

Stadt Rosenheim Flächennutzungsplan

Inhalt des 4. Änderungsverfahrens
Gewerbegebiet Rosenheim Süd - 1. Bauabschnitt

M 1 : 5000
Planfassung vom 19. November 2002
Stadtplanungsamt

Stadt Rosenheim

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

• VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.12.1998 die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Gleichzeitig hat der Stadtrat beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

STADT ROSENHEIM
03.06.2002
I.A.

Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Die Bürger wurden am 04.02.1999 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes informiert (§ 3 (1) BauGB). Darüber hinaus bestand in der Zeit zwischen 05. und 19.02.1999 die Möglichkeit zur Erörterung

STADT ROSENHEIM
03.06.2002
I.A.

Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.03.2001 den Bericht über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gebilligt und die Planung für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung freigegeben.

STADT ROSENHEIM
03.06.2002
I.A.

Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.10.2001 an der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt (§ 4 (1) BauGB).

STADT ROSENHEIM
03.06.2002
I.A.

Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 29.10 bis 30.11.2001 öffentlich ausgelegt.

STADT ROSENHEIM
03.06.2002
I.A.

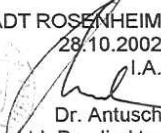
Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.06.2002 über die eingegangenen Anregungen beraten und die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt.

STADT ROSENHEIM
19.06.2002

Gabriele Bauer
Oberbürgermeisterin

Eine erweiterte interkommunale Beteiligung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Anschreiben vom 12.08. und 28.08.2002 durchgeführt.

STADT ROSENHEIM
28.10.2002
I.A.

Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 23.10.2002 über die eingegangenen Anregungen beraten und die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erneut festgestellt.

STADT ROSENHEIM
28.10.2002

Gabriele Bauer
Oberbürgermeisterin

Die Regierung von Oberbayern hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 14.11.2002, Az.:421-4621-RO-1/02 gem. § 6 Abs. 1 - 4 BauGB genehmigt. München, den 03.03.2003

Keller
Baudirektor





Die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim durch die Regierung von Oberbayern wurde im Amtsblatt Nr. 25 vom 20. November 2002 ortsüblich bekanntgemacht. Damit wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim wirksam.







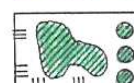

STADT ROSENHEIM
20.11.2002
I.A.

Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor



Stadt Rosenheim
 Flächennutzungsplan
 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
 Gewerbegebiet Süd – 1. Bauabschnitt

Legende

-  Geltungsbereich der Änderung
-  Gewerbegebiet
-  Sondergebiet für ein Möbelhaus
-  Verkehrsflächen
-  Wasserflächen
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Planungen zum Schutz von Natur und Landschaft (geplanter Landschaftsbestandteile, Biotope, landschaftsgliedernde Pflanzungen, Baumbestand)
-  Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

M 1 : 5000
 19. November 2002
 Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Gewerbegebiet Rosenheim Süd - 1. Bauabschnitt“

- Erläuterungsbericht

Eine wichtige Aufgabe von Städten und Gemeinden ist die Sicherung und Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze. Grundlage für eine weitere wirtschaftliche Entwicklung ist die Ausweisung von neuen Gewerbebeständen.

Im Stadtgebiet Rosenheim gibt es kaum noch Standorte, die sich für großflächige Gewerbegebiete eignen. Deshalb werden Anstrengungen unternommen, im Raum Rosenheim ein neues, großflächiges Gewerbegebiet zu entwickeln.

Die Erfordernisse der Wirtschaft sind dabei mit den naturräumlichen, siedlungsstrukturellen und infrastrukturellen Gegebenheiten, insbesondere mit den verkehrlichen Zusammenhängen in Einklang zu bringen. Zu beachten sind dabei auch Rahmenbedingungen wie z. B. Topographie und die Einordnung in das übergeordnete Verkehrsnetz.

Besonders geeignet für ein solches Gewerbegebiet erscheint die Fläche nordwestlich des Hauptstraßenkreuzes Autobahn A 8 und Bundesstraße B 15 mit östlich bzw. nördlich anhängigen kleineren Bereichen. Diese Fläche, die im Norden und Westen vom Gittersbach begrenzt wird und im Osten durch die Bahnlinie Rosenheim - Kufstein, liegt je etwa zur Hälfte auf dem Stadtgebiet Rosenheim und auf dem Gemeindegebiet Raubling. Die hier behandelte Änderung des Flächennutzungsplanes kann sich nur auf den Stadtbereich Rosenheim beziehen.

1. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung;

Eine Entwicklungsfläche dieser Größenordnung hat erhebliche raumstrukturelle Auswirkungen. Deshalb sind Vorgaben der übergeordneten Planung zu beachten, um die angestrebten Entwicklungen auf regionaler sowie auf lokaler Ebene zu unterstützen.

Landesentwicklungsprogramm LEP: Die Stadt Rosenheim liegt in der Region 18 Südost-Oberbayern. Rosenheim ist im Landesentwicklungsprogramm als Oberzentrum ausgewiesen.

Rosenheim und seine Umlandgemeinden sind als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum gekennzeichnet (All 3.8) und liegen im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums München (All 3.9).

Der Raum Rosenheim liegt im Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen: Entlang der A8 München - Salzburg in Ost-West-Richtung und entlang der B15 von Landshut über Rosenheim ins Inntal in Nord-Süd-Richtung.

Ziele LEP: Für die Entwicklung der Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum greifen für Rosenheim folgende Ziele (All 3.8):

1. Stärkung des regionalen Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkts im ländlichen Raum als Beitrag zur Entlastung des Verdichtungsraums München.
2. Oberzentral gebundene Einrichtungen, die nicht zur Versorgung der Bevölkerung in den Verflechtungsbereichen von Oberzentren und Verdichtungsräumen notwendig sind, sollen bevorzugt in den Kernstädten der Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum errichtet werden.
3. Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung soll im ausgewogenen Verhältnis zwischen den Kernstädten und den übrigen Gemeinden erfolgen, mit Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg.
4. Der Ausbau des ÖPNV soll intensiviert werden. Bei der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sollen für Planungen und Maßnahmen gemeindeübergreifende Lösungen angestrebt werden.

Für die Entwicklung der ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume sind folgende Ziele genannt (All 3.9):

1. Bewahrung der eigenständigen ländlichen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur;
2. Vermeidung des Zusammenwachsens größerer Siedlungseinheiten bei Entwicklungen im Wohnsiedlungsbereich und Schaffung von gewerblichen Arbeitsstätten.
3. Erhaltung der für den regionalen und überregionalen ökologischen Ausgleich notwendigen Freiflächen.
4. Der ÖPNV soll bevorzugt ausgebaut werden.
5. Landwirtschaftliche Nutzungen mit besonderen Versorgungsaufgaben sollen gewährleistet sein.

Regionalplan Südost-Oberbayern: Das Oberzentrum Rosenheim soll weiter ausgebaut werden - dabei sollen zusätzliche oberzentrale Einrichtungen neu geschaffen werden. Bei Verlagerungen oberzentraler Einrichtungen aus dem großen Verdichtungsraum München sollen diese bevorzugt in der Stadt angesiedelt werden. (All 1.5).

Dem Oberzentrum kommen aufgrund seiner Entwicklung und zentralörtlichen Einstufung vor allem folgende regionalplanerischen Funktionen zu:

- Funktion im Dienstleistungsbereich mit Einrichtungen mit überwiegend hochspezialisierten dienstleistungsorientierten Unternehmen,
- Gewerbe und Arbeitsplatzfunktion
- Funktionen in den Bereichen Bildung, Ausbildung und Kultur...

In Rosenheim sollen auch die Funktionen angesiedelt werden, die mit dem großen Verdichtungsraum München verbunden sind.

Das Oberzentrum Rosenheim kann seine Stärke als Dienstleistungs- und Versorgungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich und in der Region u. a. wegen partieller Mängel im verkehrlichen Bereich (Individualverkehr und öffentlicher Personennahverkehr) sowie begrenzter Flächenreserven derzeit noch nicht voll entfalten. Der Raum Rosenheim soll jedoch als Wirtschafts- und Dienstleistungsschwerpunkt weiterhin gestärkt werden. Dazu ist der weitere Ausbau wichtiger oberzentraler Einrichtungen wie Fachhochschule Rosenheim und Technologiehof Rosenheim erforderlich...

Bei der Übernahme von Funktionen durch die Umlandgemeinden soll unter Beachtung der Vorrangfunktion des Oberzentrums auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Oberzentrum und Umlandgemeinden hingewirkt werden. Auch wenn Umlandgemeinden Einzelaufgaben erfüllen, soll die Stellung des Oberzentrums Rosenheim als Mittelpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Stadt- und Umlandbereich und im Verflechtungsbereich gewährleistet bleiben...

Flächennutzungsplan: Zielvorstellungen: im Flächennutzungsplan Rosenheim werden die Vorgaben des LEP und des Regionalplans Südost-Oberbayern konkretisiert:

- Angestrebte Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung,
- Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft;
- Siedlungseinheiten durch Freiflächen gliedern;
- Siedlungstätigkeit auf das Orts- und Landschaftsbild abstellen;
- Schutzzonen an Freileitungen und Richtfunktrassen freihalten.

2. Städtebau und Siedlungswesen:

Bei der Suche nach Standorten für gewerbliche - aber auch andere, möglicherweise lärmintensiven Nutzungen - ist die besondere örtliche Situation Rosenheims von erheblicher Bedeutung. Die Stadt verfügt mit ca. 37 qkm über das kleinste Stadtgebiet aller kreisfreien Städte Bayerns außer Schweinfurt.

- Mit einer Bevölkerungsdichte von über 1550 Einwohnern/qkm weist Rosenheim einen erheblich höheren Dichtewert als vergleichbare kreisfreie Städte (Kempten, Landshut, Passau, Ingolstadt) auf.
 - Belange des Naturschutzes mit vollzogener bzw. geplanter Schutzkategorie (Innauen Nord und Süd, Mangfalltal, Kaltental, Fürstatter Höhen) und
 - Belange des technischen Umweltschutzes mit der Forderung nach gebührendem Abstand lärmintensiver Nutzung gegenüber Wohngebieten
- engen die Stadt in jeder Standortentscheidung ein.

Die nach früheren Untersuchungen zur Arbeitsplatzversorgung untersuchten Flächen sind inzwischen vergeben (Schwaig) bzw. in der Beurteilung aus anderen Gesichtspunkten z. Zt. zurückgestuft (Westerndorf St. Peter: mangelnde Verfügbarkeit der Flächen, gegenwärtig Verkehrsbelastung der Innenstadt durch gewerbliche Nutzungen im Norden der Stadt).

Andere, früher für weniger geeignet gehaltene Flächen im Süden der Stadt sind insbesondere im Falle einer gemeinsamen Gebietsentwicklung mit der Nachbargemeinde Raubling, aber auch im Hinblick auf eine vergleichsweise geringe Wertigkeit im Landschafts- und Naturschutz, der gegebenen guten und leicht zu verbessernden verkehrlichen Anbindung sowie wegen der gegebenen Vorbelastung am Rande der Autobahn erheblich geeigneter für eine Gewerbegebietsausweisung einzustufen.

Daher hat der Stadtrat im Dezember 1998 die Einleitung des Verfahrens zur vierten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim für den vorliegenden Bereich eines möglichen Gewerbegebietes Rosenheim Süd beschlossen.

Der Geltungsbereich für das Änderungsverfahren „Gewerbegebiet Rosenheim Süd“ wird begrenzt durch

- den Gittersbach im Norden und Westen;
- die Bahnlinie Rosenheim – Kufstein sowie die Gemeindegrenze zu Raubling im Osten und
- die BAB A 8 im Süden.

Das geplante Gewerbegebiet hat keinen baulichen Zusammenhang mit den Siedlungsgebieten der Stadt und grenzt direkt an das Gemeindegebiet Raubling an. Wenn auch zunächst davon auszugehen ist, dass die Flächen der Gemeinde Raubling nicht in eine gemeinsame Baulandentwicklung einzubeziehen sind, wird aufgrund der Randlage und des bestehenden Erschließungssystems schnell klar, dass eine optimale Entwicklung des gesamten Bereiches nur unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete der Gemeinde Raubling erreicht werden kann.

Die grundsätzlichen gemeinsamen Zielvorstellungen für ein Gewerbegebiet Rosenheim und ein Gewerbegebiet Raubling wurden vom Stadtrat Rosenheim am 31.07.1996 und vom Gemeinderat Raubling am 23.07.1996 verabschiedet.

Im Hinblick auf den Siedlungs- und Bebauungszusammenhang ist die interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde Raubling zu vertiefen.

Bestehender Siedlungsraum: Das südliche Stadtgebiet von Rosenheim ist gekennzeichnet durch die früher selbstständigen Ortschaften, die durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünräume klar gegliedert sind. Die wichtigsten städtebaulichen Gliederungszonen liegen zwischen Heilig-Blut und Aising, zwischen Kaltmühl und Happing, zwischen Westerndorf am Wasen und Pang sowie zwischen Aising und Pang.

Die ehemals dörflich strukturierten Ortskerne wurden durch Baugebiete erheblich erweitert. In Pang lagern sich umfangreiche neue Bauflächen um den Ortskern an, wobei das südöstliche Wohngebiet etwa 700 m vom Rand des geplanten Gewerbegebietes Rosenheim Süd entfernt ist.

Die Flächen des geplanten Gewerbegebietes werden fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Teilflächen wurden als Kiesabbaugebiete genutzt, die aber überwiegend rekultiviert sind. Als Naherholungsraum hat das Gebiet untergeordnete Bedeutung, da mit zunehmender Nähe zu den großen Straßen die Lärmbelastung steigt.

Wichtiges Element der Siedlungsstruktur ist das übergeordnete Verkehrsnetz und dessen Leistungsfähigkeit.

Zielvorstellungen: Ziel der Stadt Rosenheim ist es, ein hochwertiges Gewerbegebiet zu entwickeln mit arbeitsplatzintensiven, umweltschonenden und innovativen Nutzungen. Durch ein anspruchsvolles, städtebauliches Konzept, verbunden mit Regelungen für die bauliche Gestaltung, soll ein positives Image des Gebietes erreicht werden, das vor allem für die Ansiedlung zukunftsorientierter Betriebe interessant erscheint. Die verkehrlichen Standortvorteile sollen durch ein attraktives Umfeld für die Arbeitsstätten ergänzt werden.

Das Gewerbegebiet soll nicht an die bestehende Siedlungsstruktur angelagert werden, sondern sich eigenständig in die Landschaft einfügen.

Das Gewerbegebiet Rosenheim Süd stellt eine großflächige Neuausweisung dar, mit starken Eingriffen in bestehende naturräumliche, verkehrliche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Dabei sind besonders folgende Kriterien zu beachten:

- Städtebauliche Einbindung und Verträglichkeit für das Orts- und Landschaftsbild;
- Verkehrsanbindung und innere Erschließung;
- technische Infrastruktur und Eingriffe in die Natur und Wasserhaushalt.

Um eine optimale Einbindung in die räumliche Situation zu gewährleisten, ist das Gewerbegebiet in sinnvoller Zuordnung und Erschließung (A8 und B15) zu benachbarten Siedlungsschwerpunkten anzulegen.

Das Gewerbegebiet erfährt eine eigene Identität durch eine deutlich erkennbare innere Ordnung, durch Gliederung in überschaubare Untereinheiten und doch Übergangsbereich zu Verkehrsachsen und zur Landschaft.

Es ist anzustreben, dass wichtige Bezüge nicht zerschnitten werden (Fuß- und Radwege, Sichtbeziehungen und landwirtschaftliche Flächen) und keine unverträgliche Belastung des Landschaftsraumes entstehen (Verkehr, Oberflächenwasser, Landschaftsbild).

3. Landschaft und Natur:

Das geplante Gewerbegebiet liegt westlich des Inns im Rosenheimer Becken. Besondere klimatische Bedeutung für das engere Stadtgebiet Rosenheims erlangt es dadurch, dass es in einer Hauptleitbahn des vom Inntal kommenden „Erler Windes“ liegt. Allerdings ist der Erler Wind 15 km nach Ausgang des Inntals nicht mehr kräftig genug, alle größeren Hindernisse (dichte Bebauung, Waldgürtel) mühelos zu überwinden. Wichtig ist eine möglichst geringe Oberflächenrauigkeit.

Das geplante Gewerbegebiet gliedert sich topographisch in mehrere Terrassen. Deutliche Hangkanten von mehreren Metern bilden in der Regel die Übergänge. Jede Terrasse oder Höhenstufe weist eigene charakteristische Merkmale auf bezüglich Geologie, Wasserhaushalt, Ausstattung mit Biotopen, Nutzungsstrukturen und Landschaftsbild.

Seetonterrasse: Die am höchsten gelegene Seetonterrasse schließt sich unmittelbar westlich an das geplante Gewerbegebiet an. Sie bietet relativ gute landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen. Die Landschaft ist weitgehend ausgeräumt; vor allem Äcker bestimmen das Landschaftsbild.

Obere Stufe der Niederterrasse des Inns (Grünthal): Diese Stufe nimmt den Hauptanteil des Gebietes ein und ist in sich noch einmal in zwei Unterstufen gegliedert. Es handelt sich um früheiszeitliche Ablagerungen. Das Gebiet ist überwiegend als Grünlandstandort zu bezeichnen, je nach Drainagen wird es bedingt ackerfähig. Im Vergleich zu der Seetonterrasse besitzt es eine deutlich kleinflächigere Parzellierung mit eingestreuten Gehölzstrukturen punktförmig und linear entlang Wegen und Gewässern.

Das wichtigste Oberflächengewässer ist der Gittersbach. Von Südwesten aus der Nicklheimer Filze kommend mündet er bei Happing in den Moosbach. Landwirtschaftliche Drainagen münden beidseitig in den Bach.

Die Wiesen in dem Untersuchungsgebiet werden intensiv genutzt und sind daher artenarm. Wertvollere Biotope sind daher durchwegs nur im Zusammenhang mit Gehölzstrukturen anzutreffen. Sie verlaufen in erster Linie linear entlang dem Gittersbach und entlang von Flurgrenzen. Etwa 300 m westlich von Hochstraß befindet sich eine gemischt strukturierte und höhenmäßig gestufte Feldhecke mit Höhen bis zu 15 m. Die Artenzusammensetzung mit Eiche, Birke, Linde, Silberweide, Saalweide und Grauerle weist auf sehr feuchten Stand hin; ein ehemaliger Entwässerungsgraben ist noch erkennbar.

Die wesentlichen Rahmenbedingungen aus landschaftlicher Sicht ergeben sich aus der Analyse des Naturraums und gliedern sich in Aussagen zum Klima, zum Landschaftsbild, zur Ökologie und zur Erholung.

Klima: Von übergeordneter Wichtigkeit für das Untersuchungsgebiet liegt in einer Hauptluftleitbahn des Erler Windes. Seine Wirkung auf das Rosenheimer Stadtgebiet ist so vollständig wie möglich aufrecht zu erhalten. Alle höheren Gebäude und Baumbestände vermindern die Windgeschwindigkeit.

Um die Störungen durch ein neues Gewerbegebiet so gering wie möglich zu halten, bedarf es breiter von Bebauung und hoher Bepflanzung frei zu haltenden Schneisen in Nord-Süd-Richtung. Begleitend zu diesen Schneisen sind die Randbereiche der Gewerbeflächen so in ihrer Nutzung einzuschränken, dass die Bauhöhe eine eingeschossige Bauweise nicht übersteigt. In dieser Zone können z. B. vorwiegend Parkplätze und Nebenanlagen eingerichtet werden.

Landschaftsbild: Das Landschaftsbild wird geprägt durch die stufenartig zum Inn abfallende Topographie, durch linear angeordnete Feldhecken und Einzelbäume.

Die deutlichen Hangkanten können auf verschiedene Weise behandelt werden. Sie können zur Inszenierung von baulichen Anlagen ebenso herangezogen werden (oberhalb der Hangkante) wie zur übergeordneten Gliederung von großflächigen Strukturen. Ein Verwischen und Überbauen der Kanten ist auf jeden Fall zu vermeiden.

Von besonderer Bedeutung ist auch die Gestaltung der Haupt-Erschließungsstraßen. Sie vermitteln das wesentliche Erscheinungsbild des Gewerbegebietes. Geeignete Vegetationselemente wären parallel geführte Baumreihen bzw. Alleen jeweils einer Baumart. Besonders geeignet wären säulenförmig wachsende Großbäume mit hoher Signalwirkung und genügend Durchblickmöglichkeiten.

Die Bundesstraße B15 als Stadteinfahrt sollte in besonderer Weise auf die landschaftlichen Gegebenheiten reagieren und anbaufrei bleiben. Dies wird durch das Freihalten der unteren Stufe von Bebauung erreicht, wodurch die Hangkanten und das Gut Hochstraß mit seinen Feldhecken für das Landschaftsbild prägend bleiben.

Ein Aufgreifen und Einbinden von wichtigen Gehölzstrukturen ist unbedingt erforderlich. Das sind in erster Linie die wertvollen Eichenbestände und die großen und gemischten Feldhecken. Die begleitende Vegetation des Gittersbaches muss nicht nur unter dem Gesichtspunkt des Erhalts sondern auch der Weiterentwicklung gesehen werden.

Ökologie: Mit der Neuausweisung eines Gewerbegebietes sind erhebliche Belastungen des Naturhaushalts verbunden, welche so gut wie möglich durch entsprechende Maßnahmen in ihrer Wirksamkeit einzuschränken bzw. auszugleichen sind.

Gehölzstrukturen: Mit dem Erhalt der wichtigen Gehölzstrukturen und der Aufrechterhaltung der naturschutzrechtlichen Einstufung werden alle wesentlichen Biotope im Gebiet erhalten, da die Wiesen und Äcker durch die intensive Nutzung in ihrer ökologischen Wertigkeit stark eingeschränkt sind. Das Umfeld des Gittersbaches sollte aus ökologischer Sicht weiterentwickelt und in einen naturnäheren Zustand übergeführt werden.

Erholung: Während Spaziergänger und Modellflieger auf andere Flächen ausweichen müssen, bleibt es für Radfahrer auch weiterhin künftig wichtig, leistungsfähige und verkehrsfreie Querungsmöglichkeiten über das Gewerbegebiet zu erhalten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde in den verschiedenen Teilen der Flächennutzungsplanänderung unterschiedlich berücksichtigt.

Im Bereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 136 „WEKO“ wurden die Untersuchungen bereits sehr detailliert durchgeführt und stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

Für die geplante Errichtung des Möbelkaufhauses WEKO werden Flächen in einem Umfang von 75.965 m² benötigt. Vorhabensbedingte Wirkungen ergeben sich durch Bau (Lärm, Erschütterung, Gründung im Grundwasserschwankungsbereich), Anlage (Neuversiegelung, Flächenumwandlung, Barrierewirkung) und Betrieb (Lärm, Licht, Bewegung, Schadstoffe) des Möbelkaufhauses.

Durch Standortwahl, Anordnung der Funktionsbereiche, Zurücksetzen des kompakten Baukörpers (ca. 100 m Abstand zur St 2078) und höhenmäßige Festsetzungen (OK-FFB EG 457,00 üNN; Höhe 3. OG 20,25 m) können vorhabensbedingte Wirkungen reduziert werden. Weitere Verbesserungen ergeben sich durch die Optimierung fußläufiger Verbindungen, der Bündelung von Leitungen außerhalb von Pflanzflächen und der vertikalen Anordnung der PKW-Stellplätze (Parkdeck mit 3-5 Etagen, Mehrfachnutzung im Bereich der Anlieferung).

Durch die integrierten bautechnischen Maßnahmen (horizontale und vertikale Gliederung des Baukörpers, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Niederschlagsversickerung, schadlose Ableitung von Schmutzwasser etc.) ergeben sich weitere Minderungen von Beeinträchtigungen. Besonders wirkungsvoll sind zudem die ergänzenden vegetationstechnischen Maßnahmen (Dachbegrünung auf der Ostseite des 2. OG; punktuelle Fassadenbegrünung an der NW- und SO-Fassade EG und am Parkdeck), die Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen und Straßen sowie die vegetationsbestandenen Freiflächen.

Außerdem werden Biotope im Anschluss an Eingriffsbereiche durch Bauzäune/Markierungsbänder geschützt (Gittersbach, Heckenzeile Hochstrass).

Als unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben danach die Neuversiegelung von Böden mit der daraus resultierenden Hochwassergefährdung, der Temperaturanstieg und die verminderte Schadstoffbindung, die Störung empfindlicher Tierarten (Dohle, Fledermäuse) sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Baukörper (Nah- und Fernwirkung).

Für die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen wurde ein Ausgleichsbedarf von 19,466 qm ermittelt. 16.077 qm können innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden (Ausgleichsflächen Nr. 1 -4), 3.389 qm sind außerhalb des Geltungsbereiches zu sichern (Ausgleichsfläche Nr. 5).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der östlichen Niederterrassenstufe und der Heckenzeile Hochstrass (Ausgleichsfläche Nr. 1),
- Anpflanzung von Bäumen zwischen der St 2078 und den Kundenparkplätzen der Firma WEKO (Ausgleichsfläche Nr. 2);
- Extensivierung der östlichen Gittersbach-Randzone mit Ergänzung des Ufergehölzsaumes und Herstellung von Rückhalte-, Verdunstungs- und Versickerbecken (Ausgleichsfläche Nr. 3);
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Containerplatzes an der Südgrenze des Geltungsbereiches (Ausgleichsfläche Nr. 4).

Im Bereich der Ausgleichsfläche Nr. 5 (außerhalb des Geltungsbereiches) sind Maßnahmen zur Flächenextensivierung vorgesehen.

Im Hinblick auf die Schutzgüter des UVPG kann abschließend folgendes festgehalten werden:

Schutzgut Menschen/Bevölkerung:

Der von der Stadt Rosenheim vorgeschlagene flächenbezogene Schalleistungspegel für das Gebiet des geplanten Möbelkaufhauses (60 dB(A)/qm tags bzw. 55 dB(A)/qm nachts) wird um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Für die untersuchten Immissionsorte „Hochstrass“, „Aising-Schönau“ und „Happing“ sind daher keine erheblichen Nachteile hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten. Dies gilt auch für weiter entfernt liegende Gebiete (Aising, Pang, Orte im Einzugsbereich). Visuelle Beeinträchtigungen der Bebauung „Hochstrass“ werden durch zusätzliche Pflanzungen reduziert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Mit den vorgesehenen städtebaulichen und grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen werden vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unterlassen. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden innerhalb (Ausgleichsflächen Nr. 1-4) und außerhalb des Geltungsbereiches (Ausgleichsfläche Nr. 5) ausgeglichen.

Schutzgut Boden:

Der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung wurden im Rahmen der Eingriffsregelung abgehandelt. Altlasten, altlastverdächtige Flächen und Verdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Schutzgut Wasser:

Gewerbliches und häusliches Schmutzwasser sowie belastetes Niederschlagswasser wird schadlos der Kanalisation zugeführt bzw. über entsprechend mächtige Bodenpassagen versickert.

Das restliche Niederschlagswasser wird dem Wasserkreislauf schonend zugeführt (Flächenversickerung, Rigolen, Versickerbecken). Veränderungen und Einleitungen in den Gittersbach sind nicht erforderlich.

Schutzgut Luft/Klima:

Die Beeinträchtigung des Kleinklimas (Temperaturanstieg, verminderte Schadstoffbindung) wurden im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt. Immissionsschutzrechtliche Belange wurden beim Schutzgut „Mensch/Bevölkerung“ dargelegt.

Schutzgut Landschaft:

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Fernwirkung (Inntalausgang) und Nahwirkung (Bebauung, Wege, Erholungsflächen) wurden im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Denkmale sind von der Baumassnahme nicht betroffen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche wird monetär abgegolten. Die Auswirkungen auf Jagd und Fischerei sind unerheblich.

Gegenüberstellung potentieller und realer Projektwirkungen

Scopingverfahren	Umweltbericht (UB)		
	entscheidungs- erhebliche Auswirkungen	unerhebliche/ keine Auswirkungen	Begründung, Quellen
SCHUTZGUT MENSCH/BEVÖLKERUNG			
Verkehrsbelastung "Hochstraß"		●	Kap. 4.1. UB,
Verkehrsbelastung "Aising-Schönauf"		●	Schalltechnische
Verkehrsbelastung "Happing"		●	Nachbarkeits-
Verkehrsbelastung "Aising"		●	untersuchung,
Verkehrsbelastung "Pang"		●	Lärmuntersuchung
Verkehrsbelastung "Kundeneinzugsgebiet"		●	GE-Süd
SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN			
Beeinträchtigung Fledermäuse	●		Kap. 4.2. UB,
Beeinträchtigung Vögel	●		Grünordnung,
Beeinträchtigung Amphibien		●	zooökologische
Beeinträchtigung Insekten		●	Untersuchungen,
Beeinträchtigung Weichtiere		●	Strukturuntersuchung
Beeinträchtigung Fische		●	GE-Süd
Verlust und Beeinträchtigung von Biotopen		●	
Beeinträchtigung Pot. Natura-2000-Gebiete		●	
SCHUTZGUT BODEN			
Neuveriegelung	●		Kap. 4.3., UB, Grün-
Flächenumwandlung (ohne Veriegelung)		●	ordnung, Ingenieur-
Schadstoffbelastung		●	geologisches und bau-
			technisches Gutachten
SCHUTZGUT WASSER			
Hochwassergefahr	●		Kap. 4.4., UB,
Baubedingte Grundwasserabsenkung		●	Ingenieurgeologisches
Veränderung der Grundwasserströme		●	und bautechnisches
Qualitative Grundwasserbeeinträchtigung		●	Gutachten, Nachweis
Verlegung des Gittersbaches		●	über die Oberflächen-
Qualitative Beeinträchtigung des Gittersbaches		●	wasserbeseitigung,
Hydraulische Belastung des Gittersbaches		●	Grünordnung,
			Untersuchungen zur
			Hochwassersituation
			GE-Süd
SCHUTZGUT LUFT/KLIMA			
Beeinträchtigung Makroklima		●	Kap. 4.5., UB,
Beeinträchtigung "Erler Wind" (Mesoklima)		●	Grünordnung,
Temperaturanstieg (Kleinklima)	●		Auskunft Immissions-
Luftschadstoffbelastung		●	schutz (Stadt Rosenheim)

Scopingverfahren		Umweltbericht (UB)		
Ergebnisniederschrift mit potentiellen Projektwirkungen		entscheidungs- erhebliche Auswirkungen	unerhebliche/ keine Auswirkungen	Begründung, Quellen
SCHUTZGUT LANDSCHAFT				
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Fernwirkung Inntalausgang)		●		Kap. 4.6. UB, Grünordnung, Plangutachten,
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Nahwirkung Wohnbebauung/Erholungsflächen)		●		Strukturuntersuchung GE-Süd
SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER				
Beeinträchtigung von Denkmälern			●	Kap. 4.8. UB,
Flächenverlust Landwirtschaft		●		Grünordnung,
Beeinträchtigung Landwirtschaft westlich Gittersbach			●	
Beeinträchtigung der Jagd			●	
Beeinträchtigung der Fischerei			●	

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 137 „Am Innfeld“ und im Bereich des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ wurden mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bisherige landwirtschaftliche Nutzflächen als Gewerbegebiete ausgewiesen.

Für diese Bereiche werden im Rahmen der ausstehenden Bebauungsplanverfahren Ausgleichflächenbilanzierung entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt. Dabei wird angestrebt, die notwendigen Ausgleichflächen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne nachzuweisen.

Sollte dies nicht möglich sein, so werden vor Rechtswirksamkeit der Bebauungspläne Ausgleichflächen außerhalb der Geltungsbereiche gesichert werden.

4. Verkehr

In den Untersuchungen zum Verkehr (Dr. Brenner + Münnich, Prof. Kurzak) wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie die Verkehrsverteilung ermittelt. Anhand der durch Überlagerung mit dem Bestandsverkehr ermittelten Verkehrsmengen wurde die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen überprüft. Daraus haben sich die im folgenden beschriebenen Ausbauplanungen ergeben. Diese wurden abschließend mit einer Verkehrsflusssimulation überprüft. Dabei wurde auch eine Verkehrsprognose für den Zeitpunkt 2010 bei Realisierung der Querspange Panorama-Schwaig untersucht.

Der vorgesehene Straßenausbau ist ausreichend dimensioniert für die Ansiedlung eines Möbelkaufhauses sowie 6 bis 10 ha Gewerbegebiet. Im Prognosefall nähert sich die Auslastung der Leistungsgrenze. Eine Entlastung der bestehenden B15 südlich Rosenheim sowie auch der St 2078 östlich Aising wird durch die geplante Westtangente erwartet.

Grundsätzlich wird der Standort nach Realisierung der Straßenplanungen im überörtlichen Straßennetz sehr gut angebunden sein; mit dem Bau der Westtangente werden auf Grund ihrer Verknüpfungsfunktionen einzelne Abschnitte im übergeordneten Hauptstraßennetz entlastet; damit ist auch - im Zusammenspiel mit anderen Maßnahmen wie etwa einer möglichen gemeinsamen Erschließung mit der Nachbargemeinde Raubling - eine spätere Entwicklung weiterer Bauabschnitte im Gewerbegebiet Süd gewährleistet.

Ziel- und Quellverkehr werden unmittelbar durch das Verkehrsnetz aufgefangen, so dass eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Innenstadt bzw. der Wohngebiete weitestgehend ausgeschlossen werden kann.

Was die bislang im Flächennutzungsplan vorgesehenen Park + Ride-Flächen betrifft, so spielen Flächen mit dieser Nutzungsbestimmung entgegen früheren Untersuchungen in Städten der Größenordnung Rosenheims keine größere Rolle. Wegen der relativen Reiseweiten werden derartige Angebote kaum angenommen. Sinnvoller erscheint aus Nahverkehrssicht, bereits an den Verkehrsschnittstellen (Individualverkehr - Bus/Bahn) im Landkreis entsprechende Park + Ride - Anlagen anzubieten. Die bislang hierfür vorgesehenen Flächen kann damit entfallen.

Im Ergebnis der Untersuchungen sind folgende Einzelmaßnahmen für die Erschließung notwendig:

Straßenplanung

- Die Anschlussstelle der B15 zur BAB 8 wird ausgebaut. Auf der südlichen Seite entsteht ein Kreisverkehr, im Norden eine Signalanlage.
- Zwischen BAB und Brannenburger Straße wird die B15 auf zwei Spuren je Richtung ausgebaut.
- Der Knoten B15 / Brannenburger Straße wird signalisiert und mit vier Spuren in der südlichen Zufahrt, drei Spuren in der nördlichen Zufahrt und zwei Spuren in der Zufahrt Brannenburger Straße ausgebaut.
- Die Brannenburger Straße wird im Abschnitt zwischen B15 und der Anschlussstelle zum Gewerbegebiet auf zwei Spuren je Richtung ausgebaut.
- Der Knoten Brannenburger Straße / Anschlussstelle Gewerbegebiet wird signalisiert und mit zwei Spuren in jeder Zufahrt ausgebaut.

Fußgänger- und Fahrradverkehr: Auf der Nordseite der Brannenburger Straße wird ein kombinierter Geh-/Radweg angelegt.

ÖPNV: Zur Erschließung des Gebietes mit dem ÖPNV liegen noch keine Planungen vor.

Mit den genannten Maßnahmen ist die Erschließung gesichert, aber im FNP nicht darstellbar. Die innere Erschließung im Gewerbegebiet wird in den Bebauungsplänen geregelt.

Entsprechend der landesplanerischen Beurteilung vom 15.12.1998 ist die Anbindung des Möbelhauses WEKO an den Öffentlichen Personennahverkehr vorgesehen; die Flächen für eine Bushaltestelle sind durch den Bebauungsplan gesichert.

5. Wasserwirtschaft

Hydrogeologische Untersuchung (Ohin): Im Untersuchungsgebiet steht bei den nicht aufgefällten Gebieten unterhalb des Mutterbodens sog. Hofsand bis in eine Tiefe von ca. 2 - 3 m an, auf dem Erdgeschoße Gebäude gegründet werden können. Unterkellerte Gebäude können problemlos auf den darauffolgenden Innkiesen gegründet werden, die bis zum Grundwasserstauer in einer Tiefe von ca. 10 m reichen.

Die Auffüllungen, die im wesentlichen im Osten bzw. östlich des Untersuchungsgebietes im Bereich von Hochstraße liegen, sind wegen ihrer Setzungsfreudigkeit nur bedingt zur Gründung geeignet. Auch Versickerungsmöglichkeiten sind dort wegen der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Bodens nicht gegeben.

Die Auffüllungen wirken zudem als Sperre für das Grundwasser, das Richtung Osten fließt. Deshalb weisen nur die Flächen des WEKO-Vorhabens Grundwasserstände mit

1,80 - 2,40 m unter Gelände auf, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen. Der schmale Korridor zwischen dem Gittersbach und der Stadtgrenze sowie die südlichen und südwestlichen Flächen lassen mit Grundwasserständen von 0,50 - 1,00 m unter Gelände keine Versickerung zu. In diesen Bereichen ist zudem wegen des Verhaltens des Hofsandes im Grundwasser (Verflüssigung durch Spundwanddrummung oder Aushubentlastung) bei der Gründung von Gebäuden und Verlegung von Leitungen im Untergrund mit hohem Aufwand zu rechnen.

Abflußberechnung Gittersbach (Dr. Blasy + Mader): Mittels Niederschlags-Abfluss-Modell wurden die Abflüsse für das Hochwasserereignis vom Mai 1999 (ca. 5 Jahre Wiederkehrdauer) sowie für ein hundertjähriges Niederschlagsereignis für den Bestand simuliert und die zugehörigen Überschwemmungsflächen mit Hilfe eines digitalen Geländemodells berechnet. Dabei zeigte sich, dass bereits beim fünfjährigen Ereignis, also weit unter der für die Planung anzusetzende Jährlichkeit, der Gittersbach ausufert und dabei Teilbereiche des geplanten Gewerbegebiets unter Wasser setzt.

Zu einer Hochwasserfreilegung wurden drei mögliche Lösungsansätze aufgezeigt.

Vorentwurfsplanung Hochwasserschutz: hydrologischer und hydraulischer Nachweis (Dr. Blasy + Mader): Zwei der in der Abflußberechnung Gittersbach aufgezeigten Lösungsansätze wurden hier näher untersucht.

Variante 1 sieht eine Überleitung der bei einem hundertjährigen Niederschlagsereignis nicht mehr im Gittersbach aufnehmbaren Abflüsse ab dem bestehenden Durchlass unter der Autobahn über ein Trennbauwerk und eine Flutmulde nördlich der Autobahn mit anschließender Rohrleitung, die unter der Autobahneinfahrt nach München, der Bahnlinie und der B15 durchgepresst werden muss, in den Moosbach vor.

Variante 2 erfordert einen Ausbau des Gittersbaches, der naturnah gestaltet werden soll, für den hundertjährigen Abfluss bis zur Bahnlinie Rosenheim - Kufstein. Dort wird der weiterführende Abfluss, der durch den Ortsteil Happing fließt, in einem Trennbauwerk auf die Größe gedrosselt, die im Bestand zu erwarten ist. Der Differenzabfluss soll durch eine Rohrdurchpressung unter der Bahnlinie in einem darauffolgenden Graben zum Moosbach geleitet werden.

Der Umgriff des Niederschlags-Abfluss-Modells wurde erweitert, um damit die Auswirkungen des erhöhten Abflusses des Moosbaches nach unten zu untersuchen zu können. Der Wasserspiegel wird durch die zusätzlichen Einleitungen nur um wenige Zentimeter angehoben und lässt noch ausreichend Freibord im Gerinnequerschnitt.

Die Kosten wurden für Alternative 1 mit ca. DM 2,9 Mio., für die Alternative 2 mit ca. DM 1,5 Mio. angegeben.

Neben dem finanziellen Aspekt bietet die Alternative 2 den Vorteil, dass alle erforderlichen Baumaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes von Rosenheim abgewickelt werden können.

Hochwasserschutz - Zwischenstand (Dr. Blasy + Mader, WWA): Für die gewählte Lösung liegt mittlerweile ein Entwurf zu einem HOAI-Ingenieurvertrag über die Leistungsphasen 3 und 4 vor.

Für den geplanten Gittersbachausbau sind beidseits des Gittersbaches 5 m breite Uferstreifen für Bachaufweitungen und Umgestaltungen freizuhalten; dies wird durch die Festsetzungen der Bebauungspläne gesichert.

6. Lärmschutz:

Der von den geplanten Gewerbegebiet ausgehende Lärm erfordert insbesondere im Nachtbereich eine starke Einschränkung der flächenbezogenen Schalleistungspegel, um einen ausreichenden Schutz für die angrenzende Bebauung zu gewährleisten.

Infolge der Verlärmung des Plangebietes durch Verkehrslärm (Schiene und Straße) sind passive Schutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden vorzusehen und im Einzelgenehmigungsverfahren je nach Nutzung nachzuweisen.

Grundsätzlich sind aufgrund der Topographie und der flächenhaften Schallausbreitung zusätzliche aktive Schutzmaßnahmen nahezu wirkungslos.

In den aufzustellenden Bebauungsplänen sind die in der schalltechnischen Untersuchung berechneten, flächenbezogenen Schalleistungspegel und Lärmpegelbereich infolge Verkehrslärm aufzunehmen. Auf die Einschränkungen im nächtlichen Gewerbebetrieb ist gesondert hinzuweisen.

Im Flächennutzungsplan sind die Gewerbegebietsflächen als Flächen mit Emissionsbeschränkung gemäß PlanzV Nr.15.6 dargestellt.

7. Versorgung/Infrastruktur

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes Süd sind lediglich die für die bestehende Nutzung erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Daher sind zur Realisierung des Gebietes umfangreiche Infrastrukturmaßnahmen erforderlich.

So sind entsprechend der landesplanerischen Beurteilung die von den Fachbehörden geforderten Ausbaumaßnahmen auf der B15 (Erweiterung auf vier Fahrstreifen), der Anschlussstelle Rosenheim der A 8 sowie des Knotenpunktes B 15 / Staatsstraße 2078 erforderlich. Darüber hinaus ist die Staatsstraße 2078 zu erweitern und die innere Erschließungsanlage im Gewerbegebiet herzustellen.

Die Hochwasserfreilegung Gittersbach ist zu gewährleisten. Schmutzwasserkanäle sowie Anschlussleitungen für Strom, Gas und Wasser sind herzustellen.

8. Bauabschnitte

Das Gewerbegebiet Rosenheim kann wirtschaftlich nur in Baustufen realisiert werden. Aus Rosenheimer Sicht kann mit einer 1. Baustufe nur im Norden an der Staatsstraße 2078 bzw. östlich der B15 begonnen werden; in weiteren Baustufen ist in einer Abstimmung mit der Nachbargemeinde Raubling ein Anschluss an den Knoten Breitaich auf Raublinger Gemeindegebiet denkbar.

Im ersten Bauabschnitt ist eine Sondergebietsausweisung für ein Möbelhaus vorgesehen, für das eine positive landesplanerische Beurteilung vorliegt. An der Grünverbindung von Hochstraß nach Nordwesten zur Landschaft ist zunächst eine Wendemöglichkeit vorgesehen, von der aus weitere Gewerbegrundstücke erschlossen werden können. Die Länge der Erschließungsstraße in der 1. Baustufe beträgt ca. 350 m.

Daneben ist im 1. Bauabschnitt

- nördlich der Staatsstraße 2078, westlich der B15 und nordöstlich des Gittersbaches sowie
- zwischen B15 und Bahnlinie Rosenheim - Kufstein sowie zwischen der Stadtgrenze im Süden und dem Gittersbach im Norden

jeweils die Realisierung von Gewerbegebieten für kleinere Gewerbebetriebe vorgesehen. Für diese Bereiche ist im 1. Bauabschnitt auch die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgesehen.

In einer zweiten, späteren Baustufe wird die „Korridorerschließung“ auf Rosenheimer Gemeindegebiet entlang der Gemeindegrenze nach Süden fortgeführt. Nachteilig ist, dass auf einer Länge von 400 m nur einseitig Rosenheimer Grundstücke erschlossen werden. Erst am südlichen Endpunkt können beiderseits der Erschließung 70 bis 100 m tiefe Grundstücke angebunden werden. Die Erschließung der 2. Baustufe ist etwa 700 m lang. Bereits in diesem Baustadium ist auf eine mögliche Weiterführung der Erschließungsstraßen wie auch auf notwendige Grünzäsuren zu achten, die dann Bestandteil des endgültigen Konzeptes werden. Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Erschließung sollten die Grundstücke auf Raublinger Gemeindegebiet in Abstimmung mit der Gemeinde Raubling mit angebunden werden.

In der 3. Baustufe kann die Fläche in der Schleife des Gittersbaches über eine Ringstraße erschlossen werden. In diesem Bauabschnitt können bei geringem Erschließungsaufwand

große Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Die 3. Baustufe ist durch einen Grünzug, der aus klimatischen Gründen freizuhalten ist, deutlich vom östlichen Gewerbegebiet abgesetzt. Entsprechend dem gewünschten Flächenbedarf kann die Lage der Erschließungsstraße festgelegt werden.

Der Endausbau zeigt eine Anbindung der nordwestlichen Stickerschließung an den Knoten bei Breitaich. Diese Anbindung ist nur im engen Zusammenwirken mit der Gemeinde Raubling zu realisieren. Mit dieser Verbindung entstehen zwei Anschlusspunkte an das übergeordnete Straßennetz mit den sich daraus ergebenden Vorteilen wie geringere Anfälligkeit des Verkehrsnetzes durch Störungen und bessere Verteilung der Verkehrsströme auf die beiden Knoten. Auf Raublinger Gemeindegebiet könnten Flächen im Süden bis zur Autobahn erschlossen werden.

Es erscheint sinnvoll, bereits in der 2. Baustufe diese Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet Rosenheim und einem möglichen Gewerbegebiet Raubling anzustreben. Damit könnte die 3. Baustufe einer langfristigen Entwicklung vorbehalten bleiben.

Für das Erschließungsnetz vorteilhaft ist eine Weiterführung der bisherigen Stichstraße südlich von Hochstraß nach Westen bis zur „Korridorerschließung“ auf Rosenheimer Gemeindegebiet. Damit könnte auch in diesem Bereich das gesamte Areal auf Raublinger Gebiet mit Gewerbeflächen abgerundet werden und ein leistungsfähiges Verkehrsnetz aufgebaut werden.

Hinweis:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, weist mit Schreiben vom 21.11.01 darauf hin, dass im Änderungsbereich die römische Inntalstraße verläuft, auf die einschlägige gesetzliche Regelungen zum Denkmalschutz anzuwenden sind.

Flächenstatistik Brutto

Gesamtgewerbegebiet „Rosenheim Süd“

Ca. 90,5 ha

1. Bauabschnitt

WEKO

Ca. 7,6 ha

Nördlich der Brannenburger Straße

Ca. 3,7 ha

Östlich der B 15

Ca. 10,8 ha

Untersuchungsverzeichnis:

- Strukturuntersuchung „Gewerbegebiet Süd“ (SEP, Dr. Brenner + Münnich, Stiegler), München, Aalen, Rosenheim, 1998
- Hydrogeologische Untersuchung der Oberflächenentwässerung (Ohin), Rohrdorf, 1999
- Abflußberechnung Gittersbach (Dr. Blasy + Mader), Eching am Ammersee, 2000
- Vorentwurfsplanung Hochwasserschutz: hydrologischer und hydraulischer Nachweis (Dr. Blasy + Mader), Eching am Ammersee, 2000
- Verkehrssimulation Knotenpunkte im Bereich Gewerbegebiet Rosenheim Süd (Dr. Brenner + Münnich), Aalen 2000 und 2001
- Erschließungsplanung Gewerbegebiet Rosenheim Süd (Dr. Brenner + Münnich), Aalen 2001
- Lärmuntersuchung Gewerbegebiet Rosenheim Süd (Dr. Brenner + Münnich), Aalen 2000
- Hochwasserschutz - Zwischenstand (Dr. Blasy + Mader, WWA), Eching am Ammersee 2001
- Einzelhandelskonzept Rosenheim, München 2000

Rosenheim, 19. November 2002

I.A.

Alois Gartner