



# Bebauungsplan Nr. 97 „Pürstlingstraße“ 1. Teiländerung (Sportheim) Begründung mit Umweltbericht

## I. Planungsbericht

### 1. Lage des Plangebiets

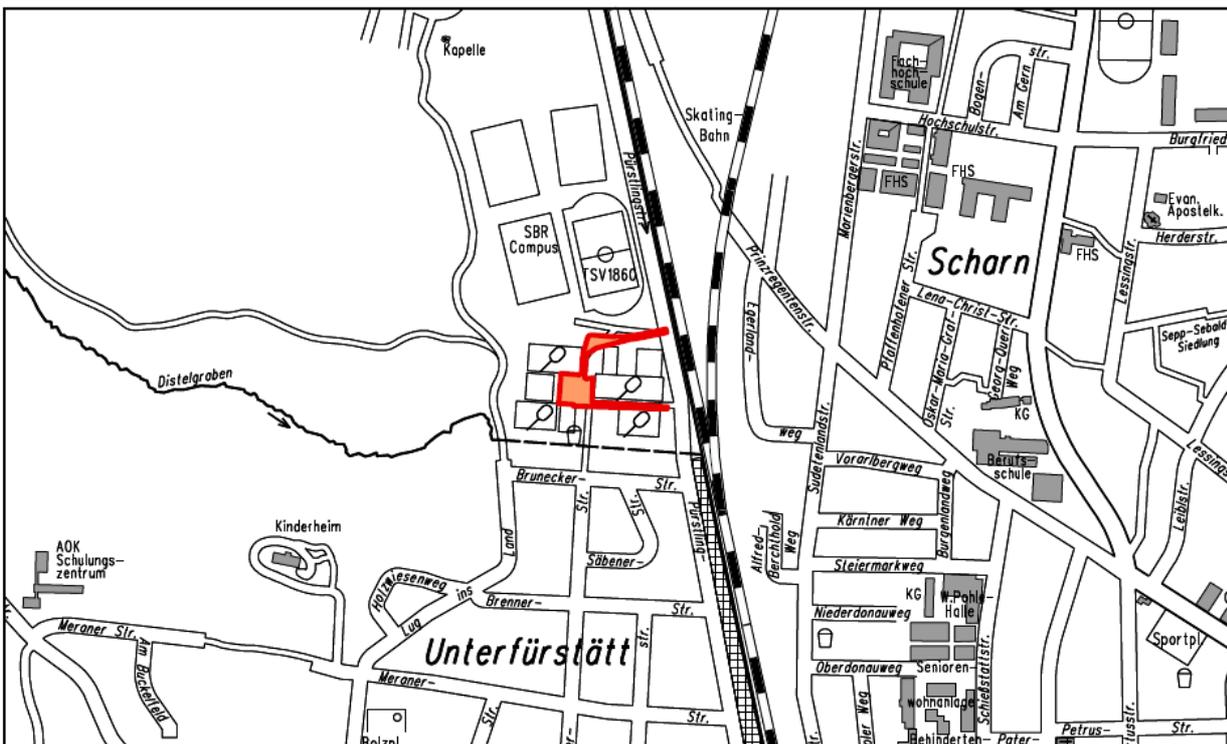
Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Rosenheim nördlich des Ortsteils Fürstätt und wird von der Pürstlingstraße erschlossen. Es beinhaltet die Flächen des innerhalb der bestehenden Tennisanlagen liegenden Sportheims sowie dessen öffentliche Erschließung.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurnummern der Gemarkung Rosenheim:  
Flur Nr. 1955 Teil, 1956 Teil, 1962/4, 1962/3 Teil, 1962/5 Teil, 1957 Teil.

Übersichtsplan

Norden

Maßstab: 1:10000



### 2. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Pürstlingstraße“ wurde am 07.11.1990 mit dem Ziel aufgestellt, das bisherige Sportgelände des Sportbund DJK Rosenheim e.V. an der Schießstattstraße, das inmitten von Wohnbebauung lag und zunehmend Probleme mit den Lärmemissionen hatte, an den westlichen Stadtrand von Rosenheim im Norden von Fürstätt an die Pürstlingstraße auszulagern. Der Bebauungsplan wurde am 01.07.1992 als Satzung beschlossen und am 23.08.1993 rechtsverbindlich.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden auch die acht seit 1978 bestehenden Tennisplätze des Sportbund Rosenheim e.V. und die dreizehn seit 1979 bestehenden Tennisplätze des TSV 1860 Rosenheim e.V. im Bestand festgeschrieben.

Eine öffentliche Erschließung des im Zentrum der Tennisanlagen liegenden Sportheims wurde nicht für notwendig erachtet, da die Nutzungen durch Pachtverträge abgesichert waren. Ein bestehender 3m breiter Fuß- und Radweg, der von Süden und Westen über städtischen Grund zum Sportheim führt, wurde im o. g. Ursprungsbebauungsplan als öffentlicher Weg festgesetzt.

### **3. Planungsanlass und Planungserfordernis**

Der seit dem 23.08.1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 97 „Pürstlingstraße“ setzt im Zentrum der vorhandenen Tennisanlage auf dem städtischen Grundstück Flur Nr. 1962/4 Gemarkung Rosenheim, auf dem dem TSV 1860 Rosenheim e.V. ein Erbbaurecht zum Bau eines Vereinsheimes eingeräumt wurde, ein Baufeld für ein II-geschoßiges Vereinsheim fest, das bereits 1978 genehmigt und gebaut wurde. Die Tennisplätze liegen im Süden und Westen dieses Vereinsheims auf städtischem Grund; das im Osten auf Flur Nr. 1955 liegende Grundstück wurde von der Stadt Rosenheim angepachtet und dem Sportbund DJK Rosenheim e.V. teilweise für die Anlage von Tennisplätzen unterverpachtet.

Der Sportbund Rosenheim e.V. errichtete auf der angepachteten Flur Nr. 1956 zusätzlich Tennisplätze und sein Tennisklubheim.

Sowohl der Eigentümer der Flur Nr. 1956, auf der 1978 das Tennisklubheim des Sportbund Rosenheim e.V. genehmigt wurde, als auch der Eigentümer der Flur Nr. 1955 haben die auslaufenden Pachtverträge nicht verlängert und fordern den Rückbau der auf ihren Grundstücken liegenden Anlagen.

Davon ist auch die Südostecke des Sportheims des TSV 1860 Rosenheim e.V. betroffen, welches mit einer Fläche von ca. 37 m<sup>2</sup> auf Flur Nr. 1955 Gemarkung Rosenheim liegt. Der Grundstückseigentümer begründet seine Forderung des Rückbaus mit den rechtskräftigen Urteilen des Landgerichts Traunstein vom 16.09.1986 und des OLG München vom 10.04.1987.

Die Stadt Rosenheim dagegen möchte den Erhalt des Sportheimes im Zentrum der Tennisanlagen sichern.

Bei der 1. Teiländerung dieses Bebauungsplanes geht es nicht um neue Festsetzungen für die Tennisplätze oder gar Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sondern neben anderen um die planungsrechtliche Sicherung des auf Flur Nr. 1962/4 errichteten Sportheims und deren Erschließung. Selbst wenn sich einige Tennisplätze aufgrund privatrechtlicher Verhältnisse in bestimmten Umfang reduzieren sollten, besteht ein öffentliches Interesse, das Sportheim auf Flur Nr. 1962/4 als Fläche für den Gemeinbedarf für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zu sichern. Ohne die Infrastruktureinrichtung des Sportheims mit den für den Tennisbetrieb benötigten Räumlichkeiten wie z.B. Umkleiden, ist ein weiterer Betrieb der verbleibenden Tennisplätze nicht möglich. Zugleich ist eine Sicherung der Erschließung dieses Sportheims erforderlich. Dazu wird eine öffentliche Verkehrsfläche über die im Ursprungsbebauungsplan als öffentlicher Parkplatz festgesetzte Erschließungsfläche festgesetzt, die über die Flur Nrn. 1957, 1956, 1962/5, 1962/3 und 1955 bis zum Sportheim weitergeführt wird.

Eventuelle privatrechtliche Bindungen bleiben unberührt.

Die städtebauliche Planung erfolgt gemäß § 1 BauGB und hat neben den Interessen Einzelner auch die öffentlichen Interessen zu berücksichtigen.

Bei der Untersuchung von Planungsvarianten muss der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit berücksichtigt werden. In Anbetracht der bestehenden Einrichtungen und Anlagen erscheint eine komplette Neuplanung als unverhältnismäßig und wirtschaftlich nicht vertretbar. Die vorliegende Planung orientiert sich weitestgehend am Ursprungsbebauungsplan und hält damit die Auswirkungen auf die von der Änderung betroffenen Grundstücke so gering wie möglich.

Die Kosten des Abbruchs würden außerdem bei weitem die Kosten für den beabsichtigten Erwerb des Grundstücksteiles übersteigen.

#### 4. Planungsziele

Um die öffentliche Erschließung und die Infrastruktur für die bedarfsnotwendigen Tennisplätze auf städtischem Grund sicherzustellen, ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit Erschließungs- und Zufahrtsflächen notwendig.

Die vorhandene Zufahrt zum Sportheim des TSV 1860 Rosenheim e.V. soll deshalb als öffentliche Verkehrsfläche und der vorhandene Fußweg, der den Parkplatz an der Pürstlingstraße im Osten über Flur Nr. 1955 erschließt, soll als öffentlicher Weg festgesetzt werden.

Die Straßenführung wurde so gewählt, dass die Straße gleichzeitig die Fahrgasse vom festgesetzten Parkplatz auf Flur Nr. 1957, Flur Nr. 1956 und Flur Nr. 1962/5 darstellt. (Siehe violett hinterlegten Ursprungsbebauungsplan in der planzeichnerischen Darstellung) Die neue öffentliche Straße kann auch das auf Flur Nr. 1957 eingetragene Geh- und Fahrrecht für Flur Nr. 1962/5 ersetzen, das zur Erschließung der Tennishalle auf Flur Nr. 1962/5 (Pürstlingstraße Nr. 47a) eingetragen wurde.

Über weitere Grundstücksarrondierungen im Bereich der festgesetzten Erschließungsstraße z. B. bei Flur Nr. 1957, 1956, 1962/5 und 1962/3 muss verhandelt werden.

Die Fläche von ca. 1084 m<sup>2</sup>, auf der das Sportheim des TSV 1860 Rosenheim e.V. errichtet wurde (835 m<sup>2</sup> aus Flur Nr. 1962/4 u. ca. 249 m<sup>2</sup> aus Flur Nr. 1955), soll als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden.

Auf diese Weise kann der notwendige Bedarf an Tennisplätzen und deren Infrastruktur gesichert werden, ohne dass wirtschaftliches Eigentum (Teilabbruch des Sportheimes) zerstört wird.

Zur Bedarfssituation von Tennisplätzen in Rosenheim insgesamt kann folgendes ausgeführt werden:

- Rosenheim hat insgesamt 6 Tennisvereine/-abteilungen mit 1440 Mitglieder und 45 Tennisplätzen (= 32 Spieler/Platz)
- der TSV 1860 und der Sportbund haben zusammen 552 Mitglieder und 21 Plätze (= 26 Spieler/Platz), die übrigen 888 Tennisspieler teilen sich 24 Tennisplätze (= 37 Spieler/Platz)
- nach derzeitigem Stand fallen im Jahre 2008 die Plätze des Sportbundes auf Flur Nr. 1956 weg, der Bestand der Sportbundplätze auf Flur Nr. 1955 ist zumindest unsicher
- bei Wegfall der Sportbundplätze und eines Platzes des TSV 1860 (teilweise auf Flur Nr. 1955) verbleiben gesichert 12 Plätze an der Pürstlingstraße (des TSV 1860) auf städtischem Grund
- die verbleibenden 12 Plätze wären für die 552 Mitglieder von Sportbund und TSV 1860 gerade ausreichend (= 46 Spieler/Platz)
- für den Betrieb dieser Plätze ist allerdings ein Vereinsheim (Dusche, Umkleiden, Aufenthaltsraum, Funktionsräume) erforderlich
- das Vereinsheim des Sportbundes auf Flur Nr. 1956 fällt 2008 weg .

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Vereinsheim des TSV 1860 Rosenheim, welches in dieser Bebauungsplanänderung als Gemeinbedarfsfläche für sportlichen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt wird, in jedem Fall erhalten werden soll, um den Betrieb auf der nach 2008 verbleibenden Anlage für die 552 Tennisspieler des TSV 1860 und des Sportbundes sicherzustellen.

Die 552 Tennisspieler von TSV 1860 und Sportbund könnten bei Aufgabe des Tennisstandortes Pürstlingstraße nicht einfach in die vier anderen Vereine/Abteilungen integriert werden. Dazu sind die 24 Tennisplätze der vier Vereine nicht ausreichend (dann = 60 Spieler/Platz). Die weitverbreitete Meinung, dass Tennis als Sportart rückläufig ist, ist nicht mehr zutreffend. Die Tennisvereine haben in den letzten 10 Jahren einen spürbaren Mitgliederrückgang erfahren. Dieser Trend dürfte aber beendet sein. Dies ergibt sich sowohl aus der Entwicklung der Mitgliederzahlen als auch aus Ausführungen des Bayerischen Tennisverbandes. Insofern wäre bei einer Aufgabe des Standortes eine Ersatzanlage zu schaffen.

Der Tennisstandort Pürstlingstraße ist der einzige in der Nordhälfte des Stadtgebietes. Die Vereine/Abteilungen Happing, Pang, ESV und Post-TSV decken räumlich die südliche Hälfte des



## 6. Verfahrensablauf

Der Stadtrat beschloss am 27.07.2005 die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Pürstlingstraße“ mit dem Ziel, das Vereinsheim des TSV 1860 Rosenheim e.V. und dessen Erschließung planungsrechtlich zu sichern, ohne dass wirtschaftliches Eigentum zerstört wird.

Der Stadtrat billigte am 27.07.2005 den Vorentwurf in der Fassung vom 20.05.2005 und gab ihn für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden frei.

Mit Schreiben vom 02.08.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden können, frühzeitig beteiligt und ein Vorentwurf vom 20.05.2005 zur Stellungnahme übermittelt.

Es wurden entweder keine Stellungnahmen abgegeben oder keine Bedenken mitgeteilt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 17.08.2005 durchgeführt und im Amtsblatt Nr. 16 vom 09.08.2005, im Internet und in der Tagespresse angekündigt.

Am 19.10.2005 billigte der Stadtrat den Planentwurf in der Fassung vom 22.09.2005 und gab ihn für die Beteiligung der Behörden und für die öffentliche Auslegung frei.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und die öffentliche Auslegung wurde im Parallelverfahren vom 28. Oktober bis 28. November 2005 durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung gingen von den betroffenen Eigentümern mehrere Stellungnahmen ein. Diese richteten sich im Wesentlichen gegen die Inanspruchnahme ihrer Grundstücke. Um die Folgen für das Privateigentum so weit wie möglich zu verringern, beschloss der Stadtrat am 21.12.2005 die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung mit Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie die Änderung des Geltungsbereiches und die geänderten Planinhalte in der Planfassung vom 15.12.2005. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können und dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden kann.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.01.2006 bis 01.02.2006 statt.

Vom Eigentümer der Flur Nr. 1955 wurden daraufhin erneut Bedenken vorgetragen.

Der Stadtrat beschloss deshalb am 18./24.05.2006 eine weitere erneute Auslegung und vertrat die Auffassung, dass die vorliegende Planung sich weitestgehend am Ursprungsbebauungsplan orientiert und damit die Auswirkungen auf die von der Änderung betroffenen Grundstücke so gering wie möglich gehalten werden.

## 7. Folgekosten

Es fallen folgende Folgekosten an:

für Grunderwerb:

- Gemeinbedarfsfläche aus Flur Nr. 1955 ca. 249 m<sup>2</sup>
- Fußweg Ost/West ca. 268 m<sup>2</sup>
- Verkehrsgrün ca. 73 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz ca. 121 m<sup>2</sup>
- Fußweg Süd/Nord aus Flur Nr. 1955 und 1956 ca. 129 m<sup>2</sup>
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf Flur Nr. 1957, 1962/5, 1962/3 und 1955 zur Sicherung der bestehenden Leitungen für Kanal, Gas, Wasser u. Strom ca. 522 m<sup>2</sup>
- Verkehrsfläche aus Flur Nrn. 1957, 1956, 1962/5 u. 1962/3 ca. 943 m<sup>2</sup>

für Straßenausbau, Fläche ca. 450 m<sup>2</sup>

## II. Umweltbericht

### 1. Kurzdarstellung der Planung / Nutzungsart

Das Plangebiet liegt westlich der Bahnlinie München-Rosenheim an der Pürstlingstraße, nördlich der Siedlung von „Neufürstätt“ inmitten von Sporteinrichtungen (Tennisplätzen). Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet der 1. Teiländerung als Grünflächen für den Gemeinbedarf zur Sportnutzung dar.

Mit dem 1. Teiländerungsverfahren soll der jetzige Bestand / Zustand für das Vereinsheim rechtlich gesichert werden.

### 2. Verkehrsbelastung

Das Plangebiet wird über den bestehenden Fußweg bzw. Zufahrt von der Pürstlingstraße verkehrlich erschlossen.

Emissionen / Immissionen

Als Emissionen ist „Lärm“ zu erwarten, der durch die bestehende Nutzung insbesondere der Freiflächen hervorgerufen wird.

### 3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile / Bestandsaufnahme

Anhand der landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber evtl. nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Das Ergebnis der Bewertung ist in nachfolgender Tabelle zusammengefaßt.

Tabelle 1: Bestandsaufnahme

|   | <b>Schutzgut</b>  | <b>Situation</b>             | <b>Empfindlichkeit</b> | <b>Bewertung</b>  |
|---|---|------------------------------|------------------------|-------------------|
| 1 | <b>Mensch</b><br>Erholungsraum<br>Lärmschutz<br>Luftreinhaltung<br>Boden<br>Schutz vor elektrischen Feldern (z.B. Hochspannungsleitung) | keine Auswirkung             | gering                 | kein Schutzbedarf |
| 2 | <b>Pflanzen und Tiere</b><br>Lebensraum<br>(Biotop)<br>Biotopvernetzung   | keine Auswirkung             | gering                 | kein Schutzbedarf |
| 3 | <b>Boden</b><br>Filterfunktion /<br>Biotopfunktion /<br>Nutzungsfunktion  | keine Auswirkung             | gering                 | kein Schutzbedarf |
| 4 | <b>Wasser</b><br>Oberflächengewässer<br>Grundwasser<br>Nutzungsfunktion<br>Grundwasser, ökologische Funktion                            | keine Auswirkung             | gering                 | kein Schutzbedarf |
| 5 | <b>Luft</b>   | keine Auswirkung             | gering                 | kein Schutzbedarf |
| 6 | <b>Klima</b>  | keine klimatische Auswirkung | gering                 | kein Schutzbedarf |
| 7 | <b>Landschafts- und Siedlungsplanung</b>  | keine Auswirkung             | gering                 | kein Schutzbedarf |
| 8 | <b>Kulturgüter</b>  | nicht vorhanden              |                        |                   |
| 9 | <b>Sachgüter</b>  | nicht vorhanden              |                        |                   |

## Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet besitzt aufgrund der bisherigen Nutzung nur geringe Wertigkeit für die Schutzgüter. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

## 4. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens

Tabelle 2: Auswirkungen

|          | <b>Schutzgut</b>  | <b>Mögliche Wirkfaktoren</b> | <b>Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens</b> |
|----------|---|------------------------------|---|
| <b>1</b> | <b>Mensch</b><br>Erholungsraum<br>Lärmschutz<br>Luftreinhaltung<br>Boden<br>Schutz vor elektrischen Feldern     | entfällt                     | entfällt  |
| <b>2</b> | <b>Pflanzen und Tiere</b><br>Lebensraum<br>Biotopvernetzung   | entfällt                     | entfällt  |
| <b>3</b> | <b>Boden</b><br>Filterfunktion/<br>Biotopfunktion/<br>Nutzungsfunktion  | entfällt                     | entfällt  |
| <b>4</b> | <b>Wasser</b><br>Oberflächengewässer/<br>Grundwasser,<br>Nutzungsfunktion/<br>Grundwasser, ökologische Funktion | entfällt                     | entfällt  |
| <b>5</b> | <b>Luft</b>   | entfällt                     | entfällt  |
| <b>6</b> | <b>Klima</b>  | entfällt                     | entfällt  |
| <b>7</b> | <b>Landschafts- und Siedlungsbild</b>   | entfällt                     | entfällt  |
| <b>8</b> | <b>Kulturgüter</b><br>Denkmalschutz   | entfällt                     | entfällt  |
| <b>9</b> | <b>Sachgüter</b>  | entfällt                     | entfällt  |

## **5. Prognose der Umweltwirkung bei Planungsdurchführung und Nullvariante und deren Bewertung**

Bei Durchführung der Planung ergeben sich keine wesentliche unmittelbaren Umweltauswirkungen auf das Gebiet des Planungsbereiches bzw. direkt angrenzenden Flächen.

Ohne Durchführung der Planung (Nullvariante) werden für das Plangebiet und seine Umgebung keine wesentlichen Veränderungen zum Bestand erwartet.

## **6. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Kein Bedarf

## **7. Ausgleichsflächen**

kein Bedarf

## **8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Kein Bedarf, da mit der Planung Bestand gesichert wird.

## **9. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**

Allgemeine Datengrundlagen:

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
- Stadtbiotopkartierung 1982, 2004

Gebietsbezogene Grundlagen

- Keine

## **10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

- Kein Bedarf

## **11. Zusammenfassung Umweltbericht**

Das Plangebiet wird in dem Bestand als solches gesichert. Es sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

Stadtplanungsamt Rosenheim, den 13.07.2006

i.A.



Cybulska