



Bebauungsplan Nr. 170 „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“

Zusammenfassende Erklärung der Stadt Rosenheim gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Vorbemerkung

Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 170 sind Teil der Gesamtplanung für das interkommunale Gewerbegebiet „Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“, die gemeinsam mit der Gemeinde Raubling entwickelt wurde. Der Bebauungsplan Nr. 170 der Stadt Rosenheim und der Bebauungsplan Nr. 77 der Gemeinde Raubling sind jeweils rechtlich selbständige Bebauungspläne, deren Festsetzungen gesamtplanerisch aufeinander abgestimmt wurden. Die Gesamtkonzeption wurde zwischen beiden Hoheitsträgern mit einer interkommunalen Zweckvereinbarung vertraglich gesichert.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 beabsichtigt die Stadt Rosenheim im Rahmen einer interkommunalen Kooperation mit der Gemeinde Raubling an ihrer gemeinsamen Gemeindegrenze östlich der B 15 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Gewerbegebietes einschließlich der erforderlichen verkehrlichen Erschließung zu schaffen. Ziel der Planung ist es, die Flächen zu einem qualitativ hochwertigen, der Lagegunst entsprechend attraktiven Gewerbebestandort nachhaltig zu entwickeln, der insbesondere die Ansiedlung vom produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie Handwerk und hochwertigen Dienstleistungsbetrieben ermöglicht. Damit wird der anhaltenden Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Gewerbeflächen entsprochen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für das Plangebiet eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB untersucht sowie die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich beschrieben. Inhalte der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie die Sach- und Kulturgüter. Aufgrund des Stadt- bzw. Gemeindegrenzen übergreifenden Naturraumes und zum besseren Verständnis sowie im Hinblick auf die Abwägung wurde im Umweltbericht der gesamte Eingriffsraum des Bebauungsplans Nr. 170 sowie des Bebauungsplans Nr. 77 betrachtet, bewertet und beschrieben. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen der vorgesehenen Planung auf den Ist-Zustand der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Mensch, Boden und Landschaftsbild nicht unerheblich sind. Um diese zu minimieren, wurden gezielte umfangreiche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen getroffen. Außerdem wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und geeignete Ausgleichflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgewiesen. Deren Umsetzung wurde zusätzlich in städtebaulichen Verträgen mit den Vorhabenträgerinnen gemäß § 11 BauGB gesichert.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Dezember 2015 durch das Planungsbüro Dipl. Biol. Axel Beutler für das Plangebiet eingehend untersucht und beurteilt. Zum besseren Verständnis und im Hinblick auf die

Bewertung des Naturraumes sowie die Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 in die Untersuchung einbezogen. Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen und um unnötige Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen wurden geeignete Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen.

Die Geräuscheinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen, die sich aus dem Plangebiet auf die Bebauung der näheren Umgebung ergeben, wurden im Rahmen des Schallschutzgutachtens durch das Ingenieurbüros Greiner vom 09.10.2017 ermittelt. Zur planungsrechtlichen Absicherung künftiger bebauungsplankonformer Nutzungen wurden unter Beachtung der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Bebauung sowie der bestehenden Vorbelastungen für das Untersuchungsgebiet Festsetzungen zum Lärmschutz, hier insbesondere Emissionskontingente sowie zulässige Zusatzkontingente, getroffen, die eine zukunftsorientierte und ausgewogene Entwicklung des Gewerbegebietes ermöglichen sollen. Die festgesetzten Lärmschutzwerte stellen sicher, dass an keinem der im Einwirkungsbereich des Vorhabens untersuchten Immissionsorte der Richtwert durch die energetische Summe der Immissionskontingente aller Teilflächen, für die ein Geräuschkontingent festgesetzt wurde und der Immissionen vorhandener Gewerbegebiete (Vorbelastung) überschritten wird. Die festgesetzten Emissionskontingente führen auch in ihrer Summenwirkung zu einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes im Untersuchungsgebiet.

Aufgrund bestehender Lärmvorbelastungen im Untersuchungsgebiet durch Verkehrslärm auf der B 15 und der Bahnlinie Rosenheim-Kiefersfelden wurde auf die Notwendigkeit höherer Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile bei schutzwürdigen Gebäuden im Untersuchungsgebiet hingewiesen. So sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass bei der geplanten Bebauung im Zusammenwirken aller relevanten Anlagen die Immissionswerte gemäß TA-Lärm nicht überschritten werden. Wohnnutzung ist dann in den Fassadenbereichen zulässig, in denen durch die Gesamtbelastung (Vor- und Zusatzbelastung durch Anlagen nach TA-Lärm) in der Tagzeit der Immissionswert von 65 dB (A) und in der Nachtzeit von 50 dB (A) eingehalten werden. Für Schlaf-, Kinder- sowie Hotelzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen. Da sich das Plangebiet im unmittelbaren Einflussbereich der Bahnstrecke Rosenheim-Kiefersfelden befindet wurde ein Hinweis auf mögliche Erschütterungsemissionen sowie den sekundären Luftschall in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ferner wurden die Belangen des Bodenschutzes durch Auflagen zur Versickerung sowie zur Erhaltung der natürlichen Grundwasserströmung berücksichtigt, welche im Rahmen des Bodengutachtens durch die Dipl. Geol. F. Ohin GmbH ermittelt wurden. Aufgrund der Kenntnisse über Bombardierungen wurden zusätzlich Hinweise hinsichtlich möglicher noch im Boden vorhandener Bombenblindgänger und Munitionsablagerungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte durch Aushang im Flur des Stadtplanungsamtes in der Zeit von 06.09.2016 bis 14.10.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 19 von 06.09.2016 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Infolge der eingegangenen Stellungnahmen wurde im Bereich der Teilfläche A die Fläche für Tiefgaragen von 17,0 m auf 20,0 m verbreitert, so dass eine dem erforderlichen Stellplatzbedarf entsprechende Tiefgarage errichtet werden kann. Ferner wurden die festgesetzten Wandhöhen an die Straßenplanung angepasst und in Metern über Normalnull angegeben. Die neue Erschließungsstraße wurde bezüglich ihrer Breite an die verkehr- und versickerungstechnischen Anforderungen angepasst. Insgesamt wurden kleine Modifikationen der Planung vorgenommen um ein stimmiges Planungskonzept zu erhalten. Folgenden Anregungen konnte nicht entsprochen werden, da diese im Widerspruch zu den getroffenen Zielen und damit den Grundsätzen der Planung standen: Reduzierung der Ausgleichfläche A 4 auf der Fl.Nr. 411 der Gemarkung Aising; Vergrößerung der Terrasse auf Fl.Nr. 411 der Gemarkung Aising; Allgemeine Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften. Ferner wurden

Anregungen vorgebracht die sich auf ein Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 170 bezogen und nicht Gegenstand des Bebauungsplans waren.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von 19.02.2018 bis einschließlich 23.03.2018. Die Auslegungsfrist wurde im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 3 von 06.02.2018 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Innerhalb der Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Infolge weiterer Änderungen bzw. Konkretisierungen der Planung wurde eine erneute verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Diese erfolgte in der Zeit von 17.09.2018 bis einschließlich 01.10.2018. Die Auslegungsfrist wurde im Amtsblatt Nr. 21 von 07.09.2018 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf die geänderten und ergänzten Planteile beschränkt. Innerhalb der Auslegungsfrist wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgetragen.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in mehreren Verfahrensschritten. So wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit von 06.09.2016 bis 14.10.2016 durchgeführt. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von 19.02.2018 bis 23.03.2018. Infolge weiterer Änderungen bzw. Konkretisierungen der Planung wurde eine erneute verkürzte Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Beteiligung wurde auf die geänderten und ergänzten Planteile beschränkt und erfolgte in der Zeit von 17.09.2018 bis einschließlich 01.10.2018.

Die vorgebrachten Anregungen aus den genannten Beteiligungsverfahren wurden wie folgt berücksichtigt:

- Im Hinblick auf die Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern sowie des Bundes Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Rosenheim das Gewerbegebiet möglichst schonend in die Landschaft einzubinden, wurden in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ zahlreiche grünplanerische und gestalterische Festsetzungen getroffen, welche einer landschaftsschonenden und umgebungsorientierten Einbindung des Gewerbegebietes in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild Rechnung tragen. Zu nennen sind u.a.: Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Straßen, Begrünung von privaten Freiflächen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Ausschluss von grellfarbigen Fassaden und Verflisungen.
- Die Planung im Bereich der vorhandenen Biotope wurde mit den zuständigen Unteren Naturschutzbehörden abgestimmt. Infolgedessen wurden die vorkommenden Biotope der amtlichen Stadtbiotopkartierung und der amtlichen Biotopkartierung Bayern Flachland sowie die naturschutzrelevanten Strukturtypen im Bebauungsplan als zu erhalten und zu schützen festgesetzt. Durch die festgesetzten vorgelagerten Ausgleichs- und Grünflächen werden diese Flächen zusätzlich geschützt und gestärkt. Die Eingriffe in die bestehenden Biotope wurden ermittelt sowie die erforderlichen Ausgleichflächen und -maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Bezüglich des Einleitungs- und Verunreinigungsverbot des Weihers wurde die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim an die betroffenen Fachstellen sowie die Vorhabenträgerin weitergeleitet.
- Auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim wurden Hinweise auf Starkregenereignisse, die damit einhergehende Überschwemmungsgefahr sowie die Hochwasserfibel des Bundesbauministeriums, ebenso auf die Möglichkeit des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung aufgenommen.
- Der Forderung des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, Abteilung Straßenbau bezüglich der Beachtung von Richtlinien für passiven Schutz an Straßen sowie der Einhaltung des geforderten Pflanzmindestabstandes von 7,50 m vom Fahrbahnrand für die geplanten Baumpflanzungen entlang der B 15 wurde durch die getroffenen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung entsprochen. Ferner wurde die Stellungnahme zur Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung an die Baugenehmigungsbehörde sowie die Vorhabenträgerinnen weitergeleitet.

- Der seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH vorgetragene Hinweis bezüglich vorhandener hochwertiger Telekommunikationslinien wurde geprüft. Die Telekommunikationslinien der DB liegen im Geh- und Radweg des Bundesstraße B 15 und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes und werden von den geplanten Bau- und Pflanzmaßnahmen nicht tangiert. Die Stellungnahme wurde gemeinsam mit der Stellungnahme zur wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen an die betroffenen Fachstellen sowie die Vorhabenträgerinnen weitergeleitet.
- Die Ausführungen des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Rosenheim bezüglich der Überlastung der bestehenden Erschließungsstraßen B 15 durch die Entwicklung des neuen Gewerbegebietes, konnten mit dem Verkehrsgutachten des Prof. Dr. Ing. Kurzak widerlegt werden. Entsprechend dem Gutachten ist die bestehende Erschließung über die Kufsteiner Straße und Brannenburger Straße sowie die Kreuzung B 15 /St 2078 ausreichend aufnahmefähig. Mit der Fertigstellung der Westtangente Rosenheim ist langfristig von einer Entlastung auf den genannten Straßen auszugehen. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der signalisierten Kreuzung B 15 / St 2078 bestehen aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Erweiterung des Gewerbegebietes Am Oberfeld.
- Der Forderung des Bundes Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Rosenheim alle Verkehrsbelastungen, die seitens des motorisierten Verkehrs auf der B 15 sowie des Bahnverkehrs auf der Bahnlinie Rosenheim-Kiefersfelden aktuell und künftig entstehen, in die Verkehrsuntersuchungen aufzunehmen wurde entsprochen.
- Der Verlust der durch den Bebauungsplan Nr. 170 überplanten Ausgleichfläche A1.1 auf Fl.Nr. 2040 der Gemarkung Aising aus dem Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ sowie die neu auf dieser Flächen entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden vollumfänglich außerhalb des Plangebietes auf der externen Ausgleichsfläche A5 mit der Flurstücksnummer 1212 der Gemarkung Stephanskirchen ausgeglichen.
- Der Kritik, dass durch die Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes die bestehende Grünstäur zerstört wird und die Städteingangssituation sich dadurch verschlechtert, konnte nicht zugestimmt werden. Die städtebauliche Zäsur wird nicht in der kleinen Grünfläche zwischen dem Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ und dem bisherigen Sondergebiet „Hochstraß“ der Gemeinde Raubling gesehen, sondern vielmehr zwischen der Wohnbebauung des Ortsteils Happing und dem bestehenden Gewerbegebiet Am Oberfeld. Diese ökologisch wertvollen Frei- und Grünflächen werden von der Planung nicht tangiert und bleiben als zusammenhängende Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft erhalten. Die zahlreichen getroffenen grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen stellen eine schonende Einbindung des ausgewiesenen Gewerbegebietes in das bestehende Orts- und Landschaftsbild sicher.
- Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner GbR zu den Bebauungsplänen Nr. 170 und Nr. 77 belegt, dass gegen die Ausweisung eines Hotels im Gewerbegebiet aus schallschutztechnischen Gründen keine Bedenken bestehen, sofern die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Gebäuden sowie die insgesamt im Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen an den Lärmschutz eingehalten werden.
- Der Forderung des Landratsamtes Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, bezüglich der Streichung der Baumart „Fichte“ aus der Liste der zu pflanzenden Bäume unter I. 7.4.2 der textlichen Festsetzungen wurde entsprochen.
- Die Hinweise der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der Sicherheit des Bahnbetriebes, der Zugänglichkeit der Bahnanlagen, der einzuhaltenden Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sowie der Notwendigkeit zur Kabel- und Leitungsermittlung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich wurde die Stellungnahme an die zuständigen Fachstellen sowie die Vorhabenträgerinnen zur Berücksichtigung weitergeleitet. Bezüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.
- Die seitens der Deutschen Bahn AG vorgetragenen Hinweise auf mögliche mit dem Bahnbetrieb einhergehende Emissionen wie insbesondere Luft-, Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder die zu Immissionen an benachbarten Bebauung führen können, wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Stellungnahme der DB AG mit der Forderung, alle Bauantragsbescheide im Plangebiet der DB AG, DB Immobilien zur Stellungnahme vorzulegen, wurde der Baugenehmigungsbehörde zur Berücksichtigung weitergeleitet.

- Zur Ermittlung der bestehenden und künftigen Geräusch- und Verkehrsvorbelastungen des neuen Gewerbegebietes wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung in Auftrag gegeben. Unter Berücksichtigung der Gesamt-Immissionen wurden für das Plangebiet entsprechende Lärmwerte und Emissionskontingente definiert und in die Bebauungspläne aufgenommen. Diese gewährleisten, dass die bereits vorhandenen Geräuschimmissionen des Gebietes nicht überschritten und weitere nachteilige Auswirkungen auf das Naherholungsgebiet vermieden werden. Im Baugenehmigungsverfahren muss jeder Bauherr den Nachweis erbringen, dass die festgesetzten Immissionswerte eingehalten werden und von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die nähere Umgebung sowie das Naherholungsgebiet ausgehen.
- Der Hinweis der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, wonach eine Ausbaurechtliche Entscheidung des Telekommunikationsnetzes nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen wird, betrifft die Ausführungsplanung. Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerinnen zur Beachtung im Rahmen der Detailplanung weitergeleitet.
- Auf Anregung der Unteren Immissionsbehörde wurde der Punkt I.1.1.13 der textlichen Festsetzungen um den Tagesimmissionsrichtwert von 65 dB(A) ergänzt. Ferner wurde ein Hinweis auf mögliche Erschütterungsemissionen aus dem schalltechnischen Gutachten (S. 13) in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vorgetragene Hinweise hinsichtlich möglicher im Plangebiet vorkommender denkmalrechtlicher Objekte und der Bodendenkmalpflege sowie der bestehenden Meldepflicht bzw. der ggf. rechtzeitig zu beantragenden denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wurde die Stellungnahme der zuständigen Fachstelle sowie den Vorhabenträgerinnen zur Beachtung weitergeleitet.
- Der Hinweis der Unteren Wasserbehörde bezüglich der Notwendigkeit der Vorlage einer wasserrechtlichen Genehmigung für das beantragte Vorhaben wurde der Baugenehmigungsbehörde zur Beachtung weitergeleitet.
- Die Forderung der Bayernwerk Netz GmbH bezüglich der Sicherung von Versorgungsflächen für eine oder mehrere Trafostationen auf dem Gebiet der benachbarten Gemeinde wurde an die Gemeinde Raubling zur Beachtung und Berücksichtigung in der Planung weitergeleitet.
- Die Ver- und Entsorgung der beiden Gewerbegebiete wurde einvernehmlich im Rahmen der interkommunalen Vereinbarung zwischen der Stadt Rosenheim und der Gemeinde Raubling geregelt.

Folgende Anregungen konnten nicht gefolgt werden:

- Die Stellungnahmen der Gemeindeverwaltung Mark Neubuern, des Bundes Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Rosenheim sowie des Bayerischen Bauernverbandes Rosenheim, wonach durch die Planung gute landwirtschaftliche Flächen verloren gehen, die es dauerhaft zu erhalten gilt, wurde zur Kenntnis genommen. Insgesamt werden durch die Ausweisung des Gewerbegebietes landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen. Der Verlust an landwirtschaftlicher Flächen von ca. 2,9 ha kann jedoch als unerheblich angesehen werden, da die Stadt über weitere ca. 1.365 ha an landwirtschaftlichen Flächen verfügt. Ferner kommt Rosenheim als Oberzentrum neben der besonderen Versorgungsfunktion eine wichtige Rolle als bedeutender Wirtschaftsraum zu, in dem die Standortvoraussetzungen für leistungsfähige Unternehmen sowie für Handwerk und hochwertige Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden sollen. Im Hinblick auf das landesplanerische Ziel wurde im Rahmen der Abwägung der gewerblichen Entwicklung des Plangebietes mit Schaffung neuer Arbeitsplätze und Förderung der lokalen Wirtschaft Vorrang vor der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche eingeräumt.
- Der Anregung, Flüchtlingsunterkünfte im Gewerbegebiet zuzulassen, konnte nicht gefolgt werden. Als Begründung sind anzuführen: der ungünstige Standort abseits von Siedlungsstrukturen und Wohnbebauung; fehlende Anbindung an die Innenstadt, an Versorgungsstrukturen sowie soziale, kulturelle und kirchliche Einrichtungen; fehlendes Wohnumfeld und eine fehlende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Ansiedlung von Flüchtlingsunterkünften im Plangebiet läuft nicht nur dem Planungsziel zuwider, sie kann auch zu städtebaulichen Spannungen führen, da die Bewohner durch die vorhandene und zulässige Nutzung einem Immissionsgrad ausgesetzt werden, der mit einer Wohnnutzung nicht vereinbar ist. Umgekehrt müssten

- neue als auch bestehende Betriebe befürchten, im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes in ihrer Ansiedlung oder weiteren Entwicklung beeinträchtigt zu werden.
- Der Forderung, wonach die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet festzuschreiben sei, wurde nicht gefolgt. Die Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien ist bereits gesetzlich geregelt. Es wird daher kein Anlass gesehen, die gesetzlich geregelte Bandbreite an einsetzbaren erneuerbaren Energien explizit festzusetzen.
 - Die Forderung des Kreisbrandrates Landkreis Rosenheim nach der Bereitstellung eines erhöhten Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sowie der Sicherung von Flächen für die Feuerwehr wurde an die zuständigen Fachämter sowie den Erschließungsträger weitergeleitet.
 - Der Forderung des Staatlichen Bauamtes (Straßenbau und Hochbau) nach der Aufnahme eines Hinweises, dass keine Erstattungsforderungen für Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger geltend gemacht werden können, wurde nicht entsprochen, da die Anregung keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans Nr. 170 darstellt.

Die detaillierten Abwägungen zu den Beteiligungsverfahren können den jeweiligen Beschlüssen vom 31.01.2018 und 24.10.2018 entnommen werden.

Abwägung anderweitiger Planungsalternativen

Das Plangebiet wird im Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern als Siedlungsfläche, gewerbliche Baufläche, ausgewiesen. Entsprechend dieser Zielvorgabe des Regionalen Planungsverbandes Südostoberbayern wurden 2002 die Flächen südlich des Gitterbachs und der südlichen Stadtgrenze im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans als Gewerbeflächen ausgewiesen. Damit geht die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 170 mit dem Ziel, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung leistungsfähiger Unternehmen sowie für Handwerk und hochwertige Dienstleistungsbetriebe zu schaffen, konform.

Ferner trägt das Gewerbegebiet der anhaltenden Nachfrage nach attraktiven, verkehrsgünstig gelegenen, großflächigen und zusammenhängenden Gewerbeflächen in der Stadt Rosenheim als auch der Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen und der Generierung von Gewerbesteuererträgen Rechnung. Im Stadtgebiet selbst besteht ein Mangel an Gewerbeflächen. In den letzten Jahren hat sich sogar der Nachfragedruck auf dem Rosenheimer Immobilienmarkt erheblich verschärft. Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, sind die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Hierbei kommt interkommunalen Gewerbegebieten eine hohe Stellung zu.

Des Weiteren stehen anderweitige alternative Standorte, welche in gleicher Weise geeignet wären und auf denen hochwertiges Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt werden könnten innerhalb des Siedlungsgefüges zurzeit nicht zur Verfügung. Die Gewerbeflächen lassen sich an keinem anderen innerstädtischen Standort so konfliktfrei und unproblematisch lösen wie hier. Zudem ist der Standort aufgrund der guten Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz, seiner Lage abseits von Wohnbebauung sowie seiner bestehenden gewerblichen Prägung durch die zwei im Norden und Süden angrenzenden Gewerbegebiete für die geplante Nutzung prädestiniert.

Rosenheim, den 21.11.2018



Robin Nolasco