



Bebauungsplan Nr. 149 „Bahngelände Nord“ - 1. Änderung und Ergänzung mit integriertem Grünordnungsplan; Teil IVb, V, VI - Baufeld 4 West, 5, 6; 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 Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Teil der Gesamtplanung für das Bahngelände Nord. Die 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 der Baufelder 4 West, 5 und 6 wurden im April 2019 an die Firma Sontowski & Partner CD Verwaltungs-GmbH mit den Vorhabenträgerinnen S&P CD Objekt 9 GmbH & Co.KG, S&P CD Objekt 10 GmbH & Co.KG, S&P Stadtbau Objekt 4 GmbH & Co.KG (heute Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co.KG) und BCI Rosenheim GmbH & Co. KG 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 und wurden soweit erforderlich aktualisiert. Das Plangebiet liegt zwischen der Münchener Straße im Norden und Westen, der Eduard-Rüber-Straße im Süden und dem Digitalen Gründerzentrum im Osten und weist eine Gesamtgröße von ca. 15.570 qm auf.

Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Standort im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu einem lebendigen, urbanen Quartier zu entwickeln, welches sich durch einen breiten Nutzungsmix, bestehenden aus Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie, Hotellerie, Einzelhandel sowie einem Senioren- und Studentenheim, kennzeichnet und so eine hohe Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität aufweist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient 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 IVb, V, VI - Baufeld 4 West, 5, 6 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 und zum Ausgleich von Gefährdungen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und zur Minimierung der Auswirkungen auf im Plangebiet vorkommende Tierarten beschrieben und festgesetzt. Inhalte der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf den Menschen, Flora, Fauna, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie 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, vom Oktober 2016 und April 2017 zum Baufeld 4 Ost, vom Dezember 2016 und Mai 2017 zum Baufeld 3 West und Garten Münchener Straße 57 sowie vom Oktober 2019 zu den Baufeldern 4 West, 5 und 6 eingehend untersucht und beurteilt. Um erhebliche nachteilige Auswirkungen oder einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, wurden entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung aufgenommen. Einzelne Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

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 weitestgehend abgeschlossen. Bereiche, in denen Sanierungsmaßnahmen noch ausstehen, wurden im Bebauungsplan 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 der Fachgutachten zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie zum 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 sowie des ergänzenden Schallschutzgutachtens der Fa. Basic GmbH ermittelt. In weiten Teilen des Plangebietes erfolgen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Kerngebiet (MK). Ebenfalls werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den geplanten Gebäuden der neuen Erschließungsflächen überschritten. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte müssen für die neu geplanten Gebäude für die wohn- und gewerblichen Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, um einen ausreichenden Schutz und gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleisten zu können. 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. Nach DIN 4109:2016-01 „Schallschutz im Hochbau“ sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räume in Gebäuden für die geplanten Wohn-, Hotel- und gewerblichen Nutzungen auf Baufeld 4 West, 5 und 6 aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Aus diesem Grund erfolgt die Auslegung der Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile auf Basis der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“. Die jeweiligen Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß VDI-Richtlinie 2719; 1987 in Abhängigkeit von Außenlärmpegeln und der jeweils vorgesehenen Art der Raumnutzung zu ermitteln. 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.

In der Luftschadstoffprognose der Fa. Accon sowie dem Ergänzungsgutachten der Fa. Basic GmbH wurden die Immissionskonzentrationen der Schadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub 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 dem Erschütterungsgutachten der Fa. Accon sowie dem Ergänzungsgutachten der Fa. Basic GmbH untersucht, ob durch den Bahnverkehr in den geplanten Gebäuden Erschütterungsimmissionen auftreten, die zur Belästigung führen können. Insbesondere wurde untersucht, wie sich die Erschütterungsimmissionen auf Wohn- und Hotelnutzung 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 jedoch nicht eingehalten. Zur Einhaltung der Orientierungswerte bei schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Plangebiet wurden im Bebauungsplan Maßnahmen gegen Erschütterungen festgesetzt.

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 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 Montag den, 03.08.2020 bis einschließlich Freitag den, 04.09.2020. Die Auslegungsfrist wurde im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 28 vom 21.07.2020 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Der Verfahrensschritt wurde nach den Regelungen des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) durchgeführt. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 PlanSiG wurde die Auslegung durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt. Der Planentwurf des hier i.R. stehenden Bebauungsplans einschließlich Begründung mit Umweltbericht, die wesentlichen Gutachten sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren auf dem Homepage der Stadt Rosenheim unter dem Link <https://www.rosenheim.de/stadt-buerger/planen-und-bauen/bebauungsplaene/oeffentlichkeitsbeteiligung/b-plan-nr-149-1-ivb-v-vi.html> einsehbar. Die Bekanntmachung war auf der folgenden Website abrufbar: <https://www.rosenheim.de/stadt-buerger/amtsblatt.html>. Ergänzend hierzu konnten die Unterlagen im Foyer des Rathauses, Königstraße 24, Mittelbau, öffentlich eingesehen werden. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit konnten von jedermann schriftlich, per Fax, elektronisch oder persönlich zur Niederschrift Stellungnahmen zu dem Planentwurf vorgebracht werden. Innerhalb der Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Nach Durchführung der Auslegung haben die Vorhabenträgerinnen aufgrund weiterer Konkretisierung ihrer Planung geänderte Vorhabenpläne eingereicht, so dass eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich wurde. Diese wurde in der Zeit vom Freitag den, 18.09.2020 bis einschließlich Freitag den, 02.10.2020 durchgeführt. Die Auslegungsfrist wurde im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 35 vom 10.09.2020 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Der Verfahrensschritt wurde ebenfalls nach den Regelungen des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) durchgeführt. Ergänzend hierzu konnten die Unterlagen

im Foyer des Rathauses, Königstraße 24, Mittelbau, öffentlich eingesehen werden. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit konnten von jedermann schriftlich, per Fax, elektronisch oder persönlich zur Niederschrift Stellungnahmen zu dem Planentwurf vorgebracht werden. Einwände gegen die vorgenommenen Änderungen wurden nicht vorgebracht.

Ergebnisse der Behördenbeteiligungen

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 Bebauungsplans in verschiedene Teilbereiche wurde für die Baufelder 4 West, 5 und 6 vom Montag den, 03.08.2020 bis einschließlich Freitag den, 04.09.2020 eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Nach Durchführung des Beteiligungsschritts haben die Vorhabenträgerinnen aufgrund weiterer Konkretisierung ihrer Planung geänderte Vorhabenpläne eingereicht, so dass eine erneute eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich wurde.

Die vorgebrachten Anregungen aus den o.g Beteiligungsschritten 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 die Vorhabenträger/innen zur Berücksichtigung weitergeleitet.
- Die Hinweise zur Bodensanierung und Kampfmittelräumung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sowie der zwischenzeitlich durchgeführten Bodensanierungsmaßnahmen aktualisiert. Nicht sanierte Flächen wurden im Bebauungsplan 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 die Vorhabenträger/innen 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 an die betroffenen Fachämter sowie die Vorhabenträger/innen weitergeleitet. Außerdem wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und die Vorhabenträger/innen aufgefordert vor Baubeginn entsprechende Spartenpläne bei den zuständigen Fachstellen einzuholen. Erste Abstimmungsgespräche zwischen den Leitungsträgern und den Vorhabenträgern/innen fanden bereits im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung statt. Des Weiteren wurden die betroffenen Fachämter sowie die Vorhabenträger/innen aufgrund geplanter Baumpflanzungen auf die Einhaltung des „Merkblattes Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ hingewiesen.
- Die allgemeinen brandschutztechnischen Anforderungen wurden bei der Planung berücksichtigt. Außerdem wurden die vorgebrachten Informationen an die Fachämter und die Vorhabenträger/innen zur Kenntnis und Beachtung im Rahmen der Detailplanung weitergeleitet.
- Den Forderungen der DB AG, DB Immobilien GmbH Niederlassung München sowie des Eisenbahn-Bundesamtes wurde durch die Aufnahme entsprechender Hinweise 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 einzuhaltenen Sicherheitsmaßnahmen und -vorkehrungen, die bei der Planung und während der Planung bzw. 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, Notwendigkeit einer Kranvereinbarung). 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 Sicherungsmaßnahmen 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 einzuhaltenen einschlägigen Bestimmungen, wurde an die zuständigen Fachstellen sowie die Bauträger/innen 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 Luft- und Körperschall, Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen, Funkenflug, Abgase und Beeinflussung durch elektromagnetische Felder in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass Ersatzansprüche gegen die DB AG ausgeschlossen sind. Ferner wurde auf die Sorgfaltspflicht und evtl. Haftung der Bauherren, welche aus der Vorbereitung, Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf die Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, hingewiesen.
 - 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, Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen 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. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden mit den Vorhabenträgern/innen weitere Standorte für Fahrradabstellanlagen auf den privaten Grundstücken abgestimmt. Der Nachweis über die zu erbringenden Fahrradstellplätze ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.
 - 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 Schallschutzimmissionen wurden schalltechnische Untersuchungen 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. Die Ausarbeitung der Schallschutzgutachten erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde.

- Zur Berücksichtigung der lufthygienischen Belange wurden Luftschadstoffgutachten beauftragt, deren 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; 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 der Freiflächen, zur städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes sowie zur Fassaden- und Dachbegrünung 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.
- Der Forderung der Unteren Wasserbehörde Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik auf dem eigenem Grundstück zu versickern wurde durch eine entsprechende Festsetzung entsprochen. Für den Fall, dass eine Versickerung auf eigenem Grundstück nicht möglich sein sollte, ist ein Nachweis der Stadt Rosenheim vorzulegen. Das Niederschlagswasser kann dann nach den anerkannten Regeln der Technik über Versickerungseinrichtungen abgeleitet werden. Die Versickerung erfolgt dann ausschließlich über die im Rahmen des Straßenausbaus anzulegenden Rigolen im öffentlichen Straßenraum. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

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 Verzicht, 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 dürfen konnte nicht gefolgt werden, da die Forderungen privatrechtlich zu regelnde Inhalte betreffen und nicht Gegenstand der Planung sind.
- Der Anregung ein Fachmarktzentrum für Fahrräder und Mobilität entsprechend dem Einzelhandelsentwicklungskonzept auf dem Baufeld 5 zu etablieren konnte nicht entsprochen werden. Die Stadt Rosenheim verfügt u.a. mit dem Gewerbegebiet AicherPark und den dort sich bereits angesiedelten Fachmärkten u.a. für Fahrräder ein qualitativ hochwertiges Fachmarktzentrum mit einem regionalen Einzugsgebiet, das von den Einwohnern der Stadt als auch des Landkreises gut angenommen wird. Weitere Fachmärkte für Fahrräder sind in der Innenstadt angesiedelt. Um

eine weitere Fragmentierung der verbleibenden Angebotsstrukturen im Bereich Fahrräder zu vermeiden, wird eine zusätzliche schwerpunktmäßige Fokussierung des Fahrradfachmarkes auf dem Baufeld 5 für nicht zielführend erachtet. Häufig wird ein attraktiver Branchenmix von den Kunden nicht wahrgenommen, weil er sich auf zu viele Standorte verteilt. Des Weiteren verfolgt die Stadt Rosenheim das Ziel, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln sicherzustellen und damit die Lebensqualität in den Stadtteilen zu verbessern. Der Einzelhandel in der Pichlmayrstraße und Aventinstraße bietet den angrenzenden Wohngebieten im Norden und Süden eine gewisse Grundversorgung. Für ein umfassenderes Sortiment ist der AicherPark derzeit der nächstgelegene Standort. Mit der Entwicklung der Baufelder 4 Weste bis 6 steigen zudem die Zahlen der zu Versorgenden. Um eine zukunftsfähige Nahversorgung im Plangebiet sowie in den angrenzenden Wohngebieten langfristig zu gewährleisten, ist die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters an dem geplanten Standort geboten. Damit wird die Erhaltung des wichtigen Nahversorgungsstandortes im Rosenheimer Westen sichergestellt.

- Der Anregung wasserdurchlässige oberirdische Stellplätze im Bebauungsplan festzusetzen wurde nicht entsprochen, da oberirdische Stellplätze aufgrund der Freiflächengestaltung im Plangebiet, nicht vorgesehen sind. Damit erübrigt sich eine Festsetzung.

Die detaillierten Abwägungen zu den Verfahren können den jeweiligen Beschlüssen vom 02.04.2014, 25.03. 2015, 01.02.2017, 26.07.2017 sowie 21.10.2020 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, Hotel- und Einzelhandelbetriebe einschließlich entsprechender Parkierungsmöglichkeiten vorsieht. Damit geht die Entwicklung der Baufelder 4 West, 5 und 6 mit dem Ziel, die Flächen einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung zuzuführen, konform.

Ferner entspricht das geplante Bauvorhaben auf den Baufelder 4 West, 5 und 6 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 IVb, V, VI - Baufeld 4 West, 5, 6 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 die geplanten Vorhaben kurzfristig realisiert werden könnten innerhalb des Siedlungsgefüges zurzeit nicht zur Verfügung. Die geplanten Bauvorhaben lassen 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 geplanten Nutzungen.

Rosenheim, den 22.10.2020

H. Marzol

Marzol