



Bebauungsplan Nr. 177 „Gewerbegebiet Brucklach“

Erläuterung des Vorentwurfs vom 15.01.2019

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Miesbacher Straße und wird im Osten und Süden durch die Hochwasserschutzlinie entlang der Kalten sowie im Westen durch die Bestandsbebauung entlang der Hohenofener Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 177 „Gewerbegebiet Brucklach“ umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Pang:

2298/26, 2298, 2298/56, 2298/36, 2289/22, 2292/5, 2292, 2292/2, 2293/1, 2281/2, 2281, 2267 (Teilfläche), 2281/3, 2281/17, 2281/10, 2280 (Teilfläche), 2281/18 und 2281/14.



Abb. 1: Luftbild von 2018

2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 177 „Gewerbegebiet Brucklach“ wurde vom Stadtrat am 05.04.2017 gefasst. Mit Stadtratsbeschluss vom 27.02.2019 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt und für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

Die Entwicklungsfläche wird im wirksamen Flächennutzungsplan von 1995 als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Des Weiteren werden die Trassen oberirdischer Hochspannungsleitungen sowie ein geschützter Landschaftsbestandteil abgebildet.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden mit der 41. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Brucklach“ in einem Parallelverfahren geändert.

4 Planungsanlass / Planungsziele

Im Rosenheimer Stadtgebiet besteht eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen. Auf gesamtstädtischer Ebene wurden mögliche Entwicklungsbereiche untersucht. Hiernach befinden sich gut geeignete Grundstücke für eine Gewerbeentwicklung östlich des Umspannerkes Brucklach auf der Gemarkung Pang.

Das bisher landwirtschaftlich genutzte Gelände ist durch die Nähe zur Miesbacher Straße (ST 2362) und der zukünftigen Trasse der Westtangente (B 15) lagegünstig situiert und kann als Ergänzung zu den in der Innenstadt in Entwicklung befindlichen Gewerbeflächen am Bahngelände und den Flächen am südlichen Stadtrand im Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ dienen. Als künftige Gewerbebestruktur kommt ein Branchenmix wie in den bestehenden Gewerbegebieten „Am Oberfeld“ und „Schwaig Nord“ in Frage.

Das Planungskonzept sieht eine verkehrliche Anbindung über die Miesbacher Straße im Nordosten sowie die Brucklacher Straße im Westen des Gebietes sowie einen Erhalt der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen vor. Durch die internen Erschließungsanlagen wird das Planungsgebiet in verschiedene Baubereiche unterteilt. An den Rändern wird das Gewerbegebiet durch die Gestaltung von Freiräumen und Wegeverbindungen eingefasst. Weitere Erläuterungen zum Planungskonzept finden sich unter Pkt. 5.

5 Rahmenbedingungen / Ergebnisse der bisher vorliegenden Fachgutachten und Untersuchungen

5.1 Verkehr

Das vorliegende Gutachten empfiehlt einen Anschluss des Gebietes über die Miesbacher Straße (Ausbildung eines Kreisels) und die bestehende Anbindung Brucklacher Straße.

Es wird vorgesehen, das zulässige Nutzungsspektrum so zu fassen, dass kein größeres Verkehrsaufkommen erzeugt wird (keine Einzelhandelsnutzungen, etc.). Der Neuverkehr verteilt sich zu ca. zwei Drittel auf den Anschluss Nord an der Miesbacher Straße und einem Drittel auf den Anschluss West an der Hohenofener Straße. Es kommt auf den anliegenden Staatsstraßen zu einer Verkehrszunahme von rd. 10 % auf der Hohenofener Straße bzw. von rd. 12 % auf der Miesbacher Straße. Bezüglich der Leistungsfähigkeit erreichen die bevorrechtigten Hauptströme auf der Hohenofener Straße trotz Mehrverkehr auch in den Spitzenstunden die Bestbewertung Qualitätsstufe „A“, der Knotenpunkt zur Brucklacher Straße Qualitätsstufe „B“, der Anschlussknoten an der Miesbacher Straße Qualitätsstufe „A“. Demnach kann eine leistungsfähige Anbindung des Planungsgebietes hergestellt werden.

5.2 Lärm

Westlich der Entwicklungsfläche existieren neben dem Umspannwerk weitere Bestandsnutzungen. (Gemengelage aus nebeneinander situierten Wohngebäuden und Gewerbebetrieben).

Über ein Gutachten wurde die Einwirkung der vorhandenen Gewerbebetriebe auf das Planungsgebiet und die vorhandene Wohnnutzung untersucht. Auf Grundlage der ermittelten Vorbelastung wurden Emissionskontingente (zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro qm der Gewerbegrundstücke) für das Plangebiet festgelegt, welche sicherstellen sollen, dass in den angrenzenden Gebieten die Orientierungs- und Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Emissionskontingente werden in den zu erstellenden Bebauungsplänen übernommen.

Darüber hinaus wurden die durch den umliegenden Straßenverkehr hervorgerufenen Schallimmissionen ermittelt und beurteilt. Die Orientierungswerte werden weitgehend eingehalten. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes, entlang der Miesbacher Straße, liegen Überschreitungen der Orientierungswerte für Gewerbegebiete vor. Bei der Planung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (z.B. Betriebsleiterwohnungen) sind daher im Rahmen von Bauanträgen die maßgeblichen Außenlärmpegel an dem geplanten Gebäude und die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu ermitteln und deren Einhaltung nachzuweisen.

5.3 Luftschadstoffe

Die Auswirkungen der Verkehrsentwicklung insbesondere auf der Miesbacher und der Hohenofener Straße wurden in einem Gutachten betrachtet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe der 39. BImSchV im Planungsgebiet eingehalten werden.

5.4 Versorgungsanlage Umspannwerk

Zwei Stromtrassen verlaufen quer über der Entwicklungsfläche. Entlang der beiden Freileitungen unterliegen die Flächen in einer Breite von beidseitig 23 m bzw. 21,5 m einer Baubeschränkung (geringe Verwertungsmöglichkeit auf Grund der zulässigen Unterbauhöhe). Um eine Baubarkeit der Flächen günstiger zu gestalten, ist eine Erhöhung der Masten oder auch eine Verlegung der Kabel in den Boden möglich. Der Netzbetreiber Bayernwerk hat im Jahr 2018 eine Netzberechnung durchgeführt und wird voraussichtlich eine Netzoptimierung vornehmen. Aufgrund der erforderlichen Abstimmungsprozesse konnte die beauftragte Kosten-Nutzen-Prüfung durch das Fachbüro bisher nicht abgeschlossen werden. Eine Beschlussvorlage im Stadtrat zur Festlegung der bevorzugten Variante (Erhöhung der Masten oder Erdverkabelung) wird für das Jahr 2019 angestrebt. Insofern die Planungen zum Umbau der Stromtrassen zu Zeitverzögerungen führen, ist eine Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens in zwei Bauabschnitten zu prüfen (nördliches Planungsgebiet = Bauabschnitt 1 / südliches Planungsgebiet = Bauabschnitt 2).

5.5 Untersuchung der elektrischen und magnetischen Felder der Hochspannungsleitungen

In einem Gutachten wurden die Auswirkungen des Umspannwerkes sowie der bestehenden Hochspannungsleitungen ermittelt. Als Lastfall wurde die höchste betriebliche Anlagenauslastung herangezogen. Für den Fall, dass eine Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens in zwei Bauabschnitten erfolgt, wurden in dem ersten Untersuchungsschritt die Auswirkungen allein für den nördlichen Teil des Planungsgebietes untersucht. Die Untersuchung der zukünftigen Leitungssituation für das gesamte Planungsgebiet kann erst nach Festlegung der fortzuführenden Umbauvariante der Freileitungen in einem zweiten Schritt erfolgen. Das Gutachten kommt in der Bestandssituation der 110-kV-Freileitungen für den möglichen Bauabschnitt 1 (siehe Abb. 2 auf Seite 5) zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte für magnetische sowie elektrische Felder im Planungsgebiet sehr deutlich unterschritten werden. Eine Beeinflussung von Implantaten ist nicht zu erwarten. Es besteht ein extrem geringes Risiko, dass elektrische und elektronische Geräte mit einer Störfestigkeit gegenüber niederfrequenten Magnetfeldern unter äußerst ungünstigen, jedoch sehr unwahrscheinlichen Umständen bei Verwendung im südlichsten Teil von Bauabschnitt 1 durch die Magnetfelder der Freileitungen beeinflusst werden.

Im untersuchten nördlichen Teilbereich werden die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten.

5.6 Geotechnik und Wasserwirtschaft

Die Deckschichten aus Schluff und Ton stehen hoch an und sind von verschiedener Mächtigkeit. Unter den Deckschichten befinden sich Kieslagen. In Teilbereichen des Planungsgebietes (vor allem im Nordwesten) wurden keine oder nur geringe Kieslagen angetroffen. Die Kiesschichten sind zur Gründung und Versickerung gut geeignet, die Schichten aus Schluff und Ton hingegen nicht.

Die erforderlichen Flurabstände zum Grundwasser sind im Gebiet überwiegend nicht vorhanden. Aus den vorgenannten Gründen ist die Entwicklung eines Entwässerungskonzeptes inklusive Höhenkonzept für das Planungsgebiet erforderlich. Zu diesem Zweck wurde das Gelände im Jahr 2018 vermessen.

Die Tragfähigkeit der vorhandenen Kiesschichten entspricht normalen Gewerbehallen mit einer Höhe von bis zu etwa 10 m.

Aktuell wird durch ein Planungsbüro geprüft, ob das anfallende Oberflächenwasser über ein Muldensystem im Planungsgebiet zentral gesammelt, entlang der Miesbacher Straße abgeleitet und dem bestehenden Kaltenablauf im Osten des Planungsgebietes zugeführt werden kann. Gegebenenfalls werden weitere Lösungsansätze betrachtet. Im Planungsgebiet wird zur Ableitung des Oberflächenwassers eine Modellierung und zur Versickerung voraussichtlich eine Erhöhung des Geländes erforderlich.

Das Planungsgebiet liegt gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Wasserwirtschaftsamtes innerhalb des Risikogebietes HQextrem. Dabei handelt es sich um ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sollen Risikogebiete außerhalb von

Überschwemmungsgebieten nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Das Planungsgebiet „Gewerbegebiet Brucklach“ wird durch die geplante Erhöhung des Geländes in Zukunft voraussichtlich nicht mehr von dem Risikogebiet HQextrem betroffen sein.

5.7 Kampfmittelfreimachung

Anfang des Jahres 2018 wurde eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt. Nach Prüfung von Verdachtsstellen wurde das Planungsgebiet von Kampfmitteln weitestgehend freigestellt. Im Dammbereich, an einer Vergrabung an der Miesbacher Straße und direkt an den Hochspannungsmasten konnte nicht zuverlässig geortet werden. Hier ist der Aushub von Boden durch ein autorisiertes Fachbüro zu überwachen.

5.8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Das 8 ha große Planungsgebiet und sein Umfeld wurden weiträumig untersucht (Untersuchungsgebiet = 40 ha). Im Umfeld des Planungsgebietes existieren u.a. das FFH-Gebiet „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue“, ein Hangwald (Biotop), extensiv bewirtschaftete (Feucht)Wiesen, sowie ein Altwasser der Kalten. Innerhalb des Bebauungsplans wurden die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie das gleichzeitig als Biotop und Landschaftsbestandteil geführte „Feldgehölz am östlichen Ortsrand von Brucklach“ untersucht.

Das Gutachten führt verschiedene, zu berücksichtigende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf. Werden diese eingehalten, können die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen bzw. deren aktuelle Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern. Zu den Maßnahmen gehören Vorgaben bzgl. Gehölzpflanzungen sowie Beleuchtungen, Einhaltung von Pufferzonen, Berücksichtigung von Rodungszeiten, Erhalt von bestehenden Gehölzen, Ersatzpflanzungen, Bauweise, Vermeidung lärmintensiver Arbeiten in Richtung FFH-Gebiet sowie die Anbringung von Nistkästen.

5.9 FFH-Verträglichkeitsprüfung

Das in der Nähe des Planungsgebietes liegende FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue“ (Abstand im Mittel rd. 120 m, an der engsten Stelle rd. 60m) wurde untersucht. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung liegt momentan in einem Zwischenstand vor. Sie wird vervollständigt, sobald die konkreteren Planungsparameter in Bezug auf Erschließungsanlagen, Bauflächen und Gebäudehöhen, etc. festliegen. Das vorläufige Ergebnis kommt zu dem Schluss, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes zu erwarten sind, soweit Vermeidungs- sowie Schadensbegrenzungsmaßnahmen umgesetzt werden. So ist u.a. ein Abstand von mindestens 100 m zwischen der Bebauung im geplanten Gewerbegebiet und dem FFH-Gebiet einzuhalten.

5.10 Ausgleichsflächen

Nach einer ersten, überschlägigen Ermittlung werden etwa 3,5 ha Ausgleichsflächen erforderlich. Über das Ökokonto der Stadt stehen momentan rd. 6,0 ha zum Ausgleich zur Verfügung.

5.11 Umweltprüfung

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden zusammengefasst im Umweltbericht zur regulären Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

➔ Fazit

Die Rahmenbedingungen zur Ansiedlung eines Gewerbegebietes an diesem Standort sind lösbar, eine Entwicklung möglich. Aufgrund des nötigen Umbaus der Freileitungen und damit einhergehender Zeitverzögerungen wird gegebenenfalls eine Weiterführung des Bebauungsplans in zwei Teilbereichen erforderlich (siehe Abb. 2). Das parallel laufende Verfahren der

41. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Brucklach“ wird für das Gesamtgebiet weitergeführt.

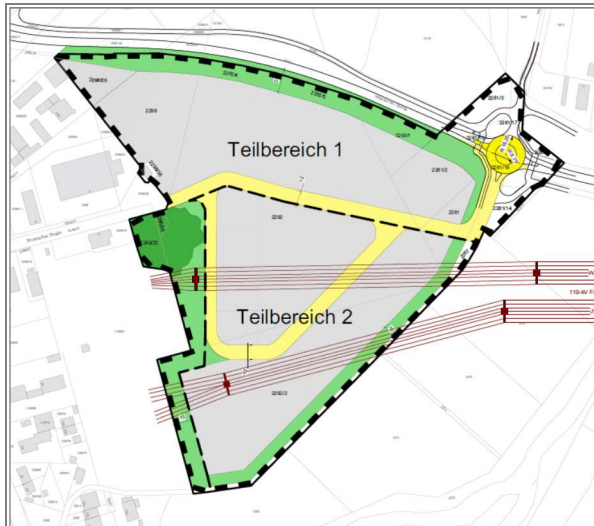


Abb. 2: mögliche Unterteilung in zwei Teilbereiche bzw. Bauabschnitte

6 Kosten / Einnahmen

Im Rahmen der Baulandentwicklung fallen folgende Kosten an: Bauleitplanung inkl. Gutachten, Planung und Bau von Erschließungsanlagen, Umbau der Freileitungen, Planung und Bau von Entwässerungsanlagen, Herstellung von Grünanlagen und Ausgleichsflächen, voraussichtlich Geländemodellierung, ggf. weitere.

Die Höhe der Kosten ist zum aktuellen Stand der Planungen noch nicht zu beziffern. Da sich die Entwicklungsflächen vorwiegend im Besitz der Stadt Rosenheim befinden, werden durch den Verkauf der Grundstücke wiederum Einnahmen generiert bzw. die anfallenden Entwicklungskosten werden auf die Käufer umgelegt.

7 Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt mit Verkehrs- und Grünflächen etwa 8 ha (s. Abb. 2). Der Anteil an Gewerbeflächen macht insgesamt rund 4,8 ha hiervon aus (Teilbereich 1 rund 2,2 ha und Teilbereich 2 rund 2,6 ha).

gez.
Reichelt

Anlagen

Pläne: - Geltungsbereich, Stadtplanungsamt, 15.01.2019
- Entwicklungskonzept, Stadtplanungsamt, 15.01.2019

Gutachten: - Verkehrsgutachten, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, München, 25.09.2018
- Schalltechnisches Gutachten, Accon GmbH, Greifenberg, 31.10.2018
- Immissionsprognose Lufthygiene, TÜV Süd, München, 15.10.2018
- Elektrische und magnetische Felder in der Umgebung von Hochspannungsfreileitungen, EM-Institut GmbH, Regensburg, 16.01.2019
- Geotechnischer Bericht, Geoplan, Rosenheim, 26.06.2018
- Kampfmittelfreimachung Phasen 1-3, MuN Ortung GmbH, München, 12.12.2017, 23.01.2018, 09.02.2018 und 14.03.2018
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Planungsbüro Beutler, München, 14.12.2017
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung – Zwischenbericht, Planungsbüro Beutler, München, 14.12.2017