



Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 5. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Begründung
vom 01.12.2020



Abb. 1: Geltungsbereich im Luftbild (2019)

Inhaltsverzeichnis

A. EINLEITUNG	3
1. Anlass und Ziel der Planänderung	3
2. Bedarfsanalyse Gewerbeflächen	4
3. Verfahrensart und Verfahrensablauf	5
3.1 Verfahrensart	5
3.2 Verfahrensablauf	6
4. Lage des Pangebiets / Situationsbeschreibung	6
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
4.2 Derzeitige Nutzung	7
4.3 Verkehrliche Erschließung	7
4.4 Ver- und Entsorgung	8
5. Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Vorgaben	8
5.1 Landesplanung	8
5.2 Regionalplanung	9
5.3 Flächennutzungsplan	9
5.4 Bebauungspläne	10
5.5 Weitergelten der bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne	10
6. Städtebauliches Konzept	11
B. PLANUNGSBERICHT	11
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
7.1 Art der baulichen Nutzung	11
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
8.1 Beleuchtung und Gestaltung von Werbeanlagen	17
8.2 Fassadengestaltung	18
9. Schutz vor Starkregenereignissen	18
10. Hochwasserschutz	18
11. Kampfmittelsituation	19
12. Schutz vor Störfallbetrieben	19
13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Artenschutz	19
14. Gender Mainstreaming	20
15. Auswirkungen der Planung	20
16. Planverwirklichung	21
16.1 Bodenordnung	21
16.2 Folgekosten	21
17. Weitergelten der bisherigen Begründungen	21

A. EINLEITUNG

1. Anlass und Ziel der Planänderung

Für das autobahnnahes Gewerbegebiet am südlichen Stadtrand entlang der Bundesstraße B15 gelten der seit dem 20.04.2010 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung, die seit 23.06.2015 rechtsverbindliche 2. Teiländerung, die seit 13.10.2015 rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ sowie die seit 22.03.2016 rechtsverbindliche 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“. Wesentliches Ziel der rechtsverbindlichen Bebauungspläne ist die Förderung und planungsrechtliche Sicherung eines großzügig strukturierten, der Lagegunst entsprechend hochwertigen Gewerbegebietes, das insbesondere die Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe und Handwerk sowie hochwertigen Dienstleistungen ermöglicht.

Mit Blick auf das Planungsziel wurden bereits im Rahmen der ersten, dritten und vierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ Nutzungen, welche die beabsichtigte Entwicklung und Sicherung des Gewerbegebietes stören oder behindern können, ausgeschlossen. Zu nennen sind hier Lagerplätze als selbständige, offene Anlagen, selbständige Kompostieranlagen, Betriebe der Abfallverwertung und Lagerung, Wertstoff- und Bauhöfe, Schrottplätze und Betriebe, die das Betriebsgrundstück ausschließlich oder zu mehr als 50% der Grundfläche des Betriebsgrundstücks zum Abstellen von Fahrzeugen, Containern oder Maschinen außerhalb der Gebäude nutzen. Ebenso wurden Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, hier insbesondere die gemäß § 246 BauGB in Gewerbegebieten zulässigen Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte sowie sonstige Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer Eigenart der Zielsetzung der Planung nicht entsprechen, städtebauliche Spannungen erzeugen und besser in integrierten Lagen untergebracht sind. Ferner wurden Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe sowie vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird oder die auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet sind, ausgeschlossen um einen Trading-Down-Effekt des Plangebietes zu verhindern. Selbständige Einzelhandelsbetriebe sowie Tankstellen wurden ebenfalls für unzulässig erklärt.

Im Januar 2018 ging beim Bauordnungsamt ein Antrag im Genehmigungsverfahren zum Grundstück Flurnummer 2024 der Gemarkung Aising zur Errichtung einer Kfz-Waschstraße ein.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, emittierende und verkehrsintensive gewerbliche Nutzungen in den Gebieten mit möglichst großem Abstand zu Wohnbauflächen anzusiedeln. Allerdings würde eine solche Entwicklung der bisherigen Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ einschließlich seiner Änderungen zuwiderlaufen, die ausgewiesenen Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handwerk sowie hochwertige Dienstleistungen vorzuhalten. In Hinblick auf die ohnehin schon knappen Gewerbeflächen im Stadtgebiet bleibt es weiterhin erklärtes Ziel der Stadt, die eigens dafür ausgewiesenen Gewerbeflächen ausschließlich Nutzungen zuzuführen, die der Schaffung und Sicherung von

Arbeitsplätzen sowie der Bewahrung und Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines Oberzentrums dienen. Eine weitere Verknappung dieser Flächen, würde zu städtebaulichen und wirtschaftlichen Fehlentwicklungen in der Gesamtstadt führen. Um das formulierte Planungsziel auch weiterhin sichern zu können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB zu gewährleisten, hat der Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschuss in seiner Sitzung am 31.01.2018 die Verwaltung beauftragt, die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ einzuleiten mit dem Ziel, auf der Grundlage der bisherigen Planungskonzeption die zulässige Art der baulichen Nutzung weiter zu konkretisieren und dem Planungsziel zuwiderlaufende Nutzungen auszuschließen, um so das Gewerbegebiet zu einem attraktiven Standort für das produzierende und verarbeitende Gewerbe, Hand-werk sowie hochwertige Dienstleistungen zu entwickeln.

2. Bedarfsanalyse Gewerbeflächen

In den letzten Jahren hat sich der Nachfragedruck auf den Rosenheimer Immobilienmarkt erheblich verschärft. Aufgrund der geringen Gemarkungsgröße Rosenheims und der damit verbundenen Restriktionen in der Entwicklung von Bauland kann weder bei Wohnimmobilien noch bei Gewerbeflächen die anhaltende Nachfrage gedeckt werden. Angebotsseitig ist der Rosenheimer Immobilienmarkt derzeit sehr angespannt. Infolgedessen ist die Gewerbeflächenverfügbarkeit in Rosenheim eng begrenzt. Der Durchschnittspreis für unbebaute Gewerbegrundstücke stieg von 2012 bis 2016 um 3,7 Prozent auf derzeit 280 €/m². Damit sind Gewerbeflächen in der Stadt Rosenheim deutlich teurer als im Umland.

Rosenheim verfügte über Baulandreserven in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten in Höhe von ca. 12,27 ha netto, wovon etwa zwei Drittel in Höhe von ca. 8 ha für eine Gewerbenutzung geeignet sind. Hierbei handelt es sich sowohl um unbebaute als auch um mindergenutzte Grundstücke. Davon sind 85 % in Privatbesitz und 15 % im Eigentum der Stadt Rosenheim. Die Verfügbarkeit der nicht in städtischem Eigentum befindlichen Flächen hängt von den Verwertungsinteressen der Eigentümer ab. Oft besteht nur eine geringe bis gar keine Entwicklungs- bzw. Verkaufsbereitschaft oder nur im Falle einer höherwertigen Nutzung der Flächen z. B. in Form von Wohnen. Die Aktivierung der Flächen erfolgt nur in einem sehr geringen Umfang.

Die Wirtschaftsförderungsagentur der Stadt Rosenheim trägt u.a. über eine Gewerbeflächendatenbank zur Verwertung von Gewerbeflächen bei. Zum 31.05.2017 lagen ihr 119 Anfragen zu Gewerbeflächen und -immobilien vor. 86 Anfragen bezogen sich auf unbebaute Gewerbegrundstücke. Die Nachfrage belief sich im Mittel auf einen angemeldeten Flächenbedarf von 32 ha Grundstücksfläche (netto). Es wurden ein Mindestbedarf von 22 ha und ein Maximalbedarf von 42 ha angegeben. Diese Spannweite ist zurückzuführen auf die variablen Nennungen der Unternehmen, die sich u.a. nach Zuschnitt des Grundstücks, seiner Bebaubarkeit sowie den Preisvorstellungen richten.

Bei einem Gesamtbedarf von 32 ha stehen 8 ha (25 %) in Form von Gewerbe-Baulandreserven zur Verfügung. Zur Bereitstellung der restlichen erforderlichen 24

ha (75 %) sollen daher in den nächsten Jahren Flächenentwicklungen über die Bauleitplanung durch Konversion, Arrondierung und Neuausweisung erfolgen.

Am Bahngelände Süd wird die Konversion einer größeren Fläche angestrebt. Hier sollen brachliegende, ehemalige Bahnflächen in einem Umfang von ca. 5,7 ha netto (7,2 ha brutto) entwickelt werden, dies entspricht einem Anteil von rd. 18 % des Gesamtflächenbedarfs. Des Weiteren werden vereinzelte Flächenarrondierungen vorgesehen.

Eine Flächenneuausweisung wird im Bereich Brucklach in der Nähe der Westtangente (B 15) mit ca. 5,5 ha netto (6,9 ha brutto) beabsichtigt. Mit dem „Gewerbegebiet Brucklach“ kann mit einer Fläche von rd. 5,5 ha netto ein Anteil von 17 % des Gesamtflächenbedarfs an Gewerbebauland in Rosenheim gedeckt werden.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen in Rosenheim Rechnung zu tragen, ist eine Ausweisung weiterer Bauflächen, Nachverdichtung und Aktivierung ungenutzter Gewerbeflächen in dafür prädestinierten Gewerbegebieten erforderlich. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ trägt durch das Instrument der Feinsteuerung und weitere Konkretisierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung hierzu anteilig bei.

3. Verfahrensart und Verfahrensablauf

3.1 Verfahrensart

Das Bauleitplanverfahren für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Die 5. Änderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da:

- der Geltungsbereich innerhalb des Siedlungsbereiches liegt,
- durch den Ausschluss der unter Punkt 7 der Begründung genannten Nutzungen die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt werden,
- durch die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) vorliegen.
- Ferner werden mit der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen, die nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, begründet.

Somit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB erfüllt.

Nach den Vorschriften des § 13 Abs. 3 BauGB ist die Durchführung einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich; von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird abgesehen. Vom Monitoring nach § 4 c wird ebenfalls abgesehen.

3.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 31.01.2018 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ in vereinfachten Verfahren beschlossen. Zur Sicherung der Planung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurde in der gleichen Sitzung durch den Stadtrat eine Veränderungssperre angeordnet. Der Änderungsbeschluss einschließlich Veränderungssperre wurde im Rosenheimer Amtsblatt Nr. 4 vom 15.02.2018 sowie in der Tagespresse vom 02.02.2018 öffentlich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre ist am 16.02.2018 in Kraft getreten. Mit dem Stadtratsbeschluss vom 05.02.2020 wurde die Veränderungssperre um ein Jahr verlängert. Die Verlängerung der Veränderungssperre wurde im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 6 vom 07.02.2020 bekannt gemacht. Vorhaben und Veränderungen, die von der Veränderungssperre erfasst werden, unterliegen danach einem Bau- und Veränderungsverbot. Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, können gemäß § 14 Abs. 2 BauGB Ausnahmen zugelassen werden und somit Bauvorhaben genehmigt werden, wenn sie den genannten Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

Da die 5. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird im Sinne einer effizienten Verfahrensabwicklung von den Möglichkeiten des § 13 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. In der Sitzung vom 27.11.2019 wurde der Bebauungsplanentwurf vom Stadtrat gebilligt und für die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freigegeben. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 30.10.2020 bis einschließlich 30.11.2020. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 43 vom 23.10.2020 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 5. Änderung soll im Dezember 2020 zur Rechtskraft gebracht werden.

4. Lage des Plangebiets / Situationsbeschreibung

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Stadt Rosenheim, östlich der Bundesstraße B 15. Die Entfernung zur Rosenheimer Innenstadt beträgt (Luftlinie) ca. 4 km, zur südlich gelegenen Autobahn A 8 sind es ca. 1,3 km. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 5. Änderung wird begrenzt im Osten durch die Bahnlinie Rosenheim - Kiefersfelden, im Süden durch die Fl.Nrn. 2040, 2041-T und 410/1 Gemarkung Aising, im Westen durch die Bundesstraße B 15 und im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 332/1; 332/2; 333; 334/3; 335-Teil; 336; 400/4; 400/5; 400/6; 412/2-Teil; 2012/1;2012/2 (vormals Fl.Nr. 2012/1 der Gemarkung Aising); 2014/1; 2019; 2020/2; 2021; 2022; 2023; 2024; 2025; 2026; 2026/1; 2027; 2027/1 (vormals Fl.Nr. 2027 der Gemarkung Aising); 2028; 2029; 2030; 2031; 2032; 2033; 2034; 2035; 2036; 2037; 2038; 2039; 2041-Teil; 2042; 2043; 2044; 2044/1, 2044/2; 2045; 2045/1; 2046; 2047; 2048; 2049; 2050; 2051 der Gemarkung Aising sowie die folgenden Flurstücke der Gemarkung Happinger Nr. 215-Teil; 216; 217-Teil; 221-Teil; 223/1; 224/1; 264/46; 264/47, 264/87-Teil (vormals Fl.Nr. 264/13-Teil der Gemarkung Happinger), und 264/88 (vormals Fl.Nr. 264/13-Teil der Gemarkung Happinger).

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 93.542 qm (ca. 9,635 ha).

Übersichtsplan

Nord Δ

ohne Maßstab



Abb. 2: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

4.2 Derzeitige Nutzung

Das Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ ist bereits gemäß den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung erschlossen. Die Grundstücke sind zugeteilt und werden nun sukzessiv veräußert und bebaut. Heute ist der überwiegende Teil der Gewerbeflächen im Plangebiet bereits mit Produktions- und Dienstleistungsunternehmen sowie Handwerksbetrieben bebaut. Weitere Gewerbebetriebe sollen folgen, da für diese bereits Baugenehmigungen bzw. Vorbescheide vorliegen. Insgesamt stehen im Plangebiet nur noch wenige Flächen frei, die noch bebaut werden könnten.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße in Form einer Erschließungsschleife, um die sich die einzelnen Baugrundstücke situieren, erschlossen. Die innere Erschließungsfläche schließt an den westlich gelegenen Knotenpunkt „Staatsstraße St

2078“ und „Bundesstraße B15“ an und gewährleistet so eine schnelle Anbindung des Gewerbegebietes an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz. Die Erschließungsstraße sowie der Knotenpunkt einschließlich der angrenzenden Hauptverkehrsachsen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr des Plangebietes einschließlich seiner näheren Umgebung aufzunehmen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen. Alle wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom, Kanal, Kabelanschluss, etc.) sind bereits im Straßenraum vorhanden. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Oberfeld“. Die Abwässer werden der vollbiologischen Kläranlagen der Stadt Rosenheim zugeführt und dort entsprechend den einschlägigen Regeln der Abwassertechnik gereinigt. Das Niederschlagswasser wird nach den anerkannten Regeln der Technik auf den Baugrundstücken versickert.

5. Bestehendes Planungsrecht und planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Landesplanung

Im planerischen Teil des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 2013 des Freistaates Bayern ist die Stadt Rosenheim als Oberzentrum eingestuft. Nachfolgende Ziele und Grundsätze werden für die Stadt als Oberzentrum formuliert:

LEP 1.1.1 (Z) Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

„In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln“.

LEP 1.4.1 (G) Wettbewerbsfähigkeit - Hohe Standortqualität

„Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden“.

LEP 5.1 (G) Wirtschaft

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen“.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ wird den o.g. Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013) des

Freistaates Bayern entsprochen. Die Bebauungsplanänderung kann somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

5.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) werden die Festsetzungen des Landesentwicklungsprogramms weiter ausgearbeitet und konkretisiert. Demnach soll der Stadt- Umlandbereich Rosenheims als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden. Damit wird auch im Rahmen des Regionalplans das Oberzentrum Rosenheim, das an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung liegt, als bedeutender Wirtschaftsraum definiert (RP 18: A II 2.1 - Z). Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern, sowie um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen, insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, sind die Ausweisung und Anpassung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen sollen Naturpotentiale nachhaltig nicht beeinträchtigt werden (RP 18: B V3 - G).

Die 5. Bebauungsplanänderung Nr. 138 berücksichtigt die regionalplanerischen Grundsätze und Ziele. Die Konformität der Bebauungsplaninhalte mit dem Regionalplan Südostbayern (RP 18) ist somit gegeben.

5.3 Flächennutzungsplan

Die seit dem 20.11.2002 rechtswirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim stellt die Fläche des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) dar. Die hier vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.



Abb. 3. Ausschnitt 4. Flächennutzungsplanänderung vom 20.11.2002

5.4 Bebauungspläne

Der seit dem 20.04.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung weist das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Bau-NVO aus. Für das Plangebiet gelten außerdem die seit dem 22.03.2016 rechtsverbindliche 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ sowie die seit dem 13.10.2015 rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld. Für die südlichen Plangebietsflächen gilt zusätzlich die seit dem 23.06.2015 rechtsverbindliche 2. Teiländerung des Bebauungsplans 138 „Am Oberfeld“, die ebenfalls ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt.

Die im Süden anschließenden Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2020, 2020/1 2040, 2041-Teil und 410/1, welche Teil des seit 11.12.2018 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 170 „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraße“ sind, werden von der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ nicht berührt. Für diese Flächen gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 170 einschließlich der planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen einschließlich Begründung mit Umweltbericht.

5.5 Weitergelten der bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Wie bereits dargestellt, werden im Hinblick auf das oben genannte Planungsziel mit den getroffenen Ausschlüssen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ die bereits getroffenen textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans einschließlich seiner 1, 3, und 4. Änderung zur Art der baulichen Nutzung weiter konkretisiert. Die übrigen textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen der genannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne bleiben unberührt und gelten für alle anderen Themenbereiche unverändert weiter, sofern in der 5. Änderung keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden. Eine planungsrechtliche Abwägung der Inhalte hat bereits im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren stattgefunden.

Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes gilt außerdem die seit dem 23.06.2015 rechtsverbindliche 2. Teiländerung. Diese ist als Schichtenbebauungsplan konzipiert und ändert lediglich in der Plangraphik die Baurahmen und Stellplatzflächen sowie die dazugehörigen textlichen Festsetzungen zu Ausgleichflächen und Stellplätzen. Ferner gilt für die Fl.Nrn. 2020, 2020/1, 2040, 2040-Teil sowie 410/1 Gemarkung Aising der seit dem 11.12.2018 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 170 „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraße“ mit seiner Planzeichnung und den dazugehörigen textlichen Festsetzungen einschließlich Begründung und Umweltbericht, der den Ursprungsbebauungsplan in seinem Geltungsbereich ersetzt.

Da sich die Inhalte der hier vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ auf den Ausschluss weiterer Nutzungsarten und die Regelungen zu Beleuchtungsstärke von Werbeanlagen sowie zur Dachzäsur beziehen, ist in der planzeichnerischen Darstellung der 5. Bebauungsplanänderung nur der räumliche Geltungsbereich festgesetzt; es gelten die bisherigen Planzeichnungen der 1. Änderung und 2. Teiländerung weiter. In der Begründung der 5. Änderung

werden nur die geänderten Inhalte begründet und abgewogen. Damit wird die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ als Ergänzung zu den bisherigen Planfassungen erstellt.

6. Städtebauliches Konzept

Mit Blick auf das o.g. Planungsziel und in Konformität mit dem Ursprungsbebauungsplan und seinen Änderungen setzt die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ für ihren Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. Im Sinne einer Angebotsplanung sollen die ausgewiesenen Gewerbeflächen der Unterbringung von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, Handwerk sowie hochwertigen Dienstleistungsunternehmen dienen. Um die Gewerbeflächen als städtebaulich hochwertigen Gewerbebestandort nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, werden Nutzungen, welche die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes stören oder behindern könnten, im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 ausgeschlossen. Um den Anforderungen eines hochwertigen Gewerbegebietes, welches eine große Bedeutung als Stadteingang- und Torsituation zukommt, Rechnung zu tragen, wird die vorliegende Bebauungsplanänderung zugleich zum Anlass genommen, die vorhandenen Festsetzungen zu Beleuchtung und Ausgestaltung von Werbeanlagen zu konkretisieren und im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung weiter zu entwickeln.

B. PLANUNGSBERICHT

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

- *Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO*
- *Selbständige Kfz-Waschanlagen, Kfz-Waschstraßen, Kfz-Waschparks und Kfz-Pflegeanlagen sind unzulässig, unabhängig davon, ob sie selbstbedient oder personalbedient sind.*
- *Betriebe, die mehr als 50% der Grundfläche des Betriebsgrundstücks zu Lagerzwecken, gleichgültig ob die Lagerung im Freien oder in Gebäude stattfindet, sind unzulässig. Unzulässig sind mehrere Betriebe auf einem gemeinsamen Betriebsgrundstück, wenn das Gesamtbetriebsgrundstück zu mehr als 50 % für Lagerzwecke genutzt wird.*

Begründung

Für das autobahnahe Gewerbegebiet am südlichen Stadtrand entlang der Bundesstraße B 15 gilt der seit dem 20.04.2010 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung, die seit 13.10.2015 rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ sowie die seit 22.03.2016 rechtsverbindliche 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“. Wesentliches Ziel der rechtsverbindlichen Bebauungspläne ist die Förderung und planungsrechtliche Sicherung eines großzügig strukturierten, der Lagegunst ent-

sprechend attraktiven Gewerbegebiets, das insbesondere die Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe sowie von Handwerk und Dienstleistungsbetrieben ermöglicht.

Mit Blick auf das Planungsziel wurde für das gesamte Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Um das Gebiet als qualitativ hochwertigen Gewerbestandort nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, wurden bereits Nutzungen, welche die beabsichtigte Entwicklung und Sicherung des Gebiets stören oder behindern können, ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für Lagerplätze als selbständige offene Anlagen, selbständige Kompostieranlagen, Betriebe, Betriebe des Abfallverwertung und -lagerung, Wertstoff- und Bauhöfe, Schrottplätze und Betriebe die das Betriebsgrundstück ausschließlich oder zu mehr als 50 % der Grundfläche des Betriebsgrundstücks zum Abstellen von Fahrzeugen, Containern oder Maschinen außerhalb der Gebäude nutzen. Ebenso wurden Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke, hier insbesondere die gemäß § 246 BauGB in Gewerbegebieten zulässigen Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte sowie sonstige Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer Eigenart der Zielsetzung der Planung nicht entsprechen, städtebauliche Spannungen erzeugen und in besser integrierten Lagen untergebracht werden können. Des Weiteren würde die Errichtung von Vergnügungsstätten und Bordellbetrieben sowie vergleichbare Nutzungen ausgeschlossen, um eine Niveauabsenkung des Plangebiets (sog. Trading-Down-Effekt) zu verhindern. Selbständige Einzelhandelsbetriebe sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind generell unzulässig.

Grundsätzlich ist die Stadt Rosenheim bestrebt, emittierende und verkehrsintensive gewerbliche Nutzungen in Gebieten mit möglichst großem Abstand zu Wohnbauflächen anzusiedeln. Allerdings würde eine solche Entwicklung der bisherigen Zielsetzung des Bebauungsplans zuwiderlaufen, die ausgewiesenen Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und Handwerk sowie hochwertige Dienstleistungen vorzuhalten. In Hinblick auf die knappen Gewerbeflächen im Stadtgebiet bleibt es weiterhin erklärtes Ziel, die eigens dafür ausgewiesenen Flächen einer Nutzung zuzuführen, die der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie der Bewahrung und Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines Oberzentrums dienen. Eine weitere Verknappung dieser Flächen, würde zur städtebaulichen und wirtschaftlichen Fehlentwicklung in der Gesamtstadt führen. Für Rosenheim ist ein Branchenmix mit verschiedenen Gewerbenutzungen kennzeichnend und notwendig. Um die Ausgewogenheit dieses Branchenmixes sicherzustellen und die Stadt vor der Krisenanfälligkeit einzelner Branchen zu schützen, setzt die Stadt bewusst auf die Entwicklung von Flächen für das produzierende, arbeitsintensive Gewerbe und Handwerk sowie auf hochwertige Dienstleistungen. Um die Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ auch weiterhin sichern zu können, ist es notwendig vom Instrument der Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO Gebrauch zu machen. Es sind deshalb Nutzungen im Rahmen der Feinsteuerung auszuschließen, die einen hohen Flächenverbrauch bei gleichzeitig geringer Arbeitsplatzintensität verursachen und die ein negatives Erscheinungsbild des Gewerbegebiets hervorrufen können. Verkehrsintensive und emissionsintensive Betriebe können nur dann zugelassen werden, wenn sie dem

Gesamtcharakter eines hochwertigen Gewerbegebiets nicht widersprechen. Es sollen also nur Nutzungen zulässig sein, die die positive Adressierung des Gewerbegebiets nicht beeinträchtigen.

Der zu befürchtenden Fehlentwicklung soll durch den Ausschluss von selbständigen Kfz-Waschanlagen, Kfz-Waschstraßen, Kfz-Waschparks und Kfz-Pflegeanlagen in einer Ortssatzung begegnet werden. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen ist für die noch unbebauten Grundstücke im Plangebiet mit weiteren derartigen Anfragen bzw. Anträgen zu rechnen. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird der Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ im Rahmen der 5. Änderung dahingehend geändert, dass hinsichtlich der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO selbständige Kfz-Waschanlagen, Kfz-Waschstraßen, Kfz-Waschparks und Kfz-Pflegeanlagen, unabhängig davon, ob sie selbstbedient oder personalbedient sind, ausgeschlossen werden. Ausgeschlossen werden ebenfalls Betriebe, die mehr als 50% der Grundfläche des Betriebsgrundstücks zu Lagerzwecken nutzen, gleichgültig ob die Lagerung im Freien oder in Gebäude stattfindet. Unzulässig sind mehrere Betriebe auf einem gemeinsamen Betriebsgrundstück, wenn das Gesamtbetriebsgrundstück zu mehr als 50 % für Lagerzwecke genutzt wird. Unter Betrieben ist in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht (Beschluss vom 27.11.1987, Az. 4 B 230 und 231.87), die organisatorische Zusammenfassung von Betriebsanlagen und Betriebsmitteln zu einem bestimmten Betriebszweck zu verstehen. Unter Betriebsgrundstück sind unabhängig von der katastermäßigen Zuweisung von Flurnummern alle Grundstücksflächen zu verstehen, die einem Betrieb im oben genannten Sinne zugeordnet sind.

Mit den genannten Ausschlüssen soll erreicht werden, dass hier an der wichtigsten Zufahrt nach Rosenheim ein attraktives Gewerbegebiet entsteht, dass sich durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäßen Gebäudestruktur auszeichnet. Die genannten Nutzungen verursachen einen hohen Flächenverbrauch, weisen ein negatives Erscheinungsbild auf und sind in der Regel in hohem Maß mit Staub, und Lärmimmissionen verbunden, und stehen somit insgesamt dem eingangs genannten Planungsziel entgegen.

Gleichzeitig soll durch den Ausschluss sichergestellt werden, dass die an diesem hochwertigen Standort mit erheblichen Aufwand neu geschaffenen Gewerbeflächen nicht durch üblicherweise flächenintensive Betriebe belegt werden, die ausschließlich Freilagerflächen benötigen oder mehr als 50 % der Grundfläche des Betriebsgrundstücks zu Lagerzwecken nutzen oder durch reine Lagerhallen charakterisiert werden. Der Ausschluss von derartigen Nutzungen wird außerdem vorgenommen, um entsprechend der Anfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in Rosenheim eine Vielzahl von Betriebsstandorten innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen und damit dem bestehendem Defizit an attraktiven Gewerbeflächen Rechnung zu tragen. Die Stadt Rosenheim weist, wie unter Punkt 2 der Begründung dargestellt, einen Mangel an Gewerbeflächen auf. Um das bestehende, ohnehin schon knappe Angebot an Gewerbeflächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie Dienstleistungen nicht weiter einzuschränken und den im Plangebiet bereits bestehenden Unternehmen entsprechende Entwick-

lungsmöglichkeiten zu sichern, ist ein Ausschluss der genannten Nutzungen dringend geboten. Außerdem leistet die Stadt Rosenheim durch die vorgenommenen Ausschlüsse über die Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit hinaus für die Zukunft auch einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Handwerk und Dienstleistungsunternehmen leisten zur Sicherung qualifizierter Arbeitsplätze einen wesentlichen Beitrag. Die Arbeitsplatzdichte und der Anteil qualifizierter Arbeitsplätze liegen in der Regel im klassischen Gewerbe deutlich höher als bei den hier ausgeschlossenen Nutzungen. Aufgrund der Eigenart der Betriebe werden entweder keine oder nur sehr wenige Arbeitsplätze generiert. Mit dem Ausschluss trägt die Stadt der anhaltenden Nachfrage nach wohnortnahen Arbeitsplätzen und damit den Zielen und Entwicklungsgrundzügen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) des Freistaates Bayern Rechnung.

Ferner soll durch den Ausschluss der genannten Nutzungen, die einen verstärkten LKW- und Individualverkehr erzeugen, der hoch belastete Kreuzungsbereich Rosenheimer Straße, Brannenburger Straße und der Straße Am Oberfeld vor weiteren Verkehrsbelastungen geschützt werden. Zudem würden die mit den Nutzungen zu erwartenden Immissionsbelastungen den Charakter des gesamten Gewerbegebietes negativ prägen, wodurch die Ansiedlung hochwertiger und innovativer Betriebe behindert werden würde. Das Gewerbegebiet könnte durch die Ansiedlung städtebaulich minderwertiger Nutzungen langfristig einen deutlichen Imageverlust erleiden. Es könnte zu Konflikten zwischen den benachbarten Betrieben kommen und die Flächen wären für die hochwertigen Gewerbebetriebe nur sehr schwer zu vermarkten.

Die zahlreichen Standortvorteile, die das Gewerbegebiet östlich der B 15 und in unmittelbaren Nähe zur A 8 bietet, würden durch die ausgeschlossenen Betriebe nur unzureichend ausgenutzt und deshalb sollen diese Flächen höherwertigen produzierenden und verarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie Dienstleistungen vorbehalten bleiben. Gleichzeitig gilt mit den getroffenen Festsetzungen, nur selbständige Lagerplätze und Lagerhallen sowie Betriebe, die mehr als 50 % der Grundfläche des Betriebsgrundstücks zu Lagerzwecken nutzen auszuschließen, an der bisherigen Zielsetzung festzuhalten, Gewerbebetrieben die im Plangebiet mit ihrem Betrieb ansässig sind eine dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnete Lagerung von Waren und Produkten zu ermöglichen. Die räumliche Zuordnung zum Betrieb ist dann gegeben, wenn eine unselbständige Lagerung sich in demselben Plangebiet wie der Betrieb befindet. Die funktionale Zuordnung ist gegeben, wenn die Lagerung dem Betrieb dient und nicht den Hauptzweck des Gewerbebetriebs darstellt. Ebenfalls gilt es bezüglich betriebszugehöriger Kfz-Waschanlagen, Kfz-Waschstraßen, Kfz-Waschparks und Kfz-Pflegeanlagen, diese im Plangebiet zuzulassen, sofern sie dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet sind. Der im Plangebiet auf der Fl.Nr. 2032 der Gemarkung Aising mit Bescheid vom 28.07.2017 genehmigte Waschpark genießt gemäß Art. 14 Abs. 1 GG Bestandschutz.

Festsetzung

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.*

Begründung

Ferner werden im gesamten Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, da diese dem genannten Planungsziel, das Gebiet als qualitativ hochwertigen Gewerbestandort zu entwickeln, zuwiderlaufen. Die Stadt Rosenheim ist bemüht die knappen Entwicklungspotentiale für Gewerbeflächen in der Stadt Rosenheim in Anspruch zu nehmen. Die bauleitplanerisch gesicherten Gewerbeflächen sollen vornehmlich gewerblichen Nutzungen wie dem produzierendem und verarbeitendem Gewerbe, Handwerk sowie hochwertigen Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben, insbesondere solchen Betrieben von denen auch Belästigungen ausgehen können. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage prädestiniert, Betriebe mit entsprechenden Immissionen aufzunehmen. Zudem ist durch die unmittelbare Nähe zur B 15 und zur Autobahn A 8 einer hervorragende verkehrliche Anbindung des Plangebietes gegeben, die eine bedeutende Standortqualität für produzierende und verarbeitende Gewerbenutzungen darstellt. Durch die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben würde eine Entwicklung eingeleitet werden, die möglicherweise die Ansiedlung weiterer Beherbergungsstätten nach sich zieht und die von der Stadt so nicht gewollt ist. Das bereits im Gewerbegebiet „Am Oberfeld / Hochstraß“ genehmigte und zwischenzeitlich bestehende Hotel trägt dem Interesse der dort Gewerbetreibenden Rechnung, ihr Personal vorübergehend betriebsnah unterbringen und entsprechende Seminar und Tagungsräume zur Verfügung stellen zu können. Weitere Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden jedoch an dem nicht integrierten Standort ausgeschlossen. Die Stadt ist bemüht in wirtschaftlicher Hinsicht die Wertschöpfung der Stadt aus dem Tourismus zu steigern. Um dies zu erreichen wird unter anderem eine Stabilisierung möglichst durch eine Steigerung der Verweildauer pro Gast sowie eine Steigerung der Wiederholungsgästequote angestrebt. Unter Qualitätsaspekten ist die nicht integrierte Lage des Gewerbegebietes „Am Oberfeld“ kein geeigneter Standort für die Errichtung von Beherbergungsbetrieben. Die Lage eines Beherbergungsbetriebes in einem Gewerbegebiet impliziert, dass die Touristen aufgrund der direkt benachbarten Nutzung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben lediglich eine Übernachtungsmöglichkeit benötigen und eine direkte Beziehung zum Beherbergungsbetrieb und der direkten Umgebung nicht suchen sondern lediglich eine Übernachtungsmöglichkeit benötigen. Durch die räumlich separierte Lage des Gewerbegebietes südlich der Kernstadt von Rosenheim ist weder eine entsprechende Infrastruktur am öffentlichen Personennahverkehr gegeben, noch ist eine städtebauliche Integration und Zugehörigkeit mit Ablesbarkeit der typischen regionalen Baustruktur gegeben, worin Touristen u.a. ihr Urlaubserlebnis suchen. Das Plangebiet stellt keinen identitätsstiftenden Standort dar. Es handelt sich um ein austauschbares Gewerbegebiet mit Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben ohne den durch Touristen im Allgemeinen favorisierten Bezug zur städtebaulich historisch geprägten Innenstadt und den dort situierten Attraktionen. Aus diesem Grund sollen Beherbergungsbetriebe an integrierten Standorten in der Ortslage, nahe von Kulturgütern und Sehenswürdigkeiten, angesiedelt werden.

Außerdem besteht durch eine anhaltende Ansiedlung konkurrierender Nutzungen im Plangebiet die Gefahr, dass das Plangebiet für bestehende oder potentielle Gewerbe- und Handwerksbetriebe durch zunehmende Einschränkungen und Belastungen immer unattraktiver wird und diese sich günstigere Standorte außerhalb von Rosenheim suchen. Durch die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben im Gewerbegebiet ist grundsätzlich die Option gegeben, dass innerhalb des Gewerbegebiets schützenswerte Nutzungen entstehen, die innerhalb des Plangebiets zu berücksichtigen sind. Das bedeutet, dass auch innerhalb des Plangebietes schützenswerte Immissionsorte zulässig sind, welche für die benachbarten Betriebe aufgrund des Rücksichtnahmegebots einschränkend wirken. Die Zulässigkeit schützenswerter Nutzungen zur Nachtzeit kann dazu führen, dass zur Einhaltung der Nachtwerte nach TA-Lärm innerhalb des Gewerbegebiets weitergehende Maßnahmen oder Umplanungen von den Gewerbetreibenden zu fordern wären, welche ohne das Vorliegen von schützenswerten Nutzungen zur Nachtzeit nicht erforderlich wären. Langfristig können derartige Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen dazu führen, dass die Flächen an produzierende und verarbeitende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungen nur sehr schwer veräußerbar wären, was dem erklärten Ziel der Stadt Rosenheim, die eigens dafür ausgewiesenen Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, entgegenstünde. Aus diesem Grund sieht die Stadt Rosenheim das vorliegende Gewerbegebiet als nicht geeignet für die Unterbringung von Beherbergungsbetrieben an, da Anlieferungen während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht auszuschließen sind.

Festsetzung

- *Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Betriebskantinen, die ausschließlich der Versorgung der jeweiligen Betriebsangehörigen dienen.*

Begründung

Des Weiteren werden Schank- und Speisewirtschaften im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ziel der 5. Bebauungsplanänderung ist es, wie wertvollen Bauflächen im Plangebiet dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe und Handwerk sowie hochwertigen Dienstleistungen vorzuhalten. Eine Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften steht diesem Ziel entgegen. Des Weiteren soll mit dem Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften vermieden werden, dass die Flächen, die gerade wegen eines Mangels an Gewerbeflächen ausgewiesen wurden, nicht durch Nutzungen belegt werden, für die an geeigneteren Standorten ausreichen Ansiedlungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Zudem können Schank- und Speisewirtschaften ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen, welches an dieser Stelle nicht verträglich ist. Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften steht einer Realisierung von Betriebskantinen, die ausschließlich der Versorgung der jeweiligen Betriebsangehörigen dienen, nicht entgegen.

Trotz der vorgenommenen Einschränkung entspricht das Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ weiterhin in seinem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die wesentlichen Gewerbenutzungen sind nach wie vor zulässig.

Die ursprüngliche Zweckbestimmung des Gewerbegebietes „Am Oberfeld“ bleibt gewahrt.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Beleuchtung und Gestaltung von Werbeanlagen

Festsetzung

- *Durch Werbeanlagen verursachte Lichtimmissionen dürfen die Immissionsrichtwerte gemäß der LAI „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ in der jeweils gültigen Fassung nicht überschreiten. Derzeit gilt der Beschluss der LAI vom 13.09.2012 mit folgenden Richtwerten:
3 lx in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr
1 lx in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr
Lux (lx): mittlere Beleuchtungsstärke*

Begründung

Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG zu den Immissionen und gemäß § 3 Abs. 3 BImSchG zu den Emissionen i.S. des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Neben dem Schutz von Tiere und Pflanzen ist es ebenfalls Ziel des Gesetzes Menschen vor schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen künstliche Lichtquellen aller Art wie z.B. Schweinwerfer zur Beleuchtung von Sportstätten, von Verladeplätzen und für Ausstrahlungen aber auch Lichtreklamen. Von Lichtreklamen ausgehende Immissionen können Nutzungen eines inneren oder äußeren Wohnbereiches erheblich stören. So können vor allem die schutzwürdigen Wohn- und Schlafräume einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten in den Nachtstunden durch stark lichtemittierende Leuchtwerbung erheblich aufgehellt werden, sodass eine gesunde Nachtruhe nicht gegeben ist. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft zu minimieren und zum Schutz von Tieren werden Festsetzungen zur Beleuchtungsstärke von Werbeanlagen entsprechend der LAI „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ vom 13.09.2012 aufgenommen. So dürfen durch Werbeanlagen verursachte Lichtimmissionen entsprechend der gültigen Fassung der LAI in der Nachbarschaft eine mittlere Beleuchtungsstärke von 3 lx in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr (Tagzeit) und 1 lx in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr (Nachtzeit) nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird den Forderungen des Gesetzgebers hinsichtlich der Minimierung störender und belästigender Einflüsse durch Lichtimmissionen, insbesondere die von Lichtwerbung ausgehen können, auf die angrenzende Wohnnachbarschaft sowie die Tiere und Pflanzen im Plangebiet Rechnung getragen.

8.2 Fassadengestaltung

Festsetzung

- *Folgende textliche Festsetzung unter Ziffer II.2.2 des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung wird ersatzlos gestrichen: „Bei Gebäuden mit Seitenlängen von mehr als 40 m sind zur Erzielung einer maßstäblichen Längenentwicklung die Dächer durch Zäsur zu gliedern.“*

Begründung

Da im Rahmen zahlreicher Baugenehmigungen von der textlichen Festsetzung unter Ziffer II.2.2 des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung bereits Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt wurden, besteht damit keine planungsrechtliche Grundlage für die Forderung der hier i.R. stehenden Dachzäsur.

9. Schutz vor Starkregenereignissen

Es wird darauf hingewiesen, dass im voralpinen Bereich immer häufigere und intensivere Starkregenereignisse auftreten, die zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen können. In der Planung ist dieser Gefährdung durch Starkregen Rechnung zu tragen. Die bekannten, natürlichen Gegebenheiten sind durch die planenden Büros zu berücksichtigen. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums wird verwiesen, ebenso auf die Möglichkeit eines Abschlusses einer Elementarschadenversicherung.

10. Hochwasserschutz

Entsprechend den Informationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 5. Änderung von dem Überschwemmungsgebiet für ein 100jähriges Hochwasser (HQ100) nicht betroffen.



Abb. 4: Ausschnitt auf der Hochwassergefahrenkarte (Wassertiefen HQ100) - Auszug aus Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, IÜG des Bayerischen Landesamtes für Umwelt; Abfragedatum: 20.08.2019

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ befindet sich ebenfalls außerhalb der Hochwassergefahrenflächen für ein Extremhochwasser (HQ_{extrem}).



Abb. 5: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte (Wassertiefen HQ_{extrem}) - Auszug aus Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, IÜG des Bayerischen Landesamtes für Umwelt; Abfragedatum 20.08.2019

11. Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Bombenblindgänger oder Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen vor Baubeginn Informationen über Verdachtsmomente und ggf. eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Bei Vorlage entsprechender Verdachtsmomente sind ggf. weitere Untersuchungen und Sondierungen sowie die Begleitung der Erdarbeiten durch einen Kampfmittelsachverständigen nach § 20 SprengG erforderlich.

12. Schutz vor Störfallbetrieben

Nach Auskunft der Unteren Immissionsschutzbehörde und des Landratsamtes Rosenheim befinden sich im Stadtgebiet keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen. Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb der Gefahrenbereiche von Störfallbetrieben in Nachbargemeinden.

13. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung und Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich bereits innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“. Durch die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ wird das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht; es wird kein neues bzw. zusätzliches Baurecht geschaffen. Die potentiell überbaubare Grundstückfläche bzw. die zulässige versiegelbare Fläche wird nicht erweitert. Damit werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Durch den Ausschluss von weiteren Nutzungsarten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes lassen sich auch keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des

Naturhaushalts erkennen. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Die damaligen Eingriffe wurden bereits entsprechend ausgeglichen. Auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ und Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung wird verwiesen.

14. Gender Mainstreaming

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, Familien, Junge und Alte sowie behinderte Menschen in den Katalog der abwägungsrelevanten Belange in der Bauleitplanung und damit in die Abwägung einzustellen. Zielsetzung der 5. Änderung ist es, durch den Ausschluss der oben genannten Nutzungen die bisherige Planungskonzeption zu sichern und das Gewerbegebiet zu einem hochattraktiven Standort für das produzierende und verarbeitende Gewerbe, Handwerk sowie für hochwertige Dienstleistungsunternehmen weiter zu entwickeln. Damit wird zum einen dem erhöhten Bedarf an gewerblichen Baulandflächen, zum anderen der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Stadt Rechnung getragen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich mit der 5. Änderung des Bebauungsplans gegenüber den bereits für das Plangebiet rechtsverbindlichen Bebauungsänderungen für die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen des Mannes und der Frau keine grundsätzlich neuen oder negativen Auswirkungen ergeben.

15. Auswirkungen der Planung

Die wichtigsten Auswirkungen der Bebauungsplanänderung sind die bezweckte langfristige Sicherung von Gewerbeflächen zur Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbebetrieben, Handwerk sowie Dienstleistungsbetrieben. Damit wird zum einen der nach wie vor anhaltenden Nachfrage nach attraktiven, verkehrsgünstig gelegenen, großflächigen sowie zusammenhängenden Gewerbeflächen im Stadtgebiet Rechnung getragen. Zum anderen unterstützt die 5. Änderung des Bebauungsplans die Errichtung von wohnortnahen Arbeitsplätzen und sorgt zudem für steigende Gewerbesteuererinnahmen.

Umweltrelevante negative Auswirkungen, die über das bereits festgesetzte Maß des Ursprungsbebauungsplans hinausgehen sind nicht zu erwarten, da die 5. Bebauungsplanänderung lediglich auf die Präzisierung der Nutzungsart abstellt und diejenigen Nutzungen ausschließt, welche die beabsichtigte Entwicklung und Sicherung des Gewerbegebietes stören oder behindern können. Eine intensivere bzw. der Umwelt mehr belastende Nutzung ist mit der 5. Änderung des Bebauungsplans nicht verbunden. Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen Lichtimmissionen, die von Werbeanlagen ausgehen können, minimiert werden. Damit trägt sie dem Ziel Rechnung, Tiere und Pflanzen vor schädlichen Umwelteinflüssen (Lichtimmissionen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Insgesamt leistet die Bebauungsplanänderung einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Gewerbegebietes „Am Oberfeld“. Außerdem entspricht sie den Leitsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB eines sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

16. Planverwirklichung

16.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren wurde bereits durchgeführt. Im Rahmen der 5. Änderung sind keine neuen bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

16.2 Folgekosten

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ entstehen der Stadt Rosenheim keine zusätzlichen Kosten.

17. Weitergelten der bisherigen Begründungen

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ regelt lediglich die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, hier insbesondere zum Ausschluss weiterer dem Planungsziel zuwiderlaufender Nutzungen sowie zur Belichtungsstärke von Werbeanlagen und Dachzäsur. Alle weiteren Planungsinhalte und Hinweise der 1., 3. und 4. Änderung sowie der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ bleiben unverändert gültig. Daher wurden in der vorliegenden Begründung nur die Themen und Aspekte begründet und abgehandelt die sich geändert bzw. neu ergeben haben. Im Übrigen wird auf die Begründungen und Hinweise der 1., 3. und 4. Änderung sowie der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ verwiesen, die für den jeweiligen Geltungs- und Themenbereich unverändert gültig bleiben.

Stadtplanungsamt
Rosenheim, den 01.12.2020



Robin Nolasco