

# **Stadt Rosenheim Flächennutzungsplan**

**Inhalt des Änderungsverfahrens  
Nr. 02.02 „Grünfläche an der Klepperstraße“**

M 1 : 5000  
Planfassung vom Oktober 2003  
Stadtplanungsamt

**Stadt Rosenheim**  
**02. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Nr. 02.02 „Grünfläche an der Klepperstraße“**  
**VERFAHRENSVERMERKE**


Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.02.1998 die Einleitung des Verfahrens zur 02. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

STADT ROSENHEIM  
12.12.2003  
I.A.

  
Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

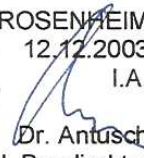
Die Bürger wurden am 11.03.1998 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur 02. Änderung des Flächennutzungsplanes informiert (§ 3 (1) BauGB).

STADT ROSENHEIM  
12.12.2003  
I.A.

  
Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

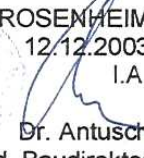
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.04.1998 an der 02. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt (§ 4 (1) BauGB).

STADT ROSENHEIM  
12.12.2003  
I.A.

  
Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

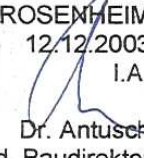
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.02.2003 den Bericht über die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebilligt und die Planungen für die öffentliche Auslegung freigegeben.  
Gleichzeitig hat der Stadtrat beschlossen, die weiteren Verfahren für die 13 Inhalte der 02. Änderung getrennt voneinander fortzuführen.

STADT ROSENHEIM  
12.12.2003  
I.A.

  
Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

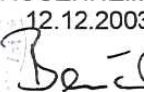
Die Änderung Nr. 02.02 „Grünfläche an der Klepperstraße“ des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 25. Juni bis 25. Juli 2003 öffentlich ausgelegt.

STADT ROSENHEIM  
12.12.2003  
I.A.

  
Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.10.2003 über die eingegangenen Anregungen beraten und die Änderung Nr. 02.02 „Grünfläche an der Klepperstraße“ des Flächennutzungsplanes festgestellt.

STADT ROSENHEIM  
12.12.2003

  
Gabriele Bauer  
Oberbürgermeisterin

Die Regierung von Oberbayern hat die Änderung Nr. 02.02 „Grünfläche an der Klepperstraße“ des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 23.02.04 genehmigt.

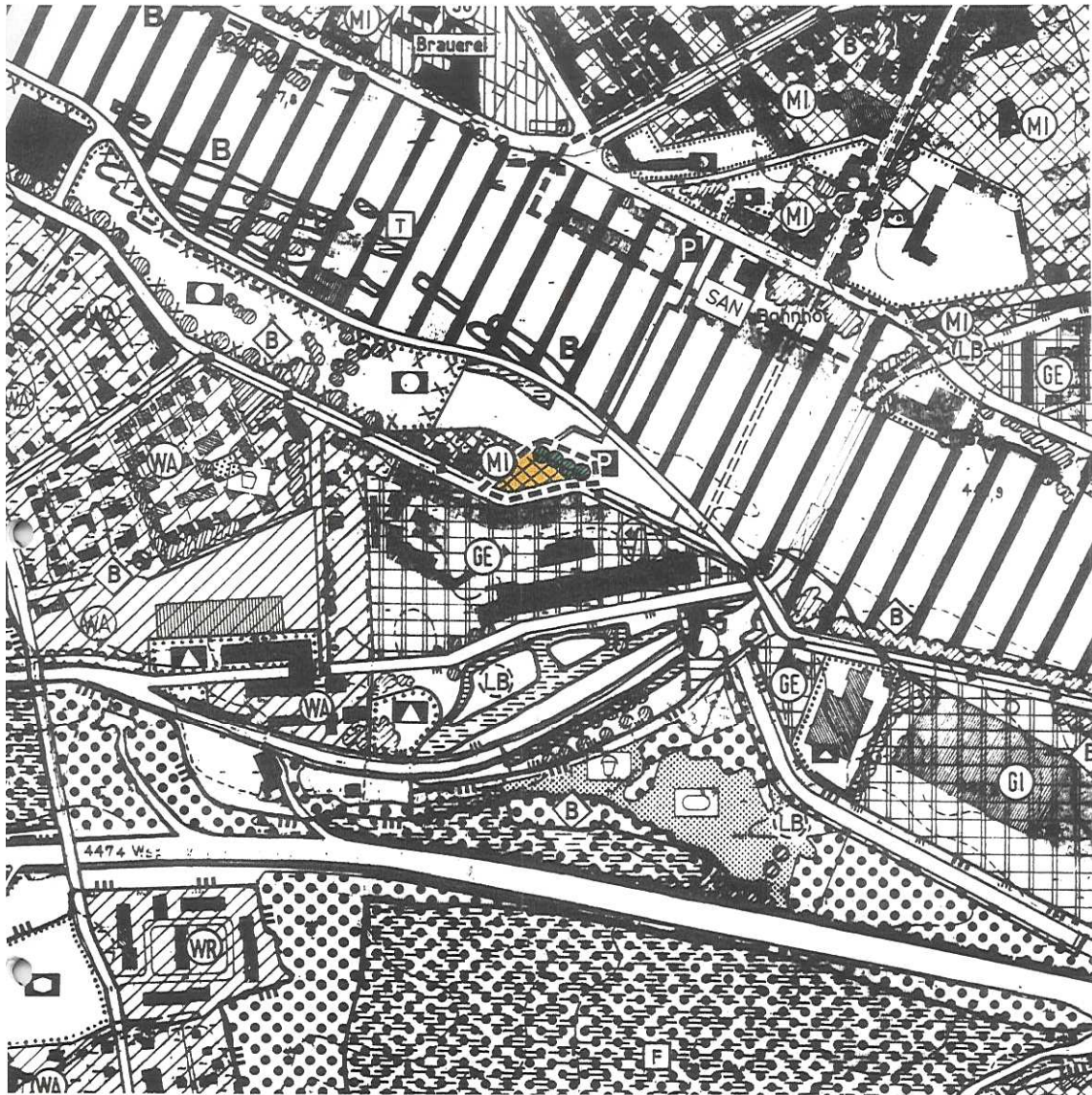
Regierung v. Oberbayern  
München, den - 4. 05. 04

  
Keller  
Baudirektor

Die Genehmigung der Änderung Nr. 02.02 „Grünfläche an der Klepperstraße“ des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim durch die Regierung von Oberbayern wurde im Amtsblatt Nr. 7 vom 13.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Damit wurde die Änderung Nr. 02.02 des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim wirksam.

STADT ROSENHEIM  
I.A.

  
Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor



**Stadt Rosenheim**  
**Flächennutzungsplan**  
 2. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 2.02. „Grünfläche an der Klepperstraße“  
 Geplante Nutzung

**Legende**



M 1 : 5000  
 Oktober 2003  
 Stadtplanungsamt



## **Stadt Rosenheim**

### **Flächennutzungsplan;**

2. Änderung des Flächennutzungsplanes  
02.02 „Grünfläche an der Klepperstraße“

- Erläuterungsbericht

### **Bisherige Nutzung und Darstellung im Flächennutzungsplan Planungserfordernis**

Das dreieckige Grundstück an einer der charakteristischen Straßenbiegungen der Klepperstraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan vom 12.12.1995 als Grünfläche mit Einzelbaumbestand dargestellt. Diese Darstellung der Fläche erfolgte wegen ihres Gehölzbestandes und ihrer Funktion für Erhalt und Verbesserung von Kleinklima, Stadtbild und Stadtgliederung.

Inzwischen wurde für das Grundstück ein Bauantrag gestellt; im Rahmen der Bearbeitung des Antrages wurde festgestellt, dass das Grundstück grundsätzlich nach § 34 BauGB bebaubar ist. Nachdem auch der Baumbestand nicht mehr im ursprünglichen Umfang vorhanden ist, ist die Darstellung einer Grünfläche an dieser Stelle nicht haltbar.

### **Nutzungsänderung, Einbindung in die Umgebung**

Die Lage des Grundstücks

- mit Randbereichen des Bahnhofs Rosenheim im Norden und
- der stark befahrenen Klepperstraße im Süden, mit
- mischgenutzter Bebauung im Westen und
- KfZ-Handel auf Bahngelände im Osten

gibt die Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung vor.

Nachdem Lage, Funktion und Einbindung in die Umgebung eine Entwicklung hin zu weniger Lärm nicht erwarten läßt, kommt nur eine minder sensible Nutzung in Frage, die die Umgebung berücksichtigt. .

Die Nutzung als Bürogebäude ist in einem Misch- bzw. Gewerbegebiet allgemein zulässig; aus lärmschutztechnischen Erwägungen (s.u.) und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Umgebungsnutzung und –bebauung ist die Mischgebietsausweisung allgemein zulässig und angemessen.

.

### **Natur- und Landschaft**

Bei den Beratungen zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes war für das fragliche Grundstück an der Klepperstraße aus Gründen der Verbesserung des Kleinklimas, von Stadtbild und Stadtgliederung die Darstellung von Grünanlagen mit Einzelbaumbestand beschlossen worden.

Durch die Baumaßnahme auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück wurden inzwischen Teile des Baumbestandes in Mitleidenschaft gezogen und anschließend teilweise gefällt.

Da eine Zuordnung des Grundstückes in den Außenbereich wegen der Umgebungsbebauung und auch wegen der zwischenzeitlich erfolgten baulichen Entwicklung nicht gehalten werden konnte, hat der Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschuss einer Bebauung des Grundstückes zugestimmt unter der Bedingung, die im Nordosten des Grundstückes entlang des Fuß- und Radweges stehenden Bäume zu erhalten. Der vorliegende Freiflächengestaltungsplan berücksichtigt die Vorgaben von Naturschutz und Landschaftsplanung.

### **Eingriffsregelung**

Nachdem die Baumaßnahme noch vor dem Stichtag zur Einführung der Eingriffsregelung (01.01.2001) genehmigt wurde, bedarf die Eingriffsregelung auch keiner Berücksichtigung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung.

## **Wasserwirtschaft**

Der Mühlbach fließt in unmittelbarer Nähe zu dem überplanenden Grundstück, seine Böschungen sind durch Betonwände gesichert. Er weist als Triebwerkskanal, der im Bereich der Kunstmühle künstlich gespeist wird, eine konstante, regulierbare Wasserführung auf.

Eine Hochwassergefahr besteht in Abhängigkeit von extremen Regenereignissen insbesondere, solange der Abschnitt 09 des Hochwasserschutzes an der Mangfall (Bereich Turnersteg bis Unterwasserkanal Kunstmühle) noch nicht gewährleistet ist. Darüber hinaus kommt es darauf an, dass alle Bauabschnitte des Hochwasserschutzes nördlich der Mangfall bis Bad Aibling abgeschlossen sind, wobei eine Gefährdung von Regenereignissen, die größer als ein hundertjähriges Hochwasser sind, immer noch nicht ausgeschlossen werden können. Mit dem Abschluss der Hochwasserfreilegung in einem Zeitraum von ca. 10 Jahren kann gerechnet werden.

## **Techn. Infrastruktur**

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gesichert.

Die Problematik einer akuten potentiellen Hochwassergefährdung war zum Zeitpunkt der Baugenehmigung nicht bekannt.

## **Lärmschutz**

Aus immissionsschutztechnischer Sicht besteht Einverständnis mit der Ausweisung als Mischgebiet, wobei dieses Baugebiet aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung durch die Bahn und dem Verkehrsaufkommen auf der Enzenspergerstraße dahin einzuschränken ist, dass Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Im Bebauungsplanverfahren sind die notwendigen Schallschutzmaßnahmen für die Wohnungen und für die geplante Büronutzung festzulegen.


## **Hinweis der DB Netz AG**

Die DB Netz AG stimmt der Planung zu, sofern folgende Hinweise beachtet werden:

- Anlagen der DB Station & Service dürfen durch die künftige Flächennutzung nicht beeinträchtigt werden;
- Aus- und Umbaumaßnahmen sind der Deutschen Bahn weiterhin zu gewähren;
- Ansprüche gegen die Bahn sind ausgeschlossen; gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen;
- Bepflanzungen dürfen nur unter Berücksichtigung der Baumfallgefährdungen vorgenommen werden;
- Beleuchtungen und Werbeflächen dürfen den Eisenbahnverkehr nicht gefährden;
- Bei Einzelmaßnahmen ist eine Stellungnahme der Deutschen Bahn Services Immobilien GmbH als Nachbar einzuholen;
- Ein Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahn ist zu verhindern;
- Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können nur nachrichtlich in die gemeindliche Planung aufgenommen werden.

Stadtplanungsamt, Oktober 2003

I.A/



Alois Gartner