

# **Stadt Rosenheim Flächennutzungsplan**

**Inhalt des 18. Änderungsverfahrens  
„Sondergebiet Aisingerwies“**

M 1 : 5000  
Planfassung vom 14. September 2004  
Stadtplanungsamt

**Stadt Rosenheim**  
**18. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**„Sondergebiet Aisingerwies“**  
**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.03.2002 die Einleitung des Verfahrens zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

STADT ROSENHEIM  
03.06.04  
I.A.  
i.V. Kettenstock  
BOR

Die Bürger wurden am 04.06.2002 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes informiert (§ 3 (1) BauGB).

STADT ROSENHEIM  
03.06.04  
I.A.  
i.V. Kettenstock  
BOR

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.09.2002 der Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt und die Verwaltung mit der Trägerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung beauftragt.

STADT ROSENHEIM  
03.06.04  
I.A.  
i.V. Kettenstock  
BOR

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03. März 2004 am Verfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt (§ 4 (1) BauGB).

STADT ROSENHEIM  
03.06.04  
I.A.  
i.V. Kettenstock  
BOR

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Aisingerwies“ wurde in der Zeit vom 10. März bis 16. April 2004 öffentlich ausgelegt.

STADT ROSENHEIM  
03.06.04  
I.A.  
i.V. Kettenstock  
BOR

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26. Mai 2004 den Bericht über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung gebilligt und die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Aisingerwies“ festgestellt.

STADT ROSENHEIM  
03.06.04  
I.A.  
i.V. Kettenstock  
BOR  
Gabriele Bauer  
Oberbürgermeisterin

Die Regierung von Oberbayern hat die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Aisingerwies“ mit Bescheid vom 26.7.04 genehmigt.  
421-4621-20-6

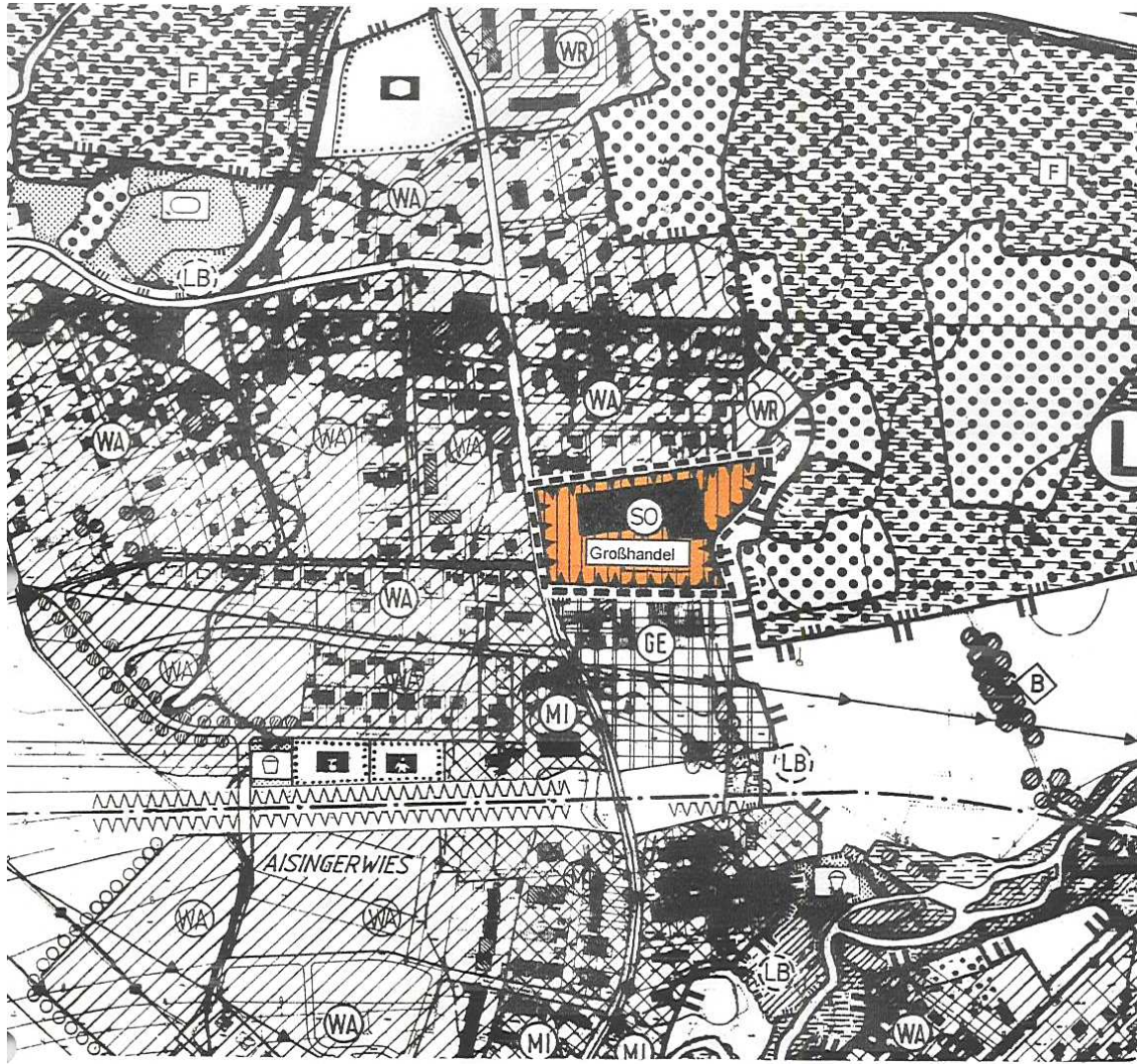


Regierung v. Oberbayern  
München, den 22.10.04

Keller  
Baudirektor

Die Genehmigung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim „Sondergebiet Aisingerwies“ durch die Regierung von Oberbayern wurde im Amtsblatt Nr. 18 vom 14.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Damit wurde die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim wirksam.

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



**Stadt Rosenheim**  
 Flächennutzungsplan  
 18. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 „Sondergebiet Aisingerwies“

**Legende**



Sondergebiet „Großhandel“



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

M 1 : 5000  
 14. September 2004

## **Flächennutzungsplan**

### **18. Änderung des Flächennutzungsplanes**

„Sondergebiet Aisingerwies“

- Erläuterungsbericht

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim vom 12.12.1995 hat im Bereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Mischgebietsfläche vorgehalten, auf der das Gebäude eines Großmarktes errichtet ist.

Diese Mischgebietsausweisung war insbesondere als abgestufter Nutzungsübergang zwischen dem südlich gelegenen Gewerbegebiet und den nördlich angrenzenden Wohnnutzungen zu sehen und entsprach nicht den planungsrechtlichen Anforderungen eines Handelsbetriebs dieser Größenordnung.

#### **Planungserfordernis**

Mit der Absicht der Eigentümer, das bestehende Gebäude abzurechen und einen Neubau des Großmarktes C+C als Ersatzbau zu errichten, wurde die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO für einen „Großhandel“ notwendig.

Um die planungsrechtlichen Anforderungen hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, der inner- und außerbetrieblichen Abläufe sowie des Schallschutzes zu gewährleisten, wurde die Durchführung eines Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Mangfallstraße Ost“ erforderlich.

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

Durch das Instrument des § 11 (2) BauNVO ist eine unmittelbare Nachbarschaft eines Allgemeinen Wohngebietes und des beabsichtigten Neubaus im Rahmen eines „Sondergebietes für einen Großhandel“ – der der bisherigen Nutzung im Grundsatz entspricht - rechtlich möglich. Dabei können entsprechende Auflagen und Maßnahmen die Nutzung des Sondergebietes so definieren und im Rahmen einer Bebauungsplansatzung festlegen, dass eine Beeinträchtigung des Wohngebietes im Rahmen der geltenden Regelungen rechtlich ausgeschlossen werden kann. Insofern ist eine zwangsweise Verlagerung des Betriebes nicht erforderlich.

#### **Umweltbelange**

Die Belange der benachbarten Wohnbebauung werden mit der nachfolgenden Bebauungsplanung gesichert. Ein vorliegendes Gutachten weist die Möglichkeit ausreichender Schallschutzmaßnahmen bereits nach:

**Ein im Auftrag des Betreibers erarbeitetes und von der Umweltschutzbehörde geprüftes Gutachten** (hock farny ingenieure, Schalltechnisches Gutachten, Neubau eines C+C Edeka Großmarktes an der Mangfallstraße in Rosenheim, RO-863/E\_863\_03.doc vom 23.4.2003) **hat zum Ergebnis, dass das geplante Vorhaben ohne Konflikte mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen Lärmimmissionen verwirklicht werden kann, wenn den nachfolgenden Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen wird:**

1. Die Beurteilung von Lärmbelästigungen, die mit dem Betrieb in unmittelbarem Zusammenhang stehen, ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm „TA Lärm“ vom 26.8.1988 vorzunehmen. An den Wohngebäuden in der Nachbarschaft sind folgende Immissionsrichtwerte einzuhalten:

Reines Wohngebiet (WR)	Tag: 50 dB (A)	Nacht: 35 dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA):	Tag: 55 dB (A)	Nacht: 40 dB (A)

Die Tagzeit erstreckt sich von 6.00 bis 22.00 Uhr.
2. Die Öffnungszeit ist auf den Zeitraum zwischen 7.00 und 20.00 Uhr zu beschränken.

3. Lieferverkehr ist ausschließlich von 7.00 bis 20.00 Uhr zulässig. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Befahren des Betriebsgeländes durch Absperrungen an der Mangfallstraße zu verhindern.
4. Vor Nutzungsbeginn ist eine (im Lageplan Nr. 1 des Gutachtens dargestellte) Lärmschutzwand mit einer Länge von 50 m und einer Höhe von mindestens 3,7 m zu errichten. Die Wand ist fugendicht (auch gegenüber dem Untergrund) und mit einem Flächengewicht von mindestens 20 kg/m<sup>2</sup> auszuführen.
5. Im Bereich der Lieferzone sind der Betrieb von Lkw-Kühlaggregaten sowie das unnötige Laufenlassen von Motoren durch organisatorische Maßnahmen zu unterbinden.
6. Schallabstrahlende stationäre Anlagen (z.B. Kühlaggregate, lufttechnische Anlagen) sind nachweislich so zu planen und zu betreiben, dass die (in Anlage 1 des Gutachtens) für die Nachtzeit genannten Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft sicher eingehalten werden. Zu- und Abluftöffnungen auf dem Dach des Gebäudes sind nach Süden auszurichten.
7. Alle geräuschemittierenden Anlagen und Fahrzeuge sind entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten.
8. Eventuellen Abweichungen von diesen Bestimmungen kann ausschließlich dann zugestimmt werden, wenn diesbezüglich ein qualifizierter Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit vorgelegt wird.

### **Natur- und Landschaft - Eingriffsregelung**

Bei dem Änderungsverfahren werden teilweise geplante Schutzgebietsflächen bzw. kartierte Biotopflächen im Rahmen der geplanten Erschließung überbaut und zerstört. Hierzu wird in der verbindlichen Bauleitplanung bei der Eingriffsregelung dieser Eingriff bilanziert und entsprechende Ausgleichmaßnahmen festgesetzt.

Aussagen zur Ausgleichsregelung werden im Verfahren erarbeitet. Die Belange angrenzender schützenswerter Elemente aus Landschaft und Natur werden mit der nachfolgenden Bebauungsplanung gesichert. Dabei wurde ein Gesamtausgleichsbedarf von 3.088 m<sup>2</sup> bilanziert. Diese Ausgleichsfläche ist auf einer externen Ausgleichsfläche nachzuweisen.

### **Technische Infrastruktur**

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

### **Wasserwirtschaft**

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ordnet das Planungsgebiet aufgrund der zweidimensionalen Wasserspiegelberechnung vom März 2004 teilweise dem Überschwemmungsgebiet der Mangfall zu. Die südliche Grundstücksfläche zwischen bestehender Bebauung und Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 1680/1 kann bei einem HQ 100 bis ca. 0,25 m überschwemmt werden. Die übrige Grundstücksfläche befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Bei einem HQ 100 ergibt sich eine Wasserspiegellhöhe von ca. 448,9 m ü. NN.

Die Planung beeinträchtigt weder die Gewässerunterhaltung noch die Deichverteidigung.

Das Vorhaben beeinflusst den Wasserabfluss geringfügig. Schädliche Auswirkungen auf die Bebauung in der Umgebung (Nachbarn, Oberlieger) durch erhöhte Wasserstände sind nicht zu erwarten.

### **Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:**

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

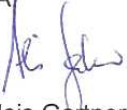
Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Stadtplanungsamt Rosenheim, 14. September 2004

I.A/

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Gartner', written over a faint, illegible stamp or background.

Alois Gartner