichen Immissionsrichtwertes der TA Lärm sind im Bebauungsplan grün gekennzeichnet. Hier ist keine Anordnung offener Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zulässig. Dies kann durch eine entsprechende Grundrissorientierung erfolgen. Alternativ kann auch eine vorgesetzte Fassade realisiert werden, welche sicherstellt, dass bei Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen hinter der vorgesetzten Fassade die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

tigsten Nachtstunde wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in beiden Baurahmen überschritten. Die Überschreitungen betragen im nördlichen Baurahmen bis zu 9 dB und im südlichen Baurahmen bis zu 15 dB. Die maßgeblichen Quellen stellt dabei der Lieferverkehr der Firma Palmberger dar. Mögliche abschirmende Wirkungen von Baukörpern innerhalb des MI 2 sind in der Immissionsberechnung nicht berücksichtigt. Bei einer günstigen Anordnung der Baukörper können sich an den von den Schallquellen abgewandten Fassaden Bereiche ergeben, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Besonders im nördlichen Baurahmen bestehen hier Möglichkeiten zu geeigneten Maßnahmen durch die Gebäudestellung, die Grundrissorientierung oder durch Schallschutzwände zwischen geplanten Gebäuden. Alternativ sind auch die im MI 1 beschriebenen vorgesetzten Fassaden realisierbar.

7.3 Parkhaus

In dem Bericht M71 564/3 wurde aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes des Parkhauses der Nachweis erbracht, dass das konkrete Vorhaben mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen den Anforderungen der TA-Lärm entspricht.

7.4 Maßgebliche Außenlärmpegel

Für das Bebauungsplangebiet wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel unter Berücksichtigung des öffentlichen Straßenverkehrs, des bestehenden Gewerbes, des geplanten Parkhauses und des Luftverkehrs (Hubschraubersonderlandeplatz) ermittelt.

Im MI 1 liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel bei den einzelnen Baurahmen zwischen 61 dB(A) in der zweiten Gebäudezeile und 72 dB(A) in der ersten Gebäudezeile an der Schönfeldstraße. Im MI 2 reichen die Werte von 64 dB(A) im südlichen Baurahmen bis 71 dB(A) im nördlichen Baurahmen. Damit liegen der südliche Bereich des MI 2 sowie der östliche Bereich des MI 1 (zweite Gebäudezeile) im Lärmpegelbereich III und der nördliche Bereich des MI 2 sowie der westliche Teil des MI 2 (erste Gebäudezeile) im Lärmpegelbereich V.

Bei allen Gebäuden ist, in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich, der Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 zu erbringen. Dies bedeutet, dass bei Aufenthaltsräumen im Lärmpegelbereich III ein Schalldämm-Maß von 35 dB bei Wohnungen bzw. 30 dB bei Büroräumen für die Gesamt-Außenfläche erforderlich ist, im Lärmpegelbereich V ein Schalldämm-Maß von 45 dB bei Wohnungen bzw. 40 dB bei Büroräumen.

7.5 Hubschrauberlandeplatz

Das Plangebiet befindet sich unterhalb der südöstlichen An- und Abflugfläche des neuen Hubschraubersonderlandeplatzes auf dem Dach des Klinikums. Dieser Hubschraubersonderlandeplatz dient ausschließlich der Durchführung von Notfallrettungs- und Verlegungsflügen nach vorheriger Genehmigung durch den Platzhalter. Die luftverkehrsrechtliche Genehmigung wurde am 13. März 2006 erteilt. Nach der dafür erstellten Schallimmissionsprognose sind im Plangebiet im Tagzeitraum Beurteilungspegel von ca. 55 dB(A) und im Nachtzeitraum von ca. 43 dB(A) zu erwarten.

Als mittlerer Maximalpegel wurde ein Wert von ca. 93 dB(A) ermittelt. Die Beurteilungspegel überschreiten die für das Luftamt relevanten Schwellenwerte für

die Zumutbarkeit des Fluglärms nicht. Da sämtliche Hubschrauberflüge im öffentlichen Interesse zur Hilfeleistung bei einer Gefahr für Leib und Leben einer Person erfolgen und Maßnahmen zum Ausgleich der Interessen der Anwohner und des öffentlichen Interesses bereits bei der Genehmigung berücksichtigt wurden, könnte eventuellen Beschwerden künftiger Bewohner des Baugebiets über Fluglärm nicht abgeholfen werden. Die Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens, im gesamten Bebauungsplangebiet Fenster mindestens der Schallschutzklasse III einzubauen, wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere technische Vorkehrungen zur Reduzierung der Innenpegel werden beim Bau empfohlen.

8. Bodenbelastungen

Das Mischgebiet 1 östlich der Schönfeldstraße befindet sich auf Flächen des jetzigen Parkplatzes P 20 „Besucher Klinikum“ und des jetzigen Hubschrauberlandeplatzes. Es wurde eine Altlastenuntersuchung durch das Büro Grundbaulabor München (Bericht vom 03.09.2007) durchgeführt. Bei den abgeteuften Kleinbohrungen wurden Auffüllungen bis maximal 2,10 m Tiefe festgestellt. Hierbei handelt es sich vermutlich um flächig aufgebrachte Hinterfüllungen der Parkplatzbefestigung sowie verfüllte Spartenrassen.

Das Sondergebiet Parkhaus befindet sich auf Flächen des jetzigen Parkplatzes P17 „Hofbräu-Klinikum“. Es wurde eine Altlastenuntersuchung durch das Büro Grundbaulabor München (Bericht vom 23.10.2007) durchgeführt. Bei den abgeteuften Kleinbohrungen wurden Auffüllungen bis maximal 1,9 m Tiefe festgestellt. Hierbei handelt es sich vermutlich um flächig aufgebrachte Hinterfüllungen der Parkplatzbefestigung sowie verfüllte Spartenrassen bzw. Arbeitsräume.

Das Mischgebiet 2 befindet sich auf Flächen, die bereits mit Mischnutzung bebaut sind. Es befinden sich hier neben der Wohnnutzung ein Gärtnereibetrieb und ein Parkplatz. Für die bereits bebauten Flächen des MI 2 wurden keine Untersuchungen durchgeführt, da keinerlei Anfangsverdacht auf Altlasten vorliegt.

Für das MI 1 und das Sondergebiet Parkhaus wurden bei den durchgeführten Altlastenuntersuchungen keine Prüfwertüberschreitungen hinsichtlich der Pfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser festgestellt. Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen in Hinblick auf eine Niederschlagswasserversickerung sind nicht erforderlich. Sollten während der Aushubarbeiten Erkenntnisse gewonnen werden, die eine akute Grundwassergefährdung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes möglich erscheinen lassen, ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Rosenheim einzuschalten.

Gegen eine geplante Hinterfüllung durch das festgestellte Z 0 - bzw. Z 1.1 - Material im Zuge der geplanten Baumaßnahme bestehen keine fachlichen Einwände. Sollte bei Aushubarbeiten auffälliges Material angetroffen werden, ist ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder ein Gutachter hinzuzuziehen und unverzüglich das Umweltamt der Stadt Rosenheim einzuschalten.

9. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt und keine Baudenkmäler vorhanden. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler

gefunden werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

10. Planverwirklichung

10.1 Bodenordnung

Für den geplanten Fußweg am Hammerbach sind von der GRWS Flächen zu erwerben. Für die Realisierung der Bebauung im MI 1 ist die Veräußerung von städtischen Flächen (Parkplatz P 20 mit Teilfläche Hubschrauberlandeplatz) vorgesehen. Im südlichen Vorbereich des Parkhauses sind städtische Teilflächen als öffentliche Verkehrsflächen zu widmen, ebenso die neue Platzfläche östlich der Schönfeldstraße.

10.2 Flächenbilanz

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Gesamtgröße Plangebiet | 21.910 qm |
| Mischgebiet 1 | 4.025 qm |
| Mischgebiet 2 | 4.845 qm |
| Sondergebiet Parkhaus | 4.380 qm |
| Verkehrsflächen | 7.430 qm |
| Grünflächen (Verkehrsrgrün) | 480 qm |
| Böschungflächen (Maßnahmenflächen) | 310 qm |
| Wasserfläche | 440 qm |
| (alle Zahlen sind gerundet) | |

10.3 Folgekosten

Der Bebauungsplan löst Folgekosten aus für den Neubau und Unterhalt des geplanten Parkhausvorfeldes nördlich des Straßenzugs In der Schmucken sowie für die baulichen Maßnahmen an der Ellmaierstraße. Weitere Kosten entstehen durch die Neuanlage eines öffentlichen Fußwegs entlang des Hammerbachs. Von der Stadt zu tragen sind die Kosten für die Schaffung von Ersatzstellplätzen für das Klinikum während der Bauzeit.

Rosenheim, den 07.07.2008



Robin Nolasco

Anlagen:

Schalltechnische Gutachten des Büros Müller BBM GmbH, Planegg:

- Bericht M71 564/3: Stadt Rosenheim: Parkhaus am Klinikum/ Schönfeldstraße, schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 11.03.2008
- Bericht M71 564/4: Stadt Rosenheim, Bebauungsplan Nr. 156, Schalltechnisches Gutachten zu den Verkehrsgeräuschmissionen vom 17.03.2008
- Bericht M71 564/5: Stadt Rosenheim, Bebauungsplan Nr. 156, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der bestehenden Gewerbegeräuschsituation vom 18.03.2008 mit Ergänzung vom 21.05.2008

Altlastenuntersuchungen des Büros Grundbaulabor München GmbH:

- Parkhaus Schönfeldstraße, Vorgangs -Nr. 20720.1.1.-EK vom 23.10.2007
- Teilbereich 4, Ellmaierstraße und Schönfeldstraße, Vorgangs -Nr. 19777.1.1.-EK vom 03.09.2007