



Bebauungsplan Nr. 182 „Mangfallstraße Ost / Medienhaus“

Zusammenfassende Erklärung der Stadt Rosenheim gem. § 10a Abs. 1 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel der Stadt ist es, die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches für eine Standortkonzentration so zu entwickeln, dass eine, mit der überwiegenden Wohnnutzung westlich der Mangfallstraße verträgliche Nutzung ermöglicht wird. Hierfür sind nur emissionsarme Nutzungen geeignet, die zu keinem immissionschutzrechtlichen Konflikt führen. Die, durch die Oberbayerisches Volksblatt GmbH & Co. Medienhaus KG vorgelegten Planungen eines Medienhauses zur Konzentration der derzeit räumlich verteilten Verwaltungsstandorte des OVB Medienhauses an einem Standort, entsprechen den Planungszielen der Stadt und werden daher als Grundlage der Bauleitplanung herangezogen. Mit der Planung soll den Belangen der ortsansässigen Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Rosenheim Rechnung getragen werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8a und c BauGB).

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 182 „Mangfallstraße Ost /Medienhaus“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Die Ergebnisse dieser Studie sind im Umweltbericht nach § 2 a BauGB zusammengefasst. 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, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen gering sind. In der Bauphase sind bei den Schutzgütern Wasser, Mensch (Immissionen) und teilweise Landschafts- und Ortsbild mittlere Auswirkungen zu erwarten, die nur temporär gelten. Aufgrund der Gebäudehöhe werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild mit gering – mittel bewertet. Durch eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen konnten erhebliche Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft wirksam vermieden bzw. verringert werden.

Da von der Unwirksamkeit des Urbebauungsplans A.6.I. ausgegangen wird, ist das Baurecht auf dem Grundstück nach § 34 BauGB zu bewerten. Auch nach dieser Bewertung läge auf dem Grundstück ein Baurecht für eine gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung eines hohen Versiegelungsgrades vor. Der Eingriff, der durch die Planung ermöglicht wird, entspricht damit im

Wesentlichen dem, der auch nach geltendem Baurecht ermöglicht würde. Durch den Bebauungsplan wird also kein ausgleichender Eingriff ermöglicht, sodass keine Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen sind.

Zur weiteren Bewertung der Umweltbelange wurden darüber hinaus folgende Gutachten erstellt:

- PLANUNGSBÜRO DIPL. BIOL. AXEL BEUTLER (2018): Artenschutz: Baumuntersuchung vor Fällung am 11. und 23.04.2018, 27. April 2018.
- BSV BÜRO FÜR STADT- UND VERKEHRSPANUNG (2019): Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 182 „Mangfallstraße Ost / Medienhaus“ in Rosenheim, 06. Juni 2019.
- MÜLLER-BBM GMBH (2019): Bebauungsplan Nr. 182 „Mangfallstraße Ost/Medienhaus“ in Rosenheim Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, 07. Juni 2019
- MÜLLER-BBM GMBH (2019): Bebauungsplan Nr. 182 „Mangfallstraße Ost/Medienhaus“ in Rosenheim Luftschadstoffuntersuchung (Screening), 07. Juni 2019

Boden, Geomorphologie: Aufgrund der bereits bestehenden Überbauung und Überprägung der natürlichen Bodenschichten innerhalb des Geltungsbereiches, kommt es durch das Vorhaben nur in sehr geringem Maß zu Auswirkungen auf den natürlichen Bodenaufbau.

Fläche: Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich wird sich geringfügig erhöhen. Insgesamt ist die Inanspruchnahme von Fläche aufgrund der Innenbereichsplanung weitgehend zu vernachlässigen.

Wasser: Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist für das Vorhaben nur eine geringfügige Teilunterkellerung zur Umsetzung der Garagengeschosse erforderlich. Anlagebedingt sind daher keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu vermuten. Der Geltungsbereich steht bereits im Bestand nicht als Retentionsraum für ein (Extrem-)Hochwasser zur Verfügung. Durch die Überplanung werden jedoch Vorgaben gemacht, die Gefährdungen von Leib und Leben bzw. Sachschäden im Überschwemmungsfalle verringern können. Insofern stellt die Planung keine zusätzliche Beeinträchtigung der Hochwassergefährdung dar. Die festgesetzten Dachbegrünungsflächen können zu einer gewissen Verzögerung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen beitragen.

Klima und Luft: Die, durch den Bebauungsplan induzierte Verkehrszunahme wurde hinsichtlich Luftschadstoffe gutachterlich überprüft. Das Gutachten geht davon aus, dass die jeweiligen Grenzwerte der 39. BImSchV im Planfall eingehalten werden. Die geringfügige Mehrversiegelung wird mit Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Standortes und der festgesetzten Pflanzung von großkronigen Laubbäumen kompensiert.

Arten und Lebensräume: Durch die Planung werden sich der Grünflächenanteil im Geltungsbereich und damit auch der potentielle Lebensraum für Pflanzen und Tiere geringfügig verringern. Etwaige Wanderkorridore aus dem Grünholz in die Kaltenbachaue wurden durch Festsetzungen berücksichtigt, die v.a. Kleinsäugetern (Ausschluss von Sockelmauern in der Einfriedung) und Vögeln (Minimierung des Risikos von Vogelschlag an Glasflächen) zugutekommen. Durch die Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden kann das Tötungsverbot besonders geschützter Arten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes kann durch die trennende Wirkung des bestehenden Druckzentrums ausgeschlossen werden.

Mensch (Erholung, Immission): Das Naherholungsgebiet von Grünholz und Kaltenbachaue erfährt durch die Planung (auch aufgrund der Wirkung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen) keine Veränderung.

Aufgrund der festgesetzten Nutzungen sind weder relevante Lärm- noch sonstige Emissionen zu erwarten. Relevanter Gewerbelärm entsteht dabei nur durch die An- und Abfahrt von Fahrzeugen auf dem Grundstück. Das Schallgutachten weist nach, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umgebenden Immissionsorten möglich ist. Das Gutachten kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass sich an den Immissionsorten in der Nachbarschaft keine Pegelzunahme

durch den dem Vorhaben zuzurechnenden Verkehr ergibt. Im geplanten Sondergebiet Büro/Verwaltung werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 in Höhe von 65 dB(A) tags fast ausnahmslos eingehalten bzw. rechnerisch um bis zu 1 dB überschritten. Ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm ist in der Baugenehmigung zu führen.

Landschaft: Aufgrund der Gebäudehöhe hat der Baukörper eine Fernwirkung. Diese entspricht in der Höhe dem Rahmen, der auch durch das vorhandene Baurecht geprägt wird. Neben bauordnungsrechtlichen Festsetzung wird eine hochwertige, ansprechende Architektur auch über einen städtebaulichen Vertrag versichert um mögliche Beeinträchtigungen weitestgehend zu minimieren.

Kultur- und sonstige Sachgüter: Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist durch der Planung nicht betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern: Besondere Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern liegen nicht vor.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 26.06.2018 bis 27.07.2018 durchgeführt. Zudem fand ein Abendtermin im Rathaus am 16.07.2019 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom 25.06.2018 durchgeführt.

Es wurden 33 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beteiligt, dabei ging von 7 kein Rücklauf ein, 10 äußerten keine Einwände zum Vorhaben, 16 Stellungnahmen wurden im Stadtrat behandelt.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen insgesamt 125 schriftliche Stellungnahmen ein, überwiegend in Form eines Serienbriefes, der teilweise mit individuellen Textpassagen oder weiteren Belangen ergänzt wurde.

Die Würdigung der Stellungnahmen ergab insbesondere folgende Berücksichtigung in den Planunterlagen:

- Die Regierung von Oberbayern weist auf die Lage am Rande des 100-jährlichen Überschwemmungsgebietes der Mangfall hin und, dass Hochwasserrisiken soweit als möglich verringert werden sollen.
Durch die Verkleinerung des ursprünglichen Geltungsbereiches weist das Plangebiet keine Überschneidung mehr mit dem Überschwemmungsgebiet auf, bauliche Veränderungen innerhalb dieses Gebietes werden somit durch den Bebauungsplan nicht begründet.
Die Regierung weist weiter auf die Lage am Rande des Landschaftsschutzgebietes und des kartierten Biotops hin, die östlich des bestehenden Druckwerkes liegen. Auch hier können Veränderungen im Übergangsbereich zwischen Bestandsbebauung und der geschützten Waldfläche aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden. Im Randbereich zum LSG trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen mehr.
- Auch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim verweist auf die Lage am Rande des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und dass die Baufenster außerhalb dieses Gebietes liegen. Des Weiteren geht das WWA auf die zunehmende Häufigkeit und Intensität von Starkniederschlägen ein und verdeutlicht, dass mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden müsse. Zur umfassenden Gefahrenabwehr seien Festsetzungen zur Höhe der Erdgeschossrohfußbodenoberkante zur Dichtigkeit von Gebäudeöffnungen sowie Überhöhungen von Tiefgaragenzufahrten erforderlich.
Durch die Verkleinerung des ursprünglichen Geltungsbereiches weist das Plangebiet keine Überschneidung mehr mit dem Überschwemmungsgebiet auf, bauliche Veränderungen innerhalb dieses Gebietes werden somit durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Der Anregung hinsichtlich Gefahrenabwehr wurde gefolgt, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen: Gebäudeöffnungen (Lichtschächte, Kellerfenster, Sparteneinführungen müssen mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen und Tiefgaragenabfahrten sind um 25 cm zu überhöhen. Auf die Starkregenereignisse wurde in den Hinweisen eingegangen.

Zur Gefährdungslage durch die Lage im HQextrem wurden in der Begründung erläuternde Passagen ergänzt.

- Das staatliche Bauamt fordert die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens, um die Auswirkungen auf den Knotenpunkt Mangfallstraße / St 2362 abschätzen zu können. Bei einer Verschlechterung der Verkehrsqualität sind die Maßnahmen zur Verbesserung mit dem staatlichen Bauamt abzustimmen.
Das Verkehrsgutachten wurde erstellt und in den Entwurf eingearbeitet. Am Knotenpunkt Miesbacher Straße / Mangfallstraße verschlechtert sich die Verkehrsqualität in der morgendlichen Spitzenstunde von QSV D nach QSV E. Durch eine Optimierung der Lichtsignalsteuerung kann diese Verschlechterung ausgeglichen werden, sodass wieder eine ausreichende Verkehrsqualität erreicht wird.
- Die Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass auf den benachbarten Grundstücken Altlasten vorhanden sind und dies daher auch im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen sei. Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis angefügt.
- Die untere Wasserbehörde fordert aufgrund der hohen Versiegelungsrate versickerungsfähige Stellplätze sowie eine Dachbegrünung.
Diese Inhalte waren bereits im Vorentwurf festgesetzt.
- Die untere Immissionsschutzbehörde fordert die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung zur Beurteilung der Planung aus fachtechnischer Sicht.
Das Gutachten wurde erarbeitet und in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde in die Entwurfsplanung eingearbeitet.
- Die untere Naturschutzbehörde verweist auf die minimale Lage des Geltungsbereiches im Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der unveränderten Bestandssituation könne eine Erlaubnis nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 LSG-VO in Aussicht gestellt werden.
Mit der Verkleinerung des Geltungsbereiches liegt im Entwurf keine Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet mehr vor.
- Der Bund Naturschutz (OG Rosenheim) stellt die Planung in vorliegender Größe einen städtebaulichen Fehler dar, der als Fremdkörper wahrgenommen würde. Darüber hinaus wurde die Verkehrsbelastung durch den zu erwartenden Mehrverkehr kritisiert und darauf hingewiesen, dass ein Parkplatzsuchverkehr durch zu geringe Anzahl an Stellplätzen auf eigenem Grund ausgeschlossen werden müsse. Weiter wird auf die Gefahr von Vogelschlag an Fensterscheiben aufmerksam gemacht sowie auf eine erforderliche, qualifizierte Eingrünung, Dachbegrünung und Ermöglichung von Solarenergienutzung. Dieser Belang wird auch durch Einwendungen der Öffentlichkeit gestützt.
Im Entwurf wurde die maximale Gebäudehöhe um einen Meter reduziert um eine bessere Einbindung in die Umgebungsbebauung zu realisieren. Gleichzeitig wurde erläutert, dass durch die Staffelung der Gebäudehöhe die städtebauliche Wirksamkeit aus dem Straßenraum verringert wird. Parkplatzsuchverkehr ist ausgeschlossen, da die städtische Stellplatzsatzung anzuwenden ist und ein entsprechender Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu führen ist. Der Mehrverkehr wurde gutachterlich errechnet und dessen Auswirkungen auf das vorhandene Verkehrsnetz abgebildet. Zur Vermeidung von Vogelschlag wurden entsprechende Festsetzungen in den Entwurf aufgenommen. Eine Eingrünung und Dachbegrünung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Nutzung von Solarenergie wird durch den Bebauungsplan ermöglicht.
- Durch die Öffentlichkeit wurden eine Reihe von Punkten zum Maß der baulichen Nutzung und zum Ortsbild kritisiert: Gebäudehöhe von 22 m entspräche nicht dem Maß der angrenzenden Bebauung, die Abstufung der Gebäudehöhe würde nicht zu einem verträglicherem Ortsbild führen, die Auswirkungen des Gebäudes auf die Nachbarschaft (hinsichtlich Belüftung und Beschattung) seien zu überprüfen, die Überschreitung der festgesetzten GRZ müsse ausgeschlossen werden, es sollen realistische Visualisierungen zur Verfügung gestellt werden.
Die Gebäudehöhe wurde im Entwurf um einen Meter reduziert. Die Abstufung dient dabei

zur Vermittlung zwischen der gewerblichen Nutzung im Osten und der Wohnnutzung im Westen und ist auch im Norden und Süden durchzuführen, sodass eine allseitige städtebauliche Wirksamkeit erreicht wird. Die Solitärwirkung des Medienhauses wird im Entwurf durch das Abrücken der Baugrenzen vom Druckzentrum verstärkt. Durch die festgesetzte Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen in Richtung Wohnbebauung ist sichergestellt, dass die Auswirkungen hinsichtlich Belüftung, Besonnung, Sozialabstand sich im Rahmen der BayBO bewegen. Eine Überschreitung der GRZ ist im Bebauungsplan nicht zugelassen. In der Begründung wurden Schnitte ergänzt, um die Einbindung in die Umgebungsbebauung zu verdeutlichen, die Visualisierungen wurden überarbeitet.

- Durch die Öffentlichkeit wurden darüber hinaus Einwendungen zum Thema Verkehr vorgebracht: die Angaben aus der vorläufigen Verkehrsuntersuchung zur Verteilung des Verkehrs über den Tagesgang, zu den angesetzten Fahrten je Mitarbeiter zu den angenommenen Mitarbeiterzahlen wurden als unglaubwürdig erachtet. Ein Mehrverkehr sei nicht akzeptabel. Weiter müsse sichergestellt werden, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück angeordnet würden.

Zum Entwurf wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das aus der maximal zulässigen Geschossfläche, den zulässigen Nutzungen, üblichen Zahlen zur Arbeitsplatzdichte sowie üblicher Verteilung der Arbeitsplatzbelegung eine maximale Verkehrszunahme errechnet hat. Der Mehrverkehr kann demnach zu einer Verschlechterung der Verkehrsqualität an der Kreuzung Mangfallstraße / Miesbacher Straße führen. Mit technischen Maßnahmen an der Lichtsignalanlage kann diese Verschlechterung jedoch vermieden werden. Es wurde die Geltung der Stellplatzsatzung angeordnet. Damit ist sichergestellt, dass der Stellplatznachweis innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen werden muss.

- Auch zum Thema Emissionen wurden von Seiten der Öffentlichkeit Einwendungen gemacht: die Lärmemissionen seien gutachterlich zu untersuchen und zu beschränken; die Emissionen aus dem Mehrverkehr (Lärm, Luftschadstoffe) seien auf Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnnutzung zu prüfen.

Im Entwurf wurde die Art der baulichen Nutzung in ein Sondergebiet „Büro und Verwaltung“ geändert. Emittierende Betriebe sind in diesem nicht zulässig. Emissionen aus dem Betrieb des Medienhauses resultieren daher nur noch aus dem Mehrverkehr. Auch dieser wurde hinsichtlich Lärm und auch Luftschadstoffen gutachterlich bewertet, mit dem Ergebnis, dass keine relevante Verschlechterung im Vergleich zum Bestand entsteht.

Nicht berücksichtigt wurden die folgenden Anregungen:

- Das Wasserwirtschaftsamt hat angeregt die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens so festzusetzen, dass dieser 25 cm über dem umliegenden Gelände liegt. Eine Rohfußbodenoberkante soll aus Gründen der planerischen Freiheit nicht aufgenommen werden. Vorsorglich wurde aber ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass empfohlen wird die Rohfußbodenoberkante zur Vermeidung von Hochwasserrisiken ca. 25 cm über dem umliegenden Gelände zu errichten.
- Durch die Öffentlichkeit wurde eine Untersuchung zur Stadtbildverträglichkeit gefordert. Auf diese Untersuchung wurde verzichtet, da die Architektursprache über einen städtebaulichen Vertrag fixiert wurde und wichtige Belange wie Höhenentwicklung und Werbeanlagen durch Festsetzungen geregelt wurden.
- Durch die Öffentlichkeit wurde gefordert die Geschwindigkeit auf der Mangfallstraße mit 30 km/h dauerhaft festzulegen und durch bauliche Maßnahmen zu fixieren. Die Festlegung einer Höchstgeschwindigkeit ist in einem Bebauungsplan jedoch rechtlich nicht möglich.
- Von Seiten der Öffentlichkeit wurde gefordert zu untersuchen, ob durch die Ansiedlung von Arbeitskräften Auswirkungen auf soziale Infrastruktur (Kita, Kindergarten) bestehen. Dem wird nicht gefolgt, da es sich um eine Sondergebietsausweisung handelt, nicht um die Ausweisung eines Wohngebietes, die mit einer erhöhten Einwohnerzahl einherginge.

Die detaillierte Behandlung der Stellungnahmen kann dem Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019 (Billigungs- und Auslegungsbeschluss) entnommen werden.

3.2. Öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 02.09.2019 bis 04.10.2019 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 29.08.2019 durchgeführt.

Es wurden 33 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beteiligt, dabei ging von 13 kein Rücklauf ein, 16 äußerten keine Einwände zum Vorhaben, 4 Stellungnahmen wurden im Stadtrat behandelt.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte kein Rücklauf.

Die Würdigung der Stellungnahmen ergab insbesondere folgende Berücksichtigung in den Planunterlagen:

- Das Staatliche Bauamt weist darauf hin, dass gemäß Verkehrsgutachten eine Verschlechterung der Verkehrsqualität am Knotenpunkt Mangfallstraße / St 2362 von QSV D auf QSV E möglich ist. In diesem Falle müssen die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen an der Steuerung der Lichtsignalanlage durchgeführt werden, sodass mindestens QSV D erreicht wird.
Diesem Hinweis wird gefolgt. Bei einer Verschlechterung der Verkehrsqualität werden die erforderlichen Maßnahmen an der Lichtsignalanlage in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt durch die Stadt Rosenheim durchgeführt. Die Kosten werden gemäß Regelung im städtebaulichen Vertrag durch den Bauwerber getragen.

Nicht berücksichtigt wurden die folgenden Anregungen:

- Das staatliche Bauamt weist auf die Straßenemissionen hin und bittet um einen Hinweis im Bebauungsplan, dass gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen geltend gemacht werden können.
Dieser Hinweis ist entbehrlich, da die Straßenemissionen gutachterlich bewertet wurden und darauf aufbauend Festsetzungen zum architektonischen Selbstschutz (Schalldämmung der Außenbauteile) getroffen wurden.

Die detaillierte Behandlung der Stellungnahmen kann dem Stadtratsbeschluss vom 18.12.2019 (Satzungsbeschluss) entnommen werden.

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Gründe für die Wahl der Planvariante

Im Rahmen der gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans / Bebauungsplanänderung wurden weniger alternative Standortvarianten, sondern vielmehr die unterschiedlichen städtebaulichen Lösungsansätze innerhalb des geplanten Plangebietes geprüft.

Die grundsätzliche Entwicklung am Standort entspricht den städtebaulichen Zielen, die auch so bereits im Flächennutzungsplan wiedergegeben wurde. Zudem sprechen Eigentumsituation und auch umweltbezogene Auswirkungen gegen eine Alternativenprüfung grundsätzlich anderer Standorte.

Wesentliche Alternativen wurden hinsichtlich der geplanten Art der baulichen Nutzung geprüft. So wurde das ursprünglich vorgesehene Gewerbegebiet im Planungsfortschritt verworfen und

durch ein Sondergebiet für Büro und Verwaltung ersetzt. Durch diese Festsetzung konnten, mit der Wohnbebauung westlich der Mangfallstraße weniger verträgliche Nutzungen ausgeschlossen werden.

Stadtplanungsamt Rosenheim, 20.12.2019

gez. A. Wörther