



Eigenheimer Verein Happing u. Umgebung e.V.

Rosenheim, 17.03.2011

„Nutzungs- und Bebauungsplanungen für die BayWa-Wiese“

V o r s t a n d s b e s c h l ü s s e des **Eigenheimervereins Happing**

Historie und Ausgangslage:

Die sog. „BayWa-Wiese“ - ein ca. 40.000 qm großes „Filetgrundstück“ am südlichen Stadtrand von Rosenheim - sorgt immer wieder für Gesprächsstoff. Dabei geht es nach wie vor in erster Linie um die Art und den Umfang der Bebauung bzw. Verwertung dieser bis heute landwirtschaftlich genutzten Grünfläche.

Seit über 25 Jahren wird darüber diskutiert, ob beispielsweise ein Hotel, Wohn- bzw. Büroräume oder „Gewerbe“ angesiedelt werden sollen. Lebensmitteldiscounter waren genauso im Gespräch, wie Autohäuser von verschiedenen Marken, und ein Parkhaus mit sog. „Park and Ride - Plätzen“ wurde ebenfalls gefordert.

Erwähnenswert erscheint uns bereits an dieser Stelle auch die Tatsache, dass die Anforderungen bezüglich „Nutzfläche“, von Eingabe zu Eingabe, drastisch angestiegen sind. Waren es 2008 noch ca. 7.000 qm werden zwischenzeitlich ca. 22.000 qm Nutzfläche bei den Planungen als unverzichtbar angesetzt.

Bei allen gut gemeinten und interessanten Vorschlägen äußern jedoch Verkehrsexperten immer wieder erhebliche Bedenken. Sie weisen sehr deutlich auf die bereits bestehenden Verkehrsprobleme im Bereich der „Panoramakreuzung“ und Kreuzung „Happinger-/Miesbacher Str.“ hin. Dazu kommt, dass eine Verlagerung des Straßenverkehrs – im Zusammenhang mit der Bebauung der BayWa-Wiese – in den naheliegenden Wohnbereich unbedingt verhindert werden muss. Für uns steht fest, dass die Realisierung der nun vorliegenden Planungen unweigerlich zu einem Verkehrskollaps im gesamten Bereich führen würde.

Aufgrund von eingereichten Planungsunterlagen und -eingaben befassten sich die Mitglieder des „Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschusses“ mehrmals mit dieser Thematik. Anlässlich einer Sitzung des genannten Ausschusses am 18.03.2010 wurde bereits über die Verkehrsproblematik, die Zu- und Abfahrten und das bei Baumaßnahmen auf der BayWa-Wiese zu erwartende Verkehrsaufkommen ausführlich diskutiert.

Bei den Beratungen standen den Gremiumsmitgliedern eingereichte „Vorlagen“ von Interessenten (z. B. Autohaus Weinberger) bzw. Investoren (z. B. RMI-Immobilien GmbH) zur Verfügung.

Nachdem der Investor „RMI“ überarbeitete Planungsunterlagen einreichte, befasste sich am 27.01.2011 dieses Verwaltungsgremium wieder mit Thematik „Nutzung der BayWa-Wiese“. Nach eingehenden und ausführlichen Beratungen waren sich die Ausschussmitglieder mehrheitlich und fraktionsübergreifend darüber einig, dass eine Zustimmung aufgrund der beabsichtigten „Baudichte“ und der damit verbundenen bzw. ungeklärten Verkehrssituation nicht erteilt werden kann. Die Verwaltung wurde u. a. mit einer Überprüfung und Anpassung der „Baudichte“ beauftragt. Ziel des Prüfauftrages ist u. a. auch, dass das im Zusammenhang mit der dichten Bebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen auf alle Fälle minimiert werden muss.

Der Vorstand des Eigenheimervereins Happing, der sich immer für eine akzeptable Bebauung der BayWa-Wiese ausgesprochen hat, befasste sich zwischenzeitlich mit den aktuellen Planungsvorschlägen, führte ausführliche Gespräche mit Fachleuten, Bauinteressenten, Grundstückseigentümern und betroffenen Happinger Bürgern.

Aufgrund dieser Erkenntnisse und nach eingehenden Beratungen des Vorstandes des Eigenheimervereins Happing wurde nachstehende aufgeführte Beschlusslage erstellt.

1. Nutzungskonzepte – Größe der Nutzflächen und Parkplatzbedarf:

Beschluss: *Der Vorstand hält für das Areal „BayWa-Wiese“ eine Nutzfläche von ca. 10.000 qm und die Ausweisung von ca. 200 Parkplätzen, im Anschluss an den „Bürgertreff Happing“, für ausreichend und angemessen.*

Begründung:

Einleitend stellt der Vorstand fest, dass die exklusive Lage des Grundstücks nur für eine vertragliche Bebauung - mit einer zumutbaren und vertretbaren Verkehrsbelastung - geeignet ist!

Der Vorstand ist deshalb der Auffassung, dass nur einem Konzept, das von einer **maximalen Nutzfläche von ca. 10.000 qm** ausgeht, die Zustimmung erteilt werden sollte. In die Planungsmaßnahmen sind Gewerbe-, Wohn- und Büroflächen aufzunehmen.

Für die Festlegung auf diese Größenordnung spricht u. a. die Tatsache, dass, wie bereits erwähnt, die Nutzfläche im Laufe von 3 Jahren verdreifacht wurde. Dies führt zu einer übermäßigen und nicht hinnehmbaren Bebauungsdichte.

Die geplante Bebauung mit Wohn- und Büroräumen sieht überwiegend 4-geschossige Bauten vor.

Wir geben den Entscheidungsträgern zu bedenken, dass dann massive Baukörper am Ortsbeginn von Rosenheim - auf beiden Seiten der Kufsteiner Straße - unseren Gästen und Besuchern einen ersten, nicht gerade positiven Eindruck vermitteln.

Ferner soll mit unserem Vorschlag auch erreicht werden, dass zwischen dem Bauvorhaben „Bürgertreff Happing“ einschl. „Kaltenmühle“ und den geplanten Wohn- und Gewerbeobjekten ein ausreichender Abstand gewährleistet ist.

Unabhängig von der vorgeschlagenen „Nutzfläche“ empfehlen wir die Ausweisung von **ca. 200 Parkplätzen**. Diese Parkflächen sollen allen Kunden der Gewerbebetriebe (z.B. ALDI), Anwohnern sowie Besuchern des Bürgertreffs Happing - rund um die Uhr - zur Verfügung stehen.

2. Verkehrssituation bzw. -aufkommen – Zu- und Abfahrtsregelung

Beschluss: *Der Vorstand ist der Auffassung, dass nur durch eine radikale Reduzierung der Nutzungsfläche auf 10.000 qm ein Verkehrskollaps in „Kaltwies“ und „Kaltmühl“ verhindert werden kann!*

Die Zu- und Abfahrtsregelungen auf die BayWa-Wiese sind mit der bereits bestehenden Verkehrssituation bzw. -belastung abzustimmen.

Begründung:

Eine deutliche und dringend erforderliche Reduzierung des Individualverkehrs - für die Bereiche „Panoramakreuzung“ bzw. „Happinger- und Miesbacher Str.“ - kann nur dann erreicht werden, wenn die von uns vorgeschlagene **erkenn- und spürbare Reduzierung der Nutzfläche** beschlossen und durchgesetzt wird.

Wird die vom Investor „RMI“ vorgeschlagene „Nutzfläche“ in der Größenordnung von ca. 22.000 qm umgesetzt, würde das, nach Festlegungen von Verkehrsexperten, zu einer inakzeptablen und für die betroffenen Anwohner nicht hinnehmbaren Verkehrsbelastung führen.

Die Anzahl der laut vorliegenden Plänen zu erwartenden Anwohner, Bürobiensteten, Hotelgäste und Kunden der vorgesehenen Discounter sorgen mit Sicherheit zwangsläufig zu einem vorhersehbaren Verkehrschaos.

In diesem Zusammenhang sollte auch der Punkt „Zu- und Abfahrten“ auf die BayWa-Wiese geregelt werden. Soll die Zu- und Abfahrt grundsätzlich nur über die Kufsteiner Straße erfolgen?

Ist aufgrund der bereits bestehenden Verkehrssituation nur eine Zufahrt von der Happinger Straße auf das Areal noch realisierbar oder soll in beide Richtungen eingefahren werden?

3. Ansiedlung von Gewerbebetrieben:

Beschluss: *Der Vorstand ist der Auffassung, dass mit der Umsiedlung der „ALDI - Filiale“ der Versorgungsbedarf der Happinger Bürger ausreichend gewährleistet ist. Der Absicht des Investors, Einzelhandelsgeschäfte und ein Hotel auf dem Areal „BayWa-Wiese“ unterzubringen sollte aufgrund fehlenden Bedarfs eine Absage erteilt werden.*

Begründung:

Der Vorstand des Eigenheimervereins Happing spricht sich für die „Umsiedlung“ der „ALDI - Filiale“ an der Kufsteiner Straße aus. Diese „Zustimmung“ gilt auch für die gewünschte Vergrößerung der Verkaufsfläche.

In unmittelbarer Nähe sind neben mehreren Lebensmitteldiscountern (Netto, Real, Edeka, Penny, Norma, Schlecker-Markt) eingeführte und von den Anwohnern gut angenommene traditionelle Einzelhandelsgeschäfte. Unsere ablehnende Haltung zum Punkt „Hotel“ dürfen wir mit Hinweis auf renommierte, in der gehobenen Mittelklasse liegenden, Beherbergungsbetriebe in der näheren Umgebung (Happinger Hof, Adriadne, Alpina) bekräftigen.

Der Neubau eines Tagungshotels sollte auch wegen seiner Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln wesentlich näher am Stadtzentrum (z.B. Bahnhofsbereich) geplant werden.

Deshalb wird von uns die Ansiedlung eines weiteren Discounters (DM-Markt), von Einzelhandelsgeschäften (Bäckerei/Metzgerei) und einem Hotel nicht befürwortet.

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie die Unterbringung von Besuchern und Gästen sind im Stadtteil „Happing“ hervorragend gewährleistet.

4. **Allgemeine Anmerkungen:**

Beschluss: *Der Vorstand ist der Auffassung, dass die Interessen und Anliegen der Bürgerinnen und Bürger in den Stadtteilen „Kaltmühl“ und „Kaltwies“ gegenüber den wirtschaftlichen und finanziellen Interessen der Grundstückseigentümer bzw. der Investoren Vorrang genießen müssen.*

Begründung:

Die Mitglieder des Vorstandes sind, wie bereits erwähnt, der Auffassung, dass **das Grundstück, trotz seiner exklusiven Lage, nur für eine verträgliche Bebauung einschließlich einer zumutbaren Verkehrsbelastung geeignet ist.**

Dabei ist uns auch bewusst, dass Rendite, Wirtschaftlichkeit, Gewinnstreben für die Handlungsweise jedes Investors erwartungsgemäß im Vordergrund stehen.

Nur mit der beabsichtigten bzw. vorgeschlagenen dichten Bebauung der BayWa-Wiese besteht für ihn die Möglichkeit, seine Kosten für Grundstückserwerb sowie Baumaßnahmen auszugleichen und einen maximalen Ertrag zu erzielen. Dabei werden von ihm die berechtigten Anliegen der betroffenen Bürger außer Acht gelassen bzw. müssen erkennbar hinter seinen finanziellen Interessen zurückstehen.

Die Anwohner können jedoch auch erwarten, dass der Investor ihre Belange, wie z. B. Lärm- und Schmutzbelästigung durch stark anwachsenden Fahrzeugverkehr, bei seinen Planungen angemessen berücksichtigt. Dies ist jedoch bei den vorliegenden und uns bekannten Unterlagen nicht der Fall und wohl auch nicht vorgesehen.

Ferner erwarten die Happinger Bürgerinnen und Bürger von den Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung eine entsprechende Gewichtung und Berücksichtigung ihrer Anliegen. Das Wohl und die Gesundheit der betroffenen Bevölkerung sowie der Schutz vor vermeidbaren Belästigungen und sonstigen Beeinträchtigungen müssen auch bei den anstehenden Entscheidungen in den zuständigen Ausschüssen bzw. im Stadtrat im Vordergrund stehen.

Im Namen unserer Mitglieder und des betroffenen Personenkreises bitten wir Sie, sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Bauer und alle Mitglieder des Stadtrates, unsere Vorschläge (Vorstandsbeschlüsse) in die bevorstehenden Beratungen einfließen zu lassen. Auf der Basis unserer Vorschläge sollte in einem überschaubaren Zeitraum eine Einigung im Interesse aller Beteiligten (Grundstückseigentümer, Investoren und Stadt Rosenheim) sowie eine Akzeptanz der Happinger Bürger im Bereich des Möglichen liegen.

Abschließend dürfen die Mitglieder des Vorstandes erklären dass sie für eine konstruktive Mit- bzw. Zusammenarbeit nach wie vor zur Verfügung stehen.

Diese Beschlüsse des Vorstandes werden am 01.04.2011 in der Jahreshauptversammlung 2011 bekannt gegeben.