



Bebauungsplan Nr. 195 „Anton-Kathrein-Straße Nordwest“ Erläuterung des Vorentwurfs vom 15.11.2019



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 195 im Luftbild

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 195 „Anton-Kathrein-Straße Nordwest“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Rosenheim mit folgenden Flurnummern: 753/6, 753/7, 753/8 (Teilfläche), 753/3 (Teilfläche) und 750 (Teilfläche, Anton-Kathrein-Straße).

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass die Umsetzung des Blocks 3 des städtebaulichen Rahmenplans möglich ist:

- Süden: Straßenmitte Anton-Kathrein-Straße

- Westen: Es wird die Gebäudekante der im Rahmenplan geplanten baulichen Erweiterung (Block 1) aufgenommen und auf den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 „Bahnhofstraße“ geführt. Damit verbleibt zwischen beiden Geltungsbereichen eine Teilfläche, die nicht überplant ist. Diese soll mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 39 im Zuge der weiteren Umsetzung des Rahmenplans beplant werden.
- Norden: die künftige Verkehrsfläche zwischen gegenständlichem Block 3 der Rahmenplanung und dem künftigen Block 4 (derzeit: Knotenvermittlungsstelle der Telekom) wird geteilt.
- Osten: Grundstücksgrenze bzw. Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39

Lage

Das Planungsgebiet liegt in der Innenstadt von Rosenheim. An das Planungsgebiet grenzen im Norden Knotenvermittlungsstelle der Deutsche Telekom Technik AG sowie im Norden und Westen die „Posthöfe“ an. Im weiteren Anschluss nach Norden liegt der Salinplatz mit seiner Randbebauung. Östlich befinden sich Geschosswohnungsbau sowie oberirdische Parkplätze und eine Tiefgarage. Im Süden, im Anschluss an die Anton-Kathrein-Straße lässt sich Wohnbebauung (Hausnummern 5 – 11) sowie eine gewerbliche Nutzung (Hausnummern 1 und 3) verorten. Westlich bzw. südwestlich, jenseits der Posthöfe liegen die Luitpoldstraße und der Bahnhof in einer Entfernung von ca. 130 m.

Der Geltungsbereich ist derzeit als leicht eingegrünter Parkplatz bzw. Zufahrt genutzt und nicht bebaut.

Verfahren

Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt. Nach dessen Vorschriften ist die Durchführung einer formellen Umweltprüfung nicht erforderlich, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen an das Verfahren: es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung / Innenentwicklung, die zulässige Grundfläche (auch in Zusammenschau mit den künftigen Bebauungsplänen des Rahmenplans) liegt unter 20.000 m², es werden keine Vorhaben begründet, die eine UVP-Pflicht auslösen, es bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten und es werden keine raumbedeutsamen Planungen vorbereitet.

Rahmenplanung, Verfahrensablauf

Der städtebauliche Entwurf ist Teil eines größeren Plangebietes, das als „Rahmenplanung Posthöfe – Bahnhofstraße“ in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschusses am 29.05.2019 gebilligt wurde (s. Abb. 2).

Zur vollständigeren Vorklärung unterschiedlicher Belange, wird auf die Möglichkeit der Verfahrensverkürzung verzichtet und eine zweistufige Beteiligung analog des Regelverfahrens durchgeführt. Ein Scoping in Abstimmung mit den beteiligten Fachbehörden wurde durchgeführt, um den weiteren Untersuchungsumfang festzulegen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 195 „Anton-Kathrein-Straße Nordwest“ wurde vom Stadtrat am 18.12.2019 gefasst. Gleichzeitig wurde der Vorentwurf gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

Im nächsten Schritt wird auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes der detaillierte Bebauungsplanentwurf mit allen Festsetzungen erarbeitet und parallel dazu die notwendigen

Fachgutachten erstellt. Hiernach erfolgt die öffentliche Auslegung aller Planungsunterlagen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der im Planungsgebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Post“ darstellt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für das Plangebiet läuft derzeit noch das offizielle Verfahren der 23. FNP-Änderung mit Stand Mai 2004. Hier war das Planungsziel die Herauslösung der „Gemeinbedarfsfläche Post“ aus dem Nutzungssystem des Flächennutzungsplans. Das Verfahren ruht und entspricht nicht mehr dem Planungsziel der Stadt. Die Einstellung des Verfahrens soll mittels gesondertem Beschluss erfolgen.

Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Bahnhofstraße“ grenzt im Westen und Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 an. Eine Überschneidung der Geltungsbereiche erfolgt nicht. Mit der weiteren Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans „Posthöfe“ wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 erforderlich. Dieser deckt die Knotenvermittlungsstelle der Deutsche Telekom AG nicht ab. Mit der Überplanung durch den Rahmenplan muss dann entweder die Erweiterung des Geltungsbereiches erfolgen oder die Entwicklung über einen eigenen Bebauungsplan abgesichert werden.

Städtebau und Nutzungskonzept (Rahmenplan)

Die Posthöfe und Knotenvermittlungsstelle wurden in den 1980er Jahren für die drei öffentlichen Unternehmen Deutsche Bundespost Postdienst, Postbank und Telekom errichtet. Die derzeitige Nutzung im Erdgeschoss beinhaltet die ursprüngliche Postfiliale (heutige Postbank), Einzelhandel und Gastronomie. In den darüber liegenden Geschossen wurden im Laufe der Zeit verschiedene Büros, Praxen, Schulungszentren und Fitnessbereiche angesiedelt. Für die heutigen Nutzer bestehen unterschiedlich lange Mietbindungen, sodass die bauliche Realisierung über viele Jahre in mehreren Baustufen erfolgen muss.

Das Backsteingebäude der Knotenvermittlungsstelle wurde von der Deutschen Post als Knotenverteilstelle für das Telefonnetz 1983 in Betrieb genommen und seitdem als solche genutzt (heute von der Telekom). Im eingeschossigen Gebäudeteil befinden sich technische Anlagen, in den Obergeschossen Büros.

Das Gebäudeensemble am Salinplatz (Grundstück Fl.Nr. 749) wurde Mitte der 1980er Jahre errichtet und ist durch eine zusammenhängende Tiefgarage mit Aufgang auf dem Platz unterbaut.

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur stark frequentierten Mobilitätsdrehscheibe des Südtiroler Platzes und bildet über die Bahnhofstraße und den Salinplatz den Eingang zur Rosenheimer Innenstadt.

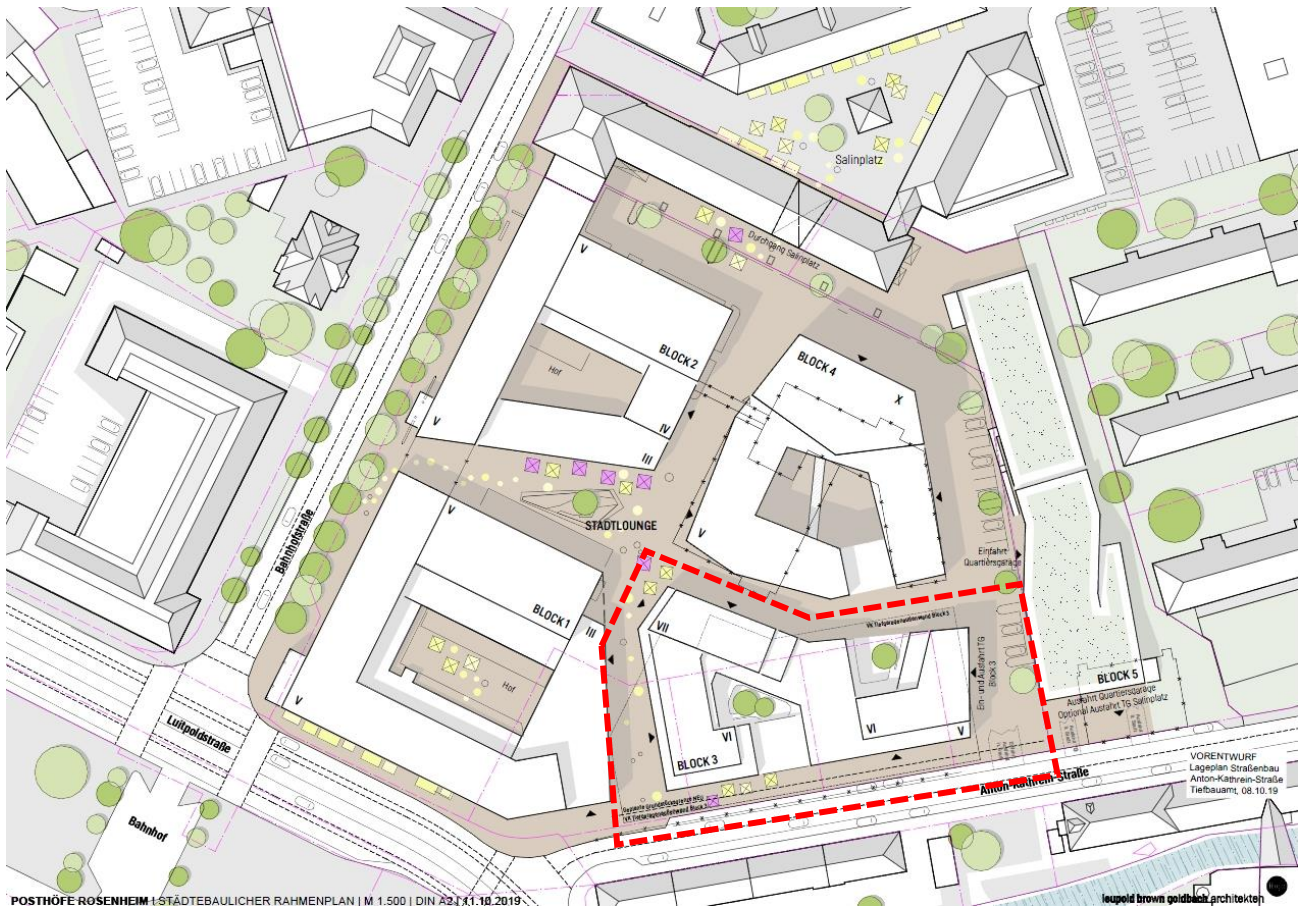


Abb. 2: Rahmenplan Posthöfe Rosenheim mit ausgebauter A.-Kathrein-Str., leupold brown goldbach architekten

Das städtebauliche Konzept basiert grundsätzlich auf einem sorgfältigen Umgang mit den bestehenden Gebäuden, die über Jahrzehnte den Ort geprägt haben. Gezielte Ergänzungen sorgen für neue Raumkanten, gut gesetzte Durchbrüche schaffen Wegeverbindungen und Sichtachsen. Nicht zuletzt verbessern diese Anpassungen die nachhaltige Nutzbarkeit der bestehenden Immobilien und Mietflächen. Die Baukörper als freigestellte, kompakte Blöcke formen den Zwischenraum mit einer räumlichen Abfolge von Enge und Weite. Durch das Aufeinandertreffen von zwei gegeneinander verdrehten Raumachsen auf dem Grundstück entstehen spannungsreiche Orte mit hoher Aufenthaltsqualität in den Erdgeschosszonen. Der langgestreckte Kammbau an der Bahnhofstrasse wird mittig in zwei für die neue Situation angemessen maßstäbliche Blöcke geteilt; die Fuge schafft den Antritt und die Verbindung von der Bahnhofstrasse in das neue Quartier „Posthöfe“.

Aus diesem Gesamtkonzept soll der Block 3 aufgrund der Eigentumssituation und jetzigen Nutzung als Parkplatz zuerst verwirklicht werden. Der Neubau weist entlang der Anton-Kathrein-Straße fünf Vollgeschosse auf und wird mit ein bis zwei zurückgesetzten Staffelgeschossen ergänzt. Die Bauflucht aus dem westlich angrenzenden Bestandsgebäude wird aufgenommen, das Gebäude springt somit von der Grundstücksgrenze zurück, im Erdgeschoss entsteht eine großzügige Bürgersteigzone. Das Gebäude soll sich sowohl für Büro- als auch Wohnnutzungen eignen. Die Zufahrt erfolgt ostseitig über die Anton-Kathrein-Straße.

Der Bebauungsplan fixiert die vorgestellte Gebäudeplanung des Blocks 3 nicht exakt um für spätere, erforderliche Anpassungen zu ermöglichen bzw. Raum für Entwicklung eines konkreten architektonischen Entwurfs zu schaffen. Es werden Abstandsflächen von 0,4 H in Anlehnung an die innerstädtische Lage festgesetzt. Dadurch wird ein Versatz zu den Nachbargebäuden jedenfalls sichergestellt. Zu den Nachbarn im Süden und Osten wird durch die maximal zulässigen Bauhöhen ohnedies die halbe Wandhöhe als Abstand eingehalten. So ist an der Anton-Kathrein-Straße eine Gebäudehöhe von ca. 19 m mit fünf Vollgeschossen

zulässig. Die nächste Gebäudeebene mit einer Höhe von 22,5 m und sechs Vollgeschossen schließt erst mit einem Rücksprung von 3,5 m an die Gebäudevorderkante an. Damit entspricht der Versatz in diesem Bereich dem Höhensprung von 3,5 m, sodass die Höhe von der Straßenansicht nur noch bedingt städtebaulich wirksam ist. Diese Abstufung wird auch auf der Gebäudewestseite eingehalten, die auch aus dem Straßenraum von Westen her (vom östlichen Bahnhofsvorbereich) sichtbar ist. Der Gebäudehochpunkt mit einer Höhe von ca. 26,0 m und sieben Vollgeschossen kommt im nördlichen Abschnitt zu liegen. Durch einen weiteren Versatz um 11,5 m wird eine Beeinträchtigung der Nutzung südlich der Anton-Kathrein-Straße ausgeschlossen.

Mit der derzeitigen Festsetzung der Abstandsflächenregelung mit einer Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H kann der Rahmenplan in der vorgestellten Gebäudeform nicht umgesetzt werden, da dieser eine noch deutlichere Verkürzung der Abstandsflächen, v. a. nach Norden vorsieht. Auch aus diesem Grund wird für den Entwurf eine Verschattungsstudie erarbeitet, die untersuchen soll, ob durch die Gebäudehöhe und damit verbunden die Verkürzung der Abstandsflächen nach Norden und Westen negative Auswirkungen auf den umliegenden Gebäudebestand bzw. die geplante Bebauung gemäß Rahmenplan resultieren. Gleichzeitig wird untersucht, ob umgekehrt Auswirkungen auf die Belichtungssituation innerhalb des Geltungsbereiches resultieren, die z.B. in Teilbereichen den Ausschluss von Wohnbebauung zur Folge hätte. Dabei werden unterschiedliche Szenarien begutachtet, nämlich Planung in Beziehung zum Baubestand sowie Planung in Beziehung zur weiteren Umsetzung des Rahmenplans – jeweils als Planungsgrundlage die Maximalausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Umsetzung des im Rahmenplan vorgesehenen Baukörpers. Mit Vorliegen des Gutachtens und der verbundenen Darstellung der Auswirkungen ist nach einer baujuristischen Prüfung auch eine weitere Verkürzung der Abstandsflächen nach Norden denkbar. Dabei sind auch die Abstandsflächen der Knotenvermittlungsstelle der Telekom zu berücksichtigen.

Es ist geplant das Gebäude großflächig mit einer Tiefgarage zu unterbauen. Diese Tiefgarage soll bis an die derzeitige Grundstücksgrenze heranreichen, d.h. für den künftigen Straßenausbau wäre dann eine Unterbauung der Verkehrsfläche vorgesehen. Hierbei sind die vorhandenen Leitungstrassen sowie eine Mindestüberdeckung für die Überbauung durch den Straßenkörper zu berücksichtigen.

Anstatt einer GRZ und GFZ wird GR und GF festgesetzt. Dadurch wird das Maß der Nutzung auch bei den dzt. vorliegenden, vielen Einzelgrundstücken eindeutig, einfach zu ermitteln und zu überprüfen. Die GR wird mit 2.320 m² festgesetzt, jedoch mit der Möglichkeit der Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Vollversiegelung. Diese Überschreitung ist städtebaulich erforderlich, um die Verkehrsflächen außerhalb des Gebäudes als öffentliche Durchwegung bereitzustellen. Als Ausgleichsmaßnahme wurde festgesetzt, mind. 50% der Dachflächen zu begrünen. Damit können nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im innerstädtischen Bereich ausgeglichen werden.

Der Gebäudeentwurf, der sich aus der Rahmenplanung abgeleitet, erfordert eine GRZ von 2,7, was einer festgesetzten GF von 10.830 m² entspricht. Dies würde einer GFZ von 2,8 gleichkommen und die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für ein Urbanes Gebiet gem. § 17 BauNVO nicht überschreiten. Somit werden für die Konkretisierung der Architektur noch ausreichend Freiräume bereitgehalten. Das benötigte Verkehrsgutachten wird die maximale Geschossfläche als Bezugsgröße für die maximale Verkehrszunahme heranziehen.

Mit der weiteren Rahmenplanumsetzung ist eine Stadtlounge im Nordwesten vorgesehen mit einer durchgängigen Verbindung zu Bahnhofstraße und Salinplatz. Östlich der Bahnhofstrasse, der Hauptachse zwischen Bahnhof und Innenstadt, kann damit eine ruhige

Wegeverbindung durch das Quartier in zweiter Reihe entstehen. Deshalb wird im B-Plan an einem 5 m breiten Streifen an der westlichen Plangebietsgrenze, die sich an der im Rahmenplan vorgesehenen Bebauung orientiert, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen. Entlang dieser Achse entfalten sich perspektivisch neue Orte, die sich in besonderer Weise mit bestehenden Orten und Qualitäten in der Stadt verknüpfen und diese zusätzlich aktivieren. Ziel ist es ein lebendiges, verdichtetes Quartier als Teil der Innenstadt Rosenheim ohne Rückseiten entstehen zu lassen.

Als Nutzungsart wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Um zusätzliche Verkehrsbelastungen zu vermeiden erfolgt ein Ausschluss von Tankstellen sowie Schnellgastronomie mit Drive-In. Bordelle bzw. bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten sind ebenfalls ausgeschlossen, um einen Trading-Down-Effekt für das Quartier zu vermeiden.

Um einen der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzungsmix zu erhalten, werden Einzelhandelsbetriebe oberhalb des 1. Obergeschosses nicht zugelassen. Eine Einschränkung des zulässigen Sortiments ist aufgrund der Zentrumslage nicht erforderlich. Durch die Baunutzungsverordnung ist bereits ein Ausschluss von großflächigem Einzelhandel geregelt.

Die Bauweise ist abweichend festgesetzt: es sind seitliche Grenzabstände einzuhalten aber Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so definiert, dass der geplante Baukörper verwirklicht werden kann. Nach Süden ist eine Baulinie festgesetzt um entlang der Anton-Kathrein-Straße in Verbindung mit der weiteren Rahmenplanumsetzung eine einheitliche Baukörperflucht zu erreichen.

Der Straßenraum zur Anton-Kathrein-Straße wird von allen baulichen Anlagen, mit Ausnahme von offenen Fahrradständern freigehalten. Damit wird der Straßenraum aufgewertet und es kann zu einer Raumbildung kommen, da die Vorzone zum Gebäude hin freigehalten wird.

Baubeschränkungen

Das Planungsgebiet unterliegt verschiedenen baulichen Einschränkungen durch:

- bestehende Leitungen im Boden,
- Hochwassergefahrengelände für ein Extremhochwasser (HQextrem).

Die Themenbereiche allfälliger Altlasten und Kampfmittel wurden dem Vorhabenträger mitgeteilt und sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Ebenso sind dort die nötigen Stellplätze, Abstandsflächen, evtl. Versickerungsanlagen sowie die Pflanzungen nachzuweisen.

Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen können nur sehr begrenzt zur Anwendung kommen, aufgrund des engen Zuschnitts des Geltungsbereiches, der innerstädtischen Lage sowie der Nutzung der an das Gebäude angrenzenden Flächen als Verkehrsflächen. Allerdings konnte im Zufahrtsbereich die Pflanzung von zwei Planbäumen festgesetzt werden. Detaillierte Pflanzbestimmungen sollen im Freianlagengestaltungsplan im Zuge der Baugenehmigung Beachtung finden.

Zusätzlich sind 50% der Dachflächen zu begrünen.

Geprüft wurde die Möglichkeit eine Fassadenbegrünung für die Außenwände festzusetzen. Einen konkreten Gebäude- und Fassadenentwurf gibt es derzeit noch nicht, weshalb auf diese Festsetzung zugunsten einer größeren architektonischen Freiheit verzichtet wurde.

Erschließung

Die Anbindung des Geländes erfolgt ausschließlich über die Anton-Kathrein-Straße. Um die Maximalbelastung zu berücksichtigen, erfolgt eine Einschätzung der potenziell möglichen Nutzungsänderung im Bestand im Rahmen eines Verkehrsgutachtens zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Für die Anton-Kathrein-Straße gibt es bereits Vorentwurfsplanungen für den Ausbau. Insgesamt soll eine Breite der Verkehrsfläche von 14,5 m umgesetzt werden, aufgeteilt auf einen Gehweg von beidseitig 2,5 m, eine beidseitige Park- und Lieferzone von jeweils 2,0 m und einer Fahrbahnbreite von 5,5 m. Diese werden jedoch unabhängig von gegenständlicher Bauleitplanung verfolgt. Die erforderliche Fläche wurde jedoch in der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche bereits berücksichtigt.

Als Grundstückszufahrt soll die vorhandene Zufahrt im Osten des Geltungsbereichs herangezogen werden. Die derzeit vorhandene Zufahrt im Westen des Geltungsbereiches soll aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt Anton-Kathrein-Straße – Gießereistraße nicht weiter genutzt werden.

Darüber hinaus werden privatrechtliche Regelungen zu den Sichtfeldern für die geplante Ein- und Ausfahrt erforderlich, da das Sichtfeld teilweise auf die Nachbargrundstücke fällt. Das Sichtfeld nach Osten wird geringfügig beeinträchtigt durch die vorhandene Bebauung Anton-Kathrein-Straße 2. Hier ist langfristig ein Abbruch des Gebäudes geplant (im Zuge der Rahmenplanumsetzung des Blocks 5). Mit Ausbau der Anton-Kathrein-Straße wird sich das Sichtfeld geringfügig nach Süden verschieben. Die Beeinträchtigung durch das Bestandsgebäude würde sich verringern. Ein Ausbau der Straße in diesem Bereich ist allerdings in der vorgesehenen Form nur nach Abbruch des Baukörpers möglich. Erst dann lägen vollständig verkehrssichere Verhältnisse vor. Durch die Planung erfolgt keine Verschlechterung der Bestandssituation.

Nach Westen werden die erforderlichen Sichtfelder mit dem Gebäudeentwurf eingehalten.

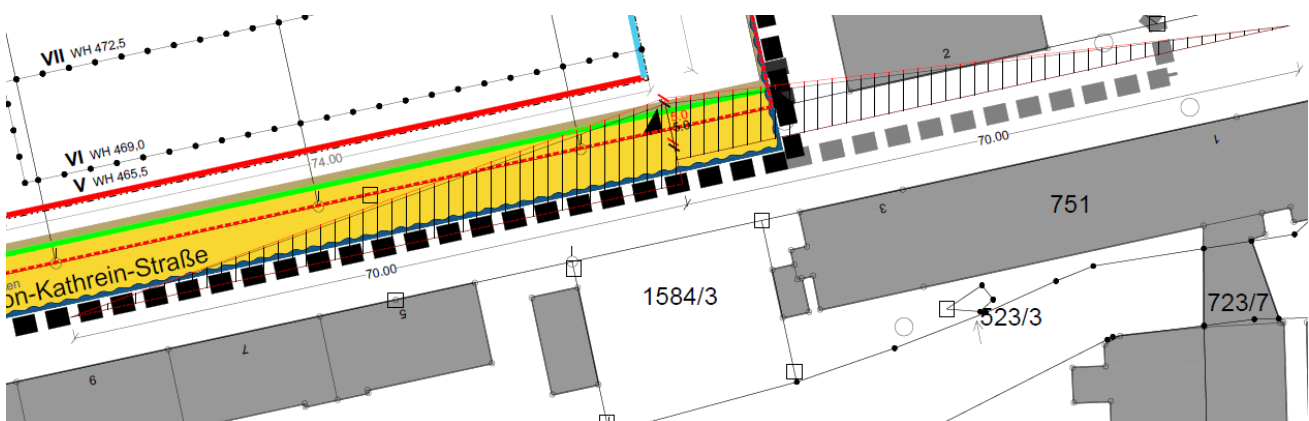


Abb. 3: Sichtdreiecke mit geringfügiger Einschränkung nach Osten; in Rot: bestehendes Sichtfeld / in Schwarz: Sichtfeld nach Ausbau der Anton-Kathrein-Straße

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze müssen vom Vorhabenträger auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Geplant ist die Errichtung einer Tiefgarage. Diese soll unter der künftigen Gehwegesituation zu liegen kommen (Unterbauung), wird aber nicht die jetzigen Grundstücksgrenzen überschreiten. Bei der Unterbauung des Straßenraumes sind vorhandene Leitungstrassen in der Anton-Kathrein-Straße zu berücksichtigen.

Die sonstige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wie Wasser, Strom, Kanal und Fernwärme ist auch aufgrund des Baubestandes im Geltungsbereich vorhanden.

Schallschutz

Das Vorhaben liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Wohnnutzung, die im FNP als Mischgebiet dargestellt ist. Insbesondere der motorisierte Verkehr als wesentlicher Emittent und seine tageszeitliche Verteilung sind zu beachten sowie die, im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen.

Gleichzeitig wirken Schallemissionen aus umliegenden Nutzungen auf den Geltungsbereich ein. Dabei sind – neben gewerblichen Immissionen – v.a. Straßenverkehrslärm sowie Lärm aus den nahegelegenen Bahnanlagen zu berücksichtigen. Ein schalltechnisches Gutachten ist nötig.

Umweltbelange

Wasserwirtschaft

Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim besteht für den Geltungsbereich kein Überschwemmungsgebiet mehr. Die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes wird derzeit durch das WWA überarbeitet.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich jedoch in Hochwassergefahrenflächen für ein HQ_{extrem} . Im Zentralbereich sind in diesem Falle Wassertiefen zwischen 0,5 m und 1,0 m möglich.

Zum Schutz gegen ein HQ_{extrem} wird dem Bauwerber empfohlen die Rohfußbodenoberkante um mind. 25 cm über dem umliegenden Gelände zu überhöhen. Damit kann nur eine Schadensminimierung erreicht werden. Bei Wassertiefen von bis zu einem Meter ist ein vollständiger Ausschluss von Gefährdungen im innerstädtischen Bereich nicht möglich.

Zur Vermeidung von Gefährdungen durch Starkregenereignisse sind alle Gebäudeöffnungen mind. 25 cm über dem umliegenden Gelände und Tiefgaragen um 15 cm zu überhöhen.

Es liegen Voruntersuchungen vor, die den Nachweis erbringen, dass das anfallende Oberflächenwasser über Rohrrigolen in den Untergrund versickert werden kann. Bei einer Pufferung durch Dachbegrünungen, die festgesetzt sind, können die Rigolen geringer dimensioniert werden.

Erste Bodenuntersuchungen zeigen, dass die geplante Tiefgarage voraussichtlich in die grundwasserführende Kiesschicht hineinreicht. Durch die Dipl.-Geol. F. Ohin GmbH wurde daher eine Voruntersuchung erarbeitet: „Der Aufstau der durch die unterströmte Tiefgarage verursacht wird, die 0,75 m in den mittleren höchsten Grundwasserstand einbindet beträgt 3,1 cm. Die Auswirkungen eines rechnerischen Grundwasseraufstaus von 3,1 cm bei einem mittleren höchsten Grundwasserstand von 444,0 m ü NN sind für die benachbarte Bebauung unschädlich, da der Bemessungswasserstand HQ_{100} mit 447,30 m ü NN, angesetzt wurde.“ [Quelle: Dipl.-Geol. F. Ohin GmbH, 2019, 3. Ergänzung Grundwasseraufstau am Gebäude Bauvorhaben: Rosenheim, Anton Kathrein Straße 4-8].

Flora und Fauna

Das Plangebiet ist überwiegend als Parkplatz genutzt und hat damit nur untergeordnete Bedeutung für Natur und Landschaft. Ein Teilbereich ist als Rasen angelegt und es wachsen insgesamt fünf Bäume im Geltungsbereich. Das kartierte Baumbiotop Nr. RO – 1659-000, kartiert 2005 ist nicht mehr existent.

Zur Vorabschätzung des artenschutzrechtlichen Potentials wurde Frau Dipl.-Biol. Stegherr hinzugezogen. In ihrer Vorabschätzung [Quelle: Dipl.-Biol. Johanna Stegherr, 2019, Stadt Rosenheim – Posthöfe, Voreinschätzung - Block 3] kommt sie dabei zu folgendem Ergebnis:

- Bei drei der fünf Bäume kann eine Lebensraumeignung für artenschutzrelevante Tiergruppen ausgeschlossen werden.
- Bei weiteren zwei Bäumen ist aufgrund des starken Efeubewuchses keine anschließende Einschätzung möglich. Aus diesem Grunde wurde festgesetzt, dass die Fällung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen darf und von einer artenschutzfachlich qualifizierten Umweltbaubegleitung überwacht werden muss. Die Wahrscheinlichkeit, dass relevante Tierarten aufgefunden werden, wird als sehr gering eingeschätzt.

- Reptilien finden auf dem Grundstück keine geeigneten Rückzugs- und Eiablagemöglichkeiten. Das Gebiet ist somit als Lebensraum nicht geeignet.
- Weitere Artengruppen können aufgrund der Strukturarmut ausgeschlossen werden.

Da bei großen Glasflächen im urbanen Bereich die Gefahr von Vogelkollisionen resultiert, wurde zur Vermeidung festgesetzt, dass große Glasflächen so zu behandeln sind, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können.

Klima / Luft

Aufgrund der Innenstadtlage und der Strukturarmut hat der Geltungsbereich hinsichtlich klimatischer Funktionen (Frischluftröme, Frischluftentstehung, Kaltluftentstehung) nur untergeordnete Bedeutung.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung auf mind. 50 % der Fläche können urbane Aufheizungseffekte minimiert und der Verlust der vorhandenen Bäume klimatisch ausgeglichen werden.

Zum Entwurf wird der potentielle Mehrverkehr berechnet und die Auswirkungen dieses Mehrverkehrs lufthygienisch begutachtet.

Boden

Durch Bodenabtrag, Verdichtung und Verkehrsschadstoffe in der Bauphase entstehen unvermeidlich Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. In der Betriebsphase resultieren keine wesentlichen Veränderungen zum Istzustand, der Versiegelungsgrad ist bereits im Bestand sehr hoch.

Die Baugrunduntersuchung durch die Dipl.-Geol. F. Ohin GmbH hat festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzungen vorhanden sind. Entsprechend der chemischen Analyseergebnissen ist die Auffüllung in die Entsorgungsklasse Z 1.2 einzustufen.

Erholung/Freizeit/Landschaftsbild/Gesundheit

Auswirkungen auf das benachbarte Wohnumfeld und auf das Orts- und Landschaftsbild sind nur während der Bauphase zu erwarten und sind unvermeidlich. Verkehrslärm könnte die östlich und südlich anschließende vorhandene Wohnbebauung beeinträchtigen. Um diese Auswirkungen zu untersuchen werden ein Verkehrsgutachten und ein Lärmgutachten erarbeitet.

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich die Knotenvermittlungsstelle der Deutsche Telekom AG mit betriebseigenem Funkturm. Der Funkturm wird mit der Standortbescheinigungs-Nr. 570166 bei der Bundesnetzagentur geführt. Als relevante Hauptstrahlrichtungen (HSR) sind hier die Antennen mit HSR von 200° zu betrachten. Je nach Antennentyp werden Sicherheitsabstände zwischen 9,46 m und 5,4 m erforderlich. Der Funkturm hat einen Mindestabstand von ca. 14 m zum Baufenster. Für den vertikalen Abstand ist die niedrigste Antenne in einer Höhe von 37,3 m über Grund zu betrachten. Der vertikale Sicherheitsabstand beträgt 2,33 m. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 26,0 m festgesetzt. Die horizontalen und vertikalen Sicherheitsabstände werden durch die Gebäudeplanung eingehalten.

Erforderliche Untersuchungen

Im weiteren Verfahren werden gemäß Scoping die erforderlichen Gutachten und Voruntersuchungen zu den folgenden Themenbereichen erarbeitet:

- Verkehr: Verkehrsgutachten zum zu erwartenden Mehrverkehr sowie zur künftigen Verkehrsbelastung der bestehenden öffentlichen Straßen.
- Immissionsschutz: Immissionsschutzgutachten zu den Auswirkungen der zulässigen Nutzungen sowie des entstehenden Mehrverkehrs (gemäß Verkehrsgutachten) auf die Umgebungsbebauung.

Auswirkungen der Emissionen aus den umliegenden Nutzungen (Verkehr, Bahn, gewerbliche Nutzungen) auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

- Lufthygiene: Gutachterliche Untersuchung der Auswirkungen des Mehrverkehrs (gemäß Verkehrsgutachten) auf die Lufthygiene.
- Verschattung: Verschattungsstudie zur Untersuchung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umgebungsbebauung (vorhanden und mit Rahmenplan geplant).