



Bebauungsplan Nr. 182 „Mangfallstraße Ost / Medienhaus“ Erläuterung des Vorentwurfes vom 18.05.2018



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 182 im Luftbild

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 182 „Mangfallstraße Ost / Medienhaus“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung „Aising“ mit folgenden Flurnummern: 1680, 1681, 1681/1, 1682 und 1683; 1698 sowie 1698/1 als Teilflächen (Mangfallstraße).

Lage

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes von Rosenheim im Ortsteil „Aisingerwies“. Im Osten befinden sich die Waldflächen des „Grünholz“ (Landschaftsschutzge-

biet „Schutz der Grünflächen an der Mangfall (LSG Mangfall)“. Im Westen liegt das Wohnsiedlungsgebiet der Aisingerwies. Im Norden und Süden grenzen gewerbliche Nutzflächen an das Plangebiet an.

Sachverhalt

Das OVB Medienhaus mit Sitz in Rosenheim will seine derzeit räumlich verteilten Standorte an der Mangfallstraße konzentrieren. Dies soll der neben der Innenentwicklung die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Rosenheim stärken. Der Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschusses hat bereits am 22.02.2018 (VO/2018/0731) das städtebauliche bzw. architektonische Konzept gebilligt und die Verwaltung beauftragt, ein Bauleitplanverfahren vorzubereiten. In seiner Sitzung vom 20.06.2018 hat der Stadtrat die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 182 „Mangfallstraße Ost / Medienhaus“ beschlossen.

Städtebau und Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht einen Abriss von vier Gewerbe- bzw. Wohngebäuden mit Nebenanlagen entlang der Mangfallstraße vor, die derzeit in Teilen nicht mehr genutzt werden. An deren Stelle soll ein Dienstleistungsgebäude als Kopfbau vor dem bestehenden Druck- und Logistikgebäude errichtet werden. Um die bauliche Ausnutzung auf dem gesamten Areal zu fixieren, werden aktuelle und zukünftige Entwicklungspotenziale im Bebauungsplan inkludiert. Das geplante Medienhaus bietet Platz für ca. 250 MitarbeiterInnen. Inklusiv dem bestehenden Druckzentrum sollen zukünftig 320 bis 360 Arbeitsplätze entstehen.

Das architektonische Konzept sieht für das neue Medienhaus einen auf der Süd- und Westseite abgerundeten gestaffelten Baukörper vor. Das in der Baumasse differenzierte Solitärgebäude öffnet sich zum Eingangsbereich nach Südwesten hin. Die geschwungene Fassade soll zu einem positiven Erscheinungsbild bzw. zur Adressbildung des Medienhauses beitragen.

Das neue Gebäude soll einen baulichen Übergang zur dahinterliegenden, bestehenden Druckereihalle schaffen und dadurch eine hochwertige Gestaltung entlang der Mangfallstraße ermöglichen. Die Gebäudehöhe bleibt mit einer Wandhöhe von 21,80 m insgesamt unter der Hochhausgrenze. Der Entwurf orientiert sich in seiner vertikalen Ausdehnung am bestehenden Druckereizentrum, das mit Aufbauten eine Höhe von ca. 21 m erreicht. Zur besseren städtebaulichen Verträglichkeit der Baumassenentwicklung findet eine Staffelung des Medienhauses statt, die über Abgrenzungen des Maßes der Nutzung plangraphisch gesichert wird.

Durch die straßenseitig ungestaffelten III Vollgeschosse resultiert eine Bauflucht entlang der Mangfallstraße. Das IV. Geschoss weist einen Versatz von ca. 9 m auf; das V. Geschoss schließt nach etwa 5 m Rücksprung an. Bei den Rücksprüngen liegt ein untergeordneter Dachüberstand von etwa 1 m im Entwurf vor. Unterstützt wird die schonende räumliche Wahrnehmung durch den Baurahmen, der sich im Westen am Vordach des architektonischen Entwurfs (und im Süden des Plangebiets weitgehend am Bestand) orientiert. Die Mindestabstände nach der Bayrischen Bauordnung (BayBo) werden berücksichtigt.

Aufgrund der in Rosenheim vorherrschenden Bodenverhältnisse wird das Gebäude weitestgehend ebenerdig gebaut; lediglich das ins Gebäude nordseitig integrierte Parkdeck wird halbgeschossig teilunterkellert. Durch das Parkdeck ergeben sich Halbgeschosse und in Folge dessen unterschiedliche Geschosshöhen. Die Wandhöhen werden über Normalnull festgesetzt.

Während die derzeit im rechtskräftigen B-Plan festgelegte GRZ mit 0,8 erhalten bleibt, soll die GFZ von 1,2 auf 1,6 erhöht werden. Der Bestand sowie das neue Medienhaus (inklusive dem neuem Parkdeck) kommen auf eine GFZ von mehr als 1,3. Unter Berücksichtigung mittelfristiger Konzernüberlegungen könnte der Bestand durch das Einziehen einer zweiten Ebene in einer Halle ergänzt sowie eine Verwaltungsschiene beim Konferenzraum eingezogen werden, ohne dass sich die Kubatur und MitarbeiterInnenzahl wesentlich ändert.

Als Nutzungsart wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Um zusätzliche Verkehrsbelastungen zu vermeiden erfolgt ein Ausschluss von Tankstellen und Schnellgastronomie mit Drive-In. Handel ist aus selbigen Grund sowie der guten Versorgungslage in der Nachbarschaft - durch die südlich gelegenen Einzelhändler ist eine Grundversorgung des Gebiets bereits sichergestellt - nur untergeordnet (bis auf 100 m² Verkaufsfläche) zulässig.

Vergnügungsstätten, Bordelle bzw. bordellartige Betriebe sind ebenfalls ausgeschlossen, um einen Trading-Down-Effekt für das Gewerbegebiet zu vermeiden, der auch negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung hätte. Das Gebiet soll qualitativ hochwertigen Gewerbenutzungen dienen.

Baubeschränkungen

Das Planungsgebiet unterliegt verschiedenen baulichen Beschränkungen durch:

- bestehende Leitungen im Boden (bei der Überschneidung mit dem Baurahmen müssen mit dem Betreiber entsprechende Maßnahmen getroffen werden)
- Überschwemmungsbereich der Mangfall
- Landschaftsschutzgebiet Mangfall

Die Themenbereiche allfälliger Altlasten und Kampfmittel sind dem Vorhabenträger bekannt und im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Ebenso sind dort die nötigen Stellplätze, evtl. Versickerungsanlagen sowie die Pflanzungen nachzuweisen.

Die Festlegungen bezüglich Werbeanlagen orientieren sich am Entwurf der Rosenheimer Werbeanlagensatzung. Da das Plangebiet durch den geschwungenen Straßenverlauf im Westen wie im Südwesten von Wohnen umgeben und v.a. in Richtung Osten eine weite Sichtbarkeit gegeben ist, werden Festsetzungen zu Werbeanlagen restriktiv behandelt. Dies dient der Konfliktvermeidung mit der benachbarten Wohnnutzung und einer Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbilds entlang der Mangfallstraße.

Darüber hinaus werden offene Einfriedungen eingefordert, um die eine baukörperartige Umschließung des Bauplatzes künftig zu vermeiden.

Grünordnung

Die Planungsgebietsgrenzen sollen, unter Beachtung des Sichtfelds zur Mangfallstraße, bepflanzt werden. Zur Mangfallstraße werden die Pflanzflächen bzw. Baumstandorte durch die Lage der Zufahrten sowie der Abläufe der Außenanlagenplanung bestimmt. Die Mindestanzahl der Planbäume ist über eine textliche Festsetzung definiert. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 14.000 m² wird die Pflanzung von ca. 35 Bäumen auf dem Grundstück erforderlich. Baum und Straucharten sind nach naturräumlicher Verträglichkeit ausgewählt. Sie dienen auch der Gliederung von Stellplatzflächen. Detaillierte Pflanzbestimmungen sollen im Freianlagengestaltungsplan im Zuge der Baugenehmigung Beachtung finden. Vom obersten Staffelgeschoss des Medienhaus-Neubaus soll mindestens 60% der Fläche begrünt werden, um bei Starkregenereignissen Retentionsraum vorzuhalten. Die Maßnahme dient auch der Vermeidung von Schäden bei urbanen Sturzfluten sowie als Kompensationsmaßnahmen für die vergleichsweise hohe Bodenversiegelung.

Erschließung

Die Anbindung des Geländes erfolgt ausschließlich über die Mangfallstraße. Der Hauptverkehrsfluss wird über die Miesbacher Straße (St 2095) zu- und abgeleitet. Aus diesem Grund sollen die durch das Vorhaben induzierten Verkehre sowie jener der Druckerei verkehrsgutachterlich geschätzt werden. Um die Maximalbelastung zu berücksichtigen, erfolgt eine Einschätzung der potenziell möglichen Nutzungsänderung im Bestand.

Die Mangfallstraße hat derzeit vom Kreuzungsbereich Miesbacher Straße bis zum Plangebiet eine sehr hohe Verkehrsbelastung von 13.000 Kfz/24 h, die im Übergang zur nördlichen Nachbarschaft bzw. nach dem nördlich gelegenen Großhandelsbetrieb auf etwas über 10.000 Kfz/24 h abnimmt. Für ein notwendiges Verkehrsgutachten muss folglich der südlich gelegene Knoten mitberücksichtigt werden. Eine erste gutachterliche Schätzung ergibt einen vorhabensbedingten Verkehrszuwachs von knapp unter 5%.

Für die Mangfallstraße gibt es bereits Planungen für eine Sanierung. Diese werden jedoch unabhängig von gegenständlicher Bauleitplanung verfolgt.

Darüber hinaus werden privatrechtliche Regelungen zu den Sichtfeldern für die beiden geplanten Ein- und Ausfahrten erforderlich, da das Sichtfeld auf die Nachbargrundstücke fällt.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze müssen vom Vorhabensträger auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Geplant ist die Errichtung eines Parkdecks sowie zusätzliche oberirdische Stellplätze auf dem Gelände.

Die sonstige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wie Wasser, Strom, Kanal und Fernwärme ist auch aufgrund des Baubestandes im Geltungsbereich vorhanden.

Schallschutz

Das Vorhaben liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Wohnnutzung in einem Mischgebiet. Insbesondere der motorisierte Verkehr als wesentlicher Emittent und seine tageszeitliche Verteilung sind zu beachten. Zudem liegen bereits Lärmemissionen durch die bestehende Druckerei vor. Ein schalltechnisches Gutachten ist nötig.

Umweltbelange

Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich liegt zum Teil im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Mangfall (HQ 100). Letzterer liegt jedoch außerhalb des festgelegten Baufensters. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind demnach keine baulichen Anlagen oder Geländeveränderungen zulässig. Damit ist das Vorhaben konform mit dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Zum Schutz gegen ein HQextrem wird dem Bauwerber empfohlen bei der Festlegung der Eingangshöhen dieses zu berücksichtigen.

Die potenzielle Oberflächenversickerung wird durch das neue Baurecht nicht verschlechtert. Stellplätze sind versickerungsfähig anzulegen.

Tiefgaragenabfahrten, Rampen sowie tiefer liegende Gebäudeöffnungen sollen im Eingangsbereich mit 15 cm überhöht werden, sodass Starkregenereignisse keine Schäden hervorrufen können.

Flora und Fauna

Das Plangebiet weist im Osten eine geringfügige Überschneidung mit dem LSG „Mangfall“ auf, das zum Schutz der Grünflächen an der Mangfall dient. Es schließt als Waldbiotop an, das nicht verändert wird. Der Planungssperimeter liegt etwa 250 m vom Schutzgebiet entlang der Kalten und einzelner verstreuter Biotope entfernt. Das FFH-Gebiet "Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue" befindet sich erst in ca. 650 m Entfernung.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) inklusive einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung (Flora-Fauna-Habitat) auf dem bereits bebauten Plangebiet ist nicht erforderlich.

Das Landschaftsschutzgebiet darf ebenerdig (wie in ggst. B-Plan festgehalten) nicht überbaut werden.

Die auf dem Grundstück vorhandenen Gehölze sind nicht im Baumkataster enthalten und naturschutzfachlich nur von untergeordneter Bedeutung. Höhlen- oder Biotopbäume sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Klima / Luft

Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten (z.B. Frischluftströme). Ein Gutachten zur Lufthygiene ist nicht erforderlich.

Boden

Durch Bodenabtrag, Verdichtung und Verkehrsschadstoffe in der Bauphase entstehen unvermeidlich Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. In der Betriebsphase resultieren leichte Veränderungen zum Istzustand. Die bereits jetzt maximal zulässige Versiegelung im Geltungsbereich wird durch die Bauleitplanung nicht erhöht (GRZ von 0,8). Die zusätzliche Bodenversiegelung durch Wegfall des begrünten Innenhofs wird durch die Dachbegrünung und versickerungsfähige Stellplätze kompensiert, die Versickerung auf Eigengrund ist sicherzustellen.

Erholung/Freizeit/Landschaftsbild

Auswirkungen auf das benachbarte Wohnumfeld und auf das Landschaftsbild sind nur während der Bauphase zu erwarten und sind unvermeidlich. Verkehrslärm könnte die westlich anschließende vorhandene Wohnbebauung beeinträchtigen. Um diese Auswirkungen zu untersuchen werden ein Verkehrsgutachten und ein Lärmgutachten erarbeitet.

Das im Osten angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird nicht beeinträchtigt, da dieses vollumfänglich erhalten bleibt. Bauliche Veränderungen im Osten sind nicht vorgesehen. Der geplante, neue Baukörper kann bei entsprechender Architektur zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

Erforderliche Untersuchungen

Im weiteren Verfahren werden Gutachten zu den Themen Verkehr und Schall eingeholt. Ein Umweltbericht wird erstellt.

Stadtplanungsamt Rosenheim, 21.06.2018

gez. Alexander Wörther