

## Bebauungsplan Nr. 155 „Ellmaierstraße / Am Hammerbach“

### Begründung

#### 1. Lage des Plangebiets

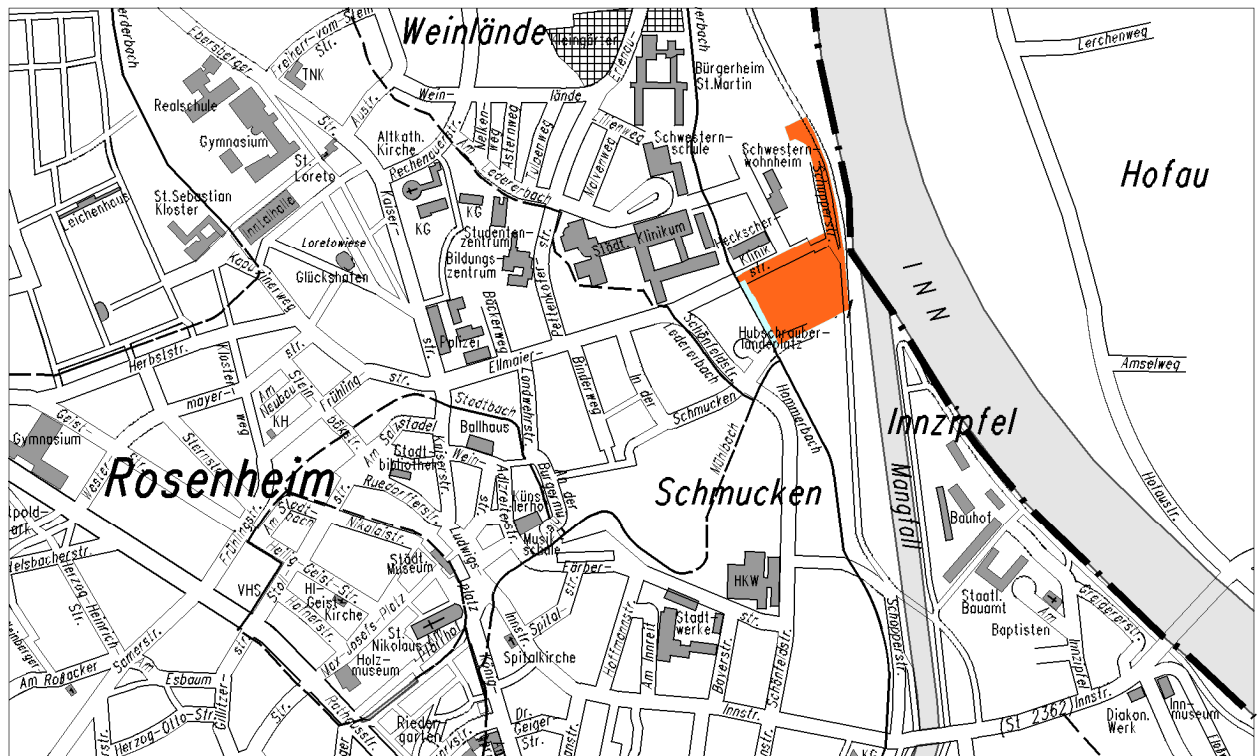
Das zu überplanende Gebiet liegt nordöstlich des Altstadtbereichs von Rosenheim an der Mündung der Mangfall in den Inn. Im Nordwesten der Ellmaierstraße schließen sich die Flächen des städtischen Klinikums an.

Der Geltungsbereich umfasst wesentliche Teile des ehemaligen Baubetriebshofsgebiets zwischen Inn- bzw. Mangfalldeich und Hammerbach, die Ellmaierstraße im Bereich östlich des Hammerbachs, die Schopperstraße mit Begleitflächen am Inn-deich sowie eine aus dem Gelände der Bundespolizei erworbene Teilfläche am Nordende der Schopperstraße. Er beinhaltet folgende Flurnummern der Gemarkung Rosenheim: Fl.Nr. 613/2-Teil, 1232/6-Teil, 1233-Teil, 1234-Teil, 1238-Teil, 1239-Teil, 1240, 1241-Teil, 1243/2, 1257/2-Teil, 1430/2-Teil, 1430/3-Teil.

Übersichtsplan

Norden  $\Delta$

M 1:10000



## 2. Flächennutzung

Der seit dem 12.12.1995 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim stellt das Grundstück des ehemaligen Baubetriebshofs, der inzwischen abgebrochen wurde, als Fläche für Gemeinbedarf – städtischer Baubetriebshof dar. Große Teile des Deichs an Inn und Mangfall sind als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet.

## 3. Ausgangssituation und Planungsanlass

Im Zuge der Vorbereitungen für die Landesgartenschau 2010 wurde bereits der Baubetriebshof von seinem bisherigen Standort an der Ellmaierstraße nach Westerndorf St. Peter verlagert. Die Betriebsgebäude wurden bereits abgebrochen. Teilflächen des alten Standortes mit der vorhandenen Zufahrt von der Schönfeldstraße werden den Hauptzugang zum Landesgartenschau Gelände an Inn und Mangfall bilden. Für die nicht benötigte Teilfläche hat die Gesellschaft für Städtebau und Stadtentwicklung GmbH (GRWS) einen Wettbewerb mit dem Ziel durchgeführt, dort ein neues Wohnquartier zu realisieren. Neben diesem Realisierungsteil östlich des Hammerbachs wurde ein Ideenwettbewerb für die Flächen zwischen Schönfeldstraße und Hammerbach ebenso wie für die Wohnbebauung an der Schopperstraße durchgeführt.

Für den Realisierungsteil östlich des Hammerbachs hat der Aufsichtsrat der GRWS entschieden, den Entwurf des Architekten Carl Schlegel nach Überarbeitung zur Ausführung vorzusehen. Die Wettbewerbsarbeit zeigt eine differenzierte Bebauung mit 12 viergeschossigen Baukörpern, die jeweils zu Zweiergruppen zusammengefasst sind. Das städtebauliche Konzept mit der Verteilung der Baumassen, der Höhenentwicklung, der Qualität der inneren Freiräume und der attraktiven Uferzone am Hammerbach wurde von der Jury als überzeugend empfunden. Nach der überarbeiteten Fassung des Wettbewerbsentwurfs sollen insgesamt ca. 84 Wohnungen in verschiedenen Größenordnungen entstehen. Die Stellplätze sind in Tiefgaragen untergebracht, Besucherstellplätze sind entlang der Ellmaierstraße platziert.

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei sollen neben der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf den Flächen des ehemaligen Baubetriebshofes auch die Ellmaierstraße und die Schopperstraße überplant und eine Wendepflanzung am Ende der Schopperstraße festgesetzt werden.

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

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

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

Mit dem Bebauungsplan wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens dient der möglichst raschen Realisierung der Wohnbebauung.

#### 4. Planungskonzeption

##### 4.1. Allgemeine Ziele

Der Bebauungsplan hat das Ziel, auf den Flächen des ehemaligen Baubetriebshofes die Errichtung einer mehrgeschossigen Wohnanlage zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen die Übergangflächen zu dem künftigen Gelände der Landesgartenschau mit dem als Dauereinrichtung geplanten Fußgängersteg im Süden und der Aufweitung des Innedeichs (so genannter „Innbalkon“) im Osten planerisch definiert werden. Zudem ist eine Umgestaltung des Straßenprofils der Ellmaierstraße und eine Überplanung der Schopperstraße mit einer neuen Wendeplatte erforderlich.

Die Planung entspricht den Zielen der Landesgartenschau 2010, die derzeit in Rosenheim vorbereitet wird. Ein wesentliches Anliegen dabei ist die Öffnung der Stadt zu den Gewässern hin und die Schaffung neuer Aufenthaltsbereiche und Parklandschaften an Inn, Mangfall und Hammerbach.

##### 4.2. Allgemeines Wohngebiet

Die Flächen südlich der Ellmaierstraße werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Von den nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da das neue Wohngebiet nicht an einer Hauptverkehrsstraße liegt und nicht mit gebietsfremdem Verkehr belastet werden soll.

Aufgrund der inhomogenen Bebauung der Umgebung mit Krankenhausgebäuden, Schwesternwohnheim, Heckscherklinik und einigen kleinteiligen Wohngebäuden ist eine Entwicklung des neuen Wohngebiets aus den Vorgaben der umgebenden Bebauung nicht möglich. Es entsteht ein eigenständiges neues Wohnquartier. Die neue Struktur bleibt jedoch in Hinblick auf Baukörpermassen, Höhenentwicklung und Geschossflächenzahlen innerhalb des breiten Rahmens der Umgebungsbebauung.

Das dem Baugrenzengefüge zu Grunde liegende Konzept sieht zwölf Baukörper vor, die jeweils in Zweiergruppen zusammengefasst sind. Zur Erzielung eines differenzierten Erscheinungsbildes wird eine Abstufung der zulässigen Geschosshöhe von 3 bis 5 Geschossen festgesetzt. Dies ermöglicht die Ausbildung großzügiger Terrassen im 3. und 4. Geschoss.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise und der Ausbildung der Baurahmen wird sicher gestellt, dass der Charakter der neuen Bebauung der Lage am Rande der Grünflächen Rechnung trägt.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Aufgrund der vorgesehenen Tiefgarage, die den größten Teil der erforderlichen Stellplätze aufnimmt, wird eine Überschreitung dieser Grundflächenzahl um max. 80 % für die nach § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen zugelassen. Der Gesamtwert der zulässigen Versiegelung beträgt damit 0,72. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 1,05. In Anbetracht der Lage in unmittelbarer Nähe des Grünzugs am Inn- und Mangfalldeich und den neuen Parkflächen wird diese Geschossflächenzahl für städtebaulich vertretbar erachtet, da ausreichende Abstandsflächen und eine gute Eingrünung sichergestellt sind. Die zulässige GFZ bleibt zudem deutlich unter der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze von 1,2 für allgemeine Wohngebiete.

Das Gelände des Wohngebiets soll angehoben werden. Dies ist bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über dem Niveau der Ellmaierstraße zulässig. Die zulässigen Wandhöhen, die je nach Geschossigkeit zwischen 8,70 m und 14,50 m liegen, sind ab der neuen Geländeoberfläche zu berechnen. Da das fünfte Geschoss aufgrund der Baugrenzen als allseitig zurückgesetztes Dachgeschoss auszubilden ist, beträgt die zur Ellmaierstraße hin optisch wirksame Fassadenhöhe maximal vier Geschosse. Dies korrespondiert mit den drei- bis viergeschossigen Gebäuden (Heckscher-Klinik und im Bau befindliche Heckscher-Schule) auf der Nordseite der Ellmaierstraße.

#### 4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die Ellmaierstraße erschlossen. Die Planung sieht einen Umbau des Querschnitts vor. Es ist beabsichtigt, nördlich der Fahrbahn einen Park- und Grünstreifen von 2 m Breite sowie einen Gehweg von 2,25 m anzulegen. Südlich der 6 m breiten Fahrbahn entstehen Senkrechtparker, die dem Baugebiet zugeordnet sind. Es handelt sich nicht um öffentliche Stellplätze, weshalb eine entsprechende Beschilderung erforderlich wird. Obgleich hier möglicherweise entstehende Probleme nicht verkannt werden, wird dieser Lösung im vorliegenden Fall der Vorzug gegeben, da das Wohngebiet damit von innenliegendem Verkehr vollkommen frei gehalten und damit der Parkcharakter in das Wohngebiet hineingezogen werden kann. Der südliche Gehweg mit ebenfalls 2,25 m Breite verläuft auf dem Baugrundstück hinter der Stellplatzzeile und soll der Öffentlichkeit gewidmet werden. Im Kurvenbereich zur Schopperstraße verschwenkt die Fahrbahn, um die alte Kastanie am Eck zu erhalten. Im Kurvenbereich befinden sich Aufgangsmöglichkeiten zum Inn- deich in Form einer Treppe und einer behindertengerechten Rampe, die im Zuge der Planungen zur Landesgartenschau errichtet werden sollen.

Die Schopperstraße verläuft bislang in Teilen auf Privatgrund und ist nur provisorisch und ohne Wendemöglichkeit ausgebaut. Es soll nun eine ordnungsgemäße erstmalige Herstellung erfolgen mit der Anlage einer Wendeplatte mit einem Durchmesser von 18 m am Nordende. Bislang zweigt von der am Deichfuß verlaufenden Straße eine Auffahrt in Richtung Norden auf den Inn- deich ab. Diese wird auf 3,50 m Breite ausgebaut. Um eine Zufahrt für Fahrzeuge zu sichern, die nach Süden den Deichweg befahren wollen, wird zusätzlich von der Wendeplatte aus eine neue Auffahrt in Richtung Süden geschaffen.

Der vorhandene Geh- und Radweg entlang des Inn- bzw. Mangfalldeichs wird im Bebauungsplan als überörtlicher Geh- und Radweg festgesetzt.

#### 4.4 Ver- und Entsorgung

Alle wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Stadtantenne) sind bereits in der Ellmaierstraße und der Schopperstraße vorhanden. Der Kanal endet derzeit vor der Fl.Nr. 1232/6. Eine Fernwärmeleitung ist entlang der Ellmaierstraße bis zur neuen Heckscherschule auf Fl.Nr. 1239 geplant. Entlang der Ellmaierstraße verlaufen im Grenzbereich zum Wohngebiet mehrere Leitungen, hier kann im Rahmen der Straßenbauarbeiten eine Umlegung der Sparten erforderlich werden. Der Bau eines Regenwasserkanals zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem neuen Wohngebiet ist nicht vorgesehen. Das Oberflächenwasser ist zu versickern oder in den Hammerbach einzuleiten. Eine Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

#### 4.5 Grünordnung / Landschaftsschutzgebiet

Die Deichflächen liegen größtenteils im Landschaftsschutzgebiet. Die beiden Schutzgebiete Innauen Nord und Innauen Süd grenzen innerhalb des Planungsbereichs aneinander. Für die geplanten Veränderungen östlich des neuen allgemeinen Wohngebiets wurde im Rahmen der Planungen für die Landesgartenschau ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

Entlang der Schopperstraße gibt es minimale Eingriffe durch die neue Deichauffahrt und die Änderung der Kurvengestaltung an der Ecke Ellmaier-/ Schopperstraße.

Der Baumbestand entlang der Schopperstraße soll erhalten bleiben, ebenso die große Kastanie im Kurvenbereich. Im Bereich der neuen Senkrechtparker an der Ellmaierstraße werden auf Privatgrund neue Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Böschungsbereiche am Hammerbach sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Durch die geplante Höherlegung des Baugebiets erhöht und verbreitert sich die Böschung.

Südlich und östlich des neuen Wohngebiets sind öffentliche Grünflächen für Naherholung festgesetzt. Diese bilden einen Teil des Planungsbereichs der Landesgartenschau 2010. Die Flächen sollen als Daueranlagen der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Eine neue Baumreihe markiert den Übergang zwischen Grünanlage und Wohngebiet und begleitet den geplanten Fußgängersteg, der südlich des Geltungsbereichs verlaufen wird. Im Bereich des so genannten Innbalkons entlang des Deichs ist innerhalb des festgesetzten Baurahmens die Errichtung eines Kiosks mit öffentlichen WC-Anlagen und Außensitzplätzen zulässig.

Entsprechend dem Charakter eines Wohngebiets im Grünen soll das Plangebiet eine dichte Eingrünung erhalten. Raumprägende Baumpflanzungen entlang des internen Wegenetzes sind in der planzeichnerischen Darstellung enthalten. Ergänzend wird durch die textlichen Festsetzungen eine intensive Begrünung der privaten Freiflächen sichergestellt.

#### 4.6 Gewässer

An der Westseite des Plangebiets verläuft der Hammerbach, ein Gewässer dritter Ordnung. Veränderungen am Gewässerlauf sind nicht geplant, lediglich die Böschung auf der Ostseite wird erhöht. Zum Gewässerunterhalt ist ab künftiger Böschungsoberkante ein Grundstücksstreifen von 4 m Breite freizuhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen oder festen Einbauten ist nicht zulässig. Etwaige Zäune müssen als mobile, herausnehmbare Elemente ausgebildet werden. Die festgesetzten Baurahmen halten den geforderten Mindestabstand ein. Für die Errichtung der Plattform ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Bei der Ausbildung der Plattform ist darauf zu achten, dass der Abflussquerschnitt des Hammerbachs nicht eingeschränkt wird.

An der Ostseite grenzt das Plangebiet an die Deiche von Inn und Mangfall.

#### 4.7 Hochwasserschutz

Der Inndeich hat bereits die erforderliche Höhe für einen Schutz vor einem hundertjährigen Hochwasser. Entlang der Mangfall finden im Bereich des Bauabschnittes 10 ab Oktober 2007 Baumaßnahmen statt, die eine Erhöhung und Verbreiterung sowie eine geringfügige Verlagerung in Teilbereichen zum Inhalt haben. Zusammen mit einer Deichverbreiterung östlich des neuen Wohngebiets (so genannter Innbalkon) im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau 2010 hat der Mangfalldeich dann in diesem Teilbereich durchgehend die erforderliche Höhe. Da der Hochwasserschutz an der Mangfall flussaufwärts jedoch noch nicht auf voller Länge verwirklicht ist, liegen Teilflächen des Plangebiets bis zu einer vollständigen Fertigstellung der Hochwasserschutzplanungen auch in Kolbermoor im faktischen Überschwemmungsgebiet, da Wasser von Westen eindringen kann. Die Wasserspiegelhöhe für ein HQ 100 liegt dabei bei 443,99 m ü. NN. Dies entspricht einer maximalen Überschwemmungshöhe von 25 cm bezogen auf die bisherige Höhenlage. Die Planung sieht eine Höherlegung des Wohngebiets vor. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens muss dabei auf mind. 444,15 m ü. NN liegen, um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Außerdem sind im Keller Aufenthaltsräume unzulässig. Damit wird ein Schutz der Wohnbevölkerung sicher gestellt.

Entlang der Stützmauer des so genannten Innbalkons wird vom Wasserwirtschaftsamt die Freihaltung eines 4 m breiten Streifens gefordert, um im Falle der Nichtbefahrbarkeit der Innterrasse die landseitige Befahrbarkeit zu sichern. In der vorliegenden Planung wird an zwei Gebäudeecken dieser Mindestabstand unterschritten, eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt darüber hat stattgefunden.

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 Sonstige Festsetzungen

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

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

Freileitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Diese Festsetzung dient der Sicherung eines harmonischen Ortsbildes. Auch jetzt sind in der näheren Umgebung keine Freileitungen vorhanden. Eine Verschlechterung des Ortsbildes durch neue oberirdische Leitungen soll vermieden werden. Im Rahmen des Straßenbaus können alle notwendigen Versorgungsleitungen ohne zusätzlichen Grabungsaufwand unterirdisch mit verlegt werden.

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

#### 5. Örtliche Bauvorschriften

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

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

#### 6. Eingriffsregelung

Das vorliegende Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Da die zulässige Grundfläche (auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit eines weiteren Bebauungsplanes

westlich des Hammerbachs) unter 20.000 qm liegt, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## 7. Immissionsschutz

Zur Ermittlung und Beurteilung der auf das neue Wohngebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro Müller BBM (Bericht Nr. M69 706/2 vom 10.08.2007) erstellt.

### 7.1 Öffentlicher Straßenverkehr

Es wurden die Straßenverkehrsgeräusche, die von der Schönfeldstraße, der Ellmaierstraße und der öffentlichen Straße zum Klinikum her einwirken, in der Untersuchung berücksichtigt. Diese ergab, dass bei der geplanten Wohnbebauung südlich der Ellmaierstraße mit Beurteilungspegeln von bis zu 59 dB(A) in der Tageszeit und bis zu 51 dB(A) in der Nachtzeit unmittelbar an der Ellmaierstraße zu rechnen ist. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden bei der ersten Gebäudezeile unmittelbar südlich der Ellmaierstraße und bei der ersten Gebäudezeile östlich der Schönfeldstraße überschritten. Die Überschreitungen betragen max. 4 dB(A) in der Tageszeit und max. 6 dB(A) in der Nachtzeit.

Während der Tageszeit werden die im Rahmen der Abwägung häufig hinzugezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete) eingehalten, in der Nachtzeit jedoch um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen treten ausschließlich bei der ersten Gebäudezeile unmittelbar südlich der Ellmaierstraße an den Nordfassaden auf. Im vorliegenden Fall wird im Rahmen der Abwägung eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für vertretbar gehalten. Die Verkehrsimmissionen von der Schönfeldstraße wurden unter Berücksichtigung des noch nicht bebauten Grundstückes westlich des Hammerbachs berechnet. Nach der Verlegung des Hubschrauberlandeplatzes auf das Dach des Klinikums ist auf dieser Fläche mit einer mehrgeschossigen Bebauung zu rechnen, erste Planungen liegen bereits vor. Somit werden sich insbesondere in Hinblick auf die erste Gebäudezeile östlich des Hammerbachs die Geräuscheinwirkungen von der Schönfeldstraße verringern. An der Ellmaierstraße sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Bei Schlafräumen sind entweder (teil-)verglaste Vorbauten vor den zur Belüftung benötigten Fenstern oder alternativ eine schalldämmende fensterunabhängige Lüftungseinrichtung je Schlafräum vorzusehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen in Teilbereichen die Ausbildung eines fünften Geschosses als allseitig zurückgesetztes Geschoss zu. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung, die zu einem früheren Planungsstand durchgeführt wurde, sind nur vier Geschosse berücksichtigt. Es wurde jedoch auf Nachfrage vom Gutachter bestätigt, dass eine erneute Berechnung nicht erforderlich ist. Im Wesentlichen ist mit den gleichen Belastungen zu rechnen, für Teilbereiche kann eine Verbesserung eintreten. Sollte sich für andere Teilbereiche eine geringfügige Erhöhung der Beurteilungspegel ergeben, so stellt dies keine wesentliche Änderung dar, die zusätzliche Schallschutzmaßnahmen auslösen würde.



## 7.2 Gewerbliche Anlagen

Neben den Immissionen aus dem Verkehr auf öffentlichen Straßen wirken auf die geplante Wohnbebauung südlich der Ellmaierstraße in erster Linie Geräusche aus dem Besucherparkplatz östlich der Schönfeldstraße und den Parkplätzen südlich und nördlich des Schwesternwohnheims sowie Geräusche von dem geplanten Kiosk mit Freibereich auf der Naherholungsfläche am Innedeich. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, v.26.08.1998) von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete werden bei der geplanten Wohnbebauung an Werk-, Sonn- und Feiertagen in der Tages- und Nachtzeit stets eingehalten. Die zulässigen Schallimmissionen für kurzzeitige Geräuschspitzen von tagsüber 85 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden im gesamten Bebauungsplangebiet eingehalten, sofern bei dem Parkplatz südlich des Schwesternwohnheims die erste Stellplatzzeile parallel zur Ellmaierstraße nachts gesperrt wird. Es ist damit zu rechnen, dass der Parkplatz mittelfristig für eine weitere Bebauung aufgegeben wird.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird in der Tageszeit auch bei dem geplanten Schulneubau der Heckscher Klinik eingehalten. Die Nachtzeit ist hier nicht zu betrachten, da sowohl Schule wie auch Kiosk nachts nicht genutzt werden. Ebenso werden bei dem Schulneubau die zulässigen Schallimmissionen von tagsüber 85 dB(A) für kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten.

Bei der Untersuchung des geplanten Kiosks wurde davon ausgegangen, dass dieser nur tagsüber betrieben wird. Ein Nachtbetrieb ist aufgrund der Nähe zu der neuen Wohnbebauung aus planerischer Sicht nicht gewünscht. Zudem soll vermieden werden, dass durch eine Innenbestuhlung der Charakter einer Gaststätte entsteht, die wiederum einen Stellplatzbedarf und zusätzliche Immissionen auslösen würde. Der Kiosk mit seiner Außenbestuhlung soll lediglich der Erfrischung der Naherholungssuchenden und der Radfahrer, die auf dem überörtlichen Radweg entlang des Inns unterwegs sind, dienen. Zur Minimierung der Schallausbreitung im Bereich der Außenbestuhlung wird im Bebauungsplan eine Wand des Kiosks als Baulinie festgesetzt, an die auf eine Länge von 8,0 m und in einer Höhe von mind. 2,80 m angebaut werden muss. Mit der Aufnahme der Grünfläche und des Baurahmens für den Kiosk im Bebauungsplan soll deutlich gemacht werden, dass den Belangen der Naherholung hier gleiches Gewicht wie denen der Wohnbevölkerung in dem neuen Baugebiet verliehen wird.

## 7.3 Maßgebliche Außenlärmpegel

Innerhalb des Bebauungsplangebiets liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel bei den einzelnen Wohngebäuden zwischen 56 dB(A) und 63 dB(A) unter Berücksichtigung des Beurteilungspegels durch Luftverkehr von 55 dB(A) in der Tageszeit. Damit fallen die geplanten Wohngebäude in die Lärmpegelbereiche II und III gemäß DIN 4109, Tabelle 8. Die erste Gebäudezeile unmittelbar südlich der Ellmaierstraße und die erste Gebäudezeile östlich der Schönfeldstraße fallen in den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Alle anderen Gebäude fallen in den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109.

Bei allen Gebäuden ist in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich die Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohnungen gemäß DIN 4109 zu beachten. Dies bedeutet, dass bei Aufenthaltsräumen im Lärmpegelbereich III ein Schalldämm-Maß von 35 dB für die Gesamt-Außenfläche erforderlich ist, im Lärmpegelbereich II ein Schalldämm-Maß von 30 dB.

#### 7.4 Hubschrauberlandeplatz

Die Wohnbebauung kann erst bezogen werden, wenn der Hubschrauberlandeplatz von dem Grundstück westlich des Hammerbachs auf das Dach des Klinikums verlegt ist. Mit einer Einstellung des Betriebs auf dem jetzigen Landeplatz ist bis Herbst 2008 zu rechnen. Das neue Wohngebiet befindet sich unterhalb der südöstlichen An- und Abflugfläche des neuen Hubschraubersonderlandeplatzes auf dem Dach des Klinikums. Dieser Hubschraubersonderlandeplatz dient ausschließlich der Durchführung von Notfallrettungs- und Verlegungsflügen nach vorheriger Genehmigung durch den Platzhalter. Die luftverkehrsrechtliche Genehmigung wurde am 13. März 2006 erteilt. Nach der dafür erstellten Schallimmissionsprognose sind an den geplanten Wohngebäuden entlang der Ellmaierstraße im Tagzeitraum Beurteilungspegel von ca. 55 dB(A) und im Nachtzeitraum von ca. 43 dB(A) zu erwarten.

Als mittlerer Maximalpegel wurde ein Wert von um die 93 dB(A) ermittelt. Die Beurteilungspegel überschreiten die für das Luftamt relevanten Schwellenwerte für die Zumutbarkeit des Fluglärms nicht. Da sämtliche Hubschrauberflüge im öffentlichen Interesse zur Hilfeleistung bei einer Gefahr für Leib und Leben einer Person erfolgen und Maßnahmen zum Ausgleich der Interessen der Anwohner und des öffentlichen Interesses bereits bei der Genehmigung berücksichtigt wurden, könnte eventuellen Beschwerden künftiger Bewohner des Baugebiets über Fluglärm nicht abgeholfen werden. Die Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens, im gesamten Bebauungsplangebiet Fenster mindestens der Schallschutzklasse III einzubauen, wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere technische Vorkehrungen beim Bau der Wohngebäude zur Reduzierung der Innenpegel werden empfohlen.

#### 8. Bodenbelastungen

Das allgemeine Wohngebiet befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Baubetriebshofes. Teilflächen waren im 19. Jahrhundert noch Altwasser der Mangfall. Es wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durch das Büro Grundbaulabor München (Bericht vom 18.01.2006) durchgeführt.

Bei den abgeteuften Kleinbohrungen wurden Auffüllungen festgestellt, die stellenweise bis maximal 3,80 m Tiefe reichen. Hier handelt es sich vermutlich um verfüllte Altwässer. Die neueren Auffüllungen mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 1,20 m dürften aus flächig aufgetragenen Hinterfüllungen aus früheren Geländeanpassungen stammen.

Aufgrund der angetroffenen Auffüllungen mit Beimengungen an Asche und den über die Fläche verteilten MKW-Verunreinigungen liegen schädliche Bodenveränderungen vor.

Diese bewegen sich im Bereich von Hilfwert-1-Überschreitungen, können aber lokal sehr hohe Konzentrationen erreichen. Bei einzelnen Bohrungen wurden für den Pfad Boden-Mensch deutliche Überschreitungen der Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bei Benzo-a-pyren festgestellt. Für den Pfad Boden - Gewässer liegen stellenweise Überschreitungen des Hilfwerts 2 bei Kupfer bzw. PAK vor.

Der Abriss der Gebäude des Baubetriebshofes wurde daher gutachterlich begleitet und dokumentiert (Bericht der R & H Umwelt GmbH: Ehemaliger Baubetriebshof der Stadt Rosenheim, Historische Erkundung, Untersuchungen von Boden- und Grundwasserverunreinigungen während der Rückbauarbeiten). Im Bereich des mittleren Garagengebäudes wurden hohe PAK-Gehalte festgestellt, die auf eine Auffüllung mit früheren Gaswerksabfällen hindeuten. Unterhalb der Asphaltdecken wurde eine teer- und bitumenhaltige Schicht entdeckt. Im Bereich des Magazins und der Werkstätten an der Ellmaierstraße wurde ein Ölschaden mit erhöhten Werten an MKW im Grundwasserbereich gefunden, dessen Ursache noch zu lokalisieren ist. Ebenso wurde ein erhöhter Phenolindex angetroffen.

Die beim Aushub der Fundamente angetroffenen Bodenbelastungen wurden entsorgt. Aufgrund der bodenschutzrechtlichen Bewertung der vorliegenden Erkenntnisse sind für eine abschließende Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfades Boden –Grundwasser sowie für die verwertungstechnische Untersuchung des anfallenden Aushubmaterials noch weitere Untersuchungen erforderlich. Im Bereich des verfüllten Altwasserarms ist eine Detailuntersuchung gemäß BayLfW-Merkblatt Nr. 3.8/1 durchzuführen. Für die in obigem Bericht genannten Altlastverdachtsbereiche (Gebäude 6, Tankstelle, Bitumenlager und Bereich östlich Gebäude 4) ist eine abschließende Gefährdungsabschätzung zu erstellen.

Alle Aushubarbeiten sind durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Bei einer Grundwasserabsenkung sind vor der Einleitung des abzupumpenden Grundwassers Wasserproben zur Untersuchung zu nehmen.

Es ist damit zu rechnen, dass durch den erforderlichen Aushub für die Gebäude und die dazwischenliegende Tiefgarage die belasteten Böden weitgehend entfernt werden. Dabei sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen der LAGA zu beachten. Bei verbleibenden Freiflächen, die nicht befestigt werden, ist der vorhandene Oberboden bis zu einer Tiefe von 35 cm abzutragen bzw. in gleicher Höhe zu überdecken, sofern nicht anhand einer exakten Untersuchung nach den Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes für den Pfad Boden-Mensch die Unbedenklichkeit sicher gestellt ist. (Hinweis: Im Rahmen des erfolgten Rückbaus der Altgebäude wurde der Oberboden bereits entfernt. Zudem sieht die konkrete Gebäudeplanung eine Höherlegung des Geländes vor.)

Die Niederschlagsentwässerung muss außerhalb der belasteten Böden erfolgen, das Wasserwirtschaftsamt ist bei der Planung zu beteiligen. (Voraussichtlich erfolgt die Niederschlagsentwässerung über eine Einleitung in den Hammerbach.)

## 9. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

## 10. Planverwirklichung

### 10.1 Bodenordnung

Der Grunderwerb für die zum Ausbau der Schopperstraße benötigten Flächen wurde bereits weitgehend durchgeführt bzw. ist in Vorbereitung. Für die Veränderungen im Bereich der Ellmaierstraße ist kein weiterer Grunderwerb erforderlich.

### 10.2 Flächenbilanz

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Gesamtgröße Plangebiet      | 17490 qm |
| - Allgemeines Wohngebiet    | 9070 qm  |
| - Zulässige Grundflächen    | 3630 qm  |
| - Zulässige Geschossflächen | 9520 qm  |
| - Verkehrsflächen           | 4380 qm  |
| - Grünflächen               | 3520 qm  |
| - Landschaftsschutzgebiet   | 3190 qm  |
| - Deichflächen              | 2650 qm  |
| - Wasserfläche              | 710 qm   |

Alle Zahlen sind gerundet. Da sich die Flächen zum Teil überlagern, ist die Summe der Einzelflächen größer als die Fläche des Geltungsbereichs.

### 10.3 Folgekosten

Der Bebauungsplan löst Folgekosten aus für den Neubau und Unterhalt der Verlängerung der Schopperstraße (Wendeplatte) sowie für die baulichen Maßnahmen an Ellmaier- und Schopperstraße.

Rosenheim, den 15.01.2008



Robin Nolasco  
Amtsleiter Stadtplanungsamt