

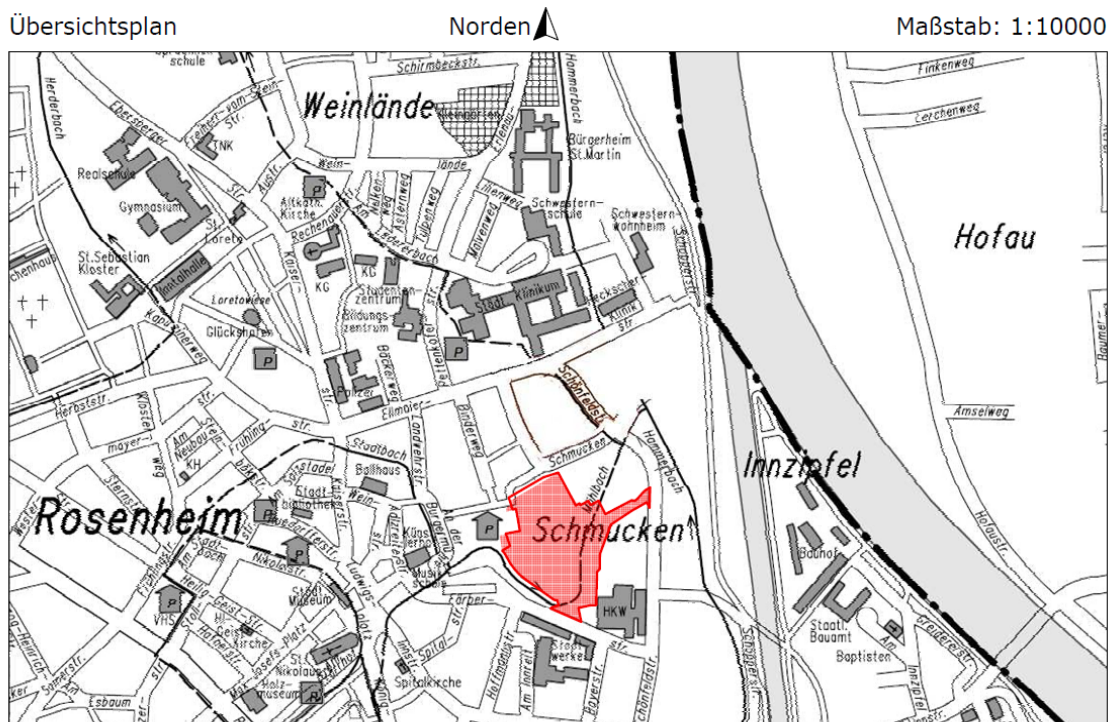
## Bebauungsplan Nr. 165 „Mühlbachbogen“ Beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung

### Begründung

#### 1. Lage des Planungsgebiets

Das zu überplanende Gebiet liegt nordöstlich des Altstadtbereichs von Rosenheim. Es beinhaltet die unbebauten Flächen nördlich und östlich des Mühlbachbogens zwischen dem Parkhaus „In der Schmucken“ im Westen, den Gewerbebetrieben Palmberger und Hilger im Norden, dem Gelände der Stadtwerke im Osten und der bestehenden Bebauung an der Färberstraße im Südwesten. Der Geltungsbereich schließt eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 70 „In der Schmucken“ - 1. Änderung mit ein, da Wegeverbindungen angepasst werden müssen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Rosenheim: 302/5-Teil, 302/9-Teil, 327, 327/2-Teil, 327/3, 327/4, 331-Teil, 388-Teil, 1155-Teil, 1171/3-Teil, 1171/5-Teil, 1171/9-Teil, 1171/14-Teil, 1171/17, 1171/18-Teil, 1171/19-Teil, 1173, 1173/1, 1173/2, 1173/4-Teil, 1173/5-Teil, 1173/6-Teil und 1173/7.



## **2. Flächennutzung**

Der seit dem 12.12.1995 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim stellt das Plangebiet teilweise als Sondergebiet Schlachthof und größtenteils als Gewerbegebiet dar. Die Flächen liegen in dem seit Ende 2008 förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Altstadt Ost.

## **3. Ausgangssituation und Planungsanlass**

Im Bereich der Altstadt Ost befindet sich zwischen der Straße „In der Schmucken“, der Schönfeldstraße und der Färberstraße das Gelände des ehemaligen Schlachthofs und des fleischverarbeitenden Betriebs Marox. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen wurden die Flächen des Schlachthofs 2001 geräumt, die der Firma Marox im Jahr 2008. Der im Süden des Gebiets bogenförmig verlaufende Mühlbach wurde freigelegt. Das gesamte Areal wurde temporär für die Landesgartenschau 2010 genutzt und liegt derzeit brach.

Die Fläche soll nun einer Neubebauung zugeführt werden. Die Eigentümerin GRWS (Gesellschaft für Städtebau und Stadtentwicklung mbH) hat dafür im Herbst 2010 einen Ideenwettbewerb ausgelobt. Auf dem Gelände sollen Wohngebäude im Geschosswohnungsbau, ein Einkaufsmarkt zur Nahversorgung, Büroflächen und eine vier-gruppige Kinderkrippe realisiert werden. Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurden in einer zweiten Phase zwei Entwürfe überarbeitet.

In seiner Sitzung vom 30.06.2011 hat der Aufsichtsrat der GRWS beschlossen, für die Entwicklung des Stadtquartiers am Mühlbachbogen den städtebaulichen Entwurf des Architekturbüros Guggenbichler & Wagenstaller, Rosenheim mit Landschaftsarchitekt Armin Stiegler, Rosenheim aus der Überarbeitungsphase des städtebaulichen Ideenwettbewerbs zugrunde zu legen.

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165 „Mühlbachbogen“ wurde vom Stadtrat am 27.07.2011 beschlossen.

Nach § 13a BauGB kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche 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.

Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## **4. Planungskonzeption**

### **4.1 Allgemeine Ziele**

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die brachliegenden Flächen einer geordneten, qualitätvollen Bebauung zuzuführen und damit das Sanierungsgebiet Altstadt Ost aufzuwerten und gemäß den Sanierungszielen zu entwickeln. Zudem soll die Achse Innenstadt - Mangfallpark gestärkt und ergänzt werden. Dazu wird durch das Plangebiet ein Fuß- und Radwegenetz geführt, das entlang dem Mühlbach in einer der Naherholung dienenden Grünzone verläuft und eine Vernetzung der Innenstadt mit dem Mangfallpark sicher stellt. Durch das Freihalten von motorisiertem Verkehr wird die Attraktivität dieser Grünzone erhöht.

Auf dem Areal soll eine Nutzungsmischung erfolgen. Es sollen Flächen für gewerbliche Nutzung einschließlich eines Flächenangebots für einen Nahversorgungsmarkt und ein Cafe sowie für Wohnen im Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Dabei wird eine 4-gruppige Kinderkrippe für den stadtteil-spezifischen Bedarf integriert.

Der Eintritt in das neue Quartier am Mühlbachbogen von der Straße „In der Schmucken“ erfolgt über einen Platz, der mit einem kleinen zweigeschossigen Solitär markiert wird. Hier ist die Errichtung eines Cafés mit Bäckerei vorgesehen, das einer Belebung des Platzes und einer Ergänzung des Nahversorgungsangebots dienen soll.

Die Baustrukturen sind so angelegt, dass sie eine optimale Abschirmung von den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bieten. Die winkelförmige Anordnung des nördlichen Gebäudes soll die frühmorgendlichen Schallimmissionen des Anlieferverkehrs der angrenzenden gewerblichen Betriebe aus dem Quartier fernhalten. Zur Abschirmung der Immissionen aus der angrenzenden Bebauung des Heizkraftwerkes wird im Osten des Plangebiets entlang dem Mühlbach ein viergeschossiger, abgewinkelter Baukörper festgesetzt. Der dritte Baustein des Quartiers besteht aus drei Baukörpern mit großen Gartenanteilen, die sich um einen gemeinschaftlich genutzten Quartiersplatz mit Kinderspielplatz gliedern. Hier besteht die Möglichkeit, hochwertiges, lärmgeschütztes Wohnen bzw. Arbeiten in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zum Naherholungsgebiet Mangfallpark direkt am Mühlbachbogen zu realisieren.

Zur Erschließung des neuen Quartiers zweigt eine neue Straße von der Zufahrtsstraße zum Parkhaus ab. Durch die Ausbildung als Sackstraße mit Wendepflaster wird Durchgangsverkehr vermieden.

Das Gebiet wird insgesamt als Mischgebiet festgesetzt. Von den nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Aus städtebaulicher Sicht ist der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erforderlich, um die gewünschte Aufwertung des Quartiers mit einer optimalen Ausnutzung der Vorteile einer innenstadtnahen Lage zu realisieren.

Der Ausschluss von Tankstellen begründet sich mit der Lage des Plangebiets abseits der Hauptverkehrsstraße (Schönfeldstraße).

Dadurch soll eine zusätzliche Verkehrsbelastung des durch eine Sackstraße erschlossenen neuen Quartiers vermieden werden. Diese würde auch im Widerspruch zu der beabsichtigten Wohnnutzung und verkehrberuhigten Erschließung stehen.

Vergnügungsstätten, Wohnungsprostitution und bordellartige Betriebe werden ausgeschlossen, um die Schaffung eines hochwertigen Quartiers am Mühlbachbogen nicht zu gefährden. Es soll einem Trading-Down-Effekt vorgebeugt werden, insbesondere in Hinblick auf die Sanierungsziele für das Gebiet Altstadt Ost, in denen u.a. die Förderung der Innenstadt als Wohnstandort sowie die Vermeidung von störenden Gewerbebetrieben, Spiel- und Vergnügungsstätten explizit genannt werden. (DIS Dürsch Institut für Stadtentwicklung: Städtebauliches Entwicklungskonzept Altstadt-Ost).

Schank- und Speisewirtschaften sind ausschließlich in dem Solitärbaukörper an der Nordseite des Plangebiets zulässig. An dieser Stelle ist als „Entree“ in das neue Quartier eine Belebung des neuen Platzes städtebaulich erwünscht und löst keine Spannungen mit der weiteren neuen Bebauung aus. Im Inneren des Plangebiets sind sie aufgrund der räumlichen Nähe zu künftigen Wohnungen städtebaulich nicht erwünscht, insbesondere soll eine Ausweitung der stark frequentierten Gastronomiezone im Bereich Ludwigsplatz/ Adlzreiterstraße / Weinstraße vermieden werden.

Das Mischgebiet stellt ein einheitliches Gesamtkonzept dar, das die nach BauNVO zulässigen Obergrenzen für das Maß der Nutzung nicht überschreitet. In Hinblick auf unterschiedliche Detailfestsetzungen wird das Gebiet in die Teilbereiche MI 1 bis MI 3 zониert. Aufgrund der unterschiedlichen Größe der Baufelder, Freiflächenanteile und Tiefgaragen wurden die Festsetzungen zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO differenziert für die drei Teilbereiche getroffen.

## **4.2 Mischgebiet**

### **4.2.1 Mischgebiet 1**

Das Mischgebiet 1 liegt südlich der Firma Palmberger und westlich der Firma Hilger. Die Baufelder ermöglichen in Ergänzung von gewerblicher und Wohnnutzung die Realisierung eines Nahversorgermarktes und eines Cafés mit Bäckerei. Die Anordnung des möglichen Nahversorgermarkts am Rand des Quartiers mit direktem Anschluss der Parkierung an die Erschließungsstraße stellt sicher, dass der Verkehr des Marktes aus dem Quartier fern gehalten wird.

Baufeld A:

Der kleine freistehende Baukörper auf dem privaten Vorplatz hat eine zulässige Grundfläche von 110 qm und bei maximal zwei Geschossen eine zulässige Geschossfläche von 220 qm.

Es wird für dieses Baufeld eine Wandhöhe von max. 6,50 m festgesetzt, dies entspricht einer Attikaoberkante von 451,15m üNN bezogen auf die OK FFB im Erdgeschoss von 444.65 m üNN. Die Wandhöhe und die Zahl der Vollgeschosse nehmen hierbei Bezug auf die angrenzenden Bebauungen der Betriebe Palmberger und Hilger mit Flachdachhöhen zwischen 6,00 und 10,00 m und jeweils max. zwei Vollgeschossen.

#### Baufeld B:

Der winkelförmige Baukörper sieht für das Erdgeschoss ein größeres Baugrenzenggefüge als für die Obergeschosse vor. Die zulässige Grundfläche wird mit 1.190 qm, die maximale Geschossfläche mit 3.550 qm festgesetzt.

Insgesamt sind vier Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Oberkante der Attika beträgt für den viergeschossigen Baukörper 457,95m üNN, damit ist eine Wandhöhe von 13,30 m zulässig, bezogen auf die OK FFB im Erdgeschoss, die bei 444.65m üNN liegt. Der viergeschossige Gebäudeteil dient der räumlichen Abschirmung des neuen Quartiers von der gewerblichen Nutzung im Norden.

Der Anlieferverkehr für eine gewerbliche Nutzung des Baufeldes B muss über den ausgewiesenen Parkplatz auf der Ostseite des Baufeldes erfolgen, hier ist innerhalb der Baugrenzen die Möglichkeit für eine Laderampe gegeben. Mit dieser Anordnung kann der gewerbliche Verkehr aus dem verkehrsberuhigten Bereich der neuen Planstraße herausgehalten werden.

#### 4.2.2 Mischgebiet 2

Das Mischgebiet 2 erstreckt sich zwischen der neuen Planstraße und dem Mühlbach im Osten. Die Baugrenzen ermöglichen einen langgestreckten, leicht abgknickten Baukörper mit maximal vier Vollgeschossen. Im Süden schließt sich ein zweigeschossiger Bauteil an, hier soll die Kinderkrippe mit entsprechendem Freibereich untergebracht werden.

Da eine Aufteilung des Baukörpers auf zwei Grundstücke und Eigentümer vorgesehen ist, wurden zur Eindeutigkeit die Festsetzungen zum Maß der Nutzung entsprechend aufgeteilt. Im Norden wird die zulässige Grundfläche mit 550 qm festgesetzt, im Süden mit 750 qm. Die maximale Geschossfläche wird im Nordteil auf 2.000 qm und im Südteil auf 2.900 qm beschränkt.

Bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mit einer Höhe von 444,65m üNN betragen die maximalen Wandhöhen für den kleinen eingeschossigen Anbau an der Nordseite 5,0 m, für den zweigeschossigen Teil im Süden 9,0 m und für die viergeschossigen Hauptbaukörper 15,00 m. Daraus folgt eine Attikaoberkante für den eingeschossigen Anbau von 449,65m üNN, für den zweigeschossigen Baukörper ergibt sich eine Höhe von 453,65m üNN. Die Oberkante der Attika für den Hauptbaukörper beträgt 459,65m üNN.

Die Wandhöhe des zweigeschossigen Gebäudeteils nimmt hierbei Bezug auf die vorhandene Bebauung an der Färberstraße sowie auf die Festsetzungen im gegenüberliegenden Bereich MI 3 und stellt damit eine Abstufung im Übergang von dem höheren Gebäudeteil sicher.

Der viergeschossige Gebäudeteil korrespondiert mit den Wandhöhen des Heizkraftwerkes im Osten, diese liegen zwischen 7,5 m und 17,0 m. Die riegelartige Ausbildung dient zur Abschottung vor Schallimmissionen.

Aufzugsüberfahrten, Lüftungsgeräte, Dachterrassen und die Weiterführung des Treppenhauses für Wartungsarbeiten sind in untergeordnetem Umfang zugelassen, sofern diese Bauteile von der Außenkante der Dachfläche mind. 2,0 m zurückgesetzt sind.

#### **4.2.3 Mischgebiet 3**

Im Mischgebiet 3 sind drei freistehende Baufelder ausgewiesen. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, Wohngebäude im Geschosswohnungsbau zu errichten. Die Baufelder umfassen jeweils die Möglichkeit, großzügige Balkone auszubilden, die nicht mehr als untergeordnete Vorbauten nach BayBO gelten. Die zulässige Grundfläche wird in Summe auf 930 qm (aufgeteilt auf 330 qm, 300 qm und 300 qm) festgelegt. Die maximale Geschossfläche wird in Summe auf 3.400 qm (aufgeteilt auf 1.200 qm, 1.100 qm und 1.100 qm) beschränkt. Es sind vier Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste Geschoss mit engeren Baugrenzen festgesetzt ist und die Errichtung von Penthouse-Wohnungen mit Dachterrassen ermöglicht.

Bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mit einer Höhe von 444,65m üNN betragen die maximalen Wandhöhen für die dreigeschossigen Gebäudeteile 9,0 m und für die viergeschossigen 12,0 m. Die Attikaoberkanten werden beim dreigeschossigen Gebäudeteil auf 453,65m üNN festgelegt und für den viergeschossigen auf 456,65m üNN. Da das vierte Geschoss auf der Südseite aufgrund der Baugrenzen jeweils zurückgesetzt ausgebildet ist, beträgt die optisch wirksame Wandhöhe nach Süden 9,0 m. Dies korrespondiert mit der Wohnbebauung entlang der Färberstraße zwischen 8,50 m und 10,50 m. Die 12,0 m hohen Gebäudeteile vermitteln zu den Höhen der übrigen neuen Gebäude.

#### **4.3 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Straße „In der Schmucken“ und die Zufahrtsstraße zum Parkhaus erschlossen. Hierzu ist eine Verbreiterung der bestehenden Parkhauszufahrt auf 5,50 m erforderlich. Von dieser Straße zweigt die Erschließung des neuen Quartiers als verkehrsberuhigte Straße ab. Die neue Straße endet mit einer Wendepflasterung, um Durchgangsverkehr zu vermeiden. Eine verschmälerte Weiterführung als Fuß- und Radweg, die durch Steckpfosten für motorisierten Verkehr gesperrt wird, führt über die Mühlbachbrücke bis zur Färberstraße und kann von Rettungs- und Müllfahrzeugen genutzt werden. Dieser Weg ist als Feuerwehrezufahrt ausgewiesen. Zudem besteht süd-westlich des Parkhauses eine Feuerwehrezufahrt, die zu erhalten ist.

Eine Verbindung der Innenstadt mit dem Naherholungsgebiet am Mangfallpark wird durch Weiterführung des bestehenden Fuß- und Radweges, der bereits südlich des Parkhauses verläuft, sichergestellt. Dies führt auch zu einer Aufwertung des gesamten Quartiers Altstadt Ost.

Der ruhende Verkehr wird in drei Tiefgaragen ausgewiesen, die jedem der Teilflächen zugeordnet und auf kurzem Wege von der neuen Quartiersstraße anfahrbar sind. Ziel der Planung ist ein möglichst weitgehendes Freihalten des Quartiers von oberirdischen Stellplätzen, um einen Parksuchverkehr durch Innenstadtbewohner zu vermeiden.

Abgesehen von der Stellplatzanlage für den geplanten Nahversorger im Norden werden daher lediglich die nach BayBO erforderlichen Besucherstellplätze oberirdisch angelegt und den jeweiligen Baukörpern zugeordnet. Die Stellplätze der geplanten Kinderkrippe im südlichen Teil des Mischgebietes 2 sind südlich des Mühlbachbogens mit einer Zufahrt von der Färberstraße angeordnet. Im öffentlichen Straßenraum der neuen Quartiersstraße werden ergänzend vier Stellplätze ausgewiesen, die als zusätzliche Kurzparkmöglichkeit für Hol- und Bringfahrten zur Kinderkrippe dienen können.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde vom Büro Gevas Humbert & Partner - Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH aus München ein Verkehrsgutachten erstellt. Ziel der Untersuchung war die verkehrliche Überprüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung am Mühlbachbogen in Rosenheim. Dazu wurde für die neuen Nutzungen eine Verkehrserzeugung und -verteilung vorgenommen.

Dieser Neuverkehr wurde mit dem Verkehr des Prognose-Nullfalls, welcher aus einer Zählung und einer Prognose ermittelt wurde, überlagert und so der Prognose-Planfall für die Leistungsfähigkeitsberechnung der Knotenpunkte ermittelt. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die angrenzenden Knotenpunkte mit den prognostizierten Verkehrsstärken in der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde leistungsfähig sind und keine Ertüchtigungsmaßnahmen nötig sind.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Alle wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal, Strom, Stadtantenne und Gas) sind bereits in der Straße „In der Schmucken“ und in der Färberstraße vorhanden. Mit dem Bau der neuen verkehrsberuhigten Planstraße werden sie auch in das Plangebiet geführt. Eine Fernwärmeleitung verläuft auf der Ostseite des Parkplatzes im MI 1 durch das Plangebiet. Diese Leitungsführung muss erhalten und gesichert werden. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Dienstbarkeiten fest.

In dem Quartier besteht ein Defizit an Wertstoffsammelcontainern. Es wird daher im Norden des Plangebiets im Zufahrtsbereich eine Fläche für eine Wertstoffsammelstelle im öffentlichen Straßenraum festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

#### **4.5 Grünordnung / Landschaftsschutzgebiet**

Nach Rückbau der Zwischennutzung „Landesgartenschau Rosenheim 2010“ stellen die zentralen Flächen eine weitgehend vegetationslose rohe Kiesfläche dar. Nur der östliche Bereich um den neu geöffneten Mühlbach wurde in der Gestaltung der Gartenschau erhalten und wird unverändert Bestandteil der künftigen Eingrünung der Neubebauung. Die vorhandene Lindenallee am Nordrand des Geltungsbereichs wird mit dem begleitenden Fuß- und Radweg ebenfalls erhalten und festgesetzt. Im westlichen Randbereich nahe dem Mühlbach stehen noch Einzelbäume.

Grünordnerisches Hauptziel des Bebauungsplans ist es, die Grünverbindungen zwischen Altstadt und Mangfall zu erhalten und zu entwickeln.

Dabei stellt der alleebegleitete Fuß- und Radweg zwischen Landwehrstraße und Ichikawa-Platz die direktere und schnellere Verbindung dar, insbesondere für Radfahrer. Der verkehrsfreie Weg entlang dem Mühlbachbogen ist dagegen beschaulicher: er verknüpft nicht nur die angrenzenden Stadtviertel untereinander, sondern erhält auch durch seine attraktive Gestaltung mit Wiesen, Bäumen, Staudenbeeten und der Wasserfläche einen hohen Aufenthalts- und Erholungswert.

Auch im Inneren des Quartiers sollen durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und städtebaulichen Anordnung der Baukörper lärmgeschützte und verkehrsarme Freiflächen entstehen. Aufgeweitete Straßenräume mit angelagerten Nebenflächen (baumbestandene gepflasterte Sitzplätze) verdeutlichen den verkehrsberuhigten Bereich (Spielstraße) und ermöglichen eine gefahrlose Nutzung als Mischverkehrszone. Die Gestaltung der Straßenoberfläche soll diesen Charakter durch einen Wechsel zwischen Asphalt und Pflasterungen unterstreichen. Ein privater, jedoch gemeinschaftlich genutzter Spielplatz im Inneren ist den Wohnhäusern unmittelbar zugeordnet. Die privaten Gärten orientieren sich nach Süden und Westen in Richtung Mühlbach.

Der nördliche Vorplatz im Mischgebiet 1 ist als platzartige Aufweitung der öffentlichen Wegeachse Altstadt – Mangfall gedacht. Es handelt sich um private Flächen im Umfeld des geplanten Cafés bzw. des Einkaufsmarktes.

Als Abschirmung des Fuß- und Radweges östlich des Nahversorgers zur benachbarten Verkehrsfläche der Fa. Hilger soll eine Hecke mit Baumreihe gepflanzt werden.

Die öffentlichen Fuß- und Radwege sollen – soweit möglich - in einfacher wassergebundener Oberfläche ausgeführt werden, um den parkartigen Charakter der Grünflächen zu stärken. Eine angemessene Beleuchtung ist zur Aufrechterhaltung der Sicherheit vorzusehen.

#### **4.6 Gewässer**

Durch das Planungsgebiet läuft der Mühlbach, ein Gewässer dritter Ordnung. Veränderungen am Gewässerlauf sind nicht geplant.

#### **4.7 Hochwasserschutz und Grundwasser**

Das Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Mangfall. Hochwasserschutzmaßnahmen sind teilweise schon durchgeführt, teilweise noch in Realisierung oder Planung. Für die Erzielung eines durchgehenden Hochwasserschutzes müssen auch auf Kolbermoorer Gebiet entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden. Mit einem Abschluss der Arbeiten ist frühestens im Jahr 2016 zu rechnen.

Die Wasserspiegellage für ein HQ 100 liegt im Plangebiet bei 444,63m üNN. Dies entspricht einer maximalen Überschwemmungshöhe von max. 128 cm bezogen auf die bisherige Höhenlage. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens muss dabei auf mind. 444,65m üNN liegen, um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Außerdem sind im Keller Aufenthaltsräume unzulässig. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen dem Schutz der Wohnbevölkerung und der Schadensminimierung.



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.

#### **4.8 Oberflächenentwässerung**

Für das neue Baugebiet wird keine getrennte Kanalisation für Oberflächenwasser vorgesehen. Grundsätzlich gilt das allgemeine Ziel der möglichst weitgehenden Versickerung des Oberflächenwassers gemäß den Regeln der Technik. Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen ist eine Versickerung jedoch nicht uneingeschränkt möglich, da diese nur auf unbelasteten Böden erfolgen kann. Zudem stehen durch die Unterbauung mit Tiefgaragen wenig Flächen für eine Versickerung zur Verfügung. Eine Einleitung des Oberflächenwassers in den Mühlbach ist nur gedrosselt möglich, dafür ist jedoch im Rahmen des einzelnen Bauvorhabens eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. In Abstimmung mit der Stadtentwässerung kann ausnahmsweise die Ableitung von Oberflächenwasser von untergeordneten kleinen privaten Flächen in die öffentliche Versickeranlage zugelassen werden. Dies betrifft Teilflächen, auf denen z.B. wegen einer darunterliegenden Tiefgarage eine Versickerung nicht möglich und aufgrund der Bauwerksgeometrie eine Einleitung in den Mühlbach technisch gar nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand lösbar ist. Da das Volumen dann in der Versickeranlage der Verkehrsfläche untergebracht werden muss, kann diese Lösung nur für kleine Teilflächen angewendet und muss vor dem Bau der Verkehrsfläche abgestimmt werden.

#### **4.9 Klima und Klimawandel**

Ziel des Bebauungsplans ist es, die innerstädtischen Flächenressourcen optimal auszuschöpfen und dadurch eine weitere Flächenversiegelung im Außenbereich zu vermeiden.

Die bachbegleitenden Grünzonen verbessern das kleinräumige Klima im Planungsgebiet und des angrenzenden Quartiers Altstadt Ost.

Zum Schutz vor den Folgen des Klimawandels, durch erhöhte Niederschlagsmengen und Hochwassergefahren, ist aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Mangfall für jedes Bauvorhaben ein Hochwasserschutzkonzept zu erarbeiten und mit der Baugenehmigung vorzulegen. Des Weiteren muss die Erdgesosshöhe auf die Hochwasserkote angepasst werden. Dadurch können Schäden durch Hochwasser vermieden bzw. minimiert werden.

#### **4.10 Sonstige Festsetzungen**

Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen abschließend. In Einzelfällen kann es bei gegenüberliegenden Gebäuden innerhalb des Plangebiets bei voller Ausnutzung der zulässigen Wandhöhe in schmalen Randbereichen zu geringen Überschreitungen hinsichtlich der nach Art. 6 BayBO geltenden Abstandsflächen kommen.

Diese mögliche Überschneidung 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.

Freileitungen sind im gesamten Planungsgebiet 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 und Solaranlagen zulässig sind, stehen den Haushalten genügend Auswahlmöglichkeiten zur Energieversorgung zur Verfügung, so dass die Versorgung des Gebiets zu zumutbaren Bedingungen und Kosten gesichert ist.

## **5 Örtliche Bauvorschriften**

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

Alle Dachflächen 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, wird die Errichtung von Dachreklamen ausgeschlossen und die Größe der zulässigen Werbeanlagen begrenzt.

Die maximal zulässige Zaunhöhe wird auf 1,30 m begrenzt. Damit wird dem Schutzbedürfnis im Wohnungsbau, aber insbesondere auch der geplanten Kinderkrippe, im innerstädtischen Bereich Rechnung getragen. Das unbefugte Übersteigen des Zauns wird erschwert. Eine noch höhere Ausbildung würde jedoch das Gesamtbild der Anlage beeinträchtigen. An der Nordseite des MI 1 sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig, um die platzartige Aufweitung der Wege-Achse Altstadt-Mangfall zu bestärken und die sichere Einfahrt aus der neuen Straße in die Zufahrtstraße zum Parkhaus zu ermöglichen.

## **6 Eingriffsregelung**

Das vorliegende Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Da die zulässige Grundfläche 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**

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet ist mit folgenden Schallimmissionen zu rechnen:

- im Norden und Nordosten durch die gewerblichen Betriebe zur Fleischverarbeitung (Fa. Palmberger und Fa. Hilger)
- im Osten durch das Heizkraftwerk der Stadtwerke

Der Planentwurf berücksichtigt diese Einwirkungen. Die Anordnung der Baufelder, die Nutzung bzw. die Ausrichtung der internen Nutzung im Norden (MI 1) und im Osten (MI 2), sowie die Höhenentwicklung bieten hieraus einen optimalen Schutz vor Schallimmissionen aus der angrenzenden Bebauung. In den vorliegenden Gutachten zum Immissionsschutz werden die Auswirkungen des Verkehrs einschließlich der neuen Planstraße, die schalltechnischen Einwirkungen auf das neue Plangebiet sowie die Auswirkungen der Planung untersucht.

### **7.1 Verkehrsrgeräusche**

Die schalltechnische Untersuchung zum öffentlichen Straßenverkehr kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Straßenverkehrsrgeräusche nicht erforderlich. Außerhalb des Plangebiets ergeben sich durch den Straßenverkehr geringe Pegelzunahmen, die jedoch unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohn- bzw. Mischgebiete liegen und daher als hinnehmbar eingestuft werden.

### **7.2 Anlagengeräusche**

Hinsichtlich der Gewerbegeräuschemissionen sind die drei Teilbereiche des Bebauungsplans unterschiedlich zu beurteilen. Auf der Teilfläche MI 3 werden tags und nachts die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm eingehalten. Auf der Teilfläche MI 2 treten in der Nachtzeit an der Nordfassade und teilweise an der Südfassade Überschreitungen auf. Auf der Teilfläche MI 1 treten in der Tagzeit an den Ostfassaden und im Baufeld B teilweise auch an der Nordfassade Überschreitungen auf. In der Nachtzeit sind im Baufeld A (kleiner Baukörper auf dem Vorplatz) alle Fassaden von Überschreitungen betroffen, im Baufeld B liegen in der Nachtzeit Überschreitungen an der gesamten Ost- und Nordfassade und teilweise an der West- und Südfassade vor.

Aufgrund der Überschreitungen sind im MI 1 und MI 2 Fenster von schutzbe-

dürftigen Aufenthaltsräumen zum Teil nicht zulässig. Diese Bereiche sind in der schalltechnischen Untersuchung zu den Anlagengeräuschen (S.9) gekennzeichnet. An den rot und blau gekennzeichneten Fassaden sind in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (sofern vorhanden) zu öffnende Fenster unzulässig. An den blau gekennzeichneten Fassaden sind auch in sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräumen) zu öffnende Fenster unzulässig.

Für Immissionsorte außerhalb des Plangebiets werden die geplanten Anlagen bzw. Betriebsabläufe der Neubebauung im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht als verträglich eingestuft, wenngleich sich aus der Vorbelastung teilweise an den Immissionsorten Überschreitungen ergeben.

## **8 Gender Mainstreaming**

Die Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes zwischen Innenstadt und Mangfallpark ermöglicht es Bewohnern, hier vor allem Familien mit Kindern, von der Innenstadt auf verkehrsfreien Wegen die Naherholungsgebiete am Mangfallpark zu erreichen.

Als Ergänzung zur Wohnnutzung sind im Bereich des MI 3 Flächen für die Errichtung eines privaten Kinderspielplatzes ausgewiesen.

Zur Vervollständigung des Betreuungsangebotes für Kinder ist im Bereich des MI 2 am Mühlbachbogen der Bau einer Kinderkrippe für Kinder von 0-3 Jahren geplant. Eine gesonderte Festsetzung dazu im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Ein weiterführender Kindergarten ist bereits für das Stadtgebiet an der Innstraße vorhanden.

Die Planung strebt für die Bewohner ein Quartier der kurzen Wege an. Damit wird auch den Bedürfnissen von Bewohnern mit eingeschränkter Mobilität und Bewohnern ohne Auto Rechnung getragen. Dabei kann auf bestehende Einrichtungen zur Versorgung in der näheren Umgebung zurückgegriffen werden, wie z.B. die benachbarten Metzgereien. Durch die innenstadtnahe Lage sind das infrastrukturelle Angebot und die Einzelhandelsgeschäfte der Innenstadt auch fußläufig zu erreichen. In Ergänzung ermöglicht die Planung die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes im Plangebiet, um eine Versorgungslücke für das Quartier Altstadt Ost zu schließen. In Zusammenhang damit wird in dem Bereich MI 1 ein Baufeld auf der Platzfläche ausgewiesen, das für die Errichtung eines Cafés mit Bäckerei vorgesehen ist.

## **9 Bodenbelastungen**

Anhand der durchgeführten Altlastenuntersuchungen wurden schädliche Bodenveränderungen festgestellt. Aufgrund der bisher gewonnenen Erkenntnisse können stellenweise erheblich erhöhte Schadstoffkonzentrationen bei ungleichmäßiger Verteilung vorliegen. Es wird davon ausgegangen, dass beim Aushub der umfangreichen Tiefgaragen der Großteil des verunreinigten Bodens ohnehin entfernt und fachgerecht entsorgt werden muss. Eine entsprechend fachliche Überwachung der Arbeiten ist erforderlich. Für nicht befestigte Freiflächen müssen entweder weitere Untersuchungen durchgeführt werden oder es ist für eine ausreichende Überdeckung zu sorgen. Die Versickerung von Niederschlagswasser muss auf unbelasteten Flächen erfolgen.

Das Stadtgebiet wurde im Zweiten Weltkrieg bombardiert. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich Blindgänger im Boden befinden. Beim Aushub sind daher entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu beachten.

## **10 Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler kartiert und keine Baudenkmäler vorhanden. Anhand von einem früheren römischen Münzfund in der Umgebung ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, wenn gleich diese schon bei der Errichtung der früheren Bebauung bzw. bei den Arbeiten zur Landesgartenschau hätten zu Tage treten müssen. Aufgrund der früheren vollständigen Versiegelung und großflächigen Überbauung des Bereichs, der inzwischen erfolgten Abbrucharbeiten und der vorgenommenen Bodenveränderungen ist eine üblicherweise erforderliche archäologische Betreuung des gesamten Oberbodenabtrags nicht mehr angezeigt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

## **11 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Überprüfung der Belange des Artenschutzes wurden Untersuchungen hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten gemäß dem fachlichen Rahmen des Landesamts für Umweltschutz (LfU) und der Durchführungshinweise der Obersten Baubehörde 2011 zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt (Projektgruppe Landschaft + Artenschutz, Rosenheim, Dipl.-Biologen Ringer, Suppan, Kutschenreiter: Schlussbericht 3.7.12)

Nach vorläufiger „Abschichtung“ bleiben von den potenziell im Mühlbachbogen und Umfeld zu erwartenden Arten folgende saP-relevanten Artengruppen (innerhalb der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie Anhang IV und Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie), die genauer geprüft werden mussten:

- Vögel (z.B. Gebirgsstelze, Bachstelze)
- Zauneidechsen
- Fledermäuse
- Tot- und morschholzbewohnende Käfer (z.B. Eremit).

Zusätzlich zu Erkenntnissen aus der Artenschutzkartierung Bayern (frühere Naturschutzfachkartierung im Stadtgebiet Rosenheim darin integriert) wurden 6 intensive Begehungen dreier Fachbearbeiter zwischen Ende April und Mitte Juni (u.a. mehrere Detektorgänge auf Fledermäuse, Absuchen und Klopfproben an den randlichen Bäumen, akustische und optische Revierfeststellung von Singvögeln) durchgeführt.

Nach der Habitateignungsanalyse wurden alle gewässergebundenen streng geschützten Arten, Pflanzen des FFH-Anhangs IV, streng geschützte Säuger wie Haselmaus, Anhang-IV-Libellen, alle relevanten Schmetterlinge, Gastropoden und Amphibien ausgeschlossen.

Bei den Detektorbegehungen war die Zwergfledermaus die dominierende Fledermausart. Vermehrt wurde auch die Artengruppe „Nytaloid“ festgestellt. Darunter fallen die Nord-, Zweifarb- und Breitflügelfledermaus, sowie der Kleine Abendsegler.

Die Fledermauskontakte fanden fast ausschließlich am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes entlang des Mühlbaches statt. Entlang dem westlichen Rand des Gebietes und über der Freifläche des Untersuchungsgebiets gab es nur sehr wenige Fledermauskontakte. Es handelte sich hauptsächlich um Überflüge. Insgesamt wurden 8 Fledermausarten nachgewiesen, 9 weitere Arten werden als potentiell möglich bezeichnet.

Die Bäume und geeignete Gebäude, die sich auf dem Gelände bzw. in der direkten Umgebung befinden, wurden auf Baumhöhlen bzw. Fledermausquartiere untersucht. Es wurden jedoch keine für Fledermäuse geeigneten Höhlen und Kotspuren gefunden.

Keine Vorkommenshinweise ergaben sich auf die Käferarten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Großer Goldkäfer (*Protaetia aeruginosa*).

Bei fast allen angetroffenen Vogelarten wird das Schädigungs- und Störungsverbot nicht erfüllt, so dass keine Maßnahmen zu treffen sind. Nur beim Girlitz wird mittelfristig das Pflanzen von Großbäumen gefordert, um den Erhaltungszustand der lokalen Population nicht weiter zu verschlechtern. Die Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen werden die Vogelpopulation vorübergehend von der Fläche verdrängen, ohne jedoch die gesamte Lokalpopulation im Raum Rosenheim gravierend zu beeinflussen.

Die vorgeschlagene Bebauung wird insgesamt als artenschutzrechtlich unbedenklich eingestuft. Folgende Kompensationsmaßnahmen werden jedoch von den Biologen vorgeschlagen:

1. Optimierung der Bachuferbereiche (fakultativ): Die vorgeschlagene Renaturierung von Uferbereichen ist zwar aus ökologischen Gründen wünschenswert, jedoch nach dem erst kürzlich fertig gestellten Ausbau des Mühlbachs nicht vorstellbar. Der Gestaltungsansatz der Mühlbachöffnung für die Gartenschau begreift den Bach als innerstädtischen Kanal, der durch klare Kanten (Beton) gefasst ist und durch gärtnerische Pflanzung von Bäumen und Schmuckstauden in erster Linie den Bürgern als Aufenthalts- und Erholungszone gewidmet ist.

2. Biotopkorridor-stärkende Verdichtung und Unterpflanzung der Baumgruppen: Eine Verdichtung der zu pflanzenden Bäume entlang des Mühlbachs wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Unterpflanzung der Bäume soll in einigen Randbereichen der öffentlichen Grünflächen vorgenommen werden, ohne jedoch die Übersichtlichkeit und Sicherheit der Grünverbindung zu behindern.

3. Fledermaus-Nistkästen im Gebäudebereich entlang dem Mühlbach: Als vorsorgliche Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wirken Nistkästen entlang des Mühlbachs. Der Bebauungsplan trifft dazu Festsetzungen. Alternativ oder ergänzend zu den Standorten an den Gewerbebauten im Osten des Geltungsbereichs können auch geeignete Plätze an den Gebäuden der Stadtwerke östlich des Mühlbachs und am Parkhaus P7 gewählt werden, sofern die dauerhafte Anbringung und Wartung gesichert werden kann.

4. Nach Möglichkeit leichtes Abrücken des Langbaues vom Mühlbach: Soweit möglich, wurde der Umfang der Baugrenzen in geringem Umfang reduziert. Ein weiteres Abrücken der Gebäude des MI 2 zur Verminderung der spätnachmittäglichen Beschattung des östlichen Mühlbachs lässt sich ohne massive Änderung am gesamten Gefüge der öffentlichen und privaten Grundstückszuschnitte nicht verwirklichen und scheidet daher aus.

5. Geeignete Bepflanzung der Vorgärten und Grünanlagen: Soweit möglich, sind dazu Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten (z.B. Vorgabe von Baumarten, Ausschluss von Thujen u.ä.). Die Gestaltung der Privatgärten lässt sich jedoch im Bebauungsplan nicht im Detail regeln. Bei der Gestaltung der öffentlichen Flächen werden die saP-Ergebnisse berücksichtigt.

## **12 Planverwirklichung**

### **12.1 Bodenordnung**

Der Zuschnitt der einzelnen Grundstücke entspricht derzeit nicht den Planungszielen. Eine private Bodenordnung ist in Vorbereitung. Durch die Bodenordnung erfolgt die Sicherung der öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen zugunsten der Stadt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Dienstbarkeiten für Leitungen und Zufahrten sind grundbuchrechtlich zu sichern. Bei der Veräußerung von Teilflächen sind diese Dienstbarkeiten zu berücksichtigen.

### **12.2 Flächenbilanz**

• Gesamtgröße Plangebiet	21.695 qm
• Mischgebiet 1	3.580 qm
-zulässige Grundfläche	1.300 qm
-zulässige Geschossfläche	3.770 qm
• Mischgebiet 2	3.250 qm
-zulässige Grundfläche	1.300 qm
-zulässige Geschossfläche	4.900 qm
• Mischgebiet 3	3.660 qm
-zulässige Grundfläche	930 qm
-zulässige Geschossfläche	3.400 qm
• Verkehrsflächen	4.000 qm
• Grünflächen (Verkehrsgrün)	440 qm
• Grünflächen (Naherholungsgebiet)	5.529 qm
• Wasserflächen	1.236 qm

(alle Zahlen sind gerundet)

### 12.3 Folgekosten

Der Bebauungsplan löst Folgekosten für die Neuanlage der verkehrsberuhigten Straße, eines öffentlichen Fuß- und Radwege-Netzes im Planungsgebiet, sowie für die Verbreiterung der Zufahrtsstraße zum Parkhaus aus.

Rosenheim, den 05. September 2012



---

Architekturbüro  
Guggenbichler und Wagenstaller

---

Landschaftsarchitekt  
Armin Stiegler

Endredaktion Stadtplanungsamt Rosenheim, 05. September 2012

Robin Nolasco

Anlagen:

1. Bebauungsplan Nr. 165 „Mühlbachbogen“ – Verkehrsuntersuchung, Bericht der Ingenieurgesellschaft Gevas Humberg & Partner, München, vom Dezember 2011
2. Bebauungsplan Nr. 165 „Mühlbachbogen“ – Schalltechnische Untersuchung der Verkehrsrgeräusche; Bericht Nr. M97482/01 des Büros Müller-BBM, Planegg vom 21.05.2012
3. Bebauungsplan Nr. 165 „Mühlbachbogen“ – Schalltechnische Untersuchung der Anlagengeräusche; Bericht Nr. M97482/02 des Büros Müller-BBM, Planegg, vom 23.05.2012
4. Geotechnisches Gutachten Projekt-Nr. P12046 des Büros Grundbaulabor München vom 29.03.2012
5. Geotechnischer Bericht zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten für die Verkehrsflächen zum Projekt Nr. P12046 des Büros Grundbaulabor München vom 29.03.2012
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Neubebauung des Mühlbachbogens in Rosenheim (Bebauungsplan Nr. 165) der Projektgruppe Landschaft und Artenschutz, Rosenheim, vom 03.07.2012