

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

12. Änderung - „Am Pulverturm“

Stadt Bad Reichenhall

Landkreis Berchtesgadener Land

Reg.-Bezirk Oberbayern

Fl. Nr. 829, 839, 839/2, 848/2 (Teilfläche) und 848/4 (Teilfläche)

Gemarkung Bad Reichenhall

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Die Stadt Bad Reichenhall ist als Mittelzentrum eingestuft, liegt ca. 10 km entfernt von der überregionalen Entwicklungsachse München-Salzburg und im regionalen Fremdenverkehrsgebiet.

Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes und gleichzeitiger Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung bzw. Bereitstellung von Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen in einem geplanten Einkaufszentrum, die eine Ergänzung zum Angebot in der Stadtmitte darstellen und die innerörtliche Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessern sollen.

Der Geltungsbereich der Änderung liegt am südlichen Stadtrand der Kernstadt von Bad Reichenhall an der Bundesstraße B20 und umfasst die Flurnummern 829, 839, 839/2, 848/2 (Teilfläche) und 848/4 (Teilfläche) der Gemarkung Bad Reichenhall.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall werden die Grundstücke Fl.Nr. 829 vollständig und Fl.Nr. 839, 839/2 zum Teil als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie im Biotopbereich als schützenswerte Landschaftsbestandteile dargestellt, die restlichen betroffenen Teilflächen als Mischgebiet. Die Grundstücke Fl.Nr. 848/2 (Teilfläche) und 848/4 (Teilfläche) werden als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird dahingehend geändert, dass nunmehr die Grundstücke Fl.Nr. 829, 839 und 839/2 Gemarkung Bad Reichenhall als Sondergebiet Einkaufszentrum sowie im Biotopbereich als schützenswerte Landschaftsbestandteile dargestellt werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben von der Veränderung unberührt.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planungsabsichten des Investors für den Geltungsbereich sehen eine Bebauung der Fl.-Nr. 839, 829 und 839/2 Gemarkung Bad Reichenhall mit 2 Baukörpern (Bauteil A und B) vor, zur Bereitstellung von Einzelhandelsflächen und Flächen für Dienstleistungen der begleitenden Nutzung nahe der Stadtmitte. Diese Nutzungen sollen in einem Einkaufszentrum zusammengefasst in einem Betrieb geführt werden.

Die Ansiedlung soll eine Ergänzung des Angebots in der Stadtmitte darstellen und die innerörtliche Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessern. Zusätzlich zu den Einzelhandelsflächen der Fußgängerzone soll hier im räumlichen Zusammenhang mit der Kernstadt, Raum für die Ansiedlung von Betrieben mit größerem Flächenbedarf entstehen, welcher der historisch gewachsene Bereich der Fußgängerzone nicht bieten kann.

Die verkehrstechnische Hauptanbindung über die Berchtesgadener Straße bleibt bestehen. Außer der fußläufigen Verkehrsanbindung über die Peter- und Paul-Gasse, ist keine weitere verkehrstechnische Anbindung geplant. Die fußläufige Anbindung stellt den direkten Anschluss an die Innenstadt dar. Um die wechselseitig funktionierende Anbindung entsprechend attraktiv für Besucher zu gestalten, ist hier ausschließlich Fußgänger- und Fahrradverkehr geplant. Dies dient auch dem Schutz des Wohngebietes „Glück im Winkel“. Park- und Anfahrtsverkehr wird somit zur Gänze von dem Gebiet ferngehalten.

Für die Errichtung insbesondere der Einzelhandelsflächen, unter Berücksichtigung städtischer Interessen und einer geordneten Stadtentwicklung, werden die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

3. Vorgesehene Darstellung

Ursprünglich war die Ausweisung eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO für das Plangebiet vorgesehen. Da es sich bei dem ehemaligen Gaswerksgelände nicht um ein peripher gelegenes Grundstück, sondern um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, wäre das Plangebiet für die Festlegung eines Kerngebietes durchaus zugänglich gewesen.

Seitens der Regierung von Oberbayern als höherer Landesplanungsbehörde wurde im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB aus der Sicht des Einzelhandels allerdings darauf hingewiesen, dass die Ausweisung eines Kerngebietes für die Stadt den Nachteil habe, dass keine Kontrolle über die hier zulässigen Sortimente bestehe. Im Gegensatz zu einem Sondergebiet, bei dem die zulässigen Sortimente nach der landesplanerischen Überprüfung in einem Raumordnungsverfahren explizit festgeschrieben würden, sei in einem Kerngebiet Einzelhandel ohne Einschränkung zulässig. Damit seien hier künftig Nutzungen denkbar und zulässig, die das Zentrum schwächen könnten. Eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens sei in diesem Fall nicht angezeigt, da die Ergebnisse nicht in die Bauleitplanung umgesetzt werden könnten.

Auf diese Anregung hin wurde anstelle des bisher vorgesehenen Kerngebietes ein Sondergebiet Einkaufszentrum ausgewiesen. Um Nutzungen auszuschließen, die das Zentrum schwächen könnten, wurden im Bebauungsplan Sortimentsbeschränkungen vorgenommen. Abgeleitet wurden diese ursprünglichen Werte von den zu erwartenden Kaufkraftabschöpfungsquoten aus der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Oberbayern. Aufgrund der Einwendungen von Trägern öffentlicher Belange in der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde zudem ein Verträglichkeitsgutachten bei der CIMA Beratung + Management GmbH, München, (CIMA) in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen des geplanten Projektes auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bad Reichenhall zu überprüfen und Auskunft über die Sortimente und maximalen Verkaufsflächengrößen, die als städtebaulich verträglich zu bewerten sind, zu erhalten.

Die Überprüfung der CIMA, bei der eine fachliche Beurteilung aller relevanten Branchen des Einzelhandels auf Basis der für Bad Reichenhall standortspezifischen, realistischen

Umsatzerwartungen vorgenommen wurde, kam zu dem Ergebnis, dass die Funktionalität der Innenstadt nur dann nicht eingeschränkt und die Attraktivität des innerstädtischen Einzelhandels auch künftig gewährleistet bleibt, wenn die maximalen Verkaufsflächengrößen gegenüber den bisher vorgesehenen Festsetzungen deutlich reduziert werden.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des CIMA-Gutachtens vom Juli 2013 und den Vorgaben der höheren Landesplanungsbehörde in der durchgeführten landesplanerischen Beurteilung wurden folgende neue Sortimente und maximale Verkaufsflächengrößen in die Bauleitplanentwürfe übernommen:

Der Geltungsbereich der Änderung weist ein Sondergebiet Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO aus.

Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.500 m² mit den nachfolgenden Sortimenten in den einzelnen Teilbetriebseinheiten:

- max. 1.975 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel. Wird im Bebauungsplangebiet nur ein Lebensmittelmarkt als Teilbetriebseinheit errichtet, ist die Verkaufsfläche für den Food-Anteil auf 1.800 m² begrenzt.
- max. 1.000 m² Verkaufsfläche für Bekleidung
- max. 500 m² Verkaufsfläche für discountorientierte Bekleidung
- max. 200 m² Verkaufsfläche für Heimtextil
- max. 550 m² Verkaufsfläche für Schuhe / Lederwaren
- max. 40 m² Verkaufsfläche für Arzneimittel
- max. 50 m² Verkaufsfläche für Blumen
- max. 150 m² Verkaufsfläche für Kleinmöbel
- max. 300 m² Verkaufsfläche für Glas, Porzellan, Keramik
- max. 412 m² Verkaufsfläche für Sportartikel
- max. 215 m² Verkaufsfläche für Fahrräder und Zubehör
- max. 50 m² Verkaufsfläche für Schreibwaren
- max. 50 m² Verkaufsfläche für Zeitschriften
- max. 800 m² Verkaufsfläche für Tiernahrung / Zoomarkt

Ferner sind im Rahmen des vorbezeichneten Einkaufszentrums zulässig:

- Drogeriewaren als Randsortimente in den Teilbetriebseinheiten insgesamt bis zu maximal 330 m² Verkaufsfläche im Bebauungsplangebiet, den einzelnen Teilbetriebseinheiten auf jeweils untergeordneter Fläche zugeordnet. Bei einer Kombination mit Arzneimitteln darf abweichend von der flächenmäßigen Unterordnung der Flächenanteil für Drogeriewaren maximal 110 m² betragen. Alle anderen Randsortimente sind in den Teilbetriebseinheiten auf maximal 10 % der jeweils festgesetzten maximalen Verkaufsfläche und auf eine Verkaufsfläche von maximal 80 m² je Randsortiment beschränkt.
- Gastronomische Nutzungen und handelsnahe Dienstleistungen (z.B. Frisör, Schuster, Bank), soweit diese gegenüber den vorbezeichneten Handelsnutzungen untergeordnet sind.
Als untergeordnet gelten sie, wenn die von ihnen in Anspruch genommene Geschossfläche i.S.d. § 20 BauNVO nicht mehr als insgesamt 1.800 m² aufweist.

Mit diesen neuen Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen kann die Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der Innenstadt gewährleistet und unerwünschte städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens am Standort Pulverturm auf die Innenstadt ausgeschlossen werden.

Auch wesentlich negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen der Nachbargemeinden sind damit nicht zu befürchten. Insbesondere bei Lebensmitteln ist für die benachbarte Gemeinde Bayer. Gmain eine Abschöpfungsquote von lediglich 6,2 %, für die Gemeinde Piding eine Abschöpfungsquote von 5,0 % zu erwarten. Diese Werte liegen deutlich unterhalb des „Hindernisschwellenwertes“ von 10 %. Mögliche negative

städtebauliche Folgen sind für die Nachbargemeinden damit in Bezug auf Lebensmittel auszuschließen. Die bei Textilien zu erwartende Abschöpfungsquote von unter 1,0 % in Piding lässt negative städtebauliche Effekte ebenfalls gänzlich ausschließen. Auch bei den übrigen Sortimenten sind in den beiden Nachbargemeinden keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da diese jeweils nur als Randsortimente in den angesiedelten Lebensmittelmärkten auf kleiner Verkaufsfläche und in einem untergeordneten Umsatzanteil angeboten werden oder die möglichen Abschöpfungsquoten unterhalb der Nachweisgrenze liegen.

4. Erschließung und Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Berchtesgadener Straße (B20). Damit der Verkehrsfluss durch links-abbiegende Fahrzeuge nicht behindert wird, ist eine Linksabbiegespur mit einer Querungshilfe für Fußgänger geplant. Hinsichtlich dieser notwendigen Linksabbiegespur ist eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Antragsteller und der Bundesrepublik Deutschland – Straßenbauamt Traunstein zu schließen.

Die fußläufige Anbindung an die Innenstadt erfolgt barrierefrei über die Peter-und Paul-Gasse. Das Gebiet ist direkt an den regionalen ÖPNV-Verkehr angeschlossen und im näheren Umkreis überregional an das Schienennetz der Berchtesgadener Landbahn sowie an das Busnetz der grenzüberschreitenden Postbusse.

5. Umweltbericht/Grünordnung

Der Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Peter Aicher vom 09.12.2013 ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung. Dieser behandelt die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird auf die Berechnungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Pulverturm“ verwiesen. Der Bebauungsplan löst einen Bedarf an Ausgleichsfläche von 3.575 m² aus, die auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1960 Gemarkung Leobendorf erbracht wird. Der Bauwerber muss sich vor Satzungsbeschluss grundbuchmäßig dazu verpflichten, die vorgegebenen wiederkehrenden Pflegemaßnahmen auf der Ausgleichsfläche durchzuführen.

Die erweiterte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Landschaftsarchitekten Kai Kellermann vom 23.07.2013 ist gesonderter Bestandteil der Bebauungsplanbegründung.

6. Immissionsschutz

Für die Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung als Sondergebiet Einkaufszentrum diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und nach der TA-Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ vom 26.08.1998, Anhang A 1.3

„Maßgeblicher Immissionsort“.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft und der geplanten Nutzung vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde das Ingenieurbüro Greiner mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt.

Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht Nr. 211162/2 vom 25.01.2012 und den ergänzenden Berichten Nr. 211162/5 vom 01.08.2013 sowie Nr. 211162/6 vom 25.10.2013 entnommen werden.

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente gemäß DIN 45691 für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Bei Ansatz dieser Emissionskontingente können unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung (Schreinerei Heim) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der angrenzenden maßgeblichen Bebauung eingehalten werden. Durch die Gliederung hinsichtlich der Emissionseigenschaft wird geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Gleichzeitig wurden die bei der Berechnung der Immissionskontingente für das Einkaufszentrum zu berücksichtigenden Zusatzkontingente so vergeben, dass insbesondere im Bereich der Schreinerei Heim die maximal zulässigen Planwerte nicht ausgeschöpft werden. Obwohl der Betrieb der Bau- und Möbelschreinerei Heim bereits ausreichend im Zuge der Vorbelastung berücksichtigt wurde, ist somit gewährleistet, dass für diese Schreinerei noch ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

Neben den Emissionskontingenten werden im Bebauungsplan zudem aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,50 m und einer Länge von 70 m zu errichten. Die Fahrwege des Parkplatzes sind zu asphaltieren bzw. mit einem Pflasterbelag mit engem Fugenabstand zu versehen. Darüber hinaus wird als Ergebnis der Anhörung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) die Einhausung der Anlieferungsrampe an der nordwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Zum Schutz der leicht erhöht über dem Bauteil A (2-geschossiger Bereich) östlich anschließenden Nachbarbebauung wird eine Dachterrassennutzung für diesen Gebäudeteil ausgeschlossen.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wird mit diesen Maßnahmen den Ruhebedürfnissen der Anlieger ausreichend Rechnung getragen.

7. Abwasserbeseitigung, Altlasten

Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 829 Gemarkung Bad Reichenhall befand sich das ehemalige Gaswerk der Stadt Bad Reichenhall. In den Jahren 2000 und 2001 wurde im Zuge einer Altlastensanierung ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 8 – 13 m vorgenommen. Der Abschlussbericht der BGI-AG Niederlassung München vom 19.10.2001 über die Maßnahme ist bei der Stadt Bad Reichenhall einzusehen und für künftige Maßnahmen zu beachten. In Randbereichen sind Restbelastungen verblieben. Auch in tieferen Bereichen können gaswerksspezifische Belastungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Bei erforderlichen Eingriffen in tiefere Schichten oder im Randbereich des Grundstücks Fl.Nr. 829 Gemarkung Bad Reichenhall können Schutzmaßnahmen notwendig werden. In diesem Fall ist eine qualifizierte Sanierungsfirma zu beteiligen.

Sollte unerwartet auf kontaminiertes Bodenmaterial gestoßen werden, ist unabhängig von der Meldepflicht das Aushubmaterial entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Das Oberflächenwasser ist vorzugsweise zu versickern. Hierbei ist zu beachten, dass die Restaltlastenbereiche nicht tangiert werden. Gemeinsam mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist ein auch im Hinblick auf die Altlastensanierung vertretbares Entwässerungskonzept auszuarbeiten. Nicht versickerbares Oberflächenwasser kann bis zu einer maximalen Menge von 20l/s in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

8. Wasserversorgung

Der Planungsbereich ist an das Leitungsnetz der Stadt Bad Reichenhall anzuschließen.

9. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

10. Bodendenkmalpflege

In den Jahren 2000 und 2001 wurde im Zuge einer Altlastensanierung ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 8 – 13 m vorgenommen. Im Bereich des Bodenaustausches ist nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen.

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes sind Bodendenkmäler zu erwarten. Bei Eingriffen in diesem Bereich ist eine Grabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bad Reichenhall einzuholen. Bei der Baumaßnahme zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG unverzüglich anzuzeigen.

11. Aussagen zum Grundbesitz

Die Fl.-Nr. 839 und 839/2 befinden sich im Eigentum der Firma RMI GmbH & Co. vierte Beteiligungs KG. Die Fl.-Nr. 829 wurde bereits von der Firma RMI GmbH & Co. vierte Beteiligungs KG erworben und befindet sich im Eigentumsübergang.

12. Abwägung

Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern**, der **Handelsverband Bayern e.V.** und die **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern** brachten ihre negative Haltung zu diesem Einkaufszentrum trotz des mittlerweile vorliegenden CIMA-Gutachtens zum Ausdruck. Begründet wurde dies mit

- der wesentlich höheren Verkaufsfläche als 4.500 m² bei Summierung der Sortimente.
- der geplanten Verkaufsfläche von ca. 13 % der Gesamtverkaufsfläche von Bad Reichenhall (34.000 m² Verkaufsfläche).
- starken Kaufkraftabflüssen an die Peripherie von Bad Reichenhall, insbesondere in der Bekleidungsbranche.
- den Sortimenten Tiernahrung/Zoomarkt sowie Fahrräder/Zubehör, die nur durch Einzelgutachten festgestellt werden könnten.

- einem de facto-Einkaufszentrum in einer Randlage, das dem Grundgedanken des LEP bezüglich des Erhalts bzw. einer Stärkung einer attraktiven und funktionsfähigen Innenstadt diametral entgegen stehe.

Ziel des CIMA-Gutachtens war die Überprüfung der städtebaulich verträglichen Maximalflächen am konkreten Standort am Pulverturm. Die Annahmen des Gutachtens sind dabei in einem Worst-Case-Szenario (maximal zu erreichender Umsatz des Neuvorhabens) näher beschrieben worden. Die Auswirkungen der Umsatzumlenkungen in den einzelnen Sortimentsbereichen fußt dabei auf konkreten Konzepten, die am Standort vorstellbar wären, so dass die aufgezeigten Umsatzverlagerungen und die daraus abgeleiteten maximalen Verkaufsflächen auf die Situation vor Ort abgestimmt sind. Aus diesem Grunde wurden einige zentrenrelevante Branchen am Standort zusätzlich ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf den Bestand zu minimieren. Um dem Vorhabenträger jedoch auch die Möglichkeit zu eröffnen, innerhalb der maximalen Verkaufsfläche von 4.500 m² Konzeptvarianten umzusetzen, die keine wesentlichen Auswirkungen auf den innerstädtischen Bestand aufweisen, führt die reine Addition der einzelnen Sortimente zu einer höheren Verkaufsfläche, die am Standort jedoch nicht umsetzbar ist. Somit ergibt sich in der Paarung der maximalen Gesamtverkaufsfläche und den maximalen Einzelflächen der jeweiligen Sortimente ein Handlungskorridor, der eine nachhaltige Entwicklung des Grundstücks ermöglicht, ohne die Strukturen vor Ort negativ zu beeinflussen.

Die festgesetzte, 550 m² große Verkaufsfläche für Schuhe / Lederwaren ist laut CIMA-Gutachten richtigerweise nur bei einer Betriebsverlagerung innerhalb Bad Reichenhalls denkbar, für eine Neuansiedlung eines Betriebes müsste die Verkaufsfläche auf 200 m² beschränkt werden. Entsprechenden Festsetzungen (Verlagerung/Neuansiedelung) ist der Bebauungsplan aber nicht zugänglich. Allerdings konnte seitens des Bauherrn ein bereits geschlossener, langfristiger Mietvertrag eines Schuheinzelhandelsunternehmens vorgelegt werden, das die bereits bestehende Filiale in Bad Reichenhall zum Pulverturm verlegen wird. Aufgrund der örtlichen Situation und des Nachweises des künftigen Betreibers liegt damit eine innerörtliche Verlagerung vor, so dass die Prämissen des Gutachtens vollumfänglich berücksichtigt wurden. Auf diese Weise kann hier die höhere Verkaufsfläche von 550 m² begründet werden.

Ein reiner Vergleich der vorhandenen Einzelhandelsflächen mit dem derzeit vor Ort verfügbaren Verkaufsflächenangebot, wie er in der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange vorgenommen wurde, wird der komplexen Situation im Bad Reichenhaller Einzelhandel nicht gerecht. Zum einen müsste in einer solchen Gegenüberstellung der ansässige Tengelmann-Markt berücksichtigt und angerechnet werden und zum anderen ist die branchenspezifische Untersuchung der Auswirkungen notwendig, um einen Entwicklungskorridor aufzuzeigen, der die Innenstadt von Bad Reichenhall in der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit nicht schädigt. Das vorliegende Gutachten kann durch die branchen- und zielgruppenspezifische Betrachtung der Auswirkungen genau dies nachvollziehbar darlegen. Aufgrund der hohen Abflüsse in einigen Branchenbereichen und bei einigen Betriebskonzepten aus Bad Reichenhall wurden im CIMA-Gutachten daher insbesondere verträgliche Konzepte empfohlen, die auch einen Mehrwert für den gesamten Standort darstellen, ohne die Strukturen zu gefährden.

Eine direkte Konkurrenzsituation zu den bestehenden Textilgeschäften in der Innenstadt kann zum derzeitigen Zeitpunkt aufgrund des Konzeptes des Entwicklers und der dezidierten Einschränkungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsflächen am Standort nahezu ausgeschlossen werden.

Bei den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, deren maximale Verkaufsfläche laut Regierung von Oberbayern bei Vorliegen eines konkreten Projektes in Abstimmung mit der höheren Landesplanungsbehörde auf der Basis des tatsächlichen Projekteinzugsbereiches zu errechnen sei, waren gemäß Begründung zur landesplanerischen Beurteilung nur die Möbel- und Baumärkte angesprochen. Da eine eindeutige Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich nicht möglich war, wurde die Zulässigkeit von Bau- und Möbelmärkten bei der letzten Planüberarbeitung ganz gestrichen, um nicht in Konflikt mit den landesplanerischen

Vorgaben zu kommen. Bezüglich der mit 800 m² bzw. 215 m² Verkaufsfläche vorgesehenen Sortimente Tiernahrung/Zoomarkt und Fahrräder/Zubehör wurde seitens der höheren Landesplanungsbehörde keine Kritik geübt. Vielmehr wurde in der landesplanerischen Beurteilung empfohlen, die im Verträglichkeitsgutachten der CIMA genannten Höchstgrenzen im Bebauungsplan verbindlich festzuschreiben. Durch das neue LEP (September 2013) wurde u.a. die Zentrenrelevanz der Branchen Fahrräder und Zooartikel geändert, so dass jetzt sogar noch ein größerer Spielraum eröffnet wäre. Die im CIMA-Gutachten dargestellten, verträglichen Verkaufsflächen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden, sind damit in jedem Falle umsetzbar, ohne die Strukturen vor Ort negativ zu beeinflussen.

Die auch von der Regierung von Oberbayern dargestellten Rahmenbedingungen zeigen auf, dass der Standort grundsätzlich für großflächigen Einzelhandel geeignet ist. Durch die deutlich unterschrittenen Werte hinsichtlich der Verkaufsflächengröße ergibt sich zudem eine positive Einschätzung der Regierung von Oberbayern als wesentlicher Entscheidungsträger für das System der zentralen Orte in Bayern. Durch die zusätzlich vorgenommenen Einschränkungen hinsichtlich der Verkaufsflächen, die sich aus dem Verträglichkeitsgutachten ableiten, wird der Erhalt und die Sicherung der attraktiven und funktionalen Innenstadt von Bad Reichenhall ermöglicht, bei gleichzeitiger Fortentwicklung des Einzelhandels in Bad Reichenhall.

Nach Abwägung aller Belange waren die Einwände der Handwerkskammer für München und Oberbayern, des Handelsverbands Bayern e.V. und der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vor dem Hintergrund des öffentlichen Interesses an der Ausweisung dieses neuen Plangebietes und der Wiedernutzbarmachung der derzeit brach liegenden Fläche im Siedlungsgebiet nach Maßgabe der vorgenommenen Würdigung zurückzustellen.

Zu den vorgetragenen Bedenken der **Gemeinde Bayerisch Gmain** hinsichtlich der erneuten Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten außerhalb der Fußgängerzone, dem jahrelangen Trend der Stadt Bad Reichenhall vom Tourismusort weg zur Einkaufsstadt, dem sich verstärkenden Preiskampf zwischen den Einkaufsmärkten und dem Einzelhandel und den Handwerksbetrieben der ländlich geprägten Nachbargemeinde sowie der geplanten Erschließung des Einkaufszentrums ist folgendes entgegenzuhalten:

Der geplante Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielen der Regionalplanung Südostoberbayern. Der Einwand, die Stadt Bad Reichenhall würde die Ziele der Regionalplanung nicht erfüllen und sich tendenziell zu einer Einkaufsstadt entwickeln, ist nicht begründet. Auf die positive Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Als Mittelzentrum der Region hat Bad Reichenhall auch das landesplanerische Ziel zu verfolgen, ein entsprechendes Sortimentsangebot vorzuweisen. In Hinblick auf die neu festgesetzten Sortimentsarten und -flächen, sowie auf die Gesamtgröße des Sondergebietes, kann keine, einem Mittelzentrum untypische Entwicklung festgestellt werden. Gemäß dem Verträglichkeitsgutachten der CIMA und der landesplanerischen Beurteilung der höheren Landesplanungsbehörde sind bei den Festsetzungen bezüglich der Sortimente und der Verkaufsflächengrößen keine wesentlich negativen Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur in Bayerisch Gmain zu befürchten.

Dem kritisierten Umweg über Bayerisch Gmain für die dem Einkaufszentrum gegenüber liegenden Anwohner, die aufgrund der geplanten Linksabbiegespur auf der B 20 nicht nach links in Richtung Stadtzentrum abbiegen können, ist entgegenzuhalten, dass es sich hierbei nur um einige wenige Anwohner handeln wird. So ist von ca. sechs betroffenen Anwesen auszugehen, deren Bewohner diesen Nachteil in Kauf nehmen müssen. Es handelt sich dabei ausschließlich um genehmigte Wohngebäude, so dass der damit verbundene Verkehr, der diesen Umweg nehmen muss, nicht allzu stark ins Gewicht fallen wird. Verglichen mit dem täglichen Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße ist durch diese wenigen Wendemanöver eine gravierende Verschlechterung der Verkehrssicherheit nicht zu befürchten. Außerdem wird die Sicherheit im Bereich des Einkaufszentrums dadurch

verbessert, dass das große Grundstück des Einkaufszentrums künftig lediglich über eine einzige Zu- und Ausfahrt erschlossen wird und die bisher vorhandenen drei Ein- bzw. Ausfahrten entfallen. Die Verkehrssituation in diesem Bereich der Berchtesgadener Straße wird damit wesentlich übersichtlicher. Unter Berücksichtigung dieser Umstände ist die zurückzulegende Strecke bis zur nächsten Wendemöglichkeit z.B. im Bereich der Einmündung Schillerallee oder Lattenbergstraße in die B 20 in Bayerisch Gmain sowohl für die Anwohner der Berchtesgadener Straße als auch für die Gemeinde Bayerisch Gmain im Hinblick auf die Verkehrsverschiebung durchaus zuzumuten. Dieser Belang wird im Hinblick auf das öffentliche Interesse an der Ausweisung dieses neuen Plangebietes und der Wiedernutzbarmachung der derzeit brach liegenden Fläche im Siedlungsgebiet nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Interessen zurückgestellt.

Der **Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN)** wandte sich gegen das geplante Einkaufszentrum. Das Vorhaben sei nach wie vor in keiner Weise gerechtfertigt, da

- das Planvorhaben eine erhebliche Überschneidung mit dem bestehenden Angebot an Oberbekleidung und Schuhen, verursache.
- nach nur einer weiteren Fahrminute in Bayerisch Gmain genau der gleiche Vollsortimenter mit höchst komfortablen Parkbedingungen mühelos erreichbar sei.
- die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) genannten Verkaufsflächengrenzen mit den vorgesehenen Branchen erheblich überschritten werden würden.
- das verfügbare Marktpotential durch eine Vielzahl von Konkurrenzstandorten (Europark, Salzburg, Piding, Freilassing etc.) schon jetzt von Bad Reichenhall nur eingeschränkt, geschweige denn mit dem beabsichtigten Vorhaben hinreichend genutzt werden könne.
- eine hinreichende Abdeckung des vorhandenen Einkaufsbedarfes bestehe und bei Vorhabenrealisierung ein mit erheblichen Nachteilen behafteter Kaufkraftanzug aus der Innenstadt entstehe. Es empfehle sich deshalb, das Gelände des Alten Gaswerks dem Naherholungsbereich des Gollings anzugliedern, der mit der alten Stadtmauer, dem historischen Pulverturm und der dahinter liegenden Burg Gruttenstein als Gesamtensemble erhalten bleiben sollte.

Hinsichtlich der nach Auffassung des BN ausreichenden Versorgung Bad Reichenhalls mit Einzelhandelsgeschäften ist zu entgegnen, dass es der Stadt Bad Reichenhall ein Anliegen ist, dort Betriebe anzusiedeln, um die heute notwendige Grundversorgung der Bürger weiter zu gewährleisten und zeitgemäß zu erweitern. Entgegen den Darstellungen des BN sieht das Verträglichkeitsgutachten der CIMA durchaus noch Potential, ohne dass die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich von Bad Reichenhall durch das Planvorhaben beeinträchtigt und die Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der Innenstadt geschmälert werden. Bei der Überprüfung durch die CIMA wurde eine fachliche Beurteilung aller relevanten Branchen des Einzelhandels auf Basis der für Bad Reichenhall standortspezifischen, realistischen Umsatzerwartungen auf Grundlage des „Worst-Case-Ansatzes“ vorgenommen. Das Vorhaben am Pulverturm weist in erster Linie eine Ergänzung des vorhandenen Angebotes auf. Das Verträglichkeitsgutachten zeigt dabei deutlich, dass im angedachten zielgruppenspezifischen Angebot eine Stärkung des Standortes Bad Reichenhall erfolgt und konzeptionelle Lücken in Bad Reichenhall geschlossen werden können.

Das CIMA-Gutachten bestätigt in der Tabelle auf Seite 61 aus ihrer Untersuchung abgeleitete für den Standort verträgliche Sortimente und Verkaufsflächengrößen mit 1.000 m² Verkaufsfläche für Bekleidung/Wäsche im konsumigen Bekleidungsfachmarkt, 500 m² Verkaufsfläche für Bekleidung/Wäsche im discountorientierten Bekleidungsfachmarkt und 550 m² für Schuhe/Lederwaren. Diese Werte wurden in den Bebauungsplan übernommen:

Es handelt sich um einen integrierten Standort, der zwar in erster Linie gut mit dem Pkw angefahren werden kann, aber auch mit dem öffentlichen Nahverkehr (Haltestellen in ca. 250 m fußläufiger Entfernung) erreichbar ist. Der geplante Lebensmittelvollsortimenter wird die

bestehende Standortstruktur nicht negativ beeinflussen, zumal es zu einer Integration des bisher am Standort bis vor kurzem bereits bestehenden Tengelmänn-Marktes kommt. Auch eine Beeinträchtigung der Versorgungsstruktur von Bayerisch Gmain kann aus Gutachtersicht ausgeschlossen werden. Damit können sowohl die Lebensmittelanbieter in Bad Reichenhall als auch in Bayerisch Gmain ohne wesentlichen Verdrängungseffekt gut existieren. Außerdem bestanden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Form des ursprünglich geplanten Lidl-Marktes neben dem bisher vorhandenen Tengelmänn-Markt bereits seit 2006. Aufgrund der damals unlösbaren Grundstücksproblematik kam die Lidl-Filiale nicht zur Ausführung. Bei dem neu errichteten Edeka-Markt in Bayerisch Gmain, für den erst 2011 das Verfahren durchgeführt wurde, handelt es sich um einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt, der in erster Linie der Nahversorgung von Bayerisch Gmain dient, der aber für sich allein dem gemeinsamen Bedarf von Bad Reichenhall und Bayerisch Gmain nicht gerecht wird. So wurde dem bisher betriebenen Tengelmänn-Markt als Lebensmittelvollsortimenter seitens der CIMA eine wichtige Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im südöstlichen Stadtgebiet Bad Reichenhalls bescheinigt. Auch die tatsächlich vorhandene örtliche Struktur fordert einen Lebensmittelmarkt als Nahversorger. Um diesen Markt auch zukünftig am Standort zu erhalten, ist eine Modernisierung notwendig. Nahversorgungsinduzierte Versorgungsfahrten gilt es dabei zu minimieren, was durch das Vorhaben am Standort ermöglicht wird. Nach Aufgabe der bisherigen Tengelmänn-Filiale im Hinblick auf die geplante Neubaumaßnahme hat die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters hier somit durchaus seine Berechtigung.

Die aufgezeigten landesplanerisch verträglichen Verkaufsflächen beziehen sich immer auf ein Einzelvorhaben. Die Landesplanung ermöglicht keine Aussagen hinsichtlich des aktuellen Versorgungsgrades und des erreichbaren Marktanteils einer gesamten Stadt im jeweiligen Einzugsgebiet. Der BN vermengt hierbei zwei unterschiedliche Betrachtungsweisen, die nicht vermengt werden können. Vielmehr zeigt das Gutachten, dass es in einigen Branchenbereichen zu deutlichen Kaufkraftabflüssen in Bad Reichenhall kommt, die durch das Vorhaben in Teilen verringert werden können. Eine Überschreitung der LEP-Werte ist nicht zu konstatieren. Im Gegenteil. Die landesplanerisch genehmigungsfähigen Verkaufsflächen am Standort wurden durch die aufgrund des CIMA-Gutachtens vorgenommene Überarbeitung nochmals deutlich reduziert. In der landesplanerischen Beurteilung hatte die Regierung von Oberbayern in ihrer Funktion als höhere Landesplanungsbehörde außerdem bestätigt, dass das Vorhaben bei Berücksichtigung ihrer ergänzenden Vorgaben den Erfordernissen der Raumplanung entspricht.

Das Potential für die festgesetzten Verkaufsflächen in diesen Branchen, ausgehend von den Kaufkraftzahlen, ist in Bad Reichenhall durchaus noch gegeben. Die im Gutachten empfohlenen maximalen Verkaufsflächen des Vorhabens weisen zwar Konkurrenzwirkungen auf, diese sind jedoch nicht als kritisch oder gar schädlich einzustufen. Zudem handelt es sich um Maximalzahlen, die seitens des Bauherrn nicht ausgeschöpft werden müssen. Das CIMA-Gutachten befürchtete auf Seite 20 für die Bereiche Kleidung und Schuhe negative Auswirkungen auf die Kopplungsfähigkeit mit der Innenstadt, falls die Verkaufsflächen am neuen Standort zu umfassend werden. Dieser Befürchtung wurde aber mit der seitens der CIMA vorgeschlagenen Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Verkaufsflächengrößen entgegengewirkt.

Seitens der CIMA wurde festgestellt, dass das im Einzugsgebiet der Stadt Bad Reichenhall zur Verfügung stehende Marktpotential sowie das touristische Marktpotential, insgesamt rd. 2,8 Mrd. €, weder von Bad Reichenhall selbst noch von dem neuen Projekt gänzlich gebunden werden, da es eine Vielzahl von Konkurrenzstandorten im Umfeld gibt. Aus diesem Grunde ergibt sich für das Vorhaben in der Summe ein relevantes, deutlich geringeres Marktpotential von 150,6 Mio €. Die Zielumsätze werden sich somit aus der

Erschließung von bisher ungebundener Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet, der Verminderung von Kaufkraftabflüssen und der Umverteilungs-, bzw. Verdrängungswirkung im Bestand speisen. Gerade bei der auf Vorschlag der CIMA vorgenommenen Reduzierung der Verkaufsflächen sind weder wesentlich negative Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur der Bad Reichenhaller Innenstadt selbst noch wesentlich negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen der Nachbargemeinden zu befürchten. Die vorhandene, ausgesprochen starke Konkurrenzbeziehung mit Österreich wird im Gutachten deutlich thematisiert. Danach stellt der Europark aufgrund der guten Erreichbarkeit und des hohen Branchenmixes eine Konkurrenz für den geplanten Standort dar. Gerade für größere Anschaffungen im mittel- und langfristigen Bereich und für Einkaufsbummel bestätigt die CIMA dem Europark eine hohe Attraktivität. Von einem stets überlegenen Konkurrenten gegenüber dem Vorhaben ist hier jedoch entgegen den Ausführungen des BN nicht die Rede. Stattdessen wird eine Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Bad Reichenhall für möglich erachtet, sofern Konzeptlücken am Standort geschlossen werden können. Dies liegt im vorliegenden Fall vor, so dass die Kaufkraftabflüsse in einigen Branchenbereichen vermindert werden können, was Ziel des gesamten Einzelhandelsstandortes Bad Reichenhall sein muss.

Der Forderung nach einem Naherholungsgebiet ist entgegen zu halten, dass sich auf dem besagten Gelände jahrzehntelang das ehemalige Gaswerk befunden und diese Fläche nie als Naherholungsgebiet zur Verfügung gestanden hat. Die Stadt Bad Reichenhall verfügt aufgrund ihrer topographischen und landschaftlich schützenswerten Lage über nur wenige mögliche Gewerbestandorte. Die Lage der jetzigen Brachfläche innerhalb des Stadtgebietes ist deshalb für eine Ansiedlung von Einzelhandelsnutzung gut geeignet und sollte nicht ohne Not als Gewebestandort aufgegeben werden. Im Gegensatz dazu ist die Stadt mit Naherholungsflächen und den zahlreichen Landschaftsschutzgebieten im Stadtgebiet ausnehmend gut versorgt, so dass keine Notwendigkeit für die Umwandlung des alten Gaswerksgeländes in Grünfläche besteht. Stattdessen sollte der umliegende, unbebaute Außenbereich geschützt und erhalten werden. Aufgrund des steilen Hangs im Osten des Plangebietes, der als Zäsur wirkt, drängt sich auch eine Angliederung dieser Fläche an den Golling nicht auf.

Nach Abwägung aller Belange werden im Hinblick auf das öffentliche Interesse an der Ausweisung dieses neuen Plangebietes und der Wiedernutzbarmachung der derzeit brach liegenden Fläche im Siedlungsgebiet die Einwände des BN zurückgestellt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 gemäß §§ 2, 5, 9 und 10 des Baugesetzbuches und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern den Bebauungsplan „Am Pulverturm“ für die Grundstücke Fl. Nr. 829, 839, 839/2, 848/2 (Teilfläche) und 848/4 (Teilfläche) der Gemarkung Bad Reichenhall in der Fassung vom 11.12.2013 mit Begründung als Satzung beschlossen und die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.10.2013 mit der dazugehörigen Begründung festgestellt.

Bad Reichenhall, den 16.01.2014

.....
Dr. Lackner
Oberbürgermeister

