

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 3. Änderung mit Umweltbericht

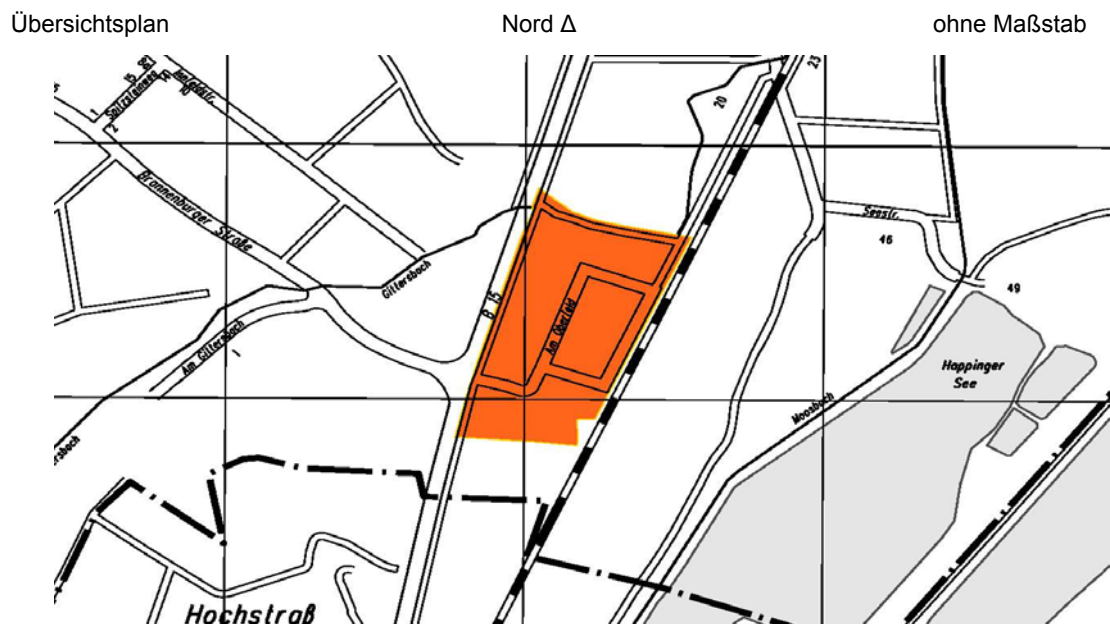
I. Planungsbericht

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Rosenheim in den Gemarkungen Happing und Aising, 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 - Kufstein, im Süden durch eine Biotopfläche, im Westen durch die Bundesstraße B 15 und im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 138“ Am Oberfeld“ mit den Flurnummern 2012/1, 2014/1, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026; 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2045/1, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 332/1, 332/2, 333, 334/3, 335 Teil, 336, 400/4, 400/5, 400/6, 410/1, 412/2 Teil 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.

Für den südlichen Teil des Plangebietes wird gegenwärtig die 2. Teiländerung aufgestellt. Ziel der 2. Bebauungsplanteiländerung ist es, das Baugrenzengefüge südlich der Straße Am Oberfeld im Hinblick auf eine etwaige spätere verkehrliche Anschlussmöglichkeit des Raublinger Gewerbegebietes an das Rosenheimer Gewerbegebiet zu überarbeiten. Dazu werden die bislang grundstücksübergreifenden Baugrenzen so aufgeteilt, dass auf dem städtischen Gewerbegrundstück Fl. Nr. 2020 eine Teilfläche als mögliche Trasse nicht überbaut werden kann. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) sowie die übrigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

3. Ausgangssituation und Planungsanlass

Für das am südlichen Stadtrand liegende Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ besteht der seit dem 20.04.2010 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung. Ziel der 1. Bebauungsplanänderung ist die Förderung und planungsrechtliche Sicherung eines großzügig strukturierten, der Lagegunst entsprechend attraktiven Gewerbegebietes, das insbesondere die Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe, Handwerk sowie Dienstleistungsbetrieben ermöglicht. Im Stadtgebiet herrscht ein Defizit an größeren, zusammenhängenden Gewerbeflächen, welche durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen ausgeglichen werden soll. Damit soll verhindert werden, dass mangels geeigneter Gewerbeflächen Firmen in die Umlandgemeinden abwandern.

Mit Blick auf die Planungsziele setzt der Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung für seinen gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Um das Gebiet als qualitativ hochwertigen Gewerbestandort nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, werden Nutzungen, welche die beabsichtigte Entwicklung und Sicherung des Gebietes stören oder behindern könnten, ausgeschlossen. Dies gilt beispielsweise für die Errichtung von Vergnügungsstätten und Bordellbetrieben sowie vergleichbare Nutzungen, um eine Niveauabsenkung des Planungsgebietes (sog. Trading-Down-Effekt) zu verhindern. Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind generell unzulässig, Schank und Speisewirtschaften werden nur ausnahmsweise zugelassen.

Für die Flurstücke 2032/0, 2021/0, 2030/0, 2033/0 und 2034/0, Gemarkung Aising liegt ein Antrag auf Vorbescheid vor, mit dem die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines selbständigen Lagerplatzes zur Lagerung von Kies, Aushub, Sand Humus, Beton sowie Asphalt abgefragt wird. Eine offene selbständige Nutzung ohne nennenswerte Gebäude oder Baulichkeiten steht nicht nur dem oben genannten Planungsziel entgegen, sie kann auch langfristig zu einer Niveauabsenkung des Gewerbegebietes und insgesamt zur Minderung der Attraktivität für ansiedlungswillige Betriebe führen. Dies gilt insbesondere für - häufig mit einem hohen Maß an Staub- und Lärmemissionen verbundene - offene Nutzungen wie Ablagerungen, Abstellen, Ansammeln von Gegenständen und Materialien.

Um dem Planungsziel Rechnung zu tragen, hat die Stadt entschieden, ihre Planungskonzeption weiter zu konkretisieren und das Plangebiet „Am Oberfeld“ noch stringenter zu einem hochattraktiven Gewerbegebiet mit hochwertigen Nutzungen zu entwickeln. So soll das Gewerbegebiet „Am Oberfeld“, welches sich durch attraktive Flächen in verkehrsgünstiger Lage kennzeichnet, nunmehr ausschließlich produzierendem und verarbeitendem Gewerbe sowie Handwerk und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten werden. Die Wertschöpfung soll bei der Herstellung und Verarbeitung sowie bei den Dienstleistungen durch den Einsatz von Arbeitskräften, Maschinen und Innovation entstehen.

Diese Planungskonzeption der Stadt erfordert daher einer Überarbeitung und Feinsteuerung im Rahmen eines weiteren Bebauungsplanverfahrens, um künftige Fehlentwicklungen, die dem Planungsziel zuwider laufen, entgegenzusteuern. Das begrenzte Angebot an Flächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie für Dienstleistungen soll nach der Planungskonzeption der Stadt vor dem Zugriff durch Nutzungen geschützt werden, welche die beabsichtigte Entwicklung und Sicherung des Gewerbegebiets stören oder behindern könnten.

Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung am 02.04.2014 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ im vollen Verfahren beschlossen. Zur Sicherung der Planung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurde in der gleichen Sitzung durch den Stadtrat eine Veränderungssperre angeordnet. Die Veränderungssperre wurde am 08.04.2014 im Amtsblatt Nr. 12 bekannt gemacht und ist am 09.04.2014 in Kraft getreten. Vorhaben und Veränderungen, die von der Veränderungssperre erfasst werden, unterliegen danach einem Bau- und Veränderungsverbot.

Die öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses sowie die Veränderungssperre erfolgten in Rosenheimer Amtsblatt vom 08.04.2014 sowie der Tagespresse vom 16.04.2014. Am 23.07.2014 wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 3. Änderung vom 27.06.2014 samt Begründung und Umweltbericht gleichen Datums vom Stadtrat gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum von 12.08.2014 bis einschließlich 19.09.2014 statt. Dabei wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zur Planung vom 27.06.2014 zu äußern. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Rosenheim am 12.08.2014 sowie in der Tagespresse vom 19.08.2014 bekannt gemacht. Parallel dazu wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, eingeholt.

Die Wertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat eine erneute Änderung / Ergänzung der Planung ausgelöst. So wurden die textlichen Festsetzungen zu Kompostieranlagen, zum überwiegenderen Abstellen von Fahrzeugen oder Containern auf den Grundstücken sowie zu den selbständigen, offenen Lagerplätzen konkretisiert. Des Weiteren wurden die textlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen, ihrer Lage, Höhe, Größe, Beleuchtung und Gestaltung angepasst.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 3. Änderung wurde vom Stadtrat am 25.03.2015 gebilligt und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und für die öffentliche Auslegung freigegeben. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 22.04.2015 bis einschließlich 22.05.2015. Parallel hierzu wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, eingeholt. In beiden Beteiligungsschritten gingen keine Stellungnahmen ein, die eine Änderung der Festsetzungen erforderlich gemacht hätten. Die abschließende Beschlussfassung des Stadtrats über den Bebauungsplan ist für den 22.07.2015 vorgesehen.

4. Planungskonzeption

4.1 Allgemeine Ziele

Die 3. Änderung des Bebauungsplans hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe, Handwerk sowie Dienstleistungsbetrieben zu schaffen und so dem bestehenden Gewerbeflächendefizit in der Stadt Rosenheim entgegenzuwirken. Das Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ soll zu einem hochwertigen Gewerbestandort entwickelt werden. Um eine dem Planungsziel entgegenstehende Entwicklung zu verhindern, sind für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gewerbegebietes beschränkende Nutzungsfestsetzungen zu treffen. Die Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung den Ausschluss von selbständigen offenen Lagerplätzen, selbständigen Kompostieranlagen, die räumlich und funktional einem Garten- oder Landschaftsbaubetrieb nicht zugeordnet sind sowie Betrieben der Abfallverwertung und -lagerung, Wertstoffhöfen, Bauhöfen, und Schrottplätzen sowie Betrieben, die das Betriebsgrundstück ausschließlich oder zu mehr als 50% der Grundfläche des Betriebsgrundstücks zum Abstellen von Fahrzeugen, Containern oder Maschinen außerhalb von Gebäuden nutzen, zum Inhalt. Gleichzeitig wird an der bisherigen Zielsetzung festgehalten, Gewerbebetrieben, die im Plangebiet mit ihrem Betrieb ansässig sind, eine dem Betrieb zugeordnete (unselbständige) Lagerung von Waren und Produkten zu ermöglichen. Um eine Niveauabsenkung des Plangebietes (sog. Trading-Down-Effekt) zu verhindern, werden entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe sowie vergleichbare Nutzungen weiterhin ausgeschlossen. Außerdem wird am Ausschluss von selbständigen Einzelhandelsbetrieben sowie der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften weiterhin festgehalten. Ferner werden Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund ihrer Eigenart nicht der oben verfolgten Zielsetzung entsprechen. Insgesamt sollen mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 die Planziele der 1. Bebauungsplanänderung um den Ausschluss der genannten Nutzungen ergänzt werden.

Aufgrund der Begrenztheit der Flächenpotenziale ist es im Interesse der Stadt, Möglichkeiten der Wirtschafts- und Arbeitsplatzförderung zu schaffen und hierzu attraktive und großzügige Flächen in verkehrsgünstiger Lage zu einem angemessenen Kaufpreis zur Verfügung zu stellen.

Um den Anforderungen eines hochwertigen Gewerbegebietes, welchem eine große Bedeutung als Stadteingang- und Torsituation zukommt, Rechnung zu tragen, wird die vorliegende Bebauungsplanänderung zum Anlass genommen, die bereits vorhandene Festsetzungen zu Werbeanlagen zu aktualisieren und im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung weiter zu entwickeln. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass insbesondere die Beschränkung der Höhenlage der Werbung auf höchstens 7 m über Gelände sehr restriktiv ist. Aus diesem Grund wird die Höhenbeschränkung gelockert und Werbeanlagen an Fassaden bis zur festgesetzten Wandhöhe der Gebäude zugelassen. Des Weiteren werden Festsetzungen zu freistehenden Werbeanlagen (Größe, Höhe, Standort) sowie zur Beleuchtung von Werbeanlagen getroffen (Vermeidung von Blendwirkung, keine Wechseleffekte, keine Projektionen, Laserstrahler, etc.). Mit diesen Festsetzungen soll nicht nur die Entwicklung eines hochwertigen Gewerbegebietes sichergestellt, sondern auch die Sicherheit im angrenzenden Straßen- und Bahnverkehr gewährleistet werden.

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplans basieren auf dem seit dem 20.04.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung. Hinsichtlich der oben genannten Ziele werden die bereits getroffenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf Werbeanlagen (Größe, Lage, Höhe) geändert bzw. weiter entwickelt. Die übrigen textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ -1. Änderung bleiben unberührt und gelten unverändert weiter. Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes gilt außerdem die seit dem 23.06.2015 rechtsverbindliche 2. Teiländerung. Diese ist als Schichtenbebauungsplan konzipiert und ändert lediglich in der Plangrafik die Baurahmen und Stellplatzflächen sowie die dazugehörigen textlichen Festsetzungen zu Ausgleichsflächen und Stellplätzen. In der planzeichnerischen Darstellung der 3. Bebauungsplanänderung ist daher nur der räumliche Geltungsbereich festgesetzt; es gelten die bisherigen Planzeichnungen der 1. Änderung bzw. 2. Teiländerung.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung wird entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 BauNVO werden Lagerplätze als selbständige offene Anlagen ausgeschlossen. Dazu gehören Lagerplätze für Schüttgut (Sand, Kies, u.ä.), Baumaterialien und Holz, Schrott- und Brennstofflagerplätze. Außerdem sind selbständige Kompostieranlagen, die räumlich und funktional einem Gartenbau- oder Landschaftsbaubetrieb nicht zugeordnet sind sowie Betriebe der Abfallverwertung und -lagerung, Wertstoffhöfe, Bauhöfe und Schrottplätze unzulässig, ebenso wie Betriebe, die das Betriebsgrundstück ausschließlich oder zu mehr als 50% der Grundfläche des Betriebsgrundstücks

zum Abstellen von Fahrzeugen (Fahrzeugabstellplätze), Containern oder Maschinen außerhalb von Gebäuden nutzen. Entsprechend dieser Festsetzung ist auch das Verpachten von Teilen des betriebseigenen Grundstücks an eigenständige Betriebe, zum Zweck des selbständigen Abstellens von Fahrzeugen, Containern oder Maschinen nicht zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass hier an der wichtigsten Zufahrt nach Rosenheim ein attraktives Gewerbegebiet entsteht, das sich durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäßen Gebäudestruktur auszeichnet. Die genannten Nutzungen sind durch ihr Erscheinungsbild, ihr Emissionsverhalten und sonstige Auswirkungen geeignet, die beabsichtigte Entwicklung des Gebiets zu stören und werden daher zur Sicherung eines qualitativ hochwertigen Gewerbestandorts ausgeschlossen.

Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass die an diesem hochwertigen Standort mit erheblichen Aufwand neu geschaffenen Gewerbeflächen nicht durch üblicherweise flächenintensive Betriebe belegt werden, die ausschließlich Freilagerflächen benötigen oder mehr als 50 % der Grundfläche des Baugrundstücks als Abstellflächen für Fahrzeuge, Container oder Maschinen nutzen oder die durch reine Lagerhallen für Wert- oder Abfallstoffe charakterisiert werden. Der Ausschluss von derartigen Nutzungen wird außerdem vorgenommen, um entsprechend der Anfragen nach gewerblichen Baugrundstücken in Rosenheim eine Vielzahl von Betriebsstandorten innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen und damit dem bestehenden Defizit an attraktiven Gewerbeflächen Rechnung zu tragen. Eine Verknappung dieser Flächen würde zur städtebaulichen Fehlentwicklung in der Gesamtstadt führen. Für Rosenheim ist ein Branchenmix mit verschiedenen Gewerbenutzungen kennzeichnend und notwendig. Um die Ausgewogenheit dieses Branchenmixes sicherzustellen und die Stadt vor der Krisenanfälligkeit einzelner Branchen zu schützen, setzt die Stadt bewusst auf die Entwicklung von Flächen für das produzierende, arbeitsintensive Gewerbe und auf hochwertige Dienstleistungen. 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.

Des Weiteren begründet sich der Ausschluss der oben genannten städtebaulich minderwertigen Nutzungen durch die zu erwartenden Immissionsbelastungen, welche von ihnen ausgehen können. Selbständige offene Nutzungen wie nicht überbaute Lagereinrichtungen unter freiem Himmel für Ablagerungen, Abstellen, Ansammeln von Gegenständen und Materialien sind nicht nur mit einem hohen Maß an Staub- und Lärmemissionen verbunden, sie erzeugen auch einen verstärkten LKW- und Individualverkehr und würden damit den Charakter des gesamten Gewerbegebietes negativ prägen, wodurch die Ansiedlung hochwertiger und innovativer Betriebe behindert werden würde. Verstärkt wird zusätzlich diese negative Entwicklung durch das äußere Erscheinungsbild der selbständigen offenen Nutzungen. Gerade dieses wirkt sich stark auf die unmittelbare Umgebung aus. Das Gewerbegebiet könnte langfristig einen deutlichen Imageverlust erleiden. Es könnte zu Konflikten zwischen den benachbarten Betrieben kommen und die Flächen wären für die hochwertige Gewerbebetriebe nur sehr schwer zu vermarkten. Außerdem kommt dem Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ gemeinsam mit dem Fachhandel WEKO eine wichtige Funktion als Eingangstor zur Stadt zu, daher ist eine

städtebaulich unbefriedigende Gestaltung der Gewerbeflächen durch selbständige nicht überbaute Lagereinrichtungen zu vermeiden.

Die zahlreichen Standortvorteile, die das Gewerbegebiet östlich der B 15 und in unmittelbaren Nähe zur A 8 bietet, würden durch die oben genannten Betriebe nur unzureichend ausgenutzt und deshalb sollen diese Flächen höherwertigen produzierenden und verarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie Dienstleistungsunternehmen vorbehalten bleiben. Gleichzeitig wird mit den getroffenen Festsetzungen, nur selbständige offene Lagerplätze auszuschließen, an der bisherigen Zielsetzung festgehalten, Gewerbebetrieben, die im Plangebiet mit ihrem Betrieb ansässig sind, eine dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnete (unselbständige) Lagerung von Waren und Produkten zu ermöglichen. Die räumliche Zuordnung zum Betrieb ist dann gegeben, wenn eine unselbständige Lagerung oder Kompostierung sich in demselben Plangebiet wie der Betrieb befindet. Die funktionale Zuordnung ist gegeben, wenn die Lagerung oder Kompostierung dem Betrieb dient und nicht den Hauptzweck des Gewerbebetriebs darstellt. Dies gilt entsprechend auch für selbständige offene Kompostieranlagen. Kompostieranlagen, die einem Gartenbau- oder Landschaftsbau zugeordnet sind, sollen als notwendige Betriebsteile ermöglicht werden.

Die Vermeidung selbständiger offener Nutzungen dient auch der Absicherung dem nach der Planung vorgesehenen Konzept für die Ausgleichsmaßnahmen. Bei der Ermittlung des erforderlichen Umfangs an Ausgleichsmaßnahmen wurde die für alle Gebäude festgesetzte Dachbegrünung als Minderung baubedingter Beeinträchtigungen in der Bilanzierung eingestellt. Um dem Planungsziel zu entsprechen, ist die Errichtung von Gebäuden mit Dachbegrünung erforderlich. Selbständige offene Lagerplätze stehen diesem Ziel entgegen, da die durch die gewerbliche Nutzung bedingte Versiegelung weder eine Wasserrückhaltung noch eine Optimierung der kleinklimatischen Gegebenheiten ermöglicht.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Bordelle und vergleichbare Nutzungen, die der erwerbsmäßigen Prostitution oder der Ausübung sexueller Handlungen dienen. Diese Festsetzung dient der Verhinderung eines Trading-Down-Effektes im Gewerbegebiet, dem eine wichtige Bedeutung als Stadteingangs- und Torsituation zukommt. Es ist zu befürchten, dass die Ansiedlung solcher Einrichtungen eine Niveauabsenkung des Plangebietes zur Folge hat und zur Entwicklung eines Vergnügungsviertels führen könnte. Die Bereitschaft anderer Gewerbetreibender, sich im Plangebiet niederzulassen, würde damit verringert und das angestrebte Planungsziel unterlaufen werden. Dies ist nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auch würde die Zulassung von Vergnügungsstätten dem Planungsziel, Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie für Handwerk und Dienstleistungsbetriebe vorzubehalten, widersprechen; daher werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ nicht gegeben.

Ferner sind an diesem nicht integrierten Standort selbständige Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Begründet wird der Einzelhandelsausschluss durch das CIMA-Gutachten zum Einzelhandel in der Stadt Rosenheim aus dem Jahr 2007 („Einzelhandel- und Flächenentwicklungskonzept aus kreditwirtschaftlicher Sicht zur künftigen Positionierung der Einkaufsstadt Rosenheim“). In den dazu von der CIMA erarbeiteten und vom Stadtrat im Mai 2007 beschlossenen Leitlinien heißt es dazu: „Gewerbegebiete in Rosenheim Süd: Die Gewerbegebiete in Rosenheim Süd

sind nicht für eine weitere Handelsverdichtung vorzusehen. Sowohl aus städtebaulicher wie auch als sozioökonomischer Sicht sind die Gewerbegebiete in Rosenheim Süd derzeit nicht für weitere Einzelhandelsansiedlungen vorzusehen. Eine Bestandssicherung des Wohnkaufhauses WEKO ist jedoch anzustreben. Der Ausschluss von weiteren Betriebsansiedlungen im Einzelhandel ist baurechtlich zu sichern. Eine sich ausdehnende Handelsagglomeration ist auch im Sinne einer nachhaltigen regionalen Einzelhandelsentwicklung zu vermeiden.“

Auch das 2011 von der CIMA fortgeschriebene Einzelhandelskonzept bestätigt das oben genannte Leitziel. Das Einzelhandelskonzept führt diesbezüglich aus: „Die weiteren Gewerbe- oder Mischgebiete im Stadtgebiet sollen keine Entwicklungsbereiche für zentrenrelevanten Einzelhandel darstellen und sollen auch zukünftig keine Neuansiedlung in diesen Sortimenten aufweisen“. „Speziell in Gewerbegebieten sollte ein planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgen, um zum einen wichtige produzierende Betriebe am Standort zu halten und zum anderen die Zentrenstruktur der Stadt Rosenheim nicht zu gefährden. Ausnahmeregelungen bezüglich des produktionsbedingten Verkaufs sind dabei möglich.“

Der Ausschluss von selbständigen Einzelhandelsbetrieben verhindert nicht nur eine großflächige Einzelhandelsentwicklung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, sondern auch eine nicht steuerbare Entwicklung von einzeln zu beurteilenden Betrieben unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Eine unregulierte Einzelhandelsentwicklung in dezentralen peripheren Gebietslagen gefährdet die bestehenden gewachsenen innerstädtischen Versorgungsstrukturen sowohl im Stadtzentrum als auch in den Stadtteilen. Zur Vermeidung dieser negativen städtebaulichen Auswirkungen werden im Gewerbegebiet daher Einzelhandelsnutzungen - wie schon bisher - grundsätzlich ausgeschlossen. Im Interesse und zur Unterstützung des produzierenden Gewerbes werden ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die in einer funktionalen Verbindung oder direkter räumlicher Zuordnung zu einem im Gebiet ansässigen Handwerks- oder sonstigem Gewerbebetrieb geführt werden und deren Ausstellungs- und Verkaufsflächen flächenmäßig untergeordnet sind (max. 10 % der Geschossfläche). Mit dieser ausnahmsweisen Zulässigkeit wird produzierenden Betrieben eine Möglichkeit zum Verkauf vor Ort ermöglicht. Außerdem sollen die im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans mit erheblichem Aufwand geschaffenen Gewerbeflächen nicht durch Einzelhandelseinrichtungen zweckentfremdet werden, da es erklärtes Ziel der Stadt Rosenheim ist, diese Flächen vorrangig zur Ansiedlung von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zu nutzen.

Dem Ziel der Flächensicherung und der hochwertigen Entwicklung des Standortes dient auch der vorgesehene Ausschluss von Tankstellen. Die Ansiedlung von Tankstellen im Plangebiet entspricht nicht der Planungskonzeption der Stadt Rosenheim, am Standort ausschließlich hochwertiges produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie hochwertige Dienstleistungen anzusiedeln um dem bestehenden Defizit an attraktiven, verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen Rechnung zu tragen. Zudem weisen Tankstellen eine ungünstige Flächenkennziffer (qm / Beschäftigte) auf und widersprechen damit dem indirekten Planungsziel, Arbeitsplätze für die Rosenheimer Bevölkerung im Stadtgebiet zu schaffen.

Die Einschränkung erfolgt des Weiteren aus städtebaulichen Erwägungen. In Hinblick auf die exponierte Lage des Baugebiets und den umgebenden Landschaftsraum würde eine Tankstelle durch ihren Baukörper und deren Werbeträger unmittelbar an der B 15 das Orts- und Landschaftsbild und somit die Eingangs- und Torsituation von Rosenheim in negativer Weise prägen.

Des Weiteren werden im gesamten Plangebiet die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Unter den Ausschluss fallen auch gewerblich betriebene Sportanlagen wie z.B. Motorsportanlagen. Damit wird ebenfalls dem bereits oben beschriebenen Ziel der Sicherung des Gewerbestandortes für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie hochwertige Dienstleistungsbetriebe entsprochen. Der bestehende Bedarf für Anlagen zu sportlichen Zwecken kann generell im Stadtgebiet durch Flächen mit einer guten Erreichbarkeit oder durch räumliche Nähe zu den jeweiligen Nachfragegruppen gedeckt werden. Die genannte Nutzung hat sich bereits an geeigneten Standorten im Stadtgebiet etabliert und soll dort gestärkt werden. Auch neue Ansiedlungen dieser Art sollen bevorzugt an geeigneten Standorten untergebracht werden und nicht in peripher gelegenen Gewerbegebieten.

Ferner wurden für Schank- und Speisewirtschaften Einschränkungen getroffen. Einerseits wird die Notwendigkeit gesehen, die Verpflegung von Beschäftigten der Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Andererseits soll vermieden werden, dass die Flächen, die gerade wegen eines Mangels an Gewerbeflächen neu ausgewiesen werden, durch Nutzungen belegt werden, für die insbesondere im innerstädtischen Bereich genügend Ansiedlungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Deshalb wird festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Damit wird dem verbreiteten betrieblichen Bedürfnis nach ständiger Anwesenheit von Personen Rechnung getragen, die in leitender Position Verantwortung für den Betrieb tragen oder aus besonderen betrieblichen Gründen auf den Betriebsgrundstück oder seiner Nähe Aufsicht- oder Bereitschaftsdienst leisten müssen. Um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch im Gewerbegebiet zu entsprechen, wurde ergänzend festgesetzt, dass die Wohnnutzung nur dann ausnahmsweise zulässig ist, wenn nachgewiesen wird, dass bei der geplanten Bebauung aller relevanten Anlagen die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm, nicht überschritten werden. Die Wohnnutzung ist dann in den Fassadenbereichen zulässig, in denen durch die Gesamtbelastung (Vor- und Zusatzbelastung durch Anlagen nach TA-Lärm) in der Nachtzeit der Immissionsrichtwert von 50 dB (A) eingehalten wird.

Zur Sicherung des städtebaulichen Ziels sowie für eine städtebaulich geordnete Entwicklung wurde der Ausschluss von Gewerbenutzungen auf die erforderlichen Anlagen beschränkt. Bereits genehmigte Betriebe sind von den Änderungen in ihren Nutzungen nicht betroffen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ liegt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt an freier Strecke. Dadurch fallen alle Hochbauten sowie bauliche Anlagen, dazu zählen auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, in den Geltungsbereich des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Nach den Vorschriften des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen (Anbauverbotszone), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. In der sogenannten Anbaubeschränkungszone (20 m-40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anbauverbotszone durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Hier sind bauliche Anlagen jeder Art, auch in Form von Werbeanlagen, unzulässig. Die sich daran anschließende Anbaubeschränkungszone ist Teil des Baulandes. Die Baugrenzen umfassen den östlichen Bereich der Anbaubeschränkungszone in einer Breite von ca. 7,0 m. In dieser Zone dürfen bauliche Anlagen nur vorbehaltlich mit Zustimmung der Oberen Landesstraßenbaubehörde errichtet werden. Der verbleibende Teil der Anbaubeschränkungszone ist als Stellplatzfläche festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können in dieser parallel zur B 15 verlaufenden Stellplatzzone „St“ erdgeschossig zugelassen werden, sofern die Oberste Landesbaubehörde ihre Zustimmung erteilt und ausreichender Abstand zu den Maßnahmen- und Ausgleichsflächen eingehalten wird.

Sofern in dieser Zone auch Werbeanlagen als Nebenanlagen zugelassen werden sollen, sind die straßenverkehrsrechtlichen Voraussetzungen zu beachten.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Werbeanlagen

Bei Werbeanlagen an Bundesstraßen sind ebenfalls die Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) zu berücksichtigen. Entsprechend § 9 FStrG dürfen Werbeanlagen, die den in Abs. 1 und 2 des § 9 FStrG genannten Hochbauten und baulichen Anlagen gleich stehen, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Anbauverbotszone) nicht errichtet werden. In der sogenannten Anbaubeschränkungszone (Entfernung von 20 m bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) können Werbeanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen in dieser Zone bedarf der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde.

Ferner ist bei der Genehmigung von Werbungen das Amt für Verkehrswesen, Abteilung Verkehr- und Verkehrssicherheit zu beteiligen, sofern bei der Errichtung oder Änderung von Werbeanlagen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs

auf der Bundesstraße beeinträchtigt werden könnte. Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht ist gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 3 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht und Ton verboten, wenn dadurch am Verkehr Teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Von der Baugenehmigungsbehörde ist daher sicherzustellen, dass über die Anbauverbotszone hinaus, Werbeanlagen, Firmennamen sowie sonstige Hinweisanlagen, die den Verkehr auf der B 15 beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt bzw. geändert werden dürfen, wenn das Amt für Verkehrswesen, Abteilung Verkehrs- und Verkehrssicherheit sowie die Oberste Landesstraßenbaubehörde ihre Zustimmung erteilt haben.

Vorbehaltlich dieser Zustimmungen wurden im Rahmen der hier vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung folgende Regelungen zu Werbeanlagen getroffen:

Werbeanlagen an Fassaden werden in ihrer Summe auf maximal 15% der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. Außerdem wird festgesetzt, dass die Frontansicht von Werbeanlagen an Vordächern in die jeweilige Fassade mit einzurechnen ist. Ferner wurden Werbeanlagen an Fassaden nur bis zur festgesetzten Wandhöhe der Gebäude bzw. der Oberkante der genehmigten Attika zugelassen. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass das Erscheinungsbild der Baukörper nicht übermäßig von Werbeanlagen geprägt wird und Werbeanlagen in diesem Kontext zwar eine prägnante aber dennoch untergeordnete Außenwirkung entfalten können. In Verbindung mit der Beschränkung der Höhe von Werbeanlagen an Fassaden wird zudem sichergestellt, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht westlich durch die Werbeanlagen abgelenkt wird. Außerdem tragen die hier getroffenen Festsetzungen den Interessen der ansässigen Gewerbetreibenden auf effektive Eigenwerbung Rechnung und eröffnet ihnen die Möglichkeit, z.B. bei stark verglasten Gebäuden, Werbeanlagen ohne größeren Aufwand unterhalb der Attika anbringen zu können, ohne dabei unzumutbare Eingriffe in die Glasfassade vornehmen zu müssen.

Des Weiteren wurde die maximale Größe von freistehenden Werbeanlagen, Sammelwerbeanlagen sowie Zufahrtshinweisen (Sammelhinweisanlagen) geregelt. Die festgesetzte max. Größe von 11 qm erlaubt die Ausbildung von typischen Einzel- sowie Sammelwerbeanlagen als freistehende Anlagen. Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen, Sammelwerbeanlagen, Zufahrtshinweisen sowie der Pylone wurde auf maximal 6,0 m beschränkt. Die Höhe der Fahnenmasten wurde auf maximal 9,0 m beschränkt. Diese Maße erlauben die Ausbildung von zeitgemäßen Werbeanlagen. In Verbindung mit der festgesetzten Höhenlage ist eine angemessene Präsentation möglich. Gleichzeitig wird ein Maß eingehalten, das sich in die üblichen Proportionen eines Gewerbegebietes und seiner Bebauung weitgehend verträglich einfügt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Außerdem werden mit der Beschränkung der zulässigen Fahnenmasten auf 3 Stück pro Betrieb unverhältnismäßige Auswirkungen vermieden.

Überdies wurden Werbeanlagen als Nebenanlagen unabhängig von den in Ziffer II.1.2.4, II.1.2.5 und II.1.2.6 getroffenen Regelungen zum Standort von Werbeanlagen auf die Flächen innerhalb der Baugrenzen beschränkt. Ausnahmsweise können diese auch in der festgesetzten Stellplatzzone „St“ parallel zur B 15 zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie ein ausreichender Abstand zu den Maßnahmen- und Ausgleichsflächen.

Die Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde ist auch für Werbeanlagen innerhalb des parallel zur B 15 festgesetzten Baufensters einzuholen, da dieser zum Teil noch in der Anbaubeschränkungszone liegt. Dies gilt auch für Werbeanlagen, die keiner Genehmigungspflicht nach Bayerische Bauordnung unterliegen. Die textlichen Festsetzungen in Ziffern II.1.2.1, II.1.2.2 und II.1.2.3 zu Art; Größe, Höhe und Anzahl von Werbeanlagen der hier vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung bleiben unberührt.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Grünflächen entlang der B 15 sowie die im Plangebiet festgesetzten Ausgleichs- und Biotopflächen gelegt. Um den verkehrs- und straßenbaurechtlichen Forderungen des §9 FStrG zu entsprechen, sind Werbeanlagen in allen Biotop- und Ausgleichsflächen und damit in den Anbauverbotszonen unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll zugleich eine Beeinträchtigung der Flächen vermieden und andererseits ein ungestörtes optisches Erscheinungsbild der für das Gewerbegebiet wichtigen Grünzüge gesichert werden. Eine Ausnahme ist nur im Bereich der Gewerbegebietszufahrt „Am Oberfeld“ zulässig, hier kann in einem Abstand von mindestens 20 m (Anbaubeschränkungszone), gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn der B 15, beidseits je eine Sammelhinweisanlage errichtet werden. Der Standort darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Da es sich bei den Ausgleichs- und Biotopflächen entlang der B 15 gleichzeitig um eine Anbaubeschränkungszone handelt, bedarf die Errichtung von Werbeanlagen einer Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde, ebenso wie die ausnahmsweise zulässige Errichtung von Werbeanlagen in der genannten Stellplatzzone „St“.

Ferner wurden im gesamten Plangebiet Sammelwerbeanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sofern sie außerhalb der parallel zur B 15 festgesetzten Stellplatzzone „St“ liegen und keine Sichtbehinderung der Ein- und Ausfahrten verursachen. Damit wird das Bedürfnis der Gewerbetreibenden und ihrer Kunden nach ausreichend Information und Orientierung berücksichtigt. Die üblichen Großflächenwerbetafeln (z.B. im Euroformat) stellen eine selbständige Hauptnutzung dar und sind nach den Festsetzungen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

In Anbetracht der Lage des Gewerbegebietes an der Bundesfernstraße B 15 sowie dem Ortsrand von Rosenheim (Eingangstor) wurden Festsetzungen zur Beleuchtung sowie zur Vermeidung von Blendeffekten und Spiegelungen von Werbeanlagen getroffen. Zur Erreichung einer erhöhten Aufmerksamkeit, werden häufig Werbeanlagen mit bewegten Sichtflächen (z.B. Blinkschriften, Bildschirmen) oder besonderen Licht- und Toneffekten ausgestaltet. Mit solchen Werbeanlagen gehen Emissionen einher, die insbesondere bei einer Häufung dieser Anlagen zu einer starken Überprägung des Raumeindrucks führen können. Die Werbeanlagen drängen geradezu in die Sinneswahrnehmung der Menschen ein und werden damit zu maßgeblichen Bestandteil des öffentlichen Raumes. Um dies zu verhindern und zugleich die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 15 nicht zu beeinträchtigen, wurden Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie Blink- und Wechselleuchtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet, bewegt oder in ihrer Lichtintensität verändert wird, sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung ausgeschlossen. Ferner werden sog. Skybeamer, Projektionen sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahler oder ähnliche Anlagen nicht zugelassen. Mit diesen Festsetzungen soll nicht nur die Entwicklung eines hochwertigen Gewerbegebietes sichergestellt, sondern auch die Sicherheit im Straßen- und Bahnverkehr gewährleistet werden.

In diesem Zusammenhang wird bei der Errichtung und Gestaltung von Werbeanlagen auf die Anforderungen des § 33 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) verwiesen. Demnach ist außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten, wenn dadurch am Verkehr Teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Auch durch innerörtliche Werbung und Propaganda darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht in solcher Weise gestört werden. Des Weiteren dürfen Werbeanlagen genauso wie sämtliche Einrichtungen, die Zeichen oder Verkehrseinrichtungen gleichen, mit ihnen verwechselt werden können oder deren Wirkung beeinträchtigen können, dort nicht angebracht oder sonst verwendet werden, wo sie sich auf den Verkehr auswirken können. Werbung und Propaganda in Verbindung mit Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen sind unzulässig. Diese Anforderungen gelten auch für genehmigungsfreie Werbeanlagen, die keiner Genehmigungspflicht unterliegen. Außerdem wird mit den hier getroffenen Festsetzungen zur Beleuchtung und Gestaltung von Werbeanlagen Rücksicht auf nachtaktive Lebewesen genommen.

Insgesamt sichern die getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen einen schonenden Umgang mit dem Orts- und Landschaftsbild und erlauben zugleich den Gewerbetreibenden, unter Berücksichtigung ihrer Bedürfnisse, sich in einem sinnvollen, aber ortsbildverträglichen Maß zu präsentieren, ohne dabei ein Übermaß an Werbeanlagen entstehen zu lassen.

Das Gewerbegebiet wird mit dem gegenüberliegenden Fachhandel „Weko“ den Stadteingang an der B 15 nachhaltig verändern und prägen. Die Bedeutung dieser „Torsituation“ rechtfertigt einen entsprechend höheren Anspruch an die städtebauliche Gestaltung.

6. Denkmalschutz

Im Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung wird in den Hinweisen ausgeführt, dass im Plangebiet Bodendenkmäler gefunden werden können, die einer Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und im Rahmen des Einzelbauvorhabens Auflagen zum Umgang mit den archäologischen Funden zu berücksichtigen sind.

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

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (Eingriffsregelung). Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ sowie dessen erster Ände-

rung wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt und auf dieser Grundlage die zu erwartenden Eingriffe entsprechend ausgeglichen. Aufgrund der aktuellen Änderung der städtebaulichen Konzeption wurden die den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zugrunde liegende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich nochmals überprüft. Hierbei hat sich gezeigt, dass sich bei der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung keine Abweichungen zu der bereits erstellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 138 sowie Nr. 138 - 1. Änderung ergeben. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Am Oberfeld“ und den darin getroffenen Festsetzungen wird kein neues, zusätzliches Baurecht geschaffen. Die potentiell überbaubare Grundstücksfläche bzw. die zulässige versiegelbare Fläche wird nicht erweitert. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Umwelt werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet. Durch den Ausschluss von weiteren Nutzungsarten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sowie die Präzisierung und Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen lassen sich auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erkennen. Demzufolge ist keine erneute Bilanzierung erforderlich. Die damaligen Eingriffe wurden bereits entsprechend ausgeglichen. Auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr.138 und Nr. 138 - 1. Änderung wird verwiesen.

8. Auswirkungen der Planung

Die wichtigsten Auswirkungen des Bebauungsplans sind die bezweckte langfristige Sicherung von Gewerbeflächen zur Ansiedlung von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, Handwerk sowie Dienstleistungsbetrieben. Damit wird zum einen der nach wie vor bestehende Nachfrage nach attraktiven, verkehrsgünstig gelegenen, großflächigen sowie zusammenhängenden Gewerbeflächen im Stadtgebiet Rechnung getragen. Zum anderen unterstützt die Bebauungsplanänderung die Errichtung von wohnortnahen Arbeitsplätzen und sorgt zudem für steigende Gewerbesteuererinnahmen. Außerdem tragen die getroffenen Regelungen zum Einzelhandel zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt bei.

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 sowie die Anpassung der Regelungen zu Werbeanlagen stellt. Eine intensivere bzw. der Umwelt mehr belastende Nutzung ist mit der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht verbunden.

Der seit 20.04.2010 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung 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. Planverwirklichung

9.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren wurde bereits durchgeführt. Im Rahmen der 3. Änderung sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9.2 Folgekosten

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ entstehen der Stadt Rosenheim keine zusätzlichen Kosten.

10. Weitergeltung der bisherigen Begründung mit Umweltbericht

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ regelt lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu Nebenanlagen sowie zu Werbeanlagen. Alle weiteren Planungsinhalte der 1. Änderung bzw. der seit dem 23.06.2015 rechtsverbindlichen 2. Teiländerung bleiben unverändert gültig. Daher wurden auch in der vorliegenden Begründung nur die geänderten Themen neu begründet. Im Übrigen wird auf die Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung und 2. Teiländerung verwiesen, die für alle anderen Themenbereiche weiterhin Gültigkeit behalten.

II. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplans für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ sowie dessen erster Änderung wurde bereits eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und ihre Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert. Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ erfolgte eine Prüfung des Umweltberichtes auf seine Gültigkeit mit folgendem Ergebnis: Die Erstellung einer dezidierten Artenschutzprüfung ist im vorliegenden Änderungsverfahren nicht erforderlich, da sich der Geltungsbereich der 3. Änderung vollumfänglich innerhalb des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplans befindet. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden lediglich der Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO (Präzisierung und Ergänzung des bereits bestehenden Ausschlusses von Nutzungsarten, welche die beabsichtigte Entwicklung und Sicherung des Gewerbegebietes stören bzw. behindern könnten) sowie die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf Werbeanlagen (Größe, Höhe, Lage sowie Beleuchtung) angepasst und weiter entwickelt. Maßnahmen, die eine zusätzliche Versiegelung ermöglichen, werden nicht vorbereitet. Ebenfalls wird der maximale Versiegelungsgrad, der durch eine Grundflächenzahl festgesetzt wird, nicht erhöht, da das Maß der baulichen Nutzung unverändert erhalten bleibt. Insgesamt werden die Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Mensch) durch die 3. Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert, da es sich um keine Eingriffsplanung handelt. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander sind nicht zu erwarten.

Da sich gegenüber dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung keine Änderungen ergeben, ist ein neuer Umweltbericht nicht erforderlich. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung gilt unverändert weiter.

Stadtplanungsamt
Rosenheim, den 24.06.2015



Robin Nolasco