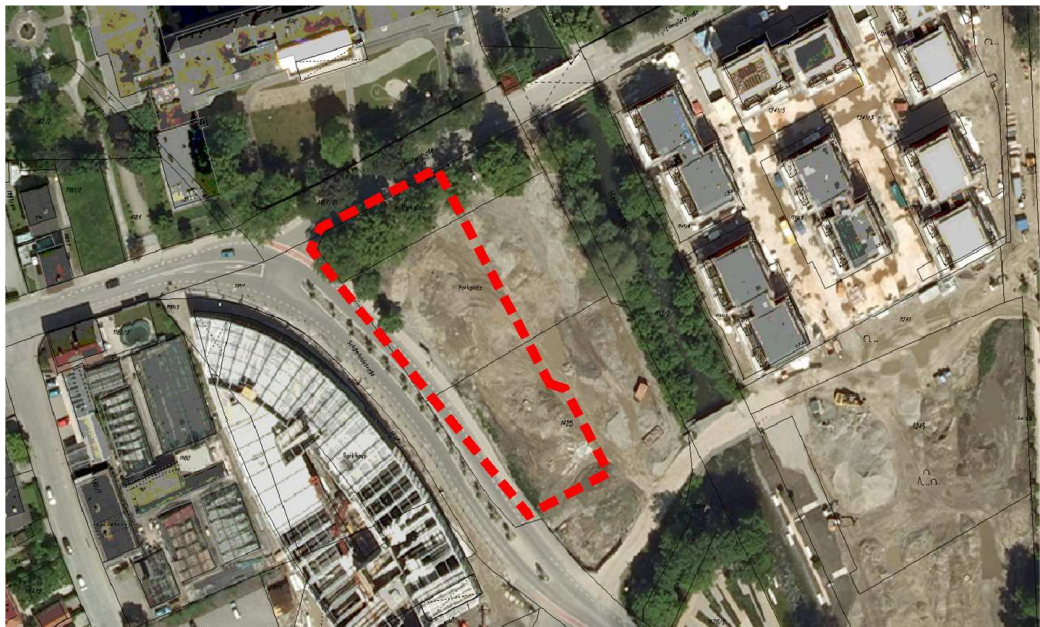




Bebauungsplan Nr. 156 "Schönfeldstraße / Ellmaierstraße" - 1. Teiländerung (Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)

Begründung



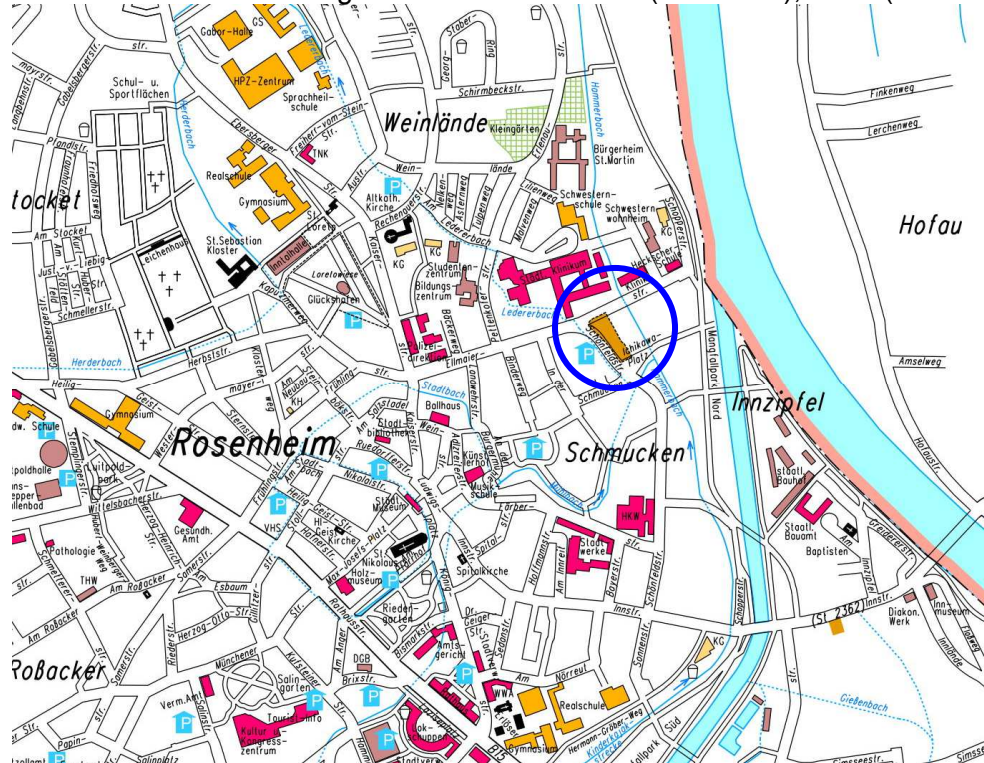
Übersichtsplan

1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das zu überplanende Gebiet schließt an den nordöstlichen Randbereich der Innenstadt an. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Teiländerung beträgt ca. 0,27 ha.

Das Plangebiet wird von der Schönfeldstraße im Westen, der Ellmaierstraße im Norden sowie dem Ichikawaplatz im Süden begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teiländerung umfasst folgende Flur-Nummern der Gemarkung Rosenheim: 1187/81 (Teilfläche), 1425 (Teilfläche).



2. Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim vom 12.12.1995 in Verbindung mit der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes vom Juli 2011 stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar.

Im Norden schließen Gemeinbedarfsflächen (Klinikum), im Osten ein Mischgebiet, im Westen ein Sondergebiet (Parkhaus) sowie im Süden Flächen für die Landwirtschaft an.

Diese Darstellungen entsprechen mit Ausnahme des südlichen Bereichs, der gemäß den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans als Fußgängerbereich genutzt wird, der tatsächlichen Nutzung.

3. Ausgangssituation und Planungsanlass

Die städtebauliche Konzeption des seit 05.08.2008 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 156 „Schönfeldstraße/Ellmaierstraße“ sieht in dem Mischgebiet zwischen Schönfeldstraße und Hammerbach einen Standort für ein Kompe-

tenzzentrum Demenz und gewerbliche Nutzungen, vorzugweise im Bereich der medizinischen Dienstleistung vor. Während in der Planfolge auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans das Bauvorhaben für das Kompetenzzentrum Demenz weiterentwickelt worden ist, hat der Planentwurf für den als Schallschutz konzipierten Gebäuderiegel keine Umsetzung gefunden. Infolge von Umstrukturierungsmaßnahmen hat sich zwischenzeitlich für das Klinikum ein Flächenbedarf für ein Dienstleistungs- und Schulungszentrum (DSZ) außerhalb des derzeitigen Klinikgeländes ergeben. Aufgrund der räumlichen Nähe bietet sich der Standort an der Schönfeldstraße an. Da das Planungskonzept für das Dienstleistungs- und Schulungszentrum (DSZ) von den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans abweicht, ist es erforderlich, diesen zu ändern. Die Planänderung hat unter Berücksichtigung des Planungsziels des rechtsverbindlichen Bebauungsplans eine Neuordnung des Bauraumes sowie eine Änderung hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung zum Inhalt. Im Ergebnis soll das Änderungsverfahren die notwendige planungsrechtliche Grundlage für eine zeitnahe Bebauung des Plangebietes sichern. Aufgrund des Sachverhalts, dass die Stadt Rosenheim einen bereits überplanten Bereich auf einem brach liegenden und übergangsweise als Parkplatz genutzten, zentralen Areal der baulichen Entwicklung zuführen möchte, bestehen die Voraussetzungen dafür, die Änderungsplanung gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" durchzuführen.

Am 21.12.2011 hat der Stadtrat der Stadt Rosenheim den Beschluss gefasst, die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 156 im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In der Folge des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie eine Nutzungsänderung und Neubaumaßnahme, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wäre, Rechnung getragen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens können mögliche Investoren unterstützt und eine rasche Verwirklichung des geplanten Vorhabens erreicht werden.

Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Bei Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB kann der Flächennutzungsplan nachfolgend im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4. Planungskonzeption

4.1 Allgemeine Ziele

Die Stadt Rosenheim verfolgt mit diesem Bebauungsplan das Ziel, die Stadtentwicklung, die im Zuge der Landesgartenschau in den Bereichen östlich der Altstadt, wie z.B. „In der Schmucken“, „Mühlbachbogen“ eingeleitet worden ist, weiterzuführen.

Mit der vorliegenden Planungskonzeption und der Realisierung in der Planfolge kann zwischen dem Bereich „In der Schmucken“, dem Hammerbach mit dem östlich anschließenden Wohngebiet sowie der Parkanlage an Mangfall und Inn die letzte bauliche Lücke geschlossen werden und eine Aufwertung des gesam-

ten Quartiers erfolgen. Zudem dient der Gebäuderiegel als baulicher Lärmschutz für die östlich angrenzende Misch- und Wohngebietsbebauung.

4.2 Flächen für Gemeinbedarf

Der Planbereich östlich der Schönfeldstraße wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Nutzungszweck Dienstleistungs- und Schulungszentrum (DSZ) festgesetzt.

Wohnungen sind nicht zulässig.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 156 hat die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ, die sich auf das gesamte MI 1 bezogen hat, geregelt. Aufgrund der Teilung des Baugebiets wird das Maß der baulichen Nutzung neu geregelt und als Grundfläche mit 1175 m² als Höchstmaß festgesetzt.

Analog wird eine Geschossfläche von 4700 m² als Höchstmaß festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 525 m² auf insgesamt 1700 m² überschritten werden.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird durch den Bebauungsplan geregelt, dass die Gebäudelänge mindestens 68,0 m betragen muss und zwingend vier Geschosse errichtet werden müssen. Zusätzlich sind die Wandhöhen im Bebauungsplan als Höchstmaß geregelt.

Unter Berücksichtigung der Planziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird abweichende Bauweise festgesetzt. Es wird eine Mindestgebäudelänge festgesetzt. An der westlichen Grenze entlang der Schönfeldstraße ist Grenz-anbau in einem Teilbereich zulässig. Im Süden an der Grenze zum Ichikawaplatz wird Grenzbebauung festgesetzt.

4.3 Verkehrserschließung, Stellplätze und Tiefgaragen

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz Ellmaierstraße und Schönfeldstraße ausreichend erschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze sind bereits auf dem Gelände des RoMed Klinikum vorhanden, da bestehende Arbeitsplätze ausgelagert werden. Insofern sind keine neuen Stellplätze erforderlich.

Falls dennoch zusätzlicher Stellplatzbedarf sich ergibt, besteht die Möglichkeit, im gegenüberliegenden Parkhaus P 9 „Am Klinikum“ Stellplätze nachzuweisen. Nach den Regelungen des Bebauungsplans sind im nördlichen Bereich Stellplätze zulässig.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen. Alle wesentlichen Anschlussmöglichkeiten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Fernwärme) sind vorhanden.

4.5 Grünordnung

Mit Ausnahme der bestehenden und im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung gesicherten Grünflächen entlang der Ellmaierstraße ist der gesamte Planbereich aufgrund der bestehenden Parkplatznutzung befestigt bzw. versiegelt.

Das Grünordnungskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird weitestgehend übernommen. Ziel ist es, eine möglichst intensive Durchgrünung des Gebietes und eine Verflechtung der Grünstrukturen zu sichern. Die Freiflä-

chen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Freiflächen, insbesondere die Flächen im Bereich zwischen dem Dienstleistungs- und Schulungszentrum sowie den beiden östlich angeordneten Gebäuden der Rothenfußer Stiftung werden im Rahmen eines gegenseitig abgestimmten Gestaltungs- und Freiflächenkonzeptes geplant und hergestellt. Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten bzw. wiederherzustellen, ist die asphaltierte Parkplatzfläche zurückzubauen und die Oberflächenversiegelung möglichst gering zu halten. Verkehrsflächen wie Fußwege, Stellplätze oder Platzbereiche sind deshalb in wasserdurchlässigem Belag zu erstellen. Diese Maßnahmen dienen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Sie verbessern die Grundwasserneubildung und gewährleisten eine natürliche Entwicklung der Vegetation durch die Erhaltung und Förderung der Speicherfähigkeit des Bodens.

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 156 befindet sich in der Ellmaierstraße eine Baumreihe mit wertvollem Lindenbestand, die als Biotop (RO-1548-000) kartiert und nach Art. 13d BayNatSchG geschützt ist. Es ist geplant, die Linden in die Liste der Naturdenkmäler aufzunehmen.

Im Bebauungsplan sind diese Bäume dargestellt und als zu erhalten festgesetzt. Gemäß dem Gesamtgestaltungskonzept, das im Rahmen der Landesgartenschau entwickelt worden ist, sind die gepflanzten sowie die zu erhaltenden Bäume und Sträucher zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neube-pflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

Um zumindest eine gewisse Kompensation der hohen Baudichte in Verbindung mit den großen, aus immissionschutzfachlichen Gründen erforderlichen Baukörperabmessungen zu erreichen und den lokalen Oberflächenhaushalt sowie das Mikroklima positiv zu beeinflussen, sind im Bebauungsplan Regelungen zur Flachdachbegrünung aufgenommen.

4.6 Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Mangfall. Nach den bisherigen Beobachtungen ist allgemein und bei Hochwasserereignissen mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, die bis knapp unter die Geländeoberfläche reichen können.

Der Inndeich hat bereits die erforderliche Höhe für einen Schutz vor einem hundertjährigen Hochwasser. Im Zuge der Landesgartenschau sind bereits weitere Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich der Mangfall durchgeführt worden. An der Mangfall flussaufwärts sind allerdings die entsprechenden Schutzmaßnahmen noch nicht auf voller Länge verwirklicht.

Die Wasserspiegellage für ein HQ 100 liegt bei ca. 444,0 m ü.NN. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens ist auf eine Höhe von 444,15 m ü.NN als Mindestmaß festgesetzt, sofern nicht andere geeignete Maßnahmen getroffen werden, die ein Eindringen des Wassers verhindern. Auf mögliche Hochwasserschutzmaßnahmen, wie z.B. Dammbalken, wird verwiesen.

4.7 Wasserhaushalt

Das Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.

Ziel ist, unter Berücksichtigung der entsprechenden Regelungen sowie unter Durchführung der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren, zusammen mit dem östlich anschließenden Bauvorhaben „Demenzzentrum“ eine gemeinsame Versickerungsanlage mit Überlauf in den Hammerbach zu errichten.

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

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Kellergeschosse im Grundwasser zu liegen kommen, sind im Bebauungsplan entsprechende Regelungen zur technischen Ausführung von Kellern, Tiefgaragen etc. aufgenommen worden. Bei einer Behinderung der Grundwasserströme kann es z.B. erforderlich sein, Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. Grundwasserdüker, vorzusehen. Für sämtliche Maßnahmen, die temporär während der Bauphase oder dauerhaft durch entsprechende Einbauten in das Grundwasser eingreifen, sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Zur Verbesserung der Abflusssituation (Pufferwirkung) tragen die begrünten Flachdächer bei.

4.8

Sonstige Festsetzungen

Die Baugrenzen sind in Verbindung mit den zulässigen Wandhöhen so festgesetzt, dass eine Abstandsflächentiefe von 0,5 H eingehalten werden kann.

Im Vorfeld sind für die ursprünglich geplante 5-geschossige DSZ-Bebauung Verschattungsstudien erstellt worden. Durch die Verschattungsstudien ist nachgewiesen worden, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowohl des neu geplanten Gebäudes als auch der östlich angrenzenden Nachbarbebauung bei einer 5-geschossigen Bebauung gewährleistet ist. Davon ist auch nach der Reduzierung des DSZ-Gebäudes auf vier Geschosse, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen worden ist, auszugehen.

Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen abschließend.

Zur Vermeidung ortsuntypischer Fassaden- und Dachgestaltungen sowie aufgrund der guten Einsehbarkeit vom nördlich angrenzenden Klinikumsgebäude wird im Bebauungsplan geregelt, dass grellfarbige und dauerhaft glänzende Fassadenflächen oder Verfließungen sowie dauerhaft glänzende und verspiegelte Dacheindeckungsmaterialien nicht zulässig sind.

Im Bebauungsplan sind differenzierte Regelungen zur Errichtung und zum Anbringen von Werbeanlagen getroffen, um unter Abwägung wirtschaftlicher und stadtplanerischer Aspekte eine weitgehende Verträglichkeit mit dem Stadtbild zu gewährleisten.

5.

Eingriffsregelung

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist demzufolge für die 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 156 nicht erforderlich.

6. **Belange des besonderen Artenschutzes**

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB gelten, findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tiere oder wild wachsender Pflanzen ausgelöst. Abzuklären sind dabei sämtliche Tatsachen und Umstände, die mit Blick auf die nach §§ 44 BNatSchG zu treffende Entscheidung maßgeblich sind.

Das Plangebiet ist bis auf die Grünflächen entlang der Schönfeldstraße weitgehend versiegelt. Da sowohl im Plangebiet als auch in der unmittelbaren Umgebung entlang des Hammerbachs ausreichend strukturierte und qualitativ gleichartige Lebensräume für unterschiedliche Vogelarten vorhanden sind, wird gewährleistet, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet auch weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen bzw. die aktuellen Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern werden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Planvorhabens vorliegen.

Der schützenswerte Baumbestand wird erhalten. Ansonsten wird auf die Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim verwiesen.

7. **Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zur Ermittlung und Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen die schalltechnische Untersuchung der Geräuschemissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr, Bericht Nr. M97 593/1 vom 03.05.2012 durch das Büro Müller -BBM GmbH, Planegg, durchgeführt worden.

In den Untersuchungen sind Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen und zur Plandarstellung des Bebauungsplanes aufgeführt, die in den Bebauungsplan übernommen worden sind.

Gemäß der Beurteilung der schalltechnischen Untersuchung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI - Gebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) an dem geplanten Dienstleistungs- und Schulungszentrum (Klinik) an der Ostfassade eingehalten, an der Süd-, West- und Nordfassade dagegen überschritten.

Deshalb werden folgende Schallschutzmaßnahmen an dem geplanten Dienstleistungs- und Schulungszentrum (Klinik) empfohlen:

Für Aufenthaltsräume, die nur tagsüber genutzt werden, sind Maßnahmen wie verglaste Vorbauten oder schalldämmende Lüftungseinrichtungen zu empfehlen, wenn aufgrund der speziellen Nutzung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eine Stoßlüftung der Räume aufgrund der dann eindringenden

Verkehrsgeräusche nicht zugemutet werden soll.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile für das Dienstleistungs- und Schulungszentrum (Klinik) zu erbringen.

Aufgrund des nahegelegenen Hubschraubersonderlandeplatzes wird empfohlen, an der Ostfassade Fenster mindestens der Schallschutzklasse 3 ($R_{w,P} > 37$ dB) einzubauen.

An der Süd-, West- und Nordfassade sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung höhere Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Fenster zu stellen. Es wird empfohlen, die erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster nach dem detaillierten Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 (15) berechnen zu lassen.

8. Bodenbelastungen

Im Rahmen des Verfahrens des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 156 sind Altlastenuntersuchungen durchgeführt worden. Für den Bereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplans sind keine Prüfwertüberschreitungen hinsichtlich der Pfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser festgestellt worden. Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen in Hinblick auf eine Niederschlagswasserversickerung sind nicht erforderlich. Sollten während der Aushubarbeiten Erkenntnisse gewonnen werden, die eine Grundwassergefährdung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes möglich erscheinen lassen, ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Rosenheim einzuschalten.

9. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt oder zu erwarten. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

10. Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Planung im Bestand. Das Erschließungsnetz ist vorhanden, die öffentlichen Flächen und Räume vorgegeben. Für die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, z.B. Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, ergeben sich durch die Planung keine neuen oder in irgendeiner Form negativen Auswirkungen.

11. Belange des Klimaschutzes

Mit dem Bebauungsplan setzt die Stadt Rosenheim den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung.

Zur Umsetzung der Zielvorstellungen im Hinblick auf die klimatischen und energetischen Belange sind im Bebauungsplan Regelungen, die dem Klimawandel entgegenzutreten und die einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen können, getroffen.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Flächen sind mit dem Ziel erfolgt, kompakte Baukörper mit einem energetisch günstigen A/V-Wert (Verhältnis der wärmeabstrahlenden Außenhülle zum beheizenden Gebäudevolumen) entwickeln. Die mögliche Anordnung von solarthermischen als auch photovoltaischen Anlagen ist gewährleistet.

Der Energieträger Kohle darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zur Dauerheizung verwendet werden, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu erhalten und den Feinstaubausstoß zu reduzieren.

Mit den Festsetzungen bezüglich der Grünordnung werden die bestehenden Grünflächen und Bäume gesichert, die Standorte für Neupflanzungen sowie die Dachbegrünung verbindlich geregelt. Die Regelungen sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen weisen insofern eine klimaschützende Relevanz auf, indem die natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen erhalten und gefördert werden.

12. Planverwirklichung

12.1 Flächenbilanz

Größe des Planungsgebietes:	ca. 2.700 m ²
Gemeinbedarfsfläche	ca. 1.830 m ²
Zulässige Grundfläche	ca. 1.175 m ²
Zulässige Geschossfläche	ca. 4.700 m ²
Grünflächen	ca. 255 m ²
Verkehrsflächen - Straße	ca. 520 m ²
Verkehrsfläche - Fußgängerbereich	ca. 95 m ²

12.2 Folgekosten

Im Zuge der Renaturierungsmaßnahmen im Bereich der nach Art. 13d Bay-NatSchG geschützten Flächen südlich der Ellmaierstraße werden Folgekosten ausgelöst. Andere Folgekosten sind nicht ersichtlich.

Stadtplanungsamt Rosenheim
Rosenheim, den 27.06.2012, Nolasco



Verfasser Planungsbericht:
Ferdinand Feirer-Kornprobst, Architekt

