



53. Änderung des Flächennutzungsplans „Krainstraße Nordwest“ und Bebauungsplan Nr. 194 „Krainstraße Nordwest“

Protokoll über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 23.07.2020 im Kultur- und Kongresszentrum Rosenheim (Kuko)

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 21.00 Uhr

TEILNEHMER

1. Präsentation, Information und Organisation

Moderation

- Hr. Weinkopf, citycom

Präsentation der Planung:

- Hr. Cybulska, Leiter des Dezernats für Stadtplanung, Umwelt und Bauwesen
- Hr. Nolasco, Leiter des Stadtplanungsamtes Rosenheim

Informationen zur Hochwasserthematik

- Hr. Wiedemann, Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Organisation

- Fr. Reichelt, Stadtplanungsamt Rosenheim
- Fr. Blüm, Stadtplanungsamt Rosenheim
- Hr. Sarsky, Stadtplanungsamt Rosenheim

Hr. Oberbürgermeister März kam gegen Ende der Veranstaltung hinzu.

2. Bürger

Anwesende Bürger im Kuko

100 Personen

Wartende Bürger vor dem Kuko

Etwa 60 bis 70 Personen, hiervon trugen sich 52 zur Dokumentation in eine Liste ein.

Aufgrund der Corona-Beschränkungen war die Zahl der Gäste im Kuko auf 100 Teilnehmer begrenzt. In diesem Zusammenhang erfolgte ab 17:00 Uhr eine Registrierung der Teilnehmer mit Vergabe von Platzkarten. Bis ca. 17:55 Uhr waren alle 100 Plätze vergeben, weitere 60 bis 70 Bürger warteten vor dem Kuko auf Einlass. Die während der Veranstaltung von einzelnen Personen verlassenen Plätze konnten durch 10 vor dem Kuko wartende Bürger eingenommen werden. Unter den 110 Personen waren 8 Stadträte (davon einige zeitweise), 1 Vertreter der Presse sowie 1 Vertreter des Regionalfernsehens Oberbayern anwesend.

ABLAUF

1. Begrüßung (Seite 2)
2. Einführung (Seite 2)
3. Informationen zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (Seite 2)
4. Informationen zum Hochwasserschutz (Seite 4)
5. Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger (Seite 5)
6. Ausblick und weiteres Vorgehen (Seite 10)

INFORMATIONSVORANSTALTUNG

1. Begrüßung

Die Anwesenden werden durch Hr. Cybulska begrüßt. Der Moderator Hr. Weinkopf stellt die städtischen Vertreter sowie den Vertreter des Wasserwirtschaftsamtes vor und erläutert den Ablauf der Veranstaltung.

2. Einführung

Hr. Cybulska erörtert, dass der damalige Eigentümer der Flächen im Planungsgebiet vor einigen Jahren mit der Idee an ihn herantrat, ein größeres Infrastrukturprojekt an diesem Standort anzusiedeln. Dies kam an dieser Stelle nicht zur Umsetzung. Da der 1995 wirksam gewordene Flächennutzungsplan als westlichen Siedlungsabschluss aber bereits Bauflächen vorsieht, entwickelte sich der Gedanke, ob in Anbetracht des hohen Wohnraumbedarfs in Rosenheim eine Realisierung von Wohnbauten möglich ist.

Der in der Stadt Rosenheim bestehende hohe Wohnraumbedarf wurde bereits im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Rosenheim 2025 benannt. Im Jahr 2016 hat der Stadtrat das Rosenheimer Modell zur Entwicklung von Wohnraum beschlossen. Hiernach sollen bis zu 35% der Flächen von geeigneten Plangebiet mit einer Größe von über 1 ha zugunsten der Stadt gesichert werden. Dies soll vor der Einleitung von Bauleitplanverfahren erfolgen, damit die Stadt die Flächen zu einem planungsunbeeinflussten Bodenwert erwerben kann. Diese Regelung steht im Einklang mit bayerischen Förderprogrammen zur Realisierung von kostengünstigem Wohnraum. Erst nach dem Erwerb der Flächen durch die Stadt werden Bauleitplanverfahren eingeleitet und im Rahmen der Verfahren die Öffentlichkeit an der Planung beteiligt. Aus förderrechtlicher Sicht durfte sich die Stadt nicht aktiv an den bisherigen Vorplanungen beteiligen.

Ende des Jahres 2019 konnte von der Stadt Rosenheim ein Anteil von 35% der Flächen im Planungsgebiet erworben werden. Im Mai 2020 wurden im Stadtrat die Beschlüsse zur Einleitung der beiden Bauleitplanverfahren gefasst.

Im Jahr 2018 haben die beiden privaten Eigentümer der Planungsflächen einen städtebaulichen Wettbewerb für eine Wohnungsbauentwicklung durchgeführt. In diesem Rahmen wurden durch Architekturbüros vier Entwürfe eingereicht. In Abstimmung mit der Stadt wurde der Entwurf mit der Nummer 1004 als Gewinner ausgewählt. Im Nachgang des Wettbewerbs wurde der städtebauliche Vorentwurf überarbeitet und hinsichtlich der Baukörperstellungen modifiziert.

3. Informationen zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

3.1 Allgemein

Hr. Nolasco erläutert anhand einer Powerpoint-Präsentation, dass die Verfahren einen vom Gesetz bestimmten Ablauf vorsehen. Nach der Einleitung der Verfahren werden die Bürger zweistufig an der Planung beteiligt. Zum einen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach dem Einleitungsbeschluss im Stadtrat. Zum anderen nach der Ausarbeitung der Planentwürfe und der Einholung aller relevanten Gutachten und Vorliegen aller Untersuchungsergebnisse sowie Fachplanungen, nachdem der Stadtrat die Planungen gebilligt hat.

Gleichzeitig zur Beteiligung der Öffentlichkeit werden die Behörden um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden dem Stadtrat zur Abwägung vorgelegt. Die für die Planung und das Planungsgebiet relevanten Themen werden durch Gutachten geprüft und der Öffentlichkeit sowie den Behörden im Rahmen der Beteiligung zur Verfügung gestellt.

Zum Abschluss der Verfahren erfolgt ein Feststellungsbeschluss (FNP-Änderung) bzw. ein Satzungsbeschluss (Bebauungsplan) im Stadtrat. Hiernach werden die Verfahrensunterlagen der Flächennutzungsplanänderung der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung vorgelegt. Ist die Genehmigung erfolgt, kann der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen.

Im Flächennutzungsplan, dem sogenannten vorbereitenden Bauleitplan, stellt die Stadt Rosenheim die allgemeinen Flächennutzungen dar. Er ist die Grundlage für Bebauungspläne, enthält aber keine unmittelbar aus ihm ableitbaren Rechte und Pflichten für den Bürger und schafft kein Baurecht. Der Flächennutzungsplan liegt für die Gesamtstadt vor und wurde 1995 wirksam. Bei Bedarf werden im Rahmen von Verfahren Änderungen am Flächennutzungsplan vorgenommen.

Die einzelnen Bebauungspläne gelten nur für Teilbereiche der Stadt und beinhalten konkrete Festsetzungen zur Bebaubarkeit von Flächen. Sie werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und stellen verbindliche Bauleitpläne dar. Sie sind als beschlossene Satzung für jedermann verbindlich, haben Gesetzescharakter und können Baurecht schaffen.

3.2 53. Änderung des Flächennutzungsplans „Krainstraße Nordwest“ und Bebauungsplan Nr. 194 „Krainstraße Nordwest“

Im Mai 2020 wurden im Stadtrat die Beschlüsse zur Einleitung der beiden Bauleitplanverfahren 53. Änderung des Flächennutzungsplans „Krainstraße Nordwest“ und Bebauungsplan Nr. 194 „Krainstraße Nordwest“ mit 43 zu 2 Stimmen gefasst. Gleichzeitig wurden der Vorwurf zur 53. FNP-Änderung und der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan vom Stadtrat gebilligt.

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1995 stellt die Flächen im Planungsgebiet bisher als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude / Einrichtungen“ sowie als „Grünfläche: Sportplatz“ dar, weitere Teilflächen werden als Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen. Die früher in Oberwöhr geplanten Nutzungen zur Ansiedlung einer Förderschule und einer Heilpädagogischen Tagesstätte sowie von Schulsportflächen wurden mittlerweile an anderer Stelle im Stadtgebiet angesiedelt.

Der Entwurf zur 53. Änderung des Flächennutzungsplans „Krainstraße Nordwest“ sieht die Darstellung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ vor. Im Osten des Gebietes wird die Darstellung eines Spielplatzes dargestellt, der bei Extremwetterereignissen als Retentionsmulde des bestehenden Gewässers dienen soll. Im Nordwesten wird zur Eingrünung des Gebietes eine „Fläche, für die eine Begrünung vorzunehmen ist“ geplant.

Für den Bebauungsplan wurde im ersten Schritt ein städtebaulicher Entwurf angefertigt, der die Anlage von 16 freistehenden Geschosswohnungsbauten vorsieht. Die Erschließung des Gebietes wird als Stichstraße westlich des Augrabens situiert. Die Grünstruktur entlang des Augrabens bleibt erhalten. Die Anlage neuer Grünstrukturen wird zwischen den Gebäudeensembles, zur Mangfall hin sowie entlang der Krainstraße geplant. Die Neubauten halten gegenüber der Bestandsbebauung durch den Augrabens, dessen begleitende Grünstrukturen sowie die Stichstraße einen Abstand ein.

Das Planungsgebiet bildet einen Lückenschluss zwischen der Bebauung in Oberwöhr und der auf der gegenüberliegenden Seite der Mangfall situierten Endorfer Au. In Richtung der bestehenden Bebauung in Oberwöhr mit 2 bis 3 Nutzungsebenen werden 3-geschossige Wohngebäude vorgesehen. Zur Endorfer Au mit seiner 2 bis 5 geschossigen Bebauung werden Gebäude mit einem 4. Staffelgeschoss geplant. Ein Gebäude im Norden soll durchgängig 4-geschossig werden. Die bestehenden Wohngebäude in Oberwöhr sind bis zu 10,6 m hoch. Im gegenüberliegenden Wohngebiet der Endorfer Au sind Gebäudehöhen von bis zu 17,5 m vorhanden. Die Gebäude im Planungsgebiet sollen Höhen von 9,5 m (3 Geschosse) bis zu 12,5 m (4 Geschosse) umfassen.

Die geplanten Gebäude wurden in 4 Wohngruppen unterteilt. Die Wohngruppe 1 im Norden und 4 im Süden sollen durch die Stadt Rosenheim als geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Die Umsetzung der Wohngruppen 2 und 3 wird durch einen privaten Planungsträger im frei finanzierten Wohnungsbau vorgesehen.

Als Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet ergeben sich gemäß der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,69. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt wird. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche anfallen. Die umgebende Bebauung in Oberwöhr weist vergleichbare Grund- und Geschossflächenzahlen auf.

Für die Umsetzung der Inhalte beider Bebauungsplanverfahren sind umfangreiche Gutachten erforderlich, z.B. Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung, Lärm, Verkehr, Baugrund und Grundwasser. Im Zuge erster Bodenerkundungen wurden zwei Grundwassermessstellen zum Monitoring im Plangebiet eingerichtet.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Durchführung der Bauleitplanverfahren erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches. Hierbei wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit in zwei Stufen vorgesehen. Nach dem Vorliegen eines Vorentwurfes wird die Öffentlichkeit frühzeitig an der Planung beteiligt im Rahmen eines öffentlichen Aushangs und/oder der Durchführung einer Informationsveranstaltung sowie einer Beteiligung über das Internet. Eine zweite Beteiligung erfolgt nach dem Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfes im Rahmen einer öffentlichen Auslegung sowie einer Beteiligung über das Internet.

Im Rahmen der aktuell durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 24.07.2020 bis einschließlich 04.09.2020 erfolgt eine Veröffentlichung der Planungsunterlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Rosenheim unter den Links: <https://www.rosenheim.de/stadt-buerger/planen-und-bauen/bebauungsplaene/oeffentlichkeitsbeteiligung.html> und <https://www.rosenheim.de/stadt-buerger/planen-und-bauen/flaechennutzungsplan/oeffentlichkeitsbeteiligung.html>. Ergänzend erfolgt ein öffentlicher Aushang der Planungsunterlagen im Foyer des Rathauses.

Während des genannten Zeitraums können von jedermann Stellungnahmen zu den Planentwürfen vorgebracht werden, z.B.

- schriftlich an: Stadt Rosenheim, Stadtplanungsamt, Königstr. 24, 83022 Rosenheim
- per Fax an: 08031-365-2047
- elektronisch an: bauleitplanung@rosenheim.de
- oder persönlich zur Niederschrift im Stadtplanungsamt

Auskünfte, Erörterungsgespräche und Niederschriften sind während der Dienststunden sowie nach Terminvereinbarung (unter der Telefonnummer 08031-365-1641) möglich.

4. **Informationen zum Hochwasserschutz**

Der Vertreter des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim Hr. Wiedemann erklärt, dass Oberwöhr im Rahmen der im Jahr 2004 angestellten Berechnungen umfassend von einem Überschwemmungsgebiet betroffen war. Dies erläutert er anhand einer Karte, in der Oberwöhr in verschiedenen Blautönen hinterlegt ist, die für die unterschiedlichen Wassertiefen für ein HQ₁₀₀ der Mangfall stehen.

Nachdem einzelne Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Mangfall durchgeführt wurden, wurde im Jahr 2013 kurz vor dem Hochwasserereignis 2013 eine erneute Berechnung des Überschwemmungsgebietes erstellt. Auf einer entsprechenden Karte von 2013 ist ersichtlich, dass Oberwöhr nicht mehr gänzlich, jedoch noch in weiten Teilen im Überschwemmungsgebiet der Mangfall für ein HQ₁₀₀ liegt.

Hr. Wiedemann zeigt anhand von Luftbildern von dem Hochwasser des Jahres 2013 die Auswirkungen des Ereignisses auf. Der Ortsteil Oberwöhr war großflächig betroffen, das Planungsgebiet in geringerem Umfang in seinem südöstlichen Teilbereich.

Direkt nach dem Hochwasserereignis 2013 wurde ein Konzept zum Hochwasserschutz erstellt. Anfänglich war das vorliegende Planungsgebiet als Überschwemmungsfläche vorgesehen. In diesem Abschnitt verläuft die Mangfall in einer starken Kurve, es handelt sich um einen kritischen Abschnitt. Bei einem Hochwasserereignis kommen bis zu 400 Kubikmeter pro Sekunde auf die Kurve aus westlicher Richtung auf die Kurve zu. Zum Schutz von Oberwöhr wurde hier eine moderate Deichrückverlegung realisiert. Zur Realisierung des Deiches haben die Grundstückseigentümer des Planungsgebietes bereitwillig Grundstücksflächen abgetreten.

Heute liegen das Planungsgebiet und seine Umgebung nicht mehr im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ der Mangfall. Die Flächen des Planungsgebietes verbleiben im Risikogebiet HQ_{extrem}. Dies trifft allerdings auf gesamt Oberwöhr und große Teile der Innenstadt zu.

5. Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

Die anwesenden Bürger werden vom Moderator Hr. Weinkopf gebeten, nacheinander zu den einzelnen Themengebieten ihre Fragen und Anregungen vorzutragen. Zu Beginn jedes Themengebietes werden die vorab eingereichten Fragen der Bürgerinitiative „Rettet Oberwöhr“ durch den Moderator vorgetragen.

5.1 Thema: Hochwasserschutz

5.1.1 Frage / Anregung der Bürgerinitiative

Beinhaltet das von Ihnen in Auftrag gegebene Gutachten zur Hochwassersituation in Oberwöhr auch die Läufe der Kalten, des Auerbaches sowie des Augrabens und ihre Auswirkung auf mögliche Hochwassersituationen im neuen Gewerbegebiet Brucklach und in der Folge dem Wohngebiet Oberwöhr und Aisingerwies?

Antwort

Einzelne Gutachten werden erst noch in Auftrag gegeben, unter anderem auch das Gutachten zur Hochwasserthematik und Niederschlagswasserbeseitigung. Der Untersuchungsumfang wird noch definiert. Die Ergebnisse der Gutachten werden der Öffentlichkeit im Rahmen der zweiten Beteiligung zur Verfügung gestellt. Die hydraulischen Berechnungen zum Bebauungsplan Nr. 177 „Gewerbegebiet Brucklach“ liegen vom 24.07.2020 bis zum 04.09.2020 zur Einsicht bei der Stadt Rosenheim aus.

5.1.2 Frage / Anregung der Bürgerinitiative

Ist für den Beginn etwaiger Baumaßnahmen in Oberwöhr die endgültige Fertigstellung des Hochwasserschutzes unteres Mangfalltal inklusive Feldolling Voraussetzung?

Antwort

Hr. Wiedemann erläutert, dass das Planungsgebiet nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Mangfall (HQ₁₀₀) liegt und damit laut Wasserhaushaltsgesetz bebaubar ist. In Feldolling wird Hochwasser aufgrund der Klimaänderung zurückgehalten, das hat mit dem Planungsgebiet nichts zu tun. Die Maßnahmen in Feldolling stellen keine Voraussetzung für die Realisierung des Wohngebietes in Oberwöhr dar. Der Nachweis zur Bebaubarkeit der Flächen wird im Rahmen der Verfahren durch Gutachten geführt, erklärt Hr. Cybulska. Hierbei gilt die Vorgabe, dass keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung auftreten dürfen.

5.1.3 Frage / Anregung der Bürgerinitiative

Welche Maßnahmen sind geplant, um Schäden durch Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und verändertes Grundwasserverhalten nach Fertigstellung zu dokumentieren und gegebenenfalls zu entschädigen?

Antwort

Mögliche Veränderungen im Grundwasser werden im Rahmen der Bauleitplanverfahren untersucht, Schadenspotenziale sind dabei auszuschließen. Wenn der Vorhabensträger im Zuge von Baumaßnahmen in das Grundwasser eingreifen möchte, ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Gegebenenfalls sind Beweissicherungsmaßnahmen durch den Vorhabensträger durchzuführen.

5.1.4 Frage / Anregung einer Bürgerin

Inwieweit hat man den Klimawandel im Blick?

Antwort

Auf die Abflussmenge die als Bemessungsgrundlage für den Hochwasserschutz dient, werden 15 % Klimafaktor hinzugerechnet.

5.1.5 Frage / Anregung einer Bürgerin

Es erfolgen auch Nachverdichtungen an anderen Stellen in der Umgebung. Verändern sich dann nicht auch die Bedingungen für das Plangebiet?

Antwort

Die Flächenversiegelung wird bei der Berechnung des HQ₁₀₀ bereits berücksichtigt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu beachten, dass sich keine Nachteile für die Bestandsbebauung ergeben. Dies kann technisch gelöst werden durch z.B. Anlegen von Retentionsräumen in Hofräumen und auf Gründächern von Neubauten.

- 5.1.6 Frage / Anregung eines Vertreters des Bund Naturschutz
Es wird allgemein mehr Retentionsraum benötigt. Die Anlage von größeren Retentionsflächen wäre hier im Planungsgebiet gut möglich.
- Antwort
Retentionsflächen werden wo sich Flächen hierfür eignen in Stadt und Region geschaffen. An dieser Stelle in Oberwöhr ist die Anlage von Retentionsflächen nicht möglich.
- 5.1.7 Frage / Anregung eines Vertreters des Bund Naturschutz
Ein Polder wie in Feldolling kann ausfallen oder falsch bedient werden, dann hilft der Schutz nicht.
Feldolling darf bei kleineren Hochwasser nicht eingeschaltet werden.
- Antwort
Der Polder in Feldolling greift erst bei Auftreten extremer Hochwasserereignisse (HQ_{extrem}). Die Steuerung in Feldolling erfolgt auf Grundlage abgeflossener Pegel und aktueller Datengrundlagen. Die Anlage wurde auf Herz und Nieren geprüft.
Kleinere Hochwasser an der Mangfall fließen ohne Schäden an der Bebauung anzurichten durch.
- 5.1.8 Frage / Anregung eines Vertreters des Bund Naturschutz
In Rosenheim existieren auch Deiche ohne Innendichtung, diese können den Wassermassen nicht lange standhalten.
- Antwort
Die Planungen zur Innendichtung von Deichen in Rosenheim laufen.
- 5.1.9 Frage / Anregung eines Vertreters des Bund Naturschutz
Im Bereich Fuchsbichlweg soll die Hochwassersicherheit des Augrabens verbessert werden. Wie sieht es hiermit aus?
- Antwort
Es wurden Berechnungen bezüglich eines HQ₁₀₀ des Augrabens (Gewässer 3. Ordnung) erstellt. Hiervon sind eher die Bereiche Alte Landstraße und das Gewerbegebiet Schwaig Nord betroffen. Südlich der Miesbacher Straße wird eine Ableitung geplant. Ein Deich im Bereich Fuchsbichlweg ist damit nicht mehr erforderlich. Das Gutachten zum Au Graben kann nach seiner Fertigstellung von den Bürgern eingesehen werden.
- 5.1.10 Frage / Anregung eines Vertreters der Bürgerinitiative
Das städtebauliche Konzept ist schlüssig. Aufgabe der Gutachten sollte es sein, objektiv zu prüfen, ob die Realisierung machbar ist.
- Antwort
Die Gutachter erstellen ihre Gutachten neutral und ergebnisoffen. Die Gutachten erfolgen auf Grundlage der städtebaulichen Zielvorstellungen. Der Gutachter, prüft ob die Planung so durchgeführt werden kann, wie geplant. Gegebenenfalls müssen die Planungen verändert werden.
- 5.1.11 Frage / Anregung eines Bürgers
Berechnungen zu Grundwasserströmungen sind erforderlich. Das Grundwasser steigt bei Hochwasserereignissen und drückt bei den Bestandsgebäuden in den Keller rein. Wenn mehr Keller oder Tiefgaragen gebaut werden, dann erfolgt mehr Druck durch das ansteigende Grundwasser.
- Antwort
Die Grundwasserströmungen sollen im Gutachten betrachtet werden. Wenn keine Keller oder Tiefgaragen im Planungsgebiet möglich sind, muss das Baukonzept angepasst werden.
- 5.1.12 Frage / Anregung eines Bürgers
Die in der Nähe des Planungsgebietes stehende Kirche ist nicht hochwasserangepasst gebaut worden. Was passiert damit?

Antwort

Die Grundwasserströmung verläuft von Südwesten nach Nordosten. Die Siedlungsentwicklung nördlich der Krainstraße lässt zunächst keine Probleme für das Kirchengrundstück erwarten. Die bestehenden Gebäude werden im Rahmen des Gutachtens zur Grundwasserthematik in die Betrachtungen möglicher Auswirkungen mit einbezogen.

5.1.13 Frage / Anregung einer Bürgerin

Bei den Altbauten in der Umgebung des Planungsgebietes treten öfter Grundwasserprobleme auf. Was passiert mit den alten Gebäuden, wenn eine neue Hochwassersituation eintritt? Können die Neubauten den Bestand beeinträchtigen? Gibt es bezüglich des Grundwassers wirklich keine Nachteile für die Bestandsbebauung? Der Gutachter soll auch die alten Gebäude berücksichtigen.

Antwort

Durch das Wasserwirtschaftsamt wurde ein Schutz der Siedlungen vor Hochwasser realisiert. Im zu erstellenden Gutachten müssen die Grundwasserthematik und der Gebäudebestand mit dem jeweiligen Gründungsniveau berücksichtigt werden.

5.1.14 Frage / Anregung einer Bürgerin

Warum wird erst die Planung erstellt und dann die Gutachten beauftragt?

Antwort

Die Betrachtung der Auswirkungen der Planung kann erst auf Grundlage von konkreten Planungszielen erfolgen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine objektive Begutachtung durch einen Sachverständigen vorzunehmen, der Problemstellungen und Lösungswege bewertet.

5.1.15 Frage / Anregung eines Vertreters der Bürgerinitiative

Der Gutachter wird durch den Investor beauftragt und möchte wieder beauftragt werden. Er muss nicht für die Ergebnisse geradestehen.

Die Bedenken der Anwohner bilden sich aufgrund der mehrfachen Erfahrungen mit Hochwasserereignissen in Oberwöhr.

Antwort

Die Gutachten werden von vereidigten Fachleuten neutral erstellt. Gutachten zu den Themen der Wasserwirtschaft werden durch das Wasserwirtschaftsamt als Träger öffentlicher Belange im Verfahren geprüft.

5.1.16 Frage / Anregung einer Bürgerin und eines Bürgers

Die alten Gebäude sind nicht mehr versicherbar. Alle Versicherungen haben die Versicherung abgelehnt.

Antwort

Hr. Wiedemann berichtet, dass das Wasserwirtschaftsamt für die Versicherungen schriftlich bestätigt, dass die Gebäude nicht mehr innerhalb eines Überschwemmungsgebietes liegen.

5.1.17 Frage / Anregung einer Bürgerin

Die Hochwasserschutzmaßnahmen sind noch nicht überall fertig gebaut. Bitte ziehen Sie Sachverständige ein, die die ZÜRS-Eingruppierung bearbeiten.

Antwort

Die ZÜRS-Eingruppierung erfolgt durch einen Sachverständigen, wenn alle Bauabschnitte des Hochwasserschutzes abgeschlossen sind. Die ZÜRS-Einstufungen sollten neu angestoßen werden.

Die neue Bebauung hat keine Relevanz für den Hochwasserschutz der Mangfall. Die angesprochene Thematik ist nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen.

5.1.18 Frage / Anregung einer Bürgerin

Das Wasserwirtschaftsamt soll nicht reagieren, sondern vorher etwas für die Bürger tun.

Antwort

Das erfolgt durch das Wasserwirtschaftsamt durch den Schutz der Siedlungen vor dem HQ₁₀₀ der Mangfall. Hierfür wurden in den vergangenen Jahren ca. 12 Mio. € investiert.

5.1.19 Frage / Anregung eines Bürgers

Das Wasser kommt auch von Au graben und Auerbach. Der Auerbach sollte im Notfall geöffnet werden. Auch Stromausfälle können bei Schutzanlagen ein Problem darstellen.

Antwort

Der Ausbau ist bezogen auf ein HQ100 erfolgt. Das Pumpwerk am Auerbach funktioniert mit 4 Pumpen. Ein Notstromaggregat muss noch eingebaut werden. Dies wird aktuell abgestimmt.

5.2 Thema: geplante Bebauung

5.2.1 Frage / Anregung der Bürgerinitiative

Gibt es genaue Zahlen über die Anzahl der Wohnungen welche nach dem Rosenheimer Modell im Besitz der Stadt Rosenheim bleiben, über die geschätzten Baukosten, die zu erwartenden Mietpreise und die Vergabekriterien.

Antwort

Die aktuelle Planung sieht ca. 165 Wohneinheiten vor. Davon sollen ca. 60 im geförderten Wohnungsbau entstehen und im Besitz der Stadt Rosenheim verbleiben. Die Wohnungen werden von der Stadt Rosenheim vergeben nach sozialen Kriterien, die noch vom Stadtrat festzulegen sind. Die Vergabe erfolgt nicht nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus für Sozialwohnungen.

Die Gebäude werden zu 30 % durch den Freistaat kofinanziert. Die Wohnungen müssen 25 Jahre lang im Besitz der Stadt bleiben. Es werden Mietpreise unter dem Durchschnittspreis angestrebt.

5.2.2 Frage / Anregung der Bürgerinitiative

Gibt es konkrete Pläne, die Wiese südlich der Krainstraße und die Kirchenwiese zu bebauen und wenn ja in welcher Form.

Antwort

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1995 stellt die Flächen bereits als Bauflächen dar. Die Flächen sind im Besitz von mehreren privaten Eigentümern. Von zwei der Eigentümer konnte die Stadt bereits anteilig Grund für den Wohnungsbau nach dem Rosenheimer Modell erwerben. Es können hier schätzungsweise rd. 100 Wohneinheiten entstehen.

5.2.3 Frage / Anregung einer Bürgerin

Die Fußwege sind im Bestand schlecht ausgebaut. Gibt es hierzu Planungen?

Antwort

Der Fußweg entlang der Krainstraße soll im Planungsgebiet weitergeführt werden.

5.2.4 Frage / Anregung eines Bürgers

Warum werden 4-geschossige Gebäude geplant, so hoch ist in Oberwöhr kein Gebäude?

Wie viel soll im Bereich der Neubebauung aufgeschüttet werden?

Oberwöhr ist durch den öffentlichen Nahverkehr nur schlecht angebunden.

Antwort

Eine abgestuft 3- bis 4-geschossige Bebauung wird noch als verträglich angesehen. Die geplanten 3-geschossigen Gebäude im Übergang zu der Bestandsbebauung in Oberwöhr sind nicht weit von den Bestandshöhen entfernt. Die entlang der Mangfall geplanten 4-geschossigen Gebäude stellen einen Übergang zu der bis zu 5-geschossigen Bebauung in der Endorfer Au dar.

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung werden die Einwohnerzahlen Rosenheims weiterhin zunehmen. Wenn nicht gebaut wird, dann steigen die Mieten. Die Stadt Rosenheim kann nur da Wohnungsbau betreiben, wo sie Grundstücke erwerben kann. Sie ist in der Pflicht Wohnraum zu generieren und muss die Bauflächen effizient ausnutzen. Wenn die Stadt keinen Geschosswohnungsbau realisiert, kommt es zu einem höheren Flächenverbrauch.

Die Geländehöhen liegen im Bestand bei rund 452 m bis 453 m über Normalnull. Die zukünftige Höhenlage des Geländes ist noch durch ein Gutachten zu klären. Wahrscheinlich erfolgt keine bedeutsame Aufschüttung. Das Gelände könnte zukünftig bei etwa 453 m liegen.

Im Jahr 2019 wurde der Nahverkehrsplan verabschiedet. Ziel ist die bessere Verknüpfung der Stadtteile mit der Innenstadt sowie untereinander. In der aktuellen Coronazeit liegt die Auslastung der Busse nur noch bei 10 % der früheren Fahrgastzahlen. Da dies sich nicht mehr wirtschaftlich darstellen lässt, ist die Zukunft des Busverkehrs derzeit offen. Wenn eine höhere Anzahl an Bewohnern in einem Ortsteil wohnt, wird der Druck auf den ÖPNV größer.

5.3 Thema: Verkehr und Infrastruktur

5.3.1 Frage / Anregung der Bürgerinitiative

Wie sieht das Verkehrskonzept im Falle einer Bebauung aus? Welche Straßen müssen neu gebaut werden, welche verbreitert, welche Verbindungen geschaffen und wie kann ein übermäßiger Durchgangs- sowie ruhender Verkehr verhindert werden (z.B. parkende Fahrzeuge, Wohnwägen, Wohnmobile entlang der Krainstraße)?

Antwort

Im Planungsgebiet soll die Krainstraße verbreitert, Parkplätze entlang der Straße angelegt und der Gehweg bis zum Dammweg verlängert werden.

Der zusätzliche Verkehr geht durch die Krainstraße in östliche und westliche Richtung. Diese kann die Verkehrsmenge voraussichtlich aufnehmen. Gutachten zur verkehrlichen Entwicklung werden demnächst erarbeitet. Der Verkehrsgutachter wird sich in diesem Zusammenhang die Knoten Krainstraße/Mangfallstraße und Krainstraße/Äußere-Münchener-Straße ansehen.

Bezüglich der Mangfallstraße ist eine Sanierung geplant. Für dieses Jahr hat die Regierung eine Förderung nicht bewilligt. Der Antrag auf Förderung wird für das folgende Jahr erneut gestellt.

5.3.2 Frage / Anregung der Bürgerinitiative

Wo können Kindergarten- und Krippenplätze entstehen sowie Schulplätze gefunden werden um dem hohen Aufkommen gerecht zu werden und den Interessen der jetzigen Anwohner nicht entgegen zu stehen.

Antwort

Derzeit wird die Schulentwicklungsplanung aktualisiert. Es wird eine neue Grundschule benötigt. Die Analyse zu einem geeigneten Standort läuft. Zukünftig sollen die Schulsprengel in Verbände zusammengefasst werden, um auf die Bedarfe flexibel reagieren zu können.

Aktuell wird eine Kindergartenbedarfsanalyse durchgeführt. Der in Oberwöhr ansässige Kindergarten St. Joseph bekommt als Sofortmaßnahme einen Container für eine zusätzliche Gruppe. Weitere Gruppen entstehen in Happing und Heilig Blut. Darüber hinaus laufen die Planungen für einen neuen Kindergarten im Planungsgebiet bei der sogenannten BayWa-Wiese.

5.3.3 Frage / Anregung einer Bürgerin

Die genannten Sofortmaßnahmen sollen den aktuellen Bedarf abdecken. Warum wird im Rahmen der vorliegenden Planungen nicht gleich ein Kindergarten mitgeplant?

Wird nicht eine Entlastungsstraße zur Miesbacher Straße geplant?

Antwort

Das Gutachten zum Kindergartenbedarf läuft.

Die Planung einer Entlastungsstraße zur Miesbacher Straße ist nicht bekannt.

5.3.4 Frage / Anregung einer Bürgerin und eines Bürgers

Warum werden die Bürger nicht früher über die Vorhaben informiert. Die Planungen sind doch bereits beauftragt. Es entsteht der Eindruck, dass an den Bürger vorbeigeplant wird, ohne ihnen etwas zu sagen.

Gegen Ostern wurden in der Krainstraße Fernwärmeleitungen verlegt, für die seitens der Bestandsbebauung kein Bedarf besteht. Dies führte zu Verwunderung.

Antwort

Dass im Westen von Oberwöhr Bauflächen möglich sind ist seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans von 1995 bekannt.

Die öffentliche Diskussion kann erst erfolgen, wenn im Stadtrat ein Beschluss gefasst und die Planungsziele gebilligt wurden.

5.4 Thema: Verfahren

5.4.1 Frage / Anregung der Bürgerinitiative

Abschließend würden wir sie bitten auf diesem Weg, oder in der Veranstaltung im KUKO zu klären, wie mit offen gebliebenen Fragen verfahren wird und an welche Stelle, bzw. an welche Person etwaige Einwände gegen die ausgelegten Unterlagen und Beschlüsse gesendet werden können.

Antwort

Die offen gebliebenen Fragen können mit den Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes während der Dienststunden erörtert werden. Wenn spezifische Fragen geklärt werden sollen, wird um Vereinbarung eines Gesprächstermins gebeten. Hr. Nolasco erläutert nochmals die unter Punkt 3.3 genannten Möglichkeiten des Vorbringens von Anregungen bzw. Einwänden.

5.4.2 Frage / Anregung eines Vertreters der Bürgerinitiative

Ist es üblich, dass die beiden Bauleitplanverfahren parallel geführt werden?

Antwort

Ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, wird das Änderungsverfahren meist parallel zu dem Aufstellungsverfahren des jeweiligen Bebauungsplans geführt.

Die Stadt Rosenheim möchte in diesem Jahr mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beginnen. Da dies jedoch erfahrungsgemäß mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird, werden gleichzeitig noch FNP-Änderungsverfahren durchgeführt.

Die Stadt wird sich im Rahmen der Neuaufstellung des FNP damit auseinandersetzen, wo in Rosenheim noch Wohnungen realisiert werden können. Diese Baugebiete werden dann im Rahmen des neuen FNP dargestellt. Die Bebauungspläne erfolgen dann später.

6. Ausblick und weiteres Vorgehen

Hr. Cybulska erläutert, dass die komplexen Fragestellungen erst noch über die Gutachten und Fachplanungen geklärt werden müssen. Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wird momentan die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Nach der Planungsphase werden die Planentwürfe dem Stadtrat im Rahmen der Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse zur Entscheidung vorgelegt. Dies wird frühestens 2020 erfolgen. Im Rahmen der 2. Beteiligung, die über einen Zeitraum von mindestens 4 Wochen stattfindet, wird die Öffentlichkeit nochmals an der Planung beteiligt. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und der Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung könnten etwa Mitte / Ende 2021 erfolgen. Der Rechtsweg im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens ist offen. Falls die Fragen im Rahmen der Verfahren nicht ausreichend geklärt wurden, können sich die Verfahrensschritte wiederholen.

gez.

D. Reichelt, Schriftführerin und
R. Nolasco, Leiter des Stadtplanungsamtes

Anlagen:

- Teilnehmerliste (Hinweis: Eine öffentliche Einsichtnahme in die Teilnehmerliste ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.)
- PowerPoint Präsentation der Veranstaltung vom 23.07.2020