

**Bebauungsplan Nr. 173 „Lena-Christ-Straße Nord“  
Erläuterung des Vorentwurfes vom 11.06.2018**

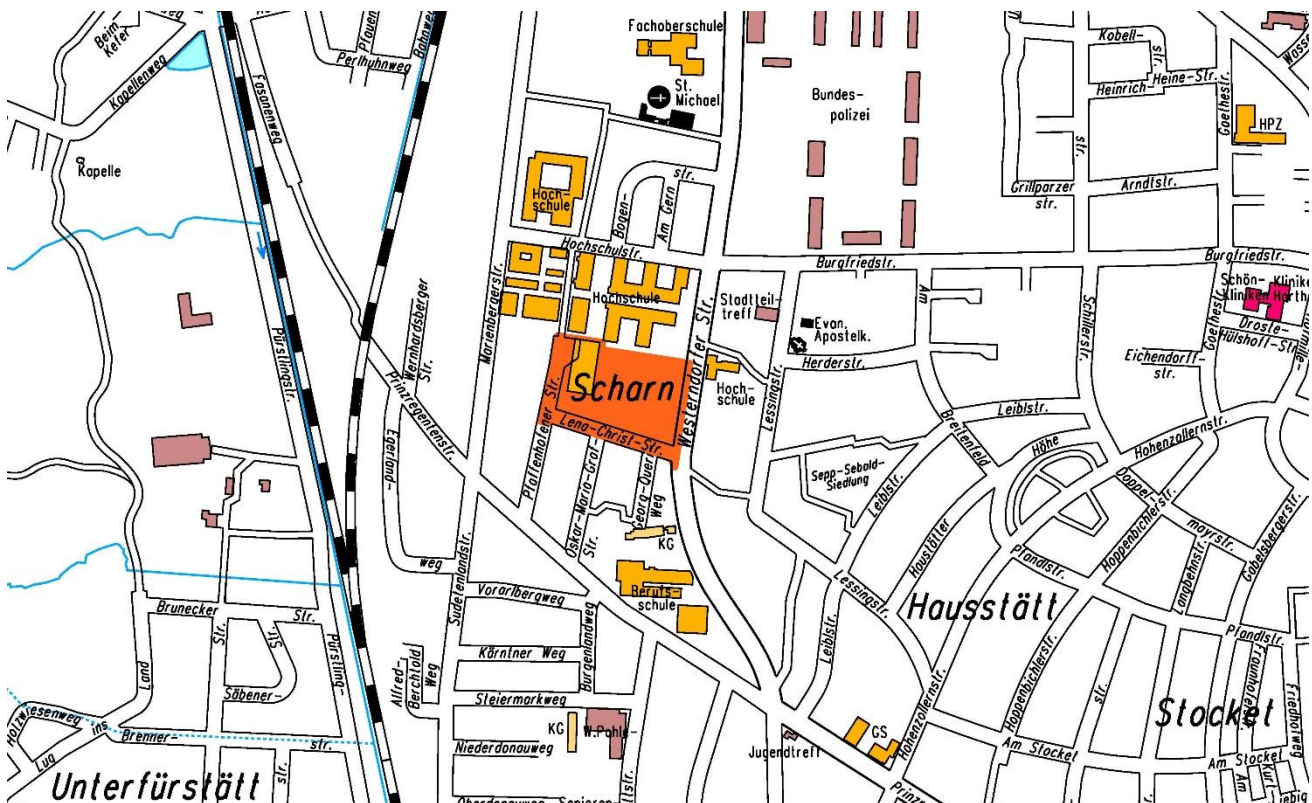


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 173 im Lageplan

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 173 „Lena-Christ-Straße Nord“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Rosenheim mit folgenden Flurnummern: 2370/32, 2300/1, 2300-Teilfläche, 2300/5-Teilfläche, 2300/2-Teilfläche.

**Lage**

Das Planungsgebiet liegt südlich der Hochschulflächen im Nordwesten des Stadtgebietes von Rosenheim. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Osten durch die Westendorfer Straße,
- im Süden durch die Südgrenze der Lena-Christ-Straße
- im Westen durch die Westgrenze der Pfaffenhofener Straße,
- im Norden durch die Hochschulflächen südlich der Hochschulstraße.

## **Anlass zur Planaufstellung**

Für das Quartier zwischen Hochschulstraße / Westerndorfer Straße / Lena-Christ-Straße und Pfaffenhofener Straße existiert der seit 02.11.1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Scharn“. Der Bebauungsplan setzt für den nördlichen Teil ein Sondergebiet Hochschule, für den mittleren Bereich eine Parkpalette sowie ein Sondergebiet Hochschule / Technologiezentrum und für die Flächen an der Lena-Christ-Straße ein allgemeines Wohngebiet fest.

Im nördlichen Bereich wurde für das Sondergebiet Hochschule das damals entwickelte Baukonzept der Hochschule umgesetzt. Im mittleren Bereich wurden ein Parkdeck sowie ein Fassadenprüfstand als demontable Technischeinheit errichtet. Die restlichen Flächen werden derzeit als Grünflächen bzw. Parkplatz genutzt. Die Hochschulflächen sind im Eigentum des Freistaats Bayern und werden durch dessen Immobilienverwaltung IMBY (Immobilien Freistaat Bayern) verwaltet. Das Wohngebiet an der Lena-Christ-Straße wurde schon 1951 als einfachster Geschosswohnungsbau errichtet und befindet sich im Eigentum der Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim (GRWS). Die Gebäude werden derzeit abgerissen.

Zwischen GRWS und IMBY wurde ein Flächentausch durchgeführt. Die so genannte Bogensiedlung nördlich der Hochschulstraße soll künftig einer Hochschulnutzung zugeführt werden. Die dadurch abgängige Wohnungszahl (217 WE) soll auf den Teilflächen des Sondergebiets Hochschule/Technologiezentrum sowie auf den Flächen der Parkpalette unter Einbeziehung einer Neubebauung an der Lena-Christ-Straße (Bestand 60 WE) so weit als möglich ersetzt werden. Die GRWS plant auf der Gesamtfläche einen Wohnungsmix mit ca. 200 Wohneinheiten, wobei bis zur Hälfte als geförderter Wohnungsbau (einkommensorientierte Förderung EOF) errichtet werden soll.

Zur Umsetzung der geplanten Wohnbaumaßnahme muss das bestehende Planungsrecht geändert werden. Es wird daher für diese Teilflächen ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der den Bebauungsplan Nr. 86 teilweise ersetzt. Für die weiterhin als Hochschule genutzten Bereiche behält der Bebauungsplan Nr. 86 unverändert Gültigkeit.

## **Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne formelle Umweltprüfung und ohne Umweltbericht, ohne zusammenfassende Erklärung und ohne Monitoring aufgestellt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens sind erfüllt:

- Das Plangebiet liegt im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils.
- Es handelt sich um eine Maßnahme zur Schaffung von Wohnraum und zur Nachverdichtung.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 qm.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 173 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der FFH-Gebiete sowie der Europäischen Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b vor.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

## **Städtebau und Nutzungskonzept**

Das städtebauliche Konzept wurde im Rahmen eines zweiphasigen Planungswettbewerbs entwickelt, der von der GRWS ausgelobt und am 25.04.2018 mit der Preisgerichtssitzung für die 2. Phase abgeschlossen wurde. In seiner Sitzung vom 28.06.2018 hat der Aufsichtsrat der GRWS beschlossen, die Planung des ersten Preisträgers (Architekturbüro SPP Sturm, Peter + Peter, München) zu realisieren. Die GRWS folgt damit der einstimmigen Empfehlung des Preisgerichts, „... die Wettbewerbsarbeit des 1. Preises unter Berücksichtigung der Anmerkungen aus dem Beurteilungstext der weiteren Planung und Ausführung dieser Bauaufgabe zugrunde zu legen.“

Der Entwurf sieht vier winkelförmige Baukörper mit fünf Geschossen vor, die einen großzügigen Hof umfassen und sich an den richtigen Stellen zu den umgebenden öffentlichen Räumen bzw. zur Wohnnachbarschaft öffnen. Ein achtgeschossiger Hochpunkt markiert den wichtigsten Eingang in den Hof von der Westerndorfer Straße bzw. vom Stadtzentrum her. In den durch die U-förmigen Baukörper gebildeten Taschen des Hofes entstehen halb-private Spiel- und Aufenthaltsbereiche, die dem jeweiligen Gebäude zugeordnet sind. Die Erschließung erfolgt über die Lena-Christ-Straße sowie über die Pfaffenhofener Straße. Die notwendigen Stellplätze werden verkehrstechnisch günstig in einer Tiefgarage sowie zwei oberirdischen Stellplatzanlagen im Südosten und im Nordwesten des Plangebiets untergebracht.

Die Arbeit überzeugt durch ihr städtebauliches Konzept, das mit einem großzügigen, aber gegliedertem Innenhof viel Privatheit für die Bewohner bietet, aber auch genügend Offenheit gegenüber dem Wohnumfeld aufweist. Notwendige Nebeneinrichtungen wie Spielplätze und Wertstoffsammelstelle sind richtig platziert, auf die Belange des Schallschutzes wurde gut reagiert. Der Entwurf lässt eine wirtschaftliche Umsetzung erwarten und entspricht genau den Anforderungen der Auslobung und dem vorgegebenen Wohnungsmix.

Der prämierte Entwurf soll nun als Vorentwurf für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und als Grundlage für die weitere Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs dienen. Dabei wird das Quartier im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Eine kleine Teilfläche an der Nordseite des entfallenden Parkdecks verbleibt im Eigentum der IMBY und wird unter Entfall der jetzigen Baugrenzen als Sondergebiet Hochschule festgesetzt. Der detaillierte Bebauungsplanentwurf mit den textlichen Festsetzungen soll bis zum Dezember 2018 erarbeitet werden.

## **Grünordnung**

Das Planungskonzept berücksichtigt den erhaltenswerten Baumbestand. Die straßenraumprägende Baumreihe entlang der Westerndorfer Straße bleibt ebenso unangetastet wie der stattliche Baumbestand im Südosten des Quartiers. Der im Osten geplante Quartiersplatz integriert diesen Baumbestand und lässt trotz der Nähe zur Westerndorfer Straße eine hohe Aufenthaltsqualität erwarten.

Die zum Straßenraum hin orientierten Erschließungsbereiche gliedern sich in Rasenflächen mit Baumneupflanzungen sowie einen entlang der Lena-Christ- und der Pfaffenhofener Straße verlaufenden öffentlichen Geh- und Radweg. Die Feuerwehrezufahrt kann den durch Schotterrassen verbreiterten Gehweg nutzen, ohne zusätzliche Flächen zu benötigen. Im Nordwesten schließt ein Spielplatz für 6-12 Jährige im Bereich einer bestehenden Baumgruppe den Grünraum ab.

Zwei Nord-Süd, bzw. Ost-West orientierte Hauptwege erschließen barrierefrei den bis ca. 80 cm über dem außen angrenzenden Gelände liegenden quartierseigenen urbanen Hofbereich. Eine markante Baumgruppe bildet an deren Wegekreuzung den zentralen Bereich des großzügig gegliederten Innenhofs. Mit Ausnahme der notwendigen Feuerwehrezufahrts- und Aufstellbereiche ist der Innenhof ein reiner Fußgängerhof. Entlang der Ost-West-Durchwegung befinden sich vier den Gebäuden zugeordnete Kleinkinderspielbereiche in hofartigen hausnahen Freibereichen. Die Spielbereiche liegen in großzügigen, den Innenhof prägenden Wiesenflächen mit auflockernden und schattenspendenden Einzelbäumen.

### **Erschließung**

Das Quartier wird von der Lena-Christ-Straße erschlossen. Durch die Anlage von Stellplätzen neben der Westerndorfer Straße und über die Parkplatzzufahrt erreichbare Einfahrt in die Tiefgarage wird der Verkehr bereits sehr nahe an der Einmündung zur Westerndorfer Straße abgefangen. Damit wird eine Verkehrszunahme in den Straßen des umgebenden Wohnquartiers vermieden. Lediglich ca. 33 Besucherstellplätze befinden sich im Nordwesten des Plangebiets an der Pfaffenhofer Straße, wo sich derzeit eine Zufahrt zu dem Parkdeck befindet. Durch die Baukörperfiguration ist eine fußläufige Durchwegung des Innenhofes möglich.

### **Umweltbelange**

#### Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt weder in festgesetzten noch in faktischen Überschwemmungsgebieten. Gemäß den Karten des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist auch bei extremen Hochwasserereignissen, die über ein hundertjährliches Ereignis hinausgehen, nicht mit einer Überflutung zu rechnen. Das Gebiet ist als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

Das Wasserwirtschaftsamt weist regelmäßig auf die zunehmende Gefahr im Alpenvorland durch Starkregenereignisse hin und empfiehlt geeignete Schutzmaßnahmen für Gebäude und Tiefgaragen.

#### Flora und Fauna

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH - Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

Im Plangebiet befindet sich entlang der Lena-Christ-Straße eine ältere Wohnanlage, die aktuell abgebrochen wird, sowie eine großzügige Parkanlage der Hochschule Rosenheim mit einem Fassadenprüfstand, Parkdeck und Parkplatz. Die Grünflächen sind sämtliche gärtnerisch gepflegte Rasenflächen mit einzelnen Baumgruppen und Einzelbäumen.

Bei den Laubbäumen handelt es sich schwerpunktmäßig um Feld-Ahorn, Winter-Linde, Robinien und Platanen, Hainbuchen und Birken, bei den Nadelbäumen um Rotfichte, Serbische Fichte, Kiefer und Lärche.

Im Planungskonzept bleiben die die prägnanten Baumgruppen im Südosten und im Nordwesten des Plangebietes ebenso wie die straßenbegleitende Baumreihe entlang der Westerndorfer Straße erhalten. Beide Baumgruppen werden in die Planung integriert. Die gärtnerisch gepflegten Rasenflächen werden im Hofbereich durch großzügige Wiesenflächen mit Baumpflanzungen ersetzt.

## Klima / Luft

Aufgrund der Lage im bebauten Bereich und der geplanten Wohnnutzung sind für die Umgebung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Wegen der Nähe zur stark befahrenen Westerndorfer Straße wird im weiteren Verfahren ein Gutachten zur Lufthygiene erstellt.

## Boden

Ein Baugrundgutachten liegt bereits vor. Unterhalb des Mutterbodens bzw. der Parkplatzdeckschicht befinden sich Auffüllungen bis zu einer Tiefe von maximal 1,20 m sowie Auenlehme und Kies. Ab ca. 10 bis 12 m Tiefe steht der Rosenheimer Seeton an. Der Seeton ist als bedingt tragfähiger Baugrund zu beurteilen, dessen Tragfähigkeit durch einen Teilbodenersatzkörper zu erhöhen ist. Seine thixotrope Eigenschaft ist zu berücksichtigen, er kann sich im Grundwasser durch Aushubentlastung und durch Erschütterungen (z.B. beim Spundwandrammen) verflüssigen. Der Auenlehm stellt für Gebäude einen stark frostempfindlichen und nicht tragfähigen Baugrund dar, für Straßen und Parkplätze ist er als bedingt tragfähiger Baugrund zu beurteilen, dessen Tragfähigkeit durch einen Teilbodenersatzkörper zu erhöhen ist. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Auenlehm nicht möglich. Der Kies ist versickerungsfähig und für Gründungen geeignet. Zur Versickerung eignen sich Rohrrigolen und Mulden. Für die Versickerungsanlagen muss der Auenlehm durchstoßen werden. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Durch Bodenabtrag, Verdichtung und Verkehrsschadstoffe in der Bauphase entstehen unvermeidlich Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Durch die geplante Tiefgarage nimmt der Umfang der versiegelten Flächen zu. Eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebiets wird jedoch auch in Zukunft möglich sein.

## Schallschutz

Zur Auslobung des Wettbewerbs wurde eine schalltechnische Voruntersuchung zur Verkehrslärmbelastung erstellt. Aufgrund der prognostizierten Verkehrsmenge von täglich ca. 17.100 Fahrten (DTV) auf der Westerndorfer Straße ist zumindest für die straßenzugewandte Bebauung mit erheblichen Überschreitungen sowohl der Grenzwerte nach Maßgabe der 16. BImSchV als auch der schalltechnischen Richtwerte nach Maßgabe der DIN 18005 zu rechnen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden ergänzende Untersuchungen anhand des konkreten Entwurfs vorgenommen und entsprechende Auflagen für den Bebauungsplan formuliert. Des Weiteren sind ergänzende Untersuchungen zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die Umgebungsbebauung vorgesehen.

## Erholung/Freizeit/Landschaftsbild

Aufgrund der innerstädtischen Lage sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu befürchten. Auswirkungen auf das benachbarte Wohnumfeld sind nur während der Bauphase zu erwarten und sind unvermeidlich. Für die Bewohner des neuen Quartiers sieht das städtebauliche Konzept mit seinen Innenhöfen qualitativ hochwertige Aufenthaltsbereiche mit Spielmöglichkeiten vor. Um die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf die bestehende Bebauung untersuchen, wird ein Schallgutachten erarbeitet.

## **Erforderliche Untersuchungen**

Im weiteren Verfahren werden Untersuchungen zu den Themen Kampfmittelvorkommen, Lufthygiene, Verkehr und Schall eingeholt. Ein Umweltbericht ist aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Stadtplanungsamt Rosenheim, 11.06.2018

gez. Angelika Stuer