



Bebauungsplan Nr. 107 „Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße“, 2. Teiländerung „Traminer Weg“ Begründung

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne
Durchführung einer Umweltprüfung



Übersichtsplan Norden Δ ohne Maßstab
(Quelle: Stadt Rosenheim, April 2024)

Städtebau
Teile A, B, C, D, E

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt + Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen


Feirer-Kornprobst

Grünplanung
Teile A.4.3, A.4.5
B.1.7, B.1.7.1, B.1.7.2

Felix Finsterwalder
Garten- und Landschaftsarchitektur
Küpferlingstraße 20
83022 Rosenheim


Finsterwalder

Schlussmoderation

Stadtplanungsamt Rosenheim
Herbert Hoch
Königstraße 24
83022 Rosenheim
Tel.: 08031 / 365 1641
Fax: 08031 / 365 2047
Stadtplanung@rosenheim.de


Hoch

Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

A	EINLEITUNG	4
A.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung	4
A.2	Bedarfsanalyse	4
A.3	Verfahrensablauf	5
A.4	Lage und Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereiches	5
A.4.1	Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
A.4.2	Geschichtliche Entwicklung	5
A.4.3	Natürliche Grundlagen	5
A.4.4	Bau- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in der näheren Umgebung	5
A.4.5	Grünstrukturen	6
A.4.6	Eigentums- und bauordnungsrechtliche Situation	6
A.5	Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen	7
A.5.1	Rechtsgrundlagen	7
A.5.2	Verfahren (§ 13 a BauGB)	7
A.5.3	Landesentwicklungsprogramm Bayern	8
A.5.4	Regionalplan Südostoberbayern	8
A.5.5	Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim	9
A.5.6	Bebauungspläne	9
A.5.7	Informelle Planungen	9
A.6	Städtebauliches Konzept	9
A.6.1	Konzeptbeschreibung	9
A.6.2	Planungsalternativen	10
B.	PLANUNGSBERICHT	11
B.1	Planinhalt und Festsetzungen	11
B.1.1	Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	11
B.1.2	Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Wandhöhe und zur Höhenlage	11
B.1.3	Regelungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche	13
B.1.4	Regelungen zur Verkehrserschließung und zum ruhenden Verkehr	13
B.1.5	Regelungen zu Nebenanlagen	14
B.1.6	Regelungen zur Ver- und Entsorgung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
B.1.7	Regelungen zur Grünordnung	15
B.1.7.1	Grünordnerische Festsetzungen	16
B.1.7.2	Besonderer Artenschutz	17
B.1.7.3	Eingriffsregelung	18
B.1.8	Regelungen zum Immissionsschutz	18
B.1.8.1	Öffentlicher Verkehrslärm	18
B.1.8.2	Gewerbelärm	21
B.1.8.3	Einwirkungen durch den Bahnbetrieb	21
B.1.8.4	Sonstige immissionsschutzfachliche Belange	21
B.1.9	Brandschutz	22
B.1.10	Denkmalschutz und Denkmalpflege	22
B.1.11	Baugrundverhältnisse / Altlasten / Bodenbelastungen / Kampfmittel	22
B.1.11.1	Baugrundverhältnisse	22
B.1.11.2	Altlasten / Bodenbelastungen	22
B.1.11.3	Kampfmittel	23
B.1.12	Wasserwirtschaft	23
B.1.12.1	Hochwasser und Starkregenereignisse	23
B.1.12.2	Grundwasser	24

B.1.12.3	Oberflächenwasserbeseitigung	25
B.1.13	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	26
B.1.14	Energieeffiziente Planung und Klimaschutz	27
B.1.15	Richtfunk	27
B.1.16	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
B.1.16.1	Abstandsflächen	27
B.1.16.2	Fassaden- und Baugestaltung, Geländeänderungen	27
B.1.16.3	Einfriedungen und Freileitungen	28
B.2	Sollinhalte des Bebauungsplans	29
B.2.1	Nachrichtliche Übernahmen	29
B.2.2	Hinweise	29
B.3	Maßnahmen zur Durchführung	29
B.3.1	Bodenordnung	29
B.3.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	29
B.3.3	Vertragliche Regelungen	29
C.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	29
D.	STATISTIK UND FLÄCHENBILANZ	30
E.	VERWENDETE UNTERLAGEN	30

A EINLEITUNG

A.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Unterfürstätt. Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 107 „Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße“ und umfasst auch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107. Nach den Bestimmungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist in dem neu zu überplanenden Teilbereich eine Einzelhausbebauung zulässig, die sich entlang einer Erschließungsstraße, welche die Oberschlesienstraße mit der Pürstlingstraße verbindet, entwickelt.

Von Seiten der Eigentümer wurde der Wunsch an die Stadt Rosenheim herangetragen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ändern, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Deshalb fasste der Stadtrat der Stadt Rosenheim in seiner Sitzung vom 23.07.2014 den Beschluss, ein Bauleitplanverfahren für den Bereich zwischen der Oberschlesienstraße und der Pürstlingstraße durchzuführen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Als Zielvorstellung für das Bauleitplanverfahren wurde die Entwicklung eines Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet sowie die Sicherung der Erschließung formuliert. Zudem wurde beschlossen, dass die 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 107 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchzuführen. Mit diesem Verfahren wird insbesondere auch den Aspekten der Nachverdichtung sowie der Wiedernutzbarmachung von Flächen Rechnung getragen.

A.2 Bedarfsanalyse

Laut der Bevölkerungsprognose des Instituts für Sozialplanung, Jugend- und Altenhilfe, Gesundheitsforschung und Statistik (SAGS) aus dem Jahr 2023, wird die Bevölkerung der Stadt Rosenheim im Zeitraum von 2023 bis zum Jahr 2043 (20 Jahre) von rd. 65.600 um etwa 11.400 EW (um 17,4 %) auf rund 77.000 EW (Prognosewert) anwachsen. Bereits heute bestehen ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum sowie ein hoher Siedlungsdruck. So sind in Rosenheim die Preise für baureifes Bauland pro Quadratmeter von durchschnittlich 353 € im Jahr 2010 auf 921 € im Jahr 2019 gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg um 161 % innerhalb von zehn Jahren.

Der bereits bestehende Nachfragedruck nach Wohnflächen wird durch den Rückgang der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohnung) zusätzlich erhöht. Durch diesen „fiktiven Einwohnerzuwachs“ ergibt sich bis 2043 die Notwendigkeit, für rd. 4.400 Einwohner neuen Wohnraum zu schaffen. Demnach wird bis 2043 für einen realen Einwohnerzuwachs von 11.400 Personen sowie einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 4.400 Personen insgesamt ein zusätzlicher Wohnraum für 15.800 Personen benötigt.

Zwischen 2012 und 2022 wurden in Rosenheim durchschnittlich knapp 190 Wohneinheiten pro Jahr realisiert. Für 15.800 Einwohner wären insgesamt rd. 7.500 Wohneinheiten in den nächsten 20 Jahren erforderlich, durchschnittlich 376 Wohneinheiten pro Jahr. Beachtet man, dass der Bevölkerungsanstieg nicht linear erfolgt, liegt der Bedarf an neuen Wohneinheiten mit rund 560 Stück im Jahr 2026 deutlich höher als am Ende des Betrachtungszeitraumes im Jahr 2043 mit rund 300 Stück.

Werden die Fluktuationsreserve und der Wohnungersatzbedarf mitberücksichtigt, ergibt sich ein Bedarf von insgesamt rund 9.100 neu zu bauenden Wohneinheiten (Ø 454 Wohneinheiten pro Jahr; 2026: 641 WE und 2043: 384 WE). Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen, ist eine Ausweisung weiterer Bauflächen bzw. Nachverdichtung in dafür prädestinierten Bestandsgebieten erforderlich. Deshalb soll im Plangebiet Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbau entstehen.

Mit der baulichen Entwicklung, welche die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 ermöglicht, kann ein Beitrag zur Schaffung an neuen Wohnbauflächen in Rosenheim geleistet werden. Innerhalb des Plangebiets (insgesamt ca. 1,115 ha) können in dem neu zu überplanenden Teilbereich, der nicht bereits durch die 1. Teiländerung betroffen ist, insgesamt etwa 65 bis 70 Wohneinheiten geschaffen werden.

A.3 Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde vom Stadtrat am 23.07.2014 gefasst. In seiner Sitzung am 16.12.2015 hat der Stadtrat den Vorentwurf zur 2. Teiländerung des Bebauungsplan Nr. 107 i der Fassung vom 11.11.2015 gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB freigegeben. Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen fanden im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 25.01.2016 im großen Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Rosenheim statt. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 71 vom 12.01.2016 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §. 3 Abs. 2 BauGB erfolgte auf der Grundlage des vom Stadtrat am 13.03.2024 gebilligten Bebauungsplanentwurf vom 29.01.2024 im Zeitraum vom 01.05.2024 bis einschließlich 16.06.2024. Die Auslegungsfrist wurde im Amtsblatt Nr. 10 vom 23.04.2024 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Parallel hierzu wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Der Satzungsbeschluss soll im 1. Quartal 2025 gefasst werden.

A.4 Lage, Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereichs

A.4.1 Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Unterfürstätt, nordöstlich des Ortsteiles Fürstätt sowie westlich der Bahnlinie München – Rosenheim. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,115 ha. Im Osten begrenzt die Pürstlingstraße, im Westen die Oberschlesienstraße das Plangebiet. Im Norden und Süden schließen jeweils Wohnbauflächen an.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 107 umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Rosenheim: 1907, 1908/1, 1908/13, 1908/14, 1908/15, 1909, 1909/1, 1909/2, 1909/3.

A.4.2 Geschichtliche Entwicklung

Die Siedlungsgeschichte des Altortes Fürstätt selbst reicht bis in die Jungsteinzeit zurück, wie der Fund einer steinernen Pfeilspitze aus dieser Epoche zeigt. Auch aus der Bronzezeit, der Hallstattzeit sowie der Römischen Kaiserzeit sind entsprechende Funde erhalten.

Mit dem Bau des neuen Bahnhofs in Rosenheim begann sich nach wechselhafter Geschichte Fürstätt im 19. Jahrhundert ab Ende der 70-er Jahre zu entwickeln. Am 1. Januar 1913 wurde die Gemarkung Fürstätt auf Antrag der Dorfgemeinschaft Fürstätt in den Stadtbezirk Rosenheim eingemeindet.

Im Laufe der Zeit hat sich der Ortsteil Fürstätt insbesondere der Bereich Unterfürstätt, zwischen der Pürstlingstraße und der Straße Lug ins Land, zu einem attraktiven Wohnstandort Rosenheims entwickelt.

A.4.3 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraums Inn-Chiemsee-Hügelland (naturräumliche Haupteinheit 038 gemäß Begründungskarte zu B I 3.1, Regionalplan Südostoberbayern). Es liegt im Bereich einer jungeszeitlichen Grundmoräne, die auf dem Molassesockel aufliegt. Unter der Oberbodenschicht stehen eher bindige Moränenböden an. Darunter lagern die Schichten der oberen Meeresmolasse.

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Fläche des Geltungsbereiches als Zierpflanzenproduktionsbetrieb mit Gewächshäusern besteht eine deutliche anthropogene Prägung. Aufgrund der Vorprägung besteht eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Im Plangebiet befindet sich auch kein nennenswerter erhaltenswerter Baumbestand.

A.4.4. Bau- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in der näheren Umgebung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 107 liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Unterfürstätt. Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets ist eine Wohnbebauung mit zwei Doppelhäusern vorzufinden. Die überwiegende restliche Teilfläche wird durch die Wohn- und Betriebsgebäude und –flächen einer ehemaligen Gärtnerei in

Anspruch genommen. Die Wohngebäude werden noch genutzt, die Betriebsgebäude, hauptsächlich Gewächshäuser, stehen leer oder werden als Lagerflächen genutzt, die einstigen Pflanzflächen liegen brach. Die Erschließung erfolgt derzeit von Osten über die Pürstlingstraße sowie von Westen über den nicht ausgebauten Traminer Weg, der an die Oberschlesienstraße anbindet.

Im Osten befindet sich die Bahnlinie München - Rosenheim mit vorgelagerten Brachflächen, in denen der Bahngraben parallel zu den Bahngleisen verläuft.

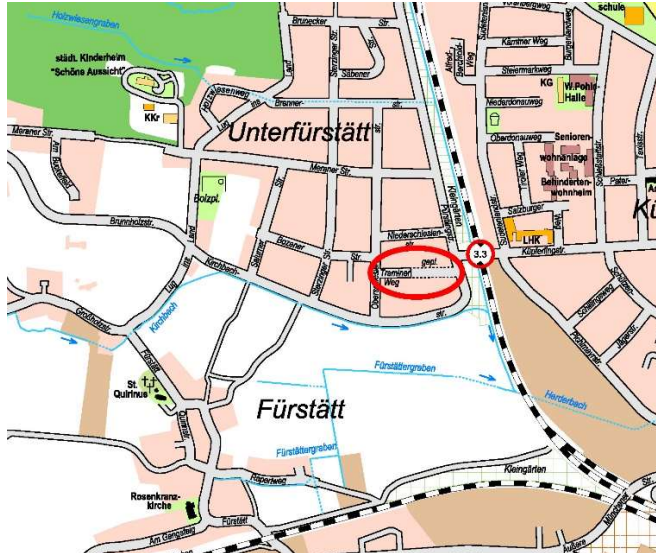


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes in der Umgebung

©Stadt Rosenheim, [2024], Keine kommerzielle Nutzung ohne ausdrückliche Genehmigung

Im Süden, Westen und Norden schließen Wohngebiete mit Einfamilienhaus-, Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung an. Die Bauweise ist überwiegend zweigeschossig mit Dachausbau, in Einzelfällen auch dreigeschossig.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt derzeit von Westen her über den Traminer Weg, der als Stichstraße mit Anbindung an die Oberschlesienstraße ansatzweise vorhanden ist sowie von Osten her über die Pürstlingstraße. Diese Straßen sind als Tempo 30-Zonen ausgewiesen.

Der motorisierte Individualverkehr (MIV) kann über die Oberschlesienstraße sowie die Kirchbachstraße / Pürstlingstraße abgewickelt werden. Die Weiterführung erfolgt entweder über die Kirchbachstraße

in Richtung Fürstätt oder über die Küberlingstraße Richtung Rosenheim. Abgemarkte Radwege sind nur in der Pürstlingstraße bis zur Zufahrt des ehemaligen Gärtnereibetriebs vorhanden. Die fußläufige Anbindung an Fürstätt und Rosenheim erfolgt über das vorhandene Straßennetz.

Über die Bushaltestelle „Pürstlingstraße / Niederschlesienstraße“ mit der Buslinie 404 des MVV/SVR ist das Plangebiet an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken untergebracht.

A.4.5 Grünstrukturen

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich im nordwestlichen Bereich zwei Doppelhäuser mit Privatgärten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde festgestellt, dass hier jeweils 2 Bäume, die zur damaligen Baugenehmigung als Auflage gestellt wurden, nicht gepflanzt, bzw. im Laufe der Zeit ausgefallen sind. Diese sind zu ergänzen. Der restliche Teil des Plangebietes zeigt größtenteils ausgeräumte Strukturen, die auf die Jahrzehntelange Nutzung der Fläche als Zierpflanzenbetrieb zurückzuführen sind. Baumbestand der nicht zwingend zu erhalten ist, befindet sich lediglich im Süd-Westlichen Bereichs, der aufgrund der Neubebauung auch nicht zu erhalten sein wird.

A.4.6 Eigentums- und bauordnungsrechtliche Situation

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme des westlichen Abschnitts des Traminer Wegs (Eigentum der Stadt Rosenheim) in Privateigentum.

Die Flächen für die neu geplante Stichstraßenerschließung sollen an die Stadt Rosenheim abgetreten werden. Die Herstellung der Stichstraße erfolgt anschließend durch die Stadt Rosenheim.

A.5 Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen

A.5.1 Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung/BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- §§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Art. 4 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82, BayRS791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).

A.5.2 Verfahren (§ 13 a BauGB)

Am 23.07.2014 fasste der Stadtrat der Stadt Rosenheim den Beschluss den Bebauungsplan Nr. 107-2, 2.Teiländerung, im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB aufzustellen. Der vorliegende Bebauungsplan überplant ausschließlich bereits beplante Gebiet i.S.v. § 30 BauGB. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Es wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die erhebliche Umwelteinwirkungen erwarten lassen bzw. die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann abgesehen werden von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. die Nachverdichtung von Flächen, die nach dem

bisherigen Planungsrecht unzulässig wäre, Rechnung getragen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden mögliche Investoren unterstützt und eine rasche Verwirklichung des geplanten Vorhabens erreicht.

A.5.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Stadt Rosenheim liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2023) als Oberzentrum im Bereich des Verdichtungsraums Rosenheim in der Region 18 / Südostoberbayern. Es werden folgende wesentlichen landesplanerischen Vorgaben für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers getroffen:

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

Demographischer Wandel:

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP: 1.2.1 - G).

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP: 1.2.1 - Z).

Siedlungsstruktur

Flächensparen:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP: 3.1 – G).

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP: 3.1 – G)

Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (LEP: 3.2 – Z).

A.5.4 Regionalplan Südostoberbayern

Der Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) sieht folgende Festlegungen vor:

Entwicklungsgrundsätze

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten. (RP18: A I 2.1 – G)

Siedlungswesen

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll die Innenentwicklung bevorzugt werden und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (RP18: B II 1 – G)

Zersiedelung und organische Siedlungsentwicklung

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. (RP 18: B II 3.1 - Z).

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans, setzt diese im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB auf kommunaler Ebene um und trägt insofern hinsichtlich der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

A.5.5 Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim



Abb. 2: Darstellungen im wirksamen FNP von 1995

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim von 1995 ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Änderung oder Berichtigung des Bebauungsplans ist insofern nicht erforderlich. Somit ist das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gewahrt.

A.5.6 Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 107, 2. Teiländerung, greift in den räumlichen Geltungsbereich folgender rechtsverbindlicher Bebauungspläne ein und verdrängt diese innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs:

- Bebauungsplan Nr. 107 "Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße" i.d.F.v. 11.09.1995, rechtsverbindlich seit 30.04.1996
- Bebauungsplan Nr. 107 "Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße", 1. Änderung, i.d.F.v. 10.10.2003, rechtsverbindlich seit 25.05.2004

A.5.7 Informelle Planungen

Im Rahmen der Städtebauförderung hat die Stadt Rosenheim die Erstellung eines sogenannten Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, ISEK, für das gesamte Stadtgebiet in Auftrag gegeben. Derzeit wird der Beteiligungsprozess für die Bürgerschaft vorbereitet. Ergebnisse, die für die vorliegende Planung relevant wären, liegen nicht vor.

A.6 Städtebauliches Konzept

A.6.1 Konzeptbeschreibung



Abb. 3: rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 107 i.d.F.v. 11.09.1995

Im Entwurfskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 107 ist eine Einzelhausbebauung nördlich und südlich des geplanten Traminer Wegs festgelegt.

Zudem ist bestimmt, dass je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig sind. Die GRZ beträgt zwischen 0,15 und 0,25, die GFZ zwischen 0,3 und 0,5.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die ersten Nachverdichtungskonzepte aus dem Jahre 2015 basieren auf dem Erschließungskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 107 mit dem „Traminer Weg“ als Verbindungsspanne zwischen der Pürstlingstraße und der Oberschlesienstraße.

Die Bebauung ist in offener Bauweise nördlich und südlich der neu geplanten Erschließungsstraße angeordnet. Den westlichen Abschluss gegenüber der Bahnlinie bilden zwei Doppelhäuser nördlich und südlich des Traminer Wegs.

Im Übrigen ist – mit Ausnahme der beiden bestehenden Doppelhäuser im Bereich Traminer Weg/Oberschlesienstraße - ausschließlich Einzelhausbebauung vorgesehen. Die Einzelhausbebauung ist in drei Bauquartiere (Haus 1-4, Haus 5-7, Haus 10-11) gegliedert, die jeweils mit einer gemeinsamen Tiefgarage eine bauliche und erschließungstechnische Einheit bilden.



Abb. 4: Planungskonzept Mai 2015

Aufgrund der immissionsschutzfachlichen Anforderungen wird das Planungskonzept geändert und eine durchgehende Riegelbebauung als Abschirmung zur östlich verlaufenden Bahnlinie angeordnet, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleisten zu können. In der Folge wird statt der Verbindungsspanne zwischen der Pürstlingstraße und der Oberschlesienstraße eine verkehrsberuhigte Stichstraße, die in die Oberschlesienstraße mündet, geplant.

Im westlichen Bereich des Plangebiets korrespondiert die lockere Anordnung der Gebäude Haus 1 + 2 mit der Lage der nördlich gegenüberliegenden bestehenden Doppelhausbebauung.



Abb. 5: Planungskonzept Oktober 2019

satz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Mit der vorliegenden Planung wird in Verbindung mit einer maßvollen und verträglichen Nachverdichtung ein attraktiver Wohnstandort entwickelt, mit einem vielfältigen Wohnungsangebot, welches den Wohnungsmarkt in Rosenheim qualitativ und quantitativ ergänzt und der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung trägt.

A.6.2 Planungsalternativen

Anlass der vorliegenden Bebauungsplanänderung war ein Planungskonzept für eine Nachverdichtungsmaßnahme im Innenbereich. Insofern ist die Planung standortgebunden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind deshalb nicht zielführend. Eine vertiefende Prüfung alternativer Entwicklungsbereiche ist nicht erforderlich, da tatsächlich keine sinnvollen Alternativen zur Planungsabsicht der Stadt Rosenheim zur Verfügung stehen, die in der Folge weniger erhebliche negative Umweltwirkungen entfalten.

Der Stellplatznachweis für die Einzelhausbebauung (Geschosswohnungsbau) erfolgt weitestgehend in den Tiefgaragen, für die Doppelhausbebauung oberirdisch.

Die Einzelhäuser weisen jeweils zwei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Dachterrassengeschoss auf. Die Doppelhäuser sind mit 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss geplant.

Die gesamte östlich anschließende Bebauung gruppiert sich um den Innenbereich, der die Wendeanlage und private Gartenflächen umfasst, und bildet insofern eine städtebauliche Einheit.

Mit der vorliegenden Planung wird in Verbindung mit einer maßvollen und verträglichen Nachverdichtung ein attraktiver Wohnstandort entwickelt. Die Planung trägt auch in besonderem Maße dem Grund-

B PLANUNGSBERICHT

B.1 Planinhalt und Festsetzungen

B.1.1 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird bedarfsgerecht als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der Struktur des städtebaulichen Umfeldes werden Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Mit diesen Regelungen werden mögliche Störungen oder Konflikte, die vor allem durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen dieser Nutzungen hervorgerufen werden können, vermieden.

B.1.2 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Wandhöhe und zur Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan differenziert geregelt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – Grund- und Geschossfläche – beziehen sich jeweils auf die Baugrundstücke, die durch eine Perlschnur gemäß Festsetzungen durch Planzeichen, Ziffer 1.2 und 1.3 abgegrenzt sind.

Für jedes Baugrundstück in den Bauquartieren WA 1 bis WA 5 ist eine zulässige Grundfläche als Höchstmaß gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese festgesetzten Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO entsprechen folgenden GRZ-Werten für die einzelnen Bauquartiere:

WA 1: GRZ 0,40

WA 2: GRZ 0,38

WA 3: GRZ 0,50

WA 4: GRZ 0,39

WA 5: GRZ 0,40.

Mit Ausnahme des Bauquartiers WA 3 entsprechen die zulässigen Grundflächenwerte den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO von maximal 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation und Funktion als Schallschutzbebauung ist die Planung des Gebäuderiegels im WA 3 mit einer GRZ von 0,50 und die damit verbundene Überschreitung des Orientierungswertes gemäß § 17 BauNVO im WA 3 als städtebaulich verträglich zu bewerten.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird – um die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen, Ziffer 3.3 festgesetzten Grundflächenwerte überschritten werden. Ergänzend wird für die einzelnen Baugrundstücke jeweils eine GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt, um die maximal zulässige Gesamtversiegelung eindeutig zu begrenzen.

Mit Ausnahme der Bauparzellen 5, 6 und 10 liegen die festgesetzten Grundflächenzahlen alle unterhalb der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegten Kappungsgrenze von 0,8. Die GRZ der Bauparzelle 5 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 0,81. Diese geringe Überschreitung ist bedingt durch die Anordnung der Stellplätze mit ihren Zufahrten vom Wendehammer aus. Die GRZ der Bauparzelle 6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 0,84 aufgrund der stichartigen Erschließung von der der Pürstlingstraße aus. Auf der Bauparzelle 10 errechnet sich eine GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO aufgrund der Tiefgaragenzufahrt. Diese geringfügigen Überschreitungen in eng begrenzten Teilbereichen des Plangebietes ist in der Gesamtbetrachtung des Plangebiets vertretbar, da sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die neu geplanten Bauquartiere WA 2 bis einschließlich WA 5 insgesamt eine durchschnittliche GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,74 errechnet.

Zur weiteren Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung ist für jedes Baugrundstück eine Geschossfläche festgesetzt. Die festgesetzten Geschossflächen entsprechen im bestehenden WA 1 einer durchschnittlichen GFZ von 0,88 und im neu geplanten WA 2 bis einschließlich WA 5 einer durchschnittlichen GFZ von 0,79. Die zulässigen Geschossflächenwerte liegen unterhalb der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO von 1,2 für ein Allgemeines Wohngebiet.

Gemäß § 21 a Abs. 1 und Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO ist das Garagengeschoss im WA 3 (Planungsrechtliche Festsetzungen I.2.1.4) bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnen.

Die geplante bauliche Dichte entspricht der städtebaulichen Zielsetzung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Entsprechend der Zielsetzung wird mit der vorliegenden Planung, in Verbindung mit einer maßvollen Nachverdichtung, ein attraktiver Wohnstandort entwickelt. Die Lagegunst des Plangebietes soll dem dringenden Wohnraumbedarf entsprechend ausgestaltet werden. Die geplante bauliche Dichte wird hinsichtlich der Struktur und Geschossigkeit als vertäglich erachtet, wobei es eine weitere Erhöhung in Form von Befreiungen auszuschließen gilt. Sie ist zudem städtebaulich gerechtfertigt, um die bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und mit Infrastruktur versorgten Bereich zu konzentrieren. Die Konzentration der Baukörper soll eine möglichst flächensparsame Entwicklung des neuen Quartiers bewirken, die auch aus gesamtstädtischer Sicht erstrebenswert ist, um die bauliche Nutzung von Freiflächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sicherzustellen. Außerdem trägt die Planung in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung bei. Die festgesetzte Dichte ist zudem Voraussetzung für ein vielfältiges Wohnungsangebot, dass den Wohnungsmarkt im Umfeld qualitativ und quantitativ ergänzen kann.

Ergänzend ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe geregelt, wobei sich die Höhenentwicklung an der älteren umliegenden Bebauung mit 2 Geschossen und Dachausbau sowie der Bebauung jüngerer Datums mit 2 Geschossen und zurückgesetztem Dachterrassengeschoss orientiert.

Dabei sind Höhenlagen sowie die zulässigen Wandhöhen jeweils differenziert auf die einzelnen Hausformen abgestimmt.

Die Regelungen zur Höhenlage der Gebäude - Festsetzung des Mindestmaßes der Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens – sind unter Berücksichtigung der Höhenlage der geplanten Verkehrsfläche und des hochwasserangepassten Bauens sowie unter Beachtung der durch das hydrogeologische Gutachten vorgegebene Gründungsunterkante des Tiefgaragenbodens festgelegt worden. Insbesondere die Zahlenwerte der Höhenlage der Oberkante Rohfußboden EG resultieren aus den Ergebnissen des Hydrogeologischen Gutachtens, in dem eine Höhe von 444,40 m ü. NN als Unterseite der Bodenplatten Keller/Tiefgarage definiert ist

Die Höhenlage der Oberkante Rohfußboden EG ist jeweils als Mindestmaß festgelegt und als Höhenkote in Meter über NN festgesetzt. Als Referenzhöhenystem für die Höhenwerte im Bebauungsplan liegt das DHHN 2012 (Deutsches Haupthöhenetz) zugrunde.

Die zulässige Wandhöhe bemisst sich jeweils von der Oberkante Rohfußboden EG (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika) bei Flachdächern. In den Wandhöhen für die Flachdächer, die als Dachterrassen genutzt werden, sind bereits die Brüstungen der Geländer/Absturzsicherungen miteingerechnet. Um die Errichtung von Solaranlagen auf Flachdächern zu ermöglichen, ist im Bebauungsplan geregelt, dass die zulässige Wandhöhe um bis zu 1,0 m überschritten werden darf.

Im Bauquartier WA 1 ermöglichen die Regelungen zur Wandhöhe in Verbindung mit den Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung von maximal 30° die Errichtung von 2 Geschossen sowie zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss.

In den Bauquartieren WA 2 bis einschließlich WA 5 ermöglichen die Regelungen zur zulässigen Wandhöhe eine dreigeschossige Bebauung, wobei das dritte Geschoss jeweils als Dachterrassengeschoss auszubilden ist. Aufgrund der Regelungen zur zulässigen Wandhöhe und zulässigen Dachneigung von maximal 20° ist darüber hinaus kein zusätzlicher Dachgeschossausbau möglich.

Der Gebäuderiegel im WA 3 wird aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, wie in B.1.8.1 erläutert, als Lärmschutzbebauung für den westlichen Bereich des Plangebietes geplant und in der Folge realisiert. Um diese Funktion als Lärmschutzbebauung gegenüber dem Schienenverkehrslärm auch sicherzustellen, wird im Bebauungsplan eine Wandhöhe von 9,0 m als zwingend zu errichten festgesetzt. Zudem wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags die Errichtung, Instandhaltung und Wiedererrichtungspflicht des Gebäuderiegels mit der Wandhöhe von 9,0 m geregelt.

B.1.3 Regelungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Im Bauquartier WA 1 wird unter Berücksichtigung der genehmigten Bauantragsunterlagen sowie der Bestandsbebauung eine Doppelhausbebauung festgesetzt.

Im Übrigen wird für die Bauquartiere WA 2, WA 4 und WA 5 Einzelhausbebauung festgesetzt. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine lockere Siedlungsstruktur gewährleistet, welche sich in die Siedlungsstruktur der umgebenden Bebauung mit überwiegende Einzelhausbebauung einfügt. Um die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfskonzepts mit der Anordnung der räumlich wirksamen Baukörper und der Gestaltung der Freiflächen weitgehend zu gewährleisten, werden die Baufenster eher eng gefasst. Um einen großzügigen planerischen Spielraum ermöglichen, wird im Bebauungsplan als Ausnahme geregelt, dass die Baugrenzen durch Terrassen und überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m sowie durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden dürfen. Als zulässige Gesamtlänge für Balkone wird je Geschoss maximal 50 % der zugehörigen Gebäudeaußenwand festgesetzt.

Im immissionsschutztechnischen Gutachten werden die Vorgaben für die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB formuliert. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan für das Bauquartier WA 3 und der Bauparzelle 8 des Bauquartiers WA 2 eine geschlossene Bauweise in Verbindung mit der Festsetzung einer Baulinie an der Nord- und Ostfassade des Gebäuderiegels festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird die Errichtung einer sogenannten Lärmschutzbebauung sichergestellt, welche die Lärmemissionen des umgebenden Straßen- und insbesondere des Schienenverkehrs wirkungsvoll für das westlich anschließende Bauquartier WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 sowie auch der angrenzenden Wohnbestandsbebauung abschirmen kann.

Mit dem geplanten Gebäuderiegel wird zugleich der stadträumliche Abschluss zu den östlich gelegenen Bahnanlagen gebildet.

Die erforderlichen Abstandsflächen ergeben sich aus Art. 6 Abs. 5 BayBO.

B.1.4 Regelungen zur Verkehrserschließung und zum ruhenden Verkehr

Das Plangebiet wird über die neu geplante Erschließungsstraße „Traminer Weg“ an das bestehende Erschließungsnetz angebunden. Um die immissionsschutzfachlichen Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen im Quartier einzuhalten, musste von einer direkten Anbindung des Traminer Weges an die Pürstlingstraße abgesehen werden. Das neue Entwicklungskonzept sieht daher eine Stichstraße mit Wendeanlage vor, die von der Oberschlesienstraße in das Plangebiet abzweigt. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und der entsprechend geringen prognostizierten Verkehrsstärke von < 400Kfz/h erfolgt die Querschnittsbemessung in Anlehnung an die RAST 06 als Wohnstraße, die verkehrsberuhigt oder als Tempo-30-Zone vorgesehen werden soll. Die genaue Ausgestaltung obliegt der Detailplanung. Die Wendeanlage ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung für ein 3-achsiges Müllfahrzeug der Stadt Rosenheim bemessen.

Im Bebauungsplan werden die Flächen für den ruhenden Verkehr – Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen – eindeutig bestimmt, um insbesondere Nutzungs- und Zielkonflikte hinsichtlich des Wasserhaushaltes und der Grundwassersituation zu vermeiden. Durch die Festlegung der Flächen für Stellplätze können verbindlich die Flächen für Rigolen- und Muldenversickerung zur Oberflächenentwässerung geplant werden. Durch die Festlegung der maximalen Außenmaße der Tiefgarage wird gewährleistet, dass der Eingriff in das Grundwasser minimiert wird und keine unzulässigen Auswirkungen durch den Eingriff entstehen können.

Der ruhende Verkehr wird im bereits bebauten WA1 in Garagen sowie auf oberirdischen Stellplätzen unter Berücksichtigung des Bestandes nachgewiesen. Für die restlichen Bauparzellen sieht das Entwicklungskonzept des Bebauungsplans grundsätzlich vor, den ruhenden Verkehr in drei Tiefgaragen, die jeweils den einzelnen Bauquartieren zugeordnet sind nachzuweisen. Die Tiefgarage des WA2 ist vom Traminer Weg aus erschlossen und reicht bis zur Parzelle 7 des WA3, so dass bei Bedarf auch die Zugänglichkeit von dem Gebäuderiegel des WA3 aus gewährleistet ist. Das Erdgeschoss des südlichen Gebäudeabschnitts des Gebäuderiegels im WA3 ist als Garagengeschoss mit Anbindung an die Pürstlingstraße festgesetzt. Die Zufahrt zur Tiefgarage des WA5 erfolgt von der Oberschlesienstraße. Im WA4 bleiben die heute bereits bestehenden Gebäude vorerst noch erhalten. Die Erschließung des Bestands mit der vorhandenen Bebauung ist über die Wendeanlage (Parzelle 5) und die Pürstlingstraße (Parzelle

6) gesichert. Die Zufahrt zur Tiefgarage für die Neubebauung im WA4 erfolgt zukünftig von der Pürstlingstraße. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim ermittelt.

Die Flächen für die Tiefgaragen sowie die Tiefgaragenabgänge und -abfahrten sind in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen geregelt. Die Tiefgaragenabfahrten sind einzuhausen und nach dem diesbezüglichen Stand der Technik hinsichtlich des Immissions-schutzes auszuführen. Die Tiefgaragendecken, die außerhalb von Gebäuden liegen sind mit mind. 60 cm Pflanzsubstrat zu überdecken und intensiv zu begrünen, sofern diese Flächen nicht für sonstige bauliche Anlagen beansprucht werden. Kleinräumige Überhöhungen bis zu 80 cm müssen statisch sichergestellt sein, damit die festgesetzte Pflanzung von Bäumen ermöglicht wird.

Sämtliche Besucherstellplätze sind oberirdisch angeordnet und vom Traminer Weg aus erschlossen. Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs und zur Verminderung des Versiegelungsgrades sind u.a. Stellplätze und ihre Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsmaterialien zu befestigen.

B.1.5 Regelungen zu Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Belüftungs- und Lichtschächte der Untergeschosse und der Tiefgaragen sowie Tiefgaragenabgänge sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sowie außerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig. Gartenhäuschen oder Geräteschuppen müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu Wegen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind, einzuhalten, damit noch eine ausreichende Eingrünung erfolgen kann. Von dieser Regelung sind diesem Bereich flächenmäßig deutlich untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 1,30 m ausgenommen.

Diese grundsätzlichen Regelungen gewährleisten ein Mindestmaß an Verträglichkeit mit dem Ortsbild und stellen zugleich sicher, dass ausreichend Möglichkeiten für Nebengebäude zur Verfügung gestellt werden, um z.B. Fahrradstellplätze oder Abstellflächen für Gemeinschaftsmüll errichten zu können.

Sofern die mobilen Abfallsammelbehälter nicht in die Baukörper integriert werden, sind sie dreiseitig mit Heckenpflanzungen einzugrünen, um grundsätzlich ein grünes Wohnumfeld und attraktives Erscheinungsbild sicher zu stellen.

B.1.6 Regelungen zur Ver- und Entsorgung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebiets ist derzeit erschlossen.

Für die technische Erschließung des neu überplanten Plangebietes (WA 2 bis WA 5) sind neue Ver- und Entsorgungsanlagen in erforderlichem Umfang zu erstellen. Soweit die Ver- und Entsorgungsanlagen nicht im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden können, sind zusätzliche mit Leitungsrecht zu belastende Flächen und Trassen im Bebauungsplan bestimmt, in denen die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen verlegt werden können.

Das Schmutzwasser ist satzungsgemäß im Schmutzwassersystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Auf die Bestimmungen der Satzung (EWS) für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Rosenheim zur Abwasserbeseitigung wird verwiesen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in den angrenzenden Bereichen befinden sich Ver- und Entsorgungseinrichtungen unterschiedlicher Versorgungsträger der technischen Infrastruktur. Planungs- und Baumaßnahmen sind rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Es wird insbesondere auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen.

Aufgrund der erforderlichen Inanspruchnahme von Privatflächen für die Ver- und Entsorgungsleitungen werden die entsprechenden Erschließungsflächen als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Einzelnen sind folgende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt:

L 1 – WA 5:

Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche betrifft eine bestehende Ver- und Entsorgungstrasse entlang der südwestlichen Grenze des WA 5.

Die mit L 1 zu belastende Fläche dient der Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 1904/8.

L 2 – WA 3:

Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche betrifft eine bestehende Ver- und Entsorgungstrasse entlang der östlichen Grenze des WA 3.

Die Fläche wird zugunsten der Stadt Rosenheim sowie zugunsten der Stadtwerke Rosenheim GmbH & Co.KG belastet.

L 3 – WA 2, WA 3, WA 4:

Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche betrifft eine neu geplante Trasse zwischen dem Wendekreis und der Pürstlingstraße entlang der Grenze zwischen dem WA 2 und WA 4 sowie durch das WA 3.

Die Fläche wird zugunsten der Stadt Rosenheim sowie zugunsten der Stadtwerke Rosenheim GmbH & Co.KG belastet.

GF – WA 2:

Entlang der nordwestlichen Grenze des WA 4 ist anschließend im WA 2 ein kleiner Teilbereich als mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche festgesetzt, um die Zufahrbarkeit der Stellplätze im WA 4 zu gewährleisten.

Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden. Im Falle einer widerrechtlichen Überbauung kann eine entschädigungslose Entfernung auf Kosten des Verursachers veranlasst werden. Der Grundstückseigentümer hat alles zu unterlassen, was den Bestand oder den Betrieb der Ver- und Entsorgungsanlagen gefährden oder beeinträchtigen könnte.

Von Seiten der Stadtwerke Rosenheim wird darauf verwiesen, dass im Bereich des Luftgeschosses des Gebäuderiegels (L3-Trasse) keine Einbauten, Fundamente, o.ä. erfolgen dürfen. Die Fundamente der nördlich und südlich des Luftgeschosses anschließenden Bauteile müssen tiefer als die unterhalb des Luftgeschosses gemäß Festsetzung durch Planzeichen 7.1 verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen gegründet werden. Die Baupläne sind vorab mit dem Tiefbauamt der Stadt Rosenheim sowie den Stadtwerken Rosenheim GmbH & Co. KG. abzustimmen.

Im Bereich der Küpferlingstraße und Meraner Straße befinden sich zwei Wertstoffsammelinseln die als Vollstandorte ausgebaut sind. Im Bereich der Pürstlingstraße fehlen Sammelbehälter für Glas. Die bestehenden Wertstoffsammelinseln sind ausreichend dimensioniert, um den durch die neue Wohnbebauung ausgelösten erhöhten Anfall an Wertstoffen aufnehmen können. Die Errichtung eines zusätzlichen Standortes im Plangebiet ist daher nicht angezeigt.

B.1.7 Regelungen zur Grünordnung

Das grünordnerische Konzept sieht im Einzelnen vor:

- Zur Erzielung eines einheitlichen Straßenbildes werden straßenbegleitende Bäume entlang des Traminer Weges festgesetzt
- Offene Stellplätze werden mit standortgerechten großkronigen Bäumen gegliedert und überstellt
- Vorhandener Baumbestand wird soweit wie möglich zum Erhalt festgesetzt und in die Planung integriert
- Zur Sicherung einer wirksamen Eingrünung wird entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze eine 2-reihige artenreiche Wildstrauchhecken festgesetzt
- Die Hausgärten und Entwässerungsmulden werden unter Einbindung von Kinderspielflächen dauerhaft begrünt und mit standortgerechten Gehölzen gegliedert. Für Hausgärten wurde nur ein Mindestmaß an grünordnerischen Festsetzungen getroffen, um auch den Bauwerbern und Gartennutzern möglichst Spielräume in der Gartengestaltung zu lassen.

- Neben der Pflanzung von Gehölzen werden Dachbegrünungen bei Ausführung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 18 ° auch in Kombination mit PV-Anlagen sowie Begrünungen von Tiefgaragen festgesetzt.

B.1.7.1 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnung allgemein

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Umsetzung der landschaftsplanerischen Gestalt im Baugebiet. Ziel des Grünordnungsplans ist es, die Folgen der Überbauung und Nachverdichtung durch geeignete grünplanerische und ökologische Maßnahmen zu kompensieren, das Ortsbild in seinem Charakter zu pflegen sowie ausreichend hochwertige und vielseitig nutzbare Freiflächen zu sichern, dauerhaft zu erhalten und zu fördern. Zudem wirkt sich eine sinnvolle, raumwirksame Durchgrünung von Freiräumen positiv auf die Wahrnehmung der Bebauung und ihres Umfeldes aus und schafft Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Bäume, Sträucher und Hecken verbessern die positive stadtklimatische Funktion durch Sauerstoffbildung, Lufthygiene und Temperatenausgleich. Zusätzlich dienen die Pflanzen heimischer und standortgeeigneter Laub- und Obstgehölze der Lebensraumerweiterung für Kleintiere, Vögel und Insekten.

Für die Durchgrünung des Baugebietes wird im Bebauungsplan die Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken in den privaten Grün- und Gartenflächen, entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen sowie durch Pflanzung von Laubbäumen in den Stellplatzflächen und entlang des Traminer Weges festgesetzt, die das neue Wohngebiet gleichmäßig durch- und eingrünen. Die straßenbegleitenden Bäume dienen der Gestaltung des optisch prägenden Straßenraums einschließlich der Vorgartenzonen. Die Einschränkung auf zwei Baumarten trägt dem Ziel eines einheitlichen Straßenbildes Rechnung. Die Anzahl der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume ist bindend und einzuhalten.

Für die Auswahl der Gehölze wurde eine Liste mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken, ergänzt durch einige eingebürgerte standortgeeignete klimaresilienter Arten festgesetzt. Zusammen mit der festgesetzten Pflanzqualität sichert die Pflanzliste die gestalterische Wirksamkeit der Grün- und Gartenflächen und trägt zugleich zu einer breiten ökologischen Vielfalt an Gehölzen bei. Die artenreiche Wildstrauchhecken dienen neben dem Klima- auch dem Artenschutz von Kleintieren, Vögeln und Insekten. Die im Bebauungsplan festgesetzte Artenliste ist Bestandteil des Grünordnungsplans. Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der genannten Pflanzqualität fachgerecht auszuführen. Auf die Abstandsvorschriften gem. Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.

Um die gepflanzten Bäume, Sträucher und Hecken langfristig erhalten zu können sind diese zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall innerhalb einer Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Für die Pflanzung der Bäume gilt die FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen - Teil 2“. Hierbei ist eine Mindestpflanzgrubengröße von 12m³ einzuhalten. Die Pflanzflächen für die Baum-, Strauch und Heckenpflanzungen dürfen auch nicht temporär als Arbeits- Lager- oder Stellplatzflächen genutzt werden. Damit wird ein gesundes Aufwachsen, die Langlebigkeit und Funktionalität der Bäume sichergestellt.

Von der Lage der im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen mit den Zielen der Grünordnung vereinbar sind. Die Grundzüge der Planung dürfen dabei nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Vorhandener Baumbestand in der entsprechenden Qualität kann auf Pflanzangebote angerechnet werden. Diese Festsetzung schafft einen Anreiz, die im Gegensatz zu Jungbäumen ökologisch bereits wirksamen Altbäume zu erhalten.

Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Im Plangebiet erfolgt gegenüber dem heutigen Zustand eine deutliche Erweiterung der überbaubaren Flächen. Um mögliche klimatische Beeinträchtigungen zu minimieren und eine gewisse Kompensation des Versiegelungsgrades zu erreichen, sieht die Planung eine extensive Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 18 ° Dachneigung auch in

Kombination mit PV-Anlagen sowie die Begrünung von Tiefgaragendecken, sofern diese nicht als Zuwegungen oder Stellplatzflächen ausgebildet werden, vor. Bei den Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind mind. 75% der tatsächlichen Dachfläche zu begrünen. Entsprechend den Satzungsbestimmungen können zusätzlich zur extensiven Dachbegrünung Energiegewinnungsmaßnahmen wie z.B. Photovoltaikanlagen, etc. montiert werden. Diese dürfen jedoch zu keiner Reduzierung des genannten Mindestanteils an Dachbegrünung führen.

Zu Gewährleistung einer wirksamen und dauerhaften Vegetationsentwicklung auf den Dächern und Tiefgaragen wird eine Mindesthöhe des Substrats von 10 cm bzw. 60 cm vorgegeben. Sollte eine Überdeckung der Tiefgaragen in Teilbereichen die vorgegebene Stärke unterschreiten, sind künstliche Überhöhungen der Baumstandorte zulässig. Bei der Errichtung von Tiefgaragen sind die zu pflanzenden Baumstandorte statisch zu berücksichtigen. Die bestehende Dachbepflanzung ist zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Von der Bepflanzung darf keine Gefahr für die Allgemeinheit ausgehen.

Die Begrünung von Dächern und Tiefgaragendecken bewirkt folgende stadtoökologisch positive Effekte:

- Regenwasserrückhaltung und Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen
- Verbesserung des (Klein-)Klimas durch Evaporation und Transpiration
- Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft
- Schutz der Dachabdichtung vor extremen Temperaturdifferenzen, UV-Strahlung, Hagenschlag
- Verbesserung des Wärme- und Kälteschutzes. Der Dachbegrünungsaufbau wirkt wie eine zusätzliche Lage Dämmung; im Sommer als Hitzeschild und im Winter als Wärmedämmung
- Temporäre oder dauerhafte Lebensräume von Kleintieren und Teillebensräume von Vögeln, die Rast-, Futter- und Nistmöglichkeiten vorfinden
- Begrünung von Tiefgaragendecken stellt für den Menschen einen Gewinn an Nutz-/Bewegungsflächen dar, die den durch die Tiefgarage verloren gegangenen Vegetationsraum so gut wie möglich ersetzt.

B.1.7.2 Besonderer Artenschutz

Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) werden im Plangebiet nicht beeinträchtigt bzw. sind nicht vorhanden. Auch sind im Plangebiet keine Aussagen zum Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) enthalten. Für das Plangebiet ist eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nicht erforderlich, da keine Anhaltspunkte für ein entsprechendes Artenvorkommen bestehen.

Durch die Novellierung des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) im August 2019 ist dem Arten- und Umweltschutz, auch im Siedlungsraum Rechnung zu tragen. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, werden Einfriedungen mit einem definierten Abstand von 12 cm zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Zaun festgesetzt. Zur Vermeidung von Lichtsmog und zum Schutz fliegender nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung nur energieeffizient Lichtmittel / Lichtgehäuse mit geringer Abstrahlung zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in der Lichtstärke ab 23 Uhr zu dimmen. Ferner sind zur Vermeidung von Vogelschlag Glasflächen so zu gestalten oder durch Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Freistehende Glaswände und transparente Konstruktionen mit Durchsichten auf freien Himmel oder Vegetation hinter Glas sind mattiert oder mit einer Bemusterung gegen Vogelschlag herzustellen.

Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in den Veröffentlichungen „Glasflächen und Vogelschutz“, LBV und NABU, Berlin 2011, die von der Seite www.nabu.de heruntergeladen werden kann sowie „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben- Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas, LAG VSW, Beschluss 21/01 (2021), die von der Seite www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm heruntergeladen werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze gemäß § 39 BNatSchG, während der Vogelbrutzeit abzuschneiden oder

auf den Stock zu setzen (Vogelbrutzeit: 01. März bis 30. September). Zu fällende Bäume sind vorab auf Höhlen- und Spaltenquartiere (für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger) zu untersuchen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen der Bahnlinie im Osten und der direkt angrenzenden Wohnbebauung im Süden, Westen und Norden nicht. Durch die vorgesehene Eingrünung des Plangebietes kann das Neubaugebiet in das grünteprägtete Ortsbild Unterfürstätt eingebunden werden.

B.1.7.3 Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden. Für das Plangebiet besteht bislang Baurecht nach § 30 BauGB. Das Plangebiet ist heute Teil eines bereits teilweise bebauten und versiegelten Wohngebietes.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung und Nachverdichtung mit weniger als 20.000 qm (bebaubarer) Grundfläche die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da die Eingriffe die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Somit entfallen die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

B.1.8 Regelungen zum Immissionsschutz

B.1.8.1 Öffentlicher Verkehrslärm

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen. Diesbezüglich ist das Verhältnis zwischen dem Immissionsschutzrecht und dem Bauplanungsrecht für die Planungspraxis von besonderer Bedeutung, da hierdurch die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gewährleistet werden soll. Insbesondere die dem Wohnen dienenden Baugebiete genießen insoweit eine besondere Schutzbedürftigkeit als neben dem Schallschutz Belastungen durch Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder (EMF) in die planerischen Erwägungen mit einbezogen werden müssen.

Mit der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr.107 erfolgt eine Nachverdichtung. Das Plangebiet wird wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Plangebiet steht im Einflussbereich der östlich verlaufenden Bahnlinie Rosenheim – München.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Immissionsschutztechnisches Gutachten zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) erstellt.

Auf das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Immissionsschutztechnische Gutachten, Schallimmissionsschutz, 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 107 „Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße“ der Stadt Rosenheim für den Bereich „Traminer Weg“, Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Verkehrslärm, Projekt-Nr. RO-3767-02/3767-02_E02, 12.10.2023, Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, wird verwiesen.

Geräuschsituation während der Tagzeit

In der nachfolgenden Plangraphik werden die prognostizierten Lärmbeurteilungspegel tags auf 2,0 m Höhe dargestellt. Demnach wird der in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert

OW_{WA,Tag} = 55 dB(A) im Bereich östlichen des Gebäuderiegels auf allen relevanten Geschossebenen um bis zu 7 dB(A) überschritten, was hauptsächlich auf die Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr zurückzuführen ist. Zudem wird auch der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV um bis zu 3 dB(A) überschritten. Im restlichen Geltungsbereich wird der Immissionsgrenzwert und größtenteils auch der Orientierungswert eingehalten bzw. unterschritten.

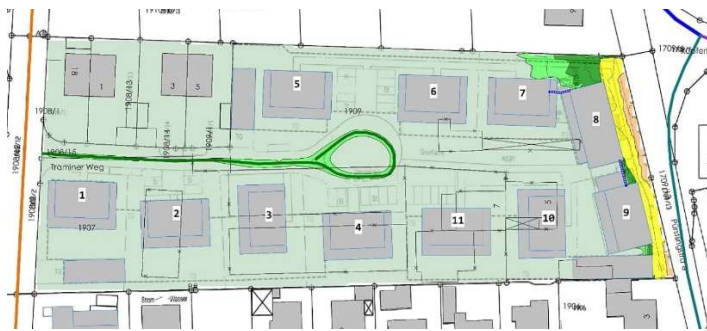


Abb. 1: Prognostizierte Beurteilungspegel während der Tagzeit auf 2,0 m Höhe (Immissionsschutztechnisches Gutachten, S. 34)

Bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte liegen gemäß 16.BlmSchV keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vor. Insofern ist bei einer Einhaltung des um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwertes $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Deshalb sind für die schutzbedürftigen Außenwohnbereiche in den von Orientierungs-

und Richtwertunterschreitungen betroffenen Bereichen keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Entlang der Bahn ist bereits eine Lärmschutzwand vorhanden. Um spürbare Verbesserungen zu erreichen, müsste die bestehende Lärmschutzwand entlang der Bahn deutlich erhöht werden. Zudem müsste an der östlichen Grenze des Plangebiets eine ca. 9 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden, um auch in den obersten Geschossen eine spürbare Pegelminderung zu erzielen. Die planerische Abwägung der Vor- und Nachteile der Ergänzung bzw. Errichtung von Lärmschutzwänden führt unter Berücksichtigung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Belange zu dem Ergebnis, dass es im vorliegenden Fall sachgerecht ist, auf aktive Schallschutzmaßnahmen zu verzichten und Maßnahmen des passiven Schallschutzes in Erwägung zu ziehen.

Da die von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Bereiche ausnahmslos im Osten des geplanten Gebäuderiegels liegen und auf den für die Besonnung wichtigen Bereiche im Anschluss an die West- und Südfassaden die Orientierungswerte ausnahmslos eingehalten sind, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone, Dachterrassen, im Anschluss an die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen, Ziffer 7.10, gekennzeichneten Außenwände nicht zulässig sind.

Geräuschsituation während der Nachtzeit

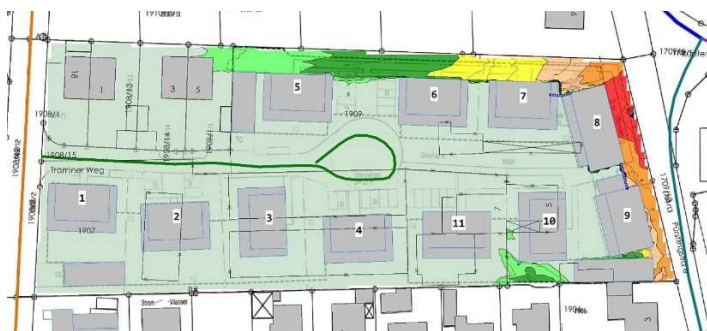


Abb. 1: Prognostizierte Beurteilungspegel während der Nachtzeit auf 2,6 m Höhe (Immissionsschutztechnisches Gutachten, S. 37)

Der Orientierungswert wird nachts für ein allgemeines Wohngebiet $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ vor der Ostfassade der Parzellen 8 und 9 auf Höhe aller relevanten Geschossebenen um bis zu 12 dB(A) überschritten. Durch den Flankeneintrag ergeben sich auf Höhe des 2. Obergeschosses vor den Nordfassaden der Parzellen 6 und 7 sowie vor der Südfassade auf Parzelle 10 weitere Orientierungswertüberschreitungen bis zu 12dB(A).

Auf den Parzellen 6 bis 10 wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV $IGW_{WA,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$ um bis zu 8 dB(A) überschritten. Auf allen weiteren Parzellen im westlichen Bereich des Bebauungsplans (Parzellen 1-5) ist durch die abschirmende Wirkung der Riegelbebauung im WA 3 im EG und 1. OG eine flächendeckende Einhaltung des Orientierungswerts festzustellen. Im 2. OG wird der Immissionsgrenzwert bei einer Überschreitung des Orientierungswertes um bis zu 4 dB(A) eingehalten.

Die von den Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffenen Gebäude auf den Parzellen 6 bis 10 weisen jeweils über mindestens eine Fassade auf, an welcher der Immissionsgrenzwert eingehalten bzw. unterschritten wird. Für diese Fälle ist eine lärmabgewandte Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vorgesehen. Demzufolge dürfen in den von relevanten Grenzwertüberschreitungen betroffenen Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) angeordnet werden. Falls dies aus planerischer Sicht nicht möglich ist, müssen Schlaf- und Ruheräume, die von Immissionsgrenzwertüberschreitungen

betroffen sind mit fensterunabhängigen, schallgedämmten Belüftungssystemen ausgestattet werden, um gesunden und ungestörten Schlaf zu gewährleisten. Alternativ sind auch vorgebaute Wintergärten, Laubengänge oder vorgehängte Glasfassaden bzw. Glaselemente mit ausreichender Pegelminderung durch Abschirmung möglich.

In einem ergänzenden Untersuchungsschritt wurde die Situation ohne eine Lärmschutzbebauung geprüft. Ergebnis war, dass für die neu geplanten Bauparzellen 1, 2, 3 (WA 5) und 10 (WA 2) der in einem Mischgebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{MI,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ eingehalten werden kann. Für den Fall einer noch unvollständigen Bebauung ist unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung kann auf die Festsetzung zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden, da auf den Bauparzellen 1,2,3 (WA5) und 10 (WA2) temporär Lärmbelastungen vorherrschen, die zumindest dem Schutzanspruch eines Mischgebietes genügen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Verkehrslärmsituation durch den Ausbau des Traminer Wegs

Gemäß dem Immissionsschutztechnischen Gutachten wird der in einem Allgemeinen Wohngebiet geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ und $IGW_{WA,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$ an den bestehenden und geplanten Wohngebäuden ausnahmslos eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Da die Zusatzbelastung durch den Traminer Weg aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht als irrelevant zu beurteilen ist, sind keine diesbezüglichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Untersuchung zeigt auch, dass durch die Verkehrserschließung der neu geplanten Wohnanlage und dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen die geltenden Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet an den geplanten und bestehenden Wohngebäuden in der umgebenden Nachbarschaft des Plangebiets eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Insofern sind diesbezüglich keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gemäß der Stellungnahme zum Parkverkehr im Bereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 107 vom 23.11.2023, sind die oberirdischen Stellplätze, Tiefgaragenein- und -ausfahrten und das Parkgeschoss auf Parzelle 7 hinsichtlich schalltechnischer Aspekte bestmöglich angeordnet. Demzufolge sind keine vermeidbaren und ggf. unzumutbaren Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu erwarten. Hinsichtlich der Lärmvorsorge sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zur schallmindernden Gestaltung der Fahrgassen, der Zu- und Abfahrten des Garagengeschosses sowie der Fahrbahnen der Tiefgaragenrampen sowie zur Einhausung der Tiefgaragenrampen aufgeführt, um der Forderung der Einhaltung des Standes der Lärminderungstechnik gerecht zu werden.

Schallschutznachweis nach DIN 4109

Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Kapitel 7 der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 sind zu erfüllen.

Besondere Schallschutzmaßnahmen im WA 3:

Aufgrund der immissionsschutzfachlichen Anforderungen wird eine durchgehende Riegelbebauung als Lärmabschirmung zur östlich verlaufenden Bahnlinie angeordnet, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleisten zu können und somit den Immissionsschutzkonflikt zu lösen. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Aus Schallschutzgründen wird die Grundrissgestaltung durch die Baukörperfestsetzung in Form einer geschlossenen Bauweise sowie die Festsetzung einer Baulinie an der nördlichen, östlichen und südlichen Außenwand weitgehend festgelegt.

Durch die aufschiebend bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird die Zulässigkeit der Wohnnutzung auf den Bauparzellen Nr. 4 (WA 5), 5 (WA 4), 6 (WA 4), 8 (WA 2) und 9 (WA 2) davon abhängig gemacht, dass zuerst der entlang der Baulinien parallel zur Pürstlingstraße festgesetzte Gebäuderiegel als Lärmschutzbebauung errichtet wird. Erst nach der Errichtung dieses Gebäuderiegels im geschlossenen Rohbau mit eingebauten Türen, hängenden Wänden und Fenstern sowie mit der zwingend festgesetzten Wandhöhe von neun Metern darf die Aufnahme der schutzbedürftigen Wohnnutzung im westlich angrenzenden Plangebiet erfolgen.

Aus Schallschutzgründen sind die Süd-, West- und Nordfassade des festgesetzten Garagengeschosses im südlichen Gebäudeabschnitt des Gebäuderiegels dem diesbezüglichen Stand der

Technik entsprechend vollständig geschlossen, fugendicht und witterungsbeständig auszubilden. Im Bereich des nördlich angrenzenden Zwischenbaus ist bei dem Luftgeschoss an der Westfassade eine sogenannte "hängende" Wand zu errichten. Diese ist ebenfalls vollständig geschlossen, fugendicht und witterungsbeständig auszuführen. Fugendicht geschlossen heißt im Umkehrschluss nicht undurchsichtig, sodass diese Fassadenflächen auch mit großen Glasflächen errichtet werden könnten, was weiterhin eine Durchflutung mit Tageslicht ermöglichen würde.

Zudem ist festgesetzt, dass im Bereich der nördlichen und östlichen Fassade des Gebäuderiegels keine schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone, Dachterrassen, zulässig sind.

Die Sicherung der Baureihenfolge, die schallschutztechnischen Anforderungen an die Baukörpergestaltung sowie die zwingend zu errichtende Wandhöhe werden in einem städtebaulichen Vertrag mit schuldrechtlicher Vereinbarung und dinglicher Sicherung geschlossen.

B.1.8.2 Gewerbelärm

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1709/42, östlich des Plangebiets zwischen der Pürstlingstraße / Kirchbachstraße und der Bahnlinie gelegen, ist die Ansiedlung eines Fachbetriebs für Solar- und Energietechnik geplant. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zum einen durch die gegenständliche Bauleitplanung keine weiterführende Einschränkung der auf dem Grundstück Fl.Nr. 1709/42 möglichen Geräuscentwicklungen des positiv vorbeschriebenen Gewerbebetriebs zu erwarten ist. Zum anderen sind aufgrund der Größe und des Betriebsumfangs des geplanten Betriebs keine anlagenbedingten Geräuschemissionen zu erwarten, die hinsichtlich der DIN 18005 oder der TA Lärm als unzumutbar zu beurteilen sind. Demzufolge sind auch ohne expliziten rechnerischen Nachweis im Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Schutz der geplanten Wohnnutzung vor anlagenbedingten Lärmimmissionen durch den geplanten Gewerbebetrieb erforderlich.

B.1.8.3 Einwirkungen durch den Bahnbetrieb

Entlang der Trasse der Deutschen Bahn AG muss mit Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen gerechnet werden. Hierzu gehören insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

B.1.8.4 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

Nach Auskunft der Immissionsschutzbehörden der Stadt Rosenheim befinden sich weder im näheren noch im weiteren Umfeld Betriebe, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen. Auch von den zulässigen Nutzungen im Plangebiet gehen keine Gefahren im Sinne dieser Verordnung aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind daher keine besonderen Abstände in Hinblick auf die Umsetzung des § 50 BImSchG zu berücksichtigen.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Trotz einer Bewirtschaftung der Felder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis können temporär Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auftreten, die auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind zu dulden.

Hinsichtlich des Einbaus von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten sind. Auf den Einbau lärmender Geräte ist zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

B.1.9 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind. Gemäß den Angaben der Stadtwerke Rosenheim GmbH & Co.KG kann bei einer Entnahme von 96 m³/h (zeitlich unbegrenzt) an den Hydranten im Umkreis von 300 m ein Fließdruck von mindestens 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden.

B.1.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

B.1.11 Baugrundverhältnisse / Altlasten / Bodenbelastungen / Kampfmittel

B.1.11.1 Baugrundverhältnisse

Der Untergrund des Baugeländes besteht aus Seetonablagerungen, die gegen Ende der letzten Eiszeit im sog. Rosenheimer See abgelagert wurden. Darüber folgen fluviatile Kiese und Sande, die vom Inn, nach dem Auflaufen des Sees, sedimentiert wurden. Den Abschluss der natürlichen Schichtenfolge bilden Auelehme, die bei der Verlandung der Mangfall und des Inns entstanden.

Durch die Bebauung wurde die natürliche Schichtenfolge teilweise mit Auffüllung überdeckt und zum Teil mit einer Straßendecke versiegelt. Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurde vom Büro Ohin folgende Aufschlussarbeiten und Erkundungen ausgeführt:

03.11.2014 3 Bohrungen B1-B3 bis max. 5,0 m Tiefe mit durchgehendem Gewinn
von gekernten Bodenproben des Durchmessers 140 mm nach DIN 4021

Die Untersuchung hat folgendes Baugrundprofil ergeben:

Mutterboden, Straßendecke (Mitte Traminer Weg), Kieskoffer, Auffüllung, Auenablagerungen, dann Kies (Oberkante zwischen 1,20 m und 2,50 m unter Gelände. Die Kiesunterkante wird zwischen 6 m und 8 m geschätzt. Unter dem Kies folgt i.d.R. der Seeton des Rosenheimer Sees.

Für alle Baumaßnahmen ist das Geotechnische Baugrundgutachten des Büros für Baugrunderkundung Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, Rohrdorf vom 18.11.2014 zu beachten.

B.1.11.2 Altlasten / Bodenbelastungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind aufgrund der vormaligen Nutzung als Gärtnereibetrieb Untersuchungen hinsichtlich der Bodenbelastungen durchgeführt worden. Die Untersuchungsergebnisse sind in dem „Abfalltechnischen Bericht für den Bebauungsplan Nr. 107 Oberschlesienstraße/Niederschlesienstraße – 2. Teiländerung Traminer Weg“ dokumentiert. Im Einzelnen sind bei folgenden Teilflächen Bodenbelastungen festgestellt worden:

Teilfläche 1, ehemalige Beete im südwestlichen Bereich – Bereich WA 5, Parzelle 1:

Der Boden bis in einer Tiefe von 0,2 m sowie der Boden ab einer Tiefe von 2,0 m kann ohne Einschränkungen wiederverwendet werden. Der Boden zwischen 0,2 m und 1,3 m entspricht einem Zuordnungswert nach Verfüll-Leitfaden von Z 1.2.

Teilfläche 2, ehem. Gewächshaus im nördlichen Bereich – Bereich WA 2, Parzelle 8,9 und 10:

Der Oberboden weist einen Zuordnungswert nach Verfüll-Leitfaden von Z 1.1 auf und darf nur bei einem Grundwasser-Flurabstand von mehr als 1,5 m wieder eingebaut werden. Das Bodenmaterial bis 4,0 m kann ohne Einschränkungen wiederverwertet werden. Für das Bodenmaterial ab 4,0 m unter GOK (Geländeoberkante) kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine MKW-Verunreinigung vorliegt, sodass im Zuge des Baugrubenaushubs weiter Untersuchungen erforderlich sind.

Teilfläche 3, ehemalige Beete im nordöstlichen – Bereich WA 2, Parzelle 8/WA 3 Parzelle 7:

Das gesamte Bodenmaterial bis in eine Tiefe von 5,0 m unter GOK wurde in die Einbauklasse Z

1.1 eingestuft. Unter Einhaltung eines Grundwasser-Flurabstand von mehr als 1,5 m darf das Material wieder eingebaut werden.

Teilfläche Heizöltank – Bereich WA 2, Parzelle 8/WA 3 Parzelle 7:

Das Bodenmaterial weist einen Zuordnungswert nach Verfüll-Leitfaden von Z 1.1 auf. Aufgrund des festgestellten MKW-Geruchs ab einer Tiefe von 43,5 m unter GOK ist beim Aushub auf Auffälligkeiten zu achten.

Teilfläche Gewächshäuser – Bereich WA 5, Parzelle 2,3 und 4:

Das Bodenmaterial des nördlichen Gewächshauses wurde bis in die Tiefe von 1,6 m unter GOK in die Einbauklasse Z 1.2 eingestuft. Das darunterliegende Material, als Z 1.1 eingestuft, kann als Geländeausgleichsmaterial verwendet werden, da ein Grundwasser-Flurabstand von 1,5 m gewährleistet sein muss.

Das Bodenmaterial des südlichen Gewächshauses wurde bis in die Tiefe von 1,7 m unter GOK in die Einbauklasse Z 1.2 eingestuft und kann als Geländeausgleichsmaterial verwendet werden, da ein Grundwasser-Flurabstand von 1,5 m gewährleistet sein muss. Das darunterliegende Material kann als Z0-Material ohne Einschränkung wiederverwendet werden.

Das Bodenmaterial des Gewächshauses, in dem Autos abgestellt sind, wurde bis in eine Tiefe von 0,9 m unter GOK als Z 2-Wert klassifiziert und kann nicht weiterverwendet werden. Das Bodenmaterial bis 1,2 m unter GOK kann nur als Geländeausgleich Verwendung finden, da ein Grundwasser-Flurabstand von 1,5 m vorliegen sein muss. Das darunterliegende Bodenmaterial kann ohne Einschränkungen einer Wiederverwendung zugeführt werden.

Der gesamte gemäß Verfüll-Leitfaden belastete Bodenaushub ist in Haufwerken zu lagern und gemäß LAGA PN 98 zu mischbeprobieren. Nach Vorlage der Analysenergebnisse aus den Haufwerksbeprobungen ist das Bodenmaterial einer geregelten Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Alle Aushubmaßnahmen im Bereich nachweislich belasteter Bodenpartien sind durch eine nach § 18 BBodSchG qualifizierte Untersuchungsstelle oder einen Sachverständigen begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist beim Ordnungsamt bzw. der Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Ein entsprechender Nachweis über die Wiederverwendung von Z1.1 bzw. die fachgerechte Entsorgung von Z2 ist zu erbringen.

Das gesammelte Niederschlagswasser darf nur in nachweislich nicht belasteten Bereichen versickert werden.

Sollten bei den Aushubmaßnahmen weitere Schadstoffvorkommen entdeckt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Rosenheim zu benachrichtigen.

Wasserprobe:

Da in den Wasserproben des Brunnens keine Stufenwertüberschreitungen nachgewiesen werden konnten, müssen keine Besonderheiten hinsichtlich Wasserverunreinigungen berücksichtigt werden.

B.1.11.3 Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung des gesamten Stadtgebietes im Zweiten Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet noch Bombenblindgänger oder Kampfmittel im Boden befinden. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Bauherren angehalten sich über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Bei Vorlage entsprechender Verdachtsmomente sind ggf. weiter Untersuchungen und Sondierungen sowie die Begleitung der Erdarbeiten durch einen Kampfmittelsachverständigen nach § 20 SprengG erforderlich. Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein oder sich etwa im Zuge von Baumaßnahmen ergeben, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden. Näheres hierzu auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.: ID4-2135.12-9 „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ sowie unter: <https://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php>

B.1.12 Wasserwirtschaft

B.1.12.1 Hochwasser und Starkregenereignisse

Das Planungsgebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich und liegt vollständig im Hochwassergefahrenbereich für ein Überschwemmungsgebiet HQ extrem. Tritt ein derartiges

Ereignis ein, können laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt im Plangebiet Wassertiefen zwischen 1 m und 2 m auftreten. Die detaillierten Wasserspiegellagen können beim Wasserwirtschaftsamt Rosenheim eingeholt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im voralpinen Bereich immer häufigere und intensivere Starkregenereignisse auftreten, die zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen können. Tritt ein derartiges Ereignis ein, können laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt im Plangebiet Wassertiefen zwischen 1 m und 2 m auftreten. Die detaillierten Wasserspiegellagen können beim Wasserwirtschaftsamt Rosenheim eingeholt werden.

In der Planung ist dieser Gefährdung durch Starkregen Rechnung zu tragen. Die bekannten natürlichen Gegebenheiten sind durch die planenden Büros zu berücksichtigen. Auf die Broschüre des BBK "Empfehlungen bei Sturzfluten" wird hingewiesen.

Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise, ggf. mit Ergänzung durch mobile Hochwasserschutz Elemente, dringend empfohlen. Im Hinblick auf die Bauvorsorge wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Lichtgräben, die erfahrungsgemäß bei Starkregenereignissen häufig volllaufen, unzulässig sind, um Überflutungen von Kellern zu vermeiden. Zudem sind Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchleitungen etc. wasserdicht auszuführen oder mindestens 25 cm über der Geländeoberkante anzuordnen, um den Wassereintritt in das Gebäude zu verhindern. Zudem sind Tiefgaragenzufahrten mittels einer Schwelle von 20 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche so zu gestalten, dass Überflutungen von angrenzender Verkehrsfläche nicht in die Tiefgarage eindringen können. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums „Objektschutz und bauliche Vorsorge“, Stand Dezember 2018, wird verwiesen.

Die Stadtentwässerung Rosenheim (2023) zeigt durch eine Simulation mit einem 100-jährlichen Regenereignis, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowohl im unbeplanten Zustand (Ist-Zustand) als auch im beplanten Zustand (Planzustand) teilweise überschwemmt wird. Insgesamt kommt die Simulation zu dem Ergebnis, dass sich durch die Planung und Realisierung der Bauvorhaben im Plangebiet keine negativen Auswirkungen für den Bestand ergeben. Dies ist darauf zu führen, dass im Planungszustand das Niederschlagswasser für den Bemessungsregen gesammelt und abgeleitet bzw. versickert wird und nur darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser oberflächlich abfließt.

Vor diesem Hintergrund wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

B.1.12.2 Grundwasser

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde eine Grundwassermodellierung durchgeführt. Das Ergebnis ist im Hydrogeologischen Gutachten, Bebauungsplan Nr. 107 „Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße“ – Teiländerung Traminer Weg, Projekt-Nr. 16043-02 vom 19.08.2021, Aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf, dargestellt und erläutert.

Demnach wirkt der Innkies, dessen Oberkante nach dem Baugrundgutachten bei ca. 1,20 m bis ca. 2,50 m unter Geländeoberkante liegt und eine Schichtdicke von ca. 6 m bis 8 m aufweist, als weiträumiger Leiter, in dem sich eine östliche Strömung in Richtung Mangfall einstellt.

Die Flurabstände des Grundwassers liegen in den Wasserbeobachtungen der Baugrunduntersuchung zwischen 1,85 m und 2,40 m unter Geländeoberkante. Teilweise ist das Grundwasser unter den Aueablagerungen eingespannt und steigt nach dem Anbohren an. Der Grundwasserspiegel stellt sich im Mittel auf 1,70 m unter Bezugshöhe ein. Die Geländeoberkante des Baugebietes liegt etwa zwischen 448,15 m ü. NN (Bereich Oberschlesienstraße) und 448,31 m ü. NN (Bereich Pürstlingstraße).

Neben den bereits bestehenden Gebäuden wurde in dem 2d-Grundwasser-Planungsmodell die Unterkante der geplanten Tiefgaragen und Keller in einer Höhe von 444,40 m ü. NN berücksichtigt. Demnach taucht die geplante Bebauung in den Grundwasserleiter (Aquifer) ein. Die bestehende Schichtenfolge bleibt bestehen und wird nicht durch Dränagen in ihrer Durchlässigkeit verändert.

Während der Bauphase kann durch den trockenen Verbau der Baugruben nach der numerischen Grundwassermodellierung eine Erhöhung des Grundwasserspiegels um bis zu ca. 9 cm oberstrom und bis zu ca. 5 cm unterstrom resultieren. Die angrenzende Bestandsbebauung ist von einer Erhöhung der Grundwasserdruckhöhe bis zu maximal ca. 7 cm betroffen, wobei die

Erhöhung in der Mehrzahl der betroffenen Bestandsbebauung mit weniger als ca. 2 cm nur geringfügig ausfällt.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Grundwasserspiegeländerungen dargestellt. Die grauen Flächen sind die nach Bebauungsplan maximal zulässigen Abmessungen der Keller und Tiefgaragen. Deutlich erkennbar ist auch, dass im südlichen Abschnitt des Gebäuderiegels im WA 3 keine Unterkellerung dargestellt ist, da eine Unterkellerung in diesem Bereich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig ist.

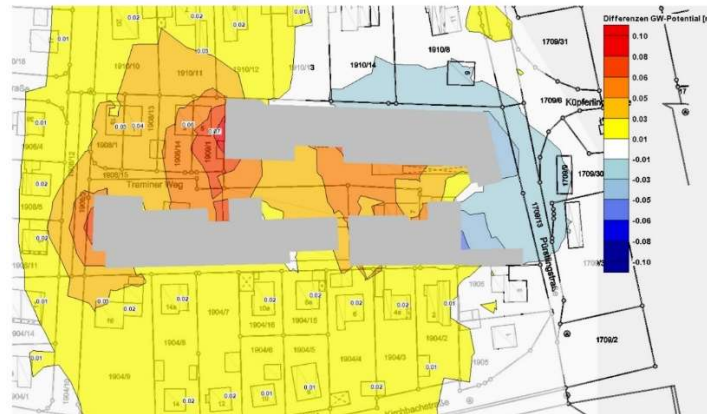


Abbildung 4.5: Grundwasserspiegeländerungen Bauzustand - Ist-Zustand, HHGW

Für den Planungszustand bzw. die nachfolgende Realisierung des Bauvorhabens wird in dem Gutachten eine maximale UK Untergeschoss / Tiefgarage in Höhe von 444,40 m ü. NN definiert. In der Folge kommt es für die Bestandsbebauung oberstrom zu einer Erhöhung des Grundwasserspiegels um bis zu ca. 2 cm und unterstrom um bis zu ca. 1 cm.

Nach der fachlichen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim sind Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen nicht erforderlich.

Im Gutachten wird empfohlen, bei der Herstellung der geplanten Bebauung der hydraulischen Situation des Grundwassers Rechnung zu tragen. Deshalb sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen um Schäden zu vermeiden:

- Alle geplanten Untergeschosse sind gegen eindringendes Grundwasser zu sichern und wasserundurchlässig auszuführen.
- Die Unterkante der Bodenplatte aller Gebäudeteile, wie z.B. Kellergeschosse, Tiefgaragen, darf 444,40 m ü. NN nicht unterschreiten.
- Eine ausreichende Auftriebssicherheit der geplanten Gebäude sowie der einzelnen Gebäudeteile gegenüber den hohen Grundwasserständen muss in allen Bauzuständen sichergestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung nicht zulässig ist und dass befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude (Bauwasserhaltung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen und mit entsprechendem Vorlauf bei der Stadt Rosenheim zu beantragen sind.

Dauerhafte Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung, die von Kellern und Tiefgaragen ausgehen, sind nach Maßgabe des wasserrechtlichen Verfahrens durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete Ausgleichsmaßnahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen und mit entsprechendem Vorlauf bei der Stadt Rosenheim zu beantragen sind.

B.1.12.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde zur Abklärung der notwendigen Oberflächenwasserbeseitigung das Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung, Bebauungsplan Nr. 107 „Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße“ – Teiländerung Traminer Weg, Projekt-Nr. 16043-02 vom 19.01.2022, Aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf, erstellt.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers der Dachflächen über konventionelle Rohrrigolen ist aufgrund des geforderten Mindestabstands der Sohle der Entwässerungseinrichtung zum MHGW im Untersuchungsgebiet nicht möglich. Deshalb wurde im Gutachten die Herstellung einer undurchlässigen Schicht unter den Rigolenkörpern empfohlen. Die Rigolen mit einem

Gesamtspeicherkoeffizienten von mindestens 90% werden über Sammel- und Transportleitungen mit einem vorgeschalteten Wartungs- und Absetzschacht mit Oberflächenwasser beaufschlagt. Bei einem größeren Speicherkoeffizienten könnten geometrischen Abmessungen der Rigole reduziert werden. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

Die Entwässerung der privaten Stellplätze sowie die dazugehörigen Erschließungsflächen ist über humusierte und begrünte Mulden herzustellen. Die Beschickung der Mulden erfolgt direkt über oberirdische Zuleitungen. Die Mulden sind mit einer mind. 20 cm dicken Humus Schicht anzudecken. Im Bereich der Entwässerungsmulden sind Bodenaustauschmaßnahmen mit gut sickerfähigem Material, $k_f\text{-Wert} = 1,5 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$, durchzuführen, so dass die gut sickerfähigen Bereiche des gewachsenen Bodens hydraulisch verbunden werden.

Sofern Böden in Bereichen, in denen Versickerungsanlagen geplant sind, durch Altlasten belastet sind bzw. noch nicht die ausreichende Bodengüte aufweisen, ist dies im Zuge der durchzuführenden Baumaßnahmen durch Bodenaustausch zu gewährleisten. Auf die Erforderlichkeit wasserrechtlicher Genehmigungsverfahren wird hingewiesen.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen kann über Straßensinkkästen, die über einen Sammel- und Transportkanal mit dem bestehenden Regenwasserkanal in der Pürstlingstraße verbunden sind, erfolgen.

Die zur Umsetzung einer ordnungsgemäßen Entwässerung erforderlichen Hinweise und Festsetzungen sind im Bebauungsplan gemäß den Empfehlungen des Gutachtens aufgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Zulassung der Grundstücksentwässerungsanlage ein Entwässerungsplan gemäß den Anforderungen der Entwässerungssatzung der Stadt Rosenheim in der jeweils gültigen Fassung bei der Stadt Rosenheim zur Zustimmung einzureichen ist.

Grundsätzlich sollte auf einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser hingewirkt werden. Möglichkeiten hierfür bieten sich durch Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung.

Derartige Maßnahmen können einen wichtigen Beitrag zur Entlastung von Kanalisation, Kläranlage und Gewässern leisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz des Grundwassers vor nicht abbaubaren und somit gesundheitsgefährdenden Schwermetallanreicherungen Dacheindeckungen mit unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen im Plangebiet nicht zulässig sind bzw. eine Versickerung nur nach Vorbehandlung zulässig ist. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eigenverantwortlich zu prüfen ist, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorhaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln, zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

B.1.13 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Neben den bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen muss es ein wesentliches Anliegen der Bauleitplanung sein, die unterschiedlichen Belange aller Bevölkerungsgruppen im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Über die Bushaltestelle „Pürstlingstraße / Niederschlesienstraße“ mit der Buslinie 404 des MVV/SVR ist das Plangebiet an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

Über die Fuß- und Radwege entlang Pürstling- und Küpferlingstraße ist die Anbindung an das städtische Fuß- und Radwegenetz gewährleistet.

Einkaufsmöglichkeiten für die Nahversorgung bieten sich jenseits der Bahn in Rosenheim.

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum. Damit wird ein grundsätzlicher Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in der Stadt Rosenheim geleistet.

Die Belange des Gender Mainstreaming wurden insofern berücksichtigt als der Bebauungsplan entsprechende Angebote beinhaltet:

- gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz
- gute Erreichbarkeit der wohnungsnahen Versorgung, sozialen Infrastruktur
- Erschließung durch Wohnstraße mit Anbindung an Tempo-30-Zonen im Umfeld

- Schaffung von wohnungsbezogenen Freiflächen/Gärten
- angemessene städtebauliche Dichte in Verbindung mit überschaubaren Gebäudegrößen

B.1.14 Energieeffiziente Planung und Klimaschutz

Mit der 2. Teiländerung des Bebauungsplan Nr. 107 setzt die Stadt Rosenheim den Rahmen für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Unter Rückgriff auf die vorhandene Verkehrerschließung und Infrastruktur werden die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt.

Die vorliegende Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsräumen dar. Damit trägt sie zur Eindämmung des Siedlungs- und Flächenverbrauchs an peripheren Standorten bei und stellt einen Beitrag zum Klimaschutz und der Klimaanpassung bei.

Zudem weisen die getroffenen Regelungen zur Grünordnung eine hohe klimaschützende Relevanz auf, indem die natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen erhalten und gefördert werden. Als Regelungen sind hier insbesondere die Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen, Begrünung der Tiefgaragendecke und Flachdächern, zur Begrenzung der Versiegelung sowie Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers aufzuführen.

Hinsichtlich der energieeffizienten Planung sind im Bebauungsplan Hinweise enthalten. Weitergehende Regelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erwogen, da durch das Gebäudeenergiegesetz – GEG - ein ausreichender Regelungsumfang besteht.

B.1.15 Richtfunk

Nördlich des Plangebiets verlaufen in nordöstlicher Richtung drei Richtfunkverbindungen. Die Fresnelzonen der Richtfunkverbindungen befinden sich in einem vertikalen Korridor zwischen 53 m und 83 m über Grund. Etwa in der Mitte des Plangebiets verläuft eine Richtfunkverbindung in Nord-Süd-Richtung. Die Fresnelzone dieser Richtfunkverbindung verläuft in einem Korridor zwischen 16 m und 46 m über Grund.

Die maximalen Firsthöhen, die nach den Regelungen des Bebauungsplans erreicht werden können, liegen etwa bei 11,50 m. Insofern ist nicht von Beeinträchtigungen oder Störungen der Richtfunktrassen auszugehen.

B.1.16 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

B.1.16.1 Abstandsflächen

Für das gesamte Planungsgebiet gelten die Bestimmungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu den Abstandsflächen.

B.1.16.2 Fassaden- und Baugestaltung, Geländeänderungen

Im Sinne eines schlanken Bebauungsplans sowie einer planerischen Zurückhaltung sind nur wenige grundsätzliche Regelungen zur äußeren Gestaltung aufgeführt.

Im gesamten Plangebiet sind nur Sattel- und Walmdächer sowie flach geneigte Dächer zulässig. Alternativ sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Im WA 1 ist unter Berücksichtigung des genehmigten Baubestandes eine Dachneigung bis zu 35 ° zulässig. Nach den Bestimmungen des Bebauungsplans können in Verbindung mit den Festsetzungen zur zulässigen Wandhöhe von 6,50 m zweigeschossige Gebäude mit zusätzlichem ausgebauten Dachgeschoss entstehen.

Im WA 2 bis WA 5 ist eine Dachneigung bis zu 20 ° zulässig. Demnach kann in Verbindung mit den Festsetzungen zur zulässigen Wandhöhe von bis zu 9,0 m ein dreigeschossiges Gebäude errichtet werden. Ein zusätzlicher Dachgeschossausbau ist nicht möglich.

Für untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten, Erker oder sonstige Vorbauten, sind auch andere Dachformen zulässig.

Zudem sind unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher und ökologischer Aspekte Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 18° dauerhaft extensiv zu begrünen.

Die Regelungen zur Höhenentwicklung, zur Dachgestaltung und Festlegung der Firstrichtung dienen der Umsetzung des städtebaulichen Grundkonzeptes und der Sicherung eines homogenen Erscheinungsbildes.

Die Festsetzungen zur Errichtung der Terrassentrennwände in einer Tiefe bis zu drei Meter und einer Höhe bis zu zwei Meter regelt eine einheitliche maximale Größe und dient der Wahrung der Privatsphäre.

Aus gestalterischen Gründen und zur Gliederung des Gebäuderiegels wird für den Zwischenbau (Festsetzungen durch Planzeichen Ziff. 7.13, Teilfläche B) zwischen dem Gebäude 7 (WA 3) und dem Gebäude 8 (WA 2) festgesetzt, dass nur Terrassen, Balkone und Wintergärten errichtet werden dürfen. Um eine gewisse Transparenz zwischen den beiden Gebäuden 7 und 8 gewährleisten zu können, wird zudem festgesetzt, dass für die aus Schallschutzgründen geschlossen auszubildende nördliche Außenwand nur eine „transparente“ Stahl-Glas-Konstruktion verwendet werden darf.

Um den Schallschutzgebäuderiegel nicht als eine durchgängige 9 m hohe „Wand“ erscheinen zu lassen, ist der Baukörper horizontal und vertikal gegliedert und durch einen Zwischenbau in einen nördlichen und südlichen Gebäudeabschnitt aufgeteilt. Zwischen den beiden Gebäudeabschnitten ist ein Zwischenbau eingefügt, durch den eine Leitungstrasse mit Ver- und Entsorgungsleitungen führt. Zur Sicherung und zum ordnungsgemäßen Unterhalt dieser Leitungen ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass der mit L 3 gekennzeichneten Bereich als sogenanntes Luftgeschoss mit einer lichten Durchgangsbreite von 3,50 m und einer lichten Durchgangshöhe von 4,0 m auszubilden ist. Im Bereich des Luftgeschosses gemäß Festsetzung durch Planzeichen 7.9 dürfen keine Einbauten, Fundamente o. ä. erfolgen. An der Westseite, der westlichen Außenwand des Gebäuderiegels, ist aus Gründen des Schallschutzes eine sog. "hängende" Wand zu errichten, welche keine Fundamente aufweisen darf. Die Fundamente der nördlich und südlich des Luftgeschosses anschließenden Bauteile müssen tiefer als die unterhalb des Luftgeschosses gemäß Festsetzung durch Planzeichen 7.1 verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen gegründet werden. Die entsprechenden Baupläne sind vorab mit dem Tiefbauamt der Stadt Rosenheim sowie den Stadtwerken Rosenheim GmbH & Co.KG abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft sind Geländeänderungen insbesondere zur Erstellung von Rigolen, Sickermulden sowie zum hochwasserangepassten Bauen erforderlich.

B.1.16.3 Einfriedungen und Freileitungen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des neu geplanten Bauquartiers zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan grundsätzliche Festsetzungen zur Gestaltung und Höhe der Einfriedungen getroffen. Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen sind grundsätzlich ohne durchlaufende Sockel mit einem Bodenabstand von mindestens 12 cm zu errichten, um z.B. für Kleinsäuger, eine Durchlässigkeit insbesondere der Siedlungsränder zur freien Landschaft zu schaffen. Zum Schutz der Privatsphäre und zur Abgrenzung privater Wohngärten untereinander sind Einfriedungen nur in Verbindung mit einer Hinterpflanzung zulässig.

Um Verkehrsgefährdungen durch eine Verlagerung des Stauraums auf die Straße, die durch eine Einfriedung der Zufahrten sich ergeben würde, zu vermeiden, sind im Bebauungsplan entsprechende Regelungen getroffen, dass Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz-, Garagen- oder Tiefgaragenzufahrten nicht zulässig sind.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, sind sämtliche Versorgungsleitungen, insbesondere Elektro-, Fernmelde- und Antennenleitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

B.2 Sollinhalte des Bebauungsplans

B.2.1 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen werden Darstellungen der digitalen Flurkarte, Fixpunkte Oberkante Kanaldeckel über NN, die Ein- und Ausfahrtrampen für Tiefgaragen, bestehende Hauptentsorgungs- und -versorgungsleitungen sowie die Geltungsbereichsgrenzen der bisher geltenden Bebauungspläne. Zudem werden die Hochwassergefahrenflächen HQ extrem übernommen, die sich über den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken.

B.2.2 Hinweise

Zum Verständnis und zum Vollzug der Planung wurden in den Bebauungsplan erforderliche Hinweise aufgenommen, die u.a. kommunale Verordnungen und Satzungen der Stadt Rosenheim, den Brandschutz, die Bodenverhältnisse, das grund- und Oberflächenwasser bzw. die Wasserwirtschaft, den Denkmalschutz, den besonderen Artenschutz oder sonstige Fachgesetzgebungen betreffen und in der Planfolge zu berücksichtigen sind. Zusätzlich wurden Ergänzungen durch Hinweise zu Risiken (Hochwasser, Starkregenereignissen, Altlasten, Kampfmittelbelastung) und deren Schadensminimierung und -beseitigung sowie zur Nutzung regenerativer Energien aufgenommen.

B.3 Maßnahmen zur Durchführung

B.3.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen hinsichtlich der Grundabtretung und Durchführung von Verkehrserschließungsmaßnahmen werden im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt, notariell beurkundet und in der Planfolge entsprechend umgesetzt.

B.3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist bisher nur rudimentär vorhanden.

Der Traminer Weg wird als Wohnstraße neu errichtet, ebenso werden die gesamte Ver- und Entsorgungsanlagen ergänzt bzw. neu hergestellt.

Auf die Beachtung der entsprechenden Satzungen der Stadt Rosenheim, wie z.B. die Entwässerungssatzung – EWS – in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen. Die anfallenden Haus- und Betriebsabwässer sind über Anlagen, die den Regeln der Technik entsprechen, über das neu zu erstellende Kanalnetz der vollbiologischen Kläranlage der Stadt Rosenheim zuzuführen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Ebenso müssen sämtliche Bauvorhaben mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

B.3.3 Vertragliche Regelungen

Ergänzend zum Bebauungsplan werden zusätzlich noch vertragliche Regelungen

- zur Festlegung der zwingend zu errichtenden Wandhöhe der Baureihenfolge mit Verpflichtung zur Errichtung, der Instandsetzung sowie der Wiederherstellungspflicht des Gebäuderiegels auf Bauparzelle 7 (WA 3) innerhalb einer angemessenen Frist,
- der Grundabtretung,
- der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen,
- der Kampfmittel- und Altlastenbeseitigung,
- der Beseitigung des Niederschlagswassers,
- der artenschutzrechtlichen Maßnahmen und
- der Einräumung von Dienstbarkeiten vereinbart.

Die Sicherstellung erfolgt durch eine schuldrechtliche Vereinbarung.

C. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Zwischen den Eigentümern und der Stadt Rosenheim werden städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB geschlossen. Die städtebaulichen Verträge regeln die Kosten insbesondere zu Grunderwerb (Verkehrsflächen), Dienstbarkeiten/Reallasten, Herstellungs- und Unterhaltungspflichten für Straßen, Wege, Plätze sowie auch die Bereitstellung.

D. STATISTIK UND FLÄCHENBILANZ

Flächennutzung	Flächengröße	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,019 ha	91,4 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,096 ha	8,6 %
Gesamtgröße des Geltungsbereiches	ca. 1,115 ha	100 %

E. VERWENDETE UNTERLAGEN

- Stadt Rosenheim, rechtswirksamer Flächennutzungsplan, 12.12.1995
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020
- Regionalplan Südostoberbayern, 17. Fortschreibung v. 13.11.2019
- Geotechnisches Baugrundgutachten, Bauvorhaben: Rosenheim, Traminer Weg, AZ 14-11-01, 18.11.2014, Dipl.Geol. F. Ohin GmbH, Rohrdorf
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 107 „Oberschlesienstraße/Niederschlesienstraße“ der Stadt Rosenheim für den Bereich „Traminer Weg“, Projekt-Nr. RO-3767-02 / 3767-02_E02, 12.10.2023, Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut
- Stellungnahme zum Parkverkehr im Bereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 107, Projekt-Nr. RO-3767-02, 23.11.2023, Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut
- Verkehrliche Stellungnahme zur Bewertung zweier möglicher Anbindungen des geplanten Wohngebietes Traminer Weg im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 107 – 2 Traminer Weg, 03.12.2021, INGEVOST, Ingenieurbüro für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich, Planegg
- Abfalltechnischer Bericht für den Bebauungsplan Nr. 107 „Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße“ – 2. Teiländerung „Traminer Weg“, AAC220955_OU Traminer Weg, 07.12.2022, Altlasten & Abfall Consulting Dipl.Geol. Gabriele Seybold, München
- Bebauungsplan Nr. 107 „Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße“ – 2. Teiländerung Traminer Weg, Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung, Projekt-Nr. 16043-02, 19.01.2022, Aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf
- Hydrogeologisches Gutachten, Grundwassermodellierung, Bebauungsplan Nr. 107 „Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße“ – 2. Teiländerung Traminer Weg, Bericht vom 19.08.2021, Projekt-Nr. 16043-02, Aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf