



Begründung mit Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 19 „Oberaustraße – 1. Teiländerung“ und Bebauungsplan Nr. 19a „Oberaustraße West – 10. Teiländerung“

Planungsbericht

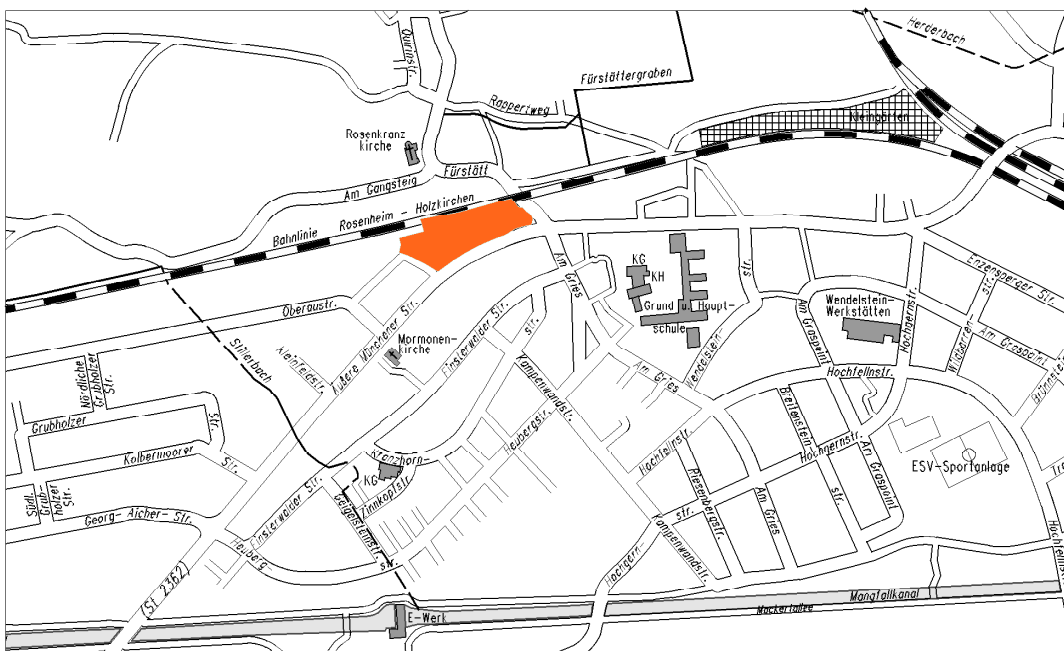
1. Lage des Plangebiets

Das zu überplanende Gebiet liegt im Westen der Stadt Rosenheim und stellt die östliche Begrenzung des so genannten Aicherparks dar. Es handelt sich um eine private Grünfläche, welche in der Stadtbiotopkartierung unter Nr. 1475 als Feldgehölz in Fürstätt aufgenommen ist.

Das von der Äußeren Münchener Straße Richtung Norden nach Fürstätt ansteigende Grundstück, ist die Restfläche des Ausläufers der Fürstätter Höhe, welcher durch den Bahnkörper zwischen der südlichen „Oberaustraße“ und dem nördlichen „Am Gangsteig“ über eine Breite von ca. 25 m abgegraben wurde.

Das Grundstück liegt im Westen an der Oberaustraße an, im Süden an der Äußeren Münchener Straße, im Osten grenzt es an die Fürstätter Straße und im Norden wird es durch die Bahnlinie Rosenheim-Holzkirchen eingefasst.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 2140/76, 2140/129, 2083, 2084/1, 2140/25-Teilfläche und 2129/3-Teilfläche der Gemarkung Rosenheim. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,13 ha.



2. Flächennutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt sich im Wesentlichen als hügelige Grünfläche mit Busch- und Baumbestand dar. Das an die Oberaustraße angrenzende Grundstück Fl.Nr. 2140/76 wurde bisher als aufgekieste Wendemöglichkeit genutzt. An der Westgrenze des Geltungsbereichs befinden sich private Stellplätze für das Anwesen Äußere Münchener Straße 68 und Oberaustraße 1, die von der benachbarten Zufahrt auf Fl.Nr. 2084/3 angefahren werden. Südlich der Böschung zum Bahnkörper entwickelte sich auf dem Grundstück der Deutschen Bahn AG ein Trampelpfad, der einer aufgelassenen Gleistrasse folgt, welche zur Oberaustraße führt. Südlich dieses Pfades war das Grundstück als Grünfläche sich selbst überlassen. Entlang der Äußeren Münchener Straße standen bislang verschiedene Werbeanlagen. In Kreuzungsnähe befindet sich ein Buswartehäuschen.

Die seit dem 06.04.1999 rechtswirksame Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim, stellt die Hauptfläche des Plangebietes als Grünfläche mit der Nutzung für Spiel- und Sportflächen dar, einen kleinen Teilbereich im Westen als Mischgebiet. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor. In dem seit dem 14.04.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 „Oberaustraße“ sind die Flächen als Grünflächen festgesetzt.

3. Ausgangssituation

Für den sogenannten Aicherpark (oft auch als Aichergelände bezeichnet) wurde 1977 der Bebauungsplan Nr. 19 „Oberaustraße“ rechtsverbindlich. Dieser erstreckte sich von der westlichen Stadtgrenze bis zur Straße nach Fürstätt. Das Plangebiet der hier vorliegenden Teiländerung bildet das östliche Endgrundstück dieses Areals. In dem Ursprungsbebauungsplan ist es als öffentliche Grünanlage festgesetzt.

1984 wurde der Bebauungsplan Nr. 19 in großen Teilen geändert. Die Änderung trägt die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 19a „Oberaustraße West“. Nicht von der Änderung erfasst wurden die Grünfläche sowie die angrenzenden Mischgebietsflächen an der Äußeren Münchener Straße. Von der Änderung Nr. 19a betroffen ist ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Plangebiets. Der Bebauungsplan setzte dort eine Wendemöglichkeit in Form eines kleinen Wendehammers sowie nördlich davon ein Gewerbegebiet fest.

Bereits 1994 war für das Plangebiet eine Bebauungsplanänderung begonnen worden. Mit dieser sollte der westliche Teil der Grünfläche als Mischgebiet und die östliche Hälfte als öffentliche Grünfläche für Spiel- und Sportanlagen festgesetzt werden. In der östlichen Verlängerung der Oberaustraße war eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Straße nach Fürstätt geplant. Das Verfahren wurde jedoch nicht zum Abschluss gebracht.

2007 wurde für das Grundstück eine neue Bauanfrage gestellt. Der Käufer plant die Errichtung eines Autohauses mit Außenverkaufsflächen und Werkstattgebäuden. Für dieses Vorhaben ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Der Stadtrat hat sich am 25.07.2007 für die Wiederaufnahme des Verfahrens zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans Oberaustraße sowie zur 10. Teiländerung des Bebauungsplans Oberaustraße West entschieden und die Zielsetzung beschlossen, ein Gewerbegebiet auszuweisen.

In der Planung zu berücksichtigen ist dabei die Anlage eines öffentlichen Fuß- und Radwegs im Norden des Plangebiets sowie der geplante Ausbau der Äußeren Münchener Straße. Zur Verbesserung der Erschließung des Gewerbegebiets wird in die Planung der Platzbedarf für eine Linksabbiegespur für Fahrzeuge integriert, die von Westen kommen. Aufgrund des Flächenbedarfs ist es daher unumgänglich, eine Teilfläche aus der bahneigenen Fl.Nr. 2140/25 in den Geltungsbereich aufzunehmen. Eine Entbehrlichkeitsprüfung wurde bereits durchgeführt, das Freistellungsverfahren ist bereits eingeleitet. Die Flächen sowohl für die Stadt wie auch für den privaten Bauherrn wurden erworben. Im Westen des Plangebietes beabsichtigt die Stadt Rosenheim ferner als Abschluss der Oberaustraße eine Wendeanlage zu errichten.

Dem Grundstück ist aufgrund seiner künftigen Nutzungsart und dem geplanten Maß der Bebauung keine überregionale Auswirkung zuzuschreiben, so dass ein Raumordnungsverfahren nicht erforderlich ist.

Parallel zur Bebauungsplanänderung ist jedoch der Flächennutzungsplan zu ändern.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemeine Ziele

Die Bebauungsplanänderung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Autohauses im Zuge der Ausweisung eines Gewerbegebietes zu ermöglichen.

In Hinblick auf den Verkehr soll die Planung den geplanten Ausbau der Äußeren Münchener Straße bezüglich des Flächenbedarfs berücksichtigen. Die Erschließung an der Oberaustraße ist durch eine Wendeanlage nach heutigen Anforderungen zu verbessern. Des Weiteren soll mit der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung, welche den Geltungsbereich von Ost nach West durchzieht, eine wichtige und sichere Wegeverbindung aufgebaut werden.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel sind die Untersuchungen der CIMA (CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, München) zur Einzelhandelsentwicklung in Rosenheim sowie die dazu vom Stadtrat verabschiedeten Leitlinien, die sich auch konkret mit dem Aicherpark befassen, in der Planung zu berücksichtigen.

4.2 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und des begleitenden Verkehrsgrüns als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Vergnügungsstätten sind unzulässig. Damit ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Die Festsetzung dient der Verhinderung eines Trading-Down-Effekts im Aicherpark und an einer wichtigen Einfahrtssituation nach Rosenheim an der Äußeren Münchener Straße. Gerade die Gewerbetreibenden im Aicherpark bemühen sich derzeit um eine Modernisierung und Qualitätsverbesserung des gesamten Bereiches. Ein Trading-Down-Effekt würde diesen Bemühungen zuwider laufen. Außerdem dient die Festsetzung zum Schutz der Nachbarschaft besonders in den Abend- und Nachtstunden, die für Vergnügungsstätten die Hauptbetriebszeiten darstellen.

Aufgrund der verkehrlichen Lage und in Hinblick auf die vom Stadtrat verabschiedeten Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung in Rosenheim wird Einzelhandel ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Autohäuser sowie Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Betrieben stehen und baulich untergeordnet sind.

Die Festsetzung basiert auf mehreren Grundlagen. Die CIMA hat im Februar 2007 ein Einzelhandels- und Flächenentwicklungskonzept aus kreditwirtschaftlicher Sicht zur künftigen Positionierung der Einkaufsstadt Rosenheim vorgelegt. Dazu hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 23. Mai 2007 Leitlinien beschlossen. Sowohl die ausführliche Untersuchung wie auch die Leitlinien beschäftigen sich mit der Einzelhandelsentwicklung im Aicherpark. Als Fazit ist dabei festzuhalten, dass eine Modernisierung und Weiterentwicklung der Kernzone einschließlich des Baywa-Geländes wünschenswert ist, jedoch weitere Potenzialflächen außerhalb dieser Zone ausdrücklich nicht nur für Einzelhandelsansiedlungen vorzuhalten sind. Ein wesentliches Kriterium ist dabei die Innenstadtverträglichkeit. Zudem ist das Wachstum des Aicherparks in Abhängigkeit von der Entwicklung der Innenstadt zu beschränken. Da der Geltungsbereich dieser Planung außerhalb der so genannten Kernzone des Aicherparks liegt und durch den Bebauungsplan Nr. 19a „Oberaustraße West“ – 15. Teiländerung (BayWa-Flächen) das nach CIMA errechnete Erweiterungspotenzial weitgehend ausgeschöpft ist, wird hier ein Ausschluss von Einzelhandel für erforderlich erachtet, um den verabschiedeten Leitlinien gerecht zu werden. Neben den genannten Gründen beschränkt sich der Einzelhandelsausschluss auch deshalb nicht nur auf innenstadtverträgliche Nutzungen, weil auch nicht innenstadtrelevante Sortimente im Fachmarktbereich ein hohes Verkehrsaufkommen auslösen können, das an dieser Stelle nicht zu bewältigen ist. Aufgrund der Lage im Anschluss an die beampelte Kreuzung „Am Gries“ wäre sonst mit einem Rückstau durch Abbieger bis in den Kreuzungsbereich zu rechnen. Auch würde die Oberaustraße einer deutlich erhöhten Verkehrsbelastung ausgesetzt. Außerdem dient der Ausschluss von Einzelhandel der Sicherung der gewerblichen Arbeitsplätze und der Zweckbestimmung des Gewerbegebiets. Von dem Ausschluss ausgenommen sind Autohäuser, da sie wegen ihrer üblicherweise angebotenen werkstattbezogenen Dienstleistungen eine Sonderform des Einzelhandels darstellen, die typischerweise in Gewerbegebieten anzutreffen sind und zumindest in Teilbereichen Handwerkscharakter besitzen. Zudem ist eine Innenstadtverträglichkeit gegeben. Auch ist nach üblichen Berechnungsgrundlagen das Verkehrsaufkommen wesentlich niedriger anzusetzen als bei einer typischen Einzelhandelsnutzung. Ebenfalls wegen der typischen Situierung im Gewerbegebiet sind Verkaufsstätten zulässig, die einem Handwerks- oder produzierendem Betrieb angegliedert sind. Hier sorgt der Zusatz der baulichen Unterordnung für eine Beschränkung der möglichen Verkaufsflächen und damit auch der ausgelösten Verkehrsfrequenz.

4.3 Maß der Nutzung

Das Gewerbegebiet ist in drei Teilbereiche untergliedert. Die Einteilung basiert auf den durch das Schallschutzgutachten des Sachverständigenbüros Hoock Farny Ingenieure vom 06.02.2008 festgelegten zulässigen Emissionskontingenten. Die Teilfläche GE 1 ist ausschließlich für Stellplätze vorgesehen. Die Fläche ist umgrenzt gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 und Nr. 22 Baugesetzbuch mit der Zweckbestimmung Stellplätze. Aufgrund der textlichen Festsetzungen dürfen auch zum Verkauf bestimmte Kraftfahrzeuge auf den Stellplatzflächen abgestellt werden. Diese lösen jedoch einen weiteren nachzuweisenden Stellplatzbedarf für Kunden aus.

Damit wird den Bedürfnissen eines Autohauses nach Freiflächen für Verkaufs- und Ausstellungszwecken Rechnung getragen. Zudem können gemäß textlicher Festsetzung I. Punkt 43 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung errichtet werden.

Im Gewerbegebiet 2 und 3 sehen die Baugrenzen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch Baufelder vor. Festsetzungen bezüglich maximal zulässiger Zahl der Vollgeschosse, maximaler Grund- und Geschoßfläche, Art der Bauweise sowie über die maximale Traufwandhöhe bilden die baurechtliche Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Die beiden Teilflächen unterscheiden sich bezüglich der zulässigen Immissionskontingente sowohl im Bereich der Tag- wie auch der Nachtzeiten.

Des Weiteren wurden hier Baufelder zur Ausbildung von stützenfreien Vordächern festgelegt. Diese schränken die Umfahrung sowie die verkehrstechnische innere Erschließung nicht ein und können daher bis an die ebenfalls in diesen Bereichen ausgewiesenen Flächen für Stellplätze angrenzen. Damit werden Vordächer ermöglicht, die das geringfügige Ausmaß nach § 23 Absatz 3 Baunutzungsverordnung überschreiten.

Aufgrund des Stellplatzbedarfs und der erforderlichen inneren Verkehrs- und Umfahrungsflächen wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um maximal 150 % durch die in § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung genannten Grundflächen per textlicher Festsetzung I. Punkt 2.2 zugelassen. Eine Überschreitung der nach Baunutzungsverordnung vorgesehenen Kappungsgrenze von einer GRZ von 0,8 wird nicht hervorgerufen.

Die zulässige Geschossfläche beträgt insgesamt 3450 m². Dies entspricht einer GFZ von 0,40.

Da das Gelände nach Norden hin steigt, wurde die maximale Traufwandhöhe mit einer festen Größe über NN exakt festgesetzt. Zur leichteren Orientierung wurde auf dem östlichen Gelände ein bestehender Kanaldeckel Nr. 07013374 als Referenzpunkt angegeben. Die zulässige Wandhöhe entspricht einer maximalen Wandhöhe von 8,00 m bezogen auf das geplante Gelände auf der Nordseite des Gebäudes.

Da aufgrund der festgesetzten Dachneigung, Traufwandhöhe und der Gebäudetiefe bei stetig steigenden Dachkonstruktionen unerwünschte Firshöhen auftreten könnten, wurde eine maximale Firshöhe ü. NN im sinnvollen Verhältnis zur zulässigen Traufwandhöhe festgesetzt.

4.4 Bauweise

Aufgrund des schmalen und langgestreckten Grundstückszuschnitts ist davon auszugehen, dass die Gebäude eine längliche Bauform erhalten und somit Gebäudelängen von über 50 m erreicht werden können.

Mit der textlichen Festsetzung I. Punkt 4.2 ist eine abweichende Bauweise daher zugelassen worden. Dabei sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Des Weiteren sind die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung einzuhalten.

Für Nebenanlagen wurden zulässige Einzelgrößen (maximal 30 qm) sowie eine zulässige Gesamtfläche von 100 qm festgesetzt. Damit wird den Bedürfnissen eines gewerblichen Betriebs an Nebenanlagen Rechnung getragen. Auch einzelne Überdachungen (z.B. als Pavillon) für den Kfz-Verkauf im Freien werden damit ermöglicht. Gleichzeitig wird durch die Beschränkung der zulässigen Gesamtfläche gewährleistet, dass es zu keinen städtebaulich unerwünschten großflächigen Überdachungen der Stellplätze kommt. Nicht zulässig sind Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten Grün- und Böschungsflächen. Damit soll sichergestellt werden, dass diese für die Durchgrünung und das äußere Erscheinungsbild des Gebietes wichtigen Teilflächen, insbesondere die privaten Grünflächen, nicht bebaut und versiegelt werden.

Für Werbeanlagen, insbesondere entlang der Äußeren Münchener Straße, wurden textliche Festsetzungen gemäß II. Punkt 4 getroffen.

4.5 Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird durch Zufahrten von der Oberaustraße und der Äußeren Münchener Straße erschlossen. Im Osten ist aufgrund der Nähe zum Bahnübergang nach Fürstätt entsprechend der Stellungnahme der DB Bahn AG keine Ein- und Ausfahrt möglich. Um dies zu verdeutlichen, wurde entlang der Fürstätter Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Zudem wurden entsprechende Planzeichen für Ein- und Ausfahrten als Hinweise eingearbeitet. Diese befinden sich im Westen an der Wende der Oberaustraße, sowie im Süden zur Äußeren Münchener Straße.

Am Ende der Oberaustraße wird eine neue Wendeanlage erstellt. Die bisherige Planung sah den Erhalt der vorhandenen Gasregelstation als Mittelpunkt des neuen Wendekreises vor. Aus Sicherheitsbedenken soll nun die Gasregelstation am vorhandenen Standort abgebaut und bei Bedarf in das südlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 2140/76 verlegt werden. Der Wendekreis mit einem Radius von 9 m kann damit etwas nach Norden verschoben werden. Der bestehende Gehweg an der Südseite der Oberaustraße soll bis zum Beginn des Fuß- und Radwegs fortgeführt werden. Dieser schafft eine neue Verbindung zwischen Oberaustraße und der Straße nach Fürstätt. Eine Weiterführung entlang der Bahntrasse bis zur Innenstadt ist angedacht, ebenso wie eine Weiterführung nach Westen in Richtung Kolbermoor. Die festgesetzte Mindestbreite beträgt einschließlich der begleitenden Grünstreifen 4,50 m.

Das neue Gewerbegebiet kann von der neuen Wendeanlage angefahren werden. Hierbei wurde auf eine strikte Trennung zwischen dem nördlichen Fuß- und Radweg und der Gewerbeerschließung geachtet. Dazu wurden auf der Nordseite des Gewerbegrundstücks private Grünfläche sowie südlich des Fuß- und Radweges Verkehrsgrün im Sinne des § 127 Baugesetzbuch festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen an der neuen Wendeanlage Oberaustraße sowie entlang der Äußeren Münchener Straße wurde nur als unverbindlicher Vorschlag als Hinweis aufgenommen, um einer zukünftigen detaillierten Straßenplanung die nötige Flexibilität zu geben.

Gemäß einem Grundsatzbeschluss des Ausschusses für Verkehrsfragen und ÖPNV vom 26.09.2006 ist ein vierstreifiger Ausbau der Äußeren Münchener Straße zwischen der Mangfallbrücke und der Straße „Am Gries“ mit Anbau von Abbiegespu-

ren vorgesehen. Mit gleichem Beschluss wurde auch für die Georg-Aicher-Straße einem Ausbau mit Linksabbiegespuren zur Kolbermoorer-, Grubholzer- und Oberaustraße zugestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Entwurfsplanung zu erstellen und den notwendigen Grunderwerb durchzuführen. Die Projektgenehmigung für die Bauabschnitte I (Knoten Äußere Münchener Straße / Georg-Aicher-Straße und Äußere Münchener Straße / Kolbermoorer Straße) und II (Kreuzung Fürstätt / Am Gries und westlich davon) soll in der Sitzung des Stadtrates am 27.02.2008 erfolgen.

Der Bauabschnitt II betrifft die Äußere Münchener Straße im Bereich südlich des Plangebiets. Es ist vorgesehen, die Fahrbahnen sowie die Geh- und Radwege zu verbreitern. Gleichzeitig soll für das geplante Gewerbegebiet eine Linksabbiegespur stadteinwärts angelegt werden. Der erforderliche Flächenbedarf ist in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Bauarbeiten sind bereits im Gange.

In einem dritten Bauabschnitt soll der zwischen Bauabschnitt I und II liegende Bereich ausgebaut werden. Hierbei ist auch eine Linksabbiegespur in die Oberaustraße vorgesehen. Bis zu deren Verwirklichung ist mit einer geringfügigen Verschlechterung der Verkehrssituation stadteinwärts durch eine Mehrung der Linksabbieger zu rechnen. Anhand der errechneten Verkehrszahlen wird diese vom Tiefbauamt als hinnehmbar erachtet.

Aus dem Gewerbegebiet ist das Linksabbiegen stadteinwärts wegen der Querung der mehrspurigen Straße und der Linksabbiegespur nicht möglich und auszuschließen.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt für Personal, Anlieferung und Rettungsfahrzeuge vorrangig über die Oberaustraße. Entsprechende Schleppkurven wurden auf dem privaten Grundstück für Schwerlastverkehr und Rettungsfahrzeuge berücksichtigt. Diese fahren auch wieder über die Oberaustraße ab.

4.6 Ver- und Entsorgung

Alle wesentlichen Versorgungsleitungen sind bereits in den umgebenden Straßenquerschnitten vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass vorrangig das Gebäude über die Oberaustraße anzuschließen und zu versorgen ist, damit der öffentliche Verkehr der Äußeren Münchener Straße nicht behindert wird.

Auf den nördlichen und östlichen Teilflächen des Grundstücks befinden sich öffentliche Kanal- und Wasserleitungen sowie unterirdische Bahnleitungen. Hierfür wurden mit den entsprechenden Sicherheitsabständen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Sofern entsprechende Rechte wie Duldung oder Dienstbarkeiten für Leitungsrechte noch nicht eingetragen wurden, sind diese für die Stadt Rosenheim, die Versorgungsträger und die Bahn grundbuchrechtlich zu sichern.

Auf der städtischen Fl.Nr. 2140/129 befindet sich eine Gasregelstation der Stadtwerke. Da der Standort auf der Mittelinsel des neuen Wendekreises aus Sicherheitsbedenken verworfen wurde, ist nun ein Abbau der Station am jetzigen Standort und bei Bedarf eine Verlagerung auf die südlich angrenzende Fl.Nr. 2140/76 geplant. Dafür sind Dienstbarkeiten erforderlich.

4.7 Grünordnung

Das Plangebiet ist derzeit eine zusammenhängende Grünfläche, für die in Teilflächen eine Biotopkartierung besteht. Zur Bewertung des Grundstücks, der Auswirkung der zukünftigen Planung, sowie der Festsetzung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Umweltbericht erstellt.

Hierin wurden das Schutzgut Boden, das Schutzgut Wasser, das Schutzgut Klima und Luft, sowie das Schutzgut Mensch, das Schutzgut Pflanzen und Tiere, das Schutzgut Ortsbild, das Schutzgut Kultur und Sachgüter betrachtet und bewertet.

Die Maßnahme löst entsprechende Ausgleichsmaßnahmen aus, die jedoch im Geltungsbereich auf dem Baugrundstück nicht nachgewiesen werden können.

Bezüglich der Flächenbilanzierung wurde ein notwendiger Faktor von 1,0 festgesetzt. Die damit verbundene, auf das Privatgrundstück bezogene Ausgleichsfläche wird daher mit einer Größe von 8325 m² im Gemeindegebiet Riedering, Gemarkung Neukirchen am Simssee, auf der Fl.Nr. 186/2, ausgeglichen. Diese Fläche ist als Ausgleichsfläche durch das Anerkennungsverfahren vom 18.05.2004 durch das Landratsamt Rosenheim anerkannt. Die Ausgleichsfläche für das städtische Grundstück wird mit einer Größe von 2523 m² vom Ökokonto der Stadt Rosenheim auf Fl.Nr. 882 und Fl.Nr. 897 in der Gemeinde Raubling, Gemarkung Pang abgebucht. Darüber hinaus werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß I. Punkt 6 Festsetzungen bezüglich Baumpflanzungen, deren Pflege und Erhalt, der Flächenversiegelung, sowie weiterer Kompensationsmaßnahmen, wie einer Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt. Außerdem wurden Gestaltungsmaßnahmen für die Freiflächen festgesetzt, um die Lebenssituation der vorhandenen Zauneidechsen zu verbessern. Dies betrifft insbesondere die Böschungsbereiche entlang des Radwegs und die Anlage von steingartenähnlichen Bereichen mit Gräsern, Rohbodenflächen und Steinhaufen.

Entlang der Äußeren Münchener Straße wird durch die Festsetzung einer Baumreihe mit Winterlinden eine grünplanerische Fassung des Straßenraums in Anlehnung an den ehemaligen Alleecharakter gesichert. Als Trennung zwischen dem Gewerbegebiet und dem nördlichen Fuß- und Radweg ist eine intensive Begrünung durch eine weitere Baumreihe vorgesehen. Da diese Baumreihe in Teilen nahe an den durch das Plangebiet verlaufenden Leitungen der Bahn zu liegen kommt, wurden zusätzlich Maßnahmen zum Schutz vor Beschädigung durch Wurzeln festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Gewerbegebiets wurden in Abhängigkeit von den geplanten Stellplatzflächen textliche Festsetzungen für die Neubepflanzung mit Laubbäumen getroffen.

Um einen ausreichenden Frischluftdurchsatz bzw. eine Frischluftzuführung weiter zu ermöglichen, wurde in der Verlängerung der durchlaufenden Grünzüge nördlich der Bahnlinie und östlich von Fürstätt die Teilfläche GE 1 von Bebauung freigehalten. Damit ist gewährleistet, dass über die Frischluftschneise ein Luftaustausch zu den südlich der Äußeren Münchener Straße liegenden Wohngebieten „Am Gries“ – „Äußere Münchener Straße“ erhalten bleibt. Zudem wird weiterhin der Blick stadtauswärts vom Kreuzungspunkt Richtung Fürstätt und der oberhalb liegenden Rosenkranzkirche erhalten.

4.8 Gewässer

Im Geltungsbereich und auf den Grundstücken sind keine oberirdischen oder unterirdisch verrohrten Gewässer oder Quellen bekannt.

4.9 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt derzeit über der 100-jährlichen Hochwasserkote, welche für dieses Grundstück nachrichtlich mit 451,50 üNN übernommen wurde.

Da durch die zur Bebauung notwendigen Abgrabungen, insbesondere wegen der Möglichkeit der Unterkellerung oder Unterbauung mit einer Tiefgarage, die Belange des Hochwasserschutzes betroffen sein können, wurden im Bebauungsplan unter IV. Wasserwirtschaft entsprechende Festsetzungen getroffen.

In Hinblick auf die angestrebte Nutzung mit einer Autowerkstatt wurden bezüglich wassergefährdender Stoffe Festsetzungen getroffen. Aufgrund der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN werden sich die Schutzmaßnahmen in erster Linie auf ein mögliches Untergeschoss beziehen.

Sollte sich die Baumaßnahme durch ein sogenanntes Freistellungsverfahren ermöglichen lassen, wird darauf hingewiesen, dass dennoch ggf. eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen ist. Hierbei muss, analog dem Bauantrag, ein entsprechendes Hochwasserschutzkonzept, bezogen auf den baulichen Schutz sowie der statischen Auftriebssicherheit, nachgewiesen werden.

4.10 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes soll in erster Linie durch Versickerung erfolgen. Aufgrund der Ortskenntnis, sowie einem vorliegenden Bodengutachten ist davon auszugehen, dass dies nicht uneingeschränkt möglich sein wird. Daher wurde unter IV. Pkt. 1.1 festgesetzt, dass, sofern eine Versickerung nicht in ausreichendem Umfang möglich ist, das Regenwasser über Rückhaltebecken verzögert in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden kann.

Des Weiteren sind zur Vermeidung von stark anfallendem, schlagartigem Oberflächenwasser, hervorgerufen durch Starkregen, Stellplätze und Zufahrten gemäß textlicher Festsetzung I. Pkt. 6.2 versickerungsfähig auszubilden. Um eine entsprechende Rückhaltewirkung zu erzielen, wurden Festsetzungen zu einer extensiven Dachbegrünung getroffen.

4.11 Grundwasser

Das vorliegende Bodengutachten konnte keine erhöhten Grundwasserstände feststellen. Dennoch ist aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit und der Lage am Fuße der Fürstatter Hangkante davon auszugehen, dass sogenanntes Schichtenwasser, insbesondere nach längeren Regenperioden, zu ähnlichen Problemen wie stark steigendes Grundwasser führen können.

Zur Schadensvermeidung wurden daher unter IV. Pkt. 4 und folgende entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Baumaßnahme sowie zur Verhinderung von Grund- und Schichtenwasserströme getroffen.

4.12 Lärm- und Umweltschutz

Anhand der immissionstechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan durch das Sachverständigenbüro Hooock Farny Ingenieure, wurde zum Schutz der bestehenden benachbarten Bebauung entsprechende Immissionskontingente unter III. festgesetzt. Das Plangebiet löst ein Verkehrsaufkommen von täglich ca. 100 Fahrzeugen je Fahrtrichtung (Ein- bzw. Ausfahrt) aus. Dabei wurde eine mögliche Nutzung als Autohaus berücksichtigt, andere mögliche gewerbliche Nutzungen erzielen keine höhere Verkehrsfrequenz. Damit ist eine Beurteilung der zusätzlichen betriebsbedingten Verkehrsgeräusche gemäß Pkt. 7.4 der TA Lärm nicht erforderlich, da sich weder tags noch nachts die Beurteilungspegel um mehr als 3 dB(A) erhöhen.

In dem Gutachten wurden neben den betriebsbedingten Emissionen auch die Auswirkungen der Verkehrsmehrung und des Neubaus der Wendeanlage untersucht. Der Bericht kam zu dem Ergebnis, dass die Planungen hinsichtlich des Straßenverkehrslärms keine negativen Auswirkungen auf die schutzwürdige Nachbarschaft haben. Festsetzungen zum Straßenverkehrslärm sind nicht erforderlich.

Der Umweltbericht sowie die Umweltprüfung haben sich hier konkret und tiefer mit den sich aus dem Schallschutzgutachten ergebenden Auswirkungen und Festlegungen beschäftigt und diese abgearbeitet.

4.13 Örtliche Bauvorschriften

Unter II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen wurden unter 2. Festsetzungen der Fassadengestaltung sowie unter 3. Dachausbildungen im Zusammenhang mit den zeichnerischen Festsetzungen getroffen. Damit sind Dach- und Fassadenausbildungen, die eine Blendwirkung sowie negative Fernwirkungen haben, vermieden. Zudem sind Dachgauben und negative Dachgauben, also lochartige Dacheinschnitte, unzulässig.

Zulässig sind Dachformen jeglicher Art. Damit wird den Gewerbebetrieben ein Maximum an gestalterischer Flexibilität ermöglicht, da sie häufig Vorgaben der übergeordneten Marken durch entsprechende "Corporate Identity" einhalten müssen. Damit das Dach aufgrund der zulässigen Gebäudebreite und -tiefe keine unverhältnismäßige Höhe erreicht, wurde eine maximale Dachneigung von 12° sowie eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

5. **Sonstige Festsetzungen**

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Von einer Reduzierung der Abstandsflächen nach den Möglichkeiten des Artikels 6 Absatz 7 der Bayerischen Bauordnung 2008 wird nicht Gebrauch gemacht.

Die Teilflächen des Plangebiets, die im Besitz der Deutschen Bahn AG liegen, wurden im Plan gekennzeichnet. Dabei wurden die Flächen, die derzeit aufgrund der darin enthaltenden Bahnleitungen nicht entwidmungsfähig sind, gesondert gekennzeichnet. Dies betrifft im Wesentlichen die von der Stadt zu erwerbende Flächen für die Wendeanlage sowie für den Fuß- und Radweg mit Verkehrsgrün. Diese Nutzungen sind als widmungskonforme Nutzungen möglich.

Für die vom privaten Bauherrn zur Verwirklichung seines Bauvorhabens zu erwerbende Teilfläche wurde bereits nach Angabe der Eingangs- und Clearingstelle der DB Service Immobilien GmbH, Niederlassung München eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt. Mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Nordosten ist eine Freistellung möglich. Das Freistellungsverfahren wurde bereits eingeleitet. Für beide Teilflächen ist der Grunderwerb bereits vollzogen.

Im gesamten Plangebiet sind Freileitungen unzulässig, Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Da sich auch derzeit in der Umgebung keine entsprechenden überirdischen Leitungen befinden, dient diese Festsetzung dem Erhalt der optischen Qualität und der Sicherung eines harmonischen Ortsbilds.

6. Werbeanlagen

Zu Werbeanlagen wurden unter II. Pkt. 4 detaillierte Festsetzungen getroffen, die sowohl schonend mit dem Ortsbild umgehen sollen, wie aber auch den Werbebedarf der Gewerbetreibenden in einem sinnvollen, aber ortsbildverträglichen Maße ermöglichen. Die festgesetzten Größen erlauben typische Sammelwerbeanlagen an Fassaden und als freistehende Anlagen.

Mit den Festsetzungen zur Anzahl der Anlage im Bezug auf Umkreis und Gruppierung bei Fahnenmasten und Einzeltafeln sollen unverhältnismäßige Auswirkungen vermieden werden. Besonderer Augenmerk wurde dabei auf die Bewerbung an der Äußeren Münchener Straße gelegt, um hier die gesetzten Ziele, eine Ortsbildverbesserung sowie die durchgehende Fortsetzung des ehemals vorhandenen Alleecharakters entlang der Münchener Straße wieder aufzunehmen und fortführen zu können.

7. Gender Mainstreaming

Die Belange des Gender Mainstreaming wurden folgendermaßen berücksichtigt: Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist eine Verbreiterung der Geh- und Radwege an der Äußeren Münchener Straße vorgesehen. Für Fußgänger und Radfahrer wird außerdem eine Verbindung zwischen der Oberaustraße und der Straße nach Fürstätt eingeplant. Diese liegt an der Nordseite des Plangebietes abseits der stark befahrenen Äußeren Münchener Straße.

8. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt südlich des Ortsteils Fürstätt, für den hochmittelalterliche Siedlungsspuren nachgewiesen wurden.

Im Bereich des Fürstatter Waldes sind Streufunde bekannt, so dass nicht auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden könnten. Vorsorglich wurden daher textliche Hinweise unter Pkt. 4 aufgenommen.

9. Altlasten

Aufgrund der Lage neben dem Holzkirchner Bahngleis sowie in Hinblick auf den noch vorhandenen Bahnschotter im Bereich einer früheren Gleistrasse wurden Hinweise durch Text unter Pkt. 2 und 3 aufgenommen. Hierin wird auch auf die Gefahren von Bombenblindgängern aufgrund von Bombardierungen der Gleiskörper während des 2. Weltkriegs hingewiesen. Des Weiteren ist bei auftretenden Altlasten darauf hingewiesen worden, dass umgehend das Umweltamt der Stadt Rosenheim zu benachrichtigen ist.

10. Eingriffsregelung

Für den überplanten Bereich gilt bislang größtenteils der seit dem 14.04.1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 „Oberaustraße“, der auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 basiert. Nach diesem war eine private Grünfläche festgesetzt. Für eine Teilfläche im Nordwesten gilt bislang der Bebauungsplan Nr. 19a „Oberaustraße West“, rechtsverbindlich seit 20.03.1984

Zudem befindet sich auf einer Teilfläche eine Biotopkartierung in Verbindung mit Vorkommen von „Roter Liste“ Arten, so dass die Fläche in der Kategorie 3 eingestuft ist. Gemäß dem Leitfaden für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, wurde in beigefügtem Umweltbericht ein Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt.

Ein Ausgleich ist gemäß §1a BauGB somit erforderlich und nachzuweisen. Der Ausgleichsbedarf kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung nachgewiesen werden.

Für die von der Stadt zu erwerbenden Flächen wird ein Ausgleich aus dem städtischen Ökokonto in der Gemeinde Raubling, Gemarkung Pang auf den Fl.Nrn. 882 und 897 abgebucht.

Für die privaten Gewerbegebietsflächen wird der Ausgleich auf dem Grundstück der Gemeinde Riedering, Gemarkung Neukirchen am Simssee auf Fl.Nr. 186/2 nachgewiesen. Diese Fläche ist bereits als Ausgleichsfläche anerkannt durch das Anerkennungsverfahren vom 18.05.2004 des Landratsamtes Rosenheim.

11. Planverwirklichung

Bodenordnung:

Für die Erweiterung der Äußeren Münchener Straße mit Gehweg, wird ein Grunderwerb aus dem Baugrundstück Fl.Nr. 2083 benötigt.

Für den nördlichen Fuß- und Radweg entlang der Bahntrasse, wird von der Deutschen Bahn AG eine Teilfläche aus der Fl. Nr. 2140/25 benötigt, wobei die Umnutzung durch den Rad- und Fußweg, sowie dem Begleitverkehrsgrün vor einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 9 Absatz 2 Baugesetzbuch erfolgen kann, da diese aufgrund der in diesem Bereich liegenden unterirdischen Bahnleitungen derzeit nicht möglich ist.

Im Bereich der Wende an der Oberaustraße sind Teilflächen aus der Fl.Nr. 2140/76 sowie aus der Bahnfläche 2140/25 zu erwerben.

Flächenbilanz (gerundet):

Gesamtgröße Geltungsbereich:	11.300 m ²
Städtische Fläche:	2.740 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	2.100 m ²
Verkehrsgrün:	640 m ²
Gewerbegebiet:	8.560 m ²
Zulässige Grundfläche:	2.750 m ²
Zulässige Geschoßfläche:	3.450 m ²
Private Grünfläche:	1.300 m ²

Folgekosten:

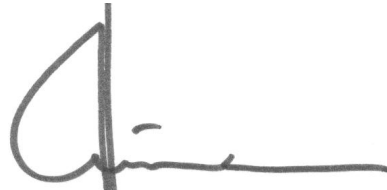
Der Bebauungsplan löst Folgekosten aus für den Neubau der Wendeanlage an der Oberaustraße, der zusätzlichen Verkehrsflächen für die Straßenverbreiterung und die Verlegung des Gehwegs entlang der Äußeren Münchener Straße inkl. der Verlegung der vorhandenen Bushaltestelle, sowie durch den Bau des nördlichen öffentlichen Fuß- und Radweges mit seinem Verkehrsbegleitgrün.

Rosenheim, den 25.08.2008



Angelika Stuer
Stadtplaner, Dipl.-Ing.

Bad Aibling, den 25.08.2008



Klaus Kunze
Architekt Dipl.-Ing. (FH)