

Stadt Rosenheim Flächennutzungsplan

Inhalt des 01.02. Änderungsverfahrens
Bebauungsplan Nr. 1a „Alte Stadtgärtnerei Süd“
1. Teiländerung:
Umwandlung in ein Mischgebiet

M 1 : 5000
Planfassung vom Oktober 1996
Stadtplanungsamt

VERFAHRENSVERMERKE

Der Ferienausschuß hat in seiner Sitzung vom 27.08.1996 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Rosenheim beschlossen.

Rosenheim, den 30.10. 1997



STADT ROSENHEIM
i.A.


Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Die Bürger wurden im Rahmen einer Bürgeranhörung am 19. September 1996 und einer Erörterung vom 23. September bis 07. Oktober frühzeitig beteiligt.

Rosenheim, den 30.10. 1997



STADT ROSENHEIM
i.A.


Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 09. September bis zum 11. Oktober 1996 an der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23. Oktober 1996 den Billigungs- und Auslegungsbeschuß gefaßt.

Rosenheim, den 30.10. 1997



STADT ROSENHEIM
i.A.



Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit von 11. November bis zum 13. Dezember 1996 öffentlich ausgelegt.

Rosenheim, den 30.10. 1997



STADT ROSENHEIM
i.A.


Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30. Juli 1997 und in seiner Sitzung vom 29. Oktober 1997 über die eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Rosenheim, den 30.10. 1997



STADT ROSENHEIM
i.A.


Dr. Michael Stöcker
Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 10.03.98 genehmigt.

Nr. 421-4621-RO-1
München, den 15. Juli 1999



Regierung von Oberbayern
J.A.


A. Michael
Ltd. Baudirektor

Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim durch die Regierung von Oberbayern wurde im Amtsblatt Nr. 5 vom 06. April 1999 ortsüblich bekanntgemacht. Damit wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim wirksam.

Rosenheim, den 06. April 1999



STADT ROSENHEIM
i.A.


Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Stadt Rosenheim
Flächennutzungsplan
1. Änderung

2. Bebauungsplan Nr. 1a „Alte Stadtgärtnerei Süd“ - 1. Teiländerung:
Umwandlung in ein Mischgebiet
Es besteht Einverständnis mit der Stellungnahme

Entwurf der zukünftigen Nutzung, M 1:5000
Rosenheim, Oktober 1996
Stadtplanungsamt



Bebauungsplan Nr. 1a „Alte Stadtgärtnerei Süd“

1. Teiländerung:

Umwandlung in ein Mischgebiet

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 20.12.1995 die Änderung des Bebauungsplans „Alte Stadtgärtnerei“ mit dem Ziel der Umwandlung des festgesetzten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Rahmenbedingungen für diese Nutzungsänderung unter Einbeziehung der Vorstellungen des Grundstückseigentümers zu untersuchen. Die Planungen für den bisherigen Änderungsbereich stellen sich wie folgt dar: es sind 114 Wohneinheiten vorgesehen, die sich auf drei Gebäudekomplexe mit VI+D Vollgeschossen verteilen.

- Die Wohnungen sind hauptsächlich nach Westen bzw. zum Innenhof hin orientiert und somit von der Innsbrucker Straße abgewandt.
- Nach Süden zur Bahnlinie Rosenheim-Salzburg hin ist ein V+D-geschossiges Bürogebäude mit Lärmschutzfunktion geplant. Im Erdgeschoß dieses Gebäudes sind ein Café und eine Kegelbahn vorgesehen.
- Nach Westen schließen ein Parkdeck mit ca. 157 Stellplätzen und in einem 2. Bauabschnitt zwei zusätzliche Bürogeschosse an.

Dieser Gesamtbereich soll als Mischgebiet festgesetzt werden, womit der besonderen Lärmsituation und der geplanten Nutzungsverteilung Rechnung getragen wird.

Mit der vorgesehenen Anordnung der Wohn- und Bürogebäude wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genüge geleistet (vgl. Gespräch mit Regierung von Oberbayern).

Auf dem Grundstück westlich des geplanten Parkdecks soll für den Technologiehof (TGH) ein Gründerzentrum verwirklicht werden. Dieses Gebäude soll IV Vollgeschosse erhalten. Zusammen mit einer möglichen Betriebserweiterung der Schreinerei bleibt dieser Bereich als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Für die Abwägung der Belange des im Norden des bisherigen Geltungsbereiches angrenzenden Malereibetriebes stellt sich die Situation wie folgt dar:

- Im FNP wie auch im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind für das ausgewiesene Gewerbegebiet Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen definiert;
- der Standort des Malereibetriebs in seiner derzeitigen Form wäre auch in einem Mischgebiet zulässig.
- Nicht eine mögliche Betriebserweiterung als solche würde Probleme bereiten, sondern die Zunahme von Emissionen durch betriebliche Veränderungen. Zu beachten ist insbesondere, daß der Einbau einer Lackiererei, z.B. als zweites Firmenstandbein, in einem Gewerbegebiet nicht genehmigungspflichtig wäre.
- Eine Spritzlackiererei hingegen würde Probleme aufwerfen. Festzustellen bleibt, daß in der Hauptwindrichtung bereits jetzt Wohnbebauung angrenzt, so daß eine derartige Nutzung schon jetzt problematisch wäre.
- Die Umwandlung des südlich der Malerei befindlichen Grundstückes in ein Mischgebiet mit unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden verschärft aus Sicht des Malereibetriebes zwar die Emissionsbeschränkung für Lärm, nicht jedoch die Anforderungen an die Luftqualität, die auch bereits für das Gewerbegebiet uneingeschränkt gelten.

Empfohlen wird die Umwandlung auch des Malerei-Grundstückes in ein Mischgebiet, insbesondere mit Blick auf die rundum angrenzende Wohnbebauung.

Aufgrund dieser Überlegungen werden die Grundstücke Flur Nr. 1372 (Stadt) und Flur Nr. 1386/3 (Malereibetrieb) als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Um das derzeit umwegig über Tegernseestraße und Hechtseestraße erschlossene Grundstück, für das im Rahmen einer Mischgebietsnutzung Wohnbebauung vorgesehen ist, besser für Fußgänger und Radfahrer zu erschließen, ist die Anbindung zur Innsbrucker Straße in Richtung Innenstadt, nach Osten zum Inn und Naherholungsgebiet und nach Westen zur Mangfall vorgesehen.

Die Anbindung zur Innenstadt ist über städtische Flächen möglich. Um die östliche und westliche Anbindung zu verwirklichen, sind Verhandlungen mit der Deutschen Bahn AG notwendig.

Um die im Kreuzungsbereich durch die vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen voraussichtlich erforderlich werdende Aufweitung der Tegernseestraße planungsrechtlich zu sichern, wurde der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung um diesen Kreuzungsbereich erweitert.

Der durch die neu entstehenden Wohnungen entstehende zusätzliche Bedarf an öffentlich nutzbaren Spielflächen kann auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden; darüberhinaus ist in der näheren Umgebung in zumutbarer Entfernung eine entsprechende Anlage vorhanden. Im Bereich der Straßenbrücke können in einer späteren Planungsphase geeignete Spiel- und Sportflächen konkretisiert werden.

Was die befürchtete Sozialproblematik anbetrifft, so kann diese nicht von der Hand gewiesen werden; Vergleiche mit ähnlich strukturierten Wohngebieten in Rosenheim und anderswo lassen die geäußerten Befürchtungen realistisch erscheinen. Allerdings können sie mit den Mitteln des Flächennutzungsplanes nicht bewältigt werden. Vielmehr ist mit entsprechenden Vorgaben im Bebauungsplanverfahren eine Qualität in Wohnungen und Wohnumfeld zu sichern, die ein Abrutschen der Sozialstruktur in einen Bereich, in dem auch nachteiligste Wohnverhältnisse in Kauf genommen werden müssen, ausschließt.

Als Kindergartenstandorte bietet sich der Kindergarten in der Kastenau oder an der Innstraße an.