

2. Flächennutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden bis zum Herbst 2007 von der BayWa als Landwirtschafts- und Baumarkt genutzt. Ein Abbruch der leerstehenden Gebäude ist vorgesehen. Das Grundstück ist mit Ausnahme der aufgelassenen Gleistrasse, auf der sich ein Biotop entwickelt hat, fast vollkommen versiegelt.

Der seit dem 12.12.1995 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim stellt die Flächen des Plangebiets als Sondergebiet Einzelhandel dar. In dem seit dem 20.03.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19a „Oberaustraße West“ sind die Flächen als Sondergebiet Landwirtschafts- und Baumarkt festgesetzt.

3. Ausgangssituation

Für den so genannten Aicherpark (oft auch als Aichergelände bezeichnet) besteht seit 1977 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 „Oberaustraße“. Dieser setzte das Gelände mit Ausnahme der Mischgebietsbebauung an der Äußeren Münchener Straße und einer Sondergebietsfläche Post als Industriegebiet fest. Nach der Betriebsstilllegung der Holzindustrie Aicher, deren Gelände den wesentlichen Teil des Bebauungsplanes umfasste, wurde der Bebauungsplan geändert. 1984 wurde der Bebauungsplan Nr. 19a „Oberaustraße West“ rechtsverbindlich. In diesem wurden die Flächen des Industriegebiets reduziert und als Gewerbegebiet festgesetzt. Außerdem entstanden verschiedene Sondergebietsflächen. Zwischen Oberaustraße, Äußerer Münchener Straße, Kolbermoorer und Grubholzer Straße wurde ein Sondergebiet Landwirtschafts- und Baumarkt festgesetzt.

Diese Nutzung wurde von der BayWa im Herbst 2007 aufgegeben. Der neue Eigentümer beabsichtigt die Errichtung eines Fachmarktzentrums mit 8.000 qm Verkaufsfläche. Die Stadt befürwortet eine Aktivierung dieser bedeutsamen Flächen am Eingang zum Aicherpark. Insbesondere im Hinblick auf die Attraktivität des gesamten Standortes mit der vorhandenen Einzelhandelsnutzung werden hier Potenziale gesehen.

Für das Vorhaben ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Der Stadtrat hat daher am 14.03.2007 das Verfahren zur 15. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr.19a „Oberaustraße West“ eingeleitet.

Aufgrund der geplanten Verkaufsflächen von mehr als 5.000 qm hat die Regierung von Oberbayern auf Antrag des Investors ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Die landesplanerische Beurteilung zum Raumordnungsverfahren für die Errichtung des Fachmarktzentrums „Aicher Park Rosenheim“, Stadt Rosenheim erfolgte mit Schreiben vom 16.01.2008. Die Regierung von Oberbayern kam zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben auf der Grundlage der vorgelegten Projektunterlagen den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Der zunächst geforderte Ersatz von Retentionsflächen wurde mit ergänzendem Schreiben vom 31.01.2008 zurückgenommen, da das Plangebiet aufgrund seiner bestimmungsgemäßen Nutzung seine Funktion als möglicher Retentionsraum vollständig verloren hat, so dass in diesem Fall auch keine Ausgleichspflicht nach dem Ziel BIV 5.3. des Regionalplans Südostoberbayern mehr besteht. Weitere Maßgaben oder Auflagen erfolgten nicht.

In der Bewertung der Unterlagen wurden hinsichtlich des Einzelhandels die Bemühungen der Stadt begrüßt, auf den Altflächen den Lebensmitteleinzelhandel auszuschließen. Bei der Auswahl der möglichen Sortimente für die Nachnutzung dieser Flächen und der noch nicht festgelegten Flächen im Fachmarktzentrum sollte darüber hinaus dem Aspekt der Verträglichkeit für die Innenstadt besonderes Gewicht beigemessen werden. Bezüglich des Hochwasserschutzes wird auf eine entsprechende Ausbildung der Baukörper und auf die Vermeidung großflächiger Aufschüttungen hingewiesen.

4. Planungskonzeption

4.1 Allgemeine Ziele

Die Bebauungsplanänderung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel mit ca. 8.000 qm Verkaufsfläche zu schaffen. In der Planung sind die Strukturverträglichkeit der Nutzungen zu berücksichtigen, die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung und die städtebauliche Gestaltung der Eingangssituation an der Äußeren Münchener Straße. Im Verfahren wurden die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens und einer detaillierten Untersuchung der CIMA zum Einzelhandelsstandort Aicherpark eingearbeitet. Dabei waren Aussagen zur Größe der Einzelhandelsnutzungen und zu Branchenausschlüssen unter dem Gesichtspunkt der Innenstadtverträglichkeit zu treffen.

4.2 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

4.2.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird mit Ausnahme der Verkehrsflächen, eines bestehenden Biotops und der angrenzenden Grünfläche, sowie der Böschungflächen des Stillerbachs als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Zulässig sind großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Warengruppen:

- Lebensmittel
- Drogeriewaren
- Schnittblumen
- Bekleidung (Herren-, Damenbekleidung)
- Schuhe
- Fahrrad
- Alle nicht innenstadtrelevanten Sortimente

Außerdem sind Neben-, Verwaltungs-, Sozial- und Technikräume sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig, sofern sie zu den oben genannten Betrieben zugehörig sind.

Die gesamte Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe in dem Sondergebiet darf insgesamt in der Summe 8.000 qm nicht überschreiten. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche dürfen neben allen nicht innenstadtrelevanten Sortimenten folgende innenstadtrelevante Sortimente in Anspruch nehmen:

- Lebensmittel inkl. Getränke max. 5.500 qm Verkaufsfläche (VKF)
- (inkl. max. 15 % Randsortimente 720 qm)
- Drogeriewaren max. 800 qm VKF
- Bekleidung (Herren-, Damenbekl.) max. 800 qm VKF
- Schuhe max. 500 qm VKF
- Fahrräder max. 800 qm VKF

Die Verkaufsfläche (VKF) darf für selbständig nutzbare Einzelhandelsbetriebe folgende maximalen Flächen in Anspruch nehmen:

- ein Betrieb mit max. 3.500 qm VKF
- ein Betrieb mit max. 1.300 qm VKF
- jeder weitere Betrieb max. 800 qm VKF

Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen sind alle Flächen, die vom Kunden zum Zwecke der Abwicklung von Einzelhandelsgeschäften bestimmungsgemäß betreten werden dürfen, einschließlich der Standflächen für Waren und Warenträger, der Kassenvorzone, der Flure und Treppen und der Ausstellungsflächen einschließlich Schaufenster.

Innenstadtrelevante Waren sind:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Blumen
- Briefmarken
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Personalcomputer
- Devotionalien
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Elektrogeräte ("weiße Ware"), Nähmaschinen, Leuchten
- Fahrräder
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- Jagd- und Angelbedarf
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge),
- Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Campingartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik ("braune Ware")

- Waffen
- Wasch- und Putzmittel
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflegemittel

Nicht innenstadtrelevante Waren sind:

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtungen, Installationsmaterial und Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle und Mineralölerzeugnisse
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen
- Möbel und Küchen

Die Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten sowie die Größenbeschränkungen der Verkaufsflächen basieren auf den Ergebnissen der von der CIMA erstellten Verträglichkeitsuntersuchung („Verträglichkeitsuntersuchung Aicherpark Rosenheim: Bau eines Fachmarktzentrum“, Untersuchungsbericht vom August 2007). Dieser Bericht baut auf dem Einzelhandels- und Flächenentwicklungskonzept für die Stadt Rosenheim vom Frühjahr 2007 auf und untersucht detailliert die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsansiedlung sowie Auswirkungen des Projekts auf die Versorgung des Stadtzentrum von Rosenheim. Grundlage waren die Angaben des Investors von 3.500 qm Verkaufsfläche (VKF) Verbrauchermarkt, 1.300 qm VKF Lebensmitteldiscounter, 660 qm VKF Drogeriemarkt sowie 2.500 qm VKF für weitere Fachmärkte.

Die Untersuchung der CIMA zeigt in einem ersten Schritt auf, dass das Einzelbauvorhaben landesplanerisch als unbedenklich einzustufen ist. Die landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen erweisen sich jedoch nicht als ausreichendes Steuerungsinstrument aus städtebaulicher Sicht. Es wurden daher in einem zweiten Schritt die Einzelhandelsentwicklung in Rosenheim aus ganzheitlicher Sicht bewertet und die potenziellen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass das Vorhaben unter der Voraussetzung als städtebaulich verträglich einzustufen ist, dass eine Nachnutzung mit Lebensmitteln auf den Altflächen von Edeka und Aldi (Fl.Nr. 2140/3) ausgeschlossen werden kann. Zudem werden die oben aufgeführten Einschränkungen zu Sortimenten und Verkaufsflächen empfohlen.

Die Empfehlungen der CIMA werden in den Bebauungsplan übernommen. Zur Sicherung der Nachfolgenutzung auf den Altflächen Edeka und Aldi wird ein eigenes Änderungsverfahren (Wiederaufnahme der 11. Teiländerung) des Bebauungsplans Nr. 19a „Oberaustraße West“ durchgeführt.

Die aufgeführten Listen innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren sind dem Anhang zur Zielbegründung der Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom September 2006 entnommen.

4.2.2 Maß der Nutzung

Das Sondergebiet ist in drei Teilbereiche untergliedert. Die Einteilung basiert auf der geplanten Zuordnung der Stellplätze zu den Gebäuden und der darauf ermittelten Lärmkontingentierung. Die Baurahmen sehen drei Gebäude mit Grundflächen von 4.350 qm, 3.300 qm und 3.000 qm vor. Wegen der festgesetzten Eingeschossigkeit entsprechen die zulässigen Geschossflächen den zulässigen Grundflächen. Da für das Projekt über 400 Stellplätze angelegt werden, wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um maximal 140 % durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen zugelassen. Dies betrifft Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Insgesamt können damit maximal knapp 84 % des gesamten Geltungsbereiches (einschließlich der Verkehrsflächen) versiegelt werden. Die Überschreitung der nach BauNVO vorgesehenen Kappungsgrenze von 0,8 wird in Anbetracht der Nutzung und des Stellplatzbedarfs für verträglich gehalten. Zudem wird eine Verbesserung der Situation im Vergleich zum Bestand erzielt. Nach bislang gültigem Bebauungsplan, für den noch die BauNVO 1977 anzuwenden ist, wäre eine vollständige Versiegelung des Baugrundstücks zulässig.

Die zulässigen Wandhöhen betragen 8,0 bis 9,50 m. Bei geneigten Dächern sind die zulässigen Wandhöhen auch an den First- und Giebelseiten einzuhalten, da andernfalls aufgrund der großen Gebäudetiefen unverhältnismäßig hohe Firste entstehen könnten. Entlang dem Stillerbach ist mit Rücksicht auf die nordöstlich davon vorhandene kleinteilige Mischgebietsbebauung nur eine Wandhöhe von 6,0 m zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Damit soll zum einem sicher gestellt werden, dass im Bereich der Stellplätze Möglichkeiten zur Versickerung von Oberflächenwasser geschaffen werden können. Zum anderen werden wegen der Hochwassergefahr technische Schwierigkeiten befürchtet, auch ist das vorliegende hydrotechnische Gutachten nicht darauf berechnet.

4.2.3 Bauweise

Wegen der geplanten großvolumigen Gebäude wird abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Baugrenzen sind hinsichtlich ihres Grenzabstandes so bemessen, dass die Abstandsflächenregelungen nach BayBO für Gewerbegebiete eingehalten werden. Da die Baugrenzen relativ eng um die vorgesehenen Baukörper geführt werden, wurde im Satzungstext festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden können. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten, um hier eine durchgängige Eingrünung zu ermöglichen. Nicht zulässig sind Nebenanlagen innerhalb der Biotopflächen, der festgesetzten Grün- und Böschungflächen, sowie der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, die sich von der Kolbermoorer und der Äußeren Münchener Straße bis zu dem Biotop zieht. Damit soll sicher gestellt werden, dass diese Flächen unversiegelt bleiben und das Erscheinungsbild der wichtigen Grünzüge nicht beeinträchtigt wird. Für Werbeanlagen entlang der Kolbermoorer und der Äußeren Münchener Straße gelten gesonderte Regelungen.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch Zufahrten von der Oberaustraße und der Grubholzer Straße erschlossen. Zudem grenzt es an die Äußere Münchener Straße und die Kolbermoorer Straße an.

Entlang der Äußeren Münchener Straße ist eine Verbreiterung des Straßenquerschnitts zur Anlage einer Rechtsabbiegespur in die Kolbermoorer Straße vorgesehen. Zugleich soll der Geh- und Radweg verbreitert werden. Die aus dem ehemaligen BayWa-Grundstück abzutretende Teilfläche ist im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung enthalten.

Um das erhöhte Verkehrsaufkommen besser bewältigen zu können und auch im Hinblick auf die gesamte Leistungsfähigkeit der Äußeren Münchener Straße soll der gesamte Knoten Äußeren Münchener Straße / Kolbermoorer Straße noch 2008 ertüchtigt werden. Dieses Konzept ist Teil einer Gesamtplanung zum Ausbau der Äußeren Münchener Straße, das in mehreren Teilabschnitten verwirklicht werden soll. Der Verkehrsausschuss hat am 26.09.2006 dem Vorschlag der Verwaltung für einen vierstreifigen Ausbau der Äußeren Münchener Straße zwischen Mangfallkanalbrücke und Einmündung Fürstätt / Am Gries sowie dem Ausbau der Georg-Aicher-Straße zugestimmt.

Das Konzept für die Äußere Münchener Straße sieht die Verbreiterung der vorhandenen engen Fahrstreifen auf die Breite von 3,00 m sowie die zusätzliche Anlage von Linksabbiegespuren zur Georg-Aicher Straße und zur Oberaustraße (bisher nur kombinierte Linksabbiege- und Geradeausspur) und zur Kolbermoorer Straße (bisher keine Linksabbiegemöglichkeit) vor. An der Einmündung Kolbermoorer Straße wird eine Rechtsabbiegespur hinzugebaut. Durch diese Ausbaumaßnahme wird die Leistungsfähigkeit der Äußeren Münchener Straße und der für die Erschließung des Aicher-Parks notwendigen Knotenpunkte erheblich verbessert, so dass auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, welches durch die Veränderungen im Gewerbegebiet entstehen wird, abgewickelt werden kann.

Der Ausbau der Äußeren Münchener Straße erfolgt abschnittsweise. Für das Jahr 2008 ist vorgesehen, den Teilabschnitt Georg-Aicher-Straße / Kolbermoorer Straße herzustellen. Damit sind insbesondere die Belange des neuen Fachmarktzentrum, dessen Erschließung hauptsächlich über die Kolbermoorer Straße erfolgt, abgedeckt. Gleichzeitig wird das Planfeststellungsverfahren für den Streckenabschnitt Kolbermoorer Straße / Am Gries beantragt werden.

Ein Teil des Verkehrs aus dem Plangebiet wird über die Oberaustraße abgewickelt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von einem Anlieger Bedenken wegen eines möglichen Rückstaus im Kreuzungsbereich geäußert, verbunden mit der Befürchtung, dass sein Grundstück an der Kreuzung dadurch schlechter anfahrbar werde.

Um den Bedenken des Eigentümers zu begegnen, kann ein Vorsignal an der Oberaustraße nördlich der Ausfahrt installiert werden. Das Tiefbauamt hat dafür sein Einverständnis erklärt. Damit wird die Ein- und Ausfahrtssituation für das Grundstück Äußere Münchener Straße 76 verbessert. Eine Einbeziehung in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da Signalanlagen im Plan nicht festgesetzt werden. Den Belangen des Eigentümers wird damit Rechnung getragen.

Eine weitere Verbesserung ist mit dem Knotenausbau Äußerer Münchener Straße/ Oberaustraße vorgesehen. Dieser ist Teil der Ausbauplanung für die Äußere Münchener Straße, für die ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird.

An der Südseite der Oberaustraße gibt es derzeit keinen Gehweg. Das Tiefbauamt hält die Anlage eines beidseitigen Gehwegs aus Gründen der Sicherheit für erforderlich. Innerhalb des Plangebiets ist daher ein 2,50 m breiter Gehweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Grundstück grenzt im Osten auch an die Kleinfeldstraße, die Teile des Mischgebiets an der Äußeren Münchener Straße erschließt und hier als Sackgasse endet. Von hier kann eine Feuerwehzufahrt erfolgen. Eine Zufahrtsmöglichkeit für Kunden und Lieferverkehr ist nicht vorgesehen und soll, wenn nötig, durch Steckpfosten verhindert werden. Im Plangebiet wurde von der Kleinfeldstraße aus entlang der Grundstücksgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der beiden anliegenden Grundstücke Fl.Nr. 2074/4 und 2131/3 festgesetzt. Damit wird die derzeit vorhandene Zufahrtsmöglichkeit über die BayWa-Fläche rechtlich gesichert. Die Zufahrt dient einer vorhandenen Garage auf dem Grundstück Kleinfeldstraße 5 und der Anfahrbarkeit zur Ver- und Entsorgung sowie für die Feuerwehr für das Grundstück Äußere Münchener Straße 90b. Außerdem können über diese Fläche bei Bedarf weitere Versorgungsleitungen geführt werden, so z.B. ein Kanalanschluss für die Fl.Nr. 2131/3, die bislang an eine Kleinkläranlage angeschlossen ist.

Von der Kolbermoorer und der Äußeren Münchener Straße ist mit Ausnahme der Pflegezufahrt zum Unterhalt des Stillerbachs wegen der Nähe zum Kreuzungsbereich keine Einfahrt vorgesehen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Alle wesentlichen Versorgungsleitungen sind bereits in den umgebenden Straßenquerschnitten vorhanden. Auf dem Grundstück befinden sich Stromleitungen der Stadtwerke. Während eine Leitung bereits stillgelegt ist, muss die zweite Leitung weiter östlich noch umgelegt werden. Weiterhin benötigt und deshalb im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht zu sichern ist eine Stromleitung, die von der Kleinfeldstraße kommend, am Rand des Plangebiets bis zu den Gebäuden Kleinfeldstraße 5 und Äußere Münchener Straße 90 b verläuft und zu deren Stromversorgung dient. Das Leitungsrecht deckt sich flächenmäßig mit dem für diese Anlieger festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

In die Planung mit aufgenommen wurde ein Standort für eine Wertstoffsammelstelle. Dies entspricht dem Rosenheimer Konzept, Wertstoffsammelstellen gezielt dort mit vorzusehen, wo Einzelhandel in größerem Umfang entsteht und durch die Kundenfrequenz eine gute Akzeptanz des Standortes zu erwarten ist.

Durch das Gelände verläuft der so genannte Deutschmannkanal, ein privater Entwässerungskanal, an den eine Vielzahl von Grundstücken im Aicherpark zur Oberflächenentwässerung angeschlossen sind. Der Kanal mündet in den Mangfallkanal. Das Durchleitungsrecht ist, sofern nicht bereits eingetragen, zugunsten der Oberlieger sowie der Stadt Rosenheim grundbuchrechtlich zu sichern. Der Kanal führt durch die Südwestecke der Fl.Nr. 2130/7 und entlang der Kolbermoorer und der Äußeren Münchener Straße auf Fl.Nr. 2130/1. Er verläuft nicht unter

den geplanten Baugrenzen, eine Verlegung ist nicht erforderlich. Bei Baumaßnahmen, Baumpflanzungen und der Freiflächengestaltung sind jedoch Vorsichtsmaßnahmen erforderlich.

4.5 Grünordnung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend versiegelt. Im Osten hat sich auf der stillgelegten Gleisstrasse ein Biotop entwickelt, das unter der Nummer 1477 in der Rosenheimer Biotopkartierung erfasst ist. Dieses Biotop wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Entlang der steilen Böschung des Stillerbachs zieht sich ein Gehölzgürtel bis zur Äußeren Münchener Straße. Die Planung sieht eine Abflachung und Verbreiterung der Uferzone vor. Dazu muss der Grünbestand weitgehend ersetzt werden. Die genauen Maßnahmen sind in dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Wasserrechtsverfahren aufgeführt.

Die bestehende Grünzone entlang der Äußeren Münchener Straße wird einerseits durch die geplante Straßenverbreiterung reduziert, andererseits durch den Abriss des bestehenden Gebäudes und die Neuplanung mit geänderter Anordnung der Baugrenzen und Stellplätze vergrößert. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und ziehen sich von der Kolbermoorer und der Äußeren Münchener Straße weiter entlang dem Stillerbach bis zu den Biotopflächen. Östlich der Baugrenzen für das SO₂ ist eine Teilfläche zusätzlich als private Grünfläche festgesetzt. Hier soll eine Aufwertung des bisherigen Lagerplatzes erfolgen, der direkt an das Biotop angrenzt. Damit kann eine Verbindung von den Biotopflächen zu den uferbegleitenden Grünflächen und den Pflanzflächen entlang der Straßen geschaffen werden.

Die weitere vorhandene Eingrünung beschränkt sich auf einige Baumpflanzungen innerhalb des Grundstücks sowie eine durchgängige Eingrünung entlang der Grundstücksgrenzen. Es ist damit zu rechnen, dass der Baumbestand weitgehend im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden muss. In Randbereichen sind bestehende Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Entlang der Äußeren Münchener Straße und der Kolbermoorer Straße sind Baumstandorte festgesetzt. Hier sind Winterlinden (*tilia cordata*) zu pflanzen. Damit soll eine einheitliche Fassung des Straßenraums erzielt werden. Innerhalb des Plangebiets wurde auf eine detaillierte Festsetzung in der planzeichnerischen Darstellung verzichtet, um Gestaltungsspielraum für die Stellplatzanordnung zu lassen. In dem Textteil zum Bebauungsplan sind Festsetzungen zu den erforderlichen Neupflanzungen aufgeführt.

4.6 Gewässer

Durch das Plangebiet verläuft der Stillerbach, ein Gewässer dritter Ordnung. Der Stillerbach kommt von Kolbermoor und verläuft nördlich der Bahnlinie Rosenheim-Holzkirchen nach Osten, bis er im Aicherpark die Bahntrasse nach Süden quert und dann verrohrt durch das Plangebiet führt. An dessen Südostecke tritt er wieder aus und verläuft als offenes Gewässer auf der städtischen Fl.Nr. 2061/2 zwischen dem Plangebiet und der Mischgebietsbebauung bis zur Äußeren Münchener Straße.

Die jetzige Verrohrung verläuft unter den geplanten Baugrenzen. Es ist deshalb eine Verlegung des Bachverlaufs vorgesehen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist es Ziel, den Stillerbach auf dem BayWa-Gelände zumindest in Teilbereichen zu öffnen und naturnah zu gestalten. Da die Sohle jedoch ca. 2- 2,5 m unter Gelände liegt, wären für einen naturnahen Ausbau breite Böschungflächen mit großem Flächenbedarf erforderlich. Alternativ müssten bei einer steileren Böschung Geländer als Sicherungsschutz angebracht werden, auch wäre die Erlebbarkeit stark eingeschränkt.

In Abstimmung mit dem Sachgebiet für Wasser- und Brückenbau wurde daher eine Lösung entwickelt, bei der einerseits die bestehende Verrohrung verlegt wird und andererseits eine Verbesserung des Gewässers im Sinne einer ökologischen Aufwertung erreicht wird. Dafür wird eine Abflachung und Verbreiterung der bisher steilen Böschungsbereiche dort vorgenommen, wo der Stillerbach als offenes Gewässer am Rande des Plangebiets verläuft. Die Bewirtschaftung des Gewässers und der Uferzone wird durch einen neuen Pflegeweg entlang des geplanten Gebäudes im SO 3 erleichtert. Für die Maßnahmen wurde ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

4.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im faktischen Überschwemmungsbereich der Mangfall. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach § 31b WHG existiert nicht. Der Schutz vor einem hundertjährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀) ist noch nicht hergestellt. Im Istzustand ist im Fall eines HQ₁₀₀ mit einem Wasserstand von bis zu 80 cm in Teilbereichen zu rechnen. In Rosenheim werden bereits verschiedene Maßnahmen zur Hochwassersicherheit an der Mangfall durchgeführt. Für den Bauabschnitt 5, der für das Plangebiet relevant ist, liegt der Planfeststellungsbeschluss bereits vor. Für die Hochwassersicherheit des Plangebiets ist jedoch auch der Hochwasserschutz flussaufwärts an der Mangfall erforderlich. Ein Zeitpunkt für die Fertigstellung kann noch nicht genannt werden.

Durch die vorliegenden Planungen ergeben sich Änderungen im Hochwasserabfluss. Die Stadt hat daher ein hydraulisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Wasserspiegelhöhen und den Hochwasserabfluss zu untersuchen. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die umgebende Umbauung und den Hochwasserabfluss hat, sofern das geplante Gebäude im SO 1 unterdückert und die Lärmschutzwand mit entsprechenden Flutöffnungen ausgeführt wird. Diese Punkte wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.8 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets erfolgt in erster Linie durch Versickerung. Dafür können die Flächen mit einem Pflanzgebot sowie Grünstreifen zwischen den Stellplätzen und zu den Grundstücksgrenzen hin genutzt werden. Eine ergänzende Einleitung in den Stillerbach muss wasserrechtlich genehmigt werden. Für Teilflächen kann in geringem Umfang auch in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden. Diese betrifft vor allem Teilbereiche entlang der Oberaustraße.

4.9 Grundwasser

Da z.T. mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist, wurden zur Schadensvermeidung in den Satzungstext Auflagen zur technischen Ausbildung von Kellern und Tiefgaragen aufgenommen. Bei einer Behinderung der Grundwasserströmung kann es erforderlich sein, Grundwasserdüker o. ä. vorzusehen. Die notwendigen Maßnahmen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt und beantragt werden.

4.10 Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen abschließend. Eine Reduzierung der Abstandsflächen nach den Möglichkeiten des Art. 6 Abs. 7 der BayBO 2008 ist nicht vorgesehen.

Im gesamten Plangebiet sind Freileitungen unzulässig. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Diese Festsetzung dient der Sicherung eines harmonischen Ortsbildes. Auch jetzt sind in der näheren Umgebung keine Freileitungen vorhanden. Neue oberirdische Leitungen würden eine Verschlechterung der Situation bedeuten. Da die technische Infrastruktur in dem bereits bebauten Gebiet schon vorhanden ist, sind im Straßengrund Maßnahmen nur dort erforderlich, wo Veränderungen des Straßenquerschnitts vorgenommen werden.

Anhand der immissionstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden zum Schutz der bestehenden bzw. künftigen benachbarten Bebauung Emissionskontingente für einzuhaltende Schalleistungspegel festgesetzt. Diese werden im Umweltbericht näher erläutert. Zudem wird als Abschirmung zum Mischgebiet eine Lärmschutzwand festgesetzt.

5. Örtliche Bauvorschriften

Im gesamten Plangebiet sind grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verfließungen sowie glänzende Dacheindeckungsmaterialien nicht zulässig. Damit sollen Blendungen und Fernwirkungen vermieden werden.

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 35°, Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 15° sowie Flachdächer. Dachgauben, die üblicherweise erst ab 30° in gestalterisch befriedigender Weise angeordnet werden können, wurden im Plangebiet ausgeschlossen. Ebenso sind Dacheinschnitte, sogenannte „negative Dachgauben“ unzulässig. Diese Festsetzungen sollen ein ruhiges Erscheinungsbild der großen Dachflächen gewährleisten.

6 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen wurden detaillierte Festsetzungen getroffen. Zum einen wird die Größe der einzelnen Anlagen sowie der Flächenanteil an der Fassade geregelt, zum anderen die Häufigkeit der Anlagen. Die festgesetzte maximale Größe von 11 qm erlaubt typische Größenelemente an den Fassaden wie auch bei freistehenden Anlagen die Ausbildung von Sammelwerbeanlagen. Mit den Festset-

zungen zur Anzahl der Anlagen in Bezug auf einen Umkreis soll eine Aneinanderreihung von Anlagen wie z.B. Fahnenmasten oder Einzeltafeln vermieden werden. Besonderes Augenmerk wurde auf die Grünflächen entlang des Stillerbaches und im östlichen Teil des Plangebiets gelegt. Hier sind Werbeanlagen unzulässig. Damit soll einerseits eine Beeinträchtigung der Gewässerpflege vermieden und andererseits ein ungestörtes optisches Erscheinungsbild der für das Gebiet wichtigen Grünzüge gesichert werden. Die üblichen Großflächenwerbetafeln (z.B. im Euroformat) stellen eine selbständige Hauptnutzung dar und sind nach den Festsetzungen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, da sie nicht als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO einzuordnen sind und damit nicht unter die Regelungen nach II.3.2. der Satzung fallen.

7. Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt südlich des Ortsteils Fürstätt, für den hochmittelalterliche Siedlungsspuren nachgewiesen wurden. Im Bereich des Fürstätter Walds sind Streufunde bekannt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

8. Eingriffsregelung

Für den überplanten Bereich gilt bislang der seit dem 20.03.1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19a „Oberaustraße West“, der auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 basiert. Nach dieser war eine vollständige Versiegelung des Baugrundstückes zulässig. Die Kappungsgrenze von 0,8 wurde erst mit der ab 1990 geltenden Fassung der BauNVO eingeführt. Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung reduziert das zulässige Maß der Versiegelung. Ein Ausgleich ist damit nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

9. Planverwirklichung

9.1 Bodenordnung

Für den neuen Gehweg an der Oberaustraße und die Straßenverbreiterung an der Äußeren Münchener Straße wird Grunderwerb aus dem Baugrundstück Fl.Nr. 2130/1 benötigt.

9.2 Flächenbilanz (gerundet)

Gesamtgröße Plangebiet	31.860 qm
Sondergebiet	28.360 qm
- zulässige Grundfläche	10.650 qm
- zulässige Geschossfläche	10.650 qm
Biotop	1.400 qm
Private Grünfläche	620 qm
Verkehrsfläche	1.100 qm
Fläche für die Wasserwirtschaft	380 qm

9.3 Folgekosten

Der Bebauungsplan löst Folgekosten aus für den Neubau und Unterhalt der zusätzlichen Verkehrsflächen in Form eines neuen Gehwegs und der Straßenverbreiterung an der Äußeren Münchener Straße.

Umweltbericht

1. Kurzdarstellung

Das Plangebiet liegt südlich der Bahnlinie Rosenheim – Holzkirchen und nördlich der Äußeren Münchener Straße. Nach Norden und Westen schließt direkt ein Gewerbegebiet an, nach Süden grenzt ein Sondergebiet an die Fläche. Im Südosten und Nordosten wird das Plangebiet durch ein Mischgebiet begrenzt.

Das Plangebiet selbst ist historisch durch eine lange gewerbliche bzw. industrielle Nutzung geprägt.

Nutzungsart:

- Derzeit wird das Plangebiet gewerblich als Einzelhandelsfläche genutzt. Im Osten liegt ein aufgelassenes Industriegleis, dieser Bereich ist zwischenzeitlich durch Sukzession als Sekundärbiotopfläche in der Stadtbiotopkartierung erfasst.
- Das Planänderungsgebiet sieht ausschließlich Flächen als Sondergebiet vor.

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Nutzungsintensität

- im Plangebiet wird eine maximale Versiegelung der Flächen von mehr als 35 % angestrebt.

Verkehrsbelastung

- Das Plangebiet wird, von Süden über die Äußere Münchener Straße und Kolbermoorer Straße und im Norden über die Oberaustraße verkehrlich erschlossen. Hierbei besteht ausschließlich Ziel- und Quellverkehr zu dem beabsichtigten Sondergebiet Einzelhandel.

Emissionen / Immissionen

- Als Emissionen ist „Lärm“ zu erwarten, der durch die bauliche, verkehrliche und gewerbliche Nutzung hervorgerufen wird.

Raumstruktur

- Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesen, eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Aufgrund der Größe der Verkehrsflächen wird ein Raumordnungsverfahren durchgeführt.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile / Bestandsaufnahme

Anhand der landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber evtl. nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Das Ergebnis der Bewertung ist in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	Mensch			
	Erholungsraum	Gewerbefläche im Bestand	gering	kein Schutzbedarf
	Lärmschutz	Bedingt durch die Nachbarschaft zu Mischgebiet und Wohnbebauung sind die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu beachten. Die Fa. GeoPlan, Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen, wurde mit einem umwelttechnischen Bericht beauftragt.	hoch	angrenzendes Mischgebiet und Wohnbebauung
	Luftreinhaltung	keine Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
	Schutz vor elektrischen Feldern (z.B. Hochspannungseitung)	keine Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
2	Pflanzen und Tiere			
	Lebensraum (Biotop)	keine Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf Bestand wird erhalten
	Biotopvernetzung	(siehe Lebensraum)	gering	
3	Boden			
	Filterfunktion / Biotopfunktion / Nutzungsfunktion	Im Plangebiet zeigen sich stark anthropogen veränderte Bodenverhältnisse. Im Bereich der geplanten Bebauung bestand eine Tankstelle. Die Fa. Esser Consult wurde mit einem Altlastengutachten beauftragt.	mittel	Die ökologische Funktion des Bodens ist insgesamt als gering einzustufen
	Altlasten / Bombenblindgänger	Da es sich um ein historisches Gewerbe- bzw. Industriegebiet handelt, besteht die Vermutung, dass im Plangebiet Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sind.	hoch	Mögliche Altlastenproblematik und Gefahr einer unkontrollierten Detonation von ggf. scharfer Munition mit Auswirkungen auch auf das Schutzgut Mensch

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
	Wasser			
	Oberflächengewässer	Stillerbach teilweise verrohrt	hoch	Auswirkung auf die Gewässerökologie
	Hydraulische Untersuchung von Aqua-Soli	Abflussberechnung HQ 100 im Bestand Planungszustand mit Optimierungsmaßnahmen	hoch	Auswirkung auf den Hochwasserabfluss
	Grundwasser Nutzungsfunktion	in den Grundwasserhorizont wird nicht eingegriffen	gering	kein Schutzbedarf
	Grundwasser, ökologische Funktion	keine Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
	Luft	keine Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
	Klima	keine klimatische Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
	Landschafts- und Siedlungsplanung	keine Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
	Kulturgüter	keine Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
	Sachgüter	nicht vorhanden	entfällt	kein Schutzbedarf

Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet besitzt aufgrund der bisherigen Nutzung nur geringe Wertigkeit für die meisten Schutzgüter. Von Bedeutung sind der Lärmschutz, die Hochwassersituation und gegebenenfalls vorhandene Altlasten im Plangebiet.

4. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens

Tabelle 2: Auswirkungen

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
1	Mensch		
	Erholungsraum	Verlust von wohnortnahen Freiflächen	gering
	Lärmschutz	Der umwelttechnische Bericht Nr. SCH0702-001 des Büros GeoPlan GmbH, Osterhofen	hoch Festsetzungen im

		<p>hat für das Plangebiet in Abhängigkeit von den vorhandenen angrenzenden Nutzungen einzuhaltende Emissionskontingente nach DIN 45692 ermittelt. Diese betragen für das SO 1 58 dB(A)/m² tags und 41 dB(A)/ m² nachts, für das SO 2 52 dB(A)/m² tags und 35 dB(A)/ m² und für das SO 3 55 dB(A)/m² tags und 38 dB(A)/m². Diese Kontingente wurden im Bebauungsplan festgesetzt und dürfen weder tags (6.00 -22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschritten werden.</p> <p>Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Im SO 2 und SO 3 ist ein Lieferverkehr (Anlieferung) im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr im Regelfall ausgeschlossen. Eine Zulieferung zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist möglich, sofern der Betreiber mittels Gutachten die Einhaltung des zulässigen Emissionskontingents belegt.</p> <p>In einem zweiten Schritt wurde das konkrete Bauvorhaben überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass an der Südostseite des Plangebiets die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand erforderlich ist. Diese wurde im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Unter den im Bericht angenommenen Voraussetzungen (Betriebszeiten, Verkaufsflächen, Lieferzeiten, Lüfteranlagen, Hindernissen) ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für das Vorhaben sichergestellt.</p>	Bebauungsplan erforderlich
	Luftreinhaltung	keine Auswirkung	entfällt
	Schutz vor elektrischen Feldern	keine Auswirkung	entfällt
2	Pflanzen und Tiere		
	Lebensraum	Flächenverlust	gering
	Biotopvernetzung	Beeinträchtigung und Verlust von Lebensraum-Verbund-Funktionen	Beeinträchtigung von Verbundfunktionen ist als nicht erheblich einzustufen (geringer Konflikt)
3	Boden		
	Filterfunktion/ Biotopfunktion/ Nutzungsfunk-	Auf dem untersuchten Grundstück wurden vornehmlich in der älteren, von Frostschuttkies überdeckten Auffüllung geringfügig er-	mittel

	<p>tion</p> <p>Altlasten / Bombenblindgänger</p>	<p>höhte PAK- und Zink-Gehalte festgestellt. Lokal ist auch infolge von Tropfverlusten mit erhöhten Mineralölgehalten im Bereich des Frostschutzkieses zu rechnen (insbesondere in den Bereichen Abfalllager, Abscheider u. Tankstelle). Im Bereich der ehem. Tankstelle wurden geringfügige Mineralöl-Verunreinigungen bis in den Grundwasserschwankungsbereich nachgewiesen. Diese Verunreinigungen gilt es bei der Entsorgung / Verwertung zu berücksichtigen. Es bietet sich eine Trennung der farblich unterscheidbaren Frostschuttschicht von der darunter befindlichen alten Auffüllung an. Im anstehenden Untergrund wurden keine auffälligen Verunreinigungen gefunden. Die leicht erhöhten pH-Werte im Eluat, sowohl in den Auffüllungen als auch dem anstehenden Untergrund, sind als geogen und damit als unkritisch einzustufen, im Falle einer Entsorgung sollte dieser Sachverhalt in jedem Fall dem Entsorger erörtert werden.</p> <p>Bei dem vorgefundenen Schadstoffspektrum, den Konzentrationen und den Konzentrationsverläufen mit der Tiefe ist aus gutachterlicher Sicht, unter Berücksichtigung der vorliegenden Nutzung und dem damit in Frage kommenden Gefährdungspfad Boden-Grundwasser, sowie nach derzeitigen bodenschutzrechtlichen Regelungen, keine Altlastenrelevanz zu erkennen.</p> <p>Nach Auswertung der Luftbilder von 1945 kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf dem Gelände Bombenblindgänger oder Munitionsablagerungen befinden.</p>	<p>Aufnahme von Hinweisen zu Vorichtsmaßnahmen im Bebauungsplan, ggf. Auflagen bei der Baugenehmigung</p>
<p>4</p>	<p>Wasser</p> <p>Oberflächen-gewässer/ Oberflächen-wasserabfluss</p>	<p>Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Verbesserung der Uferausbildung am Stillerbach an der Süd-Ost Grenze hin zum Mischgebiet. Am Gewässer erfolgt hierdurch eine wesentliche ökologische Verbesserung. Weiter wird ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers der versiegelten Flächen, über oberirdische Versickerungsmulden dem Stillerbach zugeführt</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt im Überschwemmungsgebiet der Mangfall. Das be-</p>	<p>Hohe Auswirkung mit wesentlicher Verbesserung der Ökologie.</p> <p>Um nachteilige Auswirkungen auf die</p>

	bei HQ 100	stehende Gelände wird mit Wassertiefen bis zu 0,8 m durchströmt. Die Strömung ist von Süd-West nach Osten ausgerichtet. Die Strömungsgeschwindigkeiten betragen bis zu 1 m/s. Durch das Planungsvorhaben wird innerhalb des Projektgebietes eine Veränderung der Strömungssituation bewirkt. Die Anordnung der Baukörper entlang der Oberaustraße bewirken einen zusätzlichen Strömungswiderstand und erzwingen eine Umströmung der geplanten Baukörper. Die geplante Lärmschutzwand stellt einen zusätzlichen Strömungswiderstand dar und verhindert eine Abströmung in Richtung Osten.	angrenzende Bebauung zu vermeiden, sind für den nördöstlichen Baukörper Flutdurchlässe von Süd nach Nord anzuordnen. Die Flutdurchlässe mit einer Abflussmenge von insg. 2,65 m ³ /s sind mit der Gebäudeplanung abzustimmen und hydraulisch nachzuweisen. Die geplante Lärmschutzwand steht senkrecht zur Strömung. Um die Strömung von Westen in Richtung Osten nicht zu beeinträchtigen, ist die Lärmschutzwand mit einer Flutöffnung von 20 cm zu versehen und auf 2,7 m ³ /s zu bemessen.
	Grundwasser, Nutzungsfunktion	gering	geringe Auswirkung
	Grundwasser, ökologische Funktion	gering	geringe Auswirkung
5	Luft	gering	geringe Auswirkung
6	Klima	gering	geringe Auswirkung
7	Landschafts- und Siedlungsbild	gering	geringe Auswirkung
8	Kulturgüter		
	Denkmalschutz	nicht vorhanden	entfällt
9	Sachgüter	entfällt	entfällt

Zusammenfassende Bewertung

Prognose der Umweltwirkung bei Planungsdurchführung und Nullvariante und deren Bewertung

Durch den Bebauungsplan ergeben sich folgende wesentliche unmittelbare Umweltauswirkungen auf das Gebiet des Planungsbereiches bzw. direkt angrenzenden Flächen:

Verbesserung der Gewässerökologie durch eine Teilöffnung am Stillerbach.

Mit der Bebauungsplanänderung wird die nach Ursprungsbebauungsplan mögliche vollständige Versiegelung reduziert.

5. Vermeidungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 19a „Oberaustraße West“ – 15. Teiländerung (BayWa-Flächen) wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine neue Baulandausweisung wurde vermieden.

6. Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Mit der Bebauungsplan-Änderung (Planung der Bebauung auf einem Gebiet mit geringerer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaft) wurden erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld vermieden.

Einer weiteren Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minderung im Sinne der Eingriffsregelung dienen folgende Maßnahmen:

Schutzgut Wasser

Verbesserungen am Ufer des Stillerbachs

Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der Stellplatzflächen

Versickerung von Oberflächenwasser über Versickerungsmulden.

Schutzgut Boden

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine kompakte Bebauung im Plangebiet

7. Prüfung alternativer Planungsvarianten (innerhalb des Plangebiets)

Alternative Erschließungsvarianten und Nutzungsvarianten wurden an diesem Standort nicht weiter verfolgt.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen:

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan in der Fassung vom 12.12.1995

Stadtbiotopkartierung 1982, 2005

Luftbilder 1945

Gebietsbezogene Grundlagen

Umwelttechnischer Bericht Nr. SCH0702-001 Fa. GEOPLAN vom 08.10.2007

Altlastengutachten; Fa. Esser Consult vom Juli 2006

Hydrotechnisches Gutachten, Büro Aqua Soli Ingenieurbüro für Wasserbau und Hydrodynamik vom 06.11.2007

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Abnahme der Freiflächengestaltung nach Bauende

Unterhalt des rekultivierten Bachabschnittes am Stillerbach unter ökologischen Aspekten.

Zusammenfassung Umweltbericht

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehende intensive gewerbliche Nutzung stark geprägt. Durch Festsetzungen und Auflagen zum Lärmschutz, Hochwasserschutz und Bodenschutz lassen sich die Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter minimieren.

Rosenheim, den 12.02.2008



Nolasco
Amtsleiter

Anlagen

Umwelttechnischer Bericht Nr. SCH0702-001, Fa. GEOPLAN vom 08.10.2007

Altlastengutachten; Fa. Esser Consult vom Juli 2006

Hydrotechnisches Gutachten, Büro AquaSoli Ingenieurbüro für Wasserbau und Hydrodynamik vom 06.11. 2007

