

Stadt Rosenheim Flächennutzungsplan

**Inhalt des 14. Änderungsverfahrens
„Kunstmühlgelände Teil A und B“**

M 1 : 5000
Planfassung vom Dezember 2002
Stadtplanungsamt

Stadt Rosenheim
14. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Kunstmühlgelände Teil A und B“
• **VERFAHRENSVERMERKE**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.11.2001 die Einleitung des Verfahrens zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Gleichzeitig hat der Stadtrat beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

STADT ROSENHEIM
20.06.2002
I.A.

Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Die Bürger wurden am 18.12.2001 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes informiert (§ 3 (1) BauGB).

STADT ROSENHEIM
20.06.2002
I.A.

Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.02.2002 den Bericht über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gebilligt und die Planung für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung freigegeben.

STADT ROSENHEIM
20.06.2002
I.A.

Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 27.03. bis 30.04.2002 öffentlich ausgelegt.

STADT ROSENHEIM
20.06.2002
I.A.

Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.03.2002 an der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt (§ 4 (1) BauGB).

STADT ROSENHEIM
20.06.2002
I.A.

Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.06.2002 über die eingegangenen Anregungen beraten und die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt.

STADT ROSENHEIM
20.06.2002

Gabriele Bauer
Oberbürgermeisterin

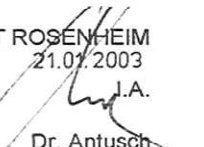
Die Regierung von Oberbayern hat die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 07.11.2002, Az.:421-4621-RO-2/02 gem. § 6 Abs. 1 - 4 BauGB genehmigt. München, den 04.03.2003

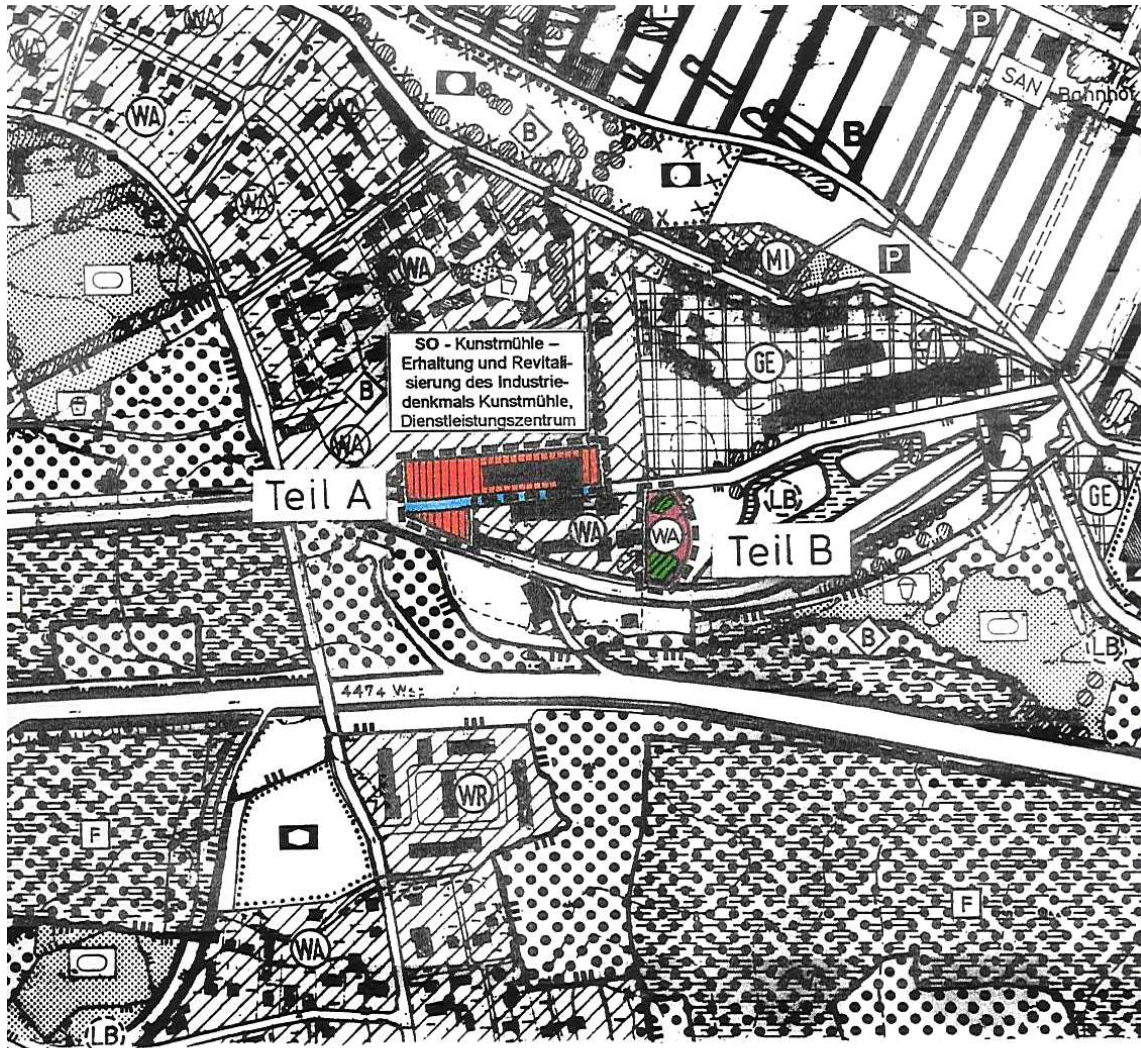
Keller
Baudirektor





Die Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim durch die Regierung von Oberbayern wurde im Amtsblatt Nr. 2 vom 21. Januar 2003 ortsüblich bekanntgemacht. Damit wurde die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim wirksam.

STADT ROSENHEIM
21.01.2003
I.A.

Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor



Zustimmung zur Genehmigung durch
 die Regierung von Obb.
 Bauausschuss 12.12.2002
 Stadtrat 18.12.2002

Stadt Rosenheim Flächennutzungsplan

14. Änderung des Flächennutzungsplanes
 „Kunstmühlgelände – Teil A und Teil B“

Legende

 Allgemeines Wohngebiet

 „Sondergebiet Kunstmühle – Erhaltung und Revitalisierung des Industriedenkmals Kunstmühle, Dienstleistungszentrum“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

M 1 : 5000
 Dezember 2002
 Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan

14. Änderung des Flächennutzungsplanes;

„Kunstmühlgelände – Teil A und Teil B“

- Erläuterungsbericht

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Gelände der Kunstmühle ist im wirksamen Flächennutzungsplan vom 12.12.1994 wie folgt dargestellt:

- „Nördlicher Bereich allgemeines Wohngebiet;
- Weizenmühle, Silotrakt und Teilflächen auf der Insel (Schulgarten) Gemeinbedarfsfläche Schule;
- Restlicher Gebäudebestand auf der Insel allgemeines Wohngebiet;
- Alle Flächen südlich des Werkkanals als öffentliche Grünfläche;
- Stauweiher samt Biotopflächen als zu erhaltende private Wasser- und Grünflächen“.
(Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschuss vom 03.02.1994).

Das allgemeine Wohngebiet im nördlichen Bereich ist inzwischen realisiert und der „restliche Gebäudebestand auf der Insel“ saniert bzw. neu errichtet.

Der Erhalt des Industriedenkmals „Kunstmühle“ mit dem die Stadtsilhouette prägenden Siloturm macht erhebliche finanzielle Aufwendungen erforderlich, die eine Realisierung der Gemeinbedarfsfläche für die Waldorfschule aus wirtschaftlichen Gründen unmöglich macht.

Neue Planung

Nachdem die hier zunächst vorgesehene Waldorfschule trotz günstiger Standortvoraussetzungen und Rahmenbedingungen nicht realisiert werden konnte, wurden in den Vorberatungen die Planungen für den Ausbau eines „luK-Parks“ favorisiert, in dem Dienstleister aus Informations- und Kommunikationsbranchen die Möglichkeit der Zusammenarbeit geboten wird. Nachdem im reinen Technologie-Sektor eine Stagnation zu beobachten ist, erweisen sich Dienstleistungen unter Einsatz von modernen Informations- und Kommunikationsmedien im Sinne eines Kompetenzzentrums als marktgerechte Nutzung. Auf die Ausführungen der 3. Änderung des Regionalplanes Südostoberbayern zur Bedeutung der Informations- und Kommunikationstechnologie wird hingewiesen.

Bei der Belegung des Mühlengebäudes wird von der Vorstellung einer Unternehmensstruktur eher kleinerer und mittlerer Betriebe ausgegangen, die - jeweils alleine für sich genommen - nicht alle Unternehmensbereiche abdecken können und für die das Angebot der Zusammenarbeit mit verwandten Betriebszweigen die Ausschöpfung von Synergie-Effekten ermöglicht. Dies kann sowohl die Nutzung gemeinsamer Räumlichkeiten und Einrichtungen - z. B. Konferenz- oder Revisionsmöglichkeiten - wie die sich gegenseitig ergänzenden Dienstleistungen z. B. durch Rechtsanwälte oder Unternehmensberater beinhalten. Erfahrungen zeigen, dass durch die räumliche Nähe dieser Betriebe ein gegenseitiges Befruchten, ein kreatives Milieu und damit eine erfolgreiche Wirtschaftsstruktur unterstützt wird, wozu Standort, architektonisches Ambiente und landschaftliche Einbindung des Kunstmühlgebäudes beste Voraussetzungen bieten.

Ein privater Investor plant den Erhalt und Erwerb des denkmalgeschützten Mühlen- und des Silogebäudes (westlicher Teilbereich A) und deren Ausbau zu Büro- und Wohnflächen, die vorrangig von Firmen aus dem Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie genutzt werden sollen.

Auf der Fläche westlich des Silogebäudes – bisher Planung einer Sporthalle – soll ein Wohngebäude errichtet werden.

Die betrieblichen und für den sonstigen Ablauf des beabsichtigten Zentrums für Informations- und Kommunikationstechnologie erforderlichen Einrichtungen können dazu führen, dass die

bislang geplanten Wohnungen im Bereich A nicht in dem für ein Mischgebiet notwendigen Umfang realisiert werden können. Da aber das primär beabsichtigte Ziel die Realisierung des Zentrums für Informations- und Kommunikationstechnologie ist, in dem Anbieter neuere Medien und sonstige Dienstleister Ansiedlung finden sollen, ist die Wohnnutzung hier untergeordnet. Damit unterscheidet sich das geplante Baugebiet von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung und ist als „Sondergebiet Kunstmühle – Erhaltung und Revitalisierung des Industriedenkmal Kunstmühle, Dienstleistungszentrum“ nach § 11 BauNVO darzustellen, in dem dem Baudenkmal mit den erforderlichen Einrichtungen für Informations- und Kommunikationstechnologie Rechnung getragen werden kann. Als sonstiges Sondergebiet ist auch der westliche Inselbereich darzustellen.

Innerhalb dieses dargestellten „Sondergebiet Kunstmühle – Erhaltung und Revitalisierung des Industriedenkmal Kunstmühle, Dienstleistungszentrum“ obliegt es dem Bebauungsplan, entsprechend den funktionalen Anforderungen die einzelnen Flächen nach Art und Maß der Nutzung zu entwickeln und festzusetzen. Die hierfür bislang angedachten Varianten sind näher zu untersuchen und mit den Fachplanungen abzusprechen, sie bleiben jedoch im Rahmen der Sondergebietsdarstellung realisierbar.

Die geplante zusätzliche Wohnbebauung im Bereich B reicht unmittelbar an sensible Landschafts- und Naturelemente heran, die im Bereich eines geplanten Landschaftsbestandteils nach BayNatSchG liegen. Um dieser Situation Rechnung zu tragen, wird die zunächst als Mischgebiet vorgetragene Fläche durch eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes ersetzt; die genaue Begrenzung wird im Rahmen der weiterführenden Bebauungsplanung entwickelt und festgesetzt.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung unter Anwendung des aktuellen Bayerischen Leitfadens (1999) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU)

Eingriffsregelung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unter Anwendung des aktuellen Bayerischen Leitfadens (1999) behandelt.

Voraussichtlich werden ca. 2000 m² Ausgleichsflächen notwendig.

Zur Kompensierung stellt die Stadt Rosenheim auf Fl.Nr.1544 (ca. 100m südlich der Kunstmühle) ein Grundstück mit ca. 3000 m² zur Verfügung.

Eingriffs – und Ausgleichsfläche sind beide dem mangfallnahen Lebensraumtyp zuzuordnen. Auf dem ehemaligen Schrebergartengelände sollen nach dem Abtrag der jetzigen Vegetationsschicht die Voraussetzungen für eine gelenkte Sukzession in Richtung Hartholzaue entstehen.

Durch vertraglichen Vereinbarungen wird sichergestellt, dass das vorgesehene Entwicklungsziel erreicht wird.“

Hinweis des Landesamts für Denkmalpflege:

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Landesamt unverzüglich bekannt gemacht werden müssen. Die Bauträger sind dementsprechend zu unterrichten.

Hinweise der Regierung von Oberbayern im Genehmigungsschreiben vom 07.11.2002:

1.1 Das Planungsgebiet liegt am Mühlbach, am Mangfallkanal und im Überschwemmungsgebiet der Mangfall. Gemäß der Verordnung über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern vom 07. April 1999 Nr.226-4502-1/83 zählen der Mühlbach und der Mangfallkanal zu den Gewässern dritter

Ordnung, für die für Anlagen, die weniger als 60-Meter von der Uferlinie entfernt sind, eine Genehmigung nach Art. 59 BayWG notwendig ist. Weiterhin liegt das Planungsgebiet im eingedeichten Gebiet der Mangfall, in dem ebenfalls eine Genehmigung nach Art.59 BayWG notwendig ist.

Im Planungsgebiet ist eine hochwertige Nutzung vorgesehen. Für eine derartige Nutzung ist mindestens ein Schutz gegen ein 100-jährliches Hochwasser notwendig. Vorhanden ist jedoch nur ein Schutz gegen ein ca. 30 jährliches Hochwasser ohne Freibord.

1.2 Für das Stadtgebiet Rosenheim bestehen Vorentwürfe für den Ausbau der Hochwasserschutzdeiche. Auf der rechten Uferseite der Mangfall wurden in den letzten Jahren Deichsanierungen durchgeführt.

Eine ausreichende Hochwassersicherheit für das linke Ufer der Mangfall kann nur erreicht werden, wenn die Deiche ab km 7,4 in der Stadt Kolbermoor bis zur Mündung in den Inn auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgebaut sind.

Dazu ist es notwendig, dass die Planungen erstellt werden, die wasserrechtlichen Verfahren abgeschlossen sind, die Grundstücke bereit stehen, die Finanzierung gesichert ist, die Beteiligungsleistungen von der Stadt Rosenheim und der Stadt Kolbermoor erbracht werden, die Baumaßnahmen ausgeführt sind und ein Ausgleich für den verlorengegangenen Retentionsraum geschaffen ist. Derzeit ist die Verwirklichung der vorgenannten Hochwasserschutzmaßnahmen nicht absehbar.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Tatsachen erscheint die Realisierung der Bauvorhaben im Planungsgebiet nur vertretbar, wenn zweifelsfrei feststeht, dass der Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahmen und die Verwirklichung der Bauvorhaben im Planungsgebiet sehr zeitnah erfolgen werden.

Es ist zu beachten, dass für die Bauvorhaben auch wasserrechtliche Genehmigungen nach Art. 59 BayWG notwendig sind bzw. die wasserrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind (Art. 59 Abs. 7 BayWG), da es sich um Vorhaben im eingedeichten Gebiet handelt.

Im UMS vom 25.10.2000 Nr. 52d-4521-2000/4 ist unter Ziff. 5 das weitere Vorgehen dargelegt.

In diesem Verfahren ist zu prüfen, ob ein Verlust an natürlichen Rückhalteflächen eintritt und ob das Vorhaben nicht zu Überschwemmungen auf anderen Grundstücken führt und deren Nutzbarkeit beeinträchtigt.

Sollte die Prüfung ergeben, dass dem Vorhaben keine Belange des Wohls der Allgemeinheit unüberwindbar entgegenstehen, so wäre weiterhin zu prüfen, welche Bedingungen und Auflagen aus Gründen des Hochwasserschutzes erforderlich sind.

Dabei wäre die Nr.59.2.3 der VwVBayWG zu beachten.

Insbesondere wäre z.B. zu überprüfen, dass Gebäude und Wege höher als das umliegende Gelände gelegt werden, dass die Wege zum hochwasserfreien Gelände hin ansteigen (Fluchtwege), dass tief liegende Flächen für die Sammlung von Dränge- und Qualmwasser frei gehalten werden, dass die Entwässerung der Gebäude und Anlagen auch in Hochwasserzeiten sicher gestellt ist und dass Keller, Tiefkeller oder Tiefgaragen, wenn überhaupt, nur unter den erforderlichen Bedingungen und Auflagen genehmigt werden.

Weiterhin wären die Auflagen für die Lagerung wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsgebiet zu beachten.

Als weitere Punkte sind z.B. zu klären:

- Verhaltensvorsorge (Alarmierung, Fluchtwege, Notunterkünfte);
- Räumen der Garagen und Parkplätze und hochwassersichere Unterbringung der Autos;
- Hochlegen der Stromanschlüsse und der Haustechnik.

Die Lage im Überschwemmungsgebiet stand der Genehmigung nicht entgegen, da es sich lediglich um die Umwandlung der bisher bestehenden, bereits bebauten „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ in ein „Sondergebiet Kunstmühle – Erhaltung und Revitalisierung des Industriedenkmals Kunstmühle, Dienstleistungszentrum“ handelt.

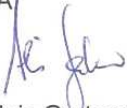
Darüber hinaus weist die Regierung in der Begründung zur Genehmigung darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes u.a. die wasserwirtschaftlichen Belange von der

Stadt Rosenheim in eigener Zuständigkeit und Verantwortung in sachgerechter und konfliktbewältigender Weise zu berücksichtigen sind.

2 In den weiteren Genehmigungsverfahren für das geplante „WA“ (Teil B) sind möglicherweise unzulässige Immissionen aus dem nordöstlich gelegenen, bestehenden „GE“ zu beachten und zu berücksichtigen, z.B. durch ausreichenden Abstand der geplanten Wohngebäude zu den Gewerbebetrieben oder durch aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand oder eines Walles. Der Bestandsschutz der in einem „GE“ bestehenden Betriebe ist dabei zu gewährleisten.

Dezember 2002, ergänzt entspr. Beschluß im Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschuß am 12.12.2002

I.A/



Alois Gärtner