



Artikel publiziert am: 28.05.11

Datum: 28.05.2011 - 08.36 Uhr

Quelle: <http://www.ovb-online.de/stadt/baywa-wiese-erste-huerde-genommen-1262531.html>

Bauausschuss stimmte mehrheitlich Bebauungsplanentwurf zu

BayWa-Wiese: Erste Hürde genommen

Rosenheim - Nach längerer Debatte genehmigte der Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschuss mit 7:4 Stimmen die Änderung des Flächennutzungsplanes Miesbacher Straße/Kufsteiner Straße und billigte den Bebauungsplan-Vorentwurf für die BayWa-Wiese. Damit hat das Projekt die erste Hürde genommen.

Im Beschluss zum Bebauungsplan werden die vorgelegten Eckdaten der Bebauungsdichte als städtebaulich verträglich bestätigt. Mit der geplanten Struktur der Nutzungen als Grundlage der weiteren Bauleitplanung besteht Einverständnis. Die Auswirkungen auf den Verkehr werden als verträglich beurteilt. Diese Beurteilung steht aber unter dem Vorbehalt einer vorzulegenden Verkehrssimulation. Die Eingangsparameter sind gemeinsam mit dem Tiefbauamt, dem Staatlichen Bauamt und dem bisherigen Verkehrsgutachter, Professor Harald Kurzak, abzustimmen. Die Kosten für die Simulation, die auf 20000 bis 30000 Euro geschätzt werden, gehen zu Lasten des Investors.

Robin Nolasco, Leiter des Stadtplanungsamtes, erläuterte die Stellungnahme der Verwaltung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 44500 Quadratmeter. Während der Entwurf vom Januar noch eine Geschossfläche von 24800 Quadratmeter aufwies, seien es nun 22900 Quadratmeter. Bezogen auf die Gesamtfläche betrage die Geschossflächenzahl 0,54 einschließlich Bürgerhaus und Kaltenmühle.

Da 13000 Quadratmeter für die Straße, Wegeflächen und Grünzug an die Stadt abzutreten sind und eine Teilfläche von 1000 Quadratmetern als private Grünfläche ausgewiesen wird, reduziere sich das Nettobauland auf 29500 Quadratmeter. Die durchschnittliche Geschossflächenzahl betrage damit 0,81, was in Anbetracht des großen Grünzugs von über 7000 Quadratmeter städtebaulich verträglich sei.

Das Nutzungskonzept sieht 1300 Quadratmeter Verkaufsfläche für Aldi, 700 für einen Drogeriemarkt sowie 150 Quadratmeter für Bäcker und Metzger vor. 5400 Quadratmeter Geschossfläche sollen für Hotel- und Büronutzung und 4200 für Gewerbe genutzt werden. Im Südteil werden 25 Wohneinheiten und 68 Wohneinheiten für Senioren entstehen. Das Technikgebäude der Telekom an der Happinger Straße wird durch einen dreigeschossigen Neubau ersetzt.

Zum Verkehrskonzept sagte Nolasco, durch die frühere Planung wäre ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 6300 Fahrten pro Tag ausgelöst worden; diese Zahl sei jetzt auf 4100 verringert. Die Hauptlast trage die Kreuzung Miesbacher/Happinger Straße. Zur Bewältigung der Rückstaus wird eine Verbreiterung der Happinger Straße auf zwei Spuren im Anschluss auf den dreispurigen Abschnitt empfohlen, der bis zur Einmündung der Erschließungsstraße zurückreichen sollte. Mit einer Verlängerung der bisherigen Staus sei jedoch zu rechnen.

Oberbürgermeisterin Gabriele Bauer erkundigte sich, wie der Lärmschutz beim Lieferbetrieb erfolge. Nolasco erklärte, die Lieferzone werde eingehaust.

CSU-Fraktionsvorsitzender Herbert Borrmann nannte den Entwurf deutlich verbessert. Er wandte sich dort aber gegen eine Metzgerei, hingegen könne er sich eine Gastronomie oder ein Café dort vorstellen. Er fragte, ob durch die Umsiedlung

von Aldi am alten Standort sich ein anderer Discounter ansiedeln könne. Baudezernent Helmut Cybulska erklärte, Aldi sei Hauptmieter; wenn die Nutzung ende, falle der Bestandschutz für einen solchen Betrieb dort weg.

Kurt Müller von der SPD wandte sich auch gegen Bäckerei und Metzgerei. "Wir wollen den Erhalt des kleinteiligen Ortskerns von Happing mit seiner Metzgerei und dem Edeka." Dr. Beate Burkl von der FW/UP würdigte die ansprechende Gestaltung, kritisierte aber die Verkehrszunahme: "Die Situation dort ist jetzt schon überlastet." Die Nahversorgung in Happing sei ausreichend, mehr sei Überversorgung. Für die Hotelnutzung habe das Bahnhofsgelände Vorrang. Sie könne das Projekt so nicht mittragen.

"Der erste war ein schlechter Entwurf, der zweite ist weniger schlecht, aber noch nicht gut", meinte Andreas Lakowski von der SPD. Die Kreuzung werde mit dem zusätzlichen Verkehr nicht fertig. Gegen die Verlegung des Discounters habe man nichts, aber ansonsten könne die SPD dem Entwurf nicht zustimmen. Für Hans Raß von den Republikanern ist die Baudichte an dieser Stelle zu hoch; besonders kritisierte er den fünfgeschossigen Turm an der Miesbacher Straße. Es sollten dort nur Betriebe angesiedelt werden, die wenig Verkehr brächten.

Peter Rutz von den Grünen hingegen nannte den Entwurf eine wesentliche Verbesserung und forderte eine gute ÖPNV-Anbindung. Beide Beschlüsse wurden von der CSU, den Grünen und WIR befürwortet gegen die Stimmen von SPD, FW/UP und Republikanern. hh