

# Stadt Rosenheim Flächennutzungsplan

## **Inhalt des 7. Änderungsverfahrens**

Umwandlung eines „Sondergebietes Post“ in ein  
„Gewerbegebiet“ bzw. „Grünflächen für einen Tennisplatz“

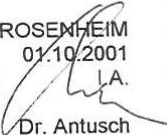
M 1 : 5000  
Planfassung vom 23. November 2000  
Stadtplanungsamt

**Stadt Rosenheim**  
**7. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
• **VERFAHRENSVERMERKE**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.03.1999 die Einleitung des Verfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Gleichzeitig hat der Stadtrat beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

STADT ROSENHEIM  
01.10.2001  
I.A.  
  
Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

Die Bürger wurden am 13.04.1999 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes informiert (§ 3 (1) BauGB).

STADT ROSENHEIM  
01.10.2001  
I.A.  
  
Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.03.1999 an der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt (§ 4 (1) BauGB).

STADT ROSENHEIM  
01.10.2001  
I.A.  
  
Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor


Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.07.1999 den Bericht über die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebilligt und die Planung für die öffentliche Auslegung freigegeben.

STADT ROSENHEIM  
01.10.2001  
I.A.  
  
Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 15.09. bis 15.10.1999 öffentlich ausgelegt.

STADT ROSENHEIM  
01.10.2001  
I.A.  
  
Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.11.2000 über die eingegangenen Anregungen beraten und die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt.

STADT ROSENHEIM  
01.10.2001  
I.A.  
  
Dr. Michael Stöcker  
Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 25.02.2002, Az.:421-4621-RO-1/01 gem. § 6 Abs. 1 - 4 BauGB genehmigt. München, den 03.03.2003



Regierung von Oberbayern  


Keller  
Baudirektor

Die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim durch die Regierung von Oberbayern wurde im Amtsblatt Nr.15 vom 23. Juli 2002 ortsüblich bekanntgemacht. Damit wurde die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim wirksam.

STADT ROSENHEIM  
23.07.2002  
I.A.  
  
Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

# Stadt Rosenheim Flächennutzungsplan

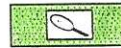
## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Umwandlung eines „Sondergebietes Post“ in ein „Gewerbegebiet“  
bzw. „Grünflächen für einen Tennisplatz“

### Legende



Gewerbegebiet



Grünflächen für einen Tennisplatz

M 1 : 5000

23. November 2000

Stadtplanungsamt



## **Flächennutzungsplan**

### **7. Änderung des Flächennutzungsplanes;**

„Umwandlung des Sondergebietes Post in ein Gewerbegebiet bzw. Grünflächen für einen Tennisplatz“

- Erläuterungsbericht

### **Lage und Einbindung des Änderungsbereiches**

Das Plangebiet für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Teil des Gewerbegebietes „Aicherpark“, das im Westen der Stadt Rosenheim zwischen der Äußeren Münchener Straße und der Stadtgrenze zu Kolbermoor sowie der Bahnlinie Rosenheim-Holzkirchen und dem Mangfallkanal liegt. Die Flächen dieses Aichergeländes sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim als Gewerbe- bzw. Industriegebiete bzw. in Teilen als spezielle Sondergebiete ausgewiesen. Für einen Großteil des gesamten Aichergeländes einschließlich des hier vorliegenden Änderungsbereiches hat der Stadtrat eine Bebauungsplanänderung beschlossen mit dem Ziel, Einzelhandel auf den noch nicht von ihm geprägten Flächen auszuschließen und das Ausschlusserfordernis von Vergnügungsstätten, die nach alter BauNVO von 1977 dort noch uneingeschränkt zulässig sind, zu überprüfen (12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19a „Oberaustraße West“). Diese Änderung ist inzwischen rechtsverbindlich.

### **Anlass der Planänderung**

Die Flurnummern 2127/11 und 2127/15 bis 19 an der Georg-Aicher-Straße, die den Planbereich des Änderungsverfahrens bilden, waren im wirksamen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Post“ dargestellt. Sie wurden von den Eigentümern Deutsche Post AG und Deutsche Telekom AG als Betriebsfläche bzw. von der Bundesanstalt für Post und Telekommunikation als Tennisplätze für den Postsportverein genutzt. Im Rahmen des 12. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes „Oberaustraße West“ – s.o. - kam es zu der Anregung, die im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Post“ dargestellten Flächen als Gewerbegebiete auszuweisen, da nach Aufhebung des Postmonopols die Sondergebietsausweisung hinfällig geworden sei. Für das vom Postsportverein genutzte Grundstück wurde von der Eigentümerin, der Bundesanstalt für Post und Telekommunikation, um die Ausweisung als Fläche für Sport- und Spielanlagen gebeten.

Für die Änderung der Nutzung ist das förmliche Flächennutzungsplanänderungsverfahren notwendig, zu dem parallel auch das Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden kann. Daher hat der Stadtrat gleichzeitig mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes die 14. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen mit dem Ziel, die bisher als Sondergebiet Post ausgewiesenen Flächen als Gewerbegebiet bzw. als Flächen für Sportanlagen auszuweisen.

### **Planungsziele**

Die tatsächlich bestehende Nutzung der Tennisanlage des Post SV soll beibehalten bleiben und gesichert werden. Daher wurde eine Ausweisung als Sport- und Freizeitfläche gewählt und darüberhinaus die Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und in der bisherigen Systematik der Flächennutzungsplanlegende als „Grünfläche für einen Tennisplatz“ dargestellt.

Die Flächen, die zukünftig als Gewerbegebiet dargestellt werden sollen, wurden bisher entsprechend dem Bedarf der Post als Lager- und Stellplatzflächen genutzt. Dementsprechend niedrig waren auch die städtebaulichen Dichtewerte im Bebauungsplan ausgerichtet. Zukünftig soll sich die gewerbliche Nutzung nach Art und Maß, der Bauweise, der Geschossigkeit sowie der Baugrenzen an der Umgebung orientieren, was im nachfolgenden Bebauungsplanänderungsverfahren zu konkretisieren ist.

Die Erschließung auch der Sportflächen über die Georg-Aicher-Straße ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen und durch die Darstellung im Planwerk vorgesehen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die Oberflächenentwässerung ist durch Versickerung sicherzustellen.

### **Grünordnung**

Die grünordnerischen Leitlinien bleiben gegenüber der bisherigen Planung beibehalten. Dies beinhaltet einen von Nutzung freizuhaltenden und zu begrünenden Streifen am Mangfallkanal, sowie die Darstellung von Allee- und Einzelbäumen.

### **Auswirkungen**

Durch die veränderte Art der Nutzung und die im folgenden Bebauungsplan vorgesehene Erhöhung des Baurechts können auf den als Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen gewerbliche Nutzungen realisiert werden; es können mehr Baukörper bzw. größere Bauvolumen entstehen. Das weitere regelt der Bebauungsplan.

### **Hinweis aus der Wasserwirtschaft:**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach den vom WWA Rosenheim vorgelegten Unterlagen, damit zu rechnen ist, dass das Plangebiet bei einem hundertjährigen Hochwasser höher als 1 m überschwemmt sein wird. Für diesen Fall ist zu erwarten, dass hohe Schäden an den Gebäuden und Einrichtungen entstehen werden. Zugleich werden die Gebäude nicht mehr zugänglich sein, so dass auch Gefahr für Leib und Leben der Einwohner und Beschäftigten nicht auszuschließen ist.

### **Rechtsgrundlagen:**

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ersetzt für den Geltungsbereich die planzeichnerische Darstellung vom 26. Juli 1995, wirksam seit 12.12.1995. Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan bleibt unberührt.

Stadtplanungsamt, März 2002

I.A.  
  
Alois Gärtner