



Rosenheimer Forum e.V. Postfach 100626 83006 Rosenheim

Stadt Rosenheim  
Stadtplanungsamt  
Postfach 12 09  
83013 Rosenheim

Rosenheim, 20.09.2016

#### **40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kufsteiner Straße / Miesbacher Straße“ Bebauungsplan Nr. 174 „Kufsteiner Straße / Miesbacher Straße“ 16**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o.g. Planungen nimmt das Rosenheimer Forum für Städtebau und Umweltfragen wie folgt Stellung:

Grundsätzlich ist es sehr zu begrüßen, dass der Investor für die BayWa-Wiese nun eine Planung vorlegt, die auf den Stadtteil Kaltmühl / Kaltwies mehr Rücksicht nimmt. Gegenüber der vormaligen Planung ist besonders hervorzuheben, dass auf die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel verzichtet wird. Neben der latenten Bedrohung der Versorger des „Marktplatz Happening“ wird mit dem neuen Vorschlag die Verkehrsbelastung erheblich reduziert. Dass zugleich Wohnungen geschaffen werden sollen, kann – allerdings nur ein wenig – über den Verlust von Grünflächen und die Einschnitte ins Stadt- und Landschaftsbild hinwegtrösten.

Trotz der deutlich verbesserten Vorlage sei auf weiter bestehende Probleme hingewiesen, die in der Erläuterung zu den Planungsunterlagen nur z.T. angesprochen sind:

- Die verkehrliche Belastung durch die dichte Bebauung dürfte immer noch erheblich sein. Dies ist insbesondere dadurch bedingt, dass der Verkehr aus der BayWa-Wiese (Wohnen, Gewerbe) nur über die Happinger Straße abfließen kann. Dies wird zu einer starken Belastung im Bereich des Bürgerhauses und der Kreuzung Miesbacher Straße / Happinger Straße führen. Es darf nicht vergessen werden, dass durch Neubau- und Verdichtungsmaßnahmen im Stadtteil sowieso mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Es ist deshalb weiterhin Ausweich-Verkehr über die Traberhofstraße und die Leitzachstraße zur Kufsteiner Straße zu befürchten.

Ein weiteres Problem ist, dass der Verkehr aus der BayWa-Wiese Richtung südliche Stadtgrenze das Wohngebiet bis ins Dorf Happening belasten wird.

Die Situation könnte etwas entspannt werden, wenn es gelänge, den abfließenden Verkehr z.T. auf die Kufsteiner Straße auszuleiten. Von der Fertigstellung der Westumgehung werden Entlastungseffekte für die Kufsteiner Straße erwartet, die allerdings schwer zu prognostizieren sind. Eine Ausleitung des Verkehrs aus der BayWa-Wiese auf die Kufsteiner Straße sollte aber durchaus erleichtert werden.

Das Problem, dass der abfließende Verkehr Richtung Panorama – Schwaig dann mehrere Spuren kreuzen müsste, könnte eventuell mit einem Umbau der Panorama-Kreuzung zu einem zweispurigen Kreisverkehr (mit Nebenarmen) gelöst werden. Wir regen deshalb an, diese Option ernsthaft zu prüfen.

- Leider ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich, dass das Plangebiet durch den ÖPNV erschlossen werden soll. Wir erachten das als schwerwiegenden Mangel der vorliegenden Planung, weil damit eine Möglichkeit der Reduzierung des Kfz-Verkehrs und der davon ausgehenden Belastungen nicht genutzt wird.

Die augenblickliche Linienführung der Bus-Linie 3 und die bestehenden Haltestellen stellen für die künftigen Nutzer der BayWa-Wiese kein attraktives Angebot dar.

- Besondere Aufmerksamkeit sollte der Grundwasser-Situation zuteil werden. Vermutlich erfüllt die BayWa-Wiese bisher bei starkem Regen die Funktion eines Wasserspeichers für den Stadtteil. Wenn diese Funktion künftig nicht mehr erfüllt werden kann und möglicherweise Grundwasserströme aus dem Süden durch die Bebauung unterbunden werden, kann das zu einem erheblichen Anstieg der Überflutungsgefahr bei Starkregen führen. Mit solchen meteorologischen Ereignissen müssen wir in Zukunft verstärkt rechnen. Das dazu in Aussicht gestellte Gutachten wird mit Interesse erwartet.
- Unverständlich ist das zwischen Wohnen und Mischgebiet eingeschobene Gewerbegebiet. Man gewinnt den Eindruck, dass dies im Hinblick auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse an den Flächen so geplant ist.
- Sehr problematisch erscheint das Wohnen direkt an der Kufsteiner Straße. Die großen Baukörper entlang der Straße mit den meisten Wohnungen sollen als Lärmschutz für die dahinter liegenden kleineren Gebäude dienen. Die Planer wollen das Problem der Lärmimmissionen in der vorderen Reihe durch passive Maßnahmen am Bau lösen. Wie weit das ohne Qualitätseinbußen und Kostensteigerungen möglich ist, sei dahingestellt. Ungelöst ist das Lärmproblem jedenfalls für einen Großteil der Freiflächen. Dieser Teil wird deshalb absehbar kaum nutzbar und auf bloßes Abstandsgrün reduziert.  
Die Formulierung aus dem Begleittext der Pläne unterstreicht die Problematik (Hervorhebung d.d.V.) „Selbst bei einer Überschreitung der relevanten Orientierungs- und Grenzwerte an den straßenseitigen Fassaden, kann durch passive Lärmschutzmaßnahmen im Sinne entsprechender baulicher Maßnahmen (Abschirmung durch erste Gebäudezeile, lärmabgewandte Grundrissorientierung, Lüftungsanlagen, Ausbildung eines Laubengangs oder verglasten Balkons u. ä.) und ergänzender Festsetzungen die Vermeidung einer wesentlichen Lärmbeeinträchtigung in Aussicht gestellt werden.“
- Aufgrund der dichten Bebauung ist mit einer erhöhten Anforderung an Einrichtungen wie Spielplätze, Kita-Plätze und Kindergartenplätze zu rechnen. Eine ausreichende Behandlung dieser Thematik können wir in den Unterlagen nicht erkennen.
- Im Lageplan ist der Eintrag „Feuerwehr“ zu lesen, der im Übersichtsplan keine Entsprechung findet. Es ist aus unserer Sicht nicht vorstellbar, dass sich hier ein funktionierender Standort der Feuerwehr realisieren lässt.

Wir bedauern es, wenn mit der BayWa-Wiese weiteres Grün aus der Stadt verschwindet, und dass an dieser Stelle die Stadt ohne Zäsur zusammenwachsen soll. Die Kirche Hl.Blut, die bislang noch in einem Landschaftsraum lag, wird in der Bebauung „untergehen“. Wenn das so gewollt ist, erscheint uns die vorliegende Planung eine Grundlage für die Diskussion. Es bleiben jedoch noch erhebliche Probleme zu lösen.

Abschließend heben wir hervor, dass die geplante Bürgerinformation zu den Plänen aus unserer Sicht zum richtigen Zeitpunkt kommt. Sie gibt den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit, sich vor Stadtratsbeschlüssen eine Meinung zu bilden und diese dem Stadtrat kundzutun. Und sie gibt den Stadträten die Chance, auf die Bedenken und Anregungen aus der Bevölkerung einzugehen und die eigenen Beschlüsse besser zu begründen.

Mit freundlichen Grüßen

Vorstand

Dr. Hermann Biehler

Claudia Grosse

Rainer Heinz