

# **Stadt Rosenheim Flächennutzungsplan**

**Inhalt des Änderungsverfahrens  
02.01 „Nutzungsänderung ehemalige  
Postfläche an der Gießereistraße“**

M 1 : 5000  
Planfassung vom Oktober 2003  
Stadtplanungsamt

Stadt Rosenheim  
02. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Nr. 02.01 „Nutzungsänderung ehemalige Postfläche an der Gießereistraße“

VERFAHRENSVERMERKE

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

STADT ROSENHEIM  
12.12.2003  
I.A.

Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

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

STADT ROSENHEIM  
12.12.2003  
I.A.

Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

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

STADT ROSENHEIM  
12.12.2003  
I.A.

Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

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

STADT ROSENHEIM  
12.12.2003  
I.A.

Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

Die Änderung Nr. 02.01 „Nutzungsänderung ehemalige Postfläche an der Gießereistraße“ des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 25. Juni bis 25. Juli 2003 öffentlich ausgelegt.

STADT ROSENHEIM  
12.12.2003  
I.A.

Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.10.03 über die eingegangenen Anregungen beraten und die Änderung Nr. 02.01 „Nutzungsänderung ehemalige Postfläche an der Gießereistraße“ des Flächennutzungsplanes festgestellt.

STADT ROSENHEIM  
12.12.2003

Ba-S  
Gabriele Bauer  
Oberbürgermeisterin

Die Regierung von Oberbayern hat die Änderung Nr. 02.01 „Nutzungsänderung ehemalige Postfläche an der Gießereistraße“ des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 18.02.04 genehmigt.

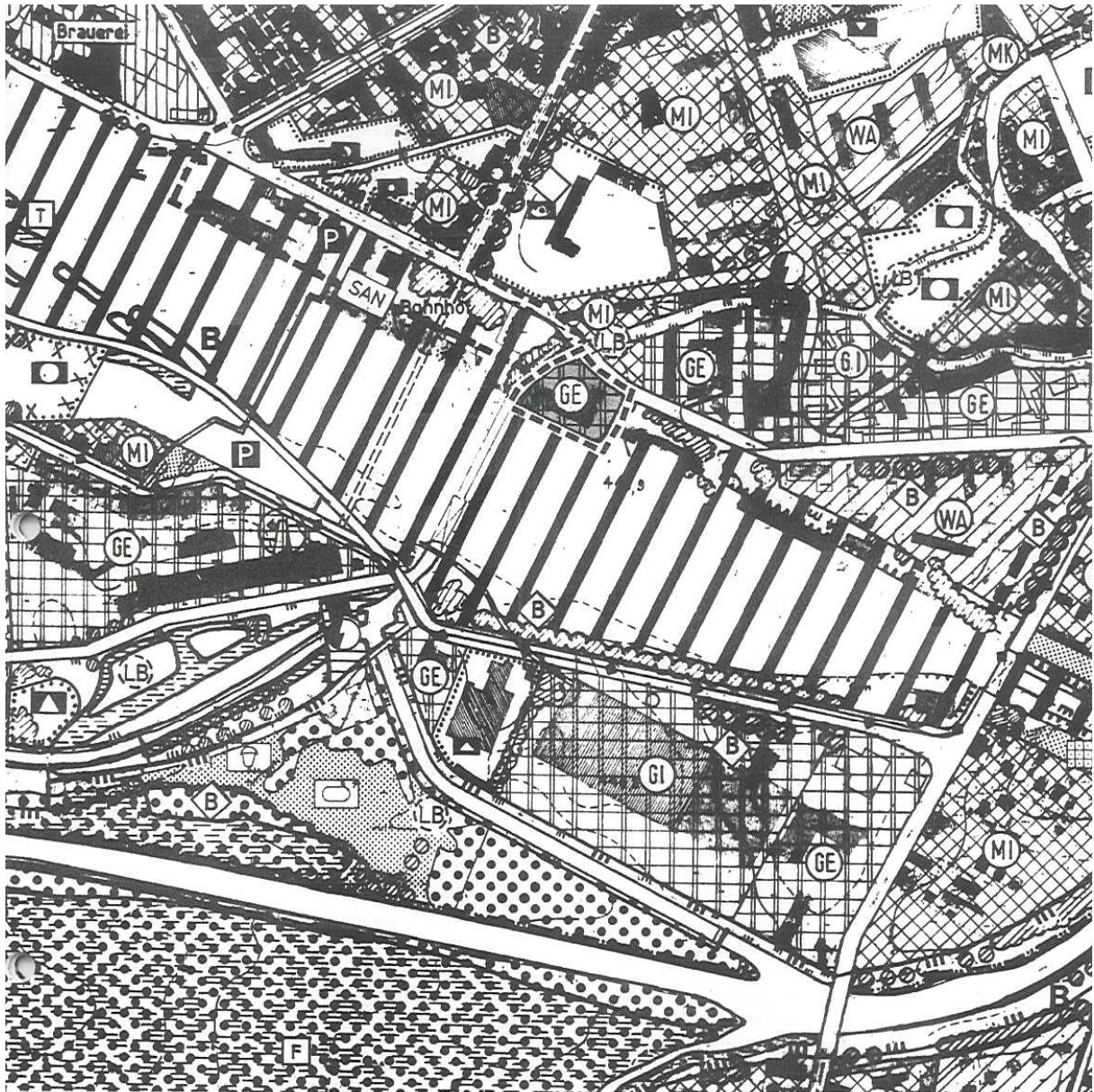
Regierung v. Oberbayern  
München, den - 4. 05. 04

Keller.....  
Baudirektor

Die Genehmigung der Änderung Nr. 02.01 „Nutzungsänderung ehemalige Postfläche an der Gießereistraße“ des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim durch die Regierung von Oberbayern wurde im Amtsblatt Nr. 7 vom 13.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Damit wurde die Änderung Nr. 02.01 des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim wirksam

STADT ROSENHEIM  
I.A.

Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor



**Stadt Rosenheim**  
**Flächennutzungsplan**  
 2. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 2.01. „Nutzungsänderung ehemalige Postfläche an der Gießereistraße“  
 Geplante Nutzung

**Legende**



Gewerbegebiet

M 1 : 5000  
 Oktober 2003  
 Stadtplanungsamt

## **Stadt Rosenheim**

### **Flächennutzungsplan;**

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

02.01 „Nutzungsänderung ehemalige Postfläche an der Gießereistraße“

- Erläuterungsbericht

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

Das frühere Bahnpostamt an der Gießereistraße wurde um 1960 in unmittelbarer Anbindung an das Bahnhofsgelände errichtet; im wirksamen Flächennutzungsplan vom 12.12.1995 wurde die Fläche des Postamtes als „Fläche für den Gemeinbedarf Post“ dargestellt.

Mit dem Neubau eines großzügigen neuen Postgebäudes (in unmittelbarer Nachbarschaft zum alten Standort) an der Bahnhofstraße/Ecke Luitpoldstraße hat das alte Dienstgebäude der Bahnpost seine Funktion und Aufgabe verloren und wurde durch eine Immobiliengesellschaft vermarktet.

Der neue Eigentümer hat das Gebäude saniert und es einer Nutzung als Schulungszentrum zugeführt. Der Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschuss hat dieser Nutzungsänderung in der Sitzung am 24.04.1997 zugestimmt mit der Begründung, dass sich diese Nutzung in die Struktur der vorhandenen Umgebung einfügt.

Mit der Aufgabe der postalischen Nutzung ist auch die Voraussetzung für die Darstellung einer „Fläche für den Gemeinbedarf Post“ entfallen und das Erfordernis für die Änderung der Art der Nutzung im Flächennutzungsplan entstanden.

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

Die Lage des Grundstücks unmittelbar an den Gleisanlagen des Bahnhofs Rosenheim im Süden und an der stark befahrenen Gießereistraße im Norden bei östlicher und westlicher Einbindung in bahnspezifische Nutzungen (Ausnahme sind die Bahnbetriebswohnungen am Südtiroler Platz) engt die Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung erheblich ein, zumal in der weiteren nördlichen Nachbarschaft Mischgebiets- und Gewerbegebietsnutzung dargestellt ist.

Die westliche Grundstücksgrenze bildet der Mühlbach, der in seiner Fortführung Bahnhofsgelände bzw. Gießereistraße (verrohrt) unterquert und im Grenzbereich zum Planungsgebiet eine eher untergeordnete Rolle im Stadtbild spielt.

Lage, Funktion und Einbindung in die Umgebung lässt in dem Bereich eine Entwicklung hin zu weniger Lärm nicht erwarten.

Die Nutzung als Schulungszentrum mit Werkstatt-, Schulungs- und Büroräumen in gewerbegebietsähnlicher Umgebungsstruktur lässt Misch- bzw. Gewerbegebietsausweisung allgemein zu; aus lärmschutztechnischen Erwägungen (s.u.) ist die Gewerbegebietsausweisung erforderlich.

### **Natur- und Landschaft**

Der Mühlbach in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als geplanter Landschaftsbestandteil dargestellt; er wird durch die Umnutzung nicht berührt. Die landschaftsgliedernden Pflanzungen beidseits des Baches liegen teilweise im Planungsgebiet und sind zum gewässerbegleitenden Grünzug des Mühlbachabschnittes zu zählen.

### **Eingriffsregelung**

Wegen der Beschränkung des Verfahrens auf eine reine Nutzungsänderung ist die Eingriffsregelung in diesem Falle nicht anzuwenden.

## **Lärmschutz**

Bedingt durch die unmittelbare Nähe des Planungsgebietes zum Bahnhof sind durch die hohen Zugzahlen der Bahnlinien Rosenheim – München, Rosenheim - Salzburg und Rosenheim – Innsbruck – Italien erhebliche Lärmimmissionen an dem Gelände zu erwarten.

Aus umwelttechnischer Sicht ist eine Ausweisung als Gewerbegebiet erforderlich; im folgenden Bebauungsplanverfahren sind die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel festzulegen.

## **Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur incl. verkehrliche Anbindung war für die alte Nutzung gegeben und ist auch für die neue Nutzung ausreichend gesichert.

## **Wasserwirtschaft**

Der Mühlbach begrenzt das zu überplanende Grundstück im Westen, seine Böschungen sind durch Betonwände gesichert. Er weist als Triebwerkskanal, der im Bereich der Kunstmühle künstlich gespeist wird, eine konstante, regulierbare Wasserführung auf.

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

## **Hinweis der Regierung von Oberbayern (vom 18.02.2004)**

Der Zugang zu Grundstück und Gebäude ist im Hochwasserfall sicher zu stellen.

## **Hinweis der DB Netz AG**

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

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

Stadtplanungsamt, Oktober 2003, ergänzt im April 2004

I.A.  
  
Alois Gartner