

A m t s b l a t t b e k a n n t m a c h u n g

Stadt Bad Reichenhall

24.02.2021

Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofwirt“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 5/5, 6, 21 (Salzburger Straße 21), 21/1 und 56 (Teilfläche), jeweils Gemarkung St. Zeno

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung am 08.12.2020 auf Antrag des Grundstückseigentümers Salzburger Straße 21 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 BauGB beschlossen.

Das ehemalige Hotel „Hofwirt“ steht seit dem Jahr 2012 leer. Der mit dem derzeitigen Eigentümer des Grundstücks Salzburger Straße 21 geschlossene Kaufvertrag ist noch nicht vollzogen. Die darin vereinbarte Nutzung der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke mit einem Hotel-Neubau macht die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) erforderlich.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan St. Zeno Süd, festgesetzt am 11.01.1967, setzt für die o. g. Grundstücke ein „Sondergebiet Kur“ mit erweiterten Baufenstern, einer viergeschossigen bzw. zwingend fünfgeschossigen Bebauung fest. In einer textlichen Festsetzung ist die zulässige Nutzung von Beherbergungsbetrieben und Schank- und Speisewirtschaften geregelt. Nach diesen Festsetzungen ist die Realisierung eines Hotelneubaus mit ca. 160 bis 200 Betten nicht möglich.

Ungeachtet der derzeit beschlossenen bzw. in Bau befindlichen Hotelneubauten besteht weiterhin perspektivisch ein Bedarf an Hoteleinrichtungen, da die Besucherzahlen in den vergangenen Jahren stetig zugenommen haben. Zudem ist die Touristikbranche ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Stadt Bad Reichenhall.

Billigungsbeschlüsse

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung am 08.12.2020 auf Antrag des Grundstückseigentümers Salzburger Straße 21 den mit dem Antrag hergereichten Unterlagen einen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2020 gebilligt.

Demnach war die Errichtung eines Hotels der 4-Sterne Kategorie mit ca. 280 Betten und max. 20 Wohnungen für das Personal und 68 Stellplätzen in einer Tiefgarage geplant.

Als Art der Nutzung soll ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung - Hotel und Gastronomie - mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 bei maximal fünf Vollgeschossen und einer Tiefgaragenanlage für 68 Stellplätze festgesetzt werden.

Erneuter Billigungsbeschluss

Aufgrund geänderter Planunterlagen hat der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall in seiner Sitzung am 23.02.2021 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 12.02.2021 gebilligt.

Gemäß der vorliegenden Betriebsbeschreibung bzw. den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll ein maximal fünfgeschossiges Hotel mit 140 Gästezimmern bzw. 190 Gastbetten entstehen. Im Hotel soll ein großzügiger Wellnessbereich untergebracht werden, der auch externen Gästen zur Verfügung stehen soll.

Das bestehende Hofwirtsgebäude und das „Salettl“ soll gemeinsam mit dem Gastgarten für den Restaurantbetrieb des Hotels genutzt werden. Restaurant, Gastgarten und Bar sollen künftig auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Zudem soll für die beiden denkmalgeschützten Gebäude eine dem Hotel angegliederte Seminar- bzw. Konferenznutzung vorgesehen werden.

In den oberen Stockwerken des Hofwirtsgebäudes sollen zusätzlich 15 Wohnungen für das Personal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter entstehen.

Insgesamt soll das Hotel gemäß der vorliegenden Planung über 113 Stellplätze, davon 68 Tiefgaragenstellplätze und 45 oberirdische Stellplätze verfügen.

Als Art der Nutzung soll ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung - Hotel und Gastronomie - mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 bei maximal fünf Vollgeschossen festgesetzt werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit

In seiner Sitzung am 23.02.2021 hat der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall die geänderten Planunterlagen gebilligt. Das Stadtbauamt wurde zudem mit der Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB beauftragt. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Wiedernutzbarmachung einer bisherigen Nutzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hofwirt“ und der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 12.02.2021 liegt mit Begründung vom 12.02.2021 in der Zeit vom

10.03.2021 bis einschließlich 16.04.2021

gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) öffentlich aus.

Durch Einsichtnahme kann sich jedermann öffentlich im **Rathaus der Stadt Bad Reichenhall, Neues Verwaltungsgebäude, Rathausplatz 8, Stadtbauamt, im Flur des 1. Obergeschosses und im Zimmer 101 ausschließlich nach telefonischer Vereinbarung (Tel.-Nr.: 08651/775-222 oder -260)** über die allgemeinen Ziele, Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich dazu äußern. Auf Wunsch wird die Planung erläutert.

Die Unterlagen werden gem. § 2 Abs. 2 PlanSiG in Verbindung mit § 27a Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) während der Auslegungsfrist auf der Internetseite der Stadt Bad Reichenhall unter folgender Adresse

<https://www.stadt-bad-reichenhall.de/rathaus-online/bauleitplaene/aktuelle-verfahrensbeteiligungen>
zur Einsicht und zum Herunterladen veröffentlicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass am Freitag, den 02.04.2021 (Karfreitag) und am Montag, den 05.04.2021 (Ostermontag) die Einsichtnahme im Rathaus aufgrund der Feiertage nicht möglich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofwirt“ bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

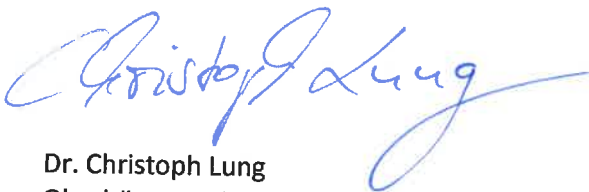
Gemäß § 4 Plansicherstellungsgesetz (BGBl I, S. 1041) soll die Möglichkeit, Stellungnahmen mündlich zur Niederschrift abzugeben, ausgeschlossen werden. Der Ausschluss begründet sich durch Schwierigkeiten aus pandemiebedingten Personalengpässen sowie räumlich bedingten Problemen, einen Ansteckungsschutz zu gewährleisten und die Abstandsregelungen einzuhalten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hofwirt“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach wird vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bad Reichenhall, den 24.02.2021



Dr. Christoph Lung
Oberbürgermeister