



Rosenheimer Forum e.V. Postfach 100626 83006 Rosenheim

Stadt Rosenheim
Stadtplanungsamt

Königstraße 24
83022 Rosenheim

Rosenheim, 30.11.2017

Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung

„Bahnhofstraße 5/5a“

Bebauungsplan Nr. 180 und 43 Änderung des Flächennutzungsplans

Mit Schreiben vom 30.10.2017 geben Sie dem Rosenheimer Forum für Städtebau und Umweltfragen die Planungsunterlagen zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans „Bahnhofstraße 5/5a“ und des Bebauungsplans 180 „Bahnhofstraße 5/5a“ zur Kenntnis. Wir bedanken uns dafür und nehmen zu den Plänen wie folgt Stellung:

Der vorhandene Bebauungsplan der Bahnhofstraße im Übergang zum Bahnhof, soll auf dem ehemaligen Volksbankgrundstück durch ein Bauvolumen ergänzt werden, das den Maßstab der Bahnhofstraße sprengt. Das Hochhaus der Bank stellt mit seiner schlanken kantigen Form schon im Bestand einen Maßstabssprung aus den 70er Jahren dar. In den 80er Jahren wurde die Bahnhofstraße nicht ohne guten Grund mit einer 3-geschoßigen ruhigen Bebauung als Tor zum Bahnhof entwickelt. Auch der neue Salinplatz folgte diesem Gedanken und nicht dem einer hoch verdichteten Hochhausstadt. Das jetzige Vorhaben konterkariert die bisherige Entwicklung, ja stellt sie auf den Kopf.

Das Hochhaus soll bei annähernd gleicher Höhe quasi auf das gesamte Grundstück ausgedehnt werden. Anstelle einer relativ schmalen Straßenfrontlänge von ca. 15m, entsteht ein ca. 50m langes 6-geschoßiges Bauwerk, mit annähernd vormaliger Hochhaushöhe. Dieser Fremdkörper klemmt sich zwischen die 3-geschossigen Bestandsgebäude ein und macht sich dort im wahrsten Sinn des Wortes breit. Statt bisher 4.789 m² BGF sollen 7.407m² entstehen, eine Steigerung der BGF um 55% und das bei einer schon jetzt sehr hohen GFZ von 1,92: eine völlig unverständliche Massierung, die wir sonst selten in Rosenheim so sehen.

Als Begründung wird das Interesse an der Schaffung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs genannt, der die Innenstadtattraktivität erhöhen soll. Die Begründung rechtfertigt kein Hochhaus, da solche Einzelhandelsflächen in der Regel nur in den ersten 2 Etagen angenommen werden. Als Feigenblatt für die maß(stabs)lose Verdichtung dient der derzeitige Mangel an Wohnungen. Die hochpreisigen Wohnungen

in den Obergeschoßen können aber den Mangel an preiswerten Wohnungen mit qualitativem Wohnumfeld nicht lindern, sondern benutzt diese nur zur Durchsetzung eigener wirtschaftlicher Interessen. Wo sind Kinderspielplätze? Wo ist ein qualitativvolles Wohnumfeld? Wo sind die Garagen der privilegierten Penthouse-Bewohner im schwierigen Untergrund? Werden diese wieder wie am Bahnhofsareal mittels Stellplatzablöse auf die Stadt abgewälzt? Bekommen die Nachbarn ebenfalls die gleichen (dann einklagbaren) Dichtemöglichkeiten?

Auch die Visualisierungen zeigen, wie rücksichtslos und ortsfremd mit der Stadt umgegangen wird. Eine „überall“ modische Fassade aus der Retorte bedient Modetrends und berücksichtigt das Stadtbild nicht. Wie sich die geplanten Vorstellungen in der Realität entwickeln, kann man am Wiesentor oder in der Heilig-Geist-Straße betrachten. Der Denkmalschutz wird mit den Füßen getreten, wenn ein negativer Einfluss des massiven Bauvolumens auf das nur ca. 80 Meter entfernte Forstamt negiert wird.

Auch wenn das bisherige Hochhaus als Fehlentwicklung angesehen wird, vernichtet ein Abriss einer an sich umnutzbaren und verwendbaren Baustruktur viel „graue“ Energie. Wie verträgt sich das mit einer dem Gemeinwohl und der Nachhaltigkeit verpflichteten Genossenschaft? Eine solche Baustruktur weiterzuentwickeln, wenn sie schon in realistischer Sicht nicht zurückgebaut werden wird, wäre eine nachhaltigere Herausforderung. Der Investor wird eindringlich gebeten umzudenken und eine phantasievolle Neubelebung seines Objekts zu untersuchen. Wir sind überzeugt, dass damit die Vernichtung einer augenscheinlich weitgehend intakten Immobilie und deren Ersatz durch eine fragwürdige Bebauung abgewendet werden kann.

Wieder einmal zeigt sich, dass Einzelinteressen zum Inhalt des Planungsverfahrens gemacht werden, ohne einem gesamtheitlichen Entwicklungskonzept zu folgen. Die Maximierung der Flächen, und damit des Profits scheint das einzige Planungsziel zu sein. Dies bedauern wir sehr und lehnen diese Planung entschieden ab.

Mit freundlichen Grüßen

Vorstand
Claudia Grosse



Dr. Hermann Biehler



Rainer Heinz



Abdruck an den Investor