



Rosenheim, den 25.07.2002

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 140 „Kaufhalle – Kufsteiner Straße“ mit integrierter Grünordnung

**Flur-Nummern: 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1453/2, 1454/5, 1455, 1456/3, 1457/Teil
der Gemarkung Rosenheim**

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der Kaufhalle liegt am südlichen Rand der Innenstadt an der Kufsteiner Straße. Es wird im Norden und Nordosten durch Wohnbebauung begrenzt, im Osten durch das Sportplatzgelände, im Süden bzw. Südwesten durch ein Mischgebiet mit stark gewerblichem Charakter sowie die Aral-Tankstelle und im Westen durch die Kufsteiner Straße (B 15). Es umfasst eine Größe von 1,305 ha.

Die Flächen der Kaufhalle sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ausgewiesen.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept wird das Areal der Kaufhalle am Rande der Innenstadt als noch integriert beurteilt.

2. Planungsanlass

Die Kaufhalle wird den aktuellen Ansprüchen nicht mehr gerecht. Zum einen strebt die Grundstückseigentümerin eine Veränderung des Warensortiments an; zum anderen soll künftig eine größere Nutzungsvielfalt ermöglicht werden. Der mit diesen Zielen erhöhte Stellplatzbedarf kann nur durch den Bau eines Parkdecks nachgewiesen werden. Die Neuordnung der Erschließung und der Verkehrsabläufe auf dem Grundstück ist auf den geplanten Ausbau der Kufsteiner Straße abzustimmen.

3. Bestand

In der Kaufhalle liegen derzeit folgende genehmigte Nutzungen vor: im Erdgeschoss Einzelhandel (Lebensmittel, Textilien), Cafeteria, Shop-in-Shop-Flächen, Lagerräume; im 1. Obergeschoss Möbeleinzelhandel, Lagerflächen; im 2. Obergeschoss Büroflächen, Lagerräume, Sozialräume, Technikflächen.

Auf dem Grundstück sind die Erschließungsflächen einschl. Anlieferung sowie die erforderlichen Stellplätze ebenerdig angelegt.

Derzeit besteht die Möglichkeit, das Baugebiet auch über die Jahnstraße anzufahren.

4. Ziele der Planung

Der bestehende Standort eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs soll gesichert werden.

Während die Art der Nutzung im Erdgeschoss und 2. Obergeschoss unverändert bleibt, wird für das 1. Obergeschoss auf einer Fläche von 3.500 qm eine neue Nutzung angestrebt. Hier sollen künftig sowohl Einkaufsflächen als auch Anlagen für sportliche Zwecke oder Büro- und Verwaltungsnutzung zulässig sein.

Um den steigenden Bedarf an Stellplätzen abdecken zu können, soll im Bereich des bisherigen Parkplatzes auf den Flur-Nr. 1454/5 und 1456/3 ein offenes Parkhaus für 355 Pkw's errichtet werden. Von diesem Parkhaus wird ein Verbindungsteg die Kaufhalle im 1. Obergeschoss anbinden.

Die verbleibenden ebenerdigen Stellplätze werden neu geordnet, die Anlieferungs- und Entladezonen werden umgestaltet.

Für die Verkehrsanbindung aus Richtung Innenstadt ist es erforderlich, über die Flur-Nr. 1457 (Aral-Tankstelle) eine Zufahrt zum geplanten Parkhaus zu errichten. Diese ist grundbuchrechtlich abzusichern.

Insgesamt wird ein verbessertes Erscheinungsbild der Kaufhalle angestrebt.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Gliederung des Sondergebietes

Für die künftig geplanten Nutzungen wird die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO erforderlich. Das Plangebiet wird in zwei Teilflächen gegliedert: die Fläche SO 1 beinhaltet das bestehende Gebäude mit Umgriff, die Fläche SO 2 den Bereich des geplanten Parkdecks.

5.1.1 Sondergebiet SO 1

Im SO 1 - Gebiet wird mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum, Anlagen für sportliche Zwecke, Büro und Verwaltung“ die für die Zukunft angestrebte Nutzungsvielfalt ermöglicht.

Im Erdgeschoss ist eine sortimentsbezogene Festsetzung von Flächenobergrenzen für Verkaufsflächen wegen der bestehenden Baugenehmigung und des Bestandsschutzes nicht veranlasst.

Für das 1. Obergeschoss besteht eine genehmigte Nutzung für einen großflächigen Möbelverkauf. Wegen der Ausweitung der zulässigen Warensortimente waren die Auswirkungen des erweiterten großflächigen Einzelhandels auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt zu beurteilen. Die Fachbehörde (SG 800 der Regierung von Oberbayern) hat zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die genannten Belange die Festsetzung von sortimentsbezogenen Flächenobergrenzen für die Nutzung im 1. Obergeschoss empfohlen; sie werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Auf das Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 09.11.2001, das als Anlage der Begründung beiliegt, wird Bezug genommen.

Folgende sortimentsbezogene Flächenobergrenzen für Verkaufsflächen werden für das 1. Obergeschoss festgesetzt:

Textilfachmarkt	3.500,00 qm
Elektronikfachmarkt	2.750,00 qm
Sportartikelfachmarkt	900,00 qm
Drogeriefachmarkt	1.300,00 qm
Hausrat- und Heimtextilien	1.650,00 qm
Beleuchtungsfachmarkt	400,00 qm

5.1.2 Sondergebiet SO 2

Im SO 2 - Gebiet wird mit der Zweckbestimmung „Parkhaus für Einkaufszentrum“ ein Parkhaus zulässig, in dem die für die neuen Nutzungen der Kaufhalle notwendigen Kfz-Stellplätze errichtet werden. Die Erschließung von der Kufsteiner Straße ist einerseits über das Areal der Kaufhalle gewährleistet, andererseits soll über das Aral-Grundstück (Flur-Nr. 1457) eine Zufahrt errichtet werden.

6. Festsetzung der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zur Bauweise wird bei der Kaufhalle selbst der Bestand festgeschrieben. In beiden Planungsbereichen wird aufgrund vorhandener bzw. geplanter Baukörperlängen die geschlossene Bauweise festgesetzt.

7. Festsetzung der Dachform und Geschossigkeit

In beiden Gebieten wird keine Dachform vorgeschrieben. Bei der Kaufhalle werden dem Bestand entsprechend 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Höhenentwicklung des Parkhauses ergibt sich aus den festgesetzten, maximal zulässigen Wandhöhen (WH).

8. Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung

Für die Kaufhalle ergibt sich das Maß der Nutzung aus dem Bestand. Im Erdgeschoss wird für den Bereich der Anlieferungen das Baufenster entsprechend erweitert. Ebenso wird im 1. OG ein Baufenster für die Anbindung an das Parkhaus dargestellt. Das Maß der überbaubaren Fläche im 2. Obergeschoss wird durch die GFZ definiert, der Verlauf in der Planzeichnung durch entsprechende Symbole dargestellt. Für das Maß der baulichen Nutzung des Parkhauses werden GRZ- und GFZ-Werte als Höchstgrenze, für die maximale Überbauung ein Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gem. BayBO einzuhalten. Die Abstandsflächen, die vom geplanten Parkhaus auf die Flur Nummer 1457 (ARAL-Grundstück) fallen, sind dinglich / grundbuchamtlich zu sichern und der Genehmigungsbehörde nachzuweisen. Die Abstandsflächen zwischen dem geplanten Parkhaus und dem ehemaligen Kaufhallegebäude dürfen verkürzt werden (mind. 3 m je Gebäude), da sich beide Nutzungen gegenseitig nicht beeinträchtigen.

10. Erschließung

Die Erschließung der Sondergebiete erfolgt über die Kufsteiner Straße (B 15). Der geplante Ausbau der Kufsteiner Straße, der noch nicht endgültig feststeht und außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes liegt, wird in der vorliegenden Planung angedeutet.

Die zu ändernde Verkehrsführung auf der Kufsteiner Straße (im Bereich zwischen der südlichen ARAL-Tankstellenzufahrt und der Einmündung der Gießereistraße), die durch neue Fahrbahnmarkierungen die Zufahrt zum geplanten Parkhaus in südlicher Richtung stadtauswärts über eine zusätzliche Linksabbiegespur sichert, wird auf einem beiliegenden Zusatzplan dargestellt. Die vom Straßenbauamt Rosenheim erhobene Auflage wird damit als erfüllt angesehen. Die Kosten der Ummarkierungsmaßnahmen sind vom Planverursacher (= Bauwerber) zu tragen.

Für die Anfahrt aus Richtung Innenstadt wird eine Zufahrt über das südliche Aral-Grundstück (Flur-Nr. 1457) eingerichtet und grundbuchrechtlich abgesichert.

Das Plangebiet ist im Bezug auf die Spartenführung als erschlossen anzusehen.

11. Umweltbericht

11.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die gründordnerischen Festsetzungen zielen u.a. darauf ab, das Umfeld der baulichen Anlagen mit seinen notwendigen Verkehrsflächen freundlicher erscheinen zu lassen. Das bisher zu fast 100 % versiegelte Plangebiet soll vor allem in den Bereichen des Parkhauses und der Kaufhalle zur Kufsteiner Straße hin durch Eingrünung und Pflanzmaßnahmen eine qualitative Aufwertung erfahren.

11.2 Ausgleichsflächen

Die zu fast 100 % vorhandene Bodenversiegelung wird zurückgenommen; durch entsprechende Pflanzgebote wird das Areal der Kaufhalle in ökologischer Hinsicht aufgewertet. Die Sicherung von externen Ausgleichsflächen wird daher nicht erforderlich.

- SO 1 – Gebiet: alte versiegelte Fläche	gesamt:	9.084 qm
- SO 1 – Gebiet: neue versiegelte Fläche	gesamt:	8.883 qm
- SO 2 – Gebiet: alte versiegelte Fläche	gesamt:	3.187 qm
- SO 2 – Gebiet: neue versiegelte Fläche	gesamt:	2.807 qm
- Flur-Nr. 1457: entsiegelte Fläche	gesamt:	145 qm

11.3 In Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das Plangebiet als nicht erforderlich erachtet.

12. Technischer Umweltschutz

Um eine steigende Lärmbelastung für die umliegenden Gebiete ausreichend würdigen zu können, wurde eine immissionstechnische Untersuchung vorgenommen. Der entsprechende Bericht Nr. 2771/00 vom 19.12.2001 sowie die Ergänzung Nr. 2771/00-E vom 12.03.2002 des Ingenieurbüros PMI liegen im Stadtplanungsamt vor und können eingesehen werden.

Im Einzelnen fand folgende Abwägung statt:

- Mischgebiet nördlich Kaufhalle:

Auszugehen ist von der planerischen Vorbereitung im Flächennutzungsplan mit der Darstellung als Mischgebiet und von der tatsächlichen Vorbelastung durch die bestehende Baugenehmigung für die Kaufhalle und durch den Verkehr der B 15. Im Hinblick auf die tatsächlichen Nutzungen und die geplante Umgestaltung der B 15 erscheint die Einstufung als Mischgebiet sachgerecht.

Der Schutz der Anwohner gegenüber der Anlieferzone nördlich der Kaufhalle wird mit einer Lärmschutzwand, im Bebauungsplan festgesetzt, gewürdigt.

Weiterhin ist künftig die Anfahrt der Kaufhalle von der Jahnstraße her nicht mehr möglich. Eine Umfahrung der Kaufhalle ist künftig nur noch für den Liefer- bzw. Personalverkehr möglich. Dies wird durch Schrankenanlagen geregelt, die auch die nördliche Ausfahrt ab 22.00 Uhr unterbinden.

Im übrigen wird davon ausgegangen, dass die Errichtung des Parkhauses auf der Südseite der Kaufhalle im Bezug auf Immissionen keinen Einfluss auf dieses Gebiet nimmt.

- Mischgebiet südlich Kaufhalle:

Auch hier gilt, dass die planerische Vorbereitung durch den Flächennutzungsplan als Mischgebiet und die tatsächliche Vorbelastung durch den Verkehr der B 15 als unstrittig zu werten sind. Verstärkt wird die Vorbelastung durch die nördlich angrenzende Aral-Tankstelle mit ihrem 24-Stunden-Betrieb, insbesondere durch die im Beurteilungszeitraum lautesten Nachtstunden (22.00 bis 6.00 Uhr). Da es sich bei dem zu beurteilenden Gewerbelärm (Parkhaus) im schalltechnischen Sinne ebenfalls um Straßenverkehrslärm handelt, sind trotz geringer Überschreitungen keine immissionsschutztechnischen Maßnahmen notwendig.

Die südliche Zufahrt kann ausschließlich bis 22.00 Uhr genutzt werden. Für die lauteste Nachtstunde zwischen 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr steht lediglich das Erdgeschoss des Parkdecks zur Verfügung; die Beurteilungen erfolgen unter der Annahme, dass diese Stellplätze nur einmal befüllt oder entleert werden. Im übrigen wird davon ausgegangen, dass der Lieferverkehr der Kaufhalle durch die Lage der Zu- und Abfahrten keinen Einfluss auf das Gebiet nimmt.

- Allgemeines Wohngebiet westlich der Kufsteiner Straße:

Der nördliche Bereich des Baugebiets, im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, grenzt im Norden an ein Baugebiet jenseits der Gießereistraße, das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellt ist und tatsächlich seit Jahrzehnten industrielle Nutzungen beherbergt. Im Wohngebiet selbst werden auch gewerbliche Nutzungen ausgeübt, die keine gebietsbezogenen Versorgungsfunktionen aufweisen (z. B. Second-Hand-Shop). Im Südosten sieht sich das Gebiet einer erheblichen Vorbelastung durch das Tankstellengelände (Aral) ausgesetzt. Auch das bauaufsichtlich genehmigte Baugelände (Kaufhalle) gegenüber der Einmündung der Gießereistraße mindert die Immissionsempfindlichkeit dieses Baugebietes (WA). Diese Gemengelage führt dazu, dass die Schutzwürdigkeit dieses Baugebietes (WA) zu korrigieren ist nach Maßgabe der Mittelwerttheorie (Nr. 6.7 der TA – Lärm vom 26.08.1998). Schließlich darf die Vorbelastung durch die Kufsteiner Straße (B 15) einschl. der geplanten Umgestaltung nicht unberücksichtigt bleiben.

13. Auswirkungen der Planung

Aufgrund der Würdigung aller Sachverhalte und Auswirkungen auf das Umfeld kann man davon ausgehen, dass negative Einflüsse und Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Öffentliche oder private Rechte werden durch diese Planung nicht beeinträchtigt. Durch die Planung wird eine den aktuellen Anforderungen entsprechende städtebauliche Entwicklung gesichert. Art und Maß der baulichen Nutzung sind aufeinander abgestimmt.

Stadtplanungsamt
Rosenheim, den 25.07.2002
i. A.

Cybulska