

**Stadt Rosenheim**  
Landkreis Rosenheim



## **Bebauungsplan Nr. 203 "Wittelsbacherstraße/ Aventinstraße"**

Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB

### **Begründung**

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Datum: 27.03.2024

Projekt: 21024

### Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Marienstr. 3  
83278 Traunstein  
[info@plg-strasser.de](mailto:info@plg-strasser.de)  
[www.plg-strasser.de](http://www.plg-strasser.de)  
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

### Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

## Inhalt

<b>A. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Anlass und Erforderlichkeit .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage des Plangebietes/ Situationsbeschreibung .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>5</b>
3.1 Landesplanung .....	5
3.2 Regionalplanung .....	5
3.3 Kommunalplanung .....	6
<b>4. Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>7</b>
<b>B. Planungsbericht .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
1.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit .....	8
1.2 Naturschutz und Grünordnung.....	11
1.3 Boden und Entwässerung.....	13
1.4 Immissionsschutz .....	14
1.5 Sonstige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften .....	16
1.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse.....	17
1.7 Denkmalpflege .....	17
1.8 Stadtklima .....	17
1.9 Energiekonzept .....	18
1.10 Alternativen .....	18
1.11 Nachhaltigkeit .....	19
<b>2. Sonstige Inhalte.....</b>	<b>19</b>
<b>3. Auswirkungen .....</b>	<b>19</b>
3.1 Stadtbild.....	19
3.2 Bestehende Gebäude .....	20

## A. Einleitung

### 1. Anlass und Erforderlichkeit

Im Bereich der Wittelsbacherstraße soll in zentrumsnaher Lage zusätzlicher Wohnraum durch Nachverdichtung geschaffen werden. Dadurch soll auch eine städtebaulich klare Raumkante entstehen. Gleichzeitig soll der Gebäudebestand attraktiviert werden.

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wittelsbacherstraße-Süd“ der Stadt Rosenheim aus dem Jahr 1976. Da das städtebauliche Konzept dieses Bebauungsplanes mittlerweile nicht mehr aktuell ist, hat sich die Stadt zu einer Neuaufstellung eines Teiles des Bebauungsplanes entschlossen, der den Bebauungsplan Nr. 3 innerhalb seines Geltungsbereiches vollständig ersetzt.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hierzu die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, da dieser die geplante Nachverdichtung nicht vorsieht.

Dies entspricht der planerischen Konzeption der Stadt.

Für die Stadt Rosenheim prognostiziert das bayer. Landesamt für Statistik in der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung Bayern aus dem Jahr 2022 einen Einwohnerzuwachs von 3,1 % bis 2040. Daraus ergibt sich zusätzlich zum ohnehin bestehenden Siedlungsdruck eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum. Ziel der Stadt ist die Bereitstellung von Wohnungen unterschiedlicher Größe, um auf unterschiedliche Wohnwünsche und Anforderungen gut reagieren zu können.

Zur Einleitung des förmlichen Verfahren hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 28.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 203 „Wittelsbacherstraße/ Aventinstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Eine Nachverdichtung in innerörtlicher Lage stellt hierbei aus gesetzgeberischer Sicht einen Hauptanwendungsfall des § 13a BauGB dar.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 3, „Wittelsbacherstraße Süd“, der Grundlage für die bestehende Bebauung war. Er setzt für das aktuelle Planungsgebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Der Bebauungsplan 203 ersetzt für die betroffenen Teilflächen das bestehende Planungsrecht. Für die außerhalb des neuen Bebauungsplanes liegenden Bereiche behält der Bebauungsplan Nr. 3 unverändert Gültigkeit.



Abb. 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 3 von 1976, o. M., Quelle: Stadt Rosenheim

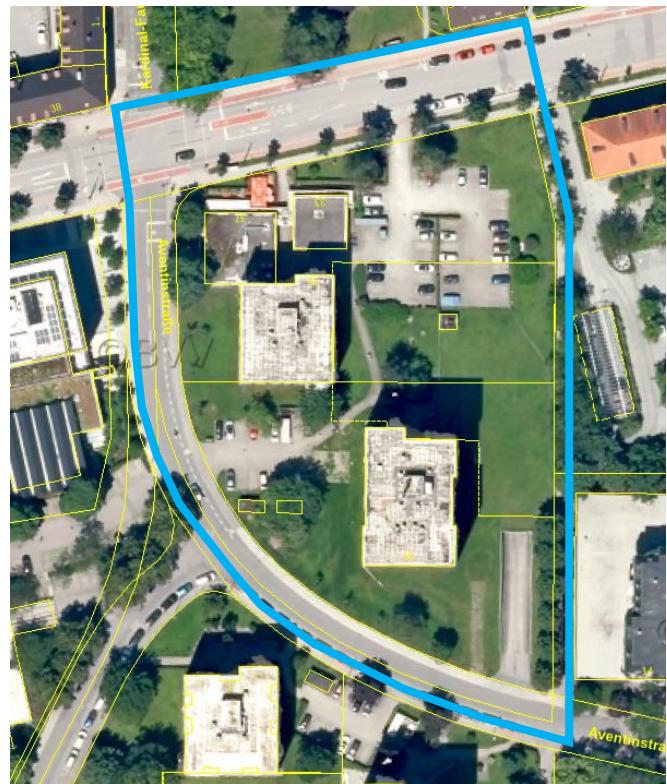


Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich BP 203 (blau), o. M., Quelle: Stadt Rosenheim

## 2. Lage des Plangebietes/ Situationsbeschreibung

Die beplante Fläche umfasst die Grundstücke der Gemarkung Rosenheim mit den Flurnummern 1644, 1644/14. Beide Grundstücke haben insgesamt eine Größe von 8.780 qm. Die Ausdehnung in ostwestl. Richtung beträgt etwa 100 m, in nordsüdlicher Richtung etwa 150 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke der Gemarkung Rosenheim mit den Flurnummern 1636/17, 1644, 1644/14, 1644/16, 1644/17 (T), 1644/20 (T), 1644/21 (T) sowie 1658 (T) mit einer Größe von rund 13.300 qm.

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Stadtgebiet an der Wittelsbacherstraße. Westlich befindet sich das Landratsamt, östlich des Plangebietes liegt das Finanzamt.



Abb. 3: Lage im Stadtgebiet, Quelle: Bayernatlas

Nördlich auf der anderen Straßenseite liegt die Christ-König Kirche. Südlich grenzt Wohnbebauung an. Die Wohnbebauung sowohl im Plangebiet als auch südlich und südöstlich angrenzend besteht aus Punkthäusern mit bis zu 12 Geschossen.



Abb. 4: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

Das Plangebiet selbst ist mit 2 punktförmigen Wohngebäuden mit 8 bzw. 12 Geschossen bebaut. An der Wittelsbacherstraße liegt dem Wohngebäude vorgelagert eine 1 geschoßige Bebauung mit gewerblicher Nutzung, das bisher gastronomisch genutzte Gebäude („Zur Brezn“) stand leer und wird derzeit temporär vom „Jungen Theater“ Rosenheim („Afekt“) genutzt. Das bestehende Kundendienstbüro einer Versicherung soll im Neubau integriert werden.

Städtebaulich ist der Bereich durch sehr unterschiedliche Baustrukturen und Nutzung charakterisiert. Der nähere Verlauf der Wittelsbacherstraße hat klare Kanten gegenüber der Straße, eine Ausnahme bildet der Bereich der Christ-König Kirche, die zurückversetzt liegt (hier wird die Raumkante durch das vorgelagerte Pfarrhaus gebildet).

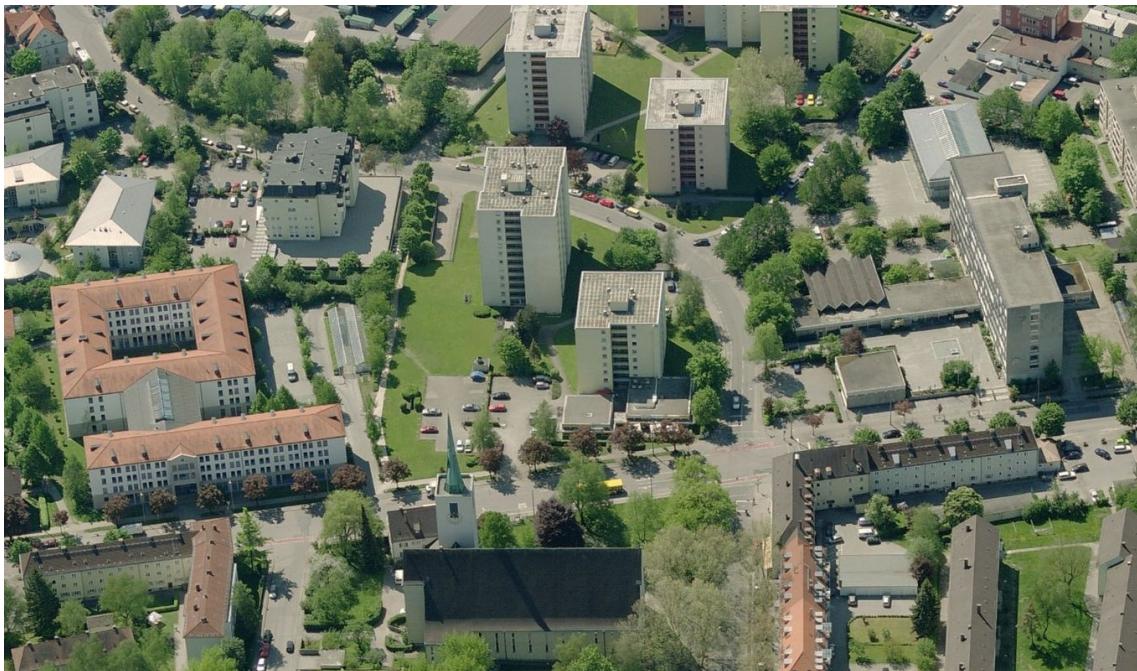


Abb. 5: Schrägaufnahme Plangebiet, der Neubau des Landratsamtes fehlt ©BLOM

#### Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Wittelsbacherstraße als Hauptverkehrsstraße und die Aventinstraße als Sammelstraße erschlossen. Die Wittelsbacherstraße weist nach einer Zählung von Schuh & Co. GmbH vom 15.07.2021 eine Belastung von etwa 8.600 KFZ/24 h auf, die Aventinstraße hat eine Belastung von etwa 4.000 KFZ/ 24 h im Mittel.

Die Stellplätze auf den Grundstücken selbst sind zum Teil oberirdisch, zum Teil in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt von Süden von der Aventinstraße erfolgt. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt von der Wittelsbacherstraße.

Im öffentlichen Raum sind an der Wittelsbacher- und Aventinstraße teilweise strassenbegleitende Längsparkplätze vorhanden.

Der Anschluss an den zentralen ÖPNV Verknüpfungspunkt mit Bahn, Regionalbus und Stadtbus ist über den Bahnhof am Südtiroler Platz, der in unter 10 Minuten fußläufig erreichbar ist, gegeben. Die Stadtbuslinien 9, 11 und 12 haben im Umfeld des Plangebietes Haltestellen.

Für Radfahrer gibt es entlang der Wittelsbacherstraße einen Radweg, auf der Ostseite der Aventinstraße ist ein Angebotsstreifen für Radfahrer vorhanden. Bahnhof und Innenstadt sind auf kurzem Weg erreichbar. Am Bahnhof ist eine Fahrradstation für etwa 400 Fahrräder als zentrale Abstellanlage vorhanden.

Für Fußgänger sind strassenbegleitende Fußwege vorhanden. Der Knoten Wittelsbacherstr./Aventinstr. / Kardinal-Faulhaber-Platz ist mit einer Lichtsignalanlage geregelt, so dass hier eine gefahrlose Querung möglich ist.

#### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch (Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Energie) vollständig erschlossen.

#### Denkmalschutz

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Stadt Rosenheim stehen die Christkönigkirche mit dem Pfarrhaus als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz „Saalbau mit Spitzturm im Stil der neuen Sachlichkeit, nach Plänen von Adolf Muesmann, 1928/29“ (Nr. D-1-63-000-74).

Im Planungsbereich oder in dessen Nähe sind keine Bodendenkmale bekannt.

#### Schutzgebiete/Biotope

Biotope oder sonstige Schutzgebiete sind weder im Planungsbereich noch in dessen Nähe vorhanden.

Eine Beeinträchtigung solcher Schutzgebiete durch das städtebauliche Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

#### Hochwasser und sonstige Gefahren

Das überplante Gebiet befindet sich entsprechend der Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG des Bayerischen Landesamts für Umwelt nicht in einem hochwassergefährdeten Gebiet HQ100. Jedoch liegt es in einem hochwassergefährdeten Bereich HQextrem, von dem weite Teile des Stadtgebietes betroffen sind.

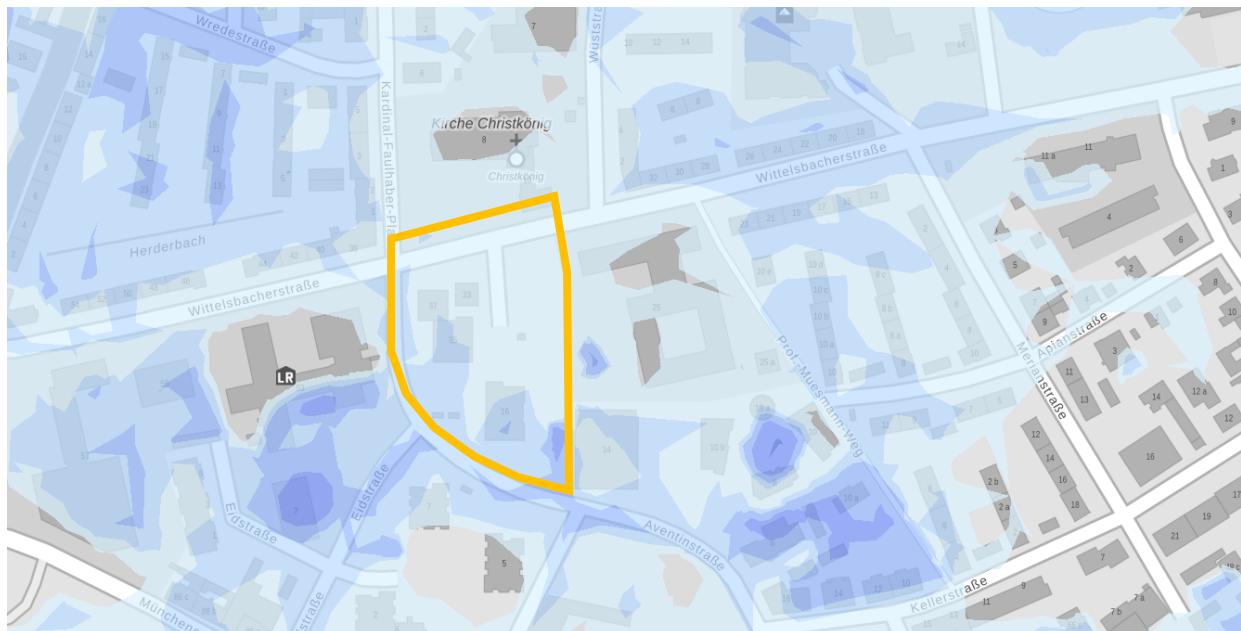


Abb. 6: Darstellung Fläche HQextrem mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch orange umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: IÜG Bayern © 2020 BayLfU; Geobasisdaten © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesplanung**

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G).

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

Die Planung entspricht diesen Zielen.

Das neue Baugebiet liegt im bebauten Stadtbereich. Das Anbindegebot des LEP 3.3 Z ist hier nicht einschlägig.

#### **3.2 Regionalplanung**

Rosenheim ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 als Oberzentrum festgelegt. Die Stadt liegt im Verdichtungsraum.

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. (RP 18 B II 1 G)

### 3.3 Kommunalplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim stellt die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Unmittelbar nördlich, westlich und östlich angrenzend sind Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Bereich südlich der Aventinstraße ist ebenfalls als WA dargestellt.

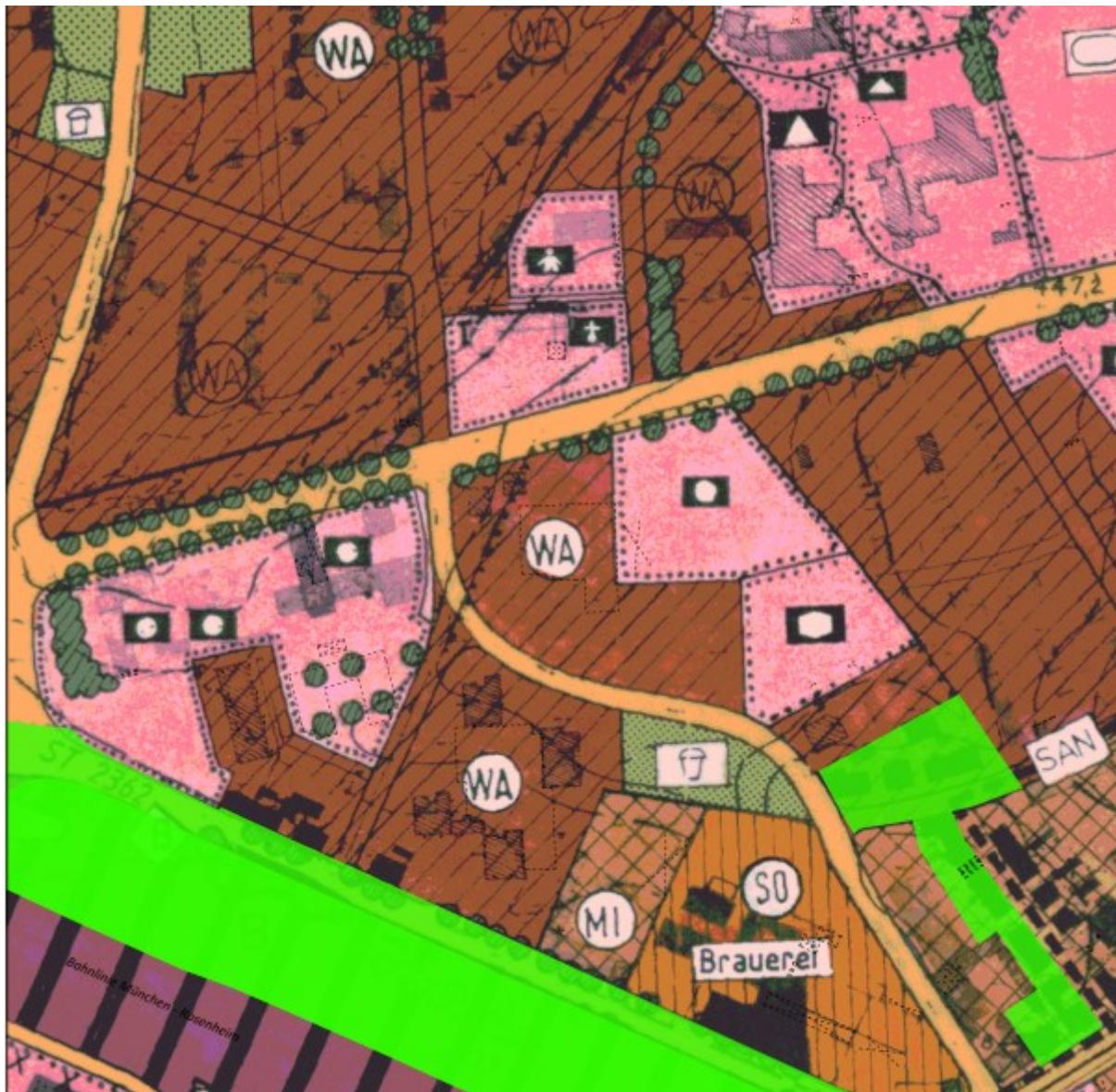


Abb. 7: Auszug Flächennutzungsplan Rosenheim, Quelle: Stadt Rosenheim

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. Berichtigung ist nicht erforderlich.

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 3 „Wittelsbacherstraße Süd“, Rechtskraft am 18.09.1972 vor (vgl. Kap. 1). Dieser wurde im Umfeld des Geltungsbereiches mehrfach

geändert: 3-1 Wittelsbacherstraße Süd, Änderung, Rechtskraft 28.12.1976; 3a Wittelsbacherstraße Süd Teiländerung, Rechtskraft 17.01.1983; 3a-1 Wittelsbacherstraße Süd 1. Vereinf. Teiländerung, Rechtskraft 25.05.1987; 3a-2 Wittelsbacherstraße Süd 2. Vereinf. Teiländerung, Rechtskraft 14.02.1989.

#### 4. Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Neuordnung flächenintensiver, oberirdischer Stellplätze sowie die Beseitigung von leerstehender eingeschossiger gewerblicher Nutzung. Dadurch können bislang nicht genutzte Teile der Innenstadt für Wohnen und Arbeiten nachverdichtet werden. Darüber hinaus können durch die Sanierung der Bestandsgebäude zwei Wohntürme aus den 70er Jahren in ihrer Wohnqualität sowie in ihrem Erscheinungsbild an die heutigen Bedürfnisse und energetischen Anforderungen angepasst werden.

Das Grundstück befindet sich in einem Spannungsfeld aus zwei völlig unterschiedlichen städtebaulichen Typologien. Zum einen komplettiert der Neubau eine Gruppe aus mehreren Hochhäusern, die erkennbar den 1960er Jahren entstammen und schachbrettartig in einem strikt genordneten Koordinatensystem gedreht im Stadtgrundriss stehen. Diese Gebäude bauen keine räumliche Beziehung untereinander oder mit der Umgebung auf, ebenso weisen die Freiflächen zwischen den Gebäuden keine Aufenthaltsqualität auf.

Zum anderen grenzt das Grundstück direkt an die Wittelsbacherstraße, die mit langen Baufluchten und Raumkanten einen geordneten Straßenraum nach klassischem, städtischem Vorbild erzeugt. Ein intakter Baumbestand entlang der Straße bewirkt das Bild der sogenannten „Prachtallee“. Insofern stellt die jetzige Bebauung auf dem Grundstück eine ungeklärte Lücke dar. Insbesondere die gegenüberliegende Straßenseite der denkmalgeschützten Christkönigkirche hat keine Ordnung, die Vorfläche der Kirche verliert sich in den Zwischenräumen der bestehenden Wohntürme.

Der Neubau vermittelt zwischen diesen beiden Systemen und gliedert sich in „Sockelbau“ und „Wohnturm“. Diese Differenzierung schafft zudem Maßstäblichkeit im städtischen Gefüge.

Der Sockelbau weist vier Vollgeschosse auf - in Fortführung des östlich angrenzenden Finanzamtes. Der Bau erhält eine zurückhaltende, helle Fassade mit großen Fensteröffnungen, die sich unaufdringlich in den Straßenzug einfügt. Das Erdgeschoss wird gegenüber den Obergeschossen zurückgesetzt. Der Hauptzugang zum Neubau befindet sich im Westen, Richtung Innenstadt. Direkt angeschlossen ist ein großer Raum für Fahrradabstellplätze für die Bewohner des Hauses. Dieser erhält eine halbtransparente Fassade, die Ein- und Ausblicke gewährt, den Fahrrädern ausreichend Schutz bietet und so zu einer niederschwiligen Nutzung alternativer Verkehrsmittel beiträgt. Am westlichen Ende des Erdgeschosses, Richtung Landratsamt, befindet sich eine kleine Gewerbeeinheit. Die Obergeschosse des Sockelbaus werden bis an die Brandwand des nördlichen Bestandsturmes herangeführt. Jedoch entstehen im Erdgeschoss zwei großzügige Durchgänge, die heute nicht vorhanden sind, bzw. in Sackgassen enden und künftig Durchlässigkeit für Fußgänger erzeugen. Aufgrund der notwendigen Abstandsflächen zw. Neubau und dem nördlichen Bestandsturm öffnet sich ein kompakter Hof als Begegnungsraum für die Bewohner. Der Hof wird in den Obergeschossen von Laubengängen umspielt. Auf dem „Dach“ des Sockelbaus befindet sich im östlichen Bereich ein von der Straßenfassade zurückgesetztes Zwischen geschoss sowie der „Dachgarten für Alle“ als weiterer Begegnungsort und Plattform für Aktivitäten wie beispielsweise Urban Gardening sowie als weiterer Ort für Kinderspiel. Der Dachgarten ist auch aus dem nördlichen Bestandsturm zugänglich. Eine Pergola aus Holz und Stahl dient als Rankgerüst für Begrünung und Sonnenschutz.

Der eigentliche Wohnturm beginnt ab dem 5. Obergeschoss und erstreckt sich bis zum 11. Obergeschoss und erreicht eine Höhe von 34,50 m. Die Form des Wohnturms ist auf der Nordseite stark von der Straßenfassade zurückgesetzt, um jegliche Konkurrenz mit dem Kirchturm zu vermeiden. Die Form des schlanken Wohnturms ist orthogonal und fügt sich in das „Koordinatensystem“ der Bestandstürme ein, mit denen er nun ein 3er-Ensemble formt. Die Fassadengestaltung mit bodentiefen Fenstern und einspringenden Loggien er-

zeugt Gemeinsamkeiten mit der Fassade des Sockelbaus und artikuliert sich dennoch eigenständig. Die Vertikalen Trennungen zwischen den Fenstern machen den Maßstab der inneren Organisation im Wohnturm ablesbar und erzeugen Maßstäblichkeit. Die Fassadenmaterialien sind in hellen, warmen Tönen gehalten, Holzflächen schaffen einen natürlichen, robusten Charakter. Balkongeländer und Brüstungen sind transparent gehalten und aus Stahl oder Glas konstruiert.

Das Gesamtkonzept wird komplettiert durch die Sanierung der beiden Bestandstürme. Diese erhalten eine vorgesetzte Stahlkonstruktion, um den Wohnungen gut nutzbare Freisitze zu ermöglichen. Einzelne Flächen werden mit Holzlamellen ausgefacht, um den Wohnungen Schutz und Privatheit zu bieten. Das Stahlgerüst eignet sich zudem als Rankhilfe für Begrünung sowie als Träger für Photovoltaik-Module zur Stromerzeugung.

Die Freiflächen um die Gebäude profitieren stark vom Neubau, der ihnen Schutz vor Wittelsbacher Straße bietet. Die Oberflächen und Außenanlagen werden stark aufgewertet. Ein feines Wegenetz durch die Grünflächen verbindet verschiedene Orte miteinander und schafft Durchlässigkeit für Fußgänger. An den Kreuzungspunkten der Wege entstehen sichere Kinderspielplätze, frei von Autoverkehr.

Die bestehenden Parkplätze an den Grundstücksrändern zur Aventinstraße werden um ein halbes Geschoss abgesenkt und um ein zusätzliches, halberhöhtes Deck ergänzt, als Gesamtes eingehaust und begrünt.

## B. Planungsbericht

### 1. Planinhalt und Festsetzungen

#### 1.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen des Allgemeinen Wohngebiets sind hier unzulässig, da sie nicht in das städtebauliche Konzept der Stadt für den Standort passen.

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

##### (a) Grundfläche (GR)

Der Bebauungsplan setzt die Grundfläche für die einzelnen Bauräume fest. Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich wird damit der Orientierungswert des § 17 BauNVO eingehalten. Bezogen auf die späteren Baugrundstücke wird dieser Rahmen jedoch verlassen.

Für die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen ist eine Grundflächenzahl als Obergrenze festgesetzt.

Diese ist mit 1,0 festgesetzt. Dies ist erforderlich, da zumindest für den neu geplanten Bereich an der Wittelsbacher Straße aufgrund der erforderlichen Tiefgarage das gesamte Grundstück unterbaut werden muss. Diese Erhöhung ist zumindest teilweise durch die Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer und Fassaden sowie der Ersatzpflanzungen ausgeglichen.

Die festgesetzte Grundfläche entspricht einer GRZ bezogen auf den gesamten Änderungsbereich von 0,4.

Damit ist einerseits die Einbindung in die bauliche Struktur der Umgebung gegeben, andererseits kann so das Ziel der Nachverdichtung erreicht werden. Die Verdichtung wird insgesamt als städtebaulich verträglich angesehen.

##### (b) Geschossfläche

Für die einzelnen Bauräume ist eine Geschoßfläche als Obergrenze festgesetzt, um das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich festzulegen und einen städtebaulich verträglichen Rahmen sicherzustellen.

Die festgesetzte Geschoßfläche entspricht einer GFZ bezogen auf den gesamten Änderungsbereich von 2,82.

Diese Geschoßflächenzahl ist Ergebnis des städtebaulichen Ziels einer flächensparenden Nachverdichtung an einem innerstädtischen Standort und ermöglicht erst die Schaffung einer größeren Zahl von Wohnungen. Diese bauliche Dichte wird hinsichtlich Struktur und Geschossigkeit noch als vertretbar eingestuft, da auch im Umfeld zum Teil eine hohe bauliche Dichte erreicht wird. Die hohe Dichte wird ausgeglichen durch qualitativ hochwertig gestaltete Innenhöfe und ausreichend bemessene Freiräume mit guter Aufenthaltsqualität. Auch die Gliederung des Gebäudes trägt zur guten Einbindung in den Stadtraum bei: der Sockelbau entlang der Wittelsbacherstraße hat 4 Vollgeschosse in Fortführung der Bauflucht des Finanzamtes, erst darüber beginnt zurückversetzt und nur im östlichen Teilbereich die höhere und von der Straße zurückversetzte Bebauung, so dass die Baumasse weniger massiv wirkt.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind durch diese Verdichtung nicht zu erwarten.

#### **(c) Baumasse**

Rechnerisch ergibt sich beim geplanten und vorhandenen Gebäudevolumen eine Baumasenzahl von 4,8 bezogen auf den gesamten Änderungsbereich. Eine Begrenzung der Baumasse ergibt sich aus der festgesetzten Geschossfläche.

#### **(d) Seitliche Wandhöhe, Höhenlage und Geschossigkeit**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auch durch die differenziert festgesetzten seitlichen Wandhöhen und Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der seitlichen Wandhöhe wird die geplante Höhe des Erdgeschoßfußbodens definiert, dessen Höhenlage im Bebauungsplan als Obergrenze angegeben ist. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante Attika.

Das städtische Höhenbezugssystem ist für die Höhenlage maßgeblich. Hierzu ist im Bebauungsplan der Höhenfestpunkt 6039 (Kardinal-Faulhaber-Platz 8) mit der Höhe von 448,529 m üNN festgesetzt.

Die seitliche Wandhöhe ist je nach Anzahl der Vollgeschosse unterschiedlich festgesetzt. Damit wird der Sockelbau definiert und gleichzeitig das Ziel des zurückversetzten und gegliederten „Wohnturmes“ umgesetzt.

Oberhalb des Sockelbaus soll im westlichen Teil des Neubaus ein Dachgarten mit einer Pergola entstehen. Daher ist für diesen Bereich eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig, die damit die Höhe der Pergola definiert. Zum Schallschutz gegenüber der Wittelsbacher Straße ist hier auch eine Lärmschutzeinrichtung zulässig, die einen ungestörten Aufenthalt im Freibereich sicherstellt.

Technische Aufbauten und Absturzsicherungen werden auf die seitliche Wandhöhe nicht angerechnet.

#### **(e) Überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Bebauung ist ein Baufenster entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Dieses ist so festgesetzt, dass noch etwas Spielraum für die konkrete Gebäudestellung auf dem Grundstück verbleibt.

Für die bestehenden Gebäude ist eine Zone für Balkone festgesetzt, die außerhalb der Baugrenze liegt, um die Neugestaltung der Fassade zu ermöglichen.

Es ist städtebauliches Ziel, entlang der Wittelsbacherstraße eine klare Gebäudekante in Fortsetzung der bestehenden Baufluchten zu schaffen.

Die Stellplätze sollen nach der planerischen Konzeption in Parkdecks sowie in der bestehenden Tiefgarage untergebracht werden, deren Zulässigkeit textlich geregelt ist. Die bestehende Tiefgarage muss hierzu erweitert werden. Im Planteil sind die Fläche für die Parkdecks sowie für die Tiefgaragenzufahrt festgesetzt.

#### **(f) bauliche Gestaltung**

Zur Gestaltung ist nur die Dachform festgesetzt. Das Flachdach entspricht der Bestandsbebauung. Eine andere Dachform ist aufgrund des konkreten Bebauungskonzeptes nicht sinnvoll.

Die Dächer sind zu begrünen. Hier trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für das „Sockelgeschoss“ an der Wittelsbacherstraße und für das oberste Geschoss. Hier handelt sich um die anteilmäßig größten Dachflächen. Für die bestehenden Gebäude sind keine Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen, da derzeit unklar ist, ob das konstruktiv nachträglich möglich ist.

Festgesetzt ist auch eine transparente Gestaltung von Geländern, um diese optisch weniger massiv wirken zu lassen.

Weitere Details zur Baukörpergestaltung müssen nicht geregelt werden.

#### **(g) Abstandsflächen**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten sind. Damit sin die nachbarlichen Belange gewahrt.

#### **(h) Erschließung**

##### Verkehr und Mobilität

Der Standort liegt so innerhalb des Stadtgefüges, dass alle wichtigen ÖPNV Haltestellen, der Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte, Kitas, Grundschulen sowie Naherholungseinrichtungen innerhalb von 10 Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Daher soll auch verstärkt Wert auf umweltfreundliche Mobilität gelegt werden. Hierzu ist ein ergänzendes Mobilitätskonzept geplant, das u. a. Car-Sharing, E-Bikes, Lasten E-Bikes sowie gut erreichbare Fahrradabstellräume umfasst. Gleichzeitig soll die Elektromobilität, z. B. durch entsprechende Lademöglichkeiten, gefördert werden.

Das Gebiet soll insbesondere in Nord-/Süd Richtung für Fußgänger und Radfahrer durchlässig sein, in Ost-/West Richtung sind entlang der Wittelsbacherstraße ein Fußweg und ein Radweg vorhanden, der nach dem Radentscheid der Stadt vom 04.03.2020 neu mit dem entsprechenden Querschnitt fußgänger- und radfahrerfreundlich ausgebaut werden soll. Auch an der Aventinstraße ist ein Fußweg vorhanden. Auch der vorhandene Fußweg an der Ostgrenze wird durch den Bebauungsplan gesichert.

Die Erschließung für den PKW Verkehr erfolgt von Süden (bestehende Tiefgarage, wird erweitert) bzw. von der Aventinstraße von der aus 2 neue Parkdecks angefahren werden. Der bestehende offene Parkplatz im nördlichen Grundstückteil entfällt. Stattdessen entstehen im Erdgeschoss neue Parkplätze, die im Süden auch über das neue Gebäude herausragen.- Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen erfolgt an der Nordostseite von der Wittelsbacherstraße aus. Die Zufahrten sind jeweils im Bebauungsplan festgesetzt, Zufahrten außerhalb dieser Bereiche sind nicht zulässig.

##### Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rosenheim.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das städtische Kanalnetz.

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Rosenheim. Für die zu verlegende Trafostation innerhalb des Plangebietes wird eine entsprechende Regelung in Absprache mit den Stadtwerken der Stadt Rosenheim getroffen werden.

Aufgrund des Bodengutachtens der Dipl. Geol. F. Ohin GmbH ist festzustellen, dass der Boden stark durchlässig ist und somit für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gut geeignet ist. Zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde durch Ing.-Büro für Gebäudetechnik Kas + Maier, PartGmbH, Halfing ein erstes Konzept mit Datum vom 15.07.2022 ausgearbeitet.

Das Entwässerungskonzept für die beiden bestehenden Gebäude bleibt unverändert, diese entwässern über den Mischwasserkanal in der Aventinstraße.

Das Regenwasser aller weiteren befestigten Flächen wird auf dem Grundstück mittels Rigolen versickert. Das Regenwasser der Grünflächen, die nicht über der Tiefgarage liegen, wird direkt versickert.

Eine Versickerung nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist nicht möglich, da jeweils mehr als 1.000 qm versiegelte Fläche an die Rigolen anzuschließen sind. Es muss daher eine wasserrechtliche Genehmigung erwirkt werden.

Im Zuge der Entwässerungseingabeplanung wird ein Überflutungsnachweis erstellt. Das sich ergebende Rückhaltevolumen soll über das Volumen der Flächenretention gedeckt werden.

## 1.2 Naturschutz und Grünordnung

### Artenschutz

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

### **Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten**

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Zum Bebauungsplan wurde durch Dr. Christoph Manhart eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Diese liegt mit Datum vom 06.02.2021, ergänzt am 11.10.2022 vor und kommt zu folgenden Ergebnissen:

*Für die Gruppe der Säugetiere kann eine Betroffenheit durch das aktuelle Bauvorhaben ausgeschlossen werden. Es werden durch das Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse bzw. der Haselmaus entfernt oder geschädigt, Leitstrukturen beeinträchtigt oder essentielle Nahrungshabitate zerstört, die zu einem Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 führen.*

*Im Eingriffsbereich befinden sich keine Gehölze, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten geeignet sind. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für Arten dieser Gilde nicht gegeben.*

*Für Vögel mit saisonalen Brutplätzen sind Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 3 insofern gegeben, als der Obstbaumbestand potenzielle Brutplätze umfasst. Zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Tötung sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes §39 zu beachten. Ein essentieller Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist auch insofern nicht gegeben als für Arten dieser Gilde im Umfeld des Eingriffsbereichs geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten in erreichbarer und in gleicher Qualität vorhanden sind.*

*In Bezug auf die Reptilien kann ein Vorkommen insbesondere der Zauneidechse oder Mauereidechse im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Ab. 1 Nr. 1-3 BNatSchG müssen keine konfliktvermeidendenden Maßnahmen durchgeführt werden.*

*Bezüglich der Amphibien sind im Eingriffsbereich keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer bzw. Wanderrouten oder Überwinterungshabitate vorhanden, die vom Vorhaben betroffen sein könnten. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 ist daher nicht gegeben.*

*Bezüglich der Insekten bzw. Gefäßpflanzen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen bzw. Standortverhältnisse zu erwarten.*

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

Zur Minderung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der Insekten ist festgesetzt, dass sog. Skybeamer und ähnliche Anlagen unzulässig sind.

Die Freibereiche sind als Grünflächen mit einzelnen Gehölzen genutzt. Der überwiegende Teil dieser Gehölze ist als zu erhalten festgesetzt. Die Gehölze, die beseitigt werden müssen sind artenschutzrechtlich ohne Bedeutung. Rein vorsorglich wird jedoch auf den gesetzlich geltenden Beseitigungszeitraum hingewiesen.

Ebenso vorsorglich sind als Vermeidungsmaßnahme die Verwendung von Vogelschutzglas sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung festgesetzt.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

### Grünordnung

Der Bebauungsplan trifft umfangreiche Festsetzungen zur Durchgrünung des Areals, um trotz der relativ hohen Dichte ein Gegengewicht durch qualitativ hochwertige Freiräume mit guter Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Festsetzungen werden hierbei nicht nur für Bepflanzungen auf der EG Ebene, sondern auch sozusagen 3-dimensional an den Fassaden und auf den Dächern getroffen.

Die Bewahrung des Gehölzbestandes ist hier wichtig, da dieser bereits eine entsprechende Größe aufweist und damit auch das Stadtbild weiterhin prägen kann. Da ein Teil der bestehenden Bäume aber entfallen wird, setzt der Bebauungsplan Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:2 fest, da die Ersatzpflanzungen naturgemäß nicht von Anfang an die gleiche Wirkung wie die zu beseitigenden Bäume haben werden.

Der Bebauungsplan setzt die Pflanzqualitäten und die zu verwendenden Baumarten fest, um eine qualitativ hochwertige Grünordnung zu erreichen.

Zur Wahrung einer ausreichenden Durchgrünung ist eine Überdeckung und Begrünung der Tiefgaragen zu berücksichtigen. Im Bestand sind die Tiefgaragen bereits entsprechend

ausgeführt. Auch im Rahmen des möglichen Tiefgaragenneubaus sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu treffen. Die bestehende Tiefgarage weist dabei nur eine Überdeckung von 0,3 m auf. Dies kann aus statischen Gründen nicht erhöht werden. Im Bereich von Baumpflanzungen muss ein entsprechend höheres Wurzelvolumen punktuell geschaffen werden, um ausreichenden Lebensraum zu schaffen und den Bestand der Neupflanzungen langfristig zu sichern.

Eine Fassadenbegrünung kann die Dachbegrünung ergänzen und verbessert nicht nur das Stadtbild, sondern ist auch Lebensraum und klimatische Austauschfläche. Die Fassadenbegrünung steht aber auch in Konkurrenz zur architektonischen Fassadengliederung mit Fenstern und Türen und auch der ausreichenden natürlichen Belichtung der Wohn- und Arbeitsräume. Für die Fassadenbegrünung enthält der Bebauungsplan daher eine Festsetzung, dass min. 20% der Fassaden zu begrünen sind. Damit ist ein ausreichender Anteil an Fensteröffnungen zur Belichtung und Belüftung gegeben, gleichzeitig wird aber auch eine deutlich sichtbare Fassadenbegrünung möglich, die vielfältige ökologische Funktionen erfüllen kann.

Der Bebauungsplan setzt auch Mindestanteile für intensive bzw. extensive Dachbegrünungen fest, da auf verschiedenen Ebenen des neuen Gebäudes Dachgärten geplant sind. Hierbei ist zu beachten, dass auf den Dächern auch technische Aufbauten, Terrassen bzw. befestigte Freibereiche und andere nicht begrünbare Bereiche vorhanden sein werden, so dass tatsächlich nicht alle Dachflächen begrünt werden können. Eine Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen können gut kombiniert werden. Auch die Dächer der geplanten Parkdecks sind zu begrünen.

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

#### Eingriffsregelung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht (BauGB) nicht anzuwenden.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert oben aufgezeigt. Ein Eingriff nach Naturschutzrecht liegt ebenfalls nicht vor.

Hieraus ist abzuleiten, dass aufgrund der fehlenden Eingriffe auch kein Ausgleichsbedarf besteht.

### **1.3 Boden und Entwässerung**

Nach einer Stellungnahme des Baugrundgutachters (Dipl.-Geol. F. Ohn GmbH vom 25.07.2022) gründet das Gebäude ca. 0,3 m über dem mittleren Grundwasserstand und 0,5 bis 0,2 m im mittleren höchsten Grundwasserstand MHW. Unter dem Gebäude sind noch rund 4,0 m gut durchlässiger Kies vorhanden.

Ein Grundwasseraufstau bei einem mittleren Wasserspiegel findet nicht statt, da das Gebäude über dem Grundwasser liegt. Bei einem mittleren höchsten Grundwasserstand wird sich der Grundwasseraufstau auf wenige mm beschränken und kann durch eine 0,5 m hohe Rieselverfüllung in der Arbeitsraumverfüllung mehr als ausgeglichen werden. Hierzu ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

Zur Abschätzung, ob im Plangebiet mit Kampfmitteln zu rechnen ist, wurde durch Luftbild-datenbank Dr. Carls GmbH eine Kampfmittelvorerkundung durchgeführt. Hierzu liegt die Vorerkundung mit Datum vom 11.11.2020 vor. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass in etwa 30% des Projektgebietes eine potentielle Kampfmittelbelastung vorhanden ist. Hier besteht weiterer Erkundungsbedarf (Kategorie 2).

Diese weiteren Erkundungen sollen mit Beginn der Erdarbeiten aufgenommen werden. Hierzu enthält der Bebauungsplan einen Hinweis darauf, dass alle Erdarbeiten durch einen Kampfmittelsachverständiger nach § 20 SprengG zu begleiten sind. Damit ist sichergestellt, dass bei Bedarf ein Fachmann vor Ort anwesend ist.

## 1.4 Immissionsschutz

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

- Öffentlicher Straßenverkehr
- Vorhandene Betrieb im Umfeld
- Vom Plangebiet ausgehende Immissionen (Tiefgarage)
- Auswirkungen der Verkehrszunahme auf die Nachbarschaft

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 203 werden die Bauräume entlang der Wittelsbacherstraße neu strukturiert. Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 3 „Wittelsbacherstraße-Süd“ der Stadt Rosenheim aus dem Jahr 1976, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) wird beibehalten.

Das Plangebiet steht im Einflussbereich der Wittelsbacherstraße, der Aventinstraße, der Straße Kardinal-Faulhaber-Platz und der Bushaltestelle „Wittelsbacherstraße Finanzamt“ sowie im Einflussbereich der Parkplatzflächen und Tiefgaragen des Finanzamtes Rosenheim und des Landratsamtes Rosenheim und dem Edeka Einkaufsmarkt an der Aventinstraße.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die ORW<sub>DIN18005</sub> oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den ORW<sub>DIN18005</sub> abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgenommen werden. Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung IGW<sub>16.BImSchV</sub>), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Die Beurteilung der Verkehrszunahme durch das Planungsgebiet erfolgt in Anlehnung an den Entscheid des VGH München Urteil vom 16.05.2017, Az.: 15 N 15.1485.

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr		Gewerbe	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002		16.BImSchV Ausgabe 2020		TA Lärm:1998	
Nutzung	Orientierungswert (ORW <sub>DIN 18005</sub> )		Immissionsgrenzwert (IGW <sub>16.BImSchV</sub> )		Immissionsrichtwert (IRW <sub>TA-Lärm</sub> )	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49	55	40

\* in Klammern: gilt für Gewerbe

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem öffentlichen Verkehrs-

lärm sowie dem Gewerbelärm berechnet und beurteilt und die Auswirkung der Verkehrszunahme und der Tiefgarage für die Anwohner auf die bestehende Nachbarschaft untersucht.

### **Straßenverkehr**

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 zu rechnen ist. Die Immissionsbelastung an der stärkst betroffenen Fassade im Einflussbereich der Wittelsbacherstraße im MU liegt mit bis zu 68 dB(A) tagsüber und 59 dB(A) nachts auch über dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten der DIN 18005 abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, soll ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Mit der Planung wurde bereits auf die Immissionsbelastung reagiert. So entstehen durch den Gebäuderiegel entlang der Wittelsbacherstraße bereits eine Vielzahl von lärmgeschützten Fassaden und ein ruhiger Außenwohnbereich. Auch die bestehenden Wohnhäuser im WA werden durch den Gebäuderiegel abgeschirmt.

Da ein aktiver Schallschutz entlang der Wittelsbacher- und der Aventinstraße in der benötigten Länge und Höhe ortsgestalterisch nicht verträglich ist und eine Geschwindigkeitsreduzierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht in Aussicht gestellt werden kann, werden neben einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile eine Grundrissorientierung („architektonische Selbsthilfe“) und ggf. fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume festgesetzt.

Gemäß § 9 mit Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Demgemäß wird festgesetzt, dass die Nutzung von Neu-, Um oder Anbauten in den Baufeldern 1 und 2 erst dann zulässig ist, wenn die lärmabschirmende Wirkung der im Baufeld 3 errichteten Gebäude mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßen (Höhe, Länge) hergestellt ist (= o.g. Gebäuderiegel).

### **Gewerbe**

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Emissionen der öffentlichen Einrichtungen und des Einkaufsmarktes mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Baufenstern zu rechnen ist.

### **Tiefgarage und Parkdecks**

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Emissionen der Tiefgarage und der Parkdecks im Tageszeitraum mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft zu rechnen ist. Aufgrund der Überschreitung im Nachtzeitraum wird ein aktiver Schallschutz in Form einer Einhausung der Tiefgaragenrampe festgesetzt.

### **Verkehrszunahme**

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Zunahme mit < 0,3 dB(A) deutlich unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen wird, die Immissionsbelastung im Kreuzungsbereich Wittelsbacherstraße/ Aventinstraße/ Kardinal-Faulhaber-Platz durch das Vorhaben allerdings teilweise auf über 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht ansteigt bzw. weiter erhöht wird. Aus schalltechnischer Sicht besteht die Möglichkeit, die Immissionsbelastung aus der Verkehrszunahme durch eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h mehr als zu kompensieren.

## Schutz von Außenwohnbereichen

Der Schutz von Außenwohnbereichen bei Überschreitungen des Orientierungswerts ist in der Bauleitplanung bisher nicht geregelt. Da Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen), die dem Wohnen zugeordnet sind, auch am Schutzbedürfnis der Wohnnutzungen teilnehmen, sind Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche in belasteten Bereichen dennoch zu empfehlen bzw. notwendig.

Für Außenwohnbereiche wird von einer höheren Lärmerwartung ausgegangen als für innenliegende Wohnbereiche. Gleichwohl müssen auch in Außenwohnbereichen Kommunikations- und Erholungsmöglichkeiten gewährleistet sein (vgl. VGH Mannheim, Urt. v. 17.06.2010 – 5 S 884/09). Es ist davon auszugehen, dass gesunde Aufenthaltsverhältnisse jedenfalls noch gewahrt sind, wenn an den Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel im Bereich der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet (von bis zu 64 dB(A), vgl. 16. BImSchV für Verkehrslärm) am Tag noch eingehalten wird. Die Schutzwürdigkeit ist dabei auf die üblichen Nutzungszeiten am Tag beschränkt, da die Außenwohnbereiche regelmäßig nur innerhalb der Tagzeit (6 – 22 Uhr) genutzt werden.

Für das vorliegende Vorhaben im WA wäre ein Außenbereich im Bereich 55 dB(A) tags (entspricht dem ORWDIN18005) erstrebenswert. Ab einer Immissionsbelastung > 64 dB(A) empfehlen wir, die Außenbereiche abzuschirmen, z.B. mit einer Balkonverglasung die für den Schutz des Außenbereichs auch beweglich sein kann. Bei einer geschlossenen Ausführung der Abschirmung dient die Maßnahme auch als Abschirmung für das dahinterliegende Wohnraumfenster. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Loggia / Wintergarten selbst nicht als schutzbedürftiger Aufenthaltsraum einer Wohnung eingestuft werden muss, wofür höhere Anforderungen gelten würden.

## Resümee Schallschutz

Mit den getroffenen Festsetzungen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden. Die bestehenden und geplanten Nutzungen im Plangebiet sind damit keinen unzulässigen Immissionen ausgesetzt und vom Plangebiet gehen keine unzulässigen Emissionen für die Nachbarschaft aus.

## 1.5 Sonstige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Um eine einheitliche Dachform innerhalb des Geltungsbereiches zu erreichen, sind nur Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 Grad zulässig.

Die festgesetzte transparente Gestaltung von Geländern mindert deren optische Wirksamkeit.

Der Bebauungsplan begrenzt die Zulässigkeit von Werbeanlagen, um diese nicht zu dominant in Erscheinung treten zu lassen.

Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO sichert eine ausreichende Belichtung der Wohnungen und gesunde Wohnverhältnisse. Gleichzeitig werden so die nachbarlichen Belange gewahrt.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass 2 Spielplätze für Kleinkinder zu schaffen sind. Für diese Zielgruppe ist es wichtig, ein möglichst wohnungsnahes Angebot bereitzustellen. Für ältere Kinder besteht bereits ein gutes Angebot mit dem öffentlichen Spielplatz an der Aventinstraße der südöstlich des Geltungsbereiches vorhanden ist.

Da das Gelände im Wesentlichen eben ist, sind Geländeänderungen zwar zulässig, aber auf 0,5 m begrenzt.

## 1.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Das Quartier soll insgesamt durchmischt mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen entwickelt werden. Die barrierefreien Wohnungen bieten für Senioren die Chance, das bislang bewohnte Haus für junge Familien freizumachen. Ziel ist es, keine Gentrifizierung zu verursachen.

Der Schwerpunkt liegt auf der Bereitstellung familiengerechter Wohnungen. Gerade für jüngere Familien besteht in der Stadt kein ausreichendes Angebot, so dass diese besonders häufig aus der Stadt wegziehen. Neben den Familienwohnungen an sich sollen auch familienfreundliche Strukturen wie großzügige Aufzüge mit ausreichender Fläche, sicher Spielflächen, hoher Schallschutzstandard zwischen den einzelnen Wohnungen Balkonkonstruktionen mit Schutz vor Übersteigbarkeit das Konzept ergänzen. Zusätzlich sollen auch Wohnungen mit anderen Größen entstehen, um ein gemischte Nutzerstruktur zu erzielen und so auch die soziale Durchmischung zu fördern.

Im Neubau sollen Flächen für eine Kita und für die Tagespflege bereitgestellt werden.

Durch die zentrale Lage innerhalb der Stadt sind die bestehenden kulturellen Einrichtungen gut erreichbar.

## 1.7 Denkmalpflege

Die Planung des Neubaus regiert gezielt auf die Situation der Christ-König-Kirche. Der vorgelagerte Kirchgarten hat derzeit im Süden keine räumliche Fassung. Der Freiraum verliert sich in den undefinierten Freiflächen zwischen den Wohntürmen (aktuell genutzt für PKW Stellplätze). Durch den Sockelbau entlang der Wittelsbacherstraße erhält der Kirchgarten eine Raumkante nach Süden. Von dieser räumlichen Fassung profitiert der Kirchgarten. Die Aufweitung der Wittelsbacherstraße orientiert sich eindeutig Richtung Vorbereich der Kirche.

Der Hochpunkt des Neubaus ist gegenüber der Wittelsbacherstraße signifikant zurückgesetzt. Seine absolute Höhe bleibt unter der des massiven Teils des Kirchturmes und deutlich unter der Kirchturmspitze. Es entsteht ein Dialog zwischen dem Neubau und der Kirche („Weiterbauen“). Die Solitärstellung der Kirche wird dadurch nicht beeinträchtigt.

## 1.8 Stadtclima

Durch Transsolar wurde eine Untersuchung zu den bestehenden klimatischen Bedingungen und den Optionen für einen Neubau erstellt. Diese liegt mit Datum vom 23.05.2022 vor.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich die klimatischen Bedingungen des Standortes unter den im Gutachten beschriebenen Bedingungen verbessern werden.

## Stadtklimafaktor

Entwurf (optimierte Konstruktion, inkl. Altbaumodifikationen)

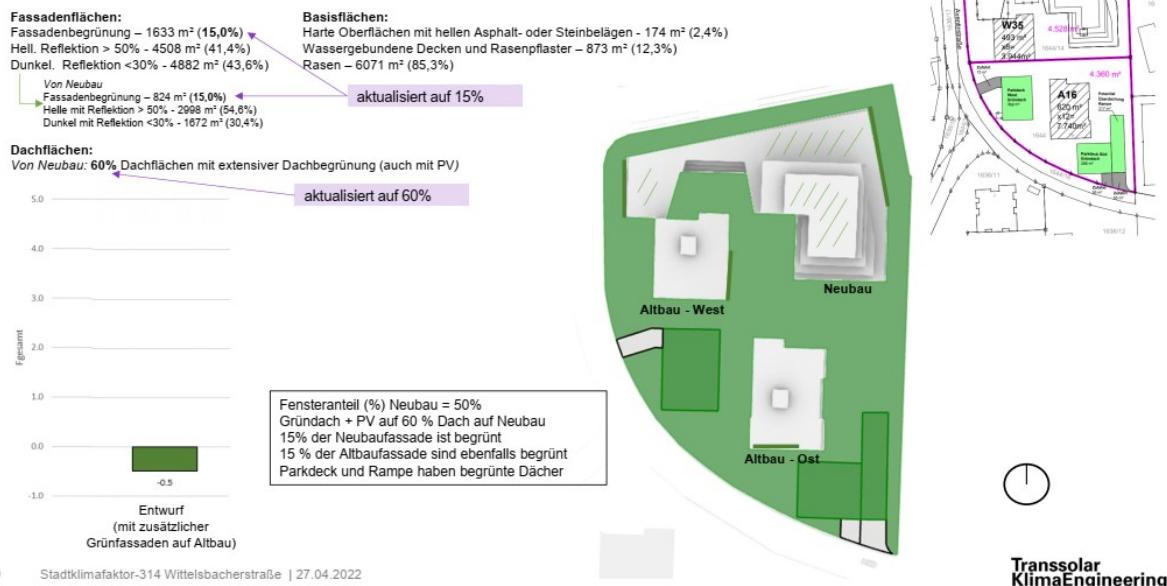


Abb. 8: Auszug Gutachten Stadtklimafaktor mit Rahmenbedingungen zur Verbesserung Stadtklima,  
Quelle: Transsolar KlimaEngineering

## 1.9 Energiekonzept

Durch LEICHTphysics wurde untersucht, welche Möglichkeiten bestehen, den Neubau energetisch zu optimieren und auch die Bestandsgebäude so zu sanieren, dass der Energiebedarf und die CO<sub>2</sub> Emissionen minimiert werden können.

Um dem Planungsziel gerecht zu werden, wurden die Gebäude hinsichtlich bauphysikalischer Eigenschaften untersucht und anhand von Rechenmodellen nach DIN 18599: 2018 energetisch bilanziert. Im Rahmen der weiteren Planung können die gestellten Anforderungen bauphysikalisch weiter optimiert und spezifiziert werden, um eine Deckung von Soll und Ist auch in der Ausführung zu erreichen.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

- Die zu erwartenden CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Heizung und Lüftung sind aufgrund des geringen Emissionsfaktors (0,0 g/kWh) der Stadtwerke Rosenheim und der effizienten Gebäudehülle verschwindend gering und können bilanziell bereits durch eine kleine PV-Anlage ausgeglichen werden.
- Durch die Modernisierung können jährlich allein durch die thermische Sanierung der Bestandsgebäude rund 1.400 kg CO<sub>2</sub> eingespart werden.
- Der Neubau wird nach erster Einschätzung, unter Berücksichtigung des Emissionsfaktors der Fernwärme Rosenheim und Bilanzierung nach DIN 18599 etwa 9.700 kg CO<sub>2</sub> für den Hilfsstrom der Anlagentechnik emittieren.
- Bereits bei halber Belegung der Dächer (~ 435 m<sup>2</sup>) kann ein jährlicher Stromertrag entsprechend 117.000 kWh Primärenergie erreicht werden. Dies entspricht einer Gutschrift von ca. 65.000 kg CO<sub>2</sub>-Emissionen jährlich.

## 1.10 Alternativen

Die Nullvariante führt auch längerfristig zu keiner wesentlichen Veränderung der Situation. Langfristig wird es aufgrund des Alters der bestehenden Bebauung erforderlich werden, die Fassaden zu sanieren/ erneuern.

Für die Neubebauung wurden verschiedene Varianten untersucht. Hier wurde insbesondere die Lage der Gebäude auf dem Grundstück und im Verhältnis zum Verlauf der Wittelsbacherstraße sowie die Position des „Hochpunktes“ untersucht.

Das dem Plan zugrundeliegende Konzept wurde gewählt, da so eine klare Raumkante an der Wittelsbacherstraße geschaffen werden kann. Gleichzeitig wurde die Lage des Hochpunktes so gewählt, dass die Belichtung der bestehenden Wohnungen nicht beeinträchtigt wird.

Das aktuelle städtebauliche Konzept schafft durch die die Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern eine stärkere Verdichtung als das bisherige Konzept und trägt daher besser zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraumes bei.

## **1.11 Nachhaltigkeit**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen, also insbesondere auch die Auswirkungen auf die künftigen Generationen betrachten. Die Planung trägt dem Aspekt der Nachhaltigkeit dadurch Rechnung, dass hier ein hochwertiges Quartier entwickelt wird, dass trotz einer den heutigen Bedürfnissen angepassten baulichen Dichte eine ausgewogene Freiraumstruktur wahrt und mit der Ressource Boden so effizient wie möglich umgeht. Gleichzeitig wird die bestehende Wohnbebauung erhalten und soll aufgewertet werden. Auch das spart im Vergleich zu einem Abriss und Neubau erhebliche Ressourcen ein. Zudem berücksichtigt die festgesetzte Dachform die Möglichkeit der Nutzung von Solarenergie. Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung verbessern das Kleinklima und schaffen Lebensräume.

## **2. Sonstige Inhalte**

Im Bebauungsplan sind nachrichtlich 2 bestehende Richtfunkstrecken der Telefonica wiedergegeben.

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser, zu Starkregenereignissen, zum Artenschutz, zum Schallschutz, zum Umgang mit Bombenblindgängern sowie auf das geltende Ortsrecht (Stellplatzsatzung, Baumschutzverordnung) und den Denkmalschutz.

## **3. Auswirkungen**

### **3.1 Stadtbild**

Durch die Neubebauung ändert sich das Stadtbild an dieser Stelle.

Die Raumkante entlang der Südseite der Wittelsbacherstraße wird klar definiert und geschlossen. Die neue Bebauung nimmt in diesem Bereich die Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung auf, erst die nach Süden angrenzenden Bereiche staffeln sich in die Höhe, so dass dies keinen unmittelbaren Einfluss auf den Straßenraum hat. Das Konzept der Höhenentwicklung nimmt auch Rücksicht auf die gegenüber liegende Kirche.

Insgesamt wird der bestehende Hochpunkt in diesem Stadtbereich durch die neue Bebauung ergänzt und die Höhenentwicklung des bestehenden höheren Wohngebäudes aufgenommen. Auch das ursprüngliche Konzept des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1976 hatte bereits direkt an der Wittelsbacherstraße einen 8-geschossigen Hochpunkt vorgesehen.

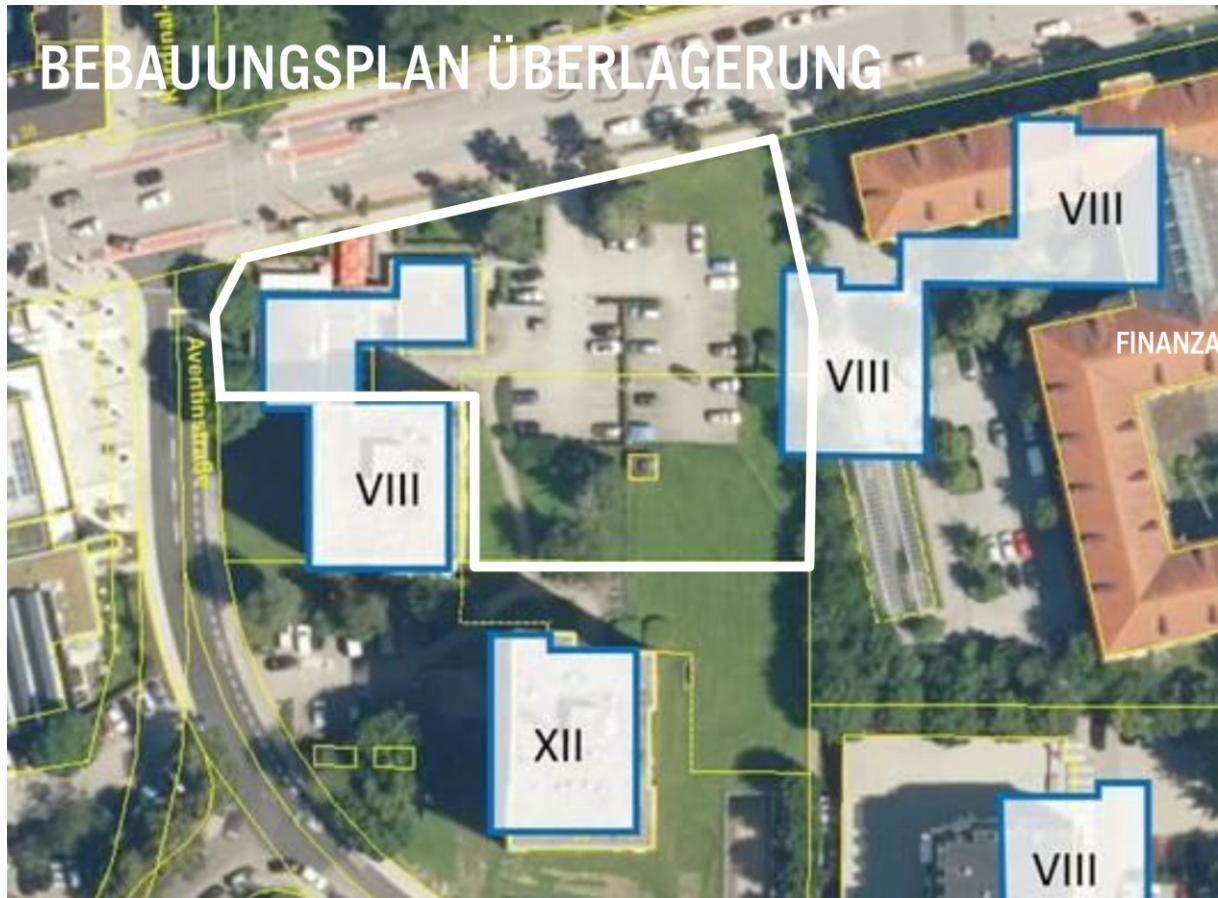


Abb. 9: Überlagerung Luftbild und Bebauungsplan von 1976, Quelle: Igbo Architekten

Mit der Nachverdichtung wird ein Teil des bestehenden Freiraumes überbaut, dieser weist allerdings im Bestand keine Aufenthaltsqualität auf und wirkt in seinem derzeitigen Erscheinungsbild eher wie „Abstandsgrün“.

Die Maßnahmen zur Neugestaltung der Fassaden bei den bestehenden Gebäuden werten die Wohnungen erheblich auf und verbessern gleichzeitig das Stadtbild an dieser Stelle deutlich.

Insgesamt führt die neue Bebauung zu einer Aufwertung der bestehenden Struktur und Gestaltung.

### 3.2 Beste hende Gebäude

Ein wesentlicher Punkt bei allen Überlegungen zur Nachverdichtung war die Rücksichtnahme auf die bestehenden Gebäude und die Sicherung der Belichtung der bestehenden Wohnungen. Hierzu wurde im Entwurfsprozess der neue Hochpunkt, der ursprünglich weiter im Süden lag, wieder nach Norden verschoben, da nur so die Einhaltung eines 45 Grad Lichteinfallswinkel für die untersten Wohnungen nachgewiesen werden kann. Dieser ist Maßstab für eine ausreichende und angemessene Belichtung.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept hält die Anforderungen an allen Wohnungen der Bestandbebauung ein.

Stadtplanungsamt Rosenheim, den 15.05.2024

.....  
Amtsleitung

F:\PROJEKTE\21024\_BP Wittelsbacher\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begruendung-Umweltbericht\Begründung BP Wittelsbacher.docx

**Anlagen:**

- schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 203 „Wittelsbacherstraße/ Aventinstraße“ Stadt Rosenheim, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Bericht 2251-2021 SU V03 vom 26.08.2022
- Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung, Luftbild Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Bericht vom 22.01.2021
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan 203, „Wittelsbacherstraße/ Aventinstraße“, Rosenheim, Dr. Christof Manhart, Laufen, 06.02.2021, ergänzt am 11.10.2022
- Geotechnisches Baugrundgutachten mit Anlagen, Dipl.-Geol. F. Ohn GmbH, Rohrdorf, 11.03.2021
- Hydrologische Stellungnahme zum Grundwasseraufstau, Dipl.-Geol. F. Ohn GmbH, Rohrdorf, 25.07.2022
- Konzept Regenwasser, Ingenieurbüro Kas + Maier, Halfing, 15.07.2022
- Energetisches Konzept Wittelsbacherstraße, LEICHTphysics GmbH, Bad Aibling, 03.05.2022
- 314 Wittelsbacherstraße, Klimafaktor, Transsolar KlimaEngineering, München, 23.05.2022
- Verkehrszählung Wittelsbacherstraße/ Aventinstraße vom 15.07.2021, Schuh & Co. GmbH, Germering

**Anhang: Visualisierungen, Quelle LBGO Architekten**

