



**Stadt Rosenheim**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 202 "Küpfertlingstraße  
42/44/46 Hubertusstraße 29/31" mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung vom 24.03.2025**



Quelle: © Stadt Rosenheim, April 2024.

Keine kommerzielle Nutzung ohne ausdrückliche Genehmigung.

## **A. Planungsbericht**

<b>1. Anlass der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes / Situationsbeschreibung</b>	<b>5</b>
<b>3. Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>6</b>
3.1. Landes- und Regionalplanung	6
3.2. Flächennutzungsplan	6
3.3. Derzeit geltende bauplanungsrechtliche Situation	7
<b>4. Planungskonzept und Planungsinhalte</b>	<b>7</b>
4.1. Planungsziele	7
4.2. Städtebau	8
4.3. Erschließung	9
<b>5. Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	<b>9</b>
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>10</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung	10
6.2. Maß der baulichen Nutzung	11
6.3. Bauweise	14
6.4. Überbaubare Grundstücksflächen	14
6.5. Grünordnung	15
<b>7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>16</b>
7.1. Abstandsflächen	16
7.2. Dächer	17
7.3. Einfriedungen	17
7.4. Werbeanlagen	18

<b>8. Verkehr.....</b>	<b>18</b>
<b>9. Wasserrechtliche Belange.....</b>	<b>19</b>
<b>10. Hochwasserschutz.....</b>	<b>20</b>
<b>11. Denkmalschutz.....</b>	<b>21</b>
<b>12. Immissionsschutz.....</b>	<b>21</b>
<b>13. Trafostation.....</b>	<b>22</b>
<b>14. Boden und Kampfmittel.....</b>	<b>22</b>
<b>15. Klimaschutz und Klimawandel.....</b>	<b>22</b>
<b>16. Bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Küpferlingstraße) .....</b>	<b>22</b>
 <b>B. Zusammenfassung</b>	
<b>1. Auswirkungen der Bauleitplanung.....</b>	<b>23</b>
<b>2. Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>23</b>
 <b>C. Anhang</b>	
<b>1. Rechtsgrundlagen sowie verwendete Literatur und Quellen.....</b>	<b>25</b>

## A. Planungsbericht

### 1. Anlass der Planaufstellung

Die Beck & Fraundienst Wohnbau GmbH & Co. KG (Vorhabensträger) plant auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1693/2, 1693/3, 1693/4, 1693/5 und 1693/6 der Gemarkung Rosenheim, Küpferlingstraße 42/44/46 und Hubertusstraße 29/31, Rosenheim (Baugrundstück) im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein 5-geschossiges Gebäude anstatt des hier bestehenden, 3-geschossigen Gebäudes.

Die Fa. Beck & Fraundienst Wohnbau GmbH & Co. KG ist seit 2019 Eigentümer des Baugrundstückes.

Das Baugrundstück ist entlang der Küpferling- und Hubertusstraße mit alten Wohngebäuden aus der Zeit um 1925 bebaut. Im Innenbereich des Grundstückes ist ein zweireihiger, in die Jahre gekommener Garagenhof vorhanden. Durchgreifende Sanierungsarbeiten sind vom Vorbesitzer nicht durchgeführt worden und so ist der Bestand nicht mehr wirtschaftlich zu sanieren.

Es ist daher geplant, den vorhandenen Gebäudebestand abzurechen und die Grundstücke mit zukunftsorientierten Wohn- und nicht störenden Gewerbeformen zu überplanen.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 30.03.2021 für das geplante Vorhaben die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 202 "Küpferlingstraße 42/44/46 Hubertusstraße 29/31" mit integriertem Grünordnungsplan beantragt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.04.2021 beschlossen, das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 202 einzuleiten. Zugleich wurde der Vorentwurf vom 30.03.2021 gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freigegeben (Beteiligung gemäß   3 Abs. 1 und   4 Abs.1 BauGB).

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach   13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach   2 Abs. 4 BauGB.

Der   13 a BauGB fordert den Nachweis, dass der Bebauungsplan der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für die Siedlungstätigkeit entgegenwirkt. Es geht um den „Flächenverbrauch“, der in Bayern im Vergleich mit allen anderen Bundesländern am höchsten ist. Dieser schwankt seit Jahren auf hohem Niveau und lag zuletzt bei 10 ha pro Tag (siehe die einschlägigen Veröffentlichungen des Bayerischen Landesamts für Umwelt). Die Regierungsparteien haben sich deshalb im Koalitionsvertrag von 2021 zum Ziel der Bundesregierung bekannt, bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren; angestrebt wird eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 ha pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Die bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017) ist darauf angelegt, eine deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Fl chenneuverbrauch zu erreichen. Im Juli 2019 beschloss die Bayerische Staatsregierung deshalb einen sog. „Maßnahmenkatalog“, der über das Landesplanungsgesetz umgesetzt werden soll und damit auch für die Kommunen gilt. Die Stadt Rosenheim setzt diese Zielsetzung

dadurch um, dass sie verstärkt auf eine (behutsame) Nachverdichtung in bebauten Gebieten setzt und damit das Instrument der Innenentwicklung nutzt. Diesem Ziel dient auch der vorliegende Bebauungsplan Nr. 202 „Küpferlingstraße 42-44-46 / Hubertusstraße 29-31“.

Das Bebauungsplanverfahren gliedert sich in folgende Schritte:

Einleitungsbeschluss, Aufstellungsbeschluss, Billigung und Freigabe des Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stadtrat)	28.04.2021
Bekanntmachung (Amtsblatt Nr. 52)	26.10.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	03.11.-15.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	02.11.2021
Behandlung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren, Billigung des Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stadtrat)	21.12.2022
Bekanntmachung (Amtsblatt Nr. 02)	17.01.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	25.01.-01.03.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	17.01.2023
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, Satzungsbeschluss (Stadtrat)	28.05.2025
Veröffentlichung und Rechtsverbindlichkeit (geplant)	Juni 2025

## 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans / Situationsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flst.-Nr. 1693/2, 1693/3, 1693/4, 1693/5, 1693/6 und Teilflurstücke 1690 (T), 1721/3 (T) der Gemarkung Rosenheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 beinhaltet eine Fläche von 3.335 qm, davon umfasst das nahezu ebenerdige Baugrundstück 3.314 qm. Die restliche Fläche von 21 qm befindet sich auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Teilflurstücke 1690 (T), 1721/3 (T) der Gemarkung Rosenheim) an der Kreuzung Küpferling-/Hubertusstraße. In diesem Bereich ist ein auskragendes Vordach ohne Stützen geplant. Es ist festzuhalten, dass sich in diesem Bereich nur der Gehweg befindet und dass das Vorhaben keine verkehrssicherheitsrechtlichen Bedenken aufwirft. Eine lichte Durchgangshöhe von 3,5 m unter dem Vordach ist im Bebauungsplan festgesetzt. Ferner ist sichergestellt, dass die Straßenbeschilderung/-beleuchtung, Signalleuchten, etc. nicht verdeckt/behindert werden.

Das Grundstück gelegen an der Kreuzung Küpferling-/Hubertusstraße zeichnet sich durch eine herausragende Lage innerhalb eines heterogenen Quartiers mit möglicherweise hohen Entwicklungschancen aus. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Genossenschaftswohnungen, die systematisch einer Sanierung unterzogen werden.

In einer sorgfältig zusammengestellten st dttebaulichen Untersuchung mit Schwarzplan und vergleichenden Aufnahmen in einem Umkreis von ca. 300 m konnte erarbeitet werden, dass in diesem Quartier vom Einfamilienhaus bis zum profil berragenden Wohngebäude vieles vertreten ist.

Die Hubertusstraße wird durch die Fertigstellung der Westtangente eine nachhaltige Veränderung des Verkehrsaufkommens erfahren.

Somit kann man sich mit dem Gedanken der Nachverdichtung entlang dieser Magistrale beschäftigen. St dttebaulich ist es interessant, dass in der Küpferlingstraße eine fast intakte Allee vorherrscht, was durchaus eine Aufgabe für die Hubertusstraße darstellen könnte.

Die derzeit vorherrschende Wohnnutzung hat jedoch ein Manko: die in der Vergangenheit vorhandenen Nahversorger wie Metzgereien oder Bäckereien sind so nicht mehr vertreten. Auch hier sollte besonders an der Straßenkreuzung Küpferling-/Hubertusstraße ein Angebot geschaffen werden.

### 3.  bergeordnete Planung und planungsrechtliche Vorgaben

#### 3.1. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Rosenheim ist im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Südostoberbayern als Oberzentrum ausgewiesen und liegt im Kreuzungspunkt zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung. Des Weiteren liegt die Stadt Rosenheim im Tourismus- und Erholungsgebiet Nr.6   nn/ Mangfallgebiet  .

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim (rechtswirksam seit 12.12.1995) stellt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gem.   4 BauNVO dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



Abb.1: Darstellung im wirksamen FNP von 1995

### 3.3. Derzeit geltende bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück liegt aktuell nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

## 4. Planungskonzept und Planungsinhalte

### 4.1. Planungsziele

Geplant sind der Abbruch der Bestandsbebauung und die Neuerrichtung eines 5-geschossigen Gebäudes mit einem Garagengeschoss und einer Tiefgarage. Das geplante Vorhaben hat eine Grundfläche (ohne Garagengeschoss) von ca. 1.827 m<sup>2</sup>.

Die Geschosse EG bis 4.OG sehen eine Nutzung nach § 4 (Allgemeine Wohngebiete) der Baunutzungsverordnung –BauNVO vor. Derzeit sind ca. 54 Wohneinheiten und nicht störende Gewerbeformen (z.B. Büro, Laden oder Backshop) geplant. Die notwendigen Stellplätze des geplanten Vorhabens sollen in einem Garagengeschoss und einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Aus der vorläufigen Stellplatzberechnung ergibt sich eine Deckung der notwendigen Stellplätze.

Mit dieser Neuausrichtung der Bebauung werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum
- Nutzung von Nachverdichtungspotentialen zum sorgsamem Umgang von Baulandflächen
- Umsetzung zukunftsorientierter Wohnformen
- Bereitstellung von gefördertem Wohnraum
- Aufwertung des Straßen- und Kreuzungsbereichs, der von je her eine städtebauliche Bedeutung für die Stadt Rosenheim hat.

Bezüglich Nutzungen folgt die Planung folgender Ziele:

#### Gebäude A

In diesem Baukörper soll eine gemischte Wohnnutzung mit unterschiedlichen Wohn- und nicht störende Gewerbeformen (z.B. Büro, Laden oder Backshop) entstehen, die in der Gesamtheit jedoch ein harmonisches Miteinander ermöglichen.

Geplant ist ein Anteil an gefördertem Wohnraum nach dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm mit einkommensorientierter Förderung (EOF). Zielgruppen sollen hier Haushalte mit mittlerem Einkommen sein, wie etwa Sozialberufe, Arbeiter, Angestellte, die auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nur schwer bezahlbaren Wohnraum finden.

Zudem soll in dem Gebäude eine Wohnform mit Service-Angeboten realisiert werden. Augenmerk legen wir hier insbesondere auf die Aspekte Sicherheit, Wohnen im Alter und Wohnen in Gemeinschaft.

Beabsichtigt sind Wohnungen in unterschiedlichen Größen, von der praktischen 2-Zimmer-Wohnung bis zur geräumigen 4-Zimmer-Wohnung, die auf die indivi-



duellen Ansprüche zugeschnitten sind und ein stadtnahes Wohnen in allen Lebenslagen ermöglichen – insbesondere auch im Alter. Das Service-Angebot reicht dabei von der Vermittlung einfacher, haushaltsnaher Dienstleistungen (Reinigungsdienst, kleine Reparaturen etc.) bis zu einfachen medizinischen Versorgung, um einen möglichst langen Aufenthalt in diesen Wohnungen zu ermöglichen.

Zielgruppe sind dabei insbesondere auch ältere Mitbürger, die noch in großen Häusern mit großen Grundstücken leben und sich im fortgeschrittenen Alter eine sichere Alternative suchen.

Für diese Service-Leistungen soll im Gebäude ein Büro-/Aufenthaltsraum vorgehalten werden, über den die Leistungen abgerufen und organisiert werden.

Im Erdgeschoss ist eine nicht störende Gewerbeform (z.B. Büro, Laden oder Backshop) geplant, das den Bewohnern zum einen eine Einkaufsmöglichkeit bietet und zum anderen als Begegnungsstätte dient.

Mit dieser Nutzung wird der markante Kreuzungsbereich aufgewertet und wieder attraktiver gestaltet. Mit der Fertigstellung der Westtangente und dem zu erwartenden Rückgang des Schwerlastverkehrs gewinnen die Hubertusstraße und gerade diese wichtige Kreuzung wieder mehr Wohn- und Aufenthaltsqualität.

#### Gebäude B

Im nordwestlichen Grundstücksbereich – abgewandt von der Küpferling- und Hubertusstraße – wird diese Ruhezone mit einem modernen Wohnhaus bebaut, welches ein sehr attraktives Wohnen in zentraler Stadtlage ermöglicht.

### 4.2. Städtebau

Prägende Traufhöhen sind besonders in der Küpferlingstraße spürbar und bilden auch die Basis des vorhandenen Entwurfs. Der architektonische Ansatz, Traufkanten aufzunehmen und sensibel eine Nachverdichtung zu gestalten, ist verpflichtende Aufgabe.

Da in der Umgebung geneigte Dächer und Flachdächer vorhanden sind, wurde für den vorliegenden Entwurf nach Übernahme der Traufkante das „Staffelgeschoss“ als städtebauliche Lösung gewählt.

Die Nachverdichtung an dieser Stelle erfolgt bewusst nicht zu Lasten der Nachbarn, denn hier wurde sehr sensibel auf mögliche städtebauliche Spannungen reagiert.

Die zulässigen Abstandsflächen 0,4H sind nicht ausgenutzt. Die Abstandsflächen weisen in der Regel 0,5H – 0,7H aus.

Um den Ansatz für ein Quartiersleben an dieser Stelle zu ermöglichen, ist beabsichtigt, an der Ecke Hubertus-/ Küpferlingstraße ein Tagescafé bzw. Backshop in Kombination mit einem Bewohnertreff zu installieren.



#### 4.3. Erschließung

Die Erschließung des Bauvorhabens (bzw. des Garagengeschosses und der Tiefgarage) für den Kfz-Verkehr ist über die Hubertusstraße ca. 40m nördlich der signalisierten Kreuzung mit der Küpferlingstraße geplant.

Das Garagengeschoss und die Tiefgarage sind mit einer gemeinsamen Rampe erschlossen.

Das Garagengeschoss, in dem insbesondere die Besucherstellplätze positioniert sind, ist frei anfahrbar.

Die Erschließung für Fußgänger und Fahrräder kann sowohl über die Küpferlingstraße als auch über die Hubertusstraße erfolgen.

Die aktuelle Planung und die vorläufige Stellplatzberechnung vom 09.09.2022 weisen alle erforderlichen Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze aus.

Die Stadtmitte ist für Radfahrer über die östliche Küpferlingstraße und Prinzregentenstraße gut erreichbar. An der Prinzregentenstraße (B15) sind beidseitig gemeinsame Fuß- und Radwege vorhanden.

Der Bahnhof Rosenheim ist etwa 1100 Meter Luftlinie vom Baugebiet entfernt und gut mit dem Rad über die südliche Hubertusstraße und Münchener Straße erreichbar. Vom Bahnhof Rosenheim aus gelangt man mehrmals stündlich mit der RB54, RE5 und sämtlichen IC- & EC-Zügen nach München Hbf bzw. Salzburg Hbf. Die Regionalbahn RB44 verbindet Rosenheim über Mühldorf mit Landshut in beiden Richtungen 7-mal pro Werktag zweistündlich, Samstag/Sonntag 6-mal pro Tag. In der Nähe des Baugebiets auf der Südseite der Küpferlingstraße unmittelbar östlich der Kreuzung mit der Hubertusstraße befindet sich die Bushaltestelle „Küpferling“ der städtischen Ringbuslinie 12, die zwischen Stadtmitte und Unterfürstätt auf der Rückfahrt diese Bushaltestelle werktags 15-mal und samstags 8-mal anfährt.

Zusammengefasst ist das Areal sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Sämtliche Medien, Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, IT, Wasser, Abwasser, Fernwärme) stehen in der Küpferlingstraße und in der Hubertusstraße zur Verfügung. Das Baugrundstück ist vollständig erschlossen.

#### 5. Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Einzelnen ist das vom Vorhabenträger geplante Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und beschrieben.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Plänen und Darstellungen:

1. Dachaufsicht und Ebenen-Darstellung / Nutzungsverteilung

2. Schnitte / Höhenentwicklungen

3. Berechnungen

3.1 GRZ

3.2 Stellplatzberechnung

Entsprechend der Regelung in § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB wird dieser Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

In dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde die Kubatur des Gebäudes festgelegt.

Die zulässigen Nutzungen sind in dem Bebauungsplan definiert.

Die Verteilung der im Bebauungsplan definierten zulässigen Nutzungen wurde in dem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht festgelegt.

Die Verteilung der Nutzung wird im Zuge der Eingabeplanung definiert und in dem Durchführungsvertrag geregelt.

Bei den Berechnungen unter Punkt 3 handelt es sich um vorläufige Berechnungen.

Aus der vorläufigen Stellplatzberechnung ergibt sich eine Deckung der notwendigen Stellplätze.

Da die endgültige Verteilung der Nutzungen im Zuge der Eingabeplanung definiert wird, kann aktuell die Endfassung der Stellplatzberechnung nicht vorgelegt werden.

Die detaillierten Berechnungen werden in dem Durchführungsvertrag geregelt.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt folgende Art der baulichen Nutzung als zulässig fest:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
6. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

1. Wohnungsprostitution
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

## **Begründung**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das zulässige Nutzungsspektrum gemäß § 4 Allgemeine Wohngebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) konkret definiert.

Der Ausschluss von Wohnungsprostitution dient der Verhinderung eines Trading-Down-Effekts.

Die Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind städtebaulich auf dem Baugrundstück nicht angemessen und dementsprechend als nicht zulässig festgesetzt.

Vielmehr soll die Straßenkreuzung Hubertus-/ Küpferlingstraße städtebaulich akzentuiert werden und daher ist hier ein Tagescafé bzw. Backshop in Kombination mit einem Bewohnertreff geplant.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

1. Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

1.1 Maximale Grundflächenzahl: 0,55. Durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

1.2 Maximale zulässige Anzahl der Vollgeschosse.

1.2.1 Garagengeschosse werden auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.

1.3 Maximale zulässige Wandhöhe.

Gebäude A:

Maximale Wandhöhe (ohne offene Geländer) bis V Vollgeschosse: 17,90 m

Im Bereich der festgesetzten Baulinie EG-2.OG ist eine Wandhöhe (ohne geschlossene oder offene Geländer) zwischen 11,10 m (Mindestwandhöhe) und 11,60 m (maximale Wandhöhe) zulässig.

Gebäude B:

Maximale Wandhöhe (ohne offene Geländer) bis IV Vollgeschosse: 13,65 m

Garagengeschoss (Ga) :

Maximale Wandhöhe: 2,6 m

Maximale Wandhöhe im schraffierten Bereich des Garagengeschosses: 3,0 m  
Oberer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist Oberkante von Attikaabdeckung.

Unterer Bezugspunkt ist 447,75 Meter ü.NN

2. In den jeweiligen Geschossen sind bauliche Sonnenschutzelemente/ Vordächer sowie Fluchttreppen bis zu einer Tiefe von 1,50 m auch außerhalb der Linien für die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, sofern innerhalb der festgesetzten Baugrenze, zulässig.

## Begründung

Da der Bebauungsplan die Baugebietskategorie gemäß § 4 nach BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festsetzt, wurde die Orientierung (GRZ 0,4) in Analogie zu § 17 BauNVO nicht eingehalten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 ist der innerstädtischen Lage des Baugrundstücks angemessen. Weiterhin ist das Ziel der Planung eine nachhaltige Verdichtung mit attraktivem Wohnangebot in der Innenstadt zu verschaffen. Die Verdichtung geht nicht zu Lasten der Nachbarn, da die zulässigen Abstandsflächen 0,4H nicht ausgenutzt sind. Die Abstandsflächen weisen in der Regel 0,5H – 0,7H aus.

Die festgesetzte Grundflächenzahl II von 0,9 überschreitet die Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO.

Die Überschreitung ist in der Hauptsache der Gestaltung an der Hubertusstraße geschuldet. Die geplante Neubebauung wird an der Hubertusstraße mit einem Abstand von ca. 3m zur Grundstücksgrenze errichtet. Diese Fläche wird dem Straßenraum zugeordnet und der Gehweggestaltung angepasst. Somit entsteht entlang der Hubertusstraße eine deutliche Gehwegverbreiterung, die auch die Neuanpflanzung der Bäume zulässt.

An der Straßenkreuzung Hubertus-/ Küpferlingstraße im Bereich des geplanten Backshops beträgt der Abstand der Neubebauung zur Grundstücksgrenze ca. 4,2m.

Der neu entstandene Straßenraum ermöglicht die Außenbestuhlung des geplanten Backshop und attraktiviert die Straßenkreuzung.

Eine Einfriedung an der Hubertusstraße ist dementsprechend im Bebauungsplan als nicht zulässig festgesetzt.

Weiterhin sind die natürlichen Funktionen des Bodens nicht beeinträchtigt und die Versickerung des Niederschlags kann gemäß Konzept des Planungsbüros Sani Plan vom 09.09.2022 vollständig auf eigenem Grundstück erfolgen.

Folglich werden mindestens 80 % der Dachfläche des 5.OG von Gebäude A und des 4.OG von Gebäude B und mindestens 60 % der Dachfläche über dem Garagengeschoss extensiv begrünt.

Im Hinblick auf die festgesetzten Vollgeschosse setzt der Bebauungsplan Linien für die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse fest, die nach Geschossen gestaffelt sind.

Die aus dem St dttebau entwickelte Baulinie EG-2.OG des neuen Baukörpers definiert die st dttebaulich dominante Gebäudekante mit Abschluss des 2.OG. Diese Baulinie f hrt, zusammen mit den Linien für max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die eine Zur ckstaffelung der Ebenen vorschreiben, dazu, dass sich das Erscheinungsbild des Gebäudes und die im Straßenraum wahrnehmbare Architektur zurücknehmen.

Die aus dem St dttebau entwickelte Architektur und Ausformung des neuen Baukörpers wird durch die getroffenen Festsetzungen eingegrenzt und sichergestellt.

Die Linien für die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse definieren die max. zulässige Größe des jeweiligen Geschosses und gleichlaufend die max. zulässige Größe der darunter liegenden Geschosse.

Es wird die maximale Wandhöhe definiert.

Durch die festgesetzten Baulinien und Linien für die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Anwendung des gesetzlichen Abstandsflächenrechtes gem. Art. 6 BayBO, kann auf die Festsetzung der Wandhöhe für die Staffelgeschosse verzichtet werden.

Davon abweichend wird für das Gebäude A, im Bereich der festgesetzten Baulinie EG-2.OG, eine Wandhöhe (ohne geschlossene oder offene Geländer) zwischen 11,10 m (Mindestwandhöhe) und 11,60 m (maximale Wandhöhe) definiert. Mit oben genannter Festsetzung wird diese prägende und aus der Umgebung hergeleitete Wandhöhe ü. 2.OG eingegrenzt und sichergestellt.

Für die festgesetzte maximale Wandhöhe wird mit dem Maß von 447,75 m<sub>NN</sub> ein eindeutiger unterer Bezugspunkt festgesetzt. Der untere Bezugspunkt, der in Meter über Normalnull angegeben ist, basiert auf dem städtischen Höhennetz, nach dem die städtischen Kanaldeckel eingemessen sind. Hierauf wird besonders hingewiesen, da es Abweichungen zu anderen Höhennetzen (z.B. dem Staatlichen Höhennetz) geben kann.

Das Garagengeschoss wird gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.

Das Garagengeschoss reagiert mit einem sichtbaren Sockel. Die Sockelhöhe beträgt ca. +1,15 m über Geländeoberkante. In der Umgebung sind ausreichend Beispiele mit ähnlichen bzw. gleichen Sockelhöhen vorhanden.

Der Einfügnachweis wird durch die Anlage „Untersuchung der Sockelhöhen in der Umgebung“ (SAI Schleiburg Generalplanung) vom 24.05.2022 geführt.

Weiterhin wird der Sockel zurückgesetzt ausgeführt um die optische Wahrnehmung im Straßenraum zu reduzieren.

Die baulichen Sonnenschutzelemente / Vordächer sowie Fluchttreppen bis zu einer Tiefe von 1,50 m sind auch außerhalb der Linien für die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse zulässig.

Der bauliche Sonnenschutz / Vordächer sind in Staffelgeschossen geplant. Diese mindern die Sonneneinstrahlung und verbessern den sommerlichen Wärmeschutz. Weiterhin werden die Ausgänge zur Dachterrassen vor Regen geschützt. Die Einhaltung des gesetzlichen Abstandsflächenrechtes gem. Art. 6 BayBO bleibt davon unberührt.

Die Festsetzung zur Fluchttreppe erfolgt mit folgender Begründung:

Die vorhandene Baumallee an der Küpferlingstraße erschwert die Anleiterbarkeit des 3.OGs und 4.OGs durch die Feuerwehr. Aktuell werden die Gespräche mit der Feuerwehr geführt.

Sollte das Anleitern im 3.OG und 4.OG an der Küpferlingstraße durch die Feuerwehr nicht funktionieren, so wird ein zweiter baulicher Rettungsweg (Fluchttreppe) notwendig. Die Fluchttreppe ist aktuell im Vorhabens- und Erschließungsplan vom 09.09.2022 nicht dargestellt.

Die abschließende Ausführung sowie Plandarstellung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

### 6.3. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO festgesetzt, da die Länge des Gebäudes A über 50m beträgt.

### 6.4. Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt durch Baugrenzen und Baulinien.
2. Garagengeschosse und Tiefgaragen sind auf der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Hiervon abweichend sind:
  - 3.1 Erdgeschossige Nebenanlagen bis zu einer Gebäudehöhe von max. 3 m über Gelände außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig.
  - 3.2 Auskragendes Vordach ohne Stützen bis zu einer Gebäudehöhe von max. 5,0 m über Gelände im schraffierten Bereich an der Straßenkreuzung der Küberlingstraße und Hubertusstraße ist zulässig. Eine lichte Durchgangshöhe von 3,5 m über Gelände unter dem Vordach darf nicht unterschritten werden.
  - 3.3 Überdachung der Fahrräder bis zu einer Gebäudehöhe von max. 4,0 m über Gelände im schraffierten Bereich zwischen Gebäude A und Gebäude B ist zulässig.
  - 3.4 Eingangsüberdachung an der Hubertusstraße bis zu einer Gebäudehöhe von max. 4,0 m über Gelände im schraffierten Bereich ist zulässig.

#### **Begründung:**

Die aus dem Städtebau entwickelte Baulinie EG - 2.OG des neuen Baukörpers definiert die städtebaulich dominante Gebäudekante mit Abschluss des 2.OG.

Da sich oberhalb vom 2.OG der Baukörper im 3.OG und 4.OG gestaffelt darstellt, ist im Bebauungsplan eine Baulinie EG - 2.OG/ Baugrenze 3.OG - 4.OG definiert.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenze sind ausschließlich erdgeschossige Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO bis zu einer Gebäudehöhe von max. 3 m über Gelände zulässig. Zur Anwendung kommt das gesetzliche Abstandsflächenrecht.

Es werden unter anderem Müllhäuser und die Trafoanlage in Abstimmung mit den Stadtwerken Rosenheim geplant.

Das auskragende Vordach ohne Stützen an der Straßenkreuzung der Küberlingstraße und Hubertusstraße akzentuiert die Gestaltung und die Ausweitung

des Straßenraums an der Hubertusstraße. Ferner wird die mögliche Außenbestuhlung vor Regen geschützt werden. Die Außenbestuhlung wird nicht an dem öffentlichen Gehweg positioniert.

Es ist festzuhalten, dass sich in dem Teilbereich des Vordachs, der auf die öffentliche Verkehrsfläche hinausragt, nur der Gehweg befindet und dass das Vorhaben keine verkehrssicherheitsrechtlichen Bedenken aufwirft. Eine lichte Durchgangshöhe von 3,5 m unter dem Vordach ist im Bebauungsplan festgesetzt. Ferner ist sichergestellt, dass die Straßenbeschilderung/-beleuchtung, Signalleuchten, etc. nicht verdeckt/behindert werden.

Die Überdachung der Fahrräder bis zu einer Gebäudehöhe von max. 4,0 m ist im Eingangsbereich zwischen Gebäude A und Gebäude B positioniert, da erfahrungsgemäß die Einwohner in der Eingangsnahe die Fahrräder abstellen. Das Ziel dieser Festsetzung ist daher eine geordnete Unterbringung der Fahrräder im Eingangsbereich.

Die Überdachung des Gebäudeeingangs an der Hubertusstraße schützt den Gebäudeeingang vor dem Regen und gliedert zusätzlich die Erdgeschosszone des Gebäudes.

## 6.5.Grünordnung

An der Hubertusstraße werden drei Bäume lt. Pflanzliste fachgerecht bepflanzt.

Die Pflanzflächen (Pflanzgebot gemäß §9 Abs.1 Nr.25 BauGB) sind mit mindestens 5 Stück Solitärsträuchern, Kleinsträuchern, Bodendeckern, Bodendecker-Rosen oder Stauden laut Pflanzliste fachgerecht bepflanzt.

Die neu zu pflanzenden Gehölze und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die festgesetzte Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes vorzunehmen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan vorzulegen. Die Gestaltung der privaten Freiflächen ist detailliert darzustellen (z.B. Gehölzpflanzungen, Beläge, Zäune, Höhennivellement, Schnitte). Die im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Baumpflanzungen sind bindend. Eine Realisierbarkeit auf Gebäudeteilen muss statisch gesichert sein, die Standsicherheit muss gewährleistet sein.

Von den Festsetzungen kann in der Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist und diese durch Leitungs- oder Rohrverläufe unabänderlich ist. Die Grundzüge der Planung dürfen dadurch nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen muss jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Dachbegrünung:

Mindestens 80 % der Dachfläche des 5.OG von Gebäude A und des 4.OG von Gebäude B ist extensiv zu begrünen.

Mindestens 60 % der Dachfläche über Garagengeschoss ist extensiv zu begrünen.



Die Dachbegrünung ist mindestens in einer Schichtdicke von 10 cm (nährstoff-armes Substrat, z.B. Pflanzsubstrat als Drain- und Vegetationsschicht, Körnung 70 % gebrochener Blähton oder Lava /Bims 2/10 mm, 10 % Tonmehl, 20 % Rindenhumus 0-20 mm) ohne Dachisolierung (ca. 100 kg/qm in gesättigtem Zustand) auszuführen.

Die vorhandene Dachpflanzung ist zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Es ist sicherzustellen, dass von der Bepflanzung keine Gefahren für die Allgemeinheit ausgehen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung schaffen die Möglichkeit, Regenwasser rückzuhalten. Die dadurch entstehende Verdunstung trägt zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei. Die Rückhaltung verringert die Abflussspitzen bei Starkregenereignissen.

## **7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1. Abstandsflächen**

1. Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) sind grundsätzlich einzuhalten.
2. Hiervon abweichend sind die Abstandsflächen zwischen Gebäude A und Gebäude B an den gekennzeichneten Fassaden auf 0,25 H verkürzt.

### **Begründung**

Das gesetzliche Abstandsflächenrecht gem. Art. 6 BayBO kommt grundsätzlich zur Anwendung.

Zwischen Gebäude A und Gebäude B werden die Abstandsflächen auf 0,25 H verkürzt.

Bei der Unterschreitung der Abstandsflächen handelt es sich um „interne“ Abstandsflächen. Um die Funktionsfähigkeit der Planung im Bereich der Abstandsflächenunterschreitung zu dokumentieren, wurde eine Untersuchung der Besonnung durchgeführt. Die Untersuchung ist in der Anlage „Untersuchung der Besonnung im Bereich der Abstandsflächenunterschreitung“ (SAI Schleiburg Generalplanung) vom 24.05.2022 dokumentiert.

Gemäß DIN 5034-1:2011-07 sollte die Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4h betragen. Zusätzlich soll die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1h betragen. Das Konzept sieht eine grundrissorientierte Planung vor. Es ist mindestens ein Aufenthaltsraum zu den Seiten ohne Abstandsflächenunterschreitung orientiert.

## 7.2. Dächer

1. Zulässig ist nur ein Flachdach mit der maximalen Dachneigung von 5 %.
2. Technische Dachaufbauten (wie z.B. PV Anlage, Belüftungsrohre, etc.) auf dem Dach sind zulässig.

Sie müssen mindestens um ihre Höhe von der Gebäudeaußenkante abrücken.

3. Absturzsicherung für die Wartungsarbeiten (z.B. PV Anlage), in Form eines nicht massiv ausgebildeten Geländers, ist auf dem Dach zulässig.

### **Begründung:**

Die Flachdächer werden extensiv begrünt und schaffen damit die Möglichkeit, Regenwasser rückzuhalten. Die dadurch entstehende Verdunstung trägt zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei. Die Rückhaltung verringert die Abflussspitzen bei Starkregeneignissen.

Die Festsetzungen zu den technischen Dachaufbauten schaffen die Möglichkeit zur Erstellung und Wartung der technischen Anlagen wie z.B. PV Anlagen.

## 7.3. Einfriedungen

1. Einfriedungen an der Hubertusstraße sind nicht zulässig.
2. Zum Schutz und für die Abgrenzung privater Wohnungsgärten sind nur offene Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, um eine einheitliche Gestaltung der Außenanlagen zu gewährleisten.
3. Zwischen den Erdgeschosswohnungen mit Wohnungsgärten sind Sichtschutzelemente mit einer Höhe von max. 2,00 m und einer Tiefe von max. 3,50 m ab Fassade zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Die Sichtschutzelemente dienen der erforderlichen Privat-Atmosphäre der Terrassenbereiche.

### **Begründung:**

Die geplante Neubebauung wird an der Hubertusstraße mit einem Abstand von ca. 3m zur Grundstücksgrenze errichtet. Diese Fläche wird dem Straßenraum zugeordnet und der Gehweggestaltung angepasst. Somit entsteht entlang der Hubertusstraße eine deutliche Gehwegverbreiterung, die auch die Neuanpflanzung der Bäume zulässt.

Daher ist eine Einfriedung an der Hubertusstraße nicht zulässig.

Eine Einfriedung an der Küpferlingstraße ist aufgrund der Grenzbebauung ohnehin nicht realisierbar.

Im Übrigen sind nur offene Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

#### 7.4. Werbeanlagen

Mit den getroffenen Festsetzungen zu den Werbeanlagen soll das gewachsene Straßen- und Ortsbild gewahrt und eine nachhaltige Stadt- und Straßenraumgestaltung sichergestellt werden. Dazu gehört zum einen, dass das vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbare Erscheinungsbild der Baukörper nicht übermäßig von Werbeanlagen geprägt wird.

Die Verwendung der Werbeanlagen ist überwiegend an der Straßenkreuzung Hubertus- / Küpferlingstraße geplant.

Im Übrigen werden die Gebäudeeingänge und die Tiefgaragenzufahrt entsprechend beschildert und markiert.

In Hinblick auf eine unerwünschte Fernwirkung sind Dachreklamen unzulässig.

### 8. Verkehr

Die Belange des Verkehrs sind gewahrt. Die Verkehrsuntersuchung ist mit Gutachten (PSLV) vom 04.07.2022 dokumentiert.

Die Verkehrsuntersuchung berücksichtigt als Datenbasis für die Beurteilung der Auswirkungen der Planungen den Prognosefall 2035 ohne Westtangente als Worst-Case-Fall der Verkehrsentwicklung im umliegenden Straßennetz.

Durch den Bau der Westumfahrung ist ein moderater Rückgang der Verkehrsbelastungen auf der Hubertusstraße zu erwarten. Dadurch sind aber keine gravierenden Änderungen der Grundaussagen der Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der Planungen auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte zu erwarten.

Als Grundlage für die Schallschutzbetrachtungen wurden die Verkehrslärmwerte für zwei Varianten der Verkehrsentwicklung (Maximalfall V1 ohne Westtangente und Variante 2 mit Westtangente) ausgewertet.

Der Bebauungsplan Nr. 202 sieht vor, am Eck Hubertus- / Küpferlingstraße einen Wohnbaukomplex mit zwei Gebäuden und einer Tiefgarage für den gesamten Pkw-Verkehr der Planungen als Ersatz für die bisherige Wohnbebauung (mit wenigen Garagen im Innenhof) zu bauen.

Insgesamt erzeugen diese Planungen an der Tiefgarage ca. 230 Kfz-Fahrten / 24 Stunden und zusätzlich maximal 4 SV-Fahrten / 24 Stunden, z.B. durch das Müllfahrzeug bzw. gelegentliche Anlieferungen mit Lkw. Das bisherige geringe Verkehrsaufkommen der früheren 20 Garagen im Innenhof des Baugrundstücks wird in den verkehrlichen Betrachtungen der Auswirkungen des Bauvorhabens vernachlässigt und nicht verkehrsmindernd angesetzt.

Durch die bereits bestehenden hohen Verkehrsbelastungen in der Hubertusstraße sind die Auswirkungen der im Worst-Case-Fall angesetzten allgemeinen Verkehrsentwicklung bis 2035 von +5% im Nullfall viel höher als die Auswirkungen des prognostizierten geringen Neuverkehrs des Bebauungsplanes.

Sowohl in der Hubertus- als auch in der Küpferlingstraße gehen die geringen Verkehrssteigerungen durch das Bauvorhaben in den allgemeinen werktäglichen Schwankungen der Verkehrsbelastungen auf städtischen Sammel- und Hauptverkehrsstraßen unter. Ausbaumaßnahmen im Straßenquerschnitt sind im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben auch unter Berücksichtigung

des Worst-Case-Falls der Verkehrsentwicklung bis 2035 (ohne Westtangente) nicht erforderlich.

Der signalisierte Knotenpunkt Hubertusstraße / Küpferlingstraße bleibt in der Einzelbetrachtung im Bestandsausbau auch im Planfall 2035 (Maximalansatz ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der Westtangente auf die Hubertusstraße) mit dem geringen Neuverkehr des Bauvorhabens zu beiden Spitzenstunden mit einer Gesamtbewertung Qualitätsstufe "D" für den Kfz-Verkehr ausreichend leistungsfähig.

Die geplante Tiefgaragenzufahrt liegt ca. 40m nördlich der Haltelinie der Signalanlage an der Kreuzung mit der Küpferlingstraße und damit im Rückstaubereich des Knotenpunkts. Vor allem während der verkehrlichen Spitzenstunden ist mit Beeinträchtigungen für die Ausfahrer und Zufahrer in die Tiefgarage von Süden kommend zu rechnen, da sie auf Lücken im Staubereich durch rücksichtsvolle Fahrer angewiesen sind.

Diese „Goodwill-Situation“ für die Linksabbieger zur Tiefgarage und die Ausfahrer aus der Tiefgarage entspricht einer normalen Verkehrssituation an Grundstückszufahrten auf hochbelasteten städtischen Straßen in den R ckstaubereichen vor signalisierten und unsignalisierten Knotenpunkten.

Durch die geringe Geschwindigkeit von 30 km/h auf der Hubertusstraße und den Abstand von ca. 50m von der Kreuzung kommend bestehen bezüglich des seltenen kurzzeitigen Abbremsens bzw. Anhaltens im nach Norden gerichteten Verkehrsfluss der Hubertusstraße durch die Abbieger zur Tiefgarage keine Sicherheitsbedenken, wenn eine ungehinderte Zufahrt in die Tiefgarage (ohne Schranken im Einfahrtsbereich) ermöglicht wird.

Ausbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind im Zusammenhang mit den Planungen zum Ersatzneubau am Eck Hubertus- / Küpferlingstraße gemäß Bebauungsplan Nr. 202 unter Ansatz des ungünstigeren Maximalfalls der Verkehrsentwicklung (mit pauschalen Verkehrszunahmen ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der Westtangente auf die Hubertusstraße) nicht erforderlich.

## **9. Wasserrechtliche Belange**

Das Niederschlagswasser ist auf eigenem Grundstück zu versickern.

Die Untersuchung der Niederschlagswasserbeseitigung ist mit Anschreiben und Konzeptplanung des Planungsbüro Saniplan vom 09.09.2022 dokumentiert.

Die Dimensionierung der Regenwasser-Speicherrigolen ist nach dem Planungsstand des Büro SAI Schleburg v. 09.09.2022 berechnet. Die Bemessung berücksichtigt die Versickerung auf eigenem Grundstück bis zu einem 50-jährigen Ereignis.

Die geplanten Versickerungsanlagen sind durch ein waagerecht verlaufendes Rohrnetz hydraulisch miteinander verbunden.

An der westlichen Grundstücksseite, wo die größte Rigole verläuft, wird ein Überlauf-Drosseln-Anschlussschacht an den neuen Schmutzwasser-Hausanschluss vorgesehen. Dieser Überlauf ist mit der Stadtentwässerung abgestimmt.

Die detaillierte Nachweise und die Berechnung der Rigolen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Für die Eingriffe der Tiefgaragen in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

## 10. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt lt. der aktuellen Kartierung durch das WWA Rosenheim außerhalb des Überschwemmungsgebiets eines hundertjährigen Hochwassers, aber im Risikogebiet für ein extremes Hochwasserereignis (HQextrem).

Bei derartigen Extremereignissen ist mit Überschwemmungen zu rechnen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 S. 1 WHG). Gemäß dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ist in der Stadt Rosenheim hiervon auszugehen.

Bei der Betrachtung der HQextrem- Hochwasserereignissen könnte das Bauvorhaben bis 0,5 m im Innenhofbereich bzw. bis 0,5m-1,0m im Straßenbereich über GOK durch das Hochwasser gefährdet werden.

Der Fußboden im Erdgeschoss befindet sich bei Gebäude A auf ca +1,85m ü. GOK und bei Gebäude B auf ca +0,55m ü. GOK.



Quelle: © Stadt Rosenheim, Februar 2025 / Fachdaten: © Wasserwirtschaftsamt Rosenheim  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 202 "Küpfertingstraße 42/44/46 Hubertusstraße 29/31"

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung vom 24.03.2025

Dementsprechend sind die Wohnebenen durch Extrem- Hochwasser nicht gefährdet.

Im Fall eines HQextrem-Hochwasserereignisses könnte die geplante Tiefgarage, der Hauseingang an der Hubertusstraße und die Gewerbeeinheit am Eckpunkt Küpferlingstraße und Hubertusstraße durch das Hochwasser gefährdet werden.

Die oben genannten Bereiche sollen jedoch barrierefrei gestaltet werden.

Ein Schutz dieser Bauteile im Falle eines Extrem-Hochwassers (HQextrem) ist mit einfachen Maßnahmen (z.B. Sandsäcken) möglich.

Die Planungsvorgabe HQ 100 wird erfüllt.

In der Risikoabwägung zu HQextrem hat die Barrierefreiheit Vorrang vor der beherrschbaren Gefahr eines Schadens durch ein Extrem-Hochwasserereignis.

Die Untersuchung der Hochwassergefährdung wurde in der Anlage „Untersuchung der Hochwassergefährdung“ (SAI Schleburg Generalplanung) vom 24.05.2022 dokumentiert.

In Hinblick auf eine potenzielle Gefährdung durch Starkregenereignisse ist in der Planung dieser Gefährdung durch Starkregen Rechnung zu tragen:

- Öffnungen von Gebäuden (Eingänge, Tiefgaragen, Lichtschächte etc.) sind mit einer Überhöhung von 25cm, mindestens jedoch 15cm, gegenüber dem umliegenden Gelände, bzw. gegenüber den umliegenden Straßen, auszubilden.
- Bauwerke sind bis zu dieser Höhe wasserdicht und  berflutungssicher auszubilden.
- Ebenerdige Eingänge, abschüssige Zufahrten und hauszugewandte Gefälle sind zu vermeiden.

Der Gebäudeeingang an der Hubertusstraße, der Eingang des Backshops und die Tiefgaragenrampe liegen jeweils 15-25 cm über der Hubertusstraße.

Der Nachweis für die Vorsehung des  berflutungsschutzes ist mit den Höhenangaben in den Planzeichnungen des VuE-Planes geführt.

## **11. Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet befindet sich weder ein Einzeldenkmal noch ist hier ein Ensembleschutz zu berücksichtigen. Im näheren Umfeld sind keine Gebäude aus der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz vorhanden.

Bodendenkmäler sind auf Grund der nahezu ganzflächigen Bestandsbebauung nicht zu erwarten. Gleichwohl wurde in den Bebauungsplan vorsorglich ein Hinweis auf die Anzeigepflichten nach dem BayDSchG aufgenommen.

## **12. Immissionsschutz**

Es wurde bereits ein schalltechnisches Gutachten eingeholt. Aus dem Gutachten ergibt sich, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes schalltechnisch umsetzbar sind. Die Voraussetzungen des Grundsatzes der Erforderlichkeit des   1 Abs. 3 BauGB sind damit erfüllt.

Das Gutachten der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 25.08.2022 basiert auf dem aktuellen Planungsstand. Da die Eingabeplanung noch nicht fertiggestellt ist und sich deshalb noch Änderungen in der Detailplanung ergeben können, erfolgt eine Aktualisierung des schalltechnischen Nachweises zusammen mit den Plänen für den Durchführungsvertrag. In den Durchführungsvertrag werden die entsprechenden Verpflichtungen zur Umsetzung der schalltechnischen Vorgaben aufgenommen.

### **13. Trafostation**

Die der Versorgung mit Elektrizität dienenden Anlagen (Trafostation) sind zulässig. Die Lage der Trafostation und die Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag getroffen werden.

### **14. Boden und Kampfmittel**

Ein Vorkommen von militärischen Altlasten bzw. Kampfmittel, trotz der schon vorhandenen Freilegung beim Bau des Bestandsgebäudes, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Parallel zur Baumaßnahme sollen jedoch alle Bereiche auf Kampfmittel untersucht werden. Außerdem wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **15. Klimaschutz und Klimawandel**

Detaillierte Regelungen zum Klimaschutz bzw. zur energetischen Konzeption werden im Durchführungsvertrag geregelt.

### **16. Bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Küpferlingstraße)**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.09.2022, im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bestehende Bäume dargestellt. Es wurde geprüft, ob die Baumallee bei Neubebauung des Grundstücks erhalten bleiben kann. Nach Prüfung des statischen Konzepts des Baugubenverbaus (rückverankerte Spundwände), können die vorhandenen Bäume durch die benötigte Lage der Spundwände nicht erhalten bleiben. Ferner ist die vorhandene Baumart durch Krankheiten bedroht.

Daher wird mit einer Ersatzpflanzung der Wuchsklasse 2 die Allee in gleicher Lage und Anzahl wiederhergestellt und dabei wird eine Baumart verwendet, die den Ansprüchen an diesem Standort besser gewachsen ist. Dazu werden im Durchführungsvertrag in Abstimmung mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Rosenheim Regelungen für eine nachhaltige Ersatzlösung aufgenommen.



## **B. Zusammenfassung**

### **1. Auswirkung der Bauleitplanung**

Die Neubebauung wird das Stadtbild nachhaltig prägen. Mit der Fertigstellung der Westtangente und der damit verbundenen Veränderung des Verkehrsaufkommens in der Hubertusstraße bietet sich die Möglichkeit, eine Nachverdichtung entlang dieser Verkehrsachse in Betracht zu ziehen.

Besondere prägende Traufhöhen, insbesondere in der Küpferlingstraße, sind deutlich wahrnehmbar und bilden die Grundlage des bestehenden Entwurfs. Der architektonische Ansatz, diese Traufhöhen aufzugreifen und eine sensible Nachverdichtung zu entwickeln, stellt eine verbindliche Aufgabe dar. Die Nachverdichtung an dieser Stelle erfolgt bewusst nicht zulasten der Nachbarn. Es wurde besonders sensibel auf mögliche städtebauliche Spannungen reagiert.

Die bislang vorherrschende Wohnnutzung weist jedoch eine Lücke auf: Früher ansässige Nahversorger wie Metzgereien und Bäckereien fehlen mittlerweile. Besonders an der Straßenkreuzung Küpferling- / Hubertusstraße sollte hier ein entsprechendes Angebot geschaffen werden.

Um die Grundlage für ein lebendiges Quartier zu schaffen, ist geplant, an der Ecke Hubertus-/Küpferlingstraße ein Tagescafé oder einen Backshop in Kombination mit einem Bewohnertreff einzurichten.

Diese Nutzung wird den markanten Kreuzungsbereich aufwerten und ihn wieder attraktiver gestalten. Mit der Fertigstellung der Westtangente und dem zu erwartenden Rückgang des Schwerlastverkehrs werden die Hubertusstraße und insbesondere diese wichtige Kreuzung an Wohn- und Aufenthaltsqualität gewinnen.

Ausbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind im Zusammenhang mit den Planungen zum Ersatzneubau am Eck Hubertus- / Küpferlingstraße gemäß Bebauungsplan Nr. 202 nicht erforderlich, wenn man den ungünstigeren Maximalfall der Verkehrsentwicklung berücksichtigt.

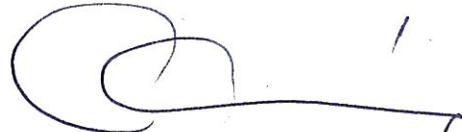
### **2. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger / Beck & Fraundienst Wohnbau GmbH & Co. KG. Eine Finanzierung ist auf Grund des Eigenkapitals und der Solidität nicht notwendig.

## Verfasserangaben

Der Planungsbericht wurde erstellt von SAI Schleburg Generalplanungs GmbH, Rosenheim in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Rosenheim.

Rosenheim, den 24.03.2025  
SAI Schleburg Generalplanung GmbH  
Schönfeldstraße 17  
83022 Rosenheim



.....  
Carl Schleburg

Rosenheim, den 24.03.2025  
Bearbeitung und Redaktion  
Stadtplanungsamt Rosenheim



.....  
Herbert Hoch

## **C. Anhang**

### **1. Rechtsgrundlagen sowie verwendete Literatur und Quellen / Anlagen**

Bei der Erstellung des Bebauungsplans und der Begründung wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen und berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerische Bauordnung (BayBO) und Bayerisches Wassergesetz (BayWG), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans und der Begründung geltenden Fassung.

#### **Quellen:**

- Stadt Rosenheim, Luftbild, April 2024
- Stadt Rosenheim, Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und Bayerische Vermessungsverwaltung, Hochwassergefahrenkarte, Februar 2025
- Stadt Rosenheim, Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Stand: 26.07.1995
- Sani Plan Planungsbüro für Versorgungstechnik GmbH, Schreiben zur Regenwasserversickerungsanlage, Stand: 09.09.2022
- Sani Plan Planungsbüro für Versorgungstechnik GmbH, Konzeptplan Regenentwässerung, Stand: 09.09.2022
- Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 202 „Hubertusstraße/ Küpferlingstraße“, Stand: 04.07.2022
- C.Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 202 "K pferlingstrasse 42/44/46 Hubertusstrasse 29/31", Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, Stand: 25.08.2022

#### **Anlagen:**

- SAI Schleburg Generalplanung, Untersuchung der Besonnung im Bereich der Abstandsflächenunterschreitung, Stand: 24.05.2022
- SAI Schleburg Generalplanung, Untersuchung der Hochwassergefährdung, Stand: 24.05.2022
- SAI Schleburg Generalplanung, Untersuchung der Sockelhöhen in der Umgebung, Stand: 24.05.2022