

## **Bürgerinformationsveranstaltung „Rosenheimer Norden“**

zum aktuellen Planungsstand der städtebaulichen und verkehrsinfrastrukturellen Entwicklung im Rosenheimer Norden

Dienstag, 27. September 2016, 18.00 Uhr bis 20.30 Uhr  
Hochschule Rosenheim  
Hochschulstraße 1, 83024 Rosenheim, Saal B 0.23

### **1. Anlass und Teilnehmende**

Am 27. September 2016 informierten Frau Oberbürgermeisterin Bauer, Baudezernent Herr Cybulska, Herr Nolasco vom Stadtplanungsamt und Herr Stein vom Tiefbauamt interessierte Bürgerinnen und Bürger über die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept des Rosenheimer Nordens. Mit dieser von der Stadt Rosenheim initiierten Informationsveranstaltung knüpfte sie an die vorangegangenen Bürgerinformationen und Bürgerbeteiligungen zu den Projekten an.

Der Einladung folgten rund 65 Personen. Die Mehrzahl der Anwesenden besuchte bereits die vorangegangenen Veranstaltungen, nur vier Personen beschäftigten sich zum ersten Mal mit den Projekten.

Moderiert wurde die Veranstaltung von Markus Weinkopf von citycom-muenchen.

## 2. Information

Frau Oberbürgermeisterin Bauer begrüßte alle Anwesenden, erläuterte den Ablauf der Veranstaltung und stellte die Personen des Podiums vor. Danach begann Herr Weinkopf mit der Moderation.

In der vorgestellten Präsentation durch die Herren Cybulska, Nolasco und Stein wurde die Situation im Rosenheimer Norden und die Gesamtentwicklung des Siedlungsteils sowie über die Ergebnisse von Stadtratsbeschlüssen und der Verkehrsausschusssitzung informiert. Die Schwerpunkte waren dabei die drei aktuellen Entwicklungsbereiche:

### 1) Bereich Westerndorfer Straße / Marienberger Straße

#### 1.1) Nahversorgungszentrum an der Marienberger Straße

Im Bereich der Marienstraße wird die aktuelle Einzelhandelssituation als nicht ausreichend angesehen. Die bereits in den Einzelhandelskonzepten von 2006 und 2011 festgestellte Versorgungslücke im Bereich der Nahversorgung im Rosenheimer Norden hat sich in den letzten Jahren weiter erhöht. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach modernen Versorgungsstrukturen gestiegen. Aufgrund eines fehlenden, modernen und leistungsfähigen Betriebs erfolgt eine zunehmende Ausweichbewegung der Kunden in Richtung Aicherpark und Kufsteiner Straße.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 3. Februar 2016 beschlossen, ein quartiersübergreifendes Nahversorgungszentrum an der Marienberger Straße zu errichten und den bestehenden Markt an der Ebersberger Straße im Bestand zu pflegen. Den Plänen zum Neubau eines Vollsortimenters an der Ebersberger Straße wurde vom Stadtrat nicht zugestimmt.

#### 1.2) Verkehrssituation am Knoten Ebersberger Straße / Westerndorfer Straße

Zur Anbindung des geplanten Nahversorgungszentrums an die Westerndorfer Straße fanden umfangreiche Variantenuntersuchungen statt. Im Verkehrsausschuss vom 13. September 2016 wurde die Variante 3 mit zwei Linksabbiegespuren beschlossen. Dabei soll die Anbindung der Marienberger Straße an die Westerndorfer Straße in Nordlage mit einem signalgerechten Knoten erfolgen.

Die Ausbaumaßnahmen der Einmündung Ebersberger Straße in die Westerndorfer Straße umfassen die Verlängerung der Linksabbiegespur von der Ebersberger in die Westerndorfer Straße, die Verlängerung der bestehenden Linksabbiegespur in die Ebersberger Straße bis zur Waldfriedstraße in Kombination mit der Neuanlage einer zweiten Abbiegespur und der Neuanlage einer von Süden kommenden Rechtsabbiegespur in die Ebersberger Straße.

Der Radverkehr wird auf Radfahrstreifen geführt und erhält die Möglichkeit zum direkten Linksabbiegen.

Der Fußgängerverkehr erhält mit den Querungen über die Westerndorfer Straße und die Marienberger Straße sichere und umwegfreie Verbindungen.

→ Mit diesem Knotenausbau wird eine ausreichende Leistungsfähigkeit für den Kfz-Verkehr, auch in den Spitzenstunden, erreicht. Voraussetzungen sind die Aufweitung der Westerndorfer Straße nach Westen sowie die Aufweitung der Ebersberger Straße nach Süden.

2.) Bereich Ebersberger Straße

Am Ortseingang wird nördlich der Ebersberger Straße aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt. Hier sollen 88 Wohneinheiten in einem weitestgehenden autofreien Wohnquartier in Form von Miet- und Eigentumswohnungen in Geschosswohnungsbauten sowie Reihenhäusern entstehen. Die Erschließung soll ausschließlich über die Ebersberger Straße erfolgen. Für eine Fläche auf der gegenüberliegenden Seite, westlich des bestehenden REWE-Marktes, werden Planungen für eine Wohnbebauung durch den Eigentümer angestrebt.

3) Bereich Hochschulstraße / Lena-Christ-Straße

Ziel ist die Entwicklung einer kompakten Campus-Anlage und die städtebauliche Einbindung in ein Bildungsareal. Dadurch soll ein Campus als „Mittelpunkt des Lebens und Lernens“ entstehen. Gleichzeitig soll der Wissensstandort Rosenheim gestärkt werden, der als Impulsgeber der Region dienen soll.

Die Bogensiedlung an der Hochschulstraße soll abgetragen werden, so dass der Hochschulcampus erweitert werden kann. Entstehen sollen unter anderem Werks- und Laborgebäude sowie ein Parkdeck.

Zudem wurden Konzepte für eine mögliche Wohnbebauung nördlich der Lena-Christ-Straße vorgestellt, die den wegfallenden Wohnraum weitgehend der Bogensiedlung kompensieren sollen.

Weiteres Vorgehen für den Knotenausbau und den Siedlungsbau Marienberger Straße:

1) Verkehrsanlagenbau Westerndorfer Straße

- Planung der Verkehrs- und Lichtsignalanlagen
- Grunderwerb
- straßenrechtliche Genehmigungsverfahren
- Klärung der Kosten und Finanzhilfen

2) Siedlungsbau Marienberger Straße

- Grunderwerb
- Bauleitplanverfahren
- Straßen- und Freianlagenplanung
- Neuordnung der Grundstücke

### **3. Diskussion mit den Bürgerinnen und Bürgern**

Die Bürgerinnen und Bürger beteiligten sich mit vielen Fragen und Anregungen hinsichtlich der drei Entwicklungsbereiche. Folgende Themen wurden diskutiert:

#### Flächenbedarf für Ausbau des Knotenpunktes an der Ebersberger / Westerndorfer Straße – Eigentumsverhältnisse

Der Flächenbedarf liegt bei ca. 800qm. Die benötigten Flächen sind noch nicht im Besitz der Stadt. Die Verhandlungen laufen. Die von einem Teilnehmer angesprochene Möglichkeit der Enteignung wird nur sehr selten angewendet. Die Stadt wünscht sich eine Lösung auf dem Verhandlungsweg.

#### Rad- und Fußgängerverkehr – Sicherheit

Zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern ist die Situation für die Radfahrer und Fußgänger nach dem Umbau des Knotenpunktes an der Ebersberger / Westerndorfer Straße unklar. Zudem machen sich die Bürger große Sorgen um die Sicherheit der „schwachen“ Verkehrsteilnehmer, wie Fußgänger, Radfahrer und im Besonderen Schulkinder und Senioren.

Herr Stein erläutert die im Verkehrsausschuss vom 13.09.2016 vorgestellten Varianten zum Ausbau des Knotens Ebersberger Straße / Westerndorfer Straße. Die vom Ausschuss beschlossene Variante 3 sieht eine Fußgängerüberführung, ein zweispuriges Linksabbiegen von Norden in die Ebersberger Straße und eine neue Lichtsignalanlage südlich der Waldfriedstraße vor. Auch nach dem Umbau soll es einen Radfahrstreifen zum Linksabbiegen geben. Dies halten die anwesenden Bürgerinnen und Bürger jedoch für problematisch und sehen die Fahrradfahrer durch den Autoverkehr gefährdet.

Die Nutzung der Querung, die für die Fußgänger vorgesehen ist, scheint den Anwesenden umständlich, wenn auch deutlich sicherer. Zudem kann es zum Konflikt zwischen Radfahrern und Fußgängern bei der Nutzung der Querung kommen.

Eine weitere Überprüfung der Situation für die Radfahrer und Fußgänger, vor allem hinsichtlich der Sicherheit, wird durch die Vertreter der Stadt zugesagt.

#### Verkehrsvarianten

Von mehreren Teilnehmern wurde als alternative Lösung die Schaffung eines bzw. zwei Kreisverkehre genannt. Als Argument angeführt wurde der gute Verkehrsfluss während des Lichtanlagenausfalls.

Herr Stein führt aus, dass der Bau eines Kreisverkehrs von drei unabhängigen Büros geprüft und als nicht geeignet beurteilt wurde. Der Kfz-Verkehrsfluss würde sich verbessern, allerdings zu Lasten der Fußgänger und Radfahrer. Dies ist von Stadtseite nicht erwünscht.

Als weitere Variante wurde ein gemeinsamer Knoten Ebersberger Straße / Marienberger Straße anstelle der geplanten zwei aufeinanderfolgenden Knoten angeführt. Herr Stein erläutert, dass diese Alternative vom Gutachter als leistungsfähig bestätigt wurde. Die Variante mit einem versetzten dreiarmigen Knoten wurde aufgrund der eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen im Verkehrsausschuss beschlossen.

### Tankstellenverkehr

Die Frage nach der Berücksichtigung einer Abbiegemöglichkeit zur Tankstelle an der Ecke Ebersberger Straße / Westerndorfer Straße in den Planungen wurde bejaht. Von der Ebersberger Straße und der Westerndorfer Straße (von Süden kommend) aus, kann man rechts in die Tankstelle abbiegen. Ein Linksabbiegen zur Tankstelle ist rechtlich nicht zulässig.

Es wird Seitens der Bürger darauf hingewiesen, dass die Tankstelle derzeit von zwei Seiten angefahren wird, dies ist bei der Ausbauplanung zu berücksichtigen.

### Westtangente

Der Bau der Westtangente ist in den vorgestellten Planungen berücksichtigt. Sie schafft eine Entlastung der Westerndorfer Straße, die als nicht signifikant einzustufen ist. Allerdings findet eine signifikante Entlastung hinsichtlich des Schwerlastverkehrs statt.

### Flächenbedarf / Flächenaufteilung der Hochschule Rosenheim

Bis 2029 steigt die Bevölkerung von zurzeit 60.900 auf ca. 65.000 Bewohner an. Zusätzlich erfolgt ein geschätzter fiktiver Einwohnerzuwachs von 3.000 Personen bis 2029 aufgrund der Verringerung der Belegungsdichte von Wohneinheiten. Diesen Zahlen steht eine Neubautätigkeit von jährlich 150 Wohneinheiten gegenüber. Mit der steigenden Bevölkerung steigt auch die Anzahl der Studenten.

Der nordwestlich als „Wohnen und Freizeit“ gekennzeichnete Bereich ist momentan ein Parkplatz, die Stadt bemüht sich dort um Baurecht.

Der östliche Bereich „Lehre“ ist zu einem Drittel im Eigentum der Kirche.

### Siedlung an der Bogenstraße – Abriss und Ersatz

Die Bürgerinnen und Bürger sind in Sorge um die Wohnungen in der Bogensiedlung, in denen viele sozial schwache Personen leben.

Der Stadtrat hat beschlossen, die wegfallenden Wohnungen im Verhältnis eins zu eins zu ersetzen. Ein Teil der zu ersetzenden Wohnungen sollen in dem Neubaugebiet an der Lena-Christ-Straße realisiert werden. Jedoch ist der Bau weiterer Wohnungen nötig, um sich an die Stadtratsvorgabe halten zu können. Hierzu gibt in den nächsten Tagen eine gesonderte Anliegerversammlung Auskunft.

Die angesprochene Berücksichtigung der „Ersatz-Wohnungen“ in den laufenden Planungen ist nicht möglich.

Eine vorgeschlagene Mischform – also eine Nutzung für Lehre und Wohnen – unter Beibehaltung der Bogensiedlung ist nicht vorgesehen, da der Sanierungsbedarf sehr hoch ist. Zudem ist das Areal der Bogensiedlung ideal zur Erweiterung des begrenzten Geländes der Hochschule.

### REWE – Erhalt / Erweiterung

Es wird gefragt, ob der Standort des bestehenden Rewe-Marktes aufgegeben wird. Der REWE-Supermarkt soll nach Auffassung des Stadtrats im Bestand erhalten bleiben. Er ist gut erschlossen und auch fußläufig gut erreichbar. Für die bestehende Größe ist ausreichend Bedarf gegeben. Eine Erweiterung wurde vom Stadtrat abgelehnt. Ein Vollsortimenter ist nicht erwünscht, möglicherweise kommt es zu einer Modifizierung. Der Supermarkt erhält einen erweiterten Bestandschutz. Die Vertreter

der Stadt legen Wert darauf, dass sie keinen Konkurrenzschutz betreiben und auch sonst nicht in den Wettbewerb eingreifen.

#### Grünstreifenbegrenzung nördlich des Areals

Seitens der Bürgerschaft wird erfragt, in welcher Breite die Grünzäsur zu Westerndorf St. Peter bestehen bleibt. Der Grünstreifen wird eine Breite von ca. 20 bis 30 Metern haben. Dieser soll erhalten bleiben und eine sichtbare Zäsur zum Ortsteil Westerndorf St. Peter darstellen.

#### Parkierungsflächen

Einigen Bürgerinnen und Bürgern erscheinen Anzahl und Ausmaß der Parkierungsflächen sehr hoch. Daher wurde vorgeschlagen, Tiefgaragen unter dem Nahversorgungszentrum zu bauen, um Flächen zur anderweitigen Nutzung bereitzustellen.

Abgesehen von der in den Entwürfen dargestellten Altlastflächen (nur bedingt tragfähig), ist der Bau von Tiefgaragen möglich, jedoch nicht vorgesehen. Tiefgaragensysteme sind kostenaufwendig und werden bei Lebensmittelmärkten nur in Großstädten wie München ausreichend genutzt.

Langfristig sollen Parkhäuser bzw. Parkdecks gebaut werden. Diese sind in den Plänen noch nicht berücksichtigt, da diese die bestehende Situation darstellen. Zu berücksichtigen ist außerdem die privatrechtliche Grundstückssituation. Der Kanzler der Hochschule Rosenheim wünscht sich, dass möglichst alle Studenten die öffentlichen Verkehrsmittel benutzen und berichtet von der erfolgreichen Realisierung der Bahnstation an der Hochschule und der Planung eines Semestertickets. Eine große Anzahl ebenerdiger Parkplätze seien von Seite der Hochschule nicht gewünscht, trotzdem sollen ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen. Mit der FOS/BOS gibt es zusätzlichen Bedarf.

#### Nahversorgungszentrum

Mit dem Bau des Nahversorgungszentrums kann bereits vor Fertigstellung des Straßenausbaus begonnen werden, sofern Planungssicherheit gegeben ist.

Durch den Bau des NVZ entstehen ca. 4.000 Autoverkehrsbewegungen pro Tag. Hiervon entsteht ein Anteil von 2.000 Verkehrsbewegungen pro Tag aufgrund der Verlagerungseffekte durch den Umzug der Aldi-Filiale.

#### Konzeptstudie Wohnbebauung Lena-Christ-Straße

Für die Realisierungen des Wohnbaugebiets ist ein eigenes Bauleitplanverfahren eingeleitet. Zudem ist ein Architekturwettbewerb geplant.

#### Sozialer Wohnungsbau

Eine Bürgerin wünscht sich mehr sozialen Wohnungsbau und spricht sich für eine breite soziale Mischung innerhalb der Wohngebiete aus, um eine Ghettobildung zu vermeiden.

Eine soziale Mischung ist von der Stadt gewollt. Sozialwohnungen werden in den Planungen berücksichtigt.

#### Mitterfeld West – Parkplatzsituation

Südlich des Neubaugebiets werden ebenerdige Parkplätze sowie ein mehrgeschossiges Parkdeck vorgesehen. Zudem werden Tiefgaragenparkplätze geplant. Zusätzlich werden Besucherparkplätze integriert.

#### Nachverdichtung – sorgsamer Umgang mit Ressourcen

Wie von den Stadtvertretern beschrieben, gibt es einen hohen Nachfragedruck nach Wohnungen, der mit Nachverdichtung angegangen wird. Wiederholt fordern Bürger sorgsam mit den knappen Flächen der Stadt Rosenheim umzugehen.

Die Anregung das Hubauer-Grundstück zum Wohnungsbau heranzuziehen muss verworfen werden, da das Gelände in Privatbesitz ist und bis 2018 verpachtet wurde.

#### **4. Resümee und Verabschiedung durch Frau Oberbürgermeisterin Bauer**

Zum Abschluss bedankte sich Frau Oberbürgermeisterin Bauer bei den Herren Cybulska, Nolasco, Stein und Weinkopf für Ihre Mitarbeit, sowie den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für Ihre Teilnahme und Ihr Interesse.

Frau Bauer wies nochmal daraufhin, dass den präsentierten Ergebnissen weitreichende Diskussionen und Planungen des Stadtrats vorausgingen, der sich umfassend mit der Thematik beschäftigt und dabei stets das Allgemeinwohl im Fokus hatte. Beschlüsse können auf einer Bürgerinformationsveranstaltungen nicht gefasst werden. Vielmehr sind die Mehrheitsentscheidungen des Stadtrats bindend, wenn auch die ganze Stadtverwaltung sehr bemüht ist, die Menschen bei Ihren Entscheidungen mitzunehmen. Zu diesen Beschlüssen zählen, die Ablehnung der Erweiterung des REWE-Supermarktes und die Zustimmung zum Bau eines neuen Nahversorgungszentrums im Rosenheimer Norden.

Die Stadt Rosenheim wächst nach wie vor und dabei gibt es immer den Konflikt zwischen einer Verdichtung im Innenbereich und einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Grundsätzlich sei der Bau eines Nahversorgungszentrums kein Teufelswerk, so Frau Oberbürgermeisterin Bauer. Es sei nicht nur eine Vervielfältigung des Angebots, sondern sei aufgrund der demographischen Entwicklung notwendig und verbessere den Komfort für die Bürgerinnen und Bürger in der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Einhergehend bedarf es auch einer Veränderung des Verkehrssystems, um den Herausforderungen gerecht zu werden.

Bei einem Knotenumbau an der Ebersberger Straße / Westendorfer Straße und gleichzeitiger Errichtung eines Nahversorgungszentrums, werde die Verkehrsbelastung im Norden ähnlich hoch bleiben, jedoch wird es eine Entlastung hinsichtlich des Schwerlastverkehrs geben. Eine Verschlechterung der Situation für die „schwachen“ Verkehrsteilnehmer, Radfahrer und Fußgänger, wolle die Stadtverwaltung unbedingt vermeiden.

Es ist geplant, den Bebauungsplan zur Siedlungsentwicklung an der Marienberger Straße inklusive Nahversorgungszentrum im Jahr 2017 weiterzuführen, zuvor wer-

den Grunderwerbsverhandlungen durchgeführt. Mit einer Erweiterung der Hochschule rechne die Stadtverwaltung frühestens in den Jahren 2020 bis 2022. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens würden die angesprochenen Probleme zudem nochmals genau überprüft werden.

Die Veranstaltung endete um 22.30 Uhr.