



Bebauungsplan Nr. 149 „Bahngelände Nord“ - 1. Änderung und Ergänzung mit integriertem Grünordnungsplan; Teil IIIb - Baufeld 3 West Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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. Die Flächen des Baufelds 3 West wurden im April 2017 an die GRWS - Wohnungsbau und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim mbH veräußert. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB fortgeführt. Die bis dahin erarbeiteten Erschließungs- und Nutzungskonzepte einschließlich der Gutachtenergebnisse bleiben weiterhin Grundlage der Planung. Die ca. 2.727 qm große Fläche des Baufelds 3 West liegt zwischen der Münchener Straße im Norden und der Eduard-Rüber-Straße im Süden und Osten, in direkter Nachbarschaft zum Digitalen Gründerzentrum.

Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, den Standort im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Ansiedlung eines Parkhauses planungsrechtlich zu sichern, um der anhaltenden Nachfrage auf dem Bahngelände Nord sowie in der südlichen Innenstadt nach ausreichend Stellplätzen für den ruhenden Verkehr Rechnung zu tragen. Zudem sollen die Voraussetzungen für die Unterbringung einer Kraft- Wärme-Kälte-Kopplungs-Anlage geschaffen werden, von der aus künftig die Kälte- und Wärmeversorgung des Neubaugebietes und der näheren Umgebung erfolgen soll. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient somit der städtebaulichen Ordnung und schafft eine verbindliche Grundlage für die notwendige Stadtentwicklung im Plangebiet.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 149 „Bahngelände Nord“ - Teil IIIb - Baufeld 3 West 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 Westerndorf St. Peter umgesetzt.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom November 2011 mit Ergänzungen vom Februar 2013, Januar, Juni und August 2014, Ergänzungen vom Oktober 2016 und April 2017 zum Baufeld 4 Ost sowie Dezember 2016 und Mai 2017 zum Baufeld 3 West und Garten Münchener Straße 57 eingehend untersucht

und beurteilt. Es wurden Maßnahmen formuliert und in die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung aufgenommen, um erhebliche nachteilige Auswirkungen oder einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, wobei einzelne Maßnahmen bereits durchgeführt wurden. Für das Baufeld 3 West sind aufgrund wieder eingewanderter Mauereidechsen ergänzende Vergrämungs-, Abfang- und Umsiedlungsmaßnahmen erforderlich. Diese können baubegleitend durchgeführt werden.

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. Die erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen sind in den Baufelder 2 bis 6 sowie auf den Flächen des Regionalen Omnibus-Bahnhofs weitgehend abgeschlossen. Bereiche, in denen Sanierungsmaßnahmen noch ausstehen, wurden als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden 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 durch einen 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 deutliche 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 sind daher im Plangebiet nicht zulässig. 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 eine mehrgeschossige Bebauung nicht in Frage. Da für das gesamte Baufeld 3 West nur eine Nutzung als Parkhaus zulässig ist und keinerlei schutzbedürftige Räume vorgesehen sind, kann auf die oben beschriebenen Maßnahmen zum Schallschutz, wie sie in anderen Baufeldern festgesetzt wurden, verzichtet werden. 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.

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Einflussbereich der Bahnstrecke München - Rosenheim. Für eine zukünftige Bebauung des Gebietes wurde in einem Erschütterungsgutachten untersucht, ob durch den Bahnverkehr in den geplanten Gebäuden Erschütterungsimmissionen auftreten, die zur Belästigung führen können. Insbesondere wurde untersucht, wie sich die Erschütterungsimmissionen auf Wohnnutzung im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 149 auswirken und ob die Anforderungen der DIN 4150 eingehalten werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die erwarteten Erschütterungsimmissionen in den geplanten Gebäuden die Anhaltswerte

der DIN 4150-2 (Kerngebiet) einhalten. Die Orientierungswerte für den Mittelungspegel des sekundären Luftschalls (Nacht) und den maximalen sekundären Luftschall (Nacht) werden an den repräsentativen Immissionsorten überwiegend nicht eingehalten. Zur Einhaltung der Orientierungswerte wurden Erschütterungsschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese gelten für den Fall, dass schutzbedürftige Wohnnutzungen im Plangebiet verwirklicht werden. Für geringer schutzbedürftige, gewerbliche Nutzungen wie Büros und ähnliches werden die Orientierungswerte an allen Immissionsorten (IO 1 bis IO5) eingehalten so dass für gewerbliche Nutzungen keine Erschütterungsmaßnahmen erforderlich sind. Da für das Baufeld 3 West nur eine Nutzung als Parkhaus ohne Aufenthaltsräume, Büronutzung oder anderweitige schützenswerte Nutzungen zulässig ist, werden im vorliegenden Bebauungsplan für das geplante Vorhaben keine Festsetzungen zu Maßnahmen gegen Erschütterungen getroffen.

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 im Plangebiet. Zur Optimierung der Verkehrsführung 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 Gesamtbebauungsplan sowie in Teilen in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen wurde. Außerdem wurde zur Ermittlung der bereits bestehenden und neu entstehenden Lärmimmissionen sowie der ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ein Schallschutzgutachten erarbeitet, dessen Inhalte ebenfalls in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.03.2017 bis 07.04.2017. Die Auslegungsfrist wurde im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 4 vom 21.02.2017 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Innerhalb der Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Nach Durchführung der Auslegung hat die Vorhabenträgerin aufgrund weiterer Konkretisierung ihrer Planung geänderte Vorhaben- und Erschließungspläne eingereicht, so dass eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich wurde. Diese wurde in der Zeit vom 26.04.2017 bis einschließlich 12.05.2017 durchgeführt. Innerhalb der Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Weitere Konkretisierungen der Planung haben eine beschränkte Beteiligung der berührten Öffentlichkeit erforderlich gemacht. Diese erfolgte vom 12.06.2017 bis einschließlich 23.06.2017. Mangels Berührtheit wurde von einer erneuten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen. Einwände gegen die beabsichtigten Änderungen wurden nicht vorgebracht.

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 wurde für das Baufeld 3 West vom 06.03.2017 bis einschließlich 07.04.2017 eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Von einer erneuten eingeschränkten Beteiligung der berührten Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB konnte mangels Berührtheit abgesehen werden, da die vorgenommenen Umplanungen marginal sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt waren.

Die wesentlichen vorgebrachten Anregungen aus diesen Beteiligungen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Im Hinblick auf die Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde, des Wasserwirtschaftsamtes sowie der Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde wurden notwendige Festsetzungen und Hinweise zu den Themen wasserrechtliche Verfahren, Niederschlagswasserbeseitigung, Maßnahmen gegen Grundwasseraufstau sowie Gefährdung bei seltenen Hochwasserereignissen (Überschwemmungsgefährdete Bereiche), Starkregen- und Grundwasserrisiken sowie die Erfordernis einer hochwasserangepassten Bauweise aufgenommen. Außerdem wurden die eingegangenen Stellungnahmen an die betroffenen Fachämter sowie den Bauherren zur Berücksichtigung weitergeleitet.
- Die Hinweise zur Bodensanierung und Kampfmittelräumung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sowie der zwischenzeitlich durchgeführten Bodensanierungsmaßnahmen aktualisiert. Nicht sanierte Flächen wurden in den Plänen dargestellt. In den Hinweisen wurde auf die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen bzw. einer begleitende Überwachung der Aushubarbeiten verwiesen. Des Weiteren wurde der Hinweis aufgenommen, dass eine gezielte Versickerung nur in unbelasteten Böden ohne Auffüllungen erfolgen darf. Außerdem wurde die Stellungnahme an die jeweiligen Fachämter sowie den Bauherren zur Berücksichtigung weitergeleitet.
- Die seitens der Unteren Denkmalbehörde vorgetragene Hinweise bezüglich denkmalgeschützter Objekte sowie der Bodendenkmalpflege wurden ebenfalls als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die vorgebrachten Anregungen bezüglich im Plangebiet verlaufender bzw. noch auszubauender Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen, Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen, Mobilfunkanlagen sowie der Möglichkeit der Breitbandversorgung von Neubaugebieten mittels FTTH-Technologie wurden zur Kenntnis genommen und an die betroffenen Fachämter sowie den Bauherren weitergeleitet. Außerdem wurden entsprechende Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wurden die betroffenen Fachämter sowie der Bauherr aufgrund geplanter Baumpflanzungen auf die Einhaltung des „Merckblattes Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ hingewiesen.
- Die allgemeinen brandschutztechnischen Anforderungen wurden bei der Planung berücksichtigt. Außerdem wurden die vorgebrachten Informationen an die Fachämter zur Kenntnis und Beachtung im Rahmen der Detailplanung weitergeleitet.
- Den Forderungen der DB Services Immobilien GmbH Niederlassung München sowie des Eisenbahn-Bundesamtes wurde durch die Aufnahme entsprechender Hinweise und Festsetzungen zu der geforderten Einfriedung von Gefahrenbereichen der DB, der Oberflächenwasserableitung auf Bahngrund, der dinglichen Sicherung der durch die DB AG genutzten Kabel- und Technikräume sowie der Pflanzabstände zur Bahnanlagen Rechnung getragen. Außerdem wurden Hinweise auf die einzuhaltenden Sicherheitsmaßnahmen und -vorkehrungen, die bei der Planung und während der Bauabwicklung zu beachten bzw. dauerhaft sicherzustellen sind, aufgenommen (Anwendung der einschlägigen technischen Bestimmungen und Regelwerke, Ausschluss von widerrechtlichem Betreten und sonstigem Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen, Ausschluss von Blendungen der Triebfahrzeugführer durch Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen). Die oben aufgeführten Stellungnahmen wurden gemeinsam mit den Stellungnahmen bezüglich einer evtl. notwendigen Überschwenkbegrenzung, die Erforderlichkeit eines Mietvertrages für die Inanspruchnahme von Baugrund zur Lagerung von Baumaterial, Bauschutt o.ä. sowie evtl. notwendiger Sicherheitsmaßnahmen für die Lagerung von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze an die mit der Bauausführung bzw. Baugenehmigung befassten Fachstellen weitergeleitet.
- Die Stellungnahme, dass sich auf dem Baugrundstück bzw. im Grenzbereich mögliche Kabel und Leitungen der DB Netz AB befinden könnten, die unmittelbar angrenzende Oberleitungsanlage und die von ihr ausgehende Gefahr durch die 15.000 V Spannung sowie die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen, wurde an die zuständigen Fachstellen sowie den Bauträger zur Berücksichtigung im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung weitergeleitet.

- Des Weiteren wurden aufgrund der Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb auf die Bebauung des Plangebietes Hinweise auf Emissionen und Immissionen bezüglich Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen sowie elektromagnetische Felder in den Bebauungsplan 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 aufgenommen.
- Ebenfalls wurden die textlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen und Fassadengestaltung aufgrund der eingegangenen Anregungen überarbeitet. Dabei wurden die Aspekte der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßen- und Eisenbahnverkehrs sowie städtebaulichen Gesichtspunkte 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 die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sichert.
- Der Forderung nach ausreichend Fahrradabstellanlagen wurde im Teil I des Bebauungsplans durch die Festsetzung eines mehrstöckigen Fahrradparkhauses am Südtiroler Platz sowie des mittlerweile erfolgten Umbaus des BASA-Gebäudes zur Fahrradstation Rechnung getragen. Insgesamt entstehen ca. 2.000 Fahrradabstellplätze.
- Die Hinweise zum Ausbau des Hydrantennetzes wurden an die zuständigen Fachstellen weitergeleitet.
- Der Forderung, dass kein Konkurrenzstandort zur Innenstadt geschaffen werden dürfe und auch unerwünschte Nachfolgenutzungen auszuschließen seien, wurde durch die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Rechnung getragen. Außerdem wurde mit der Fa. CIMA Beratungs- und Management GmbH sowie den lokalen Einzelhandel ein innenstadtverträgliches Konzept erarbeitet, das die Verkaufsflächen auf die Baufelder verteilt und sowohl kleinere Einheiten sowie die von der lokalen Wirtschaft gewünschten, größeren Einheiten von bis zu 3.000 m² vorsieht. Weitergehende Bindungen werden vertraglich bei der Veräußerung der Flächen sowie über vorhabenbezogene Teil-Bebauungspläne fixiert.
- Zur Ermittlung der Schallschuttimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, deren Inhalte hinsichtlich erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an bestehenden und geplanten Gebäuden in den Bebauungsplan sowie in die Begründung aufgenommen wurden. Um die Standortsicherheit bestehender Betriebe zu gewährleisten, wurde darauf geachtet, dass die Planung keine Einschränkungen des zulässigen Emissionsverhaltens zu Folge hat.
- Zur Berücksichtigung der lufthygienischen Belange wurde ein Luftschadstoffgutachten beauftragt, dessen wesentliche Inhalte in den Bebauungsplan sowie die Begründung übernommen wurden.
- Die Forderungen nach Frischluftschneisen wurden zur Kenntnis genommen und soweit möglich im Bebauungsplan berücksichtigt.
- Den gestalterischen Belange wurde im Rahmen bauordnungsrechtliche Festsetzungen Rechnung getragen.
- 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. Für das Baufeld 3 West sind aufgrund wieder eingewanderter Eidechsen noch weitere Untersuchungen und ggf. ergänzende Vergrämungs-, Abfang- und Umsiedlungsmaßnahmen erforderlich. Diese können baubegleitend durchgeführt werden.
- Um den Wunsch nach einem nachhaltigen Grünkonzept bzw. einer Begrünung des Plangebietes Rechnung zu tragen, wurden entsprechende planzeichnerische sowie textliche Festsetzungen zur Begrünung und zur städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes sowie zur Fassadenbegrünung getroffen.
- Hinsichtlich des Erfordernisses etliche Bäume fällen zu müssen, ist festzuhalten, dass dem Verlust von Bestandsbäumen eine Vielzahl von Neupflanzungen sowohl auf dem Südtiroler Platz als auch in Form von straßenbegleitenden Alleen und Baumreihen entgegensteht. 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.

Folgenden Anregungen konnte nicht gefolgt 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.
- Der Forderung nach einer reduzierten und verlangsamten Bebauung sowie weniger verkehrserzeugenden Nutzungsarten konnte nicht gefolgt werden, da sich der Stadtrat mit der Billigung der Rahmenplanung und des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs deutlich für eine baldmögliche Bebauung der Flächen ausgesprochen hat. Damit wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, einer Innenentwicklung und der Konversion von innerstädtischen Brachflächen Vorrang vor einer Entwicklung in den Außenbereich zu gewähren.
- Den Hinweisen,
 - dass sämtliche Verpflichtungen und Verzichte, die seitens der Stadt mit dem Kaufvertrag übernommen wurden, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger unabhängig von einer dinglichen Sicherung vollumfänglich zu berücksichtigen sind
 - und dass Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen der DB AB nicht ohne Genehmigung der DB AG erfolgen dürfte nicht gefolgt werden, da die Forderungen privatrechtlich zu regelnde Inhalte betreffen und nicht Gegenstand der Planung sind.

Die detaillierten Abwägungen zu den Verfahren können den jeweiligen Beschlüssen vom 02.04.2014, 25.03. 2015, 01.02.2017 sowie 26.07.2017 entnommen werden.

Abwägung anderweitiger Planungsalternativen

Das Plangebiet ist im Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Südostoberbayern als Siedlungsfläche ausgewiesen und soll künftig einer Wiedernutzung zugeführt werden. Entsprechend dieser Zielvorgabe des Regionalen Planungsverbandes Südostoberbayern wurde 2011 vom Stadtrat ein städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen, das die Wiedernutzung der brachliegenden Bahnflächen entlang der Luitpold- und Münchener Straße zur Ansiedlung hochwertiger Gewerbe-, Dienstleistungsunternehmen, des Einzelhandels einschließlich entsprechender Parkierungsmöglichkeiten vorsieht. Damit geht die Entwicklung des Baufeldes 3 West mit dem Ziel, die Flächen einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung zuzuführen, konform.

Ferner entspricht das geplante Bauvorhaben auf dem Baufeld 3 West dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Mit dem Projekt werden brachliegende Flächen in einer integrierten Lage einer Wiedernutzung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung zugeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 – 1, Teil IIIb - Baufeld 3 West folgt damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem der Innenentwicklung und Konversion von innerstädtischen Brachflächen Vorrang vor einer Entwicklung im Außenbereich gegeben wird.

Des Weiteren stehen anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. alternative Standorte, welche in gleicher Weise geeignet wären und auf denen das Projekt kurzfristig realisiert werden könnte innerhalb des Siedlungsgefüges zurzeit nicht zur Verfügung. Das geplante Parkhaus lässt sich an keinem anderen innerstädtischen Standort so konfliktfrei und unproblematisch lösen wie hier. Außerdem ist der Standort am Bahngelände Nord aufgrund der zentralen Lage im Siedlungsgefüge sowie der geringen ökologischen Wertigkeit der Flächen prädestiniert für die geplante Nutzung.

Rosenheim, den 27.07.2017

H. Marzol

Marzol