



## **Bebauungsplan Nr. 149 „Bahngelände Nord“ – 1. Änderung und Ergänzung mit integriertem Grünordnungsplan; Teil II - Baufeld 2 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 2 wurden im Dezember 2014 an zwei Vorhabenträger veräußert, so dass der Bebauungsplan weiter als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB fortgeführt wird. Die Fläche des Baufelds 2 liegt westlich des geplanten Omnibus-Bahnhofs zwischen der Luitpoldstraße/ Münchener Straße im Norden und der neuen Erschließungsstraße im Osten und Süden sowie dem neuen Platz mit der Fußgänger- und Radfahrerbrücke im Westen.

### Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, den Standort im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Ansiedlung eines Hotels sowie eines Ärztehauses und Dienstleistungsgebäudes mit Parkhaus planungsrechtlich zu sichern. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient somit der städtebaulichen Ordnung und schafft zugleich eine verbindliche Grundlage für die notwendige Stadtentwicklung im Plangebiet.

### Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

Die Lage und Ausdehnung vorhandener Bodenbelastungen wurden im Rahmen einer umwelttechnischen Bodenerkundung durch die Fa. ARCADIS erfasst und deren mögliche Auswirkungen auf die bestehenden und auch planungsrechtlich vorgesehenen Nutzungen über die verschiedenen relevanten Wirkungspfade bestimmt. Darauf aufbauend wurden weitere Gutachten zum Bodensanie-

ungsmanagement erstellt, seit April 2014 wird die Bodensanierung durchgeführt. 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 werden deshalb im Plangebiet mit Ausnahme einer notwendigen Betriebsleiterwohnung auch ausgeschlossen. Außerdem müssen für die neugeplanten Gebäude auch bei Nutzung in Form von Büro oder Geschäftsräumen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwälle oder – wände kommen im Bereich des Bebauungsplans aus städtebaulichen Gründen und auch wegen ihrer geringen Wirkung auf eine mehrgeschossige Bebauung nicht in Frage. Hinsichtlich der zulässigen Schallemissionskontingente im Plangebiet wurden Planungsrichtwerte erarbeitet und festgesetzt, die eine zukunftsorientierte und ausgewogene Entwicklung dieses Gebietes ermöglichen. Die entsprechenden Emissionskontingente führen auch in ihrer Summenwirkung zu einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes im Untersuchungsgebiet.

Die Immissionskonzentrationen der Schadstoffe Stickstoffdioxid 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 Plangebiet 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 (L<sub>m,sek</sub>) des sekundären Luftschalls (Nacht) und den maximalen sekundären Luftschall (L<sub>sek, max Nacht</sub>) 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.

### 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 Parkiersystem 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 18.08.2015 bis 18.09.2015. Die Auslegungsfrist wurde im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 19 vom 10.08.2015 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen. Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen sowie der Umplanung des Vorhabenträgers erfolgte eine Anpassung des Bebauungsplans. Damit wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich, die in der Zeit vom 24.04.2016 bis einschließlich 13.05.2016 erfolgte. Die Auslegungsfrist wurde im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 8 vom 19.04.2016 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Die hier eingegangene Stellungnahme richtet sich auf die Reduzierung der Größe der Tiefgarage und der erforderlichen Stellplätze. Dem Wunsch nach mehr Stellplätzen konnte durch eine Überarbeitung und Optimierung der Planung Rechnung getragen werden. Zwar bleibt es bei einem Verzicht auf das zweite Untergeschoss, jedoch können 194 Stellplätze nachgewiesen werden. Aufgrund der vorgenommenen Planänderungen wurde eine erneute, eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich, die in der Zeit vom 01.07.2016 bis 14.07.2016 erfolgten. Die Auslegungsfrist wurde im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 13 vom 23.06.2016 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Innerhalb der Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

#### Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden erfolgt 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 2 vom 10.08.2015 bis einschließlich 18.09.2015 eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die vorgenommenen Änderungen der Planunterlagen durch den Vorhabenträger machten eine erneute Billigung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Diese erfolgte vom 14.04.2016 bis einschließlich 13.05.2016. Aufgrund von danach vorgenommenen Planänderungen wurde eine erneute, eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Diese wurde in der Zeit 23.06.2016 bis einschließlich 14.07.2016 durchgeführt.

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

- Im Hinblick auf die Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde und des Wasserwirtschaftsamtes 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.
- Die Hinweise zu Bodensanierung und Kampfmittelräumung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sowie der zwischenzeitlich durchgeführten Bodensanierungsmaßnahmen aktualisiert. Außerdem wurde der Hinweis aufgenommen, dass eine gezielte Versickerung nur in unbelasteten Böden ohne Auffüllungen erfolgen darf.

- Die seitens der Unteren Denkmalbehörde vorgetragene Hinweise bezüglich denkmalgeschützter Objekte sowie der Bodendenkmalpflege wurden ebenfalls als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die vorgebrachten Anregungen bezüglich im Plangebiet verlaufender 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 weitergeleitet. Außerdem wurden entsprechende Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.
- Die allgemeinen brandschutztechnischen Anforderungen wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Feuerwehraufstellflächen wurden mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt und im Plan dargestellt. 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 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. Die Anregungen wurden an die mit der Bauausführung bzw. Baugenehmigung befassten Fachstellen weitergeleitet.
- Des Weiteren wurden aufgrund der Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb auf die Bebauung des Plangebietes Hinweise bezüglich Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen sowie elektromagnetische Felder in den Bebauungsplan aufgenommen. Ferner 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.
- Des Weiteren wurden die textlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen 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 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 m<sup>2</sup> 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 haben.
- 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.
- Um den Wunsch nach einem nachhaltigen Grünkonzept bzw. einer Begrünung des Plangebietes Rechnung zu tragen, wurden entsprechende planzeichnerische sowie textliche Festsetzungen zur Begrünung und städtebaulichen Gestaltung Plangebietes sowie zur extensiven Dachbegrünung getroffen. Ausgenommen von der Begrünungspflicht ist lediglich das Hochhaus (Ärztehaus), da hier aufgrund der geschwungenen Dachform und der großen Höhe eine regelmäßige Pflege der Dachbegrünung nicht realisierbar ist. Zwar wurde es erforderlich, etliche Bäume zu fällen, dem Verlust von Bestandsbäumen steht eine Vielzahl von Neupflanzungen sowohl auf dem Südtiroler Platz als auch in Form von straßenbegleitenden Alleen und Baumreihen entgegen. Durch eine geeignete Auswahl der zu pflanzenden Bäume und eine Berücksichtigung geeigneter Standorte in der Planung wird dafür Sorge getragen, dass sich die Neupflanzungen optimal entwickeln können, so dass auch in Zukunft von einem positiven Erscheinungsbild ausgegangen werden kann.

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.

Die detaillierten Abwägungen zu den Verfahren können den jeweiligen Beschlüssen vom 02.04.2014, 25.03. 2015, 13.04.2016, 22.06.2016 und 21.07.2016 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 sowie des Einzelhandels vorsieht. Damit geht die Entwicklung des Baufeldes 2 mit dem Ziel, die Flächen einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung zuzuführen, konform.

Ferner entspricht das geplante Bauvorhaben auf dem Baufeld 2 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 Baufeld 2 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 Ärztehaus mit dem Dienstleistungsgebäude, Hotel und Parkhaus lassen sich an keinem anderen innerstädtischen Standort so

konfliktfrei und unproblematisch lösen wie hier. Außerdem ist der Standort am Bahngelände Nord aufgrund seiner guten öffentlichen Verkehrsanbindung, der geringen ökologischen Wertigkeit der Flächen sowie seiner zentralen Lage im Siedlungsgefüge prädestiniert für die geplante Nutzung.

Rosenheim, den 18.07.2016



Angelika Stuer