

**Stadtplanungsamt**

Frau Stuer VI /612  
Tel. 1651  
Rosenheim, 01.08.2011  
166\_Erlaeuterungsbericht

**Bebauungsplan Nr. 166 „Marienberger Straße Nord“  
Erläuterungsbericht zum Vorentwurf Stand 01.07.2011**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 „Marienberger Straße Nord“ beschlossen und den Vorentwurf des Architekturbüros Labonte vom 01.07.2011 für die frühzeitige Beteiligung der Behörden gebilligt. Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes Nahversorgung und weiterer Gewerbeflächen zwischen der Westerndorfer Straße und der Bahnlinie Rosenheim – Mühldorf.

Bereits im Jahr 2004 hatte der Stadtrat die Einleitung des Verfahrens zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich der Fachhochschule“ beschlossen. Nach einer Zurückstellung wurde das Verfahren inzwischen wieder aufgenommen. Es wurden eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Flächennutzungsplan-Änderung beinhaltet die Sicherung von Erweiterungsflächen für Bildungseinrichtungen und die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel sowie ergänzender gewerblicher Flächen. Im weiteren Verfahren soll der benachbarte Standort einer geplanten Kinderkrippe mit in den Änderungsumgriff einbezogen werden.

Basierend auf dem Beschluss des Stadtrats vom 02.02.2011 zur Festlegung städtebaulicher Ziele wurde eine Straßenvorplanung erstellt. Zur Erschließung des geplanten Sondergebietes für Einzelhandel muss der nördliche Teil der Marienbergstraße ausgebaut und an die Westerndorfer Straße angeschlossen werden. Der Stadtrat hatte sich für eine Lösung auf der Nordseite des neuen Sondergebietes mit einer signalisierten Einmündung in die Westerndorfer Straße entschieden.

Aufbauend auf der aktuellen Straßenplanung wurde der Entwurf für das Nahversorgungszentrum überarbeitet. Es sind folgende Verkaufsflächen vorgesehen:

- 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Vollsortimenter
- 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Lebensmitteldiscounter
- 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Drogeriefachmarkt


Diese Werte entsprechen den Empfehlungen der CIMA aus der vorhabenspezifischen Verträglichkeitsuntersuchung Rosenheim-Nord vom 12. Januar 2011, die vom Stadtrat am 02.02.2011 gebilligt wurden. Aufgrund der Größe der Einzelhandelsnutzung ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens kann verzichtet werden, da von dem geplanten Vorhaben keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Eine gesonderte landesplanerische Überprüfung bei einer Änderung der Sortimente oder Verkaufszahlen bleibt vorbehalten.

Der vom Architekturbüro Labonte erstellte Vorentwurf für das Nahversorgungszentrum sieht eine winkelförmige Ausrichtung von zwei erdgeschossigen Gebäuden vor. Der giebelständig zur Westerndorfer Straße stehende Baukörper beinhaltet Drogerie und Discounter, der dazu senkrecht angeordnete zweite Bau umfasst den Vollsortimenter sowie eine ergänzende Dienstleistungsnutzung. Als weitere ergänzende Nutzung ist als eigener kleiner Baukörper ein Cafe an der Westerndorfer Straße eingeplant. Ein verbleibender Flächenanteil im Westen des Grundstücks ist als separate Gewerbefläche nutzbar. Die Erschließung des Parkplatzes mit 193 Stellplätzen erfolgt von Norden über den neuen Straßenbügel der Marienberger Straße. Zusätzlich ist im Süden eine weitere öffentliche Erschließung zur Anlieferung vorgesehen. Im Umfang der Straßenplanung ist an der Nord- und Westseite des Sondergebiets ein durchgehender Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen.

Auf der Grundlage der nun vorliegenden Verkehrsplanung und des überarbeiteten Konzepts für das Sondergebiet kann nun das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt werden. Der Vorentwurf zum Nahversorgungszentrum wird im Laufe des weiteren Verfahrens noch zu detaillieren und insbesondere hinsichtlich der Freiflächengestaltung zu überarbeiten sein.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern 2322/3-Teil, 2323-Teil, 2325/1, 2326, 2330/1-Teil und 2330/2 der Gemarkung Rosenheim sowie die Flurnummern 94-Teil, 94/1-Teil, 339/2, 340-Teil, 343/5, 348-Teil der Gemarkung Westerndorf St. Peter. Er umfasst noch unbebaute Teilflächen zwischen der Westerndorfer Straße und der Bahnlinie Rosenheim – Mühldorf im Bereich nördlich der Studentenwohnheime an der Marienberger Straße. Enthalten ist auch die auszubauende Marienberger Straße bis zur Südgrenze des Parkplatzes neben dem Sportfeld. An der Westerndorfer Straße sind die erforderlichen Abbiegespuren in den Geltungsbereich einbezogen. Der Geltungsbereich enthält Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Marienberger Straße / Westerndorfer Straße“, soweit eine Anpassung erforderlich ist (Verkehrsflächen und westliche Gewerbefläche). Eine Einbeziehung der bereits festgesetzten Gemeinbedarfsflächen östlich der Marienberger Straße wird aus jetziger Sicht nicht für zielführend gehalten, da eine konkrete Planung für diese Flächen noch nicht vorliegt. Der in der vorliegenden Planung vorgesehene Straßenstutzen südlich des Sondergebiets kann in einem weiteren Bebauungsplanverfahren zur Erschließung der Gemeinbedarfsflächen entsprechend der künftigen Planung verlängert und mit einer Wendepalte abgeschlossen werden. Auf eine Wendepalte kann im jetzigen Planungsstand verzichtet werden, da der Straßenstutzen lediglich der Anlieferung dient und eine Ausfahrt über das Nahversorgungszentrum möglich ist.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Gemeinbedarfsfläche für eine Kinderkrippe wird aufgrund unterschiedlicher Projektlaufzeiten nicht in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgenommen.



Angelika Stuer