

Bebauungsplan Nr. 195 „Anton-Kathrein-Straße Northwest“ mit integriertem Grünordnungsplan

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

Begründung

zur Planfassung vom 18.05.2026



Übersichtsplan

Norden Δ

INHALTSVERZEICHNIS

A	EINLEITUNG	4
A 1	Anlass zur Planaufstellung	4
A 1.1	Zielstellung, Erforderlichkeit.....	4
A 1.2	Bedarfsanalyse.....	4
A 1.3	Verfahren.....	6
A 2	Lage des Plangebiets / Situationsbeschreibung	7
A 2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
A 2.2	Geschichtliche Entwicklung	8
A 2.3	Das Plangebiet und seine Umgebung.....	11
A 2.4	Eigentums- und bauplanungsrechtliche Situation	12
A 3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben	12
A 3.1	Landes- und Regionalplanung Landesentwicklungsprogramm (LEP)	12
A 3.2	Flächennutzungsplan.....	15
A 3.3	Angrenzende Bebauungspläne.....	16
A 3.4	Informelle Planungen.....	17
A 4	Städtebauliches Konzept	20
A 4.1	Leitbild	20
A 4.2	Konzeptbeschreibung	20
A 5	Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen.....	21
A 6	Natur- und Artenschutz	22
A 6.1	Artenschutz	22
A 6.2	Biotopschutz.....	22
A 6.3	Natur- und Landschaftsschutzgebiete.....	22
A 7	Ver- und Entsorgung	22
A 8	Klima, Luft, Verschattung.....	23
A 8.1	Klima	23
A 8.2	Luft	28
A 8.3	Verschattung	29
A 9	Schalltechnische Untersuchung.....	30
A 10	Topografie, Bodenbeschaffenheit	31
A 11	Bodenbelastungen, Kampfmittel	33
A 12	Wasserwirtschaft	34
A 12.1	Oberflächengewässer	34
A 12.2	Oberflächenentwässerung	34
A 12.3	Hochwasser / extreme Wetterereignisse.....	34
A 13	Denkmalschutz.....	35
A 14	Soziale und kulturelle Bedürfnisse.....	35
A 15	Richtfunk	36

A 16	Störfallbetriebe.....	39
B	PLANUNGSBERICHT	39
B 1	Planinhalt und Festsetzungen	39
B 1.1	Festsetzungen zur Bebaubarkeit	39
B 1.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	39
B 1.1.2	Maß der baulichen Nutzung	40
B 1.1.3	Bauweise.....	42
B 1.1.4	Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen	42
B 1.2	Verkehrs- und Versorgungsflächen.....	43
B 1.2.1	Verkehrsflächen.....	43
B 1.2.2	Versorgungsanlagen und -leitungen.....	44
B 1.3	Natur und Umwelt.....	45
B 1.3.1	Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	45
B 1.3.2	Artenschutz.....	47
B 1.4	Klima- und Immissionsschutz	48
B 1.4.1	Klimaschutz.....	48
B 1.4.2	Immissionsschutz.....	48
B 2	Festsetzungen nach Landesrecht.....	52
B 2.1	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	52
B 2.1.1	Dachausbildung	52
B 2.1.2	Fassaden	52
B 2.1.3	Werbeanlagen	52
B 2.1.4	Einfriedungen	54
B 2.1.5	Flächen für Stellplätze und Terrassen	54
B 2.1.6	Abstandsflächen	54
B 2.2	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen.....	56
B 3	Sollinhalte des Bebauungsplans	56
B 3.1	Nachrichtliche Übernahmen.....	56
B 3.2	Hinweise.....	56
B 4	Maßnahmen zur Durchführung	56
C	ZUSAMMENFASSUNG	57
C 1	Ziele und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung.....	57
C 2	Kosten und Finanzierung	57
C 3	Flächenbilanz	57
D	ANHANG	58
D 1	Literatur und Quellen.....	58
D 2	Gutachten	61
D 3	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB.....	62

A EINLEITUNG

A 1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG

A 1.1 Zielstellung, Erforderlichkeit

Die Stadt Rosenheim plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Anton-Kathrein-Straße Nordwest“, um die Umstrukturierung und Nachverdichtung für eine gemischte Nutzung im innerstädtischen Bereich zu ermöglichen.

Der städtebauliche Entwurf ist Teil eines größeren Plangebietes, das als „Rahmenplanung Posthöfe – Bahnhofstraße“ in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschusses am 29.05.2019 (VO/2019/0291) gebilligt wurde. Aus diesem Gesamtkonzept soll der Block 3 aufgrund der Eigentumssituation und jetzigen Nutzung als Parkplatz zuerst verwirklicht werden.

Die Bauleitplanung ist erforderlich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, da mit der Planung die Schließung einer innerstädtischen Bebauungslücke, für die Baurecht nach § 34 BauGB besteht, erfolgen soll und somit eine Nachverdichtung im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung resultiert. Zudem soll die Bauleitplanung der Schaffung von Wohnraum und Gewerbenutzung führen.

Der Neubau weist entlang der Anton-Kathrein-Straße fünf Geschosse auf und wird ergänzt mit zwei zurückgesetzten Staffelgeschossen. Die Bauflucht aus dem westlich angrenzenden Bestandsgebäude wird aufgenommen, das Gebäude springt somit von der Grundstücksgrenze zurück, im Erdgeschoss entsteht eine großzügige Bürgersteigzone. Das Gebäude soll sich sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen eignen, wobei der Anteil der Wohnnutzung mindestens 20 % und der Anteil der gewerblichen Nutzung mindestens 60 % der zulässigen Geschossfläche ausmachen soll. Der Vorhabenbereich soll mit einer Tiefgarage unterbaut werden; die Zufahrt erfolgt ostseitig über die Anton-Kathrein-Straße.

Der Bebauungsplan fixiert die Gebäudeplanung des Blocks 3 nicht exakt um spätere, erforderliche Anpassungen zu ermöglichen bzw. Raum für die Entwicklung eines konkreten architektonischen Entwurfs zu schaffen.

A 1.2 Bedarfsanalyse

Flächenbedarf für Gewerbe und Einzelhandel:

Das Plangebiet liegt laut Einzelhandelskonzept für die Stadt Rosenheim 2023 (CIMA Beratung + Management GmbH, September 2023) innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt. Hier gibt es 305 Einzelhandelsbetriebe. Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind alle Sortimentsarten zulässig (Sortimente des Innenstadtbedarfs, des Nahversorgungsbedarfes und des sonstigen Bedarfes).

Teil des Einzelhandelskonzeptes ist ein Innenstadtentwicklungskonzept, das wichtige Inhalte formuliert: Die Bedeutung der Innenstadt als Einkaufsort geht seit Jahren kontinuierlich zurück. Innenstädte sind seit jeher Mittelpunkte des urbanen Lebens, welche durch einen Mix aus Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen, Arbeit, Kultur und Tourismus geprägt sind. Sie fungieren in Anbetracht der Nutzungsvielfalt und ihrer i.d.R. gut erreichbaren Lage als Treffpunktort für viele Menschen. Diese Lebendigkeit gilt es auch in Anbetracht des Strukturwandels weg vom Einzelhandel wieder herzustellen und auszubauen.

Für die Innenstadt werden konkrete Leitziele definiert:

- Die Innenstadt als (Handels-)Zentrum Rosenheims

- Die Innenstadt als Treffpunkt
- Generationen- und familienfreundliche (Innen-)Stadt
- Resiliente und nachhaltige (Innen-)Stadt
- Die Innenstadt als touristisches Highlight

Wie den Ausführungen zum Einzelhandelskonzept entnommen werden kann, besteht im zentralen Versorgungsbereich der Rosenheimer Innenstadt ein Bedarf an Flächen für den Einzelhandel. Zusätzlich ist für eine zukunftsfähige Innenstadt ein Bedarf an einem breiten Nutzungsmix von sich gegenseitig stärkenden Nutzungen erforderlich.

Dies zeigt auch der von der Wirtschaftsförderungsagentur im Jahr 2022 erfasste Bedarf an Gewerbegrundstücken in der Stadt Rosenheim (Jahreswirtschaftsbericht Rosenheim 2020/2021):

Flächenbedarf/Branchen	von m²	bis m²
Handwerk	39.000	54.500
Dienstleister	39.100	58.500
Baugewerbe	41.000	62.500
Verarbeitendes Gewerbe	120.100	166.900
Verkehr/Logistik	102.500	153.000
Handel	156.900	191.500
Sonstiges (Gastro, Investoren)	23.500	67.000
Gesamtsumme	522.100	753.900

Abb. 1: Bedarf an Gewerbegrundstücken in der Stadt Rosenheim, Jahreswirtschaftsbericht Rosenheim 2020/2021, Stadt Rosenheim / Wirtschaftsförderungsagentur

Diesem Bedarf stand ein Angebot an verkäuflichen Gewerbegrundstücken von lediglich rund 26.000 m² gegenüber.

Flächenbedarf für Wohnen:

Nach der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung kann die Stadt Rosenheim bis zum Jahr 2041 mit einer Zunahme der Bevölkerung von 63.508 (Stand 2021) auf 66.400 Personen rechnen. Dieser Bevölkerungszuwachs führt bei Zugrundelegung einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Einwohner / Wohnung zu einem Bedarf von ca. 80 Wohnungen pro Jahr bis 2041. In diesem Bedarf noch nicht berücksichtigt sind der notwendige Ersatz abgängiger Wohnungsbestände und der Zuwachs der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner, was bedeutet, dass der tatsächliche Wohnraumbedarf um einiges mehr betragen wird.

Das zeigt auch die Wohnungsprognose bis 2040 der Bayern Labo mit einem jährlichen Neubaubedarf von größer 20 bis 30 Wohnungen je 10.000 Einwohner für die Stadt Rosenheim. Bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von 66.400 im Jahr 2041 würde das einem jährlichen Neubaubedarf von ca. 130 bis 200 Wohnungen entsprechen.

Wie die obigen Ausführungen zum Bedarf zeigen, ist der Nachfragedruck auf den Rosenheimer Immobilienmarkt groß und wird sich in den kommenden Jahren weiter verschärfen.

Die gegenständliche Bauleitplanung trägt durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets (MU) zur Bedarfsdeckung bei.

Für die Schaffung von Wohnraum sind mindestens 20 % und für die Schaffung von Raum für gewerbliche Nutzungen mindestens 60 % der zulässigen Geschossfläche zu verwenden.

A 1.3 Verfahren

Verfahrensart:

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

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen an das Verfahren:

Voraussetzung / Ausschlusskriterium	erfüllt (ja/nein)
<i>Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung)</i>	ja
Erläuterung: Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich. Das Planungsziel stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung (Umstrukturierung und Nachverdichtung) dar.	
<i>Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind</i>	ja
Erläuterung: Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Grundfläche von 2.320 m² zugelassen. Zusätzlich ist für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundfläche von 1.640 m² zulässig (Gesamt: 3.960 m²). Der Schwellenwert wird damit deutlich unterschritten. Weitere Pläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang werden derzeit nicht aufgestellt. Für die Umsetzung des vollständigen Rahmenplans sind ebenfalls Bebauungspläne erforderlich. Diese liegen dann in einem engen räumlichen Zusammenhang – ein enger zeitlicher Zusammenhang liegt jedoch nicht vor. Selbst wenn dieser bestehen würde, läge die Grundfläche auch insgesamt unter dem Schwellenwert: Der Geltungsbereich des Rahmenplans hat ein Ausmaß von 22.000 m². Die 2019 zum Rahmenplan erstellte Flächenberechnung (gemäß BauNVO 1990) ergab eine Grundfläche von insgesamt 11.630 m².	
<i>Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.</i>	nein
Erläuterung: Die UVP-Pflicht von Vorhaben ist in Anlage 1 zum UVPG geregelt. Im urbanen Gebiet sind aufgrund der zulässigen Nutzungen sowie Gesamtgröße des Geltungsbereiches keine Vorhaben möglich, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Städtebauliche Planungen im Außenbereich mit UVP-Pflicht sind nicht einschlägig, da die Grundflächenschwelle von 20.000 m² nicht überschritten wird und die Planung nicht im Außenbereich liegt.	
<i>Es bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (=die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).</i>	nein
Erläuterung: Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenauen) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,85 km in südwestlicher Richtung. Auswirkungen auf dieses Gebiet können aufgrund des Abstandes jedenfalls ausgeschlossen werden.	
<i>Es bestehen Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.</i>	nein

Erläuterung:

Mit dem Bebauungsplan werden keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG begründet.

Im urbanen Gebiet sind keine Nutzungen zulässig oder geplant, die schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auslösen können.

Rahmenplanung, Verfahrensablauf

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

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 23.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 und wurde im Amtsblatt Nr. 02 vom 21.01.2020 bekannt gegeben. Die Billigung und Freigabe für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des Entwurfes des Bebauungsplanes vom 19.09.2025 ist mit dem Stadtratsbeschluss am 17.12.2025 erfolgt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 19.01.2026 bis einschließlich 20.02.2026 und wurde im Amtsblatt Nr. 2 vom 13.01.2026 bekannt gemacht. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte mit den Hinweisen nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Rahmen eines öffentlichen Aushangs im Foyer des Rathauses sowie über eine Veröffentlichung der Planungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Rosenheim. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen (s. Kap. A.3.2, S. 15).

A 2 LAGE DES PLANGEBIETS / SITUATIONSBSCHREIBUNG

Das Planungsgebiet liegt in der Innenstadt von Rosenheim nordöstlich des Bahnhofs. Es betrifft eine Baulücke, für die, als innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile der Stadt Rosenheim gelegen, Baurecht nach § 34 BauGB besteht.

An das Planungsgebiet grenzen im Norden die Knotenvermittlungsstelle der Deutsche Telekom Technik AG sowie im Nordwesten und Westen die „Posthöfe“ an. Im weiteren Anschluss nach Norden liegt der Salinplatz mit seiner Randbebauung. Im Osten befinden sich Geschosswohnungsbau sowie oberirdische Parkplätze und eine Tiefgarage. Im Süden, im Anschluss an die Anton-Kathrein-Straße befindet sich ebenfalls Wohnbebauung (Hausnummern 5 – 11) sowie eine gewerbliche Nutzung (Hausnummern 1 und 3). Westlich bzw. südwestlich, jenseits der Posthöfe liegen die Luitpoldstraße und der Bahnhof in einer Entfernung von ca. 125 m.

Das Plangebiet ist derzeit als Parkplatz genutzt und nicht bebaut.

A 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

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

A 2.2 Geschichtliche Entwicklung

Der als Parkplatz genutzte unbebaute Geltungsbereich ist, wie bereits erwähnt, Teil der „Rahmenplanung Posthöfe – Bahnhofstraße“. Beim Baubestand innerhalb des Rahmenplangebiets handelt es sich um die Posthöfe, die Knotenvermittlungsstelle und ein Mehrfamilienwohnhaus, dessen östlicher Teil außerhalb des Rahmenplangebiets liegt.



Abb. 2: Plangebiet der Rahmenplanung „Posthöfe – Bahnhofsstraße“, Quelle: Präsentation Posthöfe Rosenheim, leupold brown goldbach architekten, 07.08.2019

Die Posthöfe und Knotenvermittlungsstelle wurden in den 1980er Jahren für die drei öffentlichen Unternehmen Deutsche Bundespost Postdienst, Postbank und Telekom errichtet. Die derzeitige Nutzung im Erdgeschoss beinhaltet die ursprüngliche Postfiliale (heutige Postbank), Einzelhandel und Gastronomie. In den darüber liegenden Geschossen wurden im Laufe der Zeit verschiedene Büros, Praxen, Schulungszentren und Fitnessbereiche angesiedelt.

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

Das nördlich an das Rahmenplangebiet angrenzende Gebäudeensemble am Salinplatz wurde Mitte der 1980er Jahre errichtet und ist durch eine zusammenhängende Tiefgarage mit Aufgang auf dem Platz unterbaut.

Der Geltungsbereich war in den Jahren 1939 bis 1995 mit drei Wohnhäusern mit dazwischen liegenden Nutzgärten bebaut.

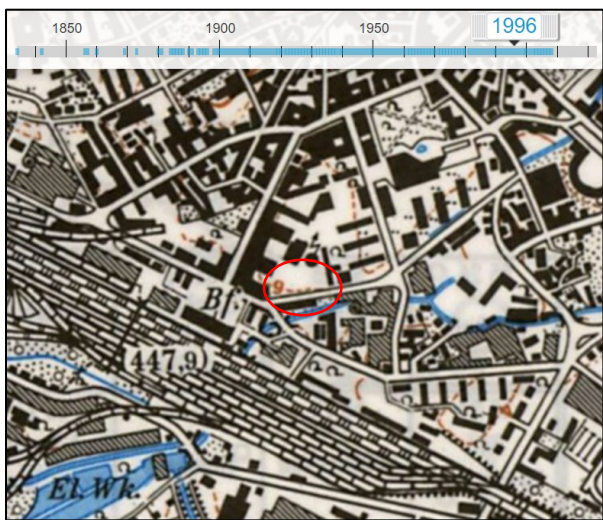
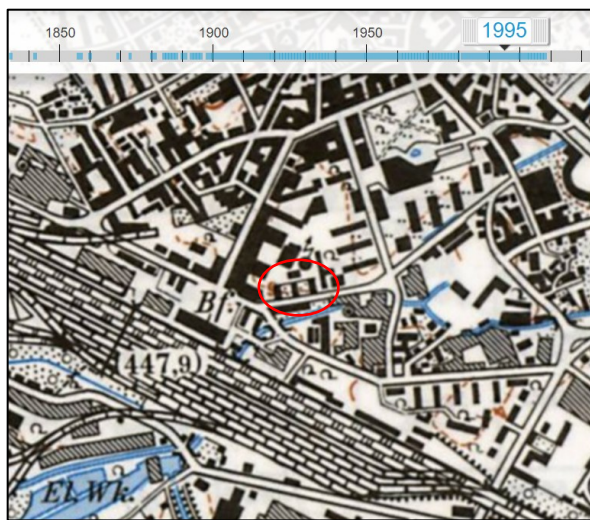
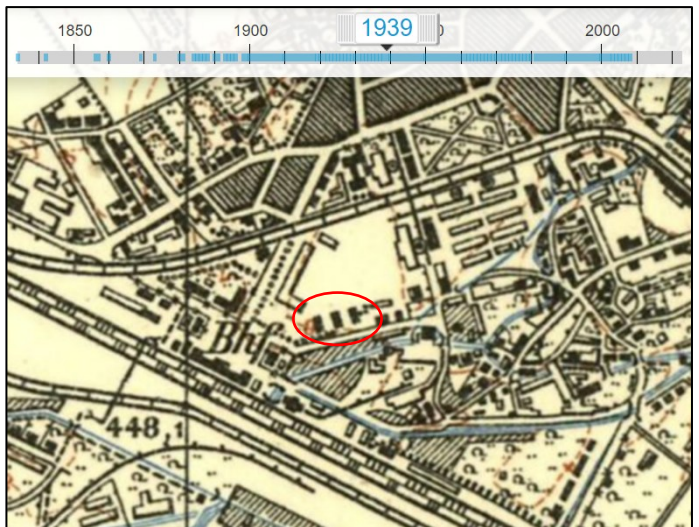


Abb. 3: Geltungsbereich (rote Markierung) und Umfeld im Jahr 1938, 1939, 1995 und 1996, Quelle: BayernAtlas/Zeitreise

A 2.3 Das Plangebiet und seine Umgebung

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

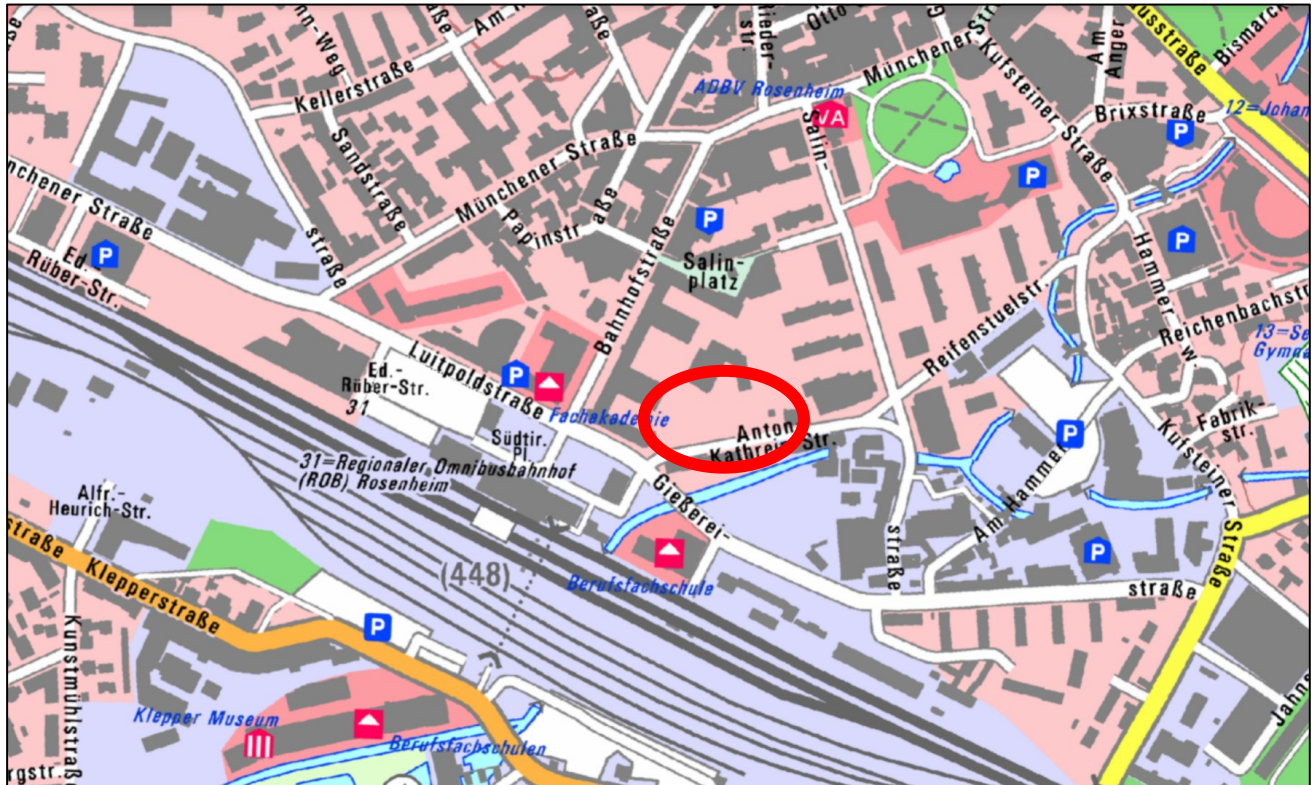


Abb. 4: Lage des Geltungsbereichs (rote Markierung), Quelle: BayernAtlas/Plus

Der nördlich der Anton-Kathrein-Straße gelegene, als Parkplatz genutzte Geltungsbereich ist allseits von Bebauung unterschiedlicher Nutzung umgeben. Im unmittelbaren östlichen und südlichen Anschluss dominiert die Wohnnutzung, im Norden und Westen überwiegt gewerbliche Nutzung. Unweit südwestlich befindet sich das weitläufige Bahnhofsareal, dessen unmittelbare Umgebung ebenfalls von gewerblicher Nutzung geprägt ist.

Das Planungsgebiet ist aufgrund der Innenstadtlage und der Nähe zum Bahnhof durch Lärmimmissionen vorbelastet. Im Stadtgebiet von Rosenheim befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen. Das Planungsgebiet befindet sich zudem außerhalb der Gefahrenbereiche von Störfallbetrieben der Nachbargemeinden. Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Ein Risiko von Kriegsaltlasten kann nicht ausgeschlossen werden. Zum nördlich des Geltungsbereichs bestehenden Funkturm der DFMG Deutsche Funkturm GmbH werden die erforderlichen Sicherheitsabstände eingehalten; es kommt zu keiner Grenzwertüberschreitung durch elektromagnetische Strahlung. Der Geltungsbereich liegt vollständig im Hochwassergefahrenbereich für ein Überschwemmungsgebiet HQextrem; es kann zu Überflutungen von bis zu 1 m kommen. Das geplante Gebäude reicht in die grundwasserführende Schicht hinein, weshalb nachzuweisen ist, dass die Auswirkungen eines rechnerischen Grundwasseraufstaus für die benachbarte Bebauung unschädlich sind.

Bauplanungsrechtlich ist die Umgebung des Plangebietes wie folgt einzuordnen:

Himmelsrichtung	Art der baulichen Nutzung	Festgelegt über
Westen (Bebauung „Posthöfe“ an der Bahnhofstraße)	Sondergebiet „Telekommunikation, Dienstleistung, Verwaltung und Einzelhandel“	Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 39
Norden (Knotenvermittlungsstelle Telekom, dahinterliegend Bebauung am Salinplatz)	Mischgebiet	Bebauung am Salinplatz: Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 39 Knotenvermittlungsstelle: Innenbereich, faktisch Teil des umgebenden Mischgebietes
Osten (Bebauung bis zur Salinstraße)	Mischgebiet	Direkt angrenzendes Grundstück: festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 39 Wohnbebauung östlich davon: faktisch Teil des Mischgebietes im Quartier Bahnhofstraße – Münchener Straße – Salinstraße – Anton-Kathrein Straße
Süden (Bebauung südlich der Anton-Kathrein-Straße)	Mischgebiet	Wohnbebauung, faktisch Teil des Mischgebietes im Quartier Bahnhofstraße – Münchener Straße – Salinstraße – Anton-Kathrein Straße

A 2.4 Eigentums- und bauplanungsrechtliche Situation

Die Flächen innerhalb des Baugebietes befinden sich bis auf die Anton-Kathrein-Straße in Privateigentum. Der Eigentümer wird der im Bebauungsplan vorgesehenen Verbreiterung des nördlichen Gehsteigs der Anton-Kathrein-Straße und der Widmung dieser Fläche als Teil der im Übrigen als Gemeindestraße gewidmeten Anton-Kathrein-Straße unwiderruflich zustimmen.

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet im Innenbereich nach § 34 BauGB.

A 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

A 3.1 Landes- und Regionalplanung Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Stadt Rosenheim ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 01.06.2023) als Oberzentrum eingestuft.

Bei Oberzentren steht der langfristige Entwicklungsauftrag im Vordergrund. Oberzentren sollen die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern und darauf

hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Für die gegenständliche Bauleitplanung sind folgende landesplanerische Vorgaben wesentlich:

Siedlungsstruktur:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1)
- Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen (3.1)
- Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (3.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. (3.2)

Straßeninfrastruktur:

- Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (4.2)
- Beim Erhalt und Ausbau der Straßeninfrastruktur sollen die Anforderungen für die Mobilität der Zukunft berücksichtigt werden (4.2)

Wirtschaftsstruktur:

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1)

Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement:

- Gebiete, die bei Extremereignissen überflutet werden, sollen von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, kritischen Infrastrukturen und Nutzungen, die hochwasserempfindlich sind oder den Hochwasserschutz in nicht nur geringfügiger Weise beeinträchtigen, freigehalten werden (7.2.5)

Der Bebauungsplan greift die Zielsetzungen des LEP auf, da eine dem Bedarf entsprechende Innenentwicklung (für Wohnen und Gewerbe) in zentraler Lage ermöglicht wird.

Regionalplan (RP)

Der Regionalplan konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes.

Im Regionalplan (Stand 30.05.2020) wird Rosenheim der Region 18 (Südostoberbayern) zugeordnet.

Für die gegenständliche Bauleitplanung sind folgende Aussagen des Textteils von besonderem Interesse:

Zum Verdichtungsraum Rosenheim heißt es, dass dieser einschließlich aller weiteren Gemeinden im SUR als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden soll.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren.

Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Insbesondere das Oberzentrum Rosenheim, das mögliche Oberzentrum Traunstein, der Städtebund Inn-Salzach, die Entwicklungsachsen und die Mittelzentren sollen als Wachstumspole gestärkt werden. Dabei kommt den Innenstädten eine wichtige Funktion zu.

In der Region soll eine ausreichende, flächendeckende Warenversorgung gewährleistet sein.

Die gegenständliche Bauleitplanung greift die Zielsetzungen der Regionalplanung auf, da mit ihr eine Nachverdichtung für eine gemischte Nutzung in der Innenstadt von Rosenheim in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof ermöglicht wird.

Wie im nachfolgenden Ausschnitt des Regionalplans (siehe Abb. 5) ersichtlich, befindet sich der Geltungsbereich (roter Kreis) nordöstlich des Bahnhofs (lila Quadrat) und innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (hellblaue Schraffur). Die grüne Linie stellt eine Staatsstraße und die blaue Linie die Bundesstraße B 15 dar.

Auf das Hochwasserrisiko wird im Bebauungsplan hingewiesen und eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

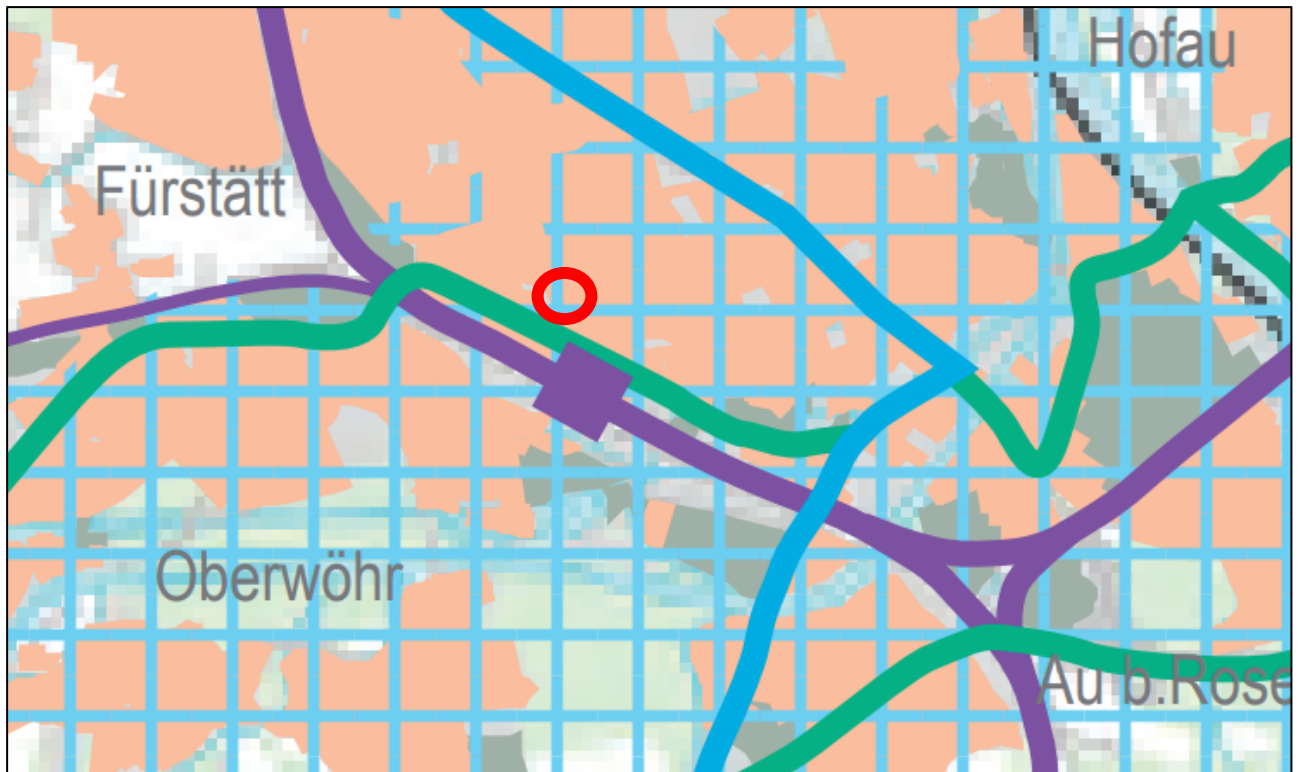


Abb. 5: Regionalplanung: Ausschnitt aus der Karte 2 „Siedlung und Versorgung – konsolidierte Fassung“ (Stand 28.10.2017)

A 3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim stellt für den Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Post“ dar.

Westlich und südwestlich der Gemeinbedarfsfläche grenzen im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellte Verkehrsflächen an. Die sonstigen die Gemeinbedarfsfläche umgebenden Flächen sind als Mischgebiet ausgewiesen.

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

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachdem dessen Voraussetzungen erfüllt sind, nach Einstellung des Verfahrens zu seiner 23. Änderung im Wege der Berichtigung angepasst: Durch den Bebauungsplan Nr. 195 wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets der Stadt Rosenheim, wie im Einzelnen dargestellt nicht beeinträchtigt, sondern gefördert.

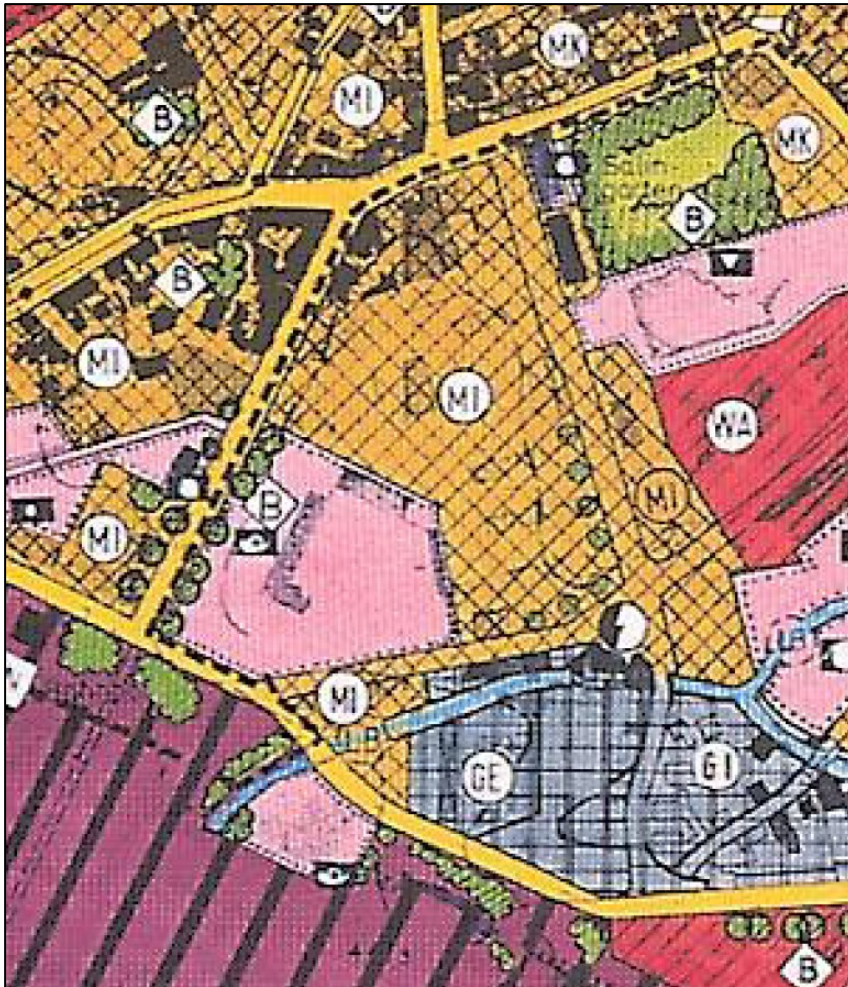


Abb. 6: wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim vom 26.07.1995

A 3.3 Angrenzende Bebauungspläne

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

Der Bebauungsplan setzt für die westlich angrenzenden „Posthöfe“ ein Sondergebiet „Telekommunikation, Dienstleistung, Verwaltung und Einzelhandel“ fest. Das im Osten angrenzende Grundstück sowie die Bebauung am Salinplatz nördlich der Knotenvermittlungsstelle ist als Mischgebiet festgesetzt.

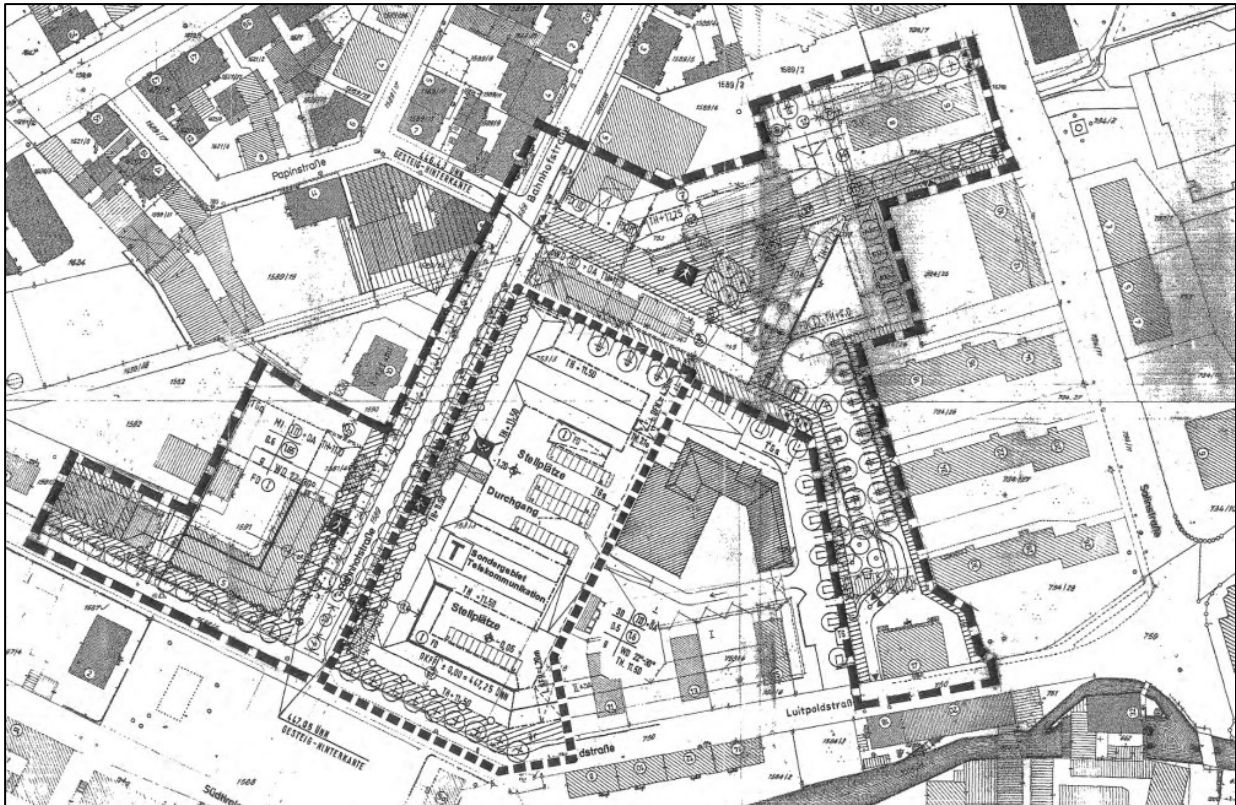


Abb. 7: Ausschnitt BP Nr. 39 „Bahnhofsstraße“, 2. Änderung, Veröffentlichung und Rechtsverbindlichkeit: 31.05.2005

A 3.4 Informelle Planungen

Das Stadtentwicklungskonzept Rosenheim 2025 – Stadt der Zukunft

Zum Thema „Stadtbild und Identität“ (Punkt 4.1) wird u. a. das oberste Ziel „Förderung und Erhalt der Attraktivität der Innenstadt und ihres Umfelds“ und das Teilziel „Flächensparende Entwicklung, Nachverdichtung und Brachflächenentwicklung“ genannt. Folgende Maßnahmen wurden u. a. aus diesen Zielen abgeleitet:

- Ausweitung der innerstädtischen Handelslagen durch Querverbindungen und Gestaltung des öffentlichen Raums
- Maßvolle Reduzierung von PKW-Stellplätzen im Straßenraum der Innenstadt zur Vermeidung von Parksuchverkehr und zur Steigerung der Attraktivität
- Gestaltung des Bahnhofsumfelds als „Entree der Stadt“, ein Ort für Kommunikation und Präsentation
- Erschließung neuer Wohnbauflächen in der Stadt durch Nachverdichtung und Überbauung von Hinterhöfen

Zum Thema „Wirtschaft und Beschäftigung“ (Punkt 4.2) erscheinen für die gegenständliche Bauleitplanung folgende Ziele und Maßnahmen von Interesse:

- Erhalt und Ausbau der tragenden wirtschaftlichen Sektoren: Produktion, Dienstleistung und Handel
 - Bereitstellung von Entwicklungs- und Erweiterungsflächen für ortsansässige Unternehmen

- Erhalt und Pflege des Branchenmixes, um die Attraktivität und Vielfalt zu erhalten (Ausgewogenheit der Themenfelder)
- Förderung der Kreativwirtschaft, z. B. durch „Start-up“-Standorte, Bereitstellung und Förderung von günstigen Büro- und Gewerbeflächen
- Ausbau der Stadt der kurzen Wege
- Erweiterung und Förderung eines vielfältigen Wohnungsangebots in einem attraktiven Wohnumfeld

Das Kapitel 4.3 „Einzelhandel und Versorgung“ enthält folgende für die gegenständliche Bauleitplanung wesentliche Ziele und Maßnahmen:

- Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts Rosenheim
- Stärkung und Ergänzung der dezentralen Versorgung in den Stadtteilen
 - Ergänzung des Nutzungsspektrums der Innenstadt
 - Weiterentwicklung der 1a- und 1b-Lagen der Innenstadt
 - Erhalt und Stärkung der Nahversorgung auf Quartiersebene
 - Erhalt und Sicherung der Versorgungsfunktion der Ortszentren
 - Bestandsorientierte Ergänzung des innenstadtrelevanten Sortiments, z. B. durch bewusste Ansiedlung von starken Marken und Filialisten
 - Weiterentwicklung der 1a-Lagen und ihrer Nebenlagen, z. B. im Bereich Münchener Straße und der Entwicklungsflächen im Bereich des Bahnhofs
 - Verknüpfung der Geschäftslagen und Ergänzung von Rundläufen
 - Nahversorgung im nördlichen und südlichen Stadtgebiet sowie der Stadtmitte (u.a. Bahnhof Nord) langfristig sicherstellen
 - Ausnutzung vorhandener Potenziale in der Innenstadt und in den Ortszentren
 - Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen nur in den dafür definierten Zentren (u.a. Innenstadt, Aichergelände)
 - Die Nahversorgung auf Quartiersebene muss erhalten bleiben und gestärkt werden, jedoch keine weiteren Einkaufsschwerpunkte in der Agglomeration

Zum Thema „Stadtgesellschaft und Soziales“ werden zum Teilziel „Bereitstellung von günstigem Wohnraum in zeitgemäßer Qualität“ u. a. folgende Maßnahmen aufgezählt:

- Stärkere Durchmischung der Wohngebiete mit gefördertem Wohnungsbau, um die Mischung der Stadtgesellschaft zu fördern und soziale Monostrukturen zu vermeiden
- Förderung der Familienfreundlichkeit durch die Bereitstellung von günstigem kinderfreundlichem Wohnraum mit guter Anbindung
- Schaffung von erschwinglichem barrierefreiem Wohnraum für Senioren
- Förderung neuer Wohnformen im Alter (integriertes Wohnen, Alterswohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen) in zentraler Lage, zur Förderung von Integration und Teilhabe für Menschen mit Bewegungseinschränkungen
- Berücksichtigung seniorengerechter Ausstattungselemente bei der Planung neuen Wohnraums, z. B. ausreichende Belichtung, großformatige Bedienelemente und Notrufanlagen

- Flexible Grundrisse in Bezug auf unterschiedliche Lebensphasen

Im Kapitel 4.6 „Wohnen und Wohnumfeld“ werden als Oberziel bzw. Teilziel u. a. die „Versorgung Rosenheims mit ausreichenden und attraktiven Wohnbauflächen“, „Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum“ sowie „Aktivierung von Baulandreserven: Nutzung von Baulücken und Brachflächen sowie Neuausweisungen“ genannt. Folgende Maßnahmen wurden aus diesen Zielen abgeleitet:

- Bereitstellung von bedarfsgerechten Angeboten, z.B. für junge Familien, Auszubildende, Studenten und junge Arbeitnehmer
- Förderung von flächensparendem und qualitativ hochwertigem Wohnungsbau in integrierten Lagen
- Baurechtliche Förderung von Nachverdichtungen
- Aktivierung von Brachflächen und Umnutzung mindergenutzter Flächen
- Anpassung des Wohnraumangebots an die Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft, z.B. durch Förderung von Mehrgenerationenprojekten

Im Kapitel 4.7 „Siedlung und Freiraum“ sind u. a. die beiden Teilziele „Nachverdichtung vor Neuausweisung im Außenraum“ und „Umwidmung mindergenutzter Flächenpotenziale“ angeführt. Als eine Maßnahme wird „Planungen in Innenstadtlagen priorisieren, um Verkehrswege zu reduzieren und Generationenwohnen in der Stadt zu ermöglichen“ genannt. In Bezug auf das Teilziel „Realisierung neuer Gewerbeflächen“ heißt es, dass neue Handelsflächen im nördlichen Bahnhofsareal zur Stärkung und Ausweitung der innerstädtischen Handelslagen geschaffen werden sollen.

Der Bebauungsplan entspricht den vorgenannten Zielen des Stadtentwicklungskonzepts, da die Planung eine Umstrukturierung und Nachverdichtung für eine gemischte Nutzung im innerstädtischen Bereich ermöglicht.

Im Rahmen der stufenweisen Erarbeitung eines **gesamstädtischen Verkehrsentwicklungsplanes** wurden die Bausteine Verkehrssicherheit, Fußgängerverkehr, Radverkehr, ÖPNV, MIV und ruhender Verkehr bereits bearbeitet (Untersuchungen zum Verkehrsentwicklungsplan – Schlussbericht des Gutachters, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, 2015), die Bausteine Verkehrsmodell, Wirtschaftsverkehr und Mobilitätsmanagement sollen zu einem späteren Zeitpunkt ausgearbeitet werden. Ziel der Planung ist es, dass individuelle Wege im räumlichen Nahbereich wieder vorzugsweise zu Fuß, mit dem Fahrrad oder auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zurückgelegt werden. In Rosenheim bieten sowohl die Stadtstruktur als auch die topografische Lage optimale Voraussetzungen, den Anteil der Verkehrsmittel des Umweltverbunds, insbesondere den des Radverkehrs erheblich zu steigern. Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung, die im Rahmen der Potentialanalyse für die Stadt Rosenheim 2011 durchgeführt wurde, zeigen, dass die Rosenheimer Bürger 54% aller Wege mit dem MIV, 22% zu Fuß, knapp ein Fünftel (18%) mit dem Fahrrad und 6% mit dem ÖPNV zurücklegen. Die Erhebung zeigt auch, dass mehr als ein Drittel aller werktäglichen Pkw-Fahrten bis zu 3 km und 58% bis zu 5 km lang sind.

Der Schlussbericht zum Verkehrsentwicklungsplan enthält keine Aussagen, die sich unmittelbar auf den Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung beziehen. Allerdings kommt es durch die geplante Neugestaltung der Anton-Kathrein-Straße (Wegfall der Längsparker im nördlichen Bereich, Verbreiterung des nördlichen Gehwegs auf 2,50 m) zu einer Verbesserung der Verkehrsqualität; die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist der Straßenplanung angepasst. Zudem wird der Straßenraum zur Anton-Kathrein-Straße hin von allen baulichen Anlagen, mit Ausnahme von offenen Fahrradständern, freigehalten. Das bewirkt einerseits eine Aufwertung des Straßenraums und andererseits eine Raumbildung, da die Vorzone zum Gebäude hin freigehalten wird.

Es wurde für die Stadt Rosenheim die Fortschreibung des **Einzelhandels- und Innenstadtentwicklungskonzeptes** erarbeitet (Stand September 2023. Nähere Ausführungen dazu finden sich im Kapitel A 1.2 Bedarfsanalyse.

A 4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

A 4.1 Leitbild

Der städtebauliche Entwurf ist Teil eines größeren Plangebietes, das als „Rahmenplanung Posthöfe – Bahnhofstraße“ in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschusses am 29.05.2019 gebilligt wurde (s. Abb. 8). Das städtebauliche Konzept basiert grundsätzlich auf einem sorgfältigen Umgang mit den bestehenden Gebäuden, die über Jahrzehnte den Ort geprägt haben. Gezielte Ergänzungen sorgen für neue Raumkanten, gut gesetzte Durchbrüche schaffen Wegeverbindungen und Sichtachsen. Nicht zuletzt verbessern diese Anpassungen die nachhaltige Nutzbarkeit der bestehenden Immobilien und Mietflächen. Die Baukörper als freigestellte, kompakte Blöcke formen den Zwischenraum mit einer räumlichen Abfolge von Enge und Weite. Durch das Aufeinandertreffen von zwei gegeneinander verdrehten Raumachsen auf dem Grundstück entstehen spannungsreiche Orte mit hoher Aufenthaltsqualität in den Erdgeschosszonen. Der langgestreckte Kammbau an der Bahnhofstraße wird mittig in zwei für die neue Situation angemessen maßstäbliche Blöcke geteilt; die Fuge schafft den Antritt und die Verbindung von der Bahnhofstraße in das neue Quartier „Posthöfe“.



Abb. 8: städtebaulicher Rahmenplan Posthöfe Rosenheim, leupold brown goldbach architekten

A 4.2 Konzeptbeschreibung

Aus dem Gesamtkonzept soll der Block 3 aufgrund der Eigentumssituation und jetzigen Nutzung als Parkplatz zuerst verwirklicht werden. Der Neubau weist entlang der Anton-Kathrein-Straße

fünf Vollgeschosse auf und wird mit ein bis zwei zurückgesetzten Staffelgeschossen ergänzt. Die Bauflucht aus dem westlich angrenzenden Bestandsgebäude wird aufgenommen, das Gebäude springt somit von der Grundstücksgrenze zurück, im Erdgeschoss entsteht eine großzügige Bürgersteigzone. Das Gebäude soll sich sowohl für Büro- als auch Wohnnutzungen eignen. Die Zufahrt erfolgt ostseitig über die Anton-Kathrein-Straße. Der Bebauungsplan fixiert die vorgestellte Gebäudeplanung des Blocks 3 nicht exakt um spätere, erforderliche Anpassungen zu ermöglichen bzw. Raum für Entwicklung eines konkreten architektonischen Entwurfs zu schaffen. Es ist geplant das Gebäude großflächig mit einer Tiefgarage zu unterbauen.

Es wurde festgesetzt, mind. 60% der Dachflächen zu begrünen. Damit können nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im innerstädtischen Bereich ausgeglichen werden. Mit der weiteren Rahmenplanumsetzung ist eine Stadtlounge im Nordwesten vorgesehen mit einer durchgängigen Verbindung zu Bahnhofstraße und Salinplatz. Östlich der Bahnhofstrasse, der Hauptachse zwischen Bahnhof und Innenstadt, kann damit eine ruhige Wegeverbindung durch das Quartier in zweiter Reihe entstehen. Entlang dieser Achse entfalten sich perspektivisch neue Orte, die sich in besonderer Weise mit bestehenden Orten und Qualitäten in der Stadt verknüpfen und diese zusätzlich aktivieren. Ziel ist es ein lebendiges, verdichtetes Quartier als Teil der Rosenheimer Innenstadt ohne Rückseiten entstehen zu lassen. Teil des städtebaulichen Konzeptes ist auch die Neugestaltung der Anton-Kathrein-Straße (Wegfall der Längsparker im nördlichen Bereich, Verbreiterung des nördlichen Gehwegs auf 2,50 m).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anton-Kathrein-Straße. Der Geltungsbereich wird über die bestehende Zufahrt im Osten erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze befinden sich überwiegend in der geplanten Tiefgarage (oder ergänzend oberirdisch).

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird der öffentliche Parkplatz P14 (88 Stellplätze) aufgelassen. Die Stellplätze werden in umliegende Parkieranlagen bzw. in den öffentlichen Straßenraum verlagert.

Mit Anschluss der Anton-Kathrein-Straße an die Südost – Nordwest verlaufenden Luitpoldstraße - Gießereistraße besteht eine direkte Anbindung an das städtische Hauptstraßennetz.

Gemäß dem vom Planungsbüro Dipl.-Ing. Michael Angelsberger erstellten Verkehrsgutachten, datiert mit August 2023, ergänzt November 2025, resultiert aus der geplanten Bebauung ein Quell- und Zielverkehr von ca. 540 - 560 Kfz-Fahrten/Tag (zzgl. 70 ÖV-Fahrten / Tag). Der überwiegende Neuverkehr wird sich Richtung Luitpoldstraße - Gießereistraße orientieren.

Die Belastung der Anton-Kathrein-Straße wird um 100 bis 250 Kfz/Tag auf 2.800 bis 3.650 Kfz/Tag ansteigen. Die Orientierung in/aus Richtung Luitpoldstraße - Gießereistraße überwiegt. Die langfristigen Zunahmen im Hauptstraßennetz resultieren aus den Entwicklungen Bahnhofareal Nordseite. Das Vorhaben aus dem Bebauungsplan Nr. 195 fällt nur wenig ins Gewicht.

An den beiden signalisierten Teilknotenpunkten Luitpoldstraße/ Anton-Kathrein-Straße/ Gießereistraße und Luitpoldstraße/Bahnhofstraße) kann der Verkehr zu den Spitzenzeiten weiterhin flüssig abgewickelt werden. Die Verkehrsqualität für die Einmündung Anton-Kathrein-Straße kann mit Stufe B eingestuft werden. Die Knotenpunkte entlang der Luitpoldstraße – Gießereistraße erreichen die Stufe A (Richtung Kufsteiner Straße) bis B/C (Richtung Münchener Straße).

A 5 GRÜNFLÄCHEN, LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN, WALDFLÄCHEN

Das Plangebiet ist überwiegend als Parkplatz genutzt, ein Teilbereich ist als Rasen angelegt und es wachsen insgesamt fünf Bäume im Geltungsbereich.

A 6 NATUR- UND ARTENSCHUTZ

A 6.1 Artenschutz

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

- Bei drei der fünf Bäume kann eine Lebensraumeignung für artenschutzrelevante Tiergruppen ausgeschlossen werden.
- Bei weiteren zwei Bäumen ist aufgrund des starken Efeubewuchses keine abschließende Einschätzung möglich. Aus diesem Grunde wurde festgesetzt, dass die Fällung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen darf und von einer artenschutzfachlich qualifizierten Umweltbaubegleitung überwacht werden muss. Die Wahrscheinlichkeit, dass relevante Tierarten aufgefunden werden, wird als sehr gering eingeschätzt.
- Reptilien finden auf dem Grundstück keine geeigneten Rückzugs- und Eiablagemöglichkeiten. Das Gebiet ist somit als Lebensraum nicht geeignet.
- Weitere Artengruppen können aufgrund der Strukturarmut ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtliche Vorabschätzung wurde mit Datum vom 29.08.2025 aktualisiert. Es erfolgte eine weitere Begehung des Plangebietes zur Überprüfung oben genannter Ergebnisse. Die inhaltliche Einschätzung des Gebietes konnte aufrechterhalten werden.

Die Fällung der zwei im Bericht zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung bezeichneten Bäume, bei denen eine geringe Wahrscheinlichkeit eines Habitatpotentials für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann, ist hinsichtlich des Eingriffs und der ergriffenen Maßnahmen in Text und Bild zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der höheren Naturschutzbehörde digital spätestens zwei Wochen nach Durchführung des Eingriffs zu übermitteln.

A 6.2 Biotopschutz

Das im südwestlichen Eckbereich kartierte amtliche Biotop RO-1659 „Einzelbäume Nähe Salinstraße“ ist in Natura nicht mehr vorhanden.

Nächstgelegene biotopkartierte Flächen sind eine „Baumgruppe Nähe Salinstraße“ ca. 35m nordöstlich und ein „Gewässersaum am Hammerbach“ ca. 30m südlich des Plangebiets. Darüber hinaus gibt es im Umfeld noch einige Einzelbäume an der Salin- und an der Bahnhofstraße sowie die Parkanlage beim Bahnhof, die als Biotop kartiert sind.

A 6.3 Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Es gibt im Geltungsbereich keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Mangfall“, dass sich ca. 350 – 800m südlich bzw. östlich des Vorhabengebietes befindet.

A 7 VER- UND ENTSORGUNG

Aufgrund der Innenstadtlage sind die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Medien (Strom, Telekommunikation, IT, Wasser und Abwasser) bereits vorhanden, sodass nur mehr die Gebäudeanschlüsse herzustellen sind.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes macht die Verlegung einer Strom- und Wasserleitung erforderlich. Diese befinden sich im Norden und Osten der überbaubaren Grundstücksflächen und sind in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Die Verlegung soll jeweils in unbebaute Bereiche im Norden und Osten erfolgen. Die Lage der neuen Trassen ist dabei ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets besteht ein Leitungsrecht mit Schutzstreifen (beidseits 50 cm der ca. 165 cm breiten Leitungstrasse – dargestellt ist hier die Achsmitte, sodass die Vermaßung im Plan einen Schutzabstand von 132,5 cm von der Achsmitte aufweist) zugunsten einer Kabelleitung der Telekom. Das Leitungsrecht ist dinglich gesichert und wird in der Planung berücksichtigt. Die Leitung bleibt unverändert.

Die Entsorgung des Mülls erfolgt durch den städtischen Eigenbetrieb. Die nächste Wertstoffsammelstelle befindet sich ca. 70 m östlich des Geltungsbereichs an der Anton-Kathrein-Straße. Dort kann man Glas, Papier, Grüngut und Leichtstoffverpackungen entsorgen.

Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsstraßen ist im Plangebiet zu versickern. Sollte das nicht möglich sein, erfolgt die Versickerung dann über anzulegende Rigolen. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das nachweist, dass der Rückhalt und Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers über Mulden und Rigolen möglich ist (s. Kap. A.12.2).

A 8 KLIMA, LUFT, VERSCHATTUNG

A 8.1 Klima

Das **Klimawandelanpassungskonzept Rosenheim** (Herausgeber: Stadt Rosenheim, Stand Oktober 2023) dient als Werkzeug zur proaktiven Anpassung an den Klimawandel in Rosenheim. Es soll dazu beitragen, die negativen Folgen für die Menschen sowie den Natur- und Wirtschaftsraum zu begrenzen und sich bietende Chancen zu nutzen. Die aktuellen Strategien zur Klimaanpassung der Bundesregierung und des Freistaats Bayern sowie Erkenntnisse vorhandener Unterlagen finden Berücksichtigung. Darüber hinaus baut das Dokument auf einem Beteiligungsprozess mit Vertretern der Verwaltung, Vereinen und politischer Fraktionen auf. In diesem Prozess wurden Folgen des Klimawandels identifiziert und bewertet. Diese Bewertung erfolgte für zwölf Handlungsfelder, die verschiedene relevante Aspekte des Lebens-, Natur- und Wirtschaftsraums Rosenheim abbilden. Insgesamt wurden 110 Klimafolgen für die zwölf Handlungsfelder ausgewiesen. 41 dieser Klimafolgen wurden als prioritär eingestuft. In einem weiteren Schritt wurde die Risikolandschaft von Rosenheim beschrieben. Prioritäre Klimafolgen, ausgewiesene Risiken und die Bewertung von zeitlicher Dringlichkeit und Anpassungskapazität schufen die Basis für die Ausarbeitung von neun Maßnahmen zur Klimaanpassung. Die detaillierte Beschreibung dieser Maßnahmen anhand von Maßnahmenblättern stellt sicher, dass die notwendigen Umsetzungsschritte sowie die Zuständigkeiten klar geregelt sind. Maßnahmen umfassen bspw. die Bewusstseinsbildung und Öffentlichkeitsarbeit oder bauliche Maßnahmen wie die Umsetzung des Schwammstadtprinzips zur Stärkung des Wasserrückhaltes.

Vervollständigt wird das Klimawandelanpassungskonzept durch ein Controlling-Konzept zur Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen und einen Analyseplan. Darüber hinaus bieten 4 Begleithefte zusätzliche bzw. vertiefende Informationen: Begleitheft 1 umfasst eine Listung bereits laufender Maßnahmen zur Klimaanpassung; Begleitheft 2 die Fotodokumentation positiver und negativer klimarelevanter Strukturen; Begleitheft 3 eine Checkliste für Planer als Anleitung zur Berücksichtigung klimarelevanter Aspekte in der Planung und Begleitheft 4 ein Factsheet für verbindliche Bauleitplanung.

Gemäß dem Klimawandelanpassungskonzept befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereichs mit hohem Versiegelungsgrad und einer starken nächtlichen Überwärmung.

Der Versiegelungsgrad steht in einem engen Verhältnis zur Entstehung potenzieller Wärmeinseln und damit auch zur thermischen Belastung für die betroffene Bevölkerung. Besonders starke Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit in Form von nächtlichen Überwärmungen und Wärmeinseln können bei einer unmittelbaren räumlichen Nähe von Wohnort und Zentrum bzw. Gewerbegebiet auftreten. Aufgrund der hohen Versiegelung durch Gebäude und große Verkehrsflächen werden diese Gebiete tagsüber stark aufgeheizt und kühlen nachts nur verzögert ab.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Nähe der Bahntrasse, die eine stadtklimatisch wichtige Kaltluftbahn darstellt.

Im Kapitel 5 Risikoanalyse wurden für Rosenheim 14 Naturgefahren, drei technische Risiken und zehn Ausfall bzw. Infrastrukturrisiken identifiziert und im Hinblick auf Schadensschwere und Wahrscheinlichkeit bewertet. Der Geltungsbereich ist von folgenden Risiken betroffen: Hochwasser, Sturzflut, Hitze, Trockenheit (Stadtbäume), Hagel, Ausfall Trinkwasserversorgung/Abwasserentsorgung/Stromversorgung/Gasversorgung/Kommunikation.

Im Kapitel 6 Klimafolgenanalyse werden die Auswirkungen des Klimawandels auf zwölf Handlungsfelder (Bauwesen, Energiewirtschaft, Industrie und Gewerbe, Katastrophenschutz, Landwirtschaft, menschliche Gesundheit, Naturschutz, Städtebau und Bauleitplanung, Straßenbau und Verkehr, Tourismus, Wald- und Forstwirtschaft, Wasserrwirtschaft) dargestellt. Für jedes Handlungsfeld wurden prioritäre Klimafolgen ausgewiesen und daraus abgeleitet, die zeitliche Dringlichkeit und Anpassungskapazität für diese wurde im Rahmen des Klimafolgen-Workshops festgelegt. In der Zusammenschau mit den in Kapitel 5 identifizierten Risiken ergeben sich strategische Aspekte für die Initiierung von Maßnahmen.

Kapitel 7 enthält den Maßnahmenkatalog für die Stadt Rosenheim. Bei der Auflistung der Maßnahmen wurden diese in 1) fachliche Maßnahmen, 2) strategische Maßnahmen und 3) bewusstseinsbildende Maßnahmen gegliedert.

Die Tabelle 31 des Klimawandelanpassungskonzepts zeigt eine Übersicht der laufenden und von der Stadt Rosenheim bereits umgesetzten Maßnahmen. Für das Handlungsfeld Städtebau und Bauleitplanung sind folgende Maßnahmen aufgelistet (Ausschnitt aus der Tabelle 31):

Städtebau und Bauleitplanung	
BLP-01	Dach- und Fassadenbegrünung sowie Maßnahmen der Entsiegelung
BLP-02	(Konstruktive) Verschattung
BLP-03	Flächenheizsysteme
BLP-04	Forschungsprojekt BUOLUS – Bauphysikalische Gestaltung urbaner Oberflächen für nachhaltige Lebens- und Umweltqualität in Städten
BLP-05	Städtebauliches Entwicklungskonzept Altstadt Ost und Bahnhofsareal
BLP-06	Untersuchung des Nachverdichtungspotenzials im Stadtgebiet
BLP-07	Baumkataster
BLP-08	3D Simulationsmodell
BLP-09	Prüfung des Einsatzes von Kühlung für exponierte Räume in Neubauprojekten

Abb. 9: Übersicht laufende und von der Stadt Rosenheim bereits umgesetzte Maßnahmen für das Handlungsfeld „Städtebau und Bauleitplanung“, Klimawandelanpassungskonzept Rosenheim, Stadt Rosenheim, Oktober 2023

Für das Handlungsfeld Wasserrwirtschaft, das für die gegenständliche Bauleitplanung ebenfalls von Interesse ist, sind folgende drei Maßnahmen angeführt:

Wasserrwirtschaft	
WW-01	Kartierung der Überschwemmungsgebiete
WW-02	Sturzflutrisikomanagement
WW-03	Schutz vor Hochwasser

Abb. 10: Übersicht laufende und von der Stadt Rosenheim bereits umgesetzte Maßnahmen für das Handlungsfeld „Wasserrwirtschaft“, Klimawandelanpassungskonzept Rosenheim, Stadt Rosenheim, Oktober 2023

Im Rahmen des Klimawandelanpassungskonzepts wurde ein Analyseplan erstellt. Demnach ist der Geltungsbereich als Fläche, die bereits heute eine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweist, dargestellt.

Die Entwicklung dieser Klimafolgen wird anhand von vier Impact Indikatoren und zwei Response Indikatoren abgebildet:

Städtebau und Bauleitplanung		
Impact Indikator	Berechnungsvorschrift	Quelle
Hitzebelastung	Summe aller Tage mit ausgesprochenen Hitzewarnungen (für den aktuellen Tag) in Rosenheim	Deutscher Wetterdienst (DWD): Hitzewarndienst
Tropennächte	Anzahl an Tropennächten	Deutscher Wetterdienst (DWD): Hitzewarndienst Bayerisches Klimainformationssystem: Entwicklung für Rosenheim-Berchtesgadener-Land-Traunstein https://klimainformationssystem.bayern.de/
Trockentage/ Trockenperiode	Siehe Bayerisches Klimainformationssystem	Deutscher Wetterdienst (DWD): Station Rosenheim Bayerisches Klimainformationssystem: Entwicklung für Rosenheim-Berchtesgadener-Land-Traunstein https://klimainformationssystem.bayern.de/
Starkregen im Siedlungsbereich	Anteil der Siedlungsfläche in Rosenheim mit Überschreitung der Starkregen-Warnstufe 3 (Unwetter) klassifiziert nach Anzahl der Stunden (1 bis 3 Stunden, 4 bis 6 Stunden, 7 bis 12 Stunden, 13 bis 24 Stunden, > 24 Stunden)	Deutscher Wetterdienst: RADOLAN-Klimatologie Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: DLM250

Abb. 11: Impact Indikatoren für das Handlungsfeld „Städtebau und Bauleitplanung“, Klimawandelanpassungskonzept Rosenheim, Stadt Rosenheim, Oktober 2023

Städtebau und Bauleitplanung	
Maßnahme	Response Indikator
Aktionsplan „Mehr Raum für Stadtbäume“	Anzahl Neupflanzungen mit ausreichend dimensionierter Baumgrube, eingerichtete Stelle Fachberatung, überarbeitete Baumschutzverordnung, Anzahl Baumpatenschaften, durchgeführte Maßnahmen für Bewusstseinsbildung.
Biotopverbund und Freihaltezonen	Fläche, welche zur Erhaltung und Weiterentwicklung von Biotopverbund beiträgt (z. B. Grünachsen, Ausgleichsräume) in Quadratmeter; Anzahl der Individuen und Arten beim faunistischen Monitoring.

Abb. 12: Response Indikatoren für das Handlungsfeld „Städtebau und Bauleitplanung“, Klimawandelanpassungskonzept Rosenheim, Stadt Rosenheim, Oktober 2023

Die Bauleitplanung befasst sich insgesamt sehr intensiv mit den Folgen des Klimawandels und setzt in Folge dessen eine Reihe von Maßnahmen fest, wie Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Pflanzungen von Großbäumen, Höhenlage im Sinne des Überflutungsschutzes usw. Die Maßnahmen wurden insgesamt auch im Rahmen eines Klimagutachtens untersucht. Es ist mit positiven Auswirkungen auf das Stadtklima durch die Maßnahme zu rechnen.

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

Im Klimawandelanpassungskonzept Rosenheim sind in der Abbildung 6 die Wärmebereiche dargestellt. Der Standort der Posthöfe ist als Siedlungsbereich mit starker nächtlicher Überwärmung ausgewiesen. Aufgrund der hohen Versiegelung durch Gebäude und große Verkehrsflächen kommt es hier tagsüber zu einer starken Aufheizung und nachts nur zu einer verzögerten Abkühlung. Allerdings liegt der Geltungsbereich im Nahbereich der Bahntrasse, die als eine stadtklimatisch wichtige Kaltluftbahn fungiert.

Im Kapitel 8.1 des Klimawandelanpassungskonzepts werden die positiven und die negativen klimarelevanten Strukturen im Stadtgebiet von Rosenheim aufgelistet:

Maßnahme	Positive Aspekte
Dachbegrünung	Speicherung von Niederschlagswasser, verlangsamte Ableitung und Verdunstung von Niederschlagswasser, Produktion von Sauerstoff, Filteraspekte, Absorbierung von Sonneneinstrahlung, Verbesserung Raumklima darunterliegender Räume, Förderung von Biodiversität
Einzelbaumpflanzungen	Schattenspender, Lebensraum (Tierwelt), Verdunstung
sickerfähige Beläge	Entlastung Kanalisation, verlangsamte Ableitung von Niederschlagswasser
Entwässerung über Grünflächen	Entlastung Kanalisation, verlangsamte Ableitung von Niederschlagswasser, Bewässerung Grünfläche
Fassadenbegrünung	Lebensraum (Tierwelt), optische Aufwertung, Verschattung der Fassade, Verbesserung Raumklima
ausreichend breiter Fahrradweg	klimafreundliche Fortbewegung
parkähnliche Innenhöfe	Versickerung, Erholungsfunktion, Lebensraum
PV- oder thermische Solaranlagen	bereits versiegelte Flächen zur Energieerzeugung nutzen, dezentrale Energieversorgung, emissionslose Energieerzeugung
Fassadenverschattung	Energieeinsparung (Klimaanlage)

Abb. 13: Positive klimarelevante Strukturen in Rosenheim, Klimawandelanpassungskonzept Rosenheim, Stadt Rosenheim, Oktober 2023

Maßnahme	Negative Aspekte
keine Dachbegrünung	direkte Ableitung von Niederschlagswasser, Reflexion von Wärmestrahlung infolge Sonneneinstrahlung, keine Sauerstoffproduktion, Beeinträchtigung der Biodiversität (Insekten)
keine PV- oder thermischen Solaranlagen	keine Doppelnutzung versiegelter Flächen, anderweitige Energiezuführung notwendig
fehlende Verschattung von Fassaden	höherer Energieverbrauch (Klimaanlagen), Überhitzung der Innenräume
Gestaltung Stadtbach nicht naturnah	kein Trittsteinbiotop, kein zentrumsnaher Erholungsraum
geringer Grünflächenanteil/geringe Begrünung	direkte Ableitung von Niederschlagswasser, Reflexion von Wärmestrahlung infolge Sonneneinstrahlung, keine Sauerstoffproduktion, negative Auswirkungen auf die Biodiversität (Insekten), geringer Erholungswert, keine Filterleistung, kein Schatten, Entstehung von Hitzeinseln
fehlende Eingrünung	fehlender Biotopverbund, optische Beeinträchtigung (Erholung), keine Sauerstoffproduktion, keine Filterleistung

Abb. 14: Negative klimarelevante Strukturen in Rosenheim, Klimawandelanpassungskonzept Rosenheim, Stadt Rosenheim, Oktober 2023

Sowohl der Gebäudeentwurf als auch die gegenständliche Bauleitplanung ist auf mögliche Auswirkungen des Klimawandels abgestimmt.

Durch die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern, von Fassaden- und Dachbegrünungen und hellen Oberflächen können urbane Aufheizungseffekte minimiert und der Verlust vorhandener Bäume klimatisch ausgeglichen werden.

Durch die Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen wird ein weiterer Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Im Rahmen der vom Büro Transsolar erstellten Studie Klimagutachten wurde die Qualität der Oberflächen, die notwendig ist, um die Einhaltung des Stadtklimafaktors der DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) zu erreichen, bestimmt. Die Studie basiert auf Gebäudeentwurfsvarianten der LBGO Architekten. Dabei handelt es sich um Planungsvarianten, die im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen entwickelt wurden (s. auch Kap. A.4.2)

Die Gegenüberstellung der Flächenverteilung der Varianten zeigt, dass die Flächen der Varianten sehr ähnlich sind.

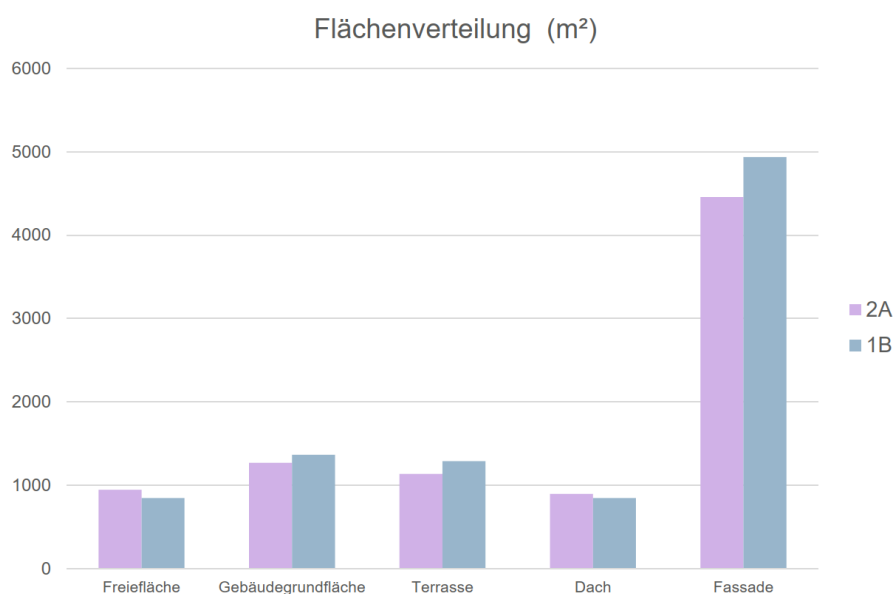


Abb. 15: Flächenverteilung der Gebäudeentwurfsvarianten 2A und 1B der LBGO Archtitekten, Studie Klimagutachten BBP 195 Stadt Rosenheim, Transsolar KlimaEngineering, 23.04.2024

Die Studie kommt zum Ergebnis, dass die im Gutachten geprüften Varianten aus klimatischer Sicht eine gute Qualität aufweisen und dass die Planung mit den Anforderungen an die Entwicklung des Stadtklimas vereinbar ist. Eine Begrünung der Fassade wird von der Studie nicht gefordert, sie trägt aber zu der vom Klimaanpassungskonzept der Stadt Rosenheim gewünschten Entwicklung des Stadtklimas bei.

Die folgende Tabelle zeigt die Mindestanforderungen der im Plangebiet zugelassenen Nutzungen um eine positive Beeinflussung des Stadtklimas zu erreichen.

	FLACHENCHARAKTER ODER LANDNUTZUNG (Nummer nach DGNB-Tabelle)	2A	1B
Basisfläche	5. Natürliche Grasflächen	50%	50%
	6a. Baumbestandene Flächen (auf Versiegelung)	50%	50%
Terrasse	2 Harte Oberflächen mit hellen Asphalt- oder Steinbelägen	100%	100%
Dach	15. Dachflächen mit extensiver Dachbegrünung (auch mit PV)	50%	50%
Fassade	13. Helle Fassadenoberflächen; Reflektion > 50 % D	70%	75%
	14. Dunkle Fassadenoberflächen; Reflektion < 30 %	30%	25%
Gesamt Stadtklimafaktor		 -0.17	 -0.09

(Wert sollte niedriger als null sein)

Abb. 16: Mindestanforderungen der Oberflächen, Studie Klimagutachten BBP 195 Stadt Rosenheim, Transsolar KlimaEngineering, 23.04.2024

Den vom Klimawandel bewirkten immer häufiger und intensiver auftretenden Starkregenereignissen trägt die Bauleitplanung durch Höhenplanung und verbesserten Wasserrückhaltung Rechnung.

A 8.2 Luft

Zur Überprüfung der Auswirkungen auf Luftschadstoffe, die durch die Verkehrszunahme induziert werden, wurde eine Luftschadstoffuntersuchung vom Büro ACCON GmbH erarbeitet. Das mit 28. Februar 2024 datierte lufthygienische Gutachten (Bericht-Nr.: ACB-0224-236340-02) kommt zu dem Ergebnis, dass für das Prognose Bezugsjahr 2035 die in der 39. BImSchV festgelegten Grenzwerte sicher eingehalten werden. Der Schutz der menschlichen Gesundheit ist somit gewährleistet und wird durch das Planvorhaben nicht gefährdet.

Es wurden im Rahmen einer lufthygienischen Immissionsprognose anhand des Verkehrsgutachtens des Planungsbüros Dipl.-Ing. Micheal Angelsberger für Verkehrsplanung und Städtebau die lufthygienischen Auswirkungen des Planungsvorhabens im Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall auf die Straßen im Untersuchungsumgriff beurteilt. Dabei sind Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall wie folgt festgelegt:

- Der Prognose-Nullfall zeigt die Belastungssituation Analyse 2023 abzüglich des Parkungsverkehrs P14 mit Verlagerung auf umliegende Parkieranlagen /-flächen, die

komplette Entwicklung/Fertigstellung des Bahnhofsareals Nordseite und die Instandsetzung Bahnhofstraße 5/5a. Das Prognosebezugsjahr ist 2035.

- Der Prognose-Planfall zeigt die Belastungssituation des Prognose-Nullfalls zuzüglich des Vorhabens zum Bebauungsplan Nr. 195 „Anton-Kathrein-Straße Nordwest“. Das Prognosebezugsjahr ist 2035.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt auf, ob fahrzeuginduzierte Luftschadstoffemissionen Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtlichen Belange gemäß der 39. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (39. BImSchV [2]) haben und wie sich das Vorhaben hinsichtlich der Lufthygiene auf die umliegenden Nutzungen auswirkt.

Prognostiziert und bewertet wurde die Immissionssituation für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}). Mit der Aufhebung der 23. BImSchV [3] entfiel die rechtliche Verpflichtung den Schadstoff Ruß gesondert zu betrachten, da ein Grenz- oder Zielwert in der 39. BImSchV [2] nicht festgelegt wurde. Ruß ist Bestandteil von PM₁₀ und wird damit indirekt erfasst.

Im Zusammenhang mit Beiträgen durch den Kfz-Verkehr sind die Schadstoffe Benzol (C₆H₆), Schwefeldioxid (SO₂) und Kohlenmonoxid (CO) aufgrund der Emissionswerte und der derzeitigen Luftkonzentration von untergeordneter Bedeutung.

Die Ausbreitungsrechnungen wurden mit dem validierten Programmpaket GRAMM/GRAL mit Emissionsdaten aus dem Handbuch für Emissionsfaktoren (HBEFA 4.2) für das Bezugsjahr 2035 durchgeführt. Die berechnete Gesamtimmissionsbelastung stellt eine Überlagerung der städtischen Hintergrundbelastung und der Zusatzbelastung aus dem lokalen Verkehr dar.

Die Immissionszusatzbelastung beträgt für NO₂ maximal 1 µg/m³ in beiden Prognosefällen. Die PM₁₀-Immissionszusatzbelastung beträgt ebenfalls maximal 1 µg/m³ in beiden Prognosefällen. Für PM_{2,5} geht die durch den lokalen Verkehr induzierten Zusatzbelastung gegen 0 µg/m³ in beiden Prognosefällen.

Anmerkung: Die Luftschadstoffuntersuchung greift auf eine Verkehrsprognose des Planungsbüros Dipl.-Ing. Micheal Angelsberger für Verkehrsplanung und Städtebau v. August 2023 zurück. Diese Verkehrsprognose wurde zwischenzeitlich mit Stand November 2025 fortgeschrieben, da sich einige Parameter geändert haben. Das damit errechnete Verkehrsaufkommen unterscheidet sich nur geringfügig vom 2023 errechneten Verkehrsaufkommen (jetzt etwas geringere Zahlen). Eine Erforderlichkeit zur Aktualisierung auch der Luftschadstoffuntersuchung ergibt sich daher nicht.

A 8.3 Verschattung

Zur zu erwartenden Verschattung der Umgebungsgebäude durch den Neubau und die ausreichende Belichtung des Neubaus wurde eine gutachterliche Stellungnahme gemäß DIN EN 17037 vom Büro Transsolar Energietechnik GmbH, datiert mit 23.07.2020 eingeholt. Anhand eines 3D-Modells ist die Dauer der Sonneneinstrahlung auf die direkt an den Geltungsbereich (Block 3) angrenzenden Fassaden sowohl am 21. Dezember als auch am 21. März ermittelt worden. Gemäß der DIN EN 17037 soll für mindestens einen Wohnraum in einer Wohnung eine Besonnungsdauer von min. 1,5 Stunden sichergestellt werden (vorausgesetzt es ist wolkenlos). Grundlage der Untersuchung waren Varianten einer möglichen Bebauung, die sich im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen bewegen.

Die Darstellung der Sonnenstunden erfolgte für alle Entwicklungsschritte des städtebaulichen Rahmenplans, nämlich Ist-Zustand, Entwicklungsstufe 1 (umgesetzter Bebauungsplan) und Entwicklungsstufe final (umgesetzter Rahmenplan). Bei der Simulation ist sowohl von der maximalen Kubatur, die der B-Plan zulässt, als auch von dem aktuellen Gebäudeentwurf des Block 3 ausgegangen worden. Grundsätzlich sind die nach Norden orientierten Fassaden, die Fassaden in den unteren Geschossen und die Fassaden in den Bereichen der engen städtebaulichen Situationen die für Wohnnutzungen kritischen Bereiche. Wenn gewährleistet werden kann, dass mindestens ein Wohnraum einer Wohneinheit an einer ausreichend besonnten Fassade liegt, ist auch an den nicht ausreichend besonnten Fassaden eine Wohnnutzung möglich. Durch den „Neubau Block 3“ kommt es bei den Nachbargebäuden durchaus zu Verschattungen und

geringeren Besonnungsstunden. Die Auswirkungen auf den Bestand (Ist-Situation) halten sich aber insoweit in Grenzen, dass vorhandene Nutzungen nur geringfügig und nicht grundlegend beeinträchtigt werden. Zudem sind die betroffenen Nutzungen ausschließlich gewerblich. Darüber hinaus wirkt sich der aktuelle Gebäudeentwurf gegenüber dem B-Plan positiv auf die Besonnungsstunden der Umgebungsgebäude aus, da die Vor- und Rücksprünge und Fassadenöffnungen im Bereich der Höfe einen geringeren Schattenwurf zur Folge haben. Ähnlich wie bei den Nachbargebäuden verhält es sich auch bei dem geplanten Block 3. Durch die vorhandene und zukünftige Umgebungsbebauung werden Teilbereiche in Richtung Norden und Westen in den unteren Geschossen des Block 3 verschattet. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Schluss, dass mit dem vorgelegten B-Plan Nr. 195 sowie der städtebaulichen Rahmenplanung bei intelligenter Nutzungsverteilung (gezieltes Anordnen der Wohnnutzungen) die Vorgaben der DIN EN 17037 eingehalten werden können.

A 9 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH wurde eine mit Mai 2024 datierte schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Grundlage dieser Untersuchung ist die schalltechnische Voruntersuchung, die von vorgenanntem Büro bereits im Jahr 2020 erstellt wurde.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde

- die einwirkende Immissionsbelastung aus dem öffentlichen Verkehr (Straße, Schiene, Parkplatz) und den gewerblichen Nutzungen erfasst und beurteilt und
- die Verkehrszunahme schalltechnisch betrachtet und
- die zu erwartende Immissionsbelastung aus der geplanten Tiefgarage in der Nachbarschaft berechnet und beurteilt.

Die Untersuchung kam den öffentlichen Verkehr betreffend zu folgendem Ergebnis:

Der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein urbanes Gebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts kann an der Nord- und Ostfassade eingehalten werden. An der straßenzugewandten Südfassade liegt die Immissionsbelastung bei bis zu 66 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tags/nachts 64/54 dB(A) werden an der Südfassade und abschnittsweise der Westfassade ebenfalls überschritten.

In der schalltechnischen Untersuchung sind im Kapitel 5.3 mögliche Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt und im Kapitel 9 ist ein Festsetzungsvorschlag für einen passiven Schallschutz ausgearbeitet. Die getroffenen Festsetzungen weichen dabei von den Empfehlungen ab – das schallschutztechnische Niveau wird jedoch beibehalten, was im Rahmen einer Stellungnahme zur Abwägung bestätigt wurde.

Zur Schallminderung sollen an den von Überschreitungen betroffenen Bereichen neben einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile semiaktive Maßnahmen festgesetzt werden. Planerisch kann dafür gesorgt werden, dass schutzwürdige Aufenthaltsräume über eine Fassade belüftet werden, an welcher der ORW eingehalten werden kann. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen erhält oder vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums von Wohnungen ein verglaster Vorbau vorgesehen wird, der an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden ist oder Schiebeläden bei Schlaf- und Kinderzimmer.

Ziel dieser Maßnahmen soll sein, dass insbesondere nachts die Möglichkeit besteht, die Schlafräume über ein gekipptes Fenster, ohne dass der Innenraumpegel von 30 dB überschritten wird, zu belüften.

Für den Fall, dass diese Maßnahmen nicht umgesetzt werden, soll eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtung als mögliche Maßnahme zugelassen werden.

Laut Untersuchung soll die Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile im Bebauungsplan in Bezug auf die Nacht festgesetzt werden, da der Unterschied zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel tagsüber (66 bis 71 dB(A)) und nachts (66 bis 72 dB(A)) nur 1 dB(A) beträgt.

Durch die benachbarten Betriebe und GE-Flächen kommt es gemäß der schalltechnischen Untersuchung zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm.

Zu beachten ist allerdings, dass nachts mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch das PKW-Türenschießen zu rechnen ist, wenn der Abstand zwischen der Baugrenze und dem Stellplatz < 15 m beträgt. Dieser Mindestabstand lässt sich jedoch im Rahmen der Planumsetzung problemlos einhalten.

Bei der Beurteilung der im Geltungsbereich geplanten Tiefgarage ist zu unterscheiden, ob die Nutzung einem Betrieb nach TA Lärm zuzurechnen ist oder dem Wohnen. Die Berechnung zeigt auf, dass auch mit der strengerer Beurteilung gem. TA Lärm der Immissionsbeitrag tagsüber (06:00 bis 22:00) irrelevant ist. Nachts ist die Stunde mit dem höchsten Verkehrsaufkommen maßgeblich; Zahlen hierfür liegen nicht vor. Laut Berechnung ist in der Gesambelastung (inkl. der Nachbarbetriebe) mit einer Überschreitung zu rechnen, wenn mehr als 5 Fahrten innerhalb der kritischsten Nachtstunde stattfinden. Wenn zusätzlich 10 Fahrten stattfinden, liegt die Überschreitung in der Gesambelastung bei 1 dB(A). Diese Überschreitung kann im Rahmen der TA Lärm toleriert werden. Die getroffenen Annahmen sind plausibel, es ist von einer Einhaltung auszugehen.

Die Zufahrtsrampe ist absorbierend auszukleiden und nicht gegenüber dem Gebäude Anton-Kathrein-Straße 2 zu positionieren.

Die Untersuchung zur Verkehrszunahme zeigt auf, dass an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Anton-Kathrein-Straße die Immissionsbelastung um mehr als 1 dB(A) ansteigt und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten wird; die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird nicht überschritten.

Anmerkung: Die schalltechnische Untersuchung greift auf eine Verkehrsprognose des Planungsbüros Dipl.-Ing. Micheal Angelsberger für Verkehrsplanung und Städtebau v. August 2023 zurück. Diese Verkehrsprognose wurde zwischenzeitlich mit Stand November 2025 fortgeschrieben, da sich einige Parameter geändert haben. Das damit errechnete Verkehrsaufkommen unterscheidet sich nur geringfügig vom 2023 errechneten Verkehrsaufkommen (jetzt etwas geringere Zahlen). Eine Erforderlichkeit zur Aktualisierung auch der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich daher nicht.

Zur Begründung der festgesetzten Maßnahmen wird auf das Kapitel B.1.4.2 verwiesen.

A 10 TOPOGRAFIE, BODENBESCHAFFENHEIT

Die Topographie des Baugebietes ist weitgehend eben. Die Geländeoberfläche liegt auf ca. 446 – 447 m Ü. NN.

Die geologische Situation stellt sich gemäß geotechnischem Baugrundgutachten (OHIN, Büro für Baugrunderkundung, März 2019) wie folgt dar:

Der tiefere Untergrund des Baugebietes besteht aus Seetonablagerungen, die gegen Ende der letzten Eiszeit im sogenannten Rosenheimer See abgelagert wurden. Darüber folgen fluviale Kiese, die vom Inn und der Mangfall nach dem Auslaufen des Sees sedimentiert wurden. Mit der Verlandung der damaligen Flusssysteme konnte auf den fluvialen Sedimenten der Auenlehm aufwachsen. Mit der Bebauung wurde die natürliche Schichtenfolge mit einer Auffüllung überdeckt und zum Teil mit einer Straßendecke versiegelt.

Der Grundwasserflurabstand schwankt zwischen 3,05 m und 2,78 m unter Geländeoberkante. Das Grundwasser stellte sich im Mittel bei 443,90 m ü NN ein. Das Grundwasser wird in nord-östlicher Richtung dem Inn zuströmen. Als Grundwasserleiter fungiert der Kies. Der mittlere höchste Grundwasserstand wird auf MHW = 444,80 m ü NN abgeschätzt. Der Grundwasserspiegel kann auf Grund von Starkniederschlägen in Kombination mit der Schneeschmelze auf 1,5 m ansteigen. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand ist auf eine Quote von HHW = 445,70 m ü NN anzusetzen. Zur Bemessung der Auftriebssicherheit ist der Überflutungswasserstand der Mangfall maßgeblich und auf eine Quote von HQ100 = 447,30 m ü NN festzulegen. Die angenommene Gründungssohle der einfachen Tiefgarage von 443,25 m ü NN liegt im tragfähigen Kies. Es wird vorgeschlagen das Gebäudetragwerk flach auf einer biegesteifen Bodenplatte in den Kies zu gründen.

Die angenommene Gründungssohle der doppelten Tiefgarage von 440,25 m ü NN liegt im Norden im Seeton und in den übrigen Bereichen im Kies. Es wird empfohlen das Gebäude auf CSV Säulen zu gründen. Bei der Herstellung von CSV Säulen wird in den Boden mit dem Verdränungsverfahren eine Säule aus Zement und Sand eingebracht, die durch die Bodenfeuchte abbindet.

Aus konstruktiven Gesichtspunkten ist das gesamte Kellergeschoss (Gründung und tragende Wände) als biegesteifer Kasten herzustellen.

Das Kellergeschoss liegt im Grundwasser, es ist daher aus wasserdichtem Beton als eine sogenannte weiße Wanne herzustellen.

Die Baugrube für die angenommene Gründungssohle der einfachen Tiefgarage wird bis zu 3,5 m und für die doppelte Tiefgarage bis zu 6,5 m tief. Eine freie Böschung ist auf Grund des Platzmangels nicht möglich. Zur Sicherung der Baugrube bieten sich zwei Verfahren, nämlich eine Sicherung mit Spundwänden oder mit Bohrpfahlwänden an.

Die Straßen und Parkplätze sind daher auf einen zusätzlichen Bodenersatzkörper aus Kiessand ($d > 0,3$ m) zu gründen.

Zur Versickerung von Niederschlagswasser eignet sich die Rohrrigolenversickerung.

Da die geplante Tiefgarage in die grundwasserführende Kiesschicht hineinreicht wurde durch die Dipl.-Geol. F. Ohin GmbH eine Voruntersuchung erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass die Auswirkungen eines rechnerischen Grundwasseraufstaus für die benachbarte Bebauung unschädlich ist (Quelle: Dipl.-Geol. F. Ohin GmbH, 2019, 3. Ergänzung Grundwasseraufstau am Gebäude Bauvorhaben: Rosenheim, Anton-Kathrein-Straße 4-8). Bei einer doppelten Tiefgarage errechnet sich dort am Gebäude ein Aufstau von bis zu 12 cm.

Im September 2023 wurde das Baugrundgutachten aufgrund des Wegfalls des Risikos für Überschwemmungen der Klasse HQ-100 wie folgt korrigiert:

Zur Bemessung der Auftriebssicherheit ist der Bemessungswasserstand aufgrund des Anstiegs des Grundwassers auf 445,7 m ü NN festzulegen.

Alle weiteren Angaben aus dem Baugrundgutachten vom März 2019 und den Ergänzungen haben weiterhin Bestand.

Im April 2024 wurde das Baugrundgutachten durch ein Grundwassermodell, das den Aufstau für das Gebiet Bahnhofsstraße – Anton-Kathrein-Straße zeigt, der durch die Gebäude im Grundwasser entsteht, ergänzt (5. Ergänzung Grundwasseraufstau im gesamten Gebiet). Betrachtet wurden der mittlere Wasserspiegel und der mittlere höchste Grundwasserspiegel.

Den mittleren Wasserspiegel betreffend staut sich das Grundwasser im Bereich der Gebäude an der Bahnhofsstraße um 5 cm auf, was zu einer Absenkung um -7 cm am Salinplatz führt. Der geplante Neubau liegt eher im Absenkbereich bei -2 cm und hat keine Einwirkung auf das Grundwasser.

Auch was den Aufstau des mittleren höchsten Grundwasserstands betrifft, zeigt sich ein ähnliches Bild; im Westen staut sich das Grundwasser an den Gebäuden der Bahnhofstraße um 6 cm auf, im Osten ist wieder die Absenkung von 8 cm zu beobachten. Der geplante Neubau liegt wieder im Absenkbereich zwischen 0 und -2 cm.

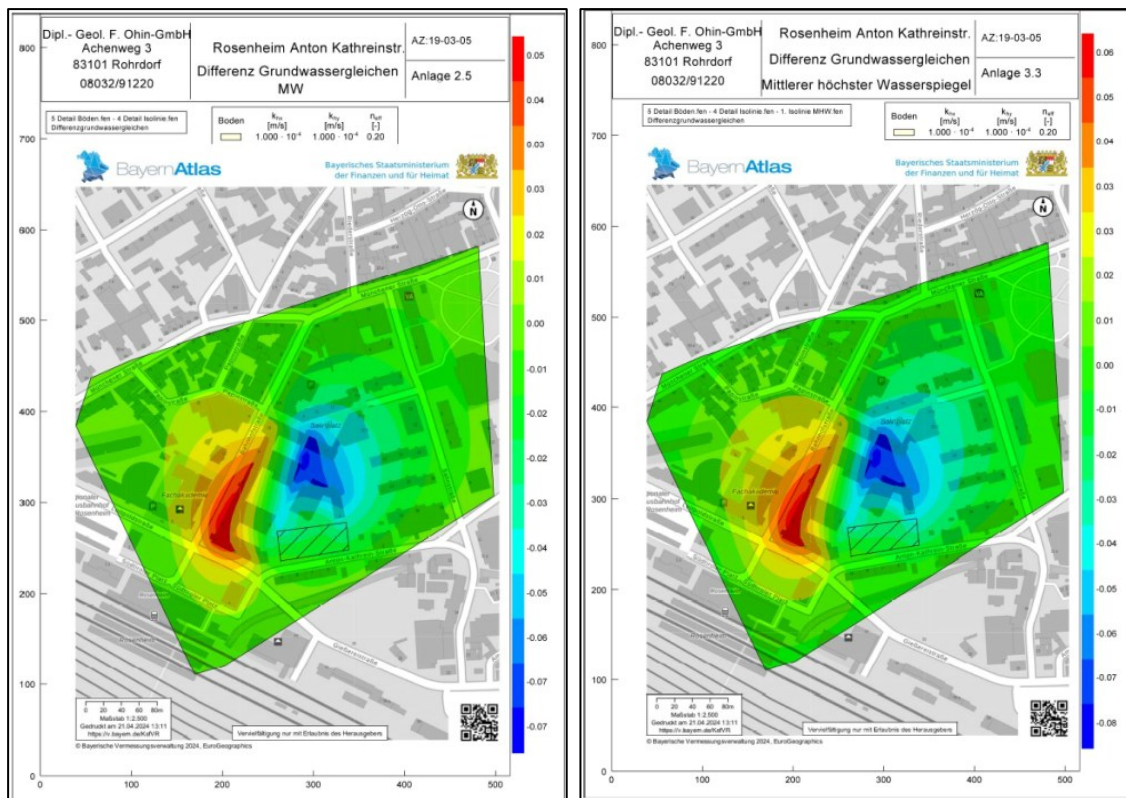


Abb. 17: Differenzen zwischen dem ungestörten Grundwasserverlauf (Abbildung links: mittlerer Wasserspiegel, Abbildung rechts: mittlerer höchster Wasserspiegel) und dem Aufstau, 5. Ergänzung des Baugrundgutachtens, OHIN Büro für Baugrunderkundung, 22.04.2024

Ob eine einfache oder doppelte Tiefgarage zum Einsatz kommt, ist auf Ebene der Bauleitplanung noch nicht bekannt.

A 11 BODENBELASTUNGEN, KAMPFMITTEL

Wie bereits angeführt hat die Baugrunduntersuchung durch die Dipl.-Geol. F. Ohin GmbH festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzungen vorhanden sind. Entsprechend der chemischen Analyseergebnisse ist die Auffüllung in die Entsorgungsklasse Z 1.2 einzustufen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten darüber hinaus Altlasten, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, entdeckt werden, sind die Bodenschutzbehörde bzw. die Stadt Rosenheim und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim umgehend zu informieren.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser ist zu beachten, dass eine Versickerung nur über nachweislich verunreinigungsfreiem Untergrund, außerhalb von Auffüllungen erfolgen darf.

Im Rahmen einer „Historischen Recherche und orientierenden Untersuchung“ (KSM Baumanagement GmbH, 2006) im Bereich des Plangebiets wurden auch Aussagen zu Kampfmittel gemacht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf der Aufnahme aus dem Jahr 1945 im Umfeld der Liegenschaft zahlreiche Kriegseinwirkungen (Bombentrichter, zerstörte Häuser) zu erkennen sind. Die Fläche selbst weist eine Bebauung senkrecht zur Straße mit drei Wohnhäusern auf. Unmittelbar nordwestlich dieser Bebauung schließt sich ein stark zerstörtes Areal mit nach Westen umbauter Freifläche an (vermutlich der damalige Busbahnhof).

Aufgrund der Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet Bombenblindgänger befinden. Es wird daher eine Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung empfohlen.

A 12 WASSERWIRTSCHAFT

A 12.1 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

Als nächstgelegenes Oberflächengewässer fließt der Mühlbach ca. 30 – 40 m südlich des Plangebiets vorbei. Etwa 590 – 660 m südlich bzw. östlich fließt die Mangfall als prägendes Fließgewässer 1. Ordnung. Laut Gewässerstrukturkartierung ist sie in diesem Abschnitt deutlich bis stark verändert.

A 12.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser soll über ein Füllkörper-Rigolensystem in den Untergrund versickert werden. Gemäß Entwässerungskonzept (Bauer Schlosser Wiesner Planungsgesellschaft mbH, August 2025) ist eine Rigole für den Regenrückhalt vorgesehen. Diese befindet sich im Westen des Gebäudes außerhalb der Tiefgarage. An die Rigole angeschlossen werden die Retentionsflächen oberhalb der Tiefgarage sowie Sickermulden zwischen Gehweg und Tiefgarage (voraussichtlich mit Gitterrost o.ä. überdeckt). Mit dem derzeitigen Konzept ist auch der Überflutungsnachweis erbracht.

Das Konzept dient dem Nachweis, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung möglich ist. Es erfolgt jedoch keine Festsetzung dieser Entwässerung, um noch Abweichungen im Rahmen der Bauvorlage zu ermöglichen.

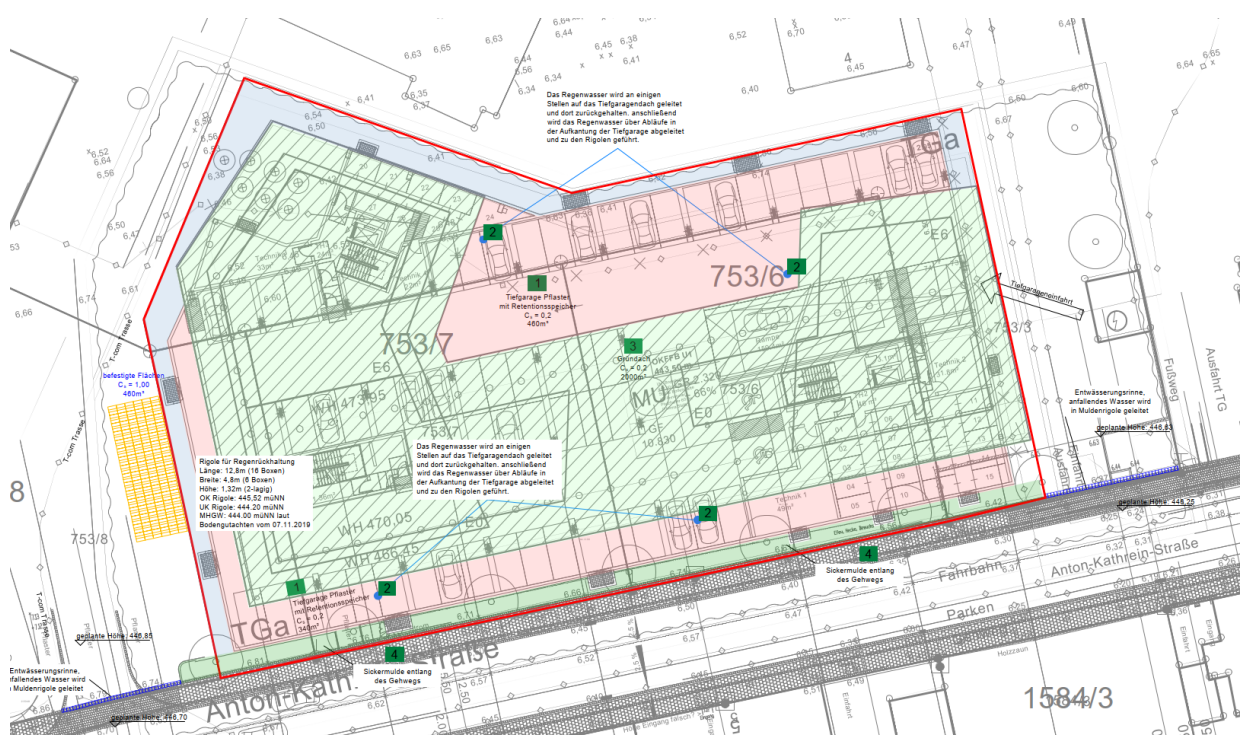


Abb. 18: Auszug Entwässerungskonzept, Bauer Schlosser Wiesner Planungsgesellschaft mbH, August 2025

A 12.3 Hochwasser / extreme Wetterereignisse

Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete werden vom Geltungsbereich nicht berührt. Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim ist der Geltungsbereich für Überschwemmungen der Klasse HQ-100 aufgrund der bereits durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen an der Mangfall nicht mehr überschwemmunggefährdet.

Der gesamte Geltungsbereich liegt aufgrund der Nähe zum Inn innerhalb wassersensibler Bereiche. Weiter befindet sich das Plangebiet innerhalb von Gefahrenflächen für ein Extremhochwasser. Im Zentralbereich sind in diesem Falle Wassertiefen zwischen 0,5 m und 1,0 m möglich.

Die Höhenfestsetzung ist so getroffen, dass die Oberkante Rohfußboden 25 cm über dem höchsten Punkt des umliegenden Geländes errichtet werden kann. Dies ist der Eingang des Gebäudes Luitpoldstr. 9 (mittlerer Kambbau Posthöfe) mit einer Höhe von 447,15 m ü. NHN. Falls das Gebäude auf dieser Rohfußbodenhöhe errichtet wird, können im Südwesten Geländeunterschiede von bis zu 80 cm und im Südosten von bis zu 110 cm entstehen, die z. B. durch bauliche Anlagen und oder Modellierungen überwunden werden müssen. Der Bebauungsplan lässt dies zu (s. Kap. B.1.1.4). Damit ist eine hochwasserangepasste Bauweise möglich.

A 13 DENKMALSCHUTZ

Ausgewiesene Bau- und Bodendenkmäler sind von der Planung nicht berührt. Allerdings gibt es im Umfeld zwei Baudenkmäler, nämlich das „Forstamt“ jenseits der Bahnhofstraße und die „Bahnverwaltung“ im Bereich des Südtiroler Platzes sowie ein Bodendenkmal dessen Kurzbeschreibung wie folgt lautet: abgegangenes Kapuzinerkloster der frühen Neuzeit sowie aufgelassener Friedhof der frühen Neuzeit mit abgegangener Friedhofskapelle St. Salvator. Das Bodendenkmal befindet sich nordöstlich des Geltungsbereichs an der Salinstraße.

A 14 SOZIALE UND KULTURELLE BEDÜRFNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Rosenheimer Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und somit im Nahbereich einer Vielzahl sozialer, kultureller und infrastruktureller Einrichtungen. Zudem ermöglicht der gegenständliche Bebauungsplan die Ansiedlung weiterer Einrichtungen sozialer und kultureller Art.

Die nächstgelegene Parkanlage ist der Salingarten, der nordöstlich des Geltungsbereichs liegt und fußläufig gut erreichbar ist.

Darüber hinaus sind folgende Freizeitanlagen (outdoor) in einer Entfernung von 500 – 1200 m erreichbar:

- Fitness-Parcours Klepperstraße
- Bolzplatz Aventinstraße
- Boccia-Anlage Luitpoldpark
- Mangfallpark Süd
- Streetball-Anlage Leitzachstraße

Zusätzlich gibt es innerhalb von 700 m drei öffentliche Kinderspielplätze, nämlich die Spielplätze „Klepperstraße“ (im Südwesten), „Aventinstraße“ (im Nordwesten) und „Lokschuppen“ (im Nordosten).

Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von 1 – 2 km.

Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt (Netto Markt) hat seinen Standort ca. 230 m nördlich des Geltungsbereichs. Am Bahnhof gibt es die nächstgelegene Apotheke.

Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof ist eine attraktive öffentliche Anbindung gegeben. Der Bahnhof als Verkehrsknotenpunkt für Stadt und Region bündelt alle Umsteigebeziehungen zwischen Bahn und weiterführenden Verkehrsmitteln.

Die Anton-Kathrein-Straße wird von den Radfahrern und Fußgängern als zügige und kurze Verbindung zum Bahnhof genutzt. Zudem ist über die Anton-Kathrein-Straße die Anbindung an das örtliche Fußweg- und Fahrradwegenetz gegeben. Für den Fußgänger- und Radverkehr ist mit der weiteren Rahmenplanumsetzung eine durchgängige Verbindung zur Bahnhofstraße und

zum Salinplatz vorgesehen, womit eine kurze Anbindung an die Fußgängerachse Richtung Altstadt gewährleistet werden kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Anton-Kathrein-Straße Nordwest“ ermöglicht die Umstrukturierung und Nachverdichtung für eine gemischte Nutzung im innerstädtischen Bereich. Ziel ist es ein lebendiges, verdichtetes Quartier als Teil der Rosenheimer Innenstadt ohne Rückseiten entstehen zu lassen.

Im festgesetzten urbanen Gebiet sind bis auf Tankstellen, Schnellgastronomie mit Drive-In, Bordelle, bordellartige Betriebe und Vergnügungsstätten alle sonstigen nach BauNVO zulässigen Nutzungen erlaubt. Somit ermöglicht der Bebauungsplan eine Funktionsmischung unter Vermeidung erheblicher zusätzlicher Verkehrsbelastungen und unter Verhinderung eines Trading-Down-Effekts für das Quartier.

Da Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig sind, können kurze Wege gewährleistet und eine Belebung der EG-Bereiche erreicht werden.

Kurze Wegverbindungen für den nichtmotorisierten Verkehr sieht die weitere Umsetzung der Rahmenplanung durch Öffnung der Posthöfe zur Bahnhofstraße und zum Salinplatz hin vor. Östlich der Bahnhofstraße, der Hauptachse zwischen Bahnhof und Innenstadt, kann damit eine ruhige Wegeverbindung durch das Quartier in zweiter Reihe entstehen.

An dieser ruhigen Wegeverbindung soll mit der weiteren Rahmenplanumsetzung nordwestlich des Geltungsbereichs eine Stadtlounge umgesetzt werden.

Diese soll als öffentlicher Kommunikations- und Aufenthaltsbereich ebenfalls zur Belebung des Stadtteils beitragen.

Das geplante Gebäude springt zur Anton-Kathrein-Straße hin von der Grundstücksgrenze zurück, sodass eine großzügige Bürgersteigzone entsteht. Dies und die entlang der Anton-Kathrein-Straße zu pflanzenden Bäume tragen maßgeblich zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum bei.

Die in der Rahmenplanung vorgesehenen freigestellten, kompakten Baukörper bilden Räume und schaffen Wegeverbindungen und Sichtachsen. Dies trägt maßgeblich zur Einsehbarkeit und Orientierung und somit zur Sicherheit im öffentlichen Raum bei.

Durch die Bebauung innerhalb des Plangebietes soll für alle Alters- und Geschlechtergruppen gleichermaßen qualitätsvoller Wohn-, Arbeits- und Lebensraum geschaffen werden. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Anton-Kathrein-Straße Nordwest“ sind keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

A 15 RICHTFUNK

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich die Knotenvermittlungsstelle der Deutsche Telekom AG mit einem von der DFMG Deutsche Funkturm GmbH betriebenen 63m hohem Funkturm.

Von diesem werden laut der aktuellen Standortbescheinigung Nr. 570166 vom 13.04.2022 folgende Funkdienste abgestrahlt:

Betreiber	Funkdienst
Telekom	MB07, MB08, MB09, MB15, MB18, MB21, MB26, MB36
Fraunhofer-Institut	MB25, MB35 ¹
Radio Charivari	92,3 MHz
DLF	97,2 MHz
DLR	69,2 MHz
Radio Galaxy	106,6 MHz
eMessage	461 MHz
Diverse Betreiber	Richtfunkanlagen

Abb. 19: Auflistung der am Funkmast installierten Funkanlagen, Gutachten zur Messung und Bewertung hochfrequenter elektromagnetischer Felder, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Oktober 2024



Abb. 20: Blick von der Anton-Kathrein-Straße aus auf den Funkturm, Google Maps, Aufnahme vom Juli 2022

In der aktuellen Standortbescheinigung wird ein horizontaler Sicherheitsabstand von 29,4 m und ein vertikaler Sicherheitsabstand von 8,03 m ausgewiesen bezogen auf die Montagehöhe der niedrigsten Bezugsantenne über Grund von 35 m.

Für das geplante Gebäude besteht damit bei einer maximalen Höhe von 26 m bei aktuellem Ausbau derzeit ein Puffer von ca. 1 m zum Sicherheitsbereich.

Im Jahr 2003 wurde im Bereich des Funkturms eine EMF-Messung durchgeführt. Das Ergebnis zeigte eine Grenzwertunterschreitung von 99,4 % (Amateurfunk, Rundfunk) bzw. 97,3 % (Betriebsfunk, Datenfunk, Mobilfunk, Polizeifunk, Rettungsfunk).

Am 23.07.2024 wurde eine Messung der hochfrequenten elektromagnetischen Felder (im Frequenzbereich von 27 MHz bis 6.000 MHz) im Bereich der obersten Stockwerke des geplanten Gebäudes von der TÜV SÜD Industrie Service GmbH durchgeführt und hinsichtlich der

Einhaltung der in Deutschland gültigen Grenzwerte bewertet (Bericht Nr. 3991505-MFM vom 23. Oktober 2024).

Als Messhöhe wurde 24,2 m festgelegt, was einer Höhe von 1 m über dem Fußboden der obersten Dachterrasse entspricht. Dies bildet den ungünstigsten Fall ab.

Die Immissionspunkte (IP) wurden in Absprache mit dem Auftraggeber ausgewählt, da sie repräsentativ für das Bauvorhaben bzw. nach einer fachlichen Vorbeurteilung einen besonders exponierten Punkt mit Sichtverbindung zu den Mobilfunkanlagen darstellen.

Immissionspunkt		Messhöhe über Boden	Hor. Entfer- nung zum Sendemast	Koordinaten	
				Breitengrad	Längengrad
1	Nördlicher Rand Parkplatz bei Sendemast, am Boden	1,5 m	19 m	47°51'04,2" N	12°7'18,7" E
2	Nordostende Gebäude, 24 m Höhe	24,2 m	24 m	47°51'04,2" N	12°7'19,6" E
3	Mitte Gebäude, 24 m Höhe	24,2 m	26 m	47°51'03,8" N	12°7'18,5" E
4	Entfernteste Ecke Gebäude, Höhe 24 m	24,1 m	66 m	47°51'02,9" N	12°7'16,7" E

Abb. 21: Lage der Immissionspunkte, Gutachten zur Messung und Bewertung hochfrequenter elektromagnetischer Felder, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Oktober 2024

Es wurden Frequenz und Empfangspegel der einzelnen am Immissionsort untersuchten Funksignale festgestellt und daraus die am Messort herrschende Feldstärke bestimmt. Die Messungen wurden an jedem der Immissionspunkte schrittweise für die einzelnen Frequenzintervalle durchgeführt.

An allen Immissionspunkten wurden zusätzlich Funkaussendungen von schnurlosen DECT-Telefonen, Handy-Uplinks, WLAN-Anlagen im Frequenzband von 27 MHz bis 6.000 MHz mitbestimmt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Messungen zusammengefasst. Angegeben ist jeweils die Maximalimmission bei Vollausbau und maximaler Sendeleistung der Anlage. Im Realbetrieb liegen die Immissionen unter den hier dargestellten Werten.

Immissionspunkt		Maximalimmission Grenzwertausschöpfung der elektrischen Feldstärke gemäß 26. BImSchV			
		Mobilfunk	DEC/WLAN	UKW	Summe
1	Nördlicher Rand Parkplatz bei Sendemast, am Boden	6,26%	0,09%	3,0%	6,9%
2	Nordostende Gebäude, 24 m Höhe	11,3%	0,17%	9,9%	15,0%
3	Mitte Gebäude, 24 m Höhe	12,6%	1,43%	14,1%	19,0%
4	Entfernteste Ecke Gebäude, Höhe 24 m	11,4%	n.n.	10,2%	15,3%

Abb. 22: Übersicht über die Messergebnisse, Gutachten zur Messung und Bewertung hochfrequenter elektromagnetischer Felder, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Oktober 2024

Die höchsten Summen-Immission (Mobilfunk, DECT und UKW) wurden am Immissionspunkt 3 (in der Mitte des geplanten Gebäudes auf einer Höhe von 24 m) mit 19,0 % des Grenzwerts der 26. BImSchV erreicht.

An allen Immissionspunkten werden damit die Grenzwerte der 26. BImSchV sicher eingehalten.

Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, dürften die geplanten Gebäude nicht höher als 30 m über Grund gebaut werden, wurde im Rahmen des Verfahrens durch die Richtfunkbetreiber mitgeteilt.

Diese Vorgabe halten die hochbaulichen Anlagen im Plangebiet ein, die sämtlich unter 30 m verbleiben. Die im Rahmen des Verfahrens übersandte Tabelle weist für die Antennen eines Betreibers Höhen von 46 m bis 57 m aus, also Höhen, die alle deutlich über den Gebäudehöhen im Plangebiet liegen. Dies belegt, dass die im Plangebiet geplanten hochbaulichen Anlagen nicht in der Lage sind, die in der Tabelle aufgelisteten Richtfunkstrecken zu beeinträchtigen. Der von der Stellungnahme genannte Sichtschutz mit einem Radius von +/- 25 m ist, soweit aus der Tabelle erkennbar, für das im Süden des Fernmeldemastes gelegene Plangebiet eingehalten. Höchstvorsorglich soll dennoch eine Beteiligung der Richtfunkbetreiber im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.

A 16 STÖRFALLBETRIEBE

Nach Auskunft der Immissionsschutzbehörden bei der Stadt Rosenheim und dem Landratsamt Rosenheim befinden sich weder im Stadtgebiet noch in den umliegenden Gemeinden 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 im Hinblick auf die Umsetzung des § 50 BImSchG zu berücksichtigen.

B PLANUNGSBERICHT

B 1 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

B 1.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

B 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung:

- *Das Baugebiet wird als urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.*
- *Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauGB werden nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Schnellgastronomie mit Drive-in nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO ebenso unzulässig, wie Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, wie gewerbsmäßige Prostitution oder auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtete Nutzungen.*
- *Einzelhandelsbetriebe i. S. d. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO nur im Erdgeschoss und im 1. OG zulässig.*
- *Im Erdgeschoss ist Wohnnutzung gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig.*
- *Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sind mindestens 20% der zulässigen Geschossfläche als Wohnnutzung zu verwenden.*
- *Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO sind mindestens 60% der zulässigen Geschossfläche als gewerbliche Nutzung zu verwenden.*
- *Bauliche Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.*

Begründung:

Gemäß dem Gebietscharakter der näheren Umgebung und den städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt die Festsetzung eines urbanen Gebiets gem. §6a BauNVO. Das urbane Gebiet entspricht

dem Ziel der Entwicklung eines nutzungsgemischten Stadtquartiers der kurzen Wege. Eine Funktionsvielfalt trägt wesentlich zur Belebung der Innenstadt bei.

Um zusätzliche Verkehrsbelastungen, die mit weiteren Immissionsbeeinträchtigungen verbunden sind, zu vermeiden werden Tankstellen und Schnellgastronomie mit Drive-In ausgeschlossen.

Bordelle bzw. bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten sind ebenfalls ausgeschlossen, um einen Trading-Down-Effekt für das Plangebiet und auch das gesamte Quartier zu vermeiden. Insbesondere bahnhofsnahe Gegenden sind für diesen Effekt anfällig. Mit der Umsetzung der Bauleitplanung soll sich eine hochwertige Wohn- und Geschäftsimmoblie entwickeln, die nicht mit den genannten Nutzungen vereinbar ist.

Um einen der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzungsmix zu erhalten, werden Einzelhandelsbetriebe oberhalb des 1. Obergeschosses nicht zugelassen – diese sollen in den unteren Geschossen realisiert werden und so auch zu einer optischen Belebung der Innenstadt beitragen und der Entstehung von Leerständen entgegenwirken.

Wohnnutzung ist aufgrund der Belichtungssituation im Erdgeschoss unzulässig. Dies ist das Ergebnis der erstellten Verschattungsstudie.

Für die Schaffung von Wohnraum sind mindestens 20 % und für die Schaffung von Raum für gewerbliche Nutzungen mindestens 60 % der zulässigen Geschossfläche zu verwenden. Damit kann sichergestellt werden, dass sich die Auswirkungen der Bauleitplanung konkreter bestimmen lassen, da Grenzen für die unterschiedlichen Nutzungen festgelegt werden. Gleichzeitig stellt die Stadt sicher, dass beide Hauptnutzungsarten des urbanen Gebietes in adäquatem Anteil zur Umsetzung kommen.

Neben der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung dienen urbane Gebiete auch der Unterbringung von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Diese Einrichtungen (z. B. Galerie oder Künstlertreff) sind im Zuge der Umsetzung nachzuweisen.

In Hinblick auf den hohen gestalterischen Anspruch der Neubebauung im Stadtzentrum wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzung im gesamten Plangebiet unzulässig sind.

B 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung:

- *Die maximal zulässige Grundfläche (GR₁) gemäß §§ 16 Abs. 3 Nr. 1, 19 Abs. 2 BauNVO ist unter Einschluss der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Grundflächen mit 2.320 m² festgesetzt. Die hiernach zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Gesamtgrundfläche für diese Anlagen von 1.640 m² (GR₂) überschritten werden.*
- *Die maximal zulässige Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist mit 10.830 m² festgesetzt.*
- *Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist im Baufenster als absolute Höhe in m ü. NN festgesetzt. Die Wandhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bzw. auf die Oberkante der Attika. Als Bezugspunkt für die festgesetzten NN-Höhen ist der städtische Höhenfestpunkt HFP 205 (Anton-Kathrein-Straße 11) mit 447,30 m ü. NN heranzuziehen. Erforderliche Absturzsicherungen dürfen die Wandhöhe um bis zu 1,2 m überschreiten.*
- *Technische Aufbauten sind oberhalb der festgesetzten Wandhöhe ausnahmsweise zulässig*
 - *bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m über der festgesetzten Wandhöhe,*
 - *in einem Abstand von mindestens 3 m gegenüber allen Dachkanten,*
 - *mit einem Flächenanteil von maximal 30% der jeweiligen Dachfläche und*

- wenn diese vollständig eingehaust sind.

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche (GR), die maximal zulässige Geschossfläche (GF) und das Maximalmaß der Wandhöhe (WH) definiert.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten NN-Höhen ist der städtische Höhenfestpunkt HFP 205 (Anton-Kathrein-Straße 11) mit 447,30 m ü. NHN heranzuziehen.

Die festgesetzte GR entwickelt sich aus dem Bauentwurf und ist aufgeteilt in eine GR₁ und eine GR₂. Dabei umfasst die GR₁ die Hauptanlage sowie alle Bauteile, die dieser zugerechnet werden (Gebäude, Terrassen und Projektionen überhängender Balkone). Die GR₂ ermöglicht zusätzlich die Bebauung mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird). Von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf somit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abgewichen werden, da mit der Festsetzung eine Überschreitung des von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bestimmten Maßes einhergeht. Diese Überschreitung ist ausdrücklich zulässig. Ziel soll eine Flexibilität unter Vermeidung der von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gezogenen Grenzen sein.

Die Fläche des urbanen Gebietes als Bezugsgröße für die Bemessung der Orientierungswerte für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (=Bauland) beträgt 4.064 m². Die festgesetzte GR₁ entspricht dabei einer GRZ I von 0,57 und unterschreitet damit den Orientierungswert für die Obergrenze eines urbanen Gebietes deutlich.

Die gesamte überbaubare Grundfläche (Summe aus GR₁ und GR₂) von 3.960 m² entspricht einer GRZ II von 0,97 und damit nahezu einer Vollversiegelung. 104 m² des Plangebietes können nicht über- oder unterbaut werden. Die Überschreitung der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bestimmten Grundflächenzahl von 0,8 ist im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 19 Abs. 2 Satz 3 BauNVO aus folgenden städtebaulichen Gründen zuzulassen: das Plangebiet befindet sich in zentraler Innenstadtlage, die von einer verdichteten Bebauung geprägt ist. Diese Verdichtung ist an zentraler Stelle im Stadtgebiet gewünschtes Planungsziel. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil das Plangebiet durch seine Lage nicht nur das Gebäude selbst mit seiner Tiefgarage, seinen Zufahrten und Nebenanlagen umfassen muss, sondern zusätzlich noch die Erschließung und Zu- bzw. Durchwegung zur Hinterliegerbebauung bereitstellt. Damit werden zusätzliche Verkehrsflächen erforderlich, die einen höheren Versiegelungsgrad erfordern. Die Erdgeschosszonen sollen zudem um Aufenthaltsbereiche ergänzt werden, die ebenfalls eine Versiegelung erfordern.

Trotz der Versiegelung im Plangebiet ist durch die festgesetzten Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Pflanzungen) gewährleistet, dass eine positive Entwicklung des Stadtklimas resultiert und eine Beseitigung des Niederschlagswassers möglich ist. Dies ist jeweils gutachterlich nachgewiesen. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im innerstädtischen Bereich resultieren so nicht.

Die als Maximalwert festgesetzte Geschossfläche von 10.830 m² entspricht gerundet der Geschossfläche des Hochbauvorentwurfes unter Berücksichtigung der Staffelgeschosse. Dies würde einer GFZ von 2,8 gleichkommen und die Orientierungswerte für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für ein urbanes Gebiet gem. § 17 BauNVO nicht überschreiten. Somit werden für die Konkretisierung der Architektur noch ausreichend Freiräume bereitgehalten.

Der Neubau weist entlang der Anton-Kathrein-Straße fünf Vollgeschosse auf und wird mit zwei zurückgesetzten Staffelgeschossen ergänzt. Es werden daher drei Bereiche mit unterschiedlichen Wandhöhen abgegrenzt; entlang der Anton-Kathrein-Straße und im westlichen Randbereich des Baufensters wird eine WH von 466,45 m, im mittleren Bereich eine WH von 470,05 m und im nördlichen Bereich eine WH von 473,95 m festgesetzt. Durch die Rücksprünge ist die

Gebäudehöhe von der Straßenansicht nur bedingt städtebaulich wirksam und eine Beeinträchtigung der Nutzung südlich der Anton-Kathrein-Straße ausgeschlossen.

Die Wandhöhen dürfen durch erforderliche Absturzsicherungen um bis zu 1,2 m überschritten werden.

In Hinblick auf den hohen gestalterischen Anspruch der Neubebauung im Stadtzentrum müssen technische Dachaufbauten vollständig eingehaust sein und dürfen die festgesetzte Wandhöhe um maximal 3,5 m überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand von 3 m von allen Dachkanten aufweisen und dürfen nur 30 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen.

B 1.1.3 Bauweise

Festsetzung:

- *Im Geltungsbereich gilt eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Abweichend vom § 22 Abs. 2 BauNVO sind auch Gebäudelängen und -breiten mit mehr als 50 m zulässig.*

Begründung:

Für das neue Gebäude ist aufgrund der Baukörperlänge eine abweichende Bauweise als Einzelgebäude mit einer Länge von mehr als 50 m und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

B 1.1.4 Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung:

- *Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.*
- *Eine Errichtung von Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie genehmigungsfreie bauliche Anlagen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.*
- *Die unter 4.2 aufgeführten Anlagen sind in einem Abstand von 3,5 m gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind:*
 - *nichtüberdachte Fahrradabstellplätze*
- *Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, die gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleiben, ist zulässig.*
- *Geländemodellierungen sowie bauliche Anlagen zum Überwinden von Höhenunterschieden im Gelände sind bis zu einer Höhe von 1,1 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- *Von den Festsetzungen der Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren Erforderlichkeiten hinsichtlich der Entwässerung bestehen.*
- *Zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen*

Begründung:

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

Außerhalb der Baugrenzen sind die Errichtung von Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von genehmigungsfreien baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen nichtüberdachter Fahrradabstellplätze dürfen vorgenannte Anlagen nicht in einem Abstand von 3,5 m gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Damit wird der Straßenraum aufgewertet und es kann zu einer Raumbildung kommen, da die Vorzone zum Gebäude hin freigehalten wird.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, die gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleiben, ist zulässig.

Bei einer hochwasserangepassten Bauweise, bei der die Oberkante Rohfußboden 25 cm über dem umliegenden Gelände liegt, kann im Südosten des Geltungsbereiches ein

Höhenunterschied von bis zu 1,1 m entstehen, der durch eine Geländemodellierung oder eine bauliche Anlage überwunden werden muss. Diese sollen zulässig sein. Geländemodellierungen geringeren Ausmaßes können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich sein.

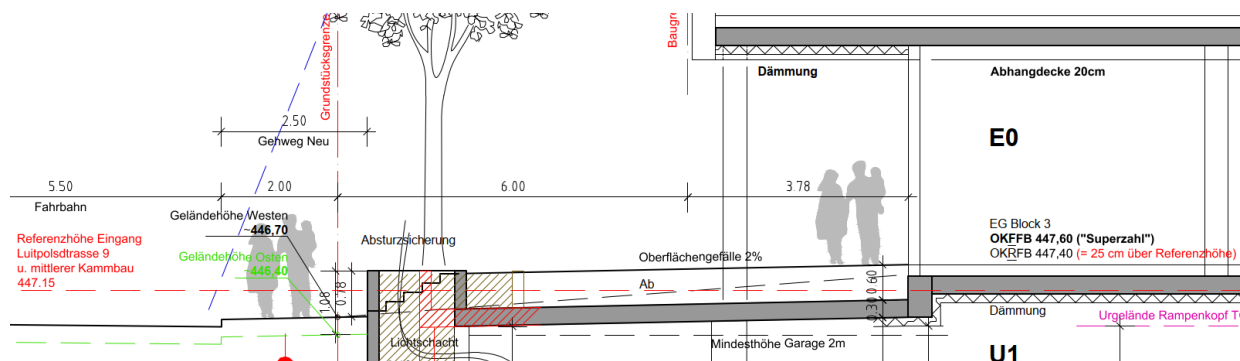


Abbildung 23: Ausschnitt Systemschnitt: rot = Referenzhöhe Eingang Luitpoldstraße 9 (OKRFB geplantes Gebäude liegt 25 cm über dieser Höhe); grün Gelände Südosten, schwarz: Geländehöhe Südwesten; leupold brown goldbach architekten 8.11.2023

Die Stellplätze sollen nach der planerischen Konzeption in einer neu zu errichtenden Tiefgarage bzw. in freien Stellplätzen (oberirdisch) untergebracht werden. Im Planteil ist die Fläche, innerhalb derer die Tiefgarage errichtet werden darf, umgrenzt. Die Abgrenzung ist so erfolgt, dass die Umsetzung des Entwässerungskonzepts möglich ist.

Für den Fall, dass sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zeigt, dass aufgrund von Entwässerungseinrichtungen von den Flächen für Tiefgaragen abgewichen werden muss, ist dies ausnahmsweise zulässig. Denkbar wäre hier z. B., dass die jetzt im Westen angedachte Rigolenanlage in einen westlichen und einen östlichen Teil aufgesplittet werden muss und damit verbunden, die Tiefgarage im Osten zwar reduziert aber im Gegenzug im Westen über die Grenze erweitert werden müsste.

B 1.2 Verkehrs- und Versorgungsflächen

B 1.2.1 Verkehrsflächen

Festsetzung:

- Zeichnerische Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche
- Zeichnerische Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsbereiches

Begründung:

Der Geltungsbereich ist über die Anton-Kathrein-Straße, die gemäß Verkehrsentwicklungsplan als Erschließungsstraße eingestuft ist, verkehrlich erschlossen. Mit Anschluss der Anton-Kathrein-Straße an die Luitpoldstraße/Gießereistraße besteht eine direkte Anbindung an das städtische Hauptstraßennetz.

Die Anton-Kathrein-Straße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die geplante Umgestaltung ist in der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche bereits berücksichtigt. Die Neugestaltung sieht den Wegfall der Längsparker im nördlichen Bereich und die Verbreiterung des nördlichen Gehwegs auf 2,50m vor. Südlich der 5,50 m breiten Fahrbahn schließen ein bestehender Parkstreifen und ein 2,50 m breiter Gehweg an.

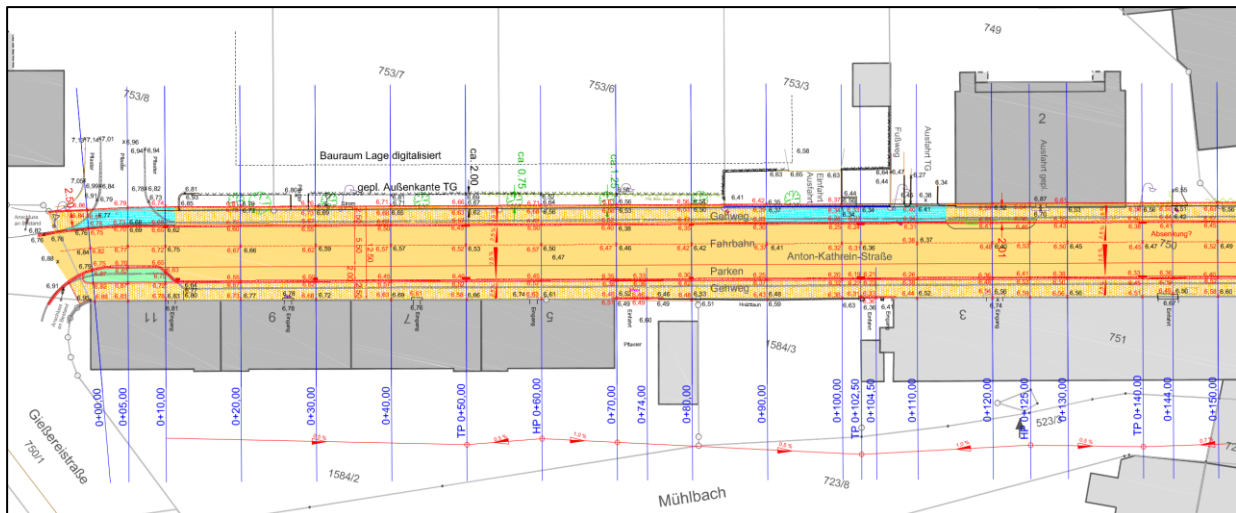


Abb. 24: Ausschnitt aus dem Vorentwurf Variante 2 des Lageplans Straßenbau Anton-Kathrein-Straße, überarbeitet am 23.01.2024, Stadt Rosenheim

Über die vorhandene Zufahrt im Osten des Geltungsbereichs erreicht man die geplante Tiefgarage, deren Ein- und Ausfahrt aus schalltechnischen Gründen möglichst weit Richtung Norden situiert werden soll.

Die derzeit vorhandene Zufahrt im Westen des Geltungsbereiches soll aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt Anton-Kathrein-Straße – Gießereistraße für dieses Vorhaben nicht genutzt werden. Durch die Festsetzung eines Ein- bzw. Ausfahrtsbereichs wird dies sichergestellt. Gleichzeitig soll aber die bestehende Zufahrt in den Innenbereich des Rahmenplangebietes bis zur vollständigen Umsetzung des Rahmenplanes aufrechterhalten werden. Diese bestehende Zufahrt liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

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

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird der öffentliche Parkplatz P14 (88 Stellplätze) aufgegeben. Die Stellplätze werden in umliegende Parkieranlagen bzw. in den öffentlichen Straßenraum verlagert.

Über die Anton-Kathrein-Straße ist die Anbindung an das örtliche Fußweg- und Fahrradwegenetz gegeben. Für den Fußgänger- und Radverkehr ist zudem mit der weiteren Rahmenplanumsetzung eine durchgängige Verbindung zur Bahnhofsstraße und zum Salinplatz vorgesehen.

Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof ist eine attraktive öffentliche Anbindung gegeben.

B 1.2.2 Versorgungsanlagen und -leitungen

Hinweis:

- Zeichnerische Darstellung einer mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Technik GmbH belastete Fläche
- Zeichnerische Darstellung des relevanten Leitungsbestands
- Zeichnerische Darstellung der neuen Leitungsstrasse Strom / Wasser

Begründung:

Aufgrund der Innenstadtlage sind die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Medien (Strom, Telekommunikation, IT, Wasser und Abwasser) bereits vorhanden, sodass nur mehr die Gebäudeanschlüsse herzustellen sind.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes macht die Verlegung einer Strom- und Wasserleitung erforderlich. Diese befinden sich im Norden und Osten der überbaubaren Grundstücksflächen und sind in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Die Verlegung soll jeweils in unbebaute Bereiche im Norden und Osten erfolgen. Die Lage der neuen Trassen ist dabei ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets besteht ein Leitungsrecht mit Schutzstreifen (beidseits 50 cm der ca. 165 cm breiten Leitungstrasse – dargestellt ist hier die Achsmittle, sodass die Vermaßung im Plan einen Schutzabstand von 132,5 cm von der Achsmittle aufweist) zugunsten einer Kabelleitung der Telekom. Das Leitungsrecht ist dinglich gesichert und wird in der Planung berücksichtigt. Die Leitung bleibt unverändert. Gemäß der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH *ist vor Beginn der Baumaßnahmen die exakte Lage und Überdeckung der vorhandenen TK-Linie (Kabelrohranlage) der Telekom Deutschland GmbH mittels geeigneter Suchgräben oder -schlitze festzustellen.*

Die hinweisliche Darstellung der Lage der TK-Trasse wurde nach der Auslegung, aufgrund der Einwendung der Telekom, angepasst und eine Breitenangabe ergänzt.

Die Entsorgung des Mülls erfolgt durch den städtischen Eigenbetrieb. Die nächste Wertstoffsammelstelle befindet sich ca. 70 m östlich des Geltungsbereichs an der Anton-Kathrein-Straße. Dort kann man Glas, Papier, Grüngut und Leichtstoffverpackungen entsorgen.

B 1.3 Natur und Umwelt

Grünordnerische Festsetzungen können, aufgrund des engen Zuschnitts des Geltungsbereichs, der innerstädtischen Lage sowie der Nutzung der an das Gebäude angrenzenden Flächen als Verkehrsflächen, nur sehr begrenzt zur Anwendung kommen.

B 1.3.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Festsetzung:

- *Zeichnerische Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen*
- *Die nicht überbauten Flächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern gem. Hinweis D.12 zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze, Terrassen oder für technische Dachaufbauten dienen.*
- *Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht auszuführen, artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Die Fassadenbegrünung ist durch fachgerechte Pflege zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Die Bepflanzung ist so zurückzuschneiden, dass die Sicht auf Verkehrszeichen sowie die Wirksamkeit der Straßenbeleuchtung nicht beeinträchtigt wird.*
- *Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind mindestens 9 standortgerechte Bäume zu pflanzen. (Pflanzvorschläge s. Hinweise)*
- *Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese nachzupflanzen. Die Mindestqualität für Baum- und Strauchpflanzungen sind dem Punkt 5.8 zu entnehmen.*
- *Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.*
- *Bei Reihenpflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.*
- *Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort variieren. Die Abstände zwischen den Bäumen entlang der Anton-Kathrein-Straße müssen gleichmäßig sein.*
- *Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden: Mindestqualität für Einzelbaumpflanzungen entlang der Anton-Kathrein-Straße und der Platzflächen:
Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm*

*Mindestqualität für Strauchpflanzungen:
Solitär, Höhe 100-150 cm*

- Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mind. 10 Kubikmeter vorzusehen. Es sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten) wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. Es ist auch eine Pflanzung in Pflanztrögen zulässig, wenn dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist.*
- Außenwandflächen, die auf einer Länge von 3,0 m und einer Höhe von 5,0 m keine Öffnungen aufweisen, sind mit rankenden oder klimmenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzabstand von max. 1,0 m zu pflanzen. Diese Fassadenflächen sind zu einem Anteil von mindestens 5% mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.*
- Die Fassadenbegrünung ist durch fachgerechte Pflege zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Die Bepflanzung ist so zurückzuschneiden, dass die Sicht auf Verkehrszeichen sowie die Wirksamkeit der Straßenbeleuchtung nicht beeinträchtigt wird.*
- Mindestens 60% aller Dachflächen sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestdachschichtdicke von 10 cm für extensive Begrünung vorzusehen. Die Ausführung als Solar-Retentions-Gründach bzw. die Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik- und/oder Solaranlagen (auch aufgeständert) ist zulässig und reduziert nicht die anrechenbare Gründachfläche.*
- Nebengebäude und Einhausungen wie z.B. Radabstellflächen und Müllhäuschen sind durch eine extensive Dachbegrünung in das Baugebiet einzubinden.*

Begründung:

Festgesetzt ist nicht nur die Begrünung von Freiflächen mit Laubbäumen und Sträuchern, sondern auch eine Fassaden- und Dachbegrünung.

Der Bebauungsplan setzt detaillierte Anforderungen an die Pflanzungen und Ansaaten fest, um eine qualitativ hochwertige Grünordnung zu erreichen.

Die festgesetzten, straßenbegleitenden Bäume dienen der Gestaltung des optisch prägenden Straßenraums einschließlich der sich durch den Gebäuderücksprung ergebenden großzügigen Bürgersteigzone. Dabei kann von den, im Planteil festgesetzten Standorten abgewichen werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Straßenbäume entlang der Anton-Kathrein-Straße in gleichmäßigem Abstand gepflanzt werden.

Aufgrund der beengten Lage zwischen Tiefgarage, Sparten in der Anton-Kathrein-Straße und Entwässerungseinrichtungen, kann es erforderlich sein, Teile des durchwurzelbaren Volumens über Pflanztröge vorzuhalten.

Mit der festgesetzten Fassaden- und Dachbegrünung können nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im innerstädtischen Bereich ausgeglichen werden.

Begrünte Dachflächen können einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers speichern und das überschüssige Restwasser mit zeitlicher Verzögerung abgeben. Die Begrünung von Dächern dient durch ihre Verdunstungswirkung und die Verminderung der Aufheizung durch die Gebäude dem Klimaschutz. Insektenfreundlich begrünte Dachflächenanteile mit samentragenden Blühpflanzen tragen zur Förderung der Insektenwelt bei.

Begrünte Fassaden heben die Lebensqualität und Biodiversität in Städten und mindern die Folgen des Klimawandels und die Folgen der dichten Verbauung.

Da die Fassadenbegrünung in Konkurrenz zur architektonischen Fassadengliederung mit Fenstern und Türen und auch zur ausreichenden natürlichen Belichtung der Wohn- und Arbeitsräume steht, sind nur Außenwandflächen (auch solche, die nicht in einer Ebene verlaufen), die auf einer Länge von 3,0 m und einer Höhe von 5,0 m keine Öffnung aufweisen, zu einem Anteil von mindestens 5 % zu begrünen.

Festgesetzt ist, dass mindestens 60% der Dachflächen mit extensiver Dachbegrünung zu versehen ist. Die Ausführung eines Solar-Retentions-Gründach bzw. die Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik- und/oder Solaranlagen (auch aufgeständert) ist zulässig, reduziert aber die anrechenbare Gründachfläche nicht. Solarenergetische Nutzung und extensive Dachbegrünung sind einander nicht widersprechende Funktionen. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass diese sich auf gleicher Fläche befinden dürfen.

Zudem sind Nebengebäude und Einhausungen im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich das neue (nachverdichtete) Quartier in das Stadtbild einfügen kann und eine Minstdurchgrünung möglich ist.

B 1.3.2 Artenschutz

Festsetzung:

- *Die Fällung von Bäumen darf nur im Winterhalbjahr (01. Oktober - 28. Februar) durchgeführt werden.*
- *Die Fällung der Bäume muss von einer Artenschutzfachkraft begleitet werden.*
- *Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen, insbesondere solche mit Durchsicht auf freien Himmel und Vegetation, 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 Durchsicht auf freien Himmel oder auf hinter dem Glas liegende Vegetation sind mattiert oder mit einer Bemusterung gegen Vogelschlag herzustellen.*
- *Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LEDs (Lichtfarbe 2.700-3.000 Kelvin) oder Natriumdampfiederdrucklampen zu verwenden.*
- *Leuchtgehäuse sind dicht, ohne Fallenwirkung für Insekten auszuführen. Die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht übersteigen.*
- *Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein und darf keine Abstrahlung nach oben, über die Horizontale hinweg aufweisen.*
- *Reine Fußwegbeleuchtung muss bodennah erfolgen und darf eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.*
- *Beleuchtung von Geländern, Absturzsicherungen oder Brüstungen aus gestalterischen Gründen sind nicht zulässig.*

Begründung:

Bei zwei der insgesamt fünf im Plangebiet bestehenden Bäume konnte bei der Vorabschätzung des artenschutzrechtlichen Potentials eine Lebensraumeignung für artenschutzrelevante Tiergruppen nicht ausgeschlossen werden, weshalb festgesetzt ist, dass die Fällung nur im Winterhalbjahr erfolgen darf und von einer Artenschutzfachkraft überwacht werden muss.

Zur Vermeidung von Vogelschlag ist festgesetzt, dass Glasflächen so auszuführen sind, dass sie von Vögeln wahrgenommen werden können.

Ergänzend wurden zum Schutz von Insekten Festsetzungen zur Außenbeleuchtung hinsichtlich Leuchtmittel, Leuchtgehäuse und Ausrichtung getroffen. Auch ist festgesetzt, dass eine reine Fußwegbeleuchtung eine Höhe von 1 m nicht überschreiten darf und eine Beleuchtung bestimmter Bauteile aus rein gestalterischen Gründen nicht zulässig ist.

Die Fällung der zwei im Bericht zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung bezeichneten Bäume, bei denen eine geringe Wahrscheinlichkeit eines Habitatpotentials für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann, ist hinsichtlich des Eingriffs und der ergriffenen Maßnahmen in Text und Bild zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der höheren Naturschutzbehörde digital spätestens zwei Wochen nach Durchführung des Eingriffs zu übermitteln. Dies ist als ergänzender Hinweis aufgenommen.

B 1.4 Klima- und Immissionsschutz

B 1.4.1 Klimaschutz

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

Durch folgende, im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen können urbane Aufheizungseffekte minimiert und der Verlust der vorhandenen Bäume klimatisch ausgeglichen werden:

- zu pflanzende Bäume
- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung
- Fassaden und Terrassen in hellen Farbtönen
- Herstellung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen

Insgesamt sind 9 zu pflanzende Bäume festgesetzt. Außenwandflächen (auch solche, die nicht in einer Ebene verlaufen), die auf einer Länge von 3,0 m und einer Höhe von 5,0 m keine Öffnung aufweisen, sind zu einem Anteil von mindestens 5 % zu begrünen.

Mit den Festsetzungen zu Neupflanzungen, Fassadenbegrünungen und hellen Oberflächen wird die sommerliche Aufheizung der Oberflächen möglichst geringgehalten, eine Kühlung der Luft und eine Verbesserung der Luftqualität bewirkt. Zusätzlich kommt es zu einer Verbesserung des Lärm- und Windschutzes und zu einer Speicherung von Regenwasser.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung ermöglichen eine Regenrückhaltung und einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers. Zudem werden durch die entstehende Verdunstungskälte die kleinklimatischen Verhältnisse verbessert.

Der Versiegelungsanteil wird durch die Festsetzung, dass Stellplätze versickerungsfähig anzulegen sind, reduziert.

Ebenso wird durch die Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Durch Transsolar wurde eine Studie zur Qualität der Oberflächen, die notwendig ist, um die Einhaltung des Stadtklimafaktors der DGNB zu erreichen, erstellt. Die Studie basiert auf Gebäudeentwurfsvarianten der LBGO Architekten.

Die Studie kommt zum Ergebnis, dass die Varianten aus klimatischer Sicht eine gute Qualität aufweisen und dass eine konforme Bewertung für den Stadtklimafaktor durchaus realisierbar ist. Des Weiteren wird angeführt, dass eine Begrünung der Fassade nicht zwingend erforderlich ist um ein gutes Klima zu schaffen.

B 1.4.2 Immissionsschutz

Festsetzungen:

- *An oder hinter den im Folgenden farblich gekennzeichneten Fassaden gelegenen Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten müssen die Umfassungsbauteile einschließlich Fenstern mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bauschalldämmmaß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-2:2018-01 erreichen. Für Büroräume und nach der DIN 4109 in gleicher Weise schutzbedürftige Arbeitsräume kann die Anforderung um 5 dB gemindert werden.*

	$R'_{w,ges} = 37 \text{ dB.}$
	$R'_{w,ges} = 38 \text{ dB.}$
	$R'_{w,ges} = 39 \text{ dB.}$
	$R'_{w,ges} = 40 \text{ dB.}$
	$R'_{w,ges} = 41 \text{ dB (Länge 42 m)}$

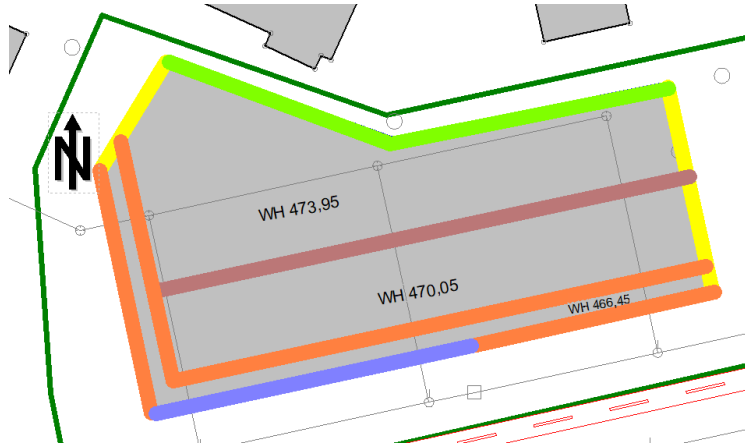


Abb. 25: einzuhaltendes Bau-Schalldämm-Maß an oder hinter den Fassaden, Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult, Mai 2024

- Schlafräume in Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten sind nur dann hinter den im Folgenden in der Zeile B farblich gekennzeichneten Fassaden zulässig, wenn diese Räume mit einer schallgedämmten zentralen oder dezentralen Lüftungseinrichtung versehen werden.
Loggien, Balkone und Terrassen sind an der in Zeile A farblich gekennzeichneten Fassade zulässig, wenn sie durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten, Glasscheiben, verglaste Loggien so weit abgeschirmt werden, dass der tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr) in einem urbanen Gebiet nach der TA-Lärm zulässige Richtwert von 63 dB(A) eingehalten wird.

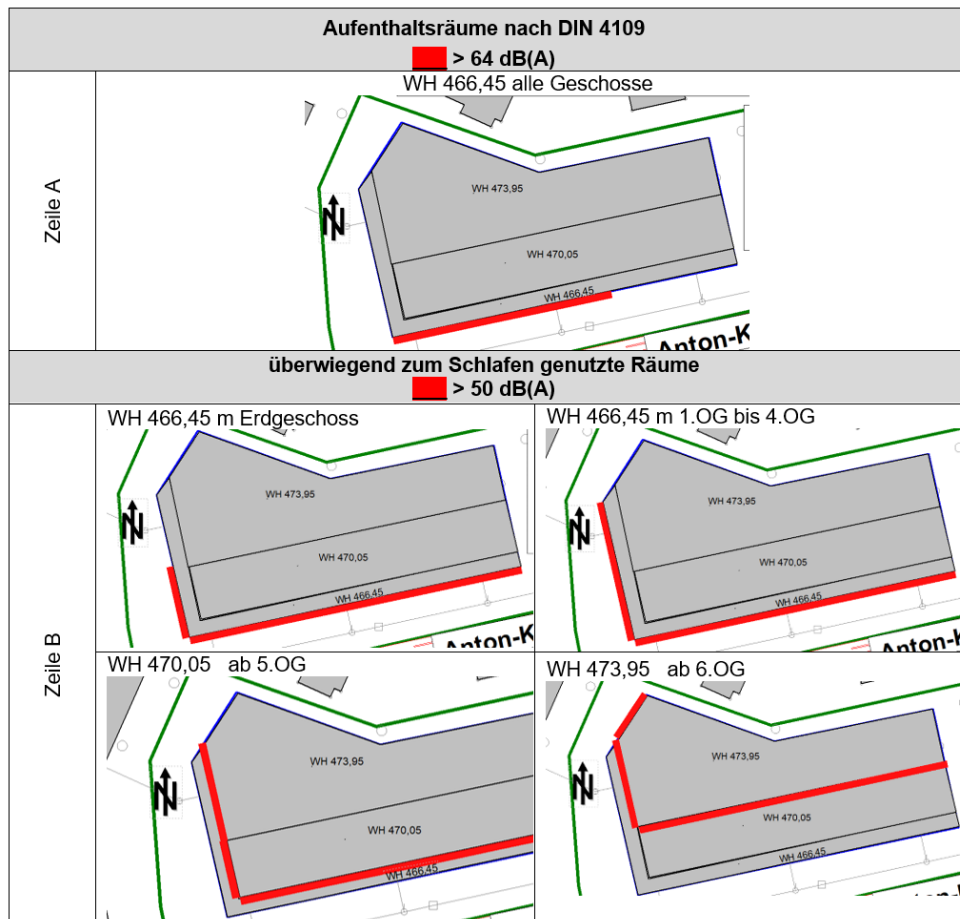


Abb. 26: Kennzeichnung der Fassaden, an denen zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig sind, Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult, Mai 2024

- Tiefgaragenrampe /-einfahrt**
 Die Fahrbahnoberfläche der Zufahrt in die Tiefgarage außerhalb des Gebäudes ist befestigt und ohne Unebenheiten (Asphalt oder dergl.) zu gestalten.
 Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).
 Der Einfahrtsbereich in die Tiefgarage (Decke und Seitenwand ab einer Höhe von 1,0 m) muss auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Einfahrtsdiagonalen absorbierend ausgekleidet werden (bew. Absorptionsgrad $\alpha_{wz} \geq 0,5$).
 Sofern die Erschließung über die Ostseite erfolgt muss die Zufahrt im nördlichen Bauraum liegen.
- außenliegende Klima- und Heizgeräte**
 Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss 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 zu beachten.

Begründung:

Zum Bebauungsplan wurde durch die C. Hentschel Consult eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Gegenstand der Untersuchung waren:

- die einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem öffentlichen Verkehr (Straße, Schiene, Parkplatz) und den gewerblichen Nutzungen
- die Verkehrszunahme
- die zu erwartende Immissionsbelastung aus der geplanten Tiefgarage in der Nachbarschaft

Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Ableitung des notwendigen Gesamtschallbauschalldämm-Maßes nach DIN 4109-2:2018-01 basiert auf dem Straßenverkehr Prognose 2035, dem Schienenverkehr Prognose DT 2030 und dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein urbanes Gebiet. Für die Schiene wurde die zulässige Minderung von 5 dB nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5.3 nicht angewendet.

Die Ausbreitungsrechnung für die Erfassung des Beurteilungspegels erfolgt nach der RLS-19, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019 für den Straßenverkehr und der Richtlinie zur Berechnung des Beurteilungspegels von Schienenwegen, Anlage 2 zur Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), neu gefasst durch Verordnung zur Änderung der 16. BImSchV vom 18.12.2014 für den Schienenverkehr.

Schutzbedürftige Arbeitsräume ist ein Begriff aus der DIN 4109 und kann wie folgt abgeleitet werden: Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_w (C; C_{tr}) dB, zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „ C_{tr} “ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_{tr} - Werts erfüllt wird.

Wie bereits im Kapitel A9 ausführlich dargestellt, kam die Untersuchung den öffentlichen Verkehr betreffend zum Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 an der Südfassade nicht eingehalten wird. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an der Südfassade und abschnittsweise der Westfassade ebenfalls überschritten.

Zur Schallminderung werden daher an den von Überschreitungen betroffenen Bereichen neben einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile semiaktive Maßnahmen festgesetzt.

Durch die benachbarten Betriebe und GE-Flächen kommt es gemäß der schalltechnischen Untersuchung zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm.

Zu beachten ist allerdings, dass nachts mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch das PKW-Türenschießen zu rechnen ist, wenn der Abstand zwischen der Baugrenze und dem Stellplatz < 15 m beträgt. Die Immissionsrichtwerte können im Rahmen der Baugenehmigung problemlos eingehalten werden.

Die Untersuchung zur Verkehrszunahme zeigt auf, dass an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Anton-Kathrein-Straße die Immissionsbelastung um mehr als 1 dB(A) ansteigt und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten wird; die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird nicht überschritten.

Was die geplante Tiefgarage betrifft, ist tagsüber der Immissionsbeitrag irrelevant. Laut Berechnung ist in der Gesamtbelastung (inkl. der Nachbarbetriebe) mit einer Überschreitung zu rechnen, wenn mehr als 5 Fahrten innerhalb der kritischsten Nachtstunde stattfinden. Wenn zusätzlich 10 Fahrten stattfinden, liegt die Überschreitung in der Gesamtbelastung bei 1 dB(A). Diese Überschreitung könnte im Rahmen der TA Lärm toleriert werden. Die getroffenen Annahmen sind plausibel.

Um die Immissionsbelastung zu reduzieren sind Schallschutzmaßnahmen die Tiefgaragenrampe/- einfahrt betreffend festgesetzt.

B 2 FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT

B 2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

B 2.1.1 Dachausbildung

Festsetzung:

- *Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 5°.*
- *Photovoltaik- und Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der jeweils festgesetzten Wandhöhe zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 2 m gegenüber den Dachkanten einhalten.*

Begründung:

Da aus gestalterischen Gründen eine möglichst homogene und ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft im gesamten Plangebiet realisiert werden soll, sind nur Flachdächer (Dachneigung 0-5°) zulässig.

Die Sonnenenergienutzung im Geltungsbereich ist erwünscht. Photovoltaik- und Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der jeweils festgesetzten Wandhöhe zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 2 m gegenüber den Dachkanten einhalten.

B 2.1.2 Fassaden

Festsetzung:

- *Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auch an der Fassade zulässig.*
- *Bei der Fassadengestaltung sind großflächige helle Farbtöne, wie weiß, hellbeige und hellgrau zu verwenden.*

Begründung:

Nicht nur auf dem Dach, sondern auch an der Fassade sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Die festgesetzten bei der Fassadengestaltung zu verwendenden hellen Farbtöne tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.

B 2.1.3 Werbeanlagen

Festsetzung:

- *Werbeanlagen und Fassaden*
 - *Werbeanlagen an Fassaden dürfen in ihrer Summe pro Fassadenseite max. 5% der Fassadenfläche zwischen Oberkante Gehweg und der Geschossdecke des 2. Obergeschosses nicht überschreiten. Sie sind als an den Fassaden anliegende Tafeln, auf die Wand aufgebrachte Schriftzüge, Einzelbuchstaben und Werbung auf Schildern zulässig. Die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach dem Außenmaß des gesamten Schriftzuges zu ermitteln. Die Frontansicht von Werbeanlagen an Vordächern ist in die jeweilige Fassade mit einzurechnen. Bei Auslegern ist nur die Fläche einer Ansichtsseite einzurechnen.*
 - *Werbeanlagen an Fassaden sind nur bis zu einer Einzelgröße von max. 7,5 qm zulässig.*
 - *Schriften, Buchstaben und Logos sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.*
 - *Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachterrassen sind unzulässig. Auf Dachaufbauten bzw. deren Einhausung ist je Gebäudeseite ein Firmenzeichen zulässig. Oberhalb der Fenster des 1. Obergeschosses sind Werbeanlagen an Fassaden nur als an der Fassade anliegende Einzelbuchstaben oder Logos zulässig.*
 - *Werbeanlagen in Form von Fenster- und Schaufensterbeklebungen sind nur bis zu einem Anteil von 40% der jeweiligen Fensterfläche zulässig. Sie sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.*
 - *Senkrecht angeordnete Werbeanlagen in Form von Auslegern oder sonstigen mehrteiligen Elementen dürfen höchstens 1,30 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche auskragen. Es ist max. eine solche Werbeanlage je Fassadenseite zulässig. Die Ansichtsfläche*

- darf je Element höchstens 1,0 qm betragen. Eine freie lichte Höhe unter der Anlage von 3,50 m ist einzuhalten.*
- *Werbeanlagen an Fassaden in Form von Transparenten, Planen, Folien, Textilien, Netzen, mit Ausnahme von Markisen, oder auf Bildschirmen sind unzulässig.*
 - *Abweichend zu Punkt 3.1.1 sind Speisekartenkästen, die dem Anbringen von Speisekarten an gastronomischen Einrichtungen dienen, bis zu einer Größe von 1,0 qm zulässig.*
 - **Objektkennzeichnung**
 - *Gebäudenahmen oder Firmenlogos gelten nicht als Werbung i.S. der Festsetzungen und sind uneingeschränkt zulässig. Bei Beleuchtungen der Objektkennzeichnung ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft resultieren.*
 - **Freistehende Werbeanlagen**
 - *Freistehende Werbeanlagen sind in Form von Stelen, Pylonen, Tafeln sowie Kästen zulässig. Sie sind bis zu einer Grundfläche von max. 1,0 m x 1,0 m und einer Höhe von max. 5,0 m über Gelände zulässig. Die Anlage muss einen Mindestabstand von 0,5 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen einhalten. Zwischen der festgesetzten Baulinie und der Anton-Kathrein-Straße sind nur 2 solche Anlagen zulässig.*
 - *Freistehende Werbeanlagen in Form von Transparenten, Planen, Folien, Textilien, Netzen oder Bildschirmen an Rahmen-, Spannseil- oder ähnlichen Konstruktionen sind unzulässig.*
 - **Gestaltung von Werbeanlagen**
 - *Es ist nur statische Beleuchtung zulässig.*
 - *Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie Blink- und Wechselleuchtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an und ausgeschaltet, bewegt oder in ihrer Lichtintensität verändert wird sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig.*
 - *Werbeanlagen dürfen nur mit weißlichem oder gelblichem Licht angestrahlt werden.*
 - *Die Lichtimmissionen dürfen gemäß der Richtlinie zur Messung, Beurteilung und Minimierung von Lichtimmissionen vom 13.09.2012 in der Nachbarschaft eine mittlere Beleuchtungsstärke E_v (Lux) von:
5 lx in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr
1 lx in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr nicht überschreiten.*
 - *In den Luftraum abstrahlende Lichtprojektionen zu Werbezwecken sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen wie sog. Skybeamer oder ähnliche Anlagen sind unzulässig.*
 - *Tongebende Werbeanlagen sind unzulässig.*

Begründung:

Der Bebauungsplan enthält umfangreiche Festsetzungen bezüglich Werbeanlagen an Fassaden, freistehende Werbeanlagen und der Gestaltung von Werbeanlagen.

Mit diesen Festsetzungen soll das bereits vorhandene städtebaulich ansprechende Straßen- und Ortsbild gewahrt und eine nachhaltige Stadtbildgestaltung sichergestellt werden. Hierzu gehören zum einen, dass das vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbare Erscheinungsbild der Baukörper nicht übermäßig von Werbeanlagen geprägt wird. Zum anderen soll der Straßenraum selbst nicht durch vorgelagerte Werbetafeln sowie Werbeschilder (Schilderwald) dominiert werden, die geeignet sind die städtebauliche und architektonische Qualität der künftigen Bebauung sowie des gesamten Straßenbildes nachhaltig zu beeinträchtigen. Die hier getroffenen Regelungen stellen sicher, dass Werbeanlagen in Proportion, Anordnung, Gestaltung und Anzahl auf die bereits vorhandenen orts- und straßenbildprägenden Elemente Rücksicht nehmen, ohne dabei das berechnete Interesse bzw. die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden zu verkennen. Sie erlauben den Gewerbetreibenden sich in einen sinnvollen aber orts- und straßenbildverträglichen Maße zu präsentieren, ohne dabei ein Übermaß an Werbeanlagen entstehen zu lassen.

Die Festsetzungen zur Beleuchtung von Werbeanlagen wurden getroffen, da Lichtimmissionen nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen gehören, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit, die Nachbarschaft sowie Tiere, insbesondere auf die Vögel, herbeizuführen. Zur Minimierung der Lichtimmissionen im Plangebiet durch Licht emittierende Anlagen aller Art,

wurden Festsetzungen zur Beleuchtungsstärke entsprechend der Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen vom 13.09.2012 aufgenommen. Damit wird den Forderungen des Gesetzgebers hinsichtlich der Minimierung störender und belästigender Einflüsse durch Lichtimmissionen auf die Nachbarschaft sowie Passanten Rechnung getragen.

Objektkennzeichnungen (z. B. „Posthöfe“ o.ä.) fallen nicht unter die Beschränkung der Werbeanlagen. Hierfür gelten zur besseren Adressbildung keine Einschränkungen. Nur bei etwaigen Beleuchtungen ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass dadurch keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft resultieren.

B 2.1.4 Einfriedungen

Festsetzung:

- *Einfriedungen sind nicht zulässig mit Ausnahme von Geländern und Absturzsicherungen.*

Begründung:

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in der Innenstadt und um das vorhandene Straßen- und Stadtbild zu wahren sowie den Zielsetzungen der Rahmenplanung zu entsprechen sind Einfriedungen nicht zulässig.

B 2.1.5 Flächen für Stellplätze und Terrassen

Festsetzung:

- *Stellplätze, die nicht unter- oder überbaut sind, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden.*
- *Die Terrassen sind in hellen Farbtönen zu gestalten.*

Begründung:

Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Senkung des Überschwemmungsrisikos bei Starkregen sind Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Dies gilt v.a. für mögliche außenliegende Stellplätze ohne Unter- oder Überbauung.

Um der Aufheizung entgegenzuwirken ist festgesetzt, dass Terrassen in hellen Farbtönen zu gestalten sind.

B 2.1.6 Abstandsflächen

Festsetzung:

- *Eine Unterschreitung von 0,4 H gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist in Richtung Norden ausnahmsweise zulässig, wenn sich in zwei gegenüberliegenden Wandteilen abstandsflächenrelevanter Außenwände keine für die Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendige Fenster i.S.v. Art. 45 Abs. 2 BayBO befinden und der Mindestabstand der Außenwände zueinander bei mindestens 6 m liegt. Bei einer Unterschreitung von 0,4 H gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB an der in der Planzeichnung orange markierten () Fassadenteilen, ist eine Wohnnutzung im Bereich der Unterschreitung nur zulässig, wenn über eine Grundrissorientierung gewährleistet ist, dass ein Wohnraum jeder Wohnung an eine weitere Fassade bzw. einen Innenhof mit einer Besonnung von mind. 1,5 Stunden pro Tag angeordnet ist. Der Nachweis ist in der Bauvorlage zu führen.*

Begründung:

Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO betragen die Abstandsflächen im Plangebiet 0,4 H, mindestens aber 3 m. Damit ist gewährleistet, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden. Die ausnahmsweise Unterschreitung dieser Abstandsflächen rechtfertigt sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB aus folgenden städtebaulichen Gründen:

Das, dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept verfolgt im Vorfeld des Bahnhofs der Stadt Rosenheim, eingegrenzt von der Anton-Kathrein-Straße, der Bahnhofstraße und dem im Norden gelegenen Salinplatz, die Aufwertung und Verdichtung des in der Umgebung des Planbereichs vorhandenen Baubestandes. Zugleich sollen innerstädtische

Öffnungsräume für den Zugang vom Salinplatz und von der Anton-Kathrein-Straße wie auch von der Bahnhofstraße her geschaffen werden. Das städtebauliche Konzept greift den Bestand der innerstädtischen Umgebungsbebauung auf, der über Jahrzehnte den Ort an dieser Stelle geprägt hat und verdichtet zugleich den Innenbereich.

Mit dem Bebauungsplan sollen in Ergänzung des vorhandenen Baubestandes neue Raumkanten, gut gesetzte Durchbrüche und Wegeverbindungen wie auch Sichtachsen geschaffen werden. Im Rahmenplan beabsichtigte Baukörper als freigestellte, kompakte Blöcke formen den Zwischenraum mit einer räumlichen Abfolge von Enge und Weite. Der Kontrast zwischen Enge und Weite ist das wesentliche und prägende Merkmal des städtebaulichen Konzepts, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Der Abstand der Gebäude untereinander prägt dieses Konzept. Die sogenannte „Stadtlounge“ ist der zentrale Platz im Herzen der Posthöfe; sie erhält die notwendige Weite. Die langgestreckten Zwischenräume führen als Gassen auf die Stadtlounge hin. Die flankierenden Gebäude sind bewusst eng gestellt. Hierdurch wird die Weite des Platzes zusätzlich gestärkt.

Die Schaffung der, für den Entwurf erforderlichen, gassenartigen Enge hat sein Vorbild auch in den verdichteten Bestandssituationen im Rosenheimer Umfeld, die hier den Kontext für ein urbanes Stadtumfeld liefern. Als Beispiel sei hier der Ludwigsplatz genannt. Auch hier wird die platzartige Aufweitung durch die engen, zuführenden Gassen, v. a. von Norden (Weinstraße, Adlzreiterstraße) unterstrichen. Gleiches gilt auch für den Max-Josefs-Platz, bei dem die Urbanität durch die räumliche Enge der angrenzenden Straßenzüge, insbesondere Hafnerstraße oder Nikolaistraße hervorgehoben wird.

Um die Umsetzung des Rahmenplans zu gewährleisten ist in Richtung Norden daher unter gewissen Voraussetzungen eine Unterschreitung von 0,4 H gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ausnahmsweise zulässig. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Voraussetzungen ist in der Bauvorlage zu führen.

Abstandsflächen sichern durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse; sie tragen zugleich den Anforderungen des Brandschutzes Rechnung. Um festzustellen, ob durch die in Teilbereichen festgesetzte Verringerung der Abstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einerseits und auch die Anforderungen des Brandschutzes andererseits gewahrt sind, ist eine Verschattungsstudie erarbeitet worden. Zum Brandschutz wurde die Unbedenklichkeit der Abstandsflächenfestsetzung durch ein Brandschutzgutachterbüro telefonisch bestätigt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 195 „Anton-Kathrein-Straße“ im Norden und Westen festgesetzte Verringerung der Tiefe der Abstandsfläche trägt dem städtebaulichen Konzept, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, Rechnung und ist gerechtfertigt. Zugleich hat die Verringerung der Abstandsflächen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechtes, zum Beispiel auf die Sicherheit, Gesundheit und Belichtung zur Folge und entspricht den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Die in diesem Zusammenhang eingeholte Verschattungsstudie der Transsolar Energietechnik GmbH München (23. Juli 2020) kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkürzung der Abstandsflächen in Bezug auf die Nordfassade des im Plangebiet gelegenen Blocks 3 keine entscheidende und die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 BauGB beeinträchtigenden Auswirkungen hat, da die Nordfassade des Blocks 3 naturgemäß schlechter besonnt und belichtet ist als die Südfassade des Blocks 3. Wohnungen im Bereich der Nordfassade des Block 3 sind deshalb von vorneherein von dem direkten Zutritt des Sonnenlichtes ausgeschlossen. Der Bebauungsplan folgt der Empfehlung der Verschattungsstudie, Wohnnutzungen in diesem Bereich nur dann zuzulassen, wenn mindestens ein Wohnraum je Einheit an eine weitere Fassade oder den Innenhof mit einer ausreichenden Belichtung angeordnet ist. Die DIN 17037 wird eingehalten (s. auch Kap. A.8).

B 2.2 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Festsetzung:

- *Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsstraßen ist im Plangebiet zu versickern. Sollte das nicht möglich sein, erfolgt die Versickerung dann über anzulegende Rigolen. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.*
- *Anlagen zur Versickerung und Beseitigung von Niederschlagswasser sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.*

Begründung:

Zur Sicherung der Grundwasserneubildung, auch im innerstädtischen Bereich wurden Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass anfallendes Oberflächenwasser dem Untergrund zugeführt wird und die versiegelten Flächen auf das erforderliche Minimum beschränkt werden. Davon darf nur abgewichen werden, wenn eine Versickerung nicht möglich ist. In diesem Falle erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über anzulegende Rigolen. Hierfür ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Um das Grundeigentum nicht einzuschränken und planerische Freiheit in der Umsetzung zu gewähren wurden die Versickerungsanlagen lagemäßig nicht fixiert, sondern im gesamten Geltungsbereich zugelassen.

Es wird zudem auf die Festsetzung C.I.4.6 sowie auf das Kap. B.1.1.4 verwiesen, nachdem zugunsten von Entwässerungseinrichtungen auch ausnahmsweise von den Festsetzungen für die Fläche für Tiefgaragen abgewichen werden kann.

B 3 SOLLINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

B 3.1 Nachrichtliche Übernahmen

Im Falle eines extremen Hochwasserereignisses der Mangfall ist der Geltungsbereich vom Überschwemmungsgebiet betroffen. Dies ist als nachrichtliche Übernahme zeichnerisch dargestellt.

Des Weiteren ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bahnhofstraße“ in der Plandarstellung nachrichtlich übernommen.

B 3.2 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zu Hochwasserrisiken, zu Starkregenereignissen, zum Überschwemmungsgebiet und zum Grundwasser, zum Umgang mit Bodendenkmälern/Altlasten/Kampfmittel/elektromagnetischen Feldern, zum Artenschutz, zu Leitungsrechten, zu Baumarten (Pflanzliste), zum Schallschutz, sowie zum Ortsrecht (Entwässerungssatzung, Stellplatzsatzung, Baumschutzverordnung) und zu Werbeanlagen sowie zu den Höhenangaben. Darüber hinaus sind Hinweise zum Bodenschutz zum Richtfunk und zum Eisenbahnbetrieb der Bahnanlagen enthalten.

B 4 MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich bis auf die Anton-Kathrein-Straße in Privateigentum. Durch die geplante Verbreiterung des nördlichen Gehsteigs der Anton-Kathrein-Straße wird Privateigentum in Anspruch genommen. Eine eigentumsrechtliche Lösung erfolgt parallel zur Bauleitplanung.

Der Straßenumbau der Anton-Kathrein-Straße soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Vor bzw. parallel zur Bebauung ist die Verlegung einer Strom- und einer Wasserleitung erforderlich (s. Kap. B.1.2.2).

Der Anschluss an die einzelnen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt im Zuge der Bauausführung. Das Gebiet ist grundsätzlich erschlossen.

C ZUSAMMENFASSUNG

C 1 ZIELE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BAULEITPLANUNG

- Mit der Planung können die beschriebenen Ziele und Grundsätze der Raumplanung, des Umweltschutzes und der Stadtplanung realisiert werden.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung für eine gemischte Nutzung im innerstädtischen Bereich geschaffen.
- Sicherstellung der Nutzungsmischung durch Festsetzung eines bestimmten Anteils der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen und für gewerbliche Nutzungen.
- Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von insgesamt 88 öffentlichen Stellplätzen (Parkplatz P14 Posthöfe gem. städtischem Parkraumkonzept); für die nachzuweisenden Stellplätze ist der Bau einer Tiefgarage geplant.
- Aufwertung des Straßenraums und Ausgleich des Verlustes bestehender Gehölze durch Neupflanzung von 9 Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs.
- Schaffung einer großzügigen Bürgersteigzone durch entsprechende Festsetzung einer Baulinie.
- Minimierung urbaner Aufheizungseffekte durch Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie von hellen Farbtönen für Oberflächen.
- Verträgliche Erhöhung der Verkehrsbelastung an den angrenzenden Verkehrsknoten.
- Nach Abschluss des Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

C 2 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Planungskosten werden durch die Planungsbegünstigten getragen. Öffentlich zu tragende Grunderwerbs-, Planungs- und Baukosten entstehen für die Umgestaltung der Anton-Kathrein-Straße.

C 3 FLÄCHENBILANZ

Flächenbezeichnung	Flächengröße (ha)	in %
Urbanes Gebiet	0,40	87
Öffentliche Verkehrsfläche	0,07	13
Geltungsbereich	0,47	100

Zulässige maximale Bruttogeschossfläche: 10.830 m²

Gebäudeplanung am Beispiel einer möglichen Variante:

Gesamte oberirdische Geschossfläche: 10.731 m²

Gesamte unterirdische Geschossfläche: 2.845 m²

Geschossfläche Büro: 7.902 m² (Nutzfläche: 5.964 m²)

Geschossfläche Wohnen: 2.829 m² (Wohnfläche: 2.070 m²)

Geplante Anzahl an Wohneinheiten: 31

Neu entstehende Arbeitsplätze (Annahme 30m²/Beschäftigten): ca. 200

Stellplatzbedarf: 159 Parkplätze (112 Büro + 47 Wohnen)

D ANHANG

D 1 LITERATUR UND QUELLEN

Bei der Erstellung des Bebauungsplans und der Begründung wurden insbesondere folgende Fachgesetze und Rechtsgrundlagen herangezogen und berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim,
- Bayerische Bauordnung (BayBO),
- Entwässerungssatzung Rosenheim,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG),
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG),
- Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG),
- Merkblatt DWA-M 162, Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle,
- Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr,
- Regionalplan Südostoberbayern (RP),
- Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Rosenheim (Abfallwirtschaftssatzung),
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV),
- Stellplatzsatzung Rosenheim,
- Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundes-Artenschutzverordnung – BArtSchV),
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV),

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO),

jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans und der Begründung geltenden Fassung.

Fachliteratur:

- Bayerisches Staatsministerium des Innern Oberste Baubehörde (1995): Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 9 - Verkehrslärmschutz. München
- Bayerisches Staatsministerium des Innern Oberste Baubehörde (1996): Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 14 - Gewerbegebiete. München
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2007): Parkplatzlärmstudie – 6. Auflage. Augsburg
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2005): Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen – 4. Auflage. Wiesbaden
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2013): UmweltWissen – Natur: Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. Augsburg
- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2001): Planungshilfen für die Landschaftsplanung. Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, 3.5. Augsburg
- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2002): Planungshilfen für die Landschaftsplanung. Freizeit und Erholungsvorsorge im Landschaftsplan, 3.6. Augsburg
- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2004): Planungshilfen für die Landschaftsplanung. Klima und Immissionsschutz im Landschaftsplan, 3.7. Augsburg
- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2005): Bodenschutz im Landschaftsplan, 3.6. Augsburg
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern.
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), München
- Binot M., Bless R., Boye P. et al (1998): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. Schr. R. f. Landschaftsplanung und Naturschutz 55.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2016): Leitfaden Barrierefreies Bauen. Berlin
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2016): Hochwasserschutzfibel. Berlin
- Busse J., Dirnberger F. (2009): Die neue Bayerische Bauordnung – Handkommentar, 4. Auflage. München
- Bröll H., Scheidler Dr. A. (2017): Baunutzungsverordnung 2017. Augsburg
- BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung (2015): Stadt Rosenheim Untersuchungen zum Verkehrsentwicklungsplan. Aachen
- CIMA Beratung + Management GmbH (2018): Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes aus kreditwirtschaftlicher Sicht zur künftigen Positionierung der Einkaufsstadt Rosenheim. München
- Fickert H., Fieseler H. (2014): Baunutzungsverordnung – Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. Stuttgart
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (2001): Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen. Köln
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (2007): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06. Köln
- Hauth M. (2016): Vom Bauleitplan zur Baugenehmigung, 12. Auflage. München
- Jäde H., Dirnberger F. (2017): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung – Kommentar. Stuttgart

- Jessel B., Tobias K. (2002): Ökologisch orientierte Planung. Stuttgart
- Kiepe F., von Heyl A. (2014): Baugesetzbuch für Planer im Bild – 4. Auflage. Köln
- Kunze R., Welters H. (2016): Das Praxishandbuch der Bauleitplanung und des Städtebaurechts, Band 1 und 2. Kissing.
- Kuschnerus U. (2010): Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung, 4. Auflage, Bonn
- Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (2014): Arbeitshilfe Bebauungsplanung. Potsdam
- Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Potsdam
- Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (2013): Städtebauliche Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung. Stuttgart
- Neufert E. (2019): Bauentwurfslehre – 42. Auflage. Wiesbaden
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2016/17): Planungshilfen für die Bauleitplanung. München
- Radeisen M. (2018): Abstandsflächen im Bauordnungsrecht Bayern – 3. Auflage. München
- Rehm C. (2013): Kompaktkommentar zu Artikel 6 BayBO. München
- Richarz K., Bezzel E., Hormann M. (2001): Taschenbuch für Vogelschutz. Wiebelsheim
- Schmid H. (2006): Tipps zum Vogelschutz – Vogelkiller Glas. Sempach
- Schwier V. (2002): Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen. München
- Schweizerische Eidgenossenschaft: Checkliste Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
- Stadt Rosenheim (2023): Klimawandelanpassungskonzept
- Stadt Rosenheim, Wirtschaftsförderungsagentur: Jahreswirtschaftsbericht 2020/2021

Internetquellen / Viewer:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz „FIS-Natur“, https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: Bayern-Atlas, <https://geportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&catalogNodes=11&bgLayer=atkis>
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=service_boden_6
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Das Bayerische Straßeninformationssystem (BAYSIS), <https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=webgis>
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Rauminformationssystem Bayern (RISBY), <http://risby.bayern.de/>
- Bundesnetzagentur: Funkanlagen und elektromagnetische Felder, <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html>
- Google Maps: <https://www.google.com/maps/@47.9255385,13.0126278,12.25z?entry=ttu>
- Schweizerische Vogelwarte: Vögel und Glas, <https://vogelglas.vogelwarte.ch/>
- Stadt Rosenheim: <https://www.rosenheim.de/>

D 2 GUTACHTEN

- Anlage 1: Geotechnisches Baugrundgutachten, OHIN Büro für Baugrunderkundung vom 21.03.2019
 - Anlage 1a: Ergänzung Aktualisierung HQ-100, OHIN Büro für Baugrunderkundung vom 15.09.2023
- Anlage 2: Ergänzung Grundwasseraufstau am Gebäude, OHIN Büro für Baugrunderkundung vom 07.11.2019
- Anlage 3: Ergänzung Grundwasseraufstau im gesamten Gebiet, OHIN Büro für Baugrunderkundung vom 22.04.2024
- Anlage 4: Entwässerungs- und Überflutungskonzept, Bauer Schlosser Wiesner Planungsgesellschaft mbH vom 28.05.2024
 - Anlage 4a: Erläuterungsbericht mit Berechnungen, Bauer Schlosser Wiesner Planungsgesellschaft mbH vom 28.08.2025
 - Anlage 4 b: Berechnung Überflutungsnachweis, Bauer Schlosser Wiesner Planungsgesellschaft mbH vom 28.08.2025
- Anlage 5: Voreinschätzung Artenschutz, Dipl.-Biol. Johanna Stegherr vom 10.10.2019
 - Anlage 5a Voreinschätzung Artenschutz – Aktualisierung -, Dipl.-Biol. Johanna Stegherr vom 29.08.2025
- Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 29.05.2024
- Anlage 7: Lufthygienisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans, ACCON GmbH vom 28.02.2024
- Anlage 8: Verkehrstechnische Untersuchung, Planungsbüro Dipl.-Ing. Michael Angelsenberger von August 2023, ergänzt November 2025
- Anlage 9: Verschattungsstudie, Transsolar Energietechnik GmbH vom 23.07.2020
- Anlage 10: Studie Klimagutachten BBP 195 Stadt Rosenheim, Transsolar KlimaEngineering vom 23.04.2024
- Anlage 11: Gutachten zur Messung und Bewertung hochfrequenter elektromagnetischer Felder, TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 23.10.2024
- Anlage 12: Historische Recherche und Orientierende Untersuchung, KSM Baumanagement GmbH vom 11.04.2006

D 3 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10A ABS. 1 BAUGB

[Ergänzung nach Abschluss Verfahren]

Verfasserangaben:

Planungsbüro Hohmann Steinert
Greimelstraße 26
83236 Übersee

Übersee, den

Weitere Bearbeitung und Endredaktion
Stadtplanungsamt Rosenheim

Rosenheim, den

16. 07. 26

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Steinert', is written over a horizontal line.