



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“

- 4. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

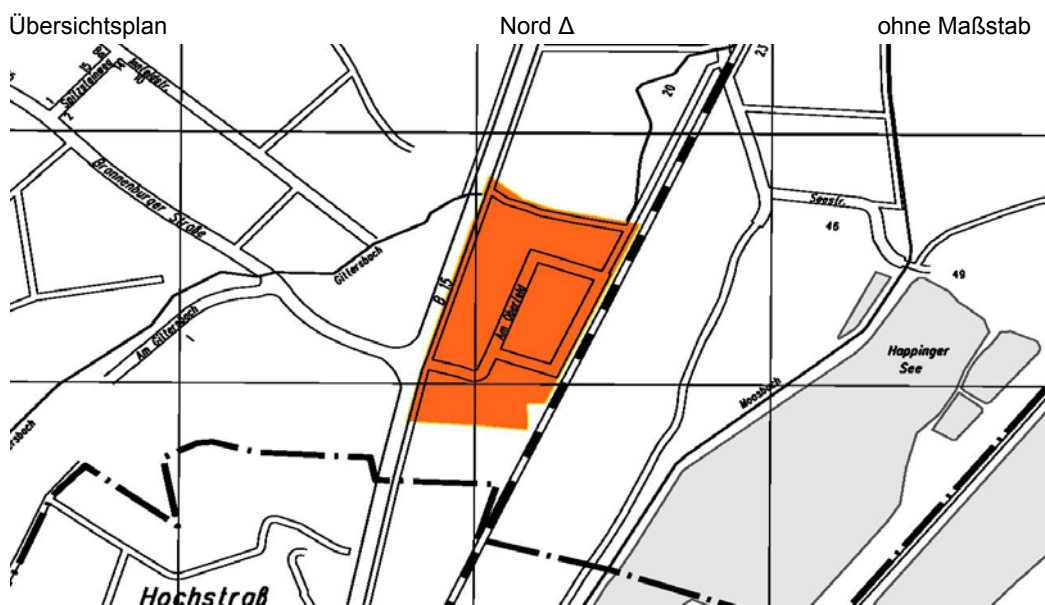
Planungsbericht

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Rosenheim, östlich der Bundesstraße B 15. Die Entfernung zur Rosenheimer Innenstadt beträgt (Luftlinie) ca. 4 km, zur südlich gelegenen Autobahn A 8 sind es ca. 1,3 km. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt im Osten durch die Bahnlinie Rosenheim - Kiefersfelden, im Süden durch eine Biotopfläche, im Westen durch die Bundesstraße B 15 und im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 erstreckt sich auf die gesamten Flächen des Gewerbegebietes „Am Oberfeld“ entsprechend dem Ursprungsbebauungsplans Nr.138“ Am Oberfeld“, dessen 1. und 3. Änderung sowie 2. Teiländerung. Er umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 332/1; 332/2; 333; 334/3; 335-Teil; 336; 400/4; 400/5; 400/6; 410/1; 412/2-Teil; 2012/1; 2014/1; 2019; 2020; 2020/1; 2020/2; 2021; 2022; 2023; 2024; 2025; 2026; 2026/1; 2027; 2028; 2029; 2030; 2031; 2032; 2033; 2034; 2035; 2036; 2037; 2038; 2039; 2039/2; 2040; 2041; 2042; 2043; 2044; 2045; 2045/1; 2046; 2047; 2048; 2049; 2050; 2051 der Gemarkung Aising sowie die Grundstücke mit den Flurnummern 215-Teil; 216; 217-Teil; 221-Teil; 223/1; 224/1; 264/13-Teil; 264/46; 264/47 der Gemarkung Happing.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 96.567 qm (ca. 9,7 ha).



2. Flächennutzung

2.1 Derzeitige Nutzung

Das Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ ist bereits gemäß den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplans erschlossen. Das Umlegungsverfahren ist abgeschlossen. Die Grundstücke sind zugeteilt und werden nun sukzessiv veräußert und bebaut. Heute sind im Gewerbegebiet bereits erste Produktions- und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Weitere Gewerbebetriebe werden in Kürze folgen, da für diese bereits Baugenehmigungen vorliegen.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Die seit dem 22.11.2002 rechtswirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim stellt die Fläche des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) dar. Der seit dem 20.04.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung weist das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO aus. Ferner gelten für das gesamte Plangebiet der seit dem 13.10.2015 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 3. Änderung sowie die seit dem 23.06.2015 rechtsverbindliche 2. Teiländerung für den südlichen Planbereich, die ebenfalls ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzen.

Südlich des Gewerbegebietes „Am Oberfeld“ befindet sich aktuell der Bebauungsplan Nr. 170 „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ in Aufstellung. Die Flächen des Bebauungsplans überschneiden sich geringfügig im nördlichen Randbereich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 4. Änderung. Ziel des Bebauungsplans Nr. 170 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zu schaffen. Hierzu weist der Bebauungsplan Gewerbeflächen gemäß § 8 BauGB aus. Für die betroffenen Flurstücke gilt nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 170 deren neue Planzeichnung einschließlich der textlichen Festsetzungen und Begründung.

3. Ausgangssituation und Planungsanlass

Für das am südlichen Stadtrand liegende Baugebiet, das im Westen durch die B 15, im Osten durch die Bahnlinie Rosenheim - Kiefersfelden, im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und im Süden durch eine Biotopfläche begrenzt wird, gelten der seit 20.04.2010 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung, die seit 23.06.2015 rechtsverbindliche 2. Teiländerung sowie die seit 13.10.2015 rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“. Wesentliches Ziel der rechtsverbindlichen Bebauungspläne ist die Förderung und planungsrechtliche Sicherung eines großzügig strukturierten, der Lagegunst entsprechend attraktiven Gewerbegebietes, das insbesondere die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe sowie verarbeitendem Handwerk und Dienstleistungsbetrieben ermöglicht. Mit Blick auf das Planungsziel wurde für das gesamte Plangebiet ein „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Um das Gebiet als qualitativ hochwertigen Gewerbestandort nachhaltig zu entwickeln und zu stärken wurden Nutzungen, welche die beabsichtigte Entwicklung und Sicherung des Gebietes stören oder behindern könnten, ausgeschlossen.

Dies gilt beispielsweise für Lagerplätze als selbständige offene Anlagen, selbständige Kompostieranlagen, Betriebe der Abfallverwertung und -lagerung, Wertstoff- und Bauhöfe, Schrottplätze und Betriebe, die das Betriebsgrundstück ausschließlich oder zu mehr als 50% der Grundfläche des Betriebsgrundstücks zum Abstellen von Fahrzeugen, Containern oder Maschinen außerhalb der Gebäude nutzen. Des Weiteren wurde die Errichtung von Vergnügungsstätten und Bordellbetrieben sowie vergleichbare Nutzungen ausgeschlossen, um eine Niveauabsenkung des Planungsgebiets (sogenannter Trading-Down-Effekt) zu verhindern. Selbständige Einzelhandelsbetriebe sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind generell unzulässig, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

Im Oktober 2015 ging beim Bauordnungsamt im Rahmen der Bauberatung eine Anfrage hinsichtlich einer Asylbewerberunterkunft in Form einer Gemeinschaftsanlage in Wohncontainern für die im Plangebiet liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 2050 und 2019 (Gemarkung Aising) ein. Beabsichtigt waren 92 Wohncontainereinheiten mit ergänzenden Einheiten für Küche, Dusche und WC.

Auf der Grundlage des am 24.10.2015 geänderten § 246 Abs. 10 BauGB können nun in Gewerbegebieten für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende Befreiungen erteilt werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Damit kann nach der neuen Rechtsgrundlage ein Anspruch auf Zulassung von Flüchtlings- und Asylunterkünften in Gewerbegebieten entstehen, wenn nach den Festsetzungen des Bebauungsplans die in der Regel nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke nicht explizit ausgeschlossen sind.

Grundsätzlich ist die Stadt offen für die Errichtung von Asylunterkünften auch in Gewerbegebieten nach den im BauGB eröffneten Möglichkeiten und sieht hier im Stadtgebiet auch Potenziale. Aufgrund der dezentralen Lage des Plangebietes, der fehlenden verkehrlichen Anbindung und mangelnder technischer Infrastruktur sowie des Fehlens eines sozialen Umfeldes wird jedoch eine Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden an diesem Standort als äußerst problematisch erachtet. Zudem würde eine solche Entwicklung der bisherigen Zielsetzung des Bebauungsplans zuwiderlaufen, die ausgewiesenen Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen vorzuhalten.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen ist für die noch unbebauten Grundstücke im Plangebiet mit weiteren derartigen Anfragen oder Anträgen zu rechnen. Um einer künftigen Fehlentwicklung im Plangebiet entgegenzusteuern, die durch einen Anspruch auf Erteilung einer Ausnahme entstehen könnte und um dem Planungsziel stärker Rechnung zu tragen, wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass die bislang nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen werden. Da die städtebaulichen Gründe, die den Ausschluss rechtfertigen auch für die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zutreffen, werden sämtliche ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausgeschlossen.

Mit der 4. Änderung verbunden ist der Erlass einer Veränderungssperre, die der Sicherung der Planungsziele dienen soll. Vorhaben und Veränderungen, die von der Veränderungssperre erfasst werden, unterliegen danach einem Bau- und Veränderungsverbot. Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, können gemäß § 14 Abs. 2 BauGB Ausnahmen zugelassen werden und somit Bauvorhaben genehmigt werden, wenn sie den genannten Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

4. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch den Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird hiermit nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) vor.

Nach den Vorschriften des § 13 Abs. 3 BauGB ist die Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich; von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird abgesehen. Vom Monitoring nach § 4 c wird ebenfalls abgesehen.

Da die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann, wird im Sinne einer effizienten Verfahrensabwicklung von den Möglichkeiten des § 13 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Es findet gleich eine einmonatige Auslegung der Planung statt. Parallel hierzu werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

5. Planungskonzeption

5.1 Allgemeine Ziele

Die 4. Änderung des Bebauungsplans verfolgt entsprechend zu dem vorangegangenen Ursprungsbebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ einschließlich dessen 1. und 3. Änderung das Ziel das hier in Rede stehende Gewerbegebiet stringent zu einem hochattraktiven Standort für das produzierende und verarbeitende Gewerbe und Handwerk sowie für hochwertige Dienstleistungen weiterzuentwickeln und das Plangebiet vor einer Inanspruchnahme durch konkurrierende Nutzungen zu bewahren. Gleichzeitig soll mit dem Ziel dem bestehenden Defizit an Gewerbeflächen in der Stadt Rosenheim Rechnung getragen werden. Die Stadt Rosenheim verfügt nur über wenige Gewerbegebiete. Umso wichtiger ist es, dass diese produzierendem und verarbeitendem Gewerbe und Handwerk sowie hochwertigen Dienstleistungen vorbehalten werden. Außerdem liegt es aufgrund der Begrenztheit der Flächenpotentiale im Interesse der Stadt, Möglichkeiten der Wirtschafts-

und Arbeitsplatzförderung zu schaffen und hierzu attraktive und großzügige Flächen in verkehrsgünstiger Lage zur Verfügung zu stellen.

Um eine dem Planungsziel entgegenstehende Entwicklung zu verhindern und eine nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB zu gewährleisten, ist es erforderlich die zulässige Art der baulichen Nutzungen weiter zu konkretisieren und beschränkende Nutzungsfestsetzungen zu treffen. Die vorliegende 4. Änderung hat unter Berücksichtigung des bereits rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ einschließlich dessen 1. und 3. Änderung den Ausschluss der nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zum Inhalt, da diese Nutzungen aufgrund ihrer Eigenart nicht der von der Stadt Rosenheim verfolgten Zielsetzung entsprechen. Insgesamt sollen mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 die Planziele des Ursprungsbebauungsplans sowie dessen bisheriger Änderungen um den Ausschluss der genannten Nutzungen ergänzt werden. Die Grundzüge der Planung werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert.

5.2 Weitergelten der bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Wie bereits dargestellt werden im Hinblick auf das oben genannte Planungsziel mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ die bereits getroffenen textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans einschließlich seiner 1. und 3. Änderung durch den Ausschluss der gemäß § 8 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke weiter konkretisiert bzw. weiter entwickelt. Die übrigen textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen der bereits oben genannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne bleiben unberührt und gelten für alle anderen Themenbereiche unverändert weiter. Eine planungsrechtliche Abwägung dieser hat bereits im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren stattgefunden. In der planzeichnerischen Darstellung der 4. Bebauungsplanänderung ist daher nur der räumliche Geltungsbereich festgesetzt, es gelten die bisherigen Planzeichnungen weiter. Damit wird die 4. Änderung als Ergänzung zu den bisherigen Planfassungen erstellt.

Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes gelten des Weiteren die textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen der seit 23.06.2015 rechtsverbindlichen 2. Teiländerung unverändert weiter, da diese durch die hier vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ nur textlich ergänzt werden. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 170 „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ gelten für den südlichen Randbereich der 4. Änderung deren neue Planzeichnung mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Um dem oben genannte Planungsziel und dem sich daraus ergebenden erhöhten Bedarf an ortsnahen Gewerbeflächen Rechnung zu tragen, werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ die gemäß § 8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchlich, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke ausgeschlossen. Unter den Anlagen für soziale Zwecke werden insbesondere die gemäß § 246 BauGB in Gewerbegebieten zulässigen Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte sowie sonstige

Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden ausgeschlossen, da diese genauso wie die kirchlichen, kulturellen, gesundheitlichen und sozialen Anlagen aufgrund ihrer Eigenart der Zielsetzung der Planung nicht entsprechen.

Rosenheim leidet generell unter einem Mangel an Bauflächen, die für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen geeignet sind, insbesondere für solche Betriebe von denen auch Belästigungen ausgehen können. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am südlichen Ortsrand von Rosenheim prädestiniert, Betriebe mit entsprechenden Immissionen aufzunehmen. Zudem ist durch die unmittelbare Nähe zur B 15 und zur Autobahn A 8 eine hervorragende verkehrliche Anbindung des Plangebietes gegeben, die eine bedeutende Standortqualität für produzierende und verarbeitende Gewerbenutzungen darstellt. Die zahlreichen Standortvorteile, welche das Gewerbegebiet bietet, würden aus Sicht der Stadtverwaltung durch die oben genannten Anlagen nur unzureichend ausgenutzt werden. Die hier ausgeschlossenen Anlagen stellen i.d.R. eine extensive und unproduktive Flächennutzung dar, die mit dem städtebaulichen Ziel einer höherwertigen Nutzungsstruktur mit einer entsprechenden Anzahl von Arbeitsplätzen nicht vereinbar wäre. Außerdem besteht durch eine anhaltende Ansiedlung konkurrierender Nutzungen die Gefahr, dass das Plangebiet für bestehende oder potentielle Gewerbebetriebe durch zunehmende Einschränkungen und Belastungen immer unattraktiver wird und diese sich günstigere Standorte außerhalb von Rosenheim suchen. Eine weitere Verknappung dieser Flächen würde zu städtebaulichen Fehlentwicklungen in der Gesamtstadt führen. Außerdem will die Stadt Rosenheim mit der Bebauungsplanänderung über die Erweiterung- und Entwicklungsmöglichkeiten hinaus für die Zukunft auch einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten. Um das für Rosenheim erforderliche neu zu schaffende gewerbliche ortsnahe Bauflächenpotential nicht durch außergewerbliche Nutzungen weiter zu reduzieren, ist der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie von Flüchtlings- und Asylunterkünften geboten.

Ferner begründet sich der Ausschluss der hier in Rede stehenden Anlagen aus der wohnortfernen Lage des Planstandortes. Kirchliche, kulturelle, soziale sowie gesundheitliche Einrichtungen sind aus stadtplanerischen Gesichtspunkten günstiger auf Flächen zu realisieren, die dichter am Ortszentrum bzw. in den Wohngebieten selbst liegen und damit in räumlicher Nähe zu den jeweiligen Nachfragegruppen angeordnet sind und auch fußläufig oder mittels öffentlichen Personennahverkehr von diesen erreicht werden können. Die genannten Nutzungen haben sich bereits in den zentralen Bereichen des Stadtgebietes und der einzelnen Stadtteile mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr etabliert und sollten dort künftig gestärkt werden. Auch neue Ansiedlungen dieser Art sollen in integrierten Lagen, bevorzugt in gemischt genutzten Siedungsteilen des Stadtgebietes sowie den einzelnen Stadtteilen untergebracht werden und nicht in peripher gelegenen Gewerbegebieten, wo sie sich der sozialen Kontrolle weitgehend entziehen.

Die Lage abseits von Siedlungsstrukturen und Wohnbebauung macht das Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ vor allem für die Ansiedlung von Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie Gemeinschaftsunterkünften und Aufnahmeeinrichtungen ungeeignet. Eine Anbindung an die Innenstadt und ihre Einkaufsmöglichkeiten, an Versorgungsstrukturen sowie an kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen (hier vor allem Schulen, Kindergärten, Kinderta-

gestätten etc.) fehlt gänzlich, ebenso wie ein Wohnumfeld und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. In Hinblick auf das fehlende soziale Umfeld kann an diesem Standort eine soziale Betreuung und Integrationsarbeit nicht gewährleistet werden. Die Stadt ist sich ihrer Verantwortung zur Schaffung von Flüchtlings- und Asylbewerberunterkünften durchaus bewusst und ist intensiv bemüht, geeignete Unterkünfte bereit zu stellen. Zielsetzung ist hier jedoch eine dezentrale Unterbringung im Sinne von kleineren Einheiten in integrierten Lagen.

Überdies würden Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden städtebauliche Spannungen im Plangebiet auslösen. Das Gewerbegebiet ist heute bereits teilweise bebaut. Weitere Baugenehmigungen für gewerbliche Nutzungen liegen für die Grundstücke Am Oberfeld 1, 4, 8, 9, 12 und 21 vor. Einerseits wären die Bewohner einem Immissionsgrad (Lärm- und Staubpotentiale) durch die vorhandene und zulässige gewerbliche Nutzung ausgesetzt, der mit einer wohnartigen Nutzung nicht vereinbar ist. Andererseits müssten neue wie auch bestehende Betriebe befürchten, im Rahmen des Rücksichtnahmegebots in ihrer Ansiedlung oder weiteren Entwicklung durch die immissionsschutzrechtlichen Ansprüche, welche einer wohnähnlichen Nutzung zukommen, beeinträchtigt zu werden. Langfristig könnten derartige Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen dazu führen, dass die Flächen an produzierende und verarbeitende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen nur sehr schwer veräußerbar wären, was dem erklärten Ziel der Stadt Rosenheim, die eigens dafür ausgewiesenen Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, entgegenstünde. Um die gewerbliche Entwicklung innerhalb aber auch außerhalb des Plangebietes nicht durch eine sich etablierende wohnähnliche Nutzung einzuschränken, ist der Ausschluss der hier nach § 246 BauGB zulässigen Gemeinschaftsunterkünfte, Aufnahmeeinrichtungen sowie sonstigen Einrichtungen zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrende geboten. Zudem erlaubt die geringe Größe des Plangebietes keine Nutzungsgliederung, die eine Zulässigkeit von wohnähnlichen Nutzungen städtebaulich integriert ermöglicht. Dies trifft auch für die kirchlichen, kulturellen, sozialen sowie gesundheitlichen Einrichtungen zu, durch die die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet nicht noch weiter eingeschränkt werden soll. Insgesamt dienen die hier getroffenen Ausschlüsse der Konfliktvermeidung innerhalb des Plangebietes. Außerdem widersprechen Flüchtlings- und Asylunterkünfte und Aufnahmeeinrichtungen genau sowie die kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen den Grundzügen der Planung, da es vorrangiges Ziel der Stadt ist, in Rosenheimer Süden ein Gewerbegebiet zu entwickeln, welches sich durch eine Vielzahl von Betriebsstandorten für produzierendes Gewerbe und verarbeitendes Handwerk sowie hochwertige Dienstleistungsbetriebe kennzeichnet und damit dem bestehendem Defizit an attraktiven Gewerbeflächen Rechnung trägt. Überdies sind diese, wie bereits ausgeführt, unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar und folglich auszuschließen.

Da die hier aufgeführte Gründe, die den Ausschluss nach § 246 Abs. 10 BauGB rechtfertigen, auch für die in § 246 Abs. 12 BauGB mindestens auf drei Jahre befristeten mobilen Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende sowie für Nutzungsänderungen zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zutreffen, wird empfohlen, auch diese im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nicht zuzulassen.

Trotz der vorgenommenen Einschränkung entspricht das Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ weiterhin in seinem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die wesentlichen Gewerbenutzungen sind nach wie vor zulässig. Die ursprünglichen Zweckbestimmungen des Gewerbegebietes „Am Oberfeld“ bleiben gewahrt.

6. Denkmalschutz

Die neuesten Untersuchungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ergaben für das Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ keine archäologischen Bodenfunde. Es wird daher nicht mehr davon ausgegangen, dass sich im Plangebiet Bodendenkmäler befinden. Abweichend von den bisherigen Hinweisen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ sind im Rahmen des Einzelbauvorhabens keine Auflagen hinsichtlich der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

7. Eingriffsregelung und Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich bereits innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ wird das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht; es wird kein neues bzw. zusätzliches Baurecht geschaffen. Die potentiell überbaubare Grundstücksfläche bzw. die zulässige versiegelbare Fläche wird nicht erweitert. Damit werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Durch den Ausschluss von weiteren Nutzungsarten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes lassen sich auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erkennen. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

8. Auswirkungen der Planung

Die wichtigsten Auswirkungen des Bebauungsplans sind die bezweckte langfristige Sicherung von Gewerbeflächen zur Ansiedlung von produzierenden und verarbeitenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Handwerk. Damit wird zum einen der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach attraktiven, verkehrsgünstig gelegenen, großflächigen sowie zusammenhängenden Gewerbeflächen im Stadtgebiet Rechnung getragen. Zum anderen unterstützt die vorliegende Bebauungsplanänderung die Errichtung von wohnortnahen Arbeitsplätzen und sorgt zudem für steigende Gewerbesteuererinnahmen.

Umweltrelevante negative Auswirkungen, die über das bereits festgesetzte Maß des Ursprungsbebauungsplans hinausgehen sind nicht zu erwarten, da die Bebauungsplanänderung lediglich auf die Präzisierung der Nutzungsarten abstellt. Eine intensivere bzw. der Umwelt mehr belastende Nutzung ist mit der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht verbunden.

Der seit 14.07.2009 rechtsverbindliche Ursprungsbebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ einschließlich der seit 20.04.2010 rechtsverbindlichen 1. Änderung sowie der seit 23.06.2015 rechtsverbindlichen 2. Teiländerung und der seit 13.10.2015 rechtsverbindlichen 3. Änderungen wird innerhalb der 7-Jahresfrist geändert. Die Änderungen lösen keine Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB aus. Zwar wird die Nutzungsmöglichkeit durch den Ausschluss gezielter Nutzungen eingeschränkt, allerdings bleiben sowohl die grundsätzliche Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) wie auch das Maß der Nutzung unverändert bestehen, so dass keine wesentliche Wertminderung der Grundstücke entstehen kann. Insgesamt wird weder die Bebaubarkeit der Grundstücke noch die gewerbliche Nutzung eingeschränkt.

9. Gender Mainstreaming

Mit der Novellierung des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 ist Gender Mainstreaming in den Katalog der abwägungsrelevanten Belange in der Bauleitplanung aufgenommen worden. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, Familien, Junge und Alte sowie behinderten Menschen sind damit in die Abwägung einzustellen. Zielsetzung der 4. Änderung ist es, die in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, auszuschließen und das Plangebiet produzierendem und verarbeitendem Gewerbe und Handwerk sowie hochwertigen Dienstleistungsbetrieben vorzuhalten. Damit wird zum einen dem erhöhten Bedarf an gewerblichen Baulandflächen, zum anderen der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Stadt Rechnung getragen. Mit dem Ausschluss der hier in Rede stehenden Anlagen wird des Weiteren das Ziel verfolgt, die ausgeschlossenen Anlagen vornehmlich in integrierten Lagen anzusiedeln, wo sie in räumlicher Nähe zu den jeweiligen Nachfragegruppen angeordnet sind und ihre Erreichbarkeit auch fußläufig oder mittels öffentlichem Personennahverkehr für jedermann gegeben ist.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich mit der 4. Änderung des Bebauungsplans gegenüber den bereits für das Plangebiet rechtsverbindlichen Bebauungsänderungen für die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen des Mannes und der Frau keine grundsätzlich neuen oder negativen Auswirkungen ergeben.

10. Planverwirklichung

10.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren wurde bereits durchgeführt. Im Rahmen der 4. Änderung sind keine neuen bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10.2 Folgekosten

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ entstehen der Stadt Rosenheim keine zusätzlichen Kosten.

11. Weitergeltung der bisherigen Begründungen

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ regelt lediglich die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, hier insbesondere zum Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Alle weiteren Planungsinhalte der 1. und 3. Änderung sowie der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ bleiben unverändert gültig. Daher wurden in der vorliegenden Begründung nur diese Themen neu begründet. Im Übrigen wird auf die Begründungen der 1. und 3. Änderung sowie der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ verwiesen, die für den jeweiligen Geltungs- und Themenbereich unverändert gültig bleiben.

Stadtplanungsamt
Rosenheim, den 09.11.2015



Robin Nolasco