

Stadt Rosenheim

VI/612 StU
19a12bg2203.doc

22.03.2001

BEGRÜNDUNG:

Bebauungsplan Nr. 19a "Oberaustraße West" – 12. Änderung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbegebietes "Aicherpark". Es liegt im Westen der Stadt Rosenheim zwischen der Äußeren Münchener Straße und dem Stadtgebiet der Nachbargemeinde Kolbermoor.

Der Geltungsbereich umfasst alle Grundstücke, die von der Äußeren Oberaustraße erschlossen werden sowie die Flächen zwischen der Bahnlinie Rosenheim -Holzkirchen und der Oberaustraße, alle südlich und östlich an die Oberaustraße angrenzenden Grundstücke im Bereich westlich der Nördlichen Grubholzer Straße, die Flächen nördlich und westlich der Anton-Jakob-Straße sowie alle Grundstücke südlich der Georg-Aicher-Straße mit Ausnahme des HZ-Einkaufszentrums.

2. Anlass der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 19a "Oberaustraße West" ist seit dem 20.03.1984 rechtsverbindlich. Er umfaßt die gesamte Fläche des "Aicherparks" westlich der Äußeren Münchener Straße. Der Plan setzt größtenteils Gewerbe- und Industrieflächen fest, aber auch für einzelne Grundstücke Sondergebiete (Post, Landwirtschafts- und Baumarkt, Möbelmarkt, Einkaufszentrum) sowie ein Mischgebiet entlang der Äußeren Münchener Straße.

In der Zwischenzeit haben sich auf mehreren Teilflächen des Areals verschiedenste Einzelhandelsbetriebe niedergelassen. Nach der im Umgriff des Bebauungsplanes noch gültigen Baunutzungsverordnung von 1977 sind im Gewerbe- und Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größenordnung von 1500 qm Geschoßfläche zulässig. Mehrere der dortigen Geschäfte überschreiten diese Grenze deutlich. In einigen Fällen erfolgte eine Änderung des Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Sondergebietes (z.B. SO Baumarkt). In anderen Fällen wurde eine Genehmigung erteilt, weil die Art des Einzelhandelsbetriebes als nicht innenstadtschädlich angesehen wurde (z.B. Möbelgeschäft). Die Tendenz, Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet anzusiedeln, ist steigend und wirft immer mehr verkehrliche Probleme auf.

Aktueller Auslöser für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung war ein Vorbescheidsantrag für das Grundstück Georg-Aicher-Straße 1, der die Errichtung eines Lebensmittelgeschäftes mit knapp 1300 qm Geschoßfläche und ca. 120 Stellplätzen vorsah. Der Stadtrat beschloss daraufhin am 11.02.1998 die Änderung des Bebauungsplanes Nr.19a "Oberaustraße West" mit dem Auftrag an die Verwaltung, Möglichkeiten sowie die rechtlichen Grundlagen für eine Einschränkung des Einzelhandels zu untersuchen.

Die Untersuchung führte zu folgendem Ergebnis:

Der bestehende Einzelhandel im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19a weist eine Geschoßfläche von ca. 74.000 qm auf. Die Geschäfte konzentrieren sich auf den Bereich zwischen Georg-Aicher-, Kolbermoorer- und Grubholzer Straße. Südlich der Georg-Aicher-Straße besteht nur das HZ-Einkaufszentrum. Entlang der Oberaustraße sind Einzelhandelsgeschäfte nur vereinzelt anzutreffen. Nach Westen zu, insbesondere im Bereich Äußere Oberaustraße, entfällt der Einzelhandel völlig.

Für eine größere Anzahl von Grundstücken sind Veränderungsabsichten bekannt. Dies betrifft zum einen bestehende gewerbliche Gebäude, die neu verpachtet oder verkauft werden sollen, zum anderen freie oder mindergenutzte Grundstücke, die einer Verwertung zugeführt werden sollen. Zu diesen bekannten Veränderungsabsichten kommen noch Grundstücke, für die ein Veränderungsdruck angenommen werden kann, weil sie bisher nicht oder nur minder genutzt wurden. Insgesamt handelt es sich um ein Potenzial von ca. 90.500 qm Grundstücksfläche mit einer zulässigen Geschoßfläche von insgesamt ca. 112.500 qm.

Die Tendenz geht dahin, leerstehende Hallen in Einzelhandelsflächen sowie z.T. in Vergnügungsstätten umzunutzen. Dabei entstehen auf einem Grundstück oft mehrere unabhängige Geschäfte mit eigenen Eingängen, von denen jedes unter der zulässigen Grenze von 1.500 qm bleibt.

Bei noch unbebauten Grundstücken überwiegt das Interesse an der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, wobei auch Nachfrage nach Flächen in Sonderge-

bietsgröße besteht. Bei Neubauten mit Büro- oder vergleichbarer Nutzung in den Obergeschossen werden im Erdgeschoß meist Verkaufsflächen vorgesehen.

Würden alle Grundstücke mit bekanntem oder vermutetem Veränderungsdruck ausschließlich mit Einzelhandel bebaut, so wäre durch geschickte Parzellierung oder die Errichtung von mehreren Geschäften auf einem Grundstück eine Verdoppelung der bestehenden Einzelhandelsflächen durchaus zu erzielen. Dabei wäre noch nicht einmal die zulässige GFZ ausgeschöpft.

Eine derartige Erhöhung der Einzelhandelsflächen wäre gleichbedeutend mit einem Umkippen des gesamten Areals in ein großflächiges Einkaufsgebiet. Damit wären die überwiegenden Flächen vom Einzelhandel geprägt. Lediglich der Bereich Äußere Oberaustraße und die Flächen der Fa. Werndl südlich der Georg-Aicher-Straße würden dann noch ausschließlich gewerblich genutzt.

Aufgrund dieser großen Zuwachsmöglichkeiten und des erkennbaren Vermarktungsinteresses wird ein dringender Handlungsbedarf gesehen, um den Einzelhandel zu begrenzen. Sinn und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 19a „Oberaustraße West“ war es, Flächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe zu sichern. Die Tendenz, im Planungsgebiet im größeren Ausmaß Einzelhandel zu betreiben, war bei Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht absehbar und konnte noch nicht als eine ggf. durch entsprechende Festsetzungen zu begegnende Gefahr erkannt werden. Durch die in der Zwischenzeit eingetretene Entwicklung und die absehbaren Tendenzen ist es nun dringend erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern, um seine ursprüngliche Zielrichtung planungsrechtlich zu sichern.

Neben der Einzelhandelsproblematik zeigt sich im Plangebiet die Tendenz zur Errichtung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Discotheken. Nach der dort gültigen Baunutzungsverordnung von 1977 sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet uneingeschränkt zulässig (nach jetziger BauNVO nur ausnahmsweise zulässig). Da mit einer weiteren Zunahme der Genehmigungsanträge zu rechnen ist und damit auch ein Image-Verlust des Gebiets sowie ein weiterer Rückgang an Gewerbeflächen zu befürchten ist, besteht Handlungsbedarf.

3. Weiteres Vorgehen und Gutachten

Der Stadtrat beschloß daraufhin am 25.03.1998 die Fortführung des Änderungsverfahrens mit dem Ziel, Einzelhandelsbetriebe auf den bisher noch nicht vom Einzelhandel geprägten Flächen auszuschließen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Erfordernis eines Ausschlusses von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu untersuchen. Desweiteren wurde eine Veränderungssperre für Vorhaben erlassen, die der Errichtung von Vergnügungsstätten oder Einzelhandelsbetrieben dienen.

Nach Durchführung der Trägerbeteiligung ging ein Antrag auf Vorbescheid für ein Multiplexkino am Standort Georg-Aicher-Straße 1 ein. Im Stadtgebiet Rosenheim standen gleichzeitig mehrere Standorte für ein Multiplexkino zur Diskussion. Der Stadtrat beschloß daraufhin in seiner Sitzung vom 01.07.1998, diesen Vorbescheidsantrag im Zuge der laufenden Bebauungsplan-Änderungsverfahren gleichzeitig mit den Untersuchungen zum Standort „Beilhackgelände“ zu überprüfen. Es

wurde daher eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen ergab eine deutliche Präferenz des innerstädtischen Standortes für das Multiplexkino. In Bezug auf Vergnü- gungsstätten zeigte sich der Wunsch nach Regelungsbedarf; jedoch wurde ein vollständiger, ausnahmsloser Ausschluss solcher Einrichtungen nicht für notwen- dig erachtet. Für die als Sondergebiet Post ausgewiesenen Flächen wurde die Festsetzung von Gewerbegebiet bzw. einer Fläche für Sportanlagen für den be- stehenden Sportplatz des Postsportvereins angeregt. Der geplante Ausschluss von Einzelhandel wurde im Wesentlichen begrüßt, von der Regierung von Ober- bayern wurde aber empfohlen, die Änderung des Bebauungsplanes solange zu- rückzustellen, bis ein gemeinsames Konzept für die weitere Entwicklung im Raum Rosenheim insbesondere auch für den Einzelhandel erarbeitet wird.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung vom 28.10.1998, den Multiplexkino-Standort im Aichergelände zugunsten eines innerstädtischen Standortes nicht weiter zu verfolgen und die bisher als „Sondergebiet Post“ ausgewiesenen Flächen an der Oberaustraße und der Georg- Aicher-Straße als Gewerbegebiet bzw. entsprechend dem Bestand als „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ festzusetzen. Dazu wurden wegen der parallel erfor- derlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes eigene Änderungsverfahren beschlossen. Die öffentliche Auslegung der hier vorliegenden 12. Änderung wurde zurückgestellt bis zur Vorlage konkreter Aussagen zum Einzelhandel aus der CI- MA-Studie zur Analyse des Wirtschaftsstandortes Stadt- und Umlandbereich Ro- senheim.

Aus den Grundlagen der CIMA-Studie wurde das „Regionale Entwicklungskonzept Stadt- und Umlandbereich Rosenheim (SUR)“ entwickelt, das im Herbst 2000 von allen beteiligten Gemeinden als Arbeitsgrundlage beschlossen wurde. Unter dem Kapitel „Handlungsfeld Einzelhandel / Orts- und Stadtzentren“ sind als gemeinsa- me Ziele der Erhalt der Magnetfunktion der Innenstadt von Rosenheim, der Funk- tionserhalt der Orts- und Stadtzentren und die Sicherung der wohnortnahen Ver- sorgung aufgeführt.

Desweiteren wurde von der CIMA das Thema Einzelhandel vertieft und ein Ein- zelhandelskonzept für Rosenheim erarbeitet, das im Februar 2001 dem Stadtrat vorgestellt wurde. Die Studie kommt für den Bereich Aicherpark zu folgenden ge- bietsinternen Ergebnissen:

Der Aicherpark als zweitstärkster Einzelhandelsstandort in Rosenheim befindet sich in einer Umbruchphase, was sich durch häufige Mieterwechsel und zuneh- mende Leerstandsflächen dokumentiert. Als problematisch wird die Verkehrssi- tuation, die optische Erscheinung des Einzelhandelsbestands und das durch Brachflächen bzw. Fehl- und Unternutzung geprägte bauliche Umfeld erachtet. Ei- ne klare Positionierungsstrategie wird für nötig gehalten. Zur Erhaltung der Funkti- onsfähigkeit des Einzelhandelsstandorts Aicherpark ist es erforderlich, neue Ein- zelhandelsansiedlungen und Erweiterungen auf eine „Innenentwicklung“ zu be- schränken. Hierzu soll die weitere Ausuferung von Einzelhandelsnutzungen in an- grenzende, bisher nicht vom Einzelhandel genutzte Bereiche unterbunden werden zugunsten einer kompakten Standortsicherung der bestehenden, von Einzelhan- del geprägten Kernzone, die sonst wesentlich an Attraktivität und Akzeptanz verlöre. Eine geringfügige Abrundung der für Einzelhandelsnutzung vorgesehenen Flä- chen ist nördlich der Grubholzer Straße und der Kolbermoorer Straße möglich. Südlich der Georg-Aicher-Straße (Post- und Telekomfläche, Richter & Frenzel-

Grundstück) soll keine zusätzliche Ausweisung von Einzelhandelsflächen erfolgen, da dies der Stabilisierung des Gesamtgebietes abträglich wäre, die bereits starke Verkehrsbelastung zusätzlich erhöhen und das knappe Gewerbeflächenangebot der Stadt weiter reduzieren würde.

Die Empfehlungen des Gutachtens für die Gesamtstadt wurden als Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt zusammengefasst und als Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für künftige Projektentscheidungen und für nachfolgende Einzelentscheidungen in der städtebaulichen Rahmenplanung und in der Bauleitplanung verabschiedet. Unter dem Kapitel „Entwicklungsziele für die Stadt Rosenheim“ wird dabei ausgeführt:

„Rosenheim zählt zu den stärksten Einzelhandelsstandorte in Bayern. Innerhalb der Stadt erweist sich die Struktur der Einzelhandelsbereiche als leistungsfähig und geeignet, den Standort Innenstadt nachhaltig zu stützen.

Es sind erklärte Ziele,

- die Attraktivität der Gesamtstadt als Einkaufsstadt angesichts verstärkter kommunaler Konkurrenz und sich abzeichnender Strukturveränderungen im Einzelhandel zu sichern und im Rahmen künftiger Entwicklungsmöglichkeiten auszubauen,
- die Struktur der innerstädtischen Einkaufsstandorte zu stabilisieren und die bestehenden Einzelhandelsbereiche Innenstadt, Aicherpark, Panorama durch Nutzung ihrer Potenziale weiterzuentwickeln,
- die wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sicherzustellen.

Die Stadt weist unter Berücksichtigung der Verflechtung mit den Umlandgemeinden nur ein relativ geringes Bedarfspotenzial an zusätzlichen Einzelhandelsflächen auf. Auch die Strukturveränderungen, die sich im Einzelhandel insgesamt vollziehen, begrenzen das Wachstumspotenzial. Es ist daher erforderlich, die Einzelhandelsentwicklung zu steuern und zu kontrollieren, zum einen um durch sorgfältige Standortwahl die für die Gesamtstadt größtmögliche Effizienz zu erzielen, zum andern um unerwünschte Strukturschwächungen und Lageverschiebungen durch ungünstige Ansiedlungen zu vermeiden.

- Im Rahmen dieser zukunftsorientierten, auf Innenentwicklung gerichteten Einzelhandelspolitik ist die Innenstadt als die Nr. 1 der Einkaufsstandorte in Rosenheim in besonderem Maße zu fördern, um auch über die Einzelhandelsfunktion die Urbanität und Zentralität der Innenstadt zu sichern.
- Die (relativ geringen) Entwicklungspotenziale des Einzelhandels sind vorrangig in den Randlagen der Kernstadt, den 1b- und 1c-Lagen, und in den integrierten Bereichen am Innenstadtrand zu entwickeln.
- Im Aicherpark ist die künftige Einzelhandelsansiedlung auf eine Innenentwicklung zu begrenzen, um eine Beeinträchtigung der Innenstadtfunktion auszuschließen und um den Standort selbst in einer kompakten Ansiedlungsstruktur langfristig zu sichern.“

Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Interessen ist daher eine Einschränkung der Einzelhandelsnutzung in Teilen des Aicherparks erforderlich.

Zusätzlich wurde ein Verkehrsgutachten für den Aicherpark erstellt. Aufgabenstellung war es, die verkehrliche Entwicklung unter Berücksichtigung verschiedener Entwicklungsszenarien zu prognostizieren und die sich daraus als erforderlich ergebenden verkehrlichen, signaltechnischen und straßenbaulichen Maßnahmen aufzuzeigen. Die Untersuchung wurde vom Büro Lang + Burkhardt, München

durchgeführt. Dabei wurde unter dem Titel „Maximalszenario“ auch der Fall betrachtet, dass im Aichergelände die Einzelhandelsnutzung ohne künftige Einschränkung im Rahmen des bisher Zulässigen zunimmt und auch bisher unbebaute oder mindergenutzte Grundstücke bis zu einer GFZ von 1,0 bebaut werden. Für die Einzelhandelsnutzung wurde die mögliche Grundfläche des Erdgeschoßes bis max. 1500 qm Geschoßfläche unterstellt. Dieses Szenario würde einen Zuwachs von ca. 45.000 qm Einzelhandelsgeschoßfläche und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 18220 Kfz/Tag auslösen. Dies entspräche einem über 60-prozentigen Verkehrszuwachs des Ziel- und Quellverkehrs, der im vorhandenen Straßennetz nicht mehr zu bewältigen wäre.

Bei einer Betrachtung der Leistungsfähigkeit mit Prognosehorizont 2015 (inkl. Panorama-Schwaig-Trasse, ohne Westumgehung) ergibt sich bei den Knoten Äußere Münchener Straße / Oberaustraße und Äußere Münchener Straße / Georg-Aicher-Straße eine deutliche Überlastung. Selbst der Bau einer neuen Linksabbiegespur aus der Oberaustraße brächte keine ausreichende Verbesserung. Zugleich müssten die Signalphasen geändert und die Äußere Münchener Straße von Norden um eine 50 - 60 m lange Rechtsabbiegespur in die Oberaustraße verbreitert werden. Dies würde einen wesentlichen Eingriff in die bestehende Tankstelle bedeuten. An der Kreuzung Georg-Aicher Straße / Äußere Münchener Straße wäre für den aus Süden kommenden Linksabbieger in das Aichergelände eine eigene Grünphase einzurichten, was die Grünzeiten für den Gegenverkehr aus der Äußeren Münchener Straße deutlich einschränken und die grüne Welle stark behindern würde. Trotz dieser Maßnahme wäre an der samstäglichen Spitzenstunde ein leistungsfähiger Ablauf nicht mehr gegeben. Dazu wäre eine zweite Linksabbiegespur aus der Äußeren Münchener Straße von Süden in die Georg-Aicher-Straße einschließlich Fahrspurverbreiterungen sowie ein zweistreifiger Ausbau der Georg-Aicher-Straße nach Westen erforderlich. Dies wäre mit wesentlichen Eingriffen in die angrenzenden Grundstücke verbunden. Desweiteren wären an der Georg-Aicher-Straße im Bereich der Parkplatzzufahrten und der Grubholzer Straße separate Linksabbiegespuren erforderlich. Dies würde eine Verbreiterung der Gesamtfahrbahn bedeuten. Ebenso wären an der Oberaustraße Spuraufweitungen an den künftigen Parkplatzzufahrten einzurichten. Für den Betrachtungsfall mit Bau der Westtangente müsste die Georg-Aicher-Straße westlich der Kolbermoorer Straße sogar auf vier Fahrspuren ausgebaut werden. Dennoch wäre an Samstagen mit Überlastungen zu rechnen. Die Rückstaulänge für den Linksabbieger Georg-Aicher-Straße-West – Kolbermoorer Straße beträgt dann über 200 m, d.h., der Rückstau kann bis zur Anschlussrampe Ost reichen. Auch wäre trotz aller Maßnahmen zu den Hauptverkehrszeiten mit langen Rückstaus im gesamten Bereich der Äußeren Münchener Straße zu rechnen.

Aufgrund dieser Verkehrsbehinderungen, der Vielzahl der aufgeführten erforderlichen Maßnahmen, des großen baulichen und finanziellen Aufwandes und der geringen Realisierungschancen kommt das vorliegende Verkehrsgutachten zu dem Schluss, dass das Maximalszenario, also der uneingeschränkte Zuwachs von Einzelhandel entsprechend dem bisher gültigen Planungsrecht, aus verkehrlicher Sicht nicht vertretbar ist.

Auch aus Gründen des Verkehrs ist daher eine Einschränkung der zulässigen Einzelhandelsnutzung erforderlich, um die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes in Zukunft aufrecht zu erhalten.

Ein weiterer wesentlicher Grund zum Ausschluss von Einzelhandel ist die Wahrung des ursprünglichen Zieles des Bebauungsplanes, nämlich die Sicherung von Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe. Nachdem im Stadtgebiet Gewerbeflächen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen und eine größere Nachfrage besteht, ist es aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, planungsrechtlich gesicherte und bereits erschlossene Gewerbeflächen einer Einzelhandelsnutzung zuzuführen. Dies hätte zur Folge, dass neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden müssten, was der im Baugesetzbuch verankerten Pflicht zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden widerspräche.

4. Planungsziele und wesentliche Auswirkungen

Aus den vorliegenden Gutachten und den darin ermittelten Zahlen lässt sich belegen, dass eine ungehinderte Zunahme des Einzelhandels im Aicherpark im Rahmen der bisher zulässigen Werte für die Stadt wesentliche Probleme aufwerfen würde. Zum einen liefe diese Entwicklung gegen das erklärte Ziel des Stadtrats, die Innenstadt zu stärken und die Einzelhandelspotenziale vorrangig in den Randlagen der Kernstadt, den 1b- und 1c- Lagen, und in den integrierten Bereichen am Innenstadtrand zu entwickeln. Zum anderen wäre eine solche unkontrollierte Entwicklung dem Aicherpark selbst zum Nachteil, der, bereits in einer Umbruchphase befindlich, einer Standortsicherung der Kernzone bedarf und durch das Ausufern der Einzelhandelsnutzung an Attraktivität und Akzeptanz verlöre. Desweiteren würde eine solche Entwicklung ein Verkehrsaufkommen im Aicherpark wie auf der Äußeren Münchener Straße auslösen, das selbst mit baulichen Maßnahmen nicht mehr zu bewältigen wäre. Der Verkehrsfluss auf der Äußeren Münchener Straße würde in einem nicht mehr vertretbaren Maße beeinträchtigt.

Hauptziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, einen weiteren Zuwachs an Einzelhandel zu verhindern. Dabei ist es nicht beabsichtigt, in bestehende Einzelhandelsnutzungen einzugreifen. Da die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sich im wesentlichen auf eine zusammenhängende Teilfläche des gesamten Areals konzentrieren, kann der Geltungsbereich für die Bebauungsplanänderung auf die Flächen entlang der Oberaustraße, der Äußeren Oberaustraße, der Anton-Jakob-Straße und südlich der Georg-Aicher-Straße beschränkt werden, die bisher noch nicht vom Einzelhandel geprägt sind.

Es wird daher auf diesen Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandel nicht zulässig ist. Zur Ermöglichung von kombinierten Betriebsformen und von gewerbegebietstypischen Einzelhandelsnutzungen (wie z.B. Getränkelager, Kfz-Handel) werden Einzelhandelstätigkeiten in Verbindung mit Handwerks- oder sonstigen Gewerbebetrieben oder aufgrund einer besonderen Atypik ausnahmsweise zugelassen.

Im Sinne eines übergreifenden Bestandsschutzes, wird für die wenigen im Änderungsbereich vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen bis zu einer Gesamtgröße von 1.500 qm Geschoßfläche (Bestand einschließlich der Erweiterung, Änderung und Erneuerung) zulässig sind. Damit bleiben diese den übrigen bestehenden und nicht von der Änderung erfassten Einzelhandelsbetrieben gleichgestellt.

Von dieser Regelung sind folgende Betriebe betroffen:

Adresse	Flurnummer (Gemarkung Rosenheim)	genehmigte Geschoßfläche des Gebäudes	genehmigte Verkaufsfläche	Titel der Genehmigung und Genehmigungsdatum
Oberastr. 6	2140/45	925,14 qm	771, 45 qm	„Nutzungsänderung - Einrichtung eines Abholmarktes für Teppiche, Gardinen und Tapeten“ vom 03.11.1983 sowie Tektur v. 22.05.1984
Oberastr. 8e	2140/62	675, 52 qm	196 qm Getränke und 420 qm Möbel	„Nutzungsänderung in Verkaufsraum und Lagerhalle für Getränke“ v. 09.12.1986 und „Tektur zur Errichtung eines Möbel-Ausstellungs- und Verkaufsraumes“ vom 09.05.1989 (Möbelverkauf zum 20.01.1998 aufgegeben, jedoch keine Nutzungsänderung)
Oberastr. 16	2140/34 und 2140/116	6435,46 qm	EG: 149,77 und 554,04 qm 1.OG: 388,46 qm (jeweils Ausstellung und Verkauf)	„Neubau eines Industrie- und Gewerbegebäudes mit Tiefgarage, Werkstatt, Büro, Ausstellungs- und Verkaufsflächen“ vom 25.04.1991 und Tekturen vom 21.09.1992, 29.03.1993 und 03.06.1993
Oberastr. 16a	2140/124	2548,12 qm	EG: 305,60 qm	„Neubau eines Gewerbegebäudes mit Verkaufs-, Lager-, Ausstellungs-, Büro- und Produktionsflächen“ vom 13.11.1995, verlängert bis 13.11.2001 (noch nicht gebaut)
Oberastr. 45		7773,36 qm	keine Angaben über Verkaufsflächen	Vorbescheid für „Neubau von Gewerbeflächen“ vom 08.09.1993, zuletzt verlängert am 11.09.2000 bis 10.09.2002
Georg-Aicher-Str. 7	2121/25	912,96 qm	210,76 qm	„Nutzungsänderung in Ladenräume im Erdgeschoß“ vom 18.11.1996
Georg-Aicher-Str. 30	2121/28	1174,56 qm	88,62 qm und 370,48qm	„Gewerbebauten mit Garagen und Wohnungen“ vom 24.04.1986 und Tektur vom 21.08.1986 „Umnutzung einer Lager- und Verkaufshalle in einen Auto-Hifi-Verkaufsladen und Einbau-Werkstätte“ vom 21.06.2000

Desweiteren wird in dem Bereich, in dem die BauNVO 1977 noch Anwendung findet, eine Einschränkung der bisher allgemein zulässigen nicht kerngebiets-typischen Vergnügungsstätten vorgenommen, indem diese nur noch ausnahmsweise zulässig sind. Damit wird einer Häufung von Vergnügungsstätten entgegen-gewirkt und eine qualitative Abwertung des Gebiets im Sinne eines Image-Verlustes für die dort angesiedelten Betriebe verhindert. Außerdem können so im Plangebiet der 12. Änderung die noch vorhandenen Flächenpotenziale für produ-zierende oder verarbeitende Gewerbebetriebe erhalten bleiben, wie es der ur-sprünglichen Zielsetzung des Bebauungsplanes entspricht.

5. Rechtsfolgen

Die Bebauungsplanänderung ist als Schichtenbebauungsplan zu dem seit dem 20.03.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19a "Oberaustraße West" konzipiert. Für Teilbereiche dieses Plans wurden bereits verschiedene Änderun-gen rechtsverbindlich. Diese sind im Satzungstext aufgelistet. Ihre Festsetzungen sowie die des Bebauungsplanes Nr. 19a bleiben weiterhin gültig, sofern in dieser Änderung keine neuen Festsetzungen getroffen wurden.

Für alle diese Änderungen ist die 7-Jahresfrist abgelaufen. Entschädigungsan-sprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB wegen einer Änderung der bisher zulässigen Nutzung sind daher ausgeschlossen. Ansprüche nach § 42 Abs. 3 BauGB sind nicht gegeben, da durch den gesetzlichen Bestandschutz und den erweiterten Be-standsschutz des Absatzes 1.3 der Satzung keine Eingriffe in die ausgeübte Nut-zung Einzelhandel erfolgen. Vergnügungsstätten sind derzeit im Geltungsbereich dieser Änderung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst auch die Flächen an der Ober-austraße und der Georg-Aicher-Straße, die im Bebauungsplan Nr. 19a „Ober-austraße West“ als „Sondergebiet Post“ ausgewiesen waren. Für sie laufen auf-grund der eingegangenen Anregungen durch die Träger öffentlicher Belange Än-derungsverfahren (13. Änderung: Neue Verbindung Oberaustraße /Georg-Aicher-Straße, Umwandlung des Sondergebiets Post in Gewerbegebiet und 14. Ände-rung: Umwandlung des Sondergebiets Post in Gewerbegebiet bzw. Flächen für Sportanlagen). Der hier vorliegende Schichtenbauungsplan zur 12. Änderung gilt auch für diese Flächen.

6. Schutz von Natur und Landschaft

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht durch den seit dem 20.03.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19a "Oberaustraße West". Da durch die vorliegende Bebauungsplanänderung das Maß der zulässigen Nutzung und der Versiegelung nicht geändert wird, ist aufgrund von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

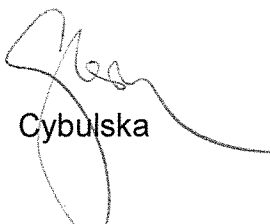
7. Städtebauliche Kennzahlen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung sind weitgehend bebaut. Die Gesamtfläche beträgt ca. 34,19 ha.

Art der Nutzung nach rechtsverb. B-Plan	Grundstücksfläche	vorhandene Geschoßfläche	zulässige Geschoßfläche
Gewerbegebiet GE	159.897 qm	107.916 qm	226.961 qm
Industriegebiet GI	79.922 qm	41.292 qm	136.985 qm
Sondergebiet Post	28.870 qm	3.732 qm	8.257 qm
Summe	268.689 qm	152.940 qm	372.203 qm

Stadtplanungsamt Rosenheim, den 22.03.2001

i. A.



Cybulska

Redaktionelle Ergänzung auf S. 6, Zeile 9, entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 21.11.2001 vorgenommen.