Stadt Bad Reichenhall

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mozartgarten“

für die Grundstücke Fl. Nrn. 1/2, 1/3 (Mozartstraße 1), 1/4 (Münchner Allee 2), 5/2 (Teilfläche) und 65/21 (Teilfläche), jeweils Gemarkung St. Zeno

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Stand: 15. November 2022
Gem. § 9 Abs. 8 BauGB
Überarbeitungen in Blau
Stand: 01.03.2023

Stadt Bad Reichenhall
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mozartgarten“
für die Grundstücke Fl. Nrn. 1/2, 1/3 (Mozartstraße 1), 1/4 (Münchner Allee 2), 5/2 (Teilfläche) und 65/21 (Teilfläche), jeweils Gemarkung St. Zeno
mit integriertem Grünordnungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGS- ÜBERLEGUNGEN 4

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT 4

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 2

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung 2
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 5
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand 6
2.4 Geltendes Planungsrecht 6
2.5 Verkehrserschließung 8
2.6 Technische Infrastruktur 8
2.7 Artenschutz 9
2.8 Umweltbelange 9
2.9 Geologie und Altlasten 11

3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION 11

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 11
3.2 Flächennutzungsplan (FNP) 12
3.3 Sonstige Regelwerke 12
3.4 Angrenzende Bebauungspläne 14
3.4.1 7. Änderung des Bebauungsplans „St. Zeno Süd“ 14
3.4.2 Bebauungsplan „St. Zeno Süd“ 15
3.4.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofwirt“ mit integriertem Grünordnungsplan 16

4 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN UND BESCHREIBUNG DES VORHABENS 17

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG 19

1 ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT 19

2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 19

3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 20

3.1 Art der baulichen Nutzung 20
3.2 Maß der baulichen Nutzung 20
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen 28
3.4 Verkehrsflächen 31
3.5 Grünordnerische Festsetzungen / Artenschutz 32
3.6 Sonstige Festsetzungen Gestaltung der Gebäude 33
Entwässerung 33
Immissionsschutz 34
3.7 Nachrichtliche Übernahmen Denkmalschutz 37
Wasserwirtschaft 42

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 43

1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT 43

Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft: 43
Landschaftspläne oder sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor. ... 44

2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITS- STÄTTEN 45

Bedarf an sozialer Infrastruktur 45

AUSWIRKUNGEN AUF DIE ARBEITSSTÄTTEN UND DIE WIRTSCHAFT 46
3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR 46
4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE INVESTITIONSPLA- NUNG 47
IV. VERFAHREN 47
1 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS 50
2 DURCHFÜHRUNG DER BETEILIGUNGEN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB 50
2.1 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB IVM § 3 PLANSIG 50
2.2 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND STELLEN, DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND, GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB 53
V. RECHTSGRUNDLAGEN 59

ANLAGEN:

- **ANLAGE 1: Beschreibung des Vorhabens**, planungsbüro hohmann steinert, 31.07.2022
- **ANLAGE 2: Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange**, BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH, 07.09.2022
- **ANLAGE 3: Bericht zur Relevanzprüfung [Artenschutz]**, Diplom-Biologin Stegherr, 14.07.2022
- **ANLAGE 4: Verkehrssicherheitsaudit**, Verkehrsplaner GmbH, 01.08.2022
- **ANLAGE 5**: **Sonnenstudie [Bestandsbebauung],** peter bohn + assoziierte gesellschaft von architekten mbh, 29.03.2021
- **ANLAGE 6**: **Sonnenstudie [Planung],** peter bohn + assoziierte gesellschaft von architekten mbh, 14.06.2022
- **ANLAGE 7: Sonnenstudie [Vergleich 7/5/4 – Vollgeschosse]**, peter bohn + assoziierte gesellschaft von architekten mbh, 14.06.2022
- **ANLAGE 8**: **Protokoll zum 2. Ortstermin zum Baum- und Artenschutz am 25.03.2021** mit Anlagen**,** HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH, 30.03.2021
- **ANLAGE 9: Baumbestands- und Maßnahmenplan**, HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH, 18.07.2022
- **ANLAGE 10: Stellungnahme Beeinflussung Grabenbachstollen**, Dr Kellerbauer, 25.08.2021
- **ANLAGE 11: Baugrundverhältnisse und Bodenkennwerte**, Gründungsempfehlung, Erdwärmenutzung, Dr. Kellerbauer, 20.04.2020
- **ANLAGE 12: Kampfmitteluntersuchung**, GEOLOG Fuß / Hepp GbR, 15.10.2018

Stadt Bad Reichenhall
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mozartgarten“
für die Grundstücke Fl. Nrn. 1/2, 1/3 (Mozartstraße 1), 1/4 (Münchner Allee 2), 5/2 (Teilfläche) und 65/21 (Teilfläche), jeweils Gemarkung St. Zeno
mit integriertem Grünordnungsplan

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Die Stadt beabsichtigt eine sinnvolle Entwicklung und Ergänzung dieses innerstädtischen Bereiches. Ungenutzte Flächen im Plangebiet sollen dabei in besonderem Maße einer Nachverdichtung zugeführt werden, um so bestehende Innenentwicklungspotentiale zu nutzen.

Durch den Grundeigentümer der Grundstücke Fl. Nr. 1/2, 1/3 und 1/4, Gemarkung St. Zeno wurde mit Schreiben v. 23.06.2022 ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes gestellt. Das Vorhaben entspricht dabei dem städtischen Planungsziel für den bahnhofsnahen Bereich im Quartier St. Zeno Süd, sodass dem Antrag positiv entsprochen werden konnte.

Es soll dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden, da dieser auch in der Stadt Bad Reichenhall zunehmend knapp wird. Die Sozialraumanalyse des Dr. Tekles, Stand März 2021 prognostiziert einen Bedarf an 70 bis 80 neuen Wohnungen jährlich (Annahmen).
Weiter soll den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Plangeberin nachgekommen werden. Schließlich will die Plangeberin an diesem zentralen Standort auch Büronutzungen ermöglichen, um so den wirtschaftlichen Entwicklungsabsichten und Bedürfnissen der Stadt gerecht werden zu können. Es sollen den ansässigen Betrieben entsprechende Erweiterungen ermöglicht werden, um bestehende Arbeitsplätze zu erhalten und durch die Expansion auch neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Dabei möchte die Stadt, die auf dem Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen in die künftige Entwicklung dieses Gebietes angemessen einbeziehen. Die bestehende Nutzungsmischung soll ergänzt werden durch einen hohen Anteil an Wohnnutzungen, weitere gewerbliche Nutzungen, insbesondere Büronutzungen sowie sozial-kulturelle Nutzungen wie bspw. Betreuungsstätten für Menschen mit Behinderung, die auf eine durchgängige Betreuung angewiesen sind.

Das Grundstück Mozartstraße 1 ist seit längerer Zeit brach gefallen. Dieses Grundstück soll im Rahmen einer Nachverdichtung einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden und den oben genannten städtischen Zielen dienen.

Das vorliegende Plangebiet war teilweise bereits Gegenstand der 4. Änderung des Urbebauungsplanes. Die dort vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen die von der Stadt für diesen innerstädtischen Bereich gewollte Nachverdichtung nicht zu. Die in dem Sondergebiet – Kur – (s. Kap. 2.4) zugelassene Art der baulichen Nutzung (Beherbergungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften; ausnahmsweise Wohnnutzungen) entspricht nicht mehr dem Willen der Plangeberin.

Aus diesen Gründen besteht nach § 1 Abs. 3 BauGB ein Planerfordernis.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich befindet sich im zentralen Ortskern der Stadt Bad Reichenhall. Der Bahnhof liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Münchner Allee.

Eine erste Siedlungstätigkeit im Quartier ist in der topographischen Karte von 1901 verzeichnet.



Abbildung 1: Topographische Karte, Ausgabejahr 1901, Quelle: BayernAtlasPlus, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 08.08.2019

Der Innenstadtbereich und so auch das Planungsumfeld wurden in den letzten Jahrzehnten einer deutlichen und kontinuierlichen baulichen Verdichtung zugeführt, wie die nachfolgenden Auszüge aus der topographischen Karte belegen.



Abbildung 2: Topographische Karte, Ausgabejahr 1960, Quelle: BayernAtlasPlus, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 08.08.2019



Abbildung 3: Topographische Karte, Ausgabejahr 1992, Quelle: BayernAtlasPlus, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 08.08.2019



Abbildung 4: Topographische Karte, Ausgabejahr 2008, Quelle: BayernAtlasPlus, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 08.08.2019



Abbildung 5: Topographische Karte, Ausgabejahr 2020, Quelle: BayernAtlasPlus, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 16.12.2020



Abbildung 6: Luftbild mit Flurkarte, BayernAtlasPlus, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 31.08.2022

Die Mozartstraße ist mit gemischten Nutzungen, wie Hotel, Bank, Wohnnutzung, Büronutzung, Seniorenresidenz oder Ärzten durchsetzt in Gebäuden zwischen III und VI Geschossen. Der Straßenraum ist durch die offene Bauweise, großer Baukörper mit vorgelagerter Baumkulisse geprägt.

Die Münchner Allee hat eine urbanere Ausbildung mit deutlich größeren Baumassen. Im näheren Umfeld dominiert v. a. die nördlich der Vorhabengrundstücke gelegene Klinik für Berufskrankheiten.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 1/4, 1/3, und 1/2 (=Vorhabengebiet) sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 65/21 (Mozartstraße) und 5/2 (Münchner Allee) Gemarkung St. Zeno bei einer Gesamtfläche von ca. 0,84 ha (einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen). Das Vorhabengebiet beläuft sich auf ca. 0,64 ha.

Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Reichenhall. Die Grundstücke Fl. Nr. 1/4, 1/3 und 1/2 liegen im Eigentum des Vorhabenträgers, der Volksbank Raiffeisenbank Oberbayern Südost eG.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 1/4 das Geschäftsgebäude der Volksbank Raiffeisenbank Oberbayern Südost eG einschließlich der zugehörigen Tiefgarage mit Einfahrt von der Münchner Allee sowie oberirdischen, versiegelten Kundenstellplätzen. Das bis zu fünfgeschossige Flachdachgebäude auf dem Eckgrundstück stellt hinsichtlich Höhe und Baumasse den größten Baukörper der nördlichen Mozartstraße dar.
Auf dem Grundstück besteht entlang der Münchner Allee und teilweise entlang der Mozartstraße eine platzartige Aufweitung des vorhandenen Gehweges. Die öffentliche Verkehrsfläche geht von seiner Materialität nahtlos in das Grundstück über und weicht in diesem Bereich von der sonst vorhandenen, asphaltierten Gehwegsituation ab. In dieser Situation befindet sich (auf öffentlichem Straßengrund) auch die Fußgängerunterführung unter der Münchner Allee in Richtung Bahnhof.

Entlang der Mozartstraße schließt dann auf den Grundstücken Fl. Nr. 1/3 und 1/2 ein aufgelassener und zwischenzeitlich abgebrochener Beherbergungsbetrieb an. Es handelte sich um eine zweigeschossige, stark sanierungsbedürftige bauliche Anlage. Auf dem Grundstück liegen unversiegelte Stellplatzflächen die der benachbarten VR-Bank zugeordnet sind.

Die angrenzenden Grundstücke Fl. Nr. 2/2 und 2/1 sind bereits Teil des Ensembles „Kurviertel“. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Baukörper. Im rückwärtigen Grundstücksteil liegt ein viergeschossiger, langgestreckter Satteldachbau, der derzeit mit Wohnungen und Ferienwohnungen belegt ist.
Im straßenzugewandten Grundstücksabschnitt befindet sich ein viergeschossiges Satteldachgebäude mit zwei straßenseitigen, prägenden Quergiebeln. V. a. an diesem Gebäude lässt sich die historische Situation des Kurviertels noch ablesen, wo gleich hier kein zusätzlicher Schutz als Einzeldenkmal über den Ensembleschutz hinaus besteht (im Unterschied zu den weiter südöstlich liegenden Gebäuden).
Städtebaulich wirksam ist darüber hinaus auch der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches. Innerhalb des Ensembles (auch auf dem Grundstück Mozartstraße 3-3b außerhalb des Geltungsbereiches) säumen nur einzelne Solitärgehölze den Gehweg auf den Privatgrundstücken. Der Blick auf den historischen Baubestand wird damit geöffnet.
In Richtung Münchner Allee fungiert der Baumbestand am südöstlichen Rand als deutlich wahrnehmbare Grünzäsur, die die historischen Bereiche von der moderneren Bebauung an der Münchner Allee städtebaulich abtrennt. In diesem Abschnitt erhöht sich auch die Anzahl der, den Gehweg flankierenden Gehölze, sodass sich der Blick auf die Baukörper erschwert und der Straßenraum durch die Baumkulisse geprägt wird. Historisch war in diesem Bereich der Villenpark der Villa Ritter von Brandl situiert. Die Baumkulisse sollte die Privatheit im Villengarten gewährleisten.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet (und die angrenzenden Grundstücke Fl.Nrn. 2/1 und 2/2) gilt hinsichtlich des Nutzungsmaßes der rechtskräftige Bebauungsplan St. Zeno Süd in der Fassung seiner 4. Änderung mit Rechtskraft seit 22.04.1991 (s. Abbildung 7). Der Bebauungsplan St. Zeno Süd, festgesetzt am 11.1.1967 gilt bezüglich der Nutzungsart.



Abbildung 7: Rechtskräftige 4. Änderung des Bebauungsplans St. Zeno Süd

Die Bebauungsplanänderung übernimmt das im Urbebauungsplan festgesetzte Sondergebiet Kur. Zulässig sind dabei folgende, dem Kurgebiet dienende Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften. Wohngebäude können dabei nur ausnahmsweise zugelassen werden. Insbesondere das bestehende Verwaltungsgebäude der VR Bank ist durch den Nutzungskatalog bauplanungsrechtlich nicht abgedeckt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist über Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Baugrenzen haben dabei einen Abstand von 9 m zur Münchner Allee bzw. 12 m zur Mozartstraße. Die Baulinie auf Fl. Nr. 2/1 tritt mit einem Abstand von 13 m zur Mozartstraße etwas weiter hinter die Straßenlinie zurück. An der Ecke Münchner Allee – Mozartstraße verringert sich der Abstand zur Münchner Allee auf ca. 5 m. für die Fl. Nr. 1/4 und 1/3 ist dabei ein gemeinsames Baufenster festgesetzt. Für das Grundstück Fl. Nr. 2/1 ist ein zweites Baufenster festgesetzt. Die Eckpunkte der beiden Baufenster sind im Wesentlichen durch die vorhandene Bebauung geprägt.
Mit der Baulinie wird die Gebäudeflucht der im Südosten angrenzenden, denkmalgeschützten Gebäude, für das innerhalb des Ensembles „Kurviertel“ liegende Grundstück Fl. Nr. 2/1 aufgegriffen. In der städtebaulichen Konzeption, die dem Neubau im Vorhabengebiet zugrunde liegt, wird dieser Gedanke fortgeführt.

Die städtebaulichen Kennzahlen (GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse) sind jeweils für das Eckgrundstück 1/4 am höchsten und reduzieren sich in Richtung Südosten. Entlang der Münchener Allee ist damit die bauliche Verdichtung am höchsten, die davon abrückend abnimmt.

Weiter festgesetzt sind die Möglichkeit zur Errichtung von Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen sowie der Erhalt des Baumbestandes. Für die Berechnung des Nutzungsmaßes ist die BauNVO 1990 in der bis 20.09.2013 geltenden Fassung anzuwenden.

2.5 Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich liegt an den öffentlichen Verkehrsflächen Münchener Allee und Mozartstraße. Der Baubestand der VR Bank (Fl. Nr. 1/4) ist dabei über die Münchener Allee erschlossen (TG-Einfahrt). Auch die bestehenden oberirdischen Stellplätze sind über die Münchener Allee erschlossen. Die Grundstücke 1/3 + 1/2 haben ihre Verkehrserschließung über die Mozartstraße.

Für die Mozartstraße existiert eine PKW-Sperre von 0 Uhr bis 6 Uhr. Beschildert ist ein Einfahrtsverbot von beiden Seiten der Mozartstraße. In der Mozartstraße existieren auch ein Krad-Fahrverbot in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr sowie ein ganztägiges Lkw-Fahrverbot. In begründeten Fällen können allerdings vom ganztägig geltenden Lkw-Fahrverbot Ausnahmen erteilt werden, um beispielsweise notwendige Lieferungen zu ermöglichen.

2.6 Technische Infrastruktur

Durch den Baubestand ist der Geltungsbereich hinsichtlich technischer Infrastruktur voll erschlossen.

Im Gehweg der Mozartstraße befindet sich die Stromleitung für die Straßenbeleuchtung. Die Hausanschlüsse der Einzelgrundstücke zweigen von Verteilerkästen im Straßenraum ab. Die Volksbank ist mit einer Trafostation ausgestattet, die auch durch ein 20kV-Mittelspannungskabel erschlossen wird. Die Trafostation dient als Verteiler für Hausanschluss und Straßenbeleuchtungskabel.

Eine Multimedia-Glasfaserversorgung befindet sich im südwestlichen Gehweg der Mozartstraße (außerhalb des Geltungsbereiches).
Die Niederdruckgasversorgung befindet sich ebenfalls sowohl in der Mozartstraße als auch in der Münchener Allee mit den jeweiligen Hausanschlüssen. Dies gilt in gleicher Weise für die Wasserversorgungsleitung.

Das Kanalnetz liegt als Trennkanalisation vor. Der Schmutzwasserkanal liegt in der Mozartstraße sowie in der Münchener Allee ab dem Ende des vorhandenen Baukörpers in Richtung Klinik. Zusätzlich liegt jenseits der Münchener Allee ein Regenwasserkanal im Bereich des Bahnhofvorplatzes.

Der Grabenbachstollen mit Überwasser der Saline verläuft in ca. 13 m Entfernung außerhalb der südwestlichen Grundstücksecke der Fl. Nr. 1/4 leicht schräg versetzt zur Münchener Allee und in 5 m Tiefe. Bereits Bodenbewegungen im mm-Bereich können Bauwerksschäden am Stollenbau hervorrufen.
Aus diesem Grunde wurde die mögliche Beeinflussung des Grabenbachstollens durch das Büro Dr. Kellerbauer untersucht (s. Anlage 10). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinflussung des Grabenbachstollens oder seiner Auskleidung durch ein geplantes Bauvorhaben in der Mozartstraße 1 nicht gegeben ist.

Es wird derzeit geprüft, ob die Grundstücke darüber hinaus über das derzeit im Aufbau befindliche Fernwärmenetz der Stadtwerke Bad Reichenhall KU erschlossen werden.

2.7 Artenschutz

Zur Prüfung, ob durch die Bauleitplanung Tatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet werden, wurden Unterlagen zum speziellen Artenschutz erarbeitet (Bericht s. Anlage 3).

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Habitateignung des zwischenzeitlich abgebrochenen Baukörpers auf dem Grundstück Mozartstraße 1 nicht vorlag und keine Quartiershinweise verzeichnet werden konnten. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich abgebrochen.
Der vorhandene Baumbestand wurde detailliert untersucht, Spechthöhlen oder Fledermausquartiere konnten nicht gefunden werden. Die vorbereitenden Baumfällungen konnten im Februar 2022 durchgeführt werden.

Es wurde zudem das Vorkommen der Zauneidechse untersucht. Dabei wurden keine Exemplare gefunden.

Mit dem zwischenzeitlichen Abbruch des Bestandsgebäudes Mozartstraße 1 hat sich die Habitateignung für Zauneidechsen geringfügig geändert. In zwei zusätzlichen Begehungen wurden keine Exemplare angetroffen. Rein vorsorglich soll mit der Errichtung eines Reptilienschutzzaunes das Baufeld von einer Besiedelung freigehalten werden.

2.8 Umweltbelange

Boden
Das Plangebiet liegt im Bad Reichenhaller Talkessel auf einer quartären postglazialen Schotterfläche der Saalach. Die für die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse maßgebliche Schicht – sandiger Kies mit hoher Wasserdurchlässigkeit - ist im gesamten Gebiet um das Baugelände aufgrund derselben geologischen Entstehung ähnlich ausgebildet (Baugrunduntersuchung, s. Anlage 11).

Es wird nachfolgend die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet anhand der Bodenschätzung (abgerufen am 23.06.2020) bewertet.

Kulturart	Grünland (Gr)
Bodenart	Lehmiger Sand (lS)
Zustands-/ Bodenstufe	Bodenstufe (l)
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserverhältnisse	Klimastufe 8° C und darüber (a) - Wasserstufe (2)
Boden-/ Grünlandgrundzahl	54
Acker-/ Grünlandzahl	43

Standortpotential	Wertklasse 3 (mittel)
Retentionsvermögen	Wertklasse 4 (hoch)
Ertragsfähigkeit	Wertklasse 3 (mittel)
Rückhaltevermögen	Wertklasse 3 (mittel)
Gesamtbewertung des Bodens	Wertklasse 3 (mittel)

Gemäß Leitfaden zur Bewertung der Bodenfunktionen (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz 2003) ergibt sich eine mittlere Wertigkeit für den Boden im Plangebiet.
Eine Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion kann aufgrund des fehlenden Gefälles und nicht vorhandener offener Bodenflächen ausgeschlossen werden. Eine stoffliche Belastung der Böden ist nicht zu erwarten.

Wasser
Es befindet sich kein Fließgewässer im Plangebiet. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Saalach etwa 780 m nordwestlich des Untersuchungsraumes.

Das Plangebiet wird der geologischen Einheit Flussschotter mit dem vorherrschenden Gestein Kies, wechselnd sandig, steinig zugeordnet. Dies lässt auch auf eine hohe Durchlässigkeit und somit auf eine hohe Grundwasserneubildungsrate schließen.
In Verbindung mit dem stark durchlässigen Boden ist die zuverlässige Versickerung sämtlicher Dach- und Oberflächenwässer gewährleistet (Baugrunduntersuchung, s. Anlage 11).

Der Geltungsbereich liegt im

- Heilquellenschutzgebiet der Solequellen in Bad Reichenhall; Kennzahl 2220824300103
- Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (REI 9)“ und „Weitwiesenquelle (REI 8)“; Kennzahl 2220824300077

Es erfolgte eine nachrichtliche Eintragung entsprechend Planzeichenverordnung.

Klima und Luft
Die Luftqualität ist für Bad Reichenhall von besonderer Bedeutung, da es sich um einen Kurort handelt. Durch das Landesamt für Umwelt (LfU) wird in der Kirchholzstraße eine Messstation betrieben, die Stickstoffdioxid (NO_2) sowie Ozon (O_3) erfasst. In den öffentlich zugänglichen Daten der letzten 48 Stunden (https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/messwerte/stationen/detail/112/180/ , abgerufen am 31.08.2022) lagen die Werte für NO_2 in der Luftgüteklasse „sehr gut“ bei O_3 zwischen „sehr gut“ und „befriedigend“.
Besonders der Baumbestand hat eine große Bedeutung für das Mikroklima der Innenstadt aufgrund der Produktion von Frischluft und Vermeidung urbaner Hitzeinseln.
Vorbelastungen hinsichtlich der Luftqualität sind durch den angrenzenden Straßenverkehr zu vermuten.
Der Belang Klima und die Beeinflussung durch Bauleitplanung ist de facto nur für das Kleinklima möglich.

Arten und Lebensgemeinschaften
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend bebaut / versiegelt bzw. gärtnerisch genutzt. Das Grundstück Mozartstraße 1 war bebaut, das Gebäude ist zwischenzeitlich abgebrochen. Die umliegenden Flächen stellen Brachen ohne besondere naturschutzfachliche Wertigkeit dar. Als naturschutzfachlich wertvoll ist der Baumbestand zu bezeichnen.
Der Baumbestand wurde durch die HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH aufgenommen und hinsichtlich der Parameter Stammumfang, Kronendurchmesser, Höhe, Wachstumsphase, Alter, Kronenform und Vitalität bewertet. Der Baumbestandsplan (s. Anlage 9) ist Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen.

Innerhalb des Geltungsbereiches oder dessen Umfeld befinden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Das FFH-Gebiet „Standortübungsplatz Kirchholz“ befindet sich in etwa 650 m nordöstlich vom Plangebiet. Es sind keine Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG betroffen

Es sind keine Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG betroffen. Es sind keine Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG von der Planung direkt betroffen. Allerdings reicht das LSG „Kirchholz“ bis an den Karlspark heran und liegt damit nur ca. 300 m vom Untersuchungs- gebiet entfernt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates „Berchtesgadener Land“ (§ 25 BNatSchG).

2.9 Geologie und Altlasten

Der Geltungsbereich gehört gemäß geologischer Karte von Bayern (M 1: 500.000) zur geologischen Einheit der Reichenhaller Schichten (v.a. Kalk- und Dolomitstein) im Übergangsbereich zu Ablagerungen im Auenbereich (meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. würmzeitlich) aus Mergel, Lehm, Sand und Kies. In der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1: 25.000) ist der Bereich als anthropogen überprägt nicht näher differenziert.

Für das Grundstück Fl. Nr. 1/3 wurde durch den Bauwerber eine Baugrunduntersuchung, erstellt durch Herrn Dr. Kellerbauer, 20.04.2020 erstellt (s. Anlage 11). Dieses geht von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 459,00 m ü. NHN sowie von einem maximalem Grundwasserstand von 461,0 m ü. NHN aus.

Hinweise oder Kenntnisse zu Altlastenverdachtsflächen liegen im Plangebiet nicht vor. In der Altlastenkartei am Landratsamt Berchtesgadener Land sind keine Altlasten verzeichnet. Dies schließt aber nicht das Vorkommen von Altlasten aus, da keine Bodenuntersuchungen durch das Landratsamt veranlasst wurden. Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

Das Stadtgebiet wurde in Kriegsfolge bombardiert. Mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmittelfunden aufgrund der Kriegsfolge muss gerechnet werden. Aus diesem Grunde wurde eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt (s. Anlage 12). Die Auswertung ergab wenige Indikationen. Eine punktuelle Nachgrabung zur Freigabe im Rahmen der Bauvorlage wurde empfohlen.

3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020
Die Stadt Bad Reichenhall ist im LEP 2020 mit der Stadt Freilassing als Oberzentrum eingestuft, umgeben vom Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing bzw. Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Das Landesentwicklungsprogramm nennt u. a. folgende Ziele und Grundsätze:

- Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft und ungegliederter, bandartiger Siedlungsentwicklung durch Anbindung neuer Siedlungseinheiten an bestehenden Siedlungsstrukturen;
- Vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotentialen;

Die Stadt Bad Reichenhall gehört zum Alpengebiet. Die Entwicklungsgrundsätze und Ziele des Alpengebietes werden durch die Planung nicht berührt.

Regionalplan

Die Stadt Bad Reichenhall ist raumordnerisch der Region Südostoberbayern zugeordnet. Laut Regionalplan Südostoberbayern (2020) sollen für diesen Planungsbereich folgende Ziele verfolgt werden:

- Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt. Die landschaftliche Schönheit und Vielfalt soll erhalten und die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden. Das reiche Kulturerbe soll bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten werden.
- Die Raumstruktur der Region Südostoberbayern soll durch eine ausgewogene polyzentrische Struktur und den Wechsel zwischen dicht besiedeltem und ländlichem Raum sowie durch die, für die oberbayerische Kulturlandschaft typischen, Landschafts- und Freiräume geprägt sein. Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
- Der Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden.
- In allen Teilen der Region kommt dem Tourismus und der Erholung eine besondere Bedeutung zu. Deshalb sind die Landschaftsschönheiten, die kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteile und Denkmäler in ihrer Charakteristik zu erhalten. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus soll das Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden. […]

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 8: Ausschnitt Berichtigungsplan zum Flächennutzungsplan Stadt Bad Reichenhall, 2016

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall stellt den Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Im Süden, jenseits der Mozartstraße, sowie im Norden, im Bereich der BG – Klinik schließt ein Sondergebiet Kur an.

3.3 Sonstige Regelwerke

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich der **Satzung nach § 22 BauGB über**

die Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen v.

15.01.1991. Hier unterliegt die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes, Wohnungserbbaurechten oder Teilerbbaurechten nach § 30 Wohnungseigentumsgesetz und Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten nach § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes dem Genehmigungsvorbehalt des § 22 BauGB.

Das **Sanierungsgebiet Stadtmitte** (Satzung v. 23.09.2004) grenzt direkt an den Geltungsbereich an bzw. umfasst die öffentlichen Verkehrsflächen Mozartstraße und Münchener Allee (Teilfläche). Auswirkungen auf die Planung resultieren daraus nicht.

In der **örtlichen Bauvorschrift** der Stadt Bad Reichenhall v. 15.09.1992 befindet sich der Geltungsbereich am Rande der Zone II. Hinsichtlich Dachform wird von den Vorgaben der Nrn. 7.1 und 7.2 abgewichen. Die Bebauungsplanänderung fordert gemäß 7.3 der Satzung zur besseren höhenmäßigen Einbindung in den Baubestand sowie zur Absicherung des Bestandsgebäudes die Umsetzung von Flachdächern auf dem geplanten Neubau sowie dem Bestandsgebäude (Fl.Nrn. 1/4 und 1/3).

3.4 Angrenzende Bebauungspläne

An den Geltungsbereich angrenzend sind die nachfolgenden Bebauungspläne rechtskräftig festgesetzt. Nicht aufgeführt ist dabei die 4. Änderung des Bebauungsplanes St. Zeno Süd, die für die Grundstücke Fl. Nr. 2/1 und 2/2 ebenfalls an das Plangebiet angrenzt. Hier ist die Beschreibung dem Kap.2.4 „Geltendes Planungsrecht“ zu entnehmen.

3.4.1 7. Änderung des Bebauungsplans „St. Zeno Süd“

Direkt an den Grundstücken Münchner Allee 2 und Mozartstraße 1 im Norden grenzt die 7. Änderung des Bebauungsplanes St. Zeno Süd für die Grundstücke Münchner Allee 8 und 10 an, festgesetzt durch Beschluss vom 08.12.2015, der die Klinik für Berufskrankheiten (Bestand und Erweiterung) bauplanungsrechtlich sichert (s. Abbildung 9). Festgesetzt ist ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO in der Fassung von 1990 mit Zweckbestimmung Kur.
Zulässige Nutzung ist eine Klinik für Berufskrankheiten.
Dieser Bebauungsplan setzt bzgl. des Nutzungsmaßes eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,71 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 1,8 bei maximal fünf Vollgeschossen fest. Darüber hinaus sind Wandhöhen bis 18 m zulässig.

Festgesetzt wurden darüber hinaus passive Schallschutzmaßnahmen, die aufgrund der Verkehrslärmemissionen aus der Münchener Allee sowie der Straße „Am Münster“ erforderlich sind. Das Immissionsschutzgutachten zur 7. Bebauungsplanänderung stuft die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Bebauung der VR Bank auf Fl. Nr. 1/4 als Mischgebiet ein.



Abbildung 9: 7. Änderung des Bebauungsplanes (08.12.2015)

3.4.2 Bebauungsplan „St. Zeno Süd“

Der Bebauungsplan St. Zeno Süd, festgesetzt am 11.01.1967, setzt für die nördlich angrenzenden Grundstücke Fl. Nr. 5/5 und 6, sowie für die östlich angrenzenden Grundstücke auf der Nordseite der Mozartstraße ein Sondergebiet – Kurgebiet - gem. § 11 Abs. 2 BauNVO 1962 fest. Als zulässige Nutzungen sind gemäß der textlichen Festsetzung 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Wohngebäude zugelassen werden. Auf den Grundstücken Fl. Nr. 5/5 und 6 ist eine Baukörperausweisung bei zwingend fünf Vollgeschossen festgesetzt. Für das Grundstück Mozartstraße 5-5a ist eine Baukörperausweisung mit einer zwingend viergeschossigen Bebauung und einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,78 als Nutzungsmaß festgesetzt.

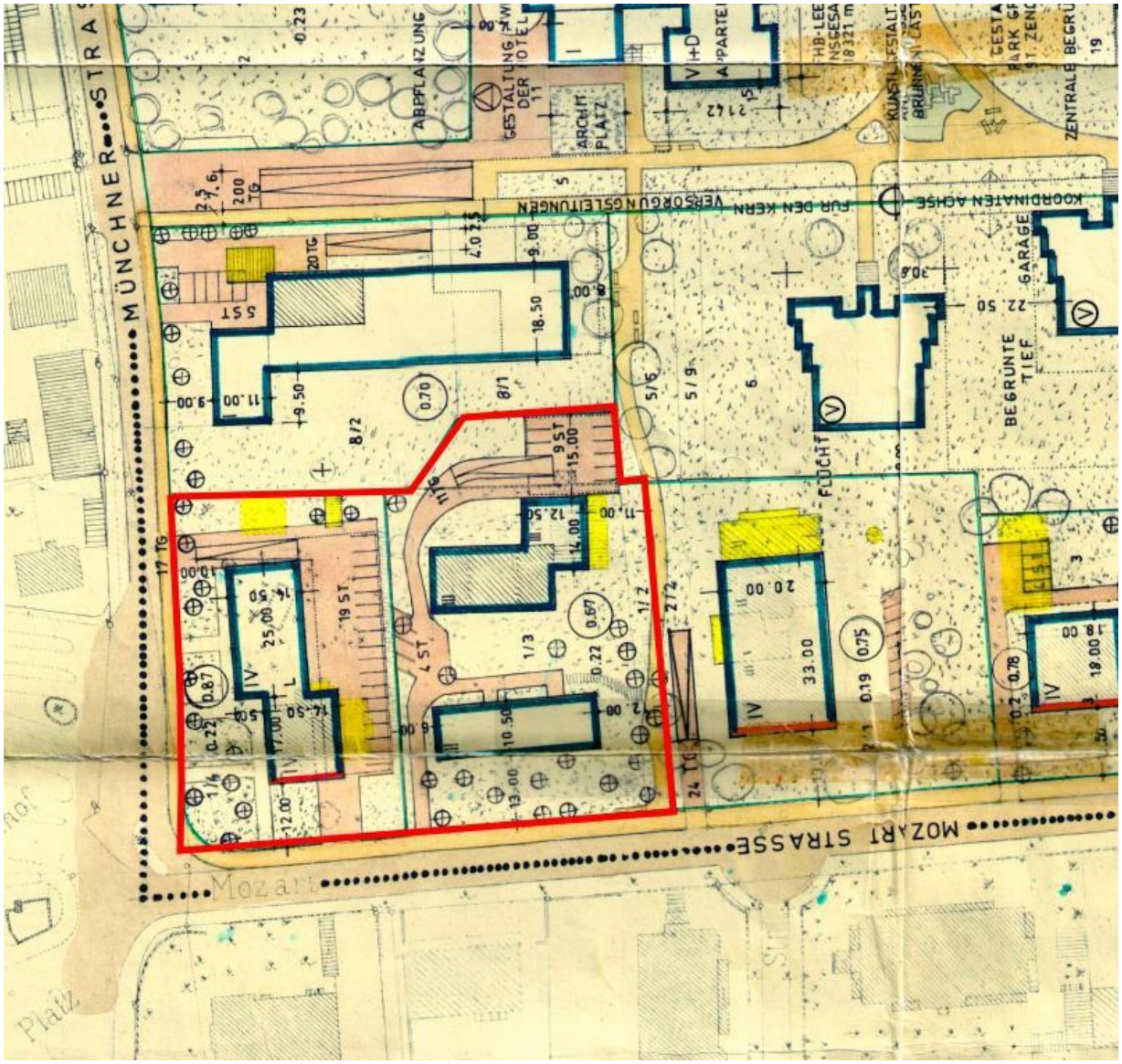


Abbildung 10: Ausschnitt aus Bebauungsplan St. Zeno Süd mit Vorhabengebiet (in Rot)

3.4.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofwirt“ mit integriertem Grünordnungsplan

~~Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Bad Reichenhall ist der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 08.12.2020 angenommen und der Bebauungsplanentwurf aufgestellt worden.~~ Für die Grundstücke Fl. Nrn. 5/5, 6, 21 und 21/1 ~~wird~~ wurde ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO 2017 mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie festgesetzt. Als Nutzungsmaß ~~wird~~ wurde eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,2 bei maximal fünf Vollgeschossen festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Festsetzung eines Viersterne – Superior Hotels mit Gaststättennutzung im denkmalgeschützten Gebäude Salzburger Straße 21 und Wohnungen für Beschäftigte des Hotels vorgesehen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hofwirt“ ~~wurde~~ ist zwischenzeitlich rechtskräftig (Bekanntmachung vom 2. März 2022).

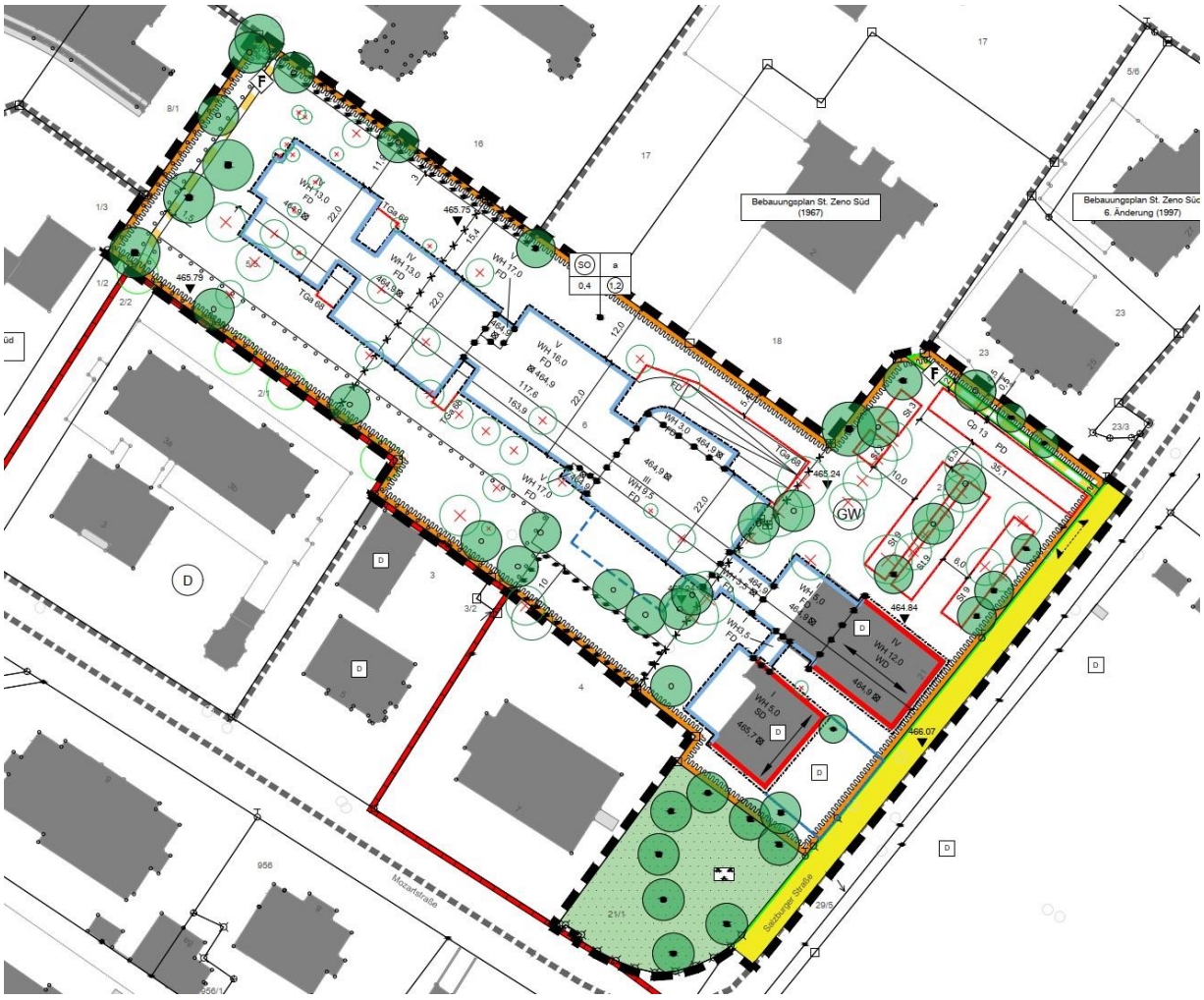


Abbildung 11: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hofwirt" mit integriertem Grünordnungsplan (02.03.2022)

4 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN UND BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Nach Nutzungsaufgabe des Beherbergungsbetriebes auf dem Grundstück Mozartstraße 1 (Fl. Nr. 1/3) hat der Eigentümer und jetzige Vorhabenträger die Wiedernutzbarmachung des Grundstücks erwogen. Das geltende Baurecht (Bebauungsplan St. Zeno Süd, 4. Änderung, s. Kap. I.2.4) entsprach dabei v. a. hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht den städtischen und privaten Zielen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung. Hierzu gab es mehrere Planungsüberlegungen, die dem Stadtrat in seinen Grundzügen vorgestellt wurden. Der abschließende Planungsentwurf entsprach dabei den städtebaulichen Vorstellungen ~~über~~ einer geordneten Stadtentwicklung und wurde daher als Grundlage für gegenständliche Bebauungsplanung herangezogen.
Der Planungsentwurf wurde auf Basis dessen weiter ausgearbeitet und diente schließlich dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Vorhabenträger.

Für die geplante Bebauung auf dem Grundstück Mozartstraße 1 wurde statt eines städtebaulichen Wettbewerbs von einem beauftragten Architekturbüro ein städtebauliches Konzept entworfen. Demnach soll sich über einem polygonalen eingeschossigen Sockel mit den jeweils getrennten Zugangsbereichen ~~sich~~ in zweiter Reihe der ~~Bahnhofsstraße~~ Münchner Allee vier windmühlenförmig angeordnete Wohnflügel mit jeweils unterschiedlicher Höhe erheben (dreige-

schossig, viergeschossig, fünfgeschossig und siebengeschossig) gegenüber dem eindrücklichen Volumen der nördlich angrenzenden Klinikerweiterung.

Der Hochpunkt wird bewusst im rückwärtigen Grundstücksteil situiert, um eine Beeinträchtigung des städtebaulich wichtigen Ensembles „Kurviertel“ sowie der angrenzenden Baudenkmäler zu vermeiden. Gleichzeitig werden auch die Belange der benachbarten Klinik für Berufskrankheiten auf Fl. Nr. 8/1 und 8/2 berücksichtigt: der Klinik zugewandt ist hier nur die Stirnseite des 7-geschossigen Gebäudeteils, während die weiteren Gebäudeteile in Richtung Klinik mit nur einem bzw. drei Vollgeschossen ausgeführt werden sollen.

~~Das städtebauliche Korn der Einzelhäuser~~ Der städtebauliche Entwurf lehnt sich hierbei unmittelbar an den Charakter de~~s~~r nördlichen, südlichen und westlichen ~~gesamten Viertels~~ Bebauung an; seine Höhenentwicklung agiert geschickt und dialogisch mit der Umgebung.

Die Bauflucht der in der Mozartstraße westlich und östlich angrenzenden Nachbar~~n~~bebauung wird aufgenommen, zur Mozart~~S~~straße ebenso wie nach Norden zur BG - Klinik zeigen sich lediglich in Höhe, Breite und Geschossigkeit gleichwertige~~, maßvolle~~ Gebäudefronten.

Der ~~wertvolle~~ teilweise alte Baumbestand entlang der Mozartstraße bleibt teilweise visuell ebenso erhalten wie der schmiedeeiserne, historische Zaun~~., der vermutlich einst den gesamten Block bis zur Bahnhofsstraße einfasste.~~ der vermutlich einst das gesamte Grundstück der ehemaligen Villa Ritter von Brandl ~~den gesamten Block bis zur Bahnhofsstraße~~ einfasste.

Für den ruhenden Verkehr ist es vorgesehen, die vorhandene Tiefgarage des bestehenden Bürogebäudes (Fl. Nr. 1/4) der Volksbank Raiffeisenbank Oberbayern Südost eG (Hauptstelle) mit derzeit 13 Stellplätzen in das Plangrundstück (Fl. Nr. 1/3, 1/2) hinein zu erweitern und im Bereich des geplanten Neubaus, um ein zweites Untergeschoss zu vergrößern. Die Tiefgarage wird nach der Erweiterung 109 Stellplätze aufweisen.
Für diese gemeinsame Tiefgarage der VR Bank wird die bestehende Tiefgaragenein- / ausfahrt auf die Münchener Allee erweitert, um einen 2-spurigen Verkehrsfluss zu ermöglichen.

Für die beiden Gebäude werden gemeinsame Außenanlagen mit einem einheitlichen Freiflächengestaltungskonzept vorgesehen. Oberirdisch werden künftig insgesamt 19 Stellplätze vorgehalten.
Im Bestand weist der oberirdische Kundenparkplatz der VR Bank 26 genehmigte Stellplätze auf Fl. Nr. 1/4 auf (Genehmigung v. 22.11.1991). Die oberirdischen Stellplätze werden durch die Umsetzung des Vorhabens also reduziert (genehmigter Bestand: 26 Stellplätze, nach Planumsetzung: 19 Stellplätze – Reduzierung um 7 Stellplätze).

Im nordöstlichen Bereich der Außenanlagen wird zudem ein Kinderspielplatz mit ca. 208 m² zzgl. einer Grünfläche für Ball-, Lauf- und Gruppenspiele mit einer Fläche von ca. 75 m² errichtet. Darüber hinaus werden insgesamt 44 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Der Baumbestand ist wesentliches Element der Planung.
Im Geltungsbereich sind 28 Planbäume dargestellt, davon sind 10 Bäume älter als 80 Jahre. Diese sind besonders wertvoll für Klima und Stadtbild.
Ein Erhalt des Baumbestands ist mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gesichert. Sie sind sowohl durch die Baumschutzverordnung als auch durch diese Festsetzungen geschützt. Zum Erhalt des vorhandenen Baumbestands wurde im Lauf des Verfahrens ein Baumbestands- und Maßnahmenplan eines Landschaftsarchitekten erstellt. Im Zuge der Planung wurde insbesondere die Lage der Tiefgarage auf den Erhalt des ältesten und größten Baums (tilia cordata, 150 Jahre alt, Plan Nr. 44, Kronendurchmesser 3,20 m) abgestimmt.

Während der Baumaßnahmen ist nach Ziffer 7.4 der Festsetzungen zum Schutz der Bäume eine Umweltbaubegleitung zur Überwachung und Koordination vorgesehen.

~~Ein GroßtTeil des Bestandes wird erhalten. Von den 80 76 Bäumen auf den Bestandsgrundstücken werden 3 Gehölze verpflanzt.~~

~~- 1 Baum gefällt, der nicht durch die Baumschutzverordnung geschützt ist und~~

~~- 15 Bäume wurden gefällt, die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind – hierfür erfolgen 15 Neupflanzungen~~

Weitere Angaben zum Vorhaben, insbesondere auch zu den geplanten Nutzungen sowie zu Stellplatzbedarf und -nachweis sind der Anlage 1 (Beschreibung des Vorhabens) zu entnehmen.

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1 ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT

Ziele der Planung sind die grundsätzliche Erhöhung der baulichen Dichte im Sinne einer Nachverdichtung und Innenentwicklung. Dabei soll ein Nutzungsmix aus Wohnen und Büronutzungen ergänzt durch eine (untergeordnete) soziale Einrichtung erreicht werden, bei hohem Anteil an Wohnen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum unter Berücksichtigung städtebaulicher Rahmengegebenheiten. Gleichzeitig soll mit dem Nutzungsmix der Gebietserhaltungsanspruch der angrenzenden Nutzungen, insbesondere das Sondergebiet „Kur“ im Bereich der Klinik für Berufskrankheiten gewahrt bleiben.

Zur Umsetzung dieser Ziele wird folgender, wesentlicher Planinhalt festgesetzt:

- Festsetzung der zulässigen Nutzungen statt eines Baugebietes nach BauNVO zur Ermöglichung des Vorhabens bei gleichzeitigem Schutz des benachbarten Sondergebietes „Kur“;
- Deutliche Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (insbesondere GRZ und GFZ) im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan;
- Festsetzung der Baugrenzen, sodass der Bestand abgedeckt ist und das geplante Vorhaben ermöglicht wird (eng angelehnt an den Vorhabenentwurf);
- Erhalt der wichtigsten, naturschutzfachlich und städtebaulich relevanten Bäume;
- Erhalt des alleeartigen Charakters der Mozartstraße mit großem Baumbestand, Erhalt der vorhandenen Grünzäsur (Baumreihe) zwischen historischem Ensemble „Kurviertel“ und moderner Bebauung;
- Ermöglichung einer zweigeschossigen und großflächiger~~n~~ Tiefgarage~~n~~ zur unterirdischen Abwicklung des ruhenden Verkehrs;

2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Quartier St. Zeno ein „Allgemeines Wohngebiet“ dar (s. Kap. I.3.2).
Mit der überwiegenden Wohnnutzung und der untergeordneten, das Wohnen nicht störenden Büronutzung ist der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets gewahrt.

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der damit verbundenen Planungsziele ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich.

3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung erfolgt keine Festsetzung eines Baugebietes nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern die Festsetzung der zulässigen Nutzungen, die im Bestandsgebäude vorhanden und im geplanten Neubau vorgesehen wird. Damit kann sichergestellt werden, dass keine störenden Nutzungen, insbesondere gegenüber des angrenzenden Sondergebiets Kur errichtet werden können.

Zulässig sind:

- Wohnen
  Der Bebauungsplan soll der Deckung des Wohnraumbedarfes dienen. Um den induzierten Verkehr zu begrenzen erfolgt zudem die Festsetzung der maximalen Anzahl von Wohneinheiten. Diese umfassen die im Neubau geplanten Wohnungen sowie die im Bestandsgebäude vorhandene Hausmeisterwohnung.
- Betreutes Wohnen
  Im Neubau soll eine soziale Nutzung integriert werden. Geplant ist eine betreute Wohngemeinschaft mit insgesamt 6 Zimmern zuzüglich Sanitär-, Lager und Gemeinschaftsräumen. Die 6 Personen werden von einer Pflegekraft in ihrer Lebensführung assistiert. Auch für diese steht ein Zimmer zur Verfügung. Die Zimmer haben keine eigene Kücheneinrichtung – ein Zimmer entspricht damit keiner Wohnung, sondern ist mit einem WG-Zimmer vergleichbar. Die betreute Wohngemeinschaft ähnelt einem kleinen Wohnheim.
- Büro
  Die Büronutzung stellt eine emissionsarme und mit dem SO Kur verträgliche Nutzung dar. Im Bestandsgebäude ist und bleibt die Hauptgeschäftsstelle der Volksbank Raiffeisenbank Oberbayern Südost eG situiert. Im Neubau sind insgesamt 5 Büroeinheiten geplant. Die späteren Nutzer sind noch nicht bekannt.

Der Großen Kreisstadt kommt im Bereich der Siedlungsentwicklung eine besondere landesplanerische Bedeutung zu. Auch mit Blick auf die prognostizierte Bevölkerungszunahme um ca. 460 Einwohner von insgesamt 18443 Personen im Jahr 2019 auf rd. 18900 Personen im Jahr 2039 (vgl. Demographie-Spiegel Landesamt f. Statistik) ist der Flächenbedarf an der Ausweisung des Wohngebietes zweifellos gegeben.
Die Stadt Bad Reichenhall ist zudem in der Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) vom 6. September 2022 als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Auch dadurch leitet sich ein Wohnraumbedarf ab.

Für die Büronutzung liegen keine Erkenntnisse hinsichtlich einer Bedarfsprognose vor. Die anteilige Büronutzung ist jedoch elementarer Teil des Vorhabens. Es ist davon auszugehen, dass durch den Vorhabenträger ein entsprechender Bedarf gesehen wird.

Dies gilt in gleichem Maße für die untergeordnete Nutzung des betreuten Wohnens. Auch hier liegen keine Zahlen für eine stadtgebietsweite Bedarfsprognose vor. Hier liegt jedoch bereits ein konkreter Nutzungsinteressent vor, sodass der Bedarf bejaht werden kann.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoss-

flächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl von Vollgeschossen und die maximale Wandhöhe (WH). Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, da ohne diese Festsetzungen öffentliche Belange, insbesondere das Ortsbild sowie denkmalschutzrechtliche Belange beeinträchtigt werden könnten.

Die GRZ ist für die Vorhabengrundstücke mit 0,4 festgesetzt. Überschreitungen für Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig bis zu einem Wert von 0,72. Die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 wird eingehalten. Der Überschreitung der zulässigen Überschreitung von 50 % ist durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gedeckt: „Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.“

Die Erforderlichkeit der Abweichung der Überschreitungsregelung von 50 % ergibt sich aus der Anlage der flächigen Tiefgarage, die sich unter beide Baukörper erstreckt und auch Abstell- und Technikräume beinhaltet. Die Größe der Tiefgarage ergibt sich dabei aus dem Stellplatzbedarf basierend auf der Anzahl der Wohn- und Büroeinheiten~~einheiten~~. Bei einer Reduzierung der Wohneinheiten wäre auch eine Einhaltung der 50%-Regelung möglich gewesen – der dringende Bedarf an Wohnraum könnte so jedoch nicht in gleichem Maße gedeckt werden.
~~Gleichzeitig ist die Überschreitung der 50%-Regelung städtebaulich nicht wahrnehmbar, da die Hauptbaukörper auf eine GRZ von 0,4 beschränkt sind. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu verzeichnen. Im Gegenteil: durch die Errichtung der Tiefgarage sind oberirdische Stellplätze nur in sehr begrenztem Umfang erforderlich, sodass die Flächen der Anlage von Freiflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität zugutekommen.~~
~~Durch die Mindestüberdeckung der Tiefgarage ist auch gewährleistet, dass Pflanzungen vorgenommen werden können.~~
Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist auch mit der erhöhten über- und unterbauten Fläche möglich. (siehe hierzu oben Punkt I.2.8 zur Bodenbeschaffenheit, S. 9) Zudem ist in textlichen Festsetzungen geregelt, dass die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (6.4) und das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist (8.1).
Einschränkungen der Grundwasserneubildungsrate können gemäß Baugrundgutachten vom 20.04.2020 nicht verzeichnet werden.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 geht nicht über den Orientierungswert für Obergrenzen eines allgemeinen Wohngebietes hinaus und bleibt deutlich hinter dem Orientierungswert für Obergrenzen eine Mischgebietes zurück.

Für die GFZ wurde mit 1,45 ein Wert festgesetzt, der sich durch die Anforderungen des Vorhabens und des Bestands bemisst. Dieser überschreitet die Orientierungswerte für Obergrenzen eines allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes – bleibt aber hinter den Orientierungswerten für Obergrenzen eines besonderen Wohngebietes und deutlich hinter dem eines urbanen Gebietes zurück. Dies erfolgt um zu verdeutlichen, dass eine innerstädtische Verdichtung, insbesondere in die Höhe gewünscht ist. Die GFZ stellt dabei gleichzeitig eine Erhöhung des Baurechtes im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan dar. Die GFZ-Festsetzung orientiert sich zum einen an den, im Norden angrenzenden und das Quartier im Bereich der Münchener Allee prägenden Klinikgebäude ~~als auch an dem geplanten Vorhaben~~. Die Vorhabengrundstücke im Einflussbereich der Münchener Allee erfahren durch die GFZ (1,45) nochmals eine städtebauliche Betonung. Die GFZ bleibt jedoch hinter der dominierenden Baumasse der Klinik für Berufskrankheiten (GFZ 1,8 für Baubestand und 1,68 für Neubau) zurück.

Bebaute bzw. durch das Vorhaben geplante Flächen (Flächenermittlung **ohne** Balkone):

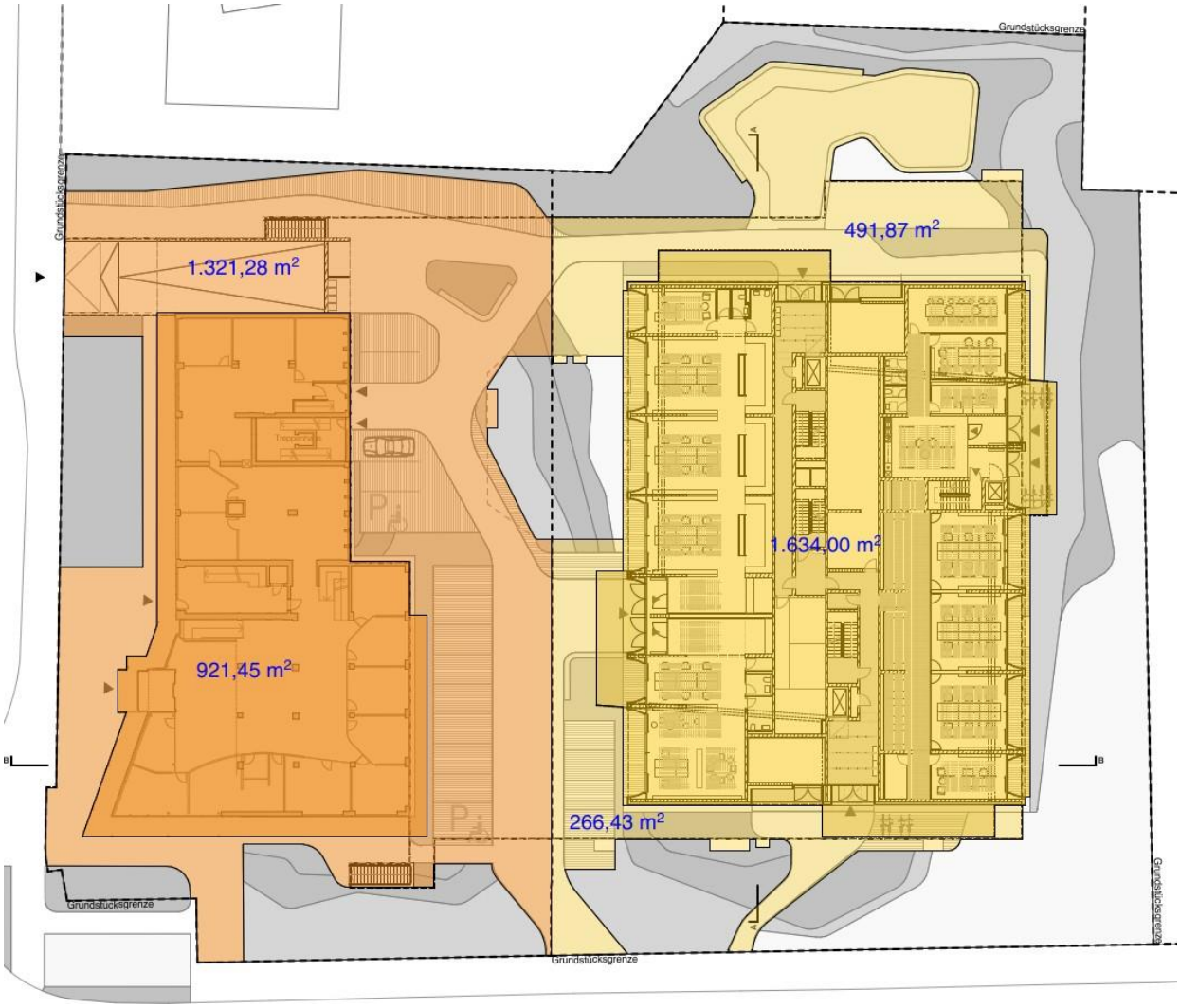


Abbildung 12: Flächenbilanzierung des Vorhabens im Sinne der GRZ, Peter Bohn + Assoziierte GmbH

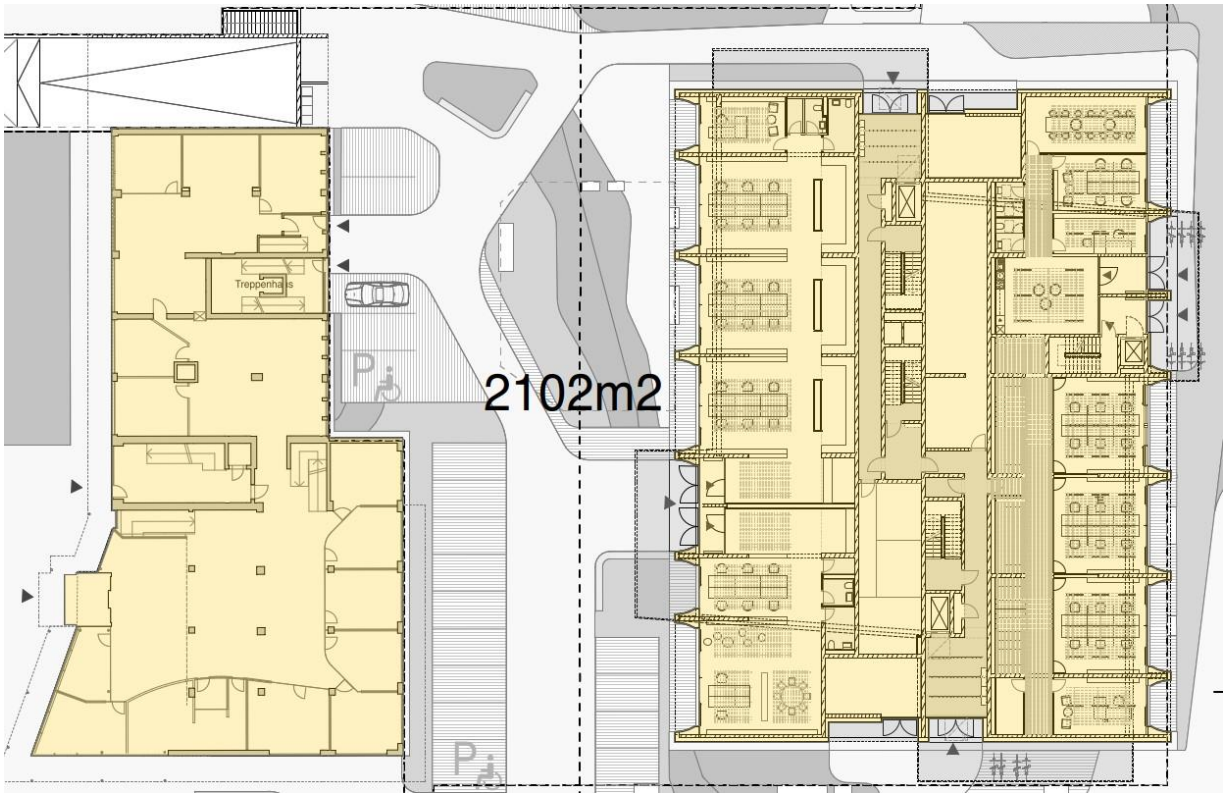


Abbildung 13: Geschossfläche Bestand und Planung, EG, Peter Bohn + Assoziierte GmbH

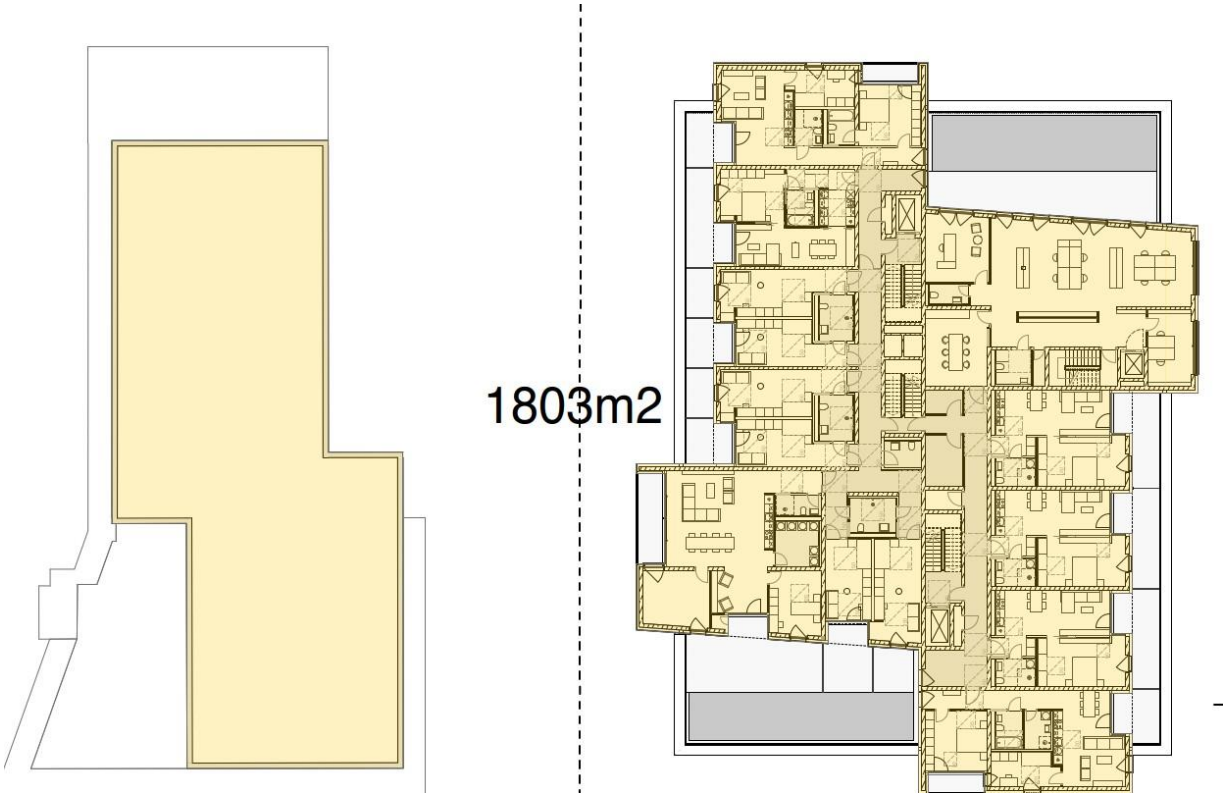


Abbildung 14: Geschossfläche Bestand und Planung, 1. OG, Peter Bohn + Assoziierte GmbH

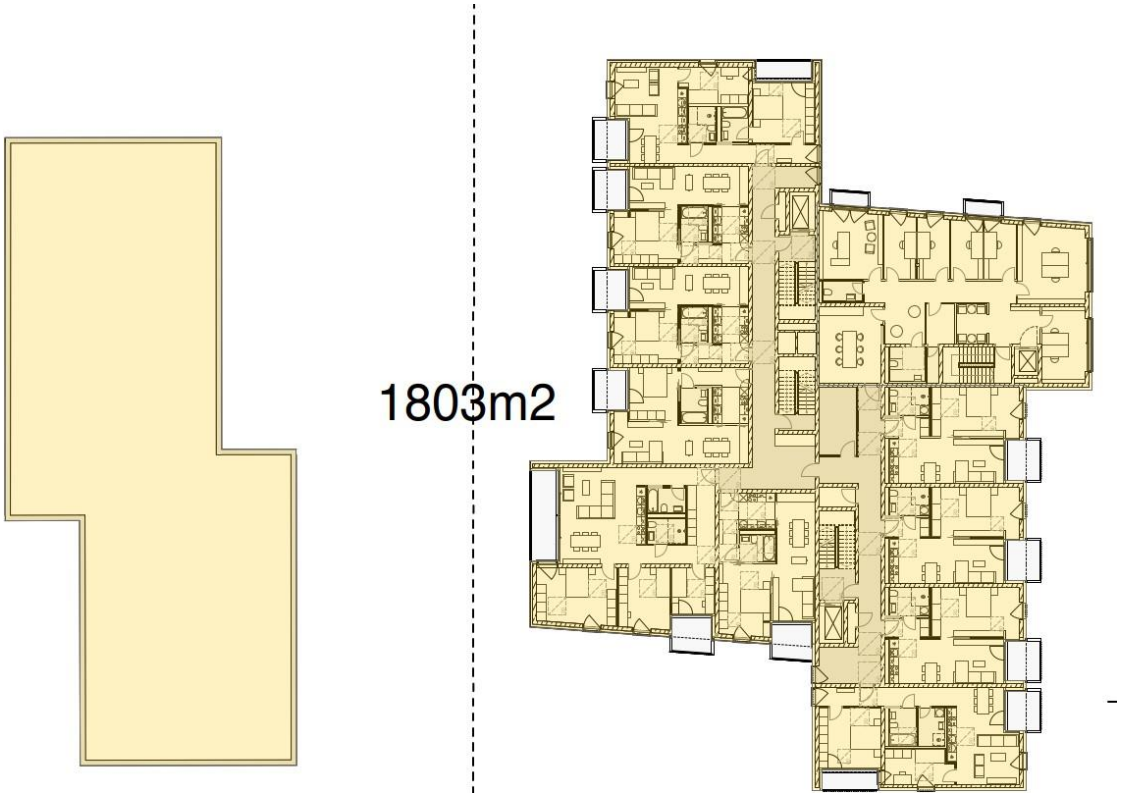


Abbildung 15: Geschossfläche Bestand und Planung, 2. OG, Peter Bohn + Assoziierte GmbH

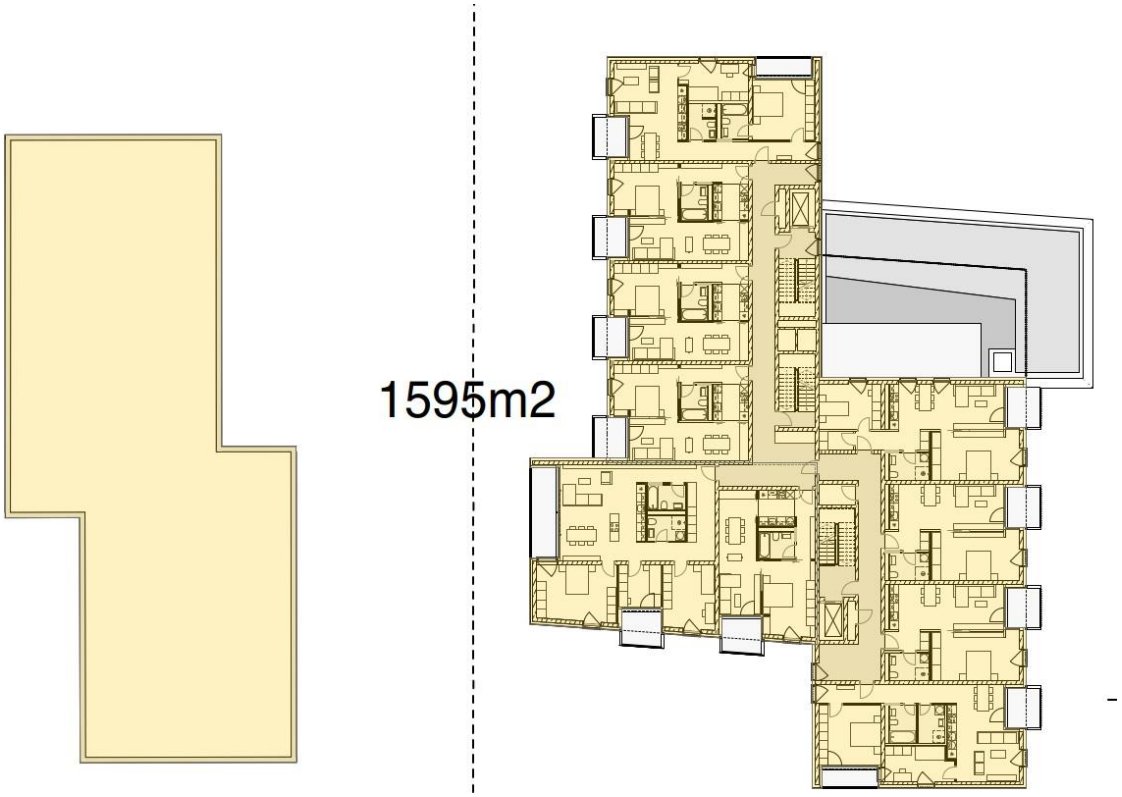


Abbildung 16: Geschossfläche Bestand und Planung, 3. OG, Peter Bohn + Assoziierte GmbH

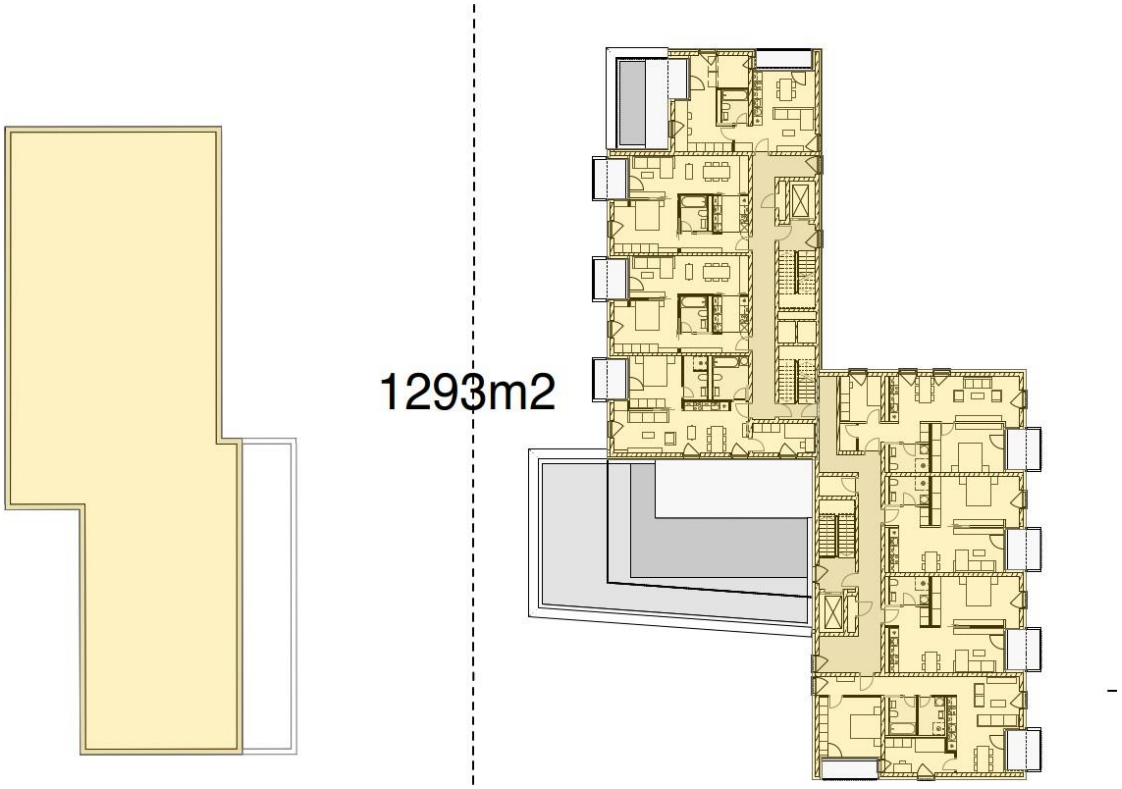


Abbildung 17: Geschossfläche Bestand und Planung, 4. OG, Peter Bohn + Assoziierte GmbH

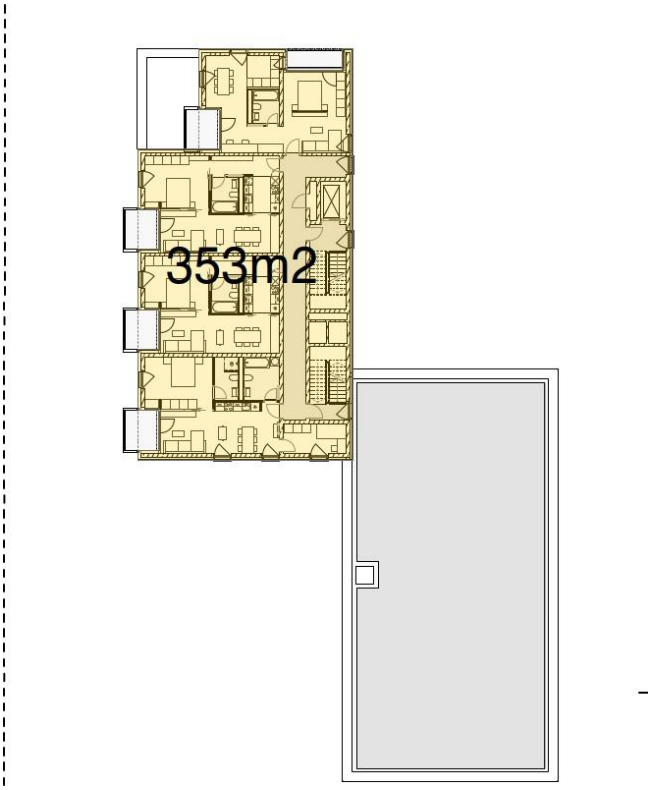


Abbildung 18: Geschossfläche Bestand und Planung, 5. OG, Peter Bohn + Assoziierte GmbH

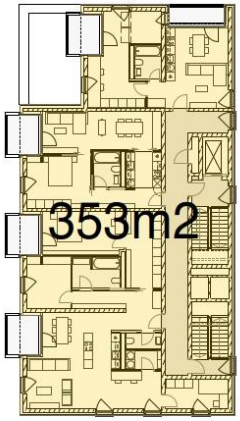


Abbildung 19: Geschossfläche Bestand und Planung, 6. OG, Peter Bohn + Assoziierte GmbH

GRZ- / GFZ-Ermittlung

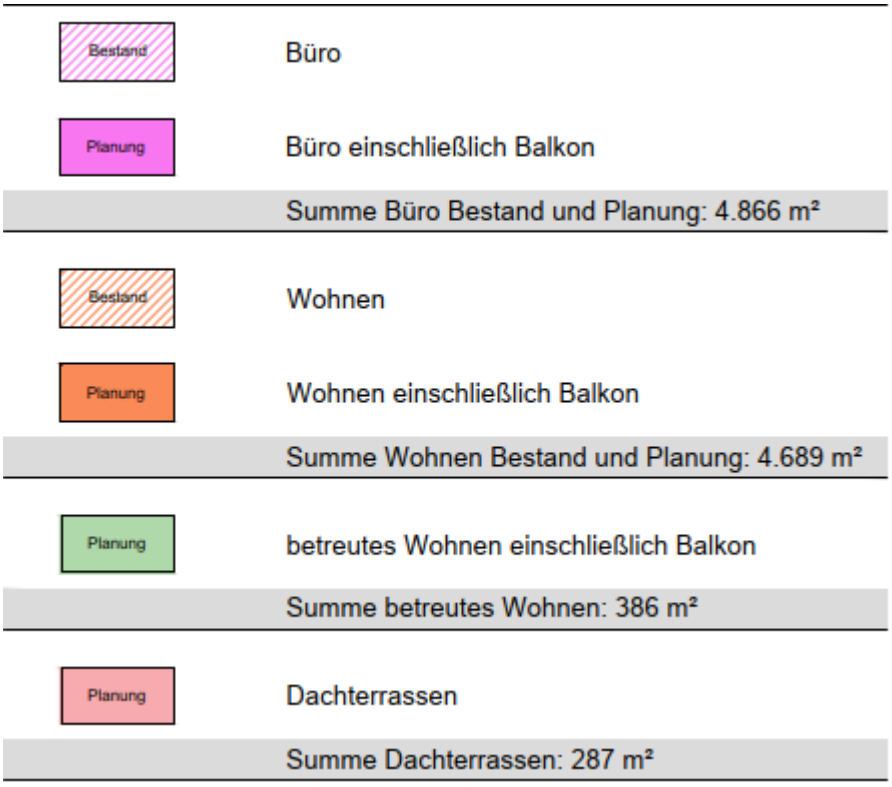
Grundstücksfläche: (bei Vereinigung von Fl. Nr. 1/4 + 1/3 + 1/2)	**6.406 m²**
Überbaute Grundstücksfläche (GRZ I)	2.555 m² (entspricht GRZ I von 0,4)
Gesamte über- und unterbaute Grundstücksfläche einschließlich Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ I + II)	**4.635 m²** (entspricht GRZ II von 0,72)
Geschossfläche (ohne Balkone)	**9.302 m²** (entspricht einer GFZ von 1,45)

Geschossflächenermittlung, aufgeteilt nach Geschossen – **ohne** Balkone:

Geschoss	**Geschossfläche nach GFZ-Berechnung ohne Balkone**
EG	2.102 m²
1.OG	1.803 m²
2. OG	1.803 m²
3. OG	1.595 m²
4. OG	1.293 m²
5. OG	353 m²
6. OG	353 m²
Summe:	**9.302 m²**

Bruttogeschossflächenermittlung, aufgeteilt nach Geschossen und Nutzungen, einschließlich Untergeschossen – **mit** Balkonen

	Nutzung	BGF										BGF %	Art der Nutzung gemäß Bebauungsplan
		2.UG	1.UG	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG	6.OG	Summe		
oberirdisch Bestand	Büro			772 m²	642 m²	642 m²	642 m²	564 m²			3.261 m²	96 %	
	Wohnen					124 m²					124 m²	4 %	eine Wohnung für Personal
	Summe Bestand			772 m²	642 m²	766 m²	642 m²	564 m²			**3.385 m²**		
oberirdisch geplant	Büro einschließlich Balkon			1.137 m²	232 m²	236 m²					1.605 m²	24 %	5 Einheiten
	Wohnen einschließlich Balkon			339 m²	603 m²	1.021 m²	1.043 m²	790 m²	385 m²	385 m²	4.565 m²	70 %	41 Wohneinheiten
	betreutes Wohnen einschließlich Balkon				386 m²						386 m²	6 %	1 Wohneinheit mit 6 Betten (betreutes Wohnen)
	Summe Neubau			1.476 m²	1.222 m²	1.257 m²	1.043 m²	790 m²	385 m²	385 m²	**6.556 m²**		
unterirdisch Bestand	Stellplätze Pkw mit Erschließung		470 m²								470 m²	39 %	
	Lager, Technik mit Erschließung		722 m²								722 m²	61 %	
	Summe Bestand		1.192 m²								**1.192 m²**		
unterirdisch geplant	Stellplätze Pkw mit Erschließung	1.664 m²	1.855 m²								3.519 m²	84 %	
	Lager, Technik mit Erschließung	95 m²	581 m²								676 m²	16 %	
	Summe Neubau	1.759 m²	2.436 m²								**4.195 m²**		
	Summe gesamte BGF										**15.328 m²**		
Dachterrassen geplant	Dachterrassen				186 m²		39 m²	62 m²			287 m²		



Die Wandhöhen werden für den Baubestand gemäß den vorhandenen Wandhöhen festgesetzt. Für den Neubau erfolgte eine Staffelung der Wandhöhen. Besonders diese Staffelung ist dafür

verantwortlich, dass auch für den Gebäudehochpunkt eine Verträglichkeit mit der Umgebungsbebauung resultiert: Der Hochpunkt wird bewusst im rückwärtigen Grundstücksteil situiert, um eine Beeinträchtigung des städtebaulich wichtigen Ensembles „Kurviertel“ sowie der angrenzenden Baudenkmäler zu vermeiden. Gleichzeitig werden auch die Belange der benachbarten Klinik für Berufskrankheiten auf Fl. Nr. 8/1 und 8/2 berücksichtigt: der Klinik zugewandt ist hier nur die Stirnseite des 7-geschossigen Gebäudeteils, während die weiteren Gebäudeteile in Richtung Klinik mit nur einem bzw. drei Vollgeschossen ausgeführt werden sollen, und damit sogar in diesem Bereich hinter dem geltenden Baurecht zurückbleiben.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind über Baugrenzen definiert. Für das Grundstück Fl. Nr. 1/4 und das Grundstück 1/3 sind die Baugrenzen im Wesentlichen am Bestand bzw. der geplanten Bebauung orientiert. Für den geplanten Neubau auf Fl. Nr. 1/3 sind zusätzlich zur Sockelbebauung die auskragenden Gebäudeteile festgesetzt. Im Süden und Osten des Grundstücks Fl. Nr. 1/3 wurde die Baugrenze so festgelegt, dass ein weitestgehender ~~der~~ Erhalt des Baumbestandes an den Grundstücksgrenzen gewährleistet ist.

Über die Baugrenzen hinaus ist noch die Errichtung der ~~von~~ Gemeinschaftst ~~T~~iefgaragen zulässig (unter Einhaltung der max. GRZ). Damit soll die Anordnung des ruhenden Verkehrs unterirdisch gefördert werden.

Flächen für Stellplätze außerhalb der Baugrenzen wurden verortet und sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig (und innerhalb der Baugrenzen). Dennoch treten insgesamt die Flächen für oberirdische Stellplätze deutlich hinter die der unterirdischen Stellplätze zurück. Hiermit wird vor allem auf das angrenzende Kurgebiet reagiert, um den lärmintensiveren oberirdischen Parkverkehr so weit als möglich zu reduzieren.

Ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig und im Plangebiet verortet, wurde der erforderliche Spielplatz. Auch hier war eine Verortung städtebaulich erforderlich, insbesondere um den besonderen Anforderungen an die Grünordnung und den Vorgaben des Art. 7 BayBO, DIN 18034 und dem Entwurf der städtischen Spielplatzsatzung hinsichtlich Lage und Größe des Kinderspielplatzes gerecht zu werden.

Das ~~Ortsbild~~ umgebende Quartier wird durch eine offene Bauweise geprägt. Mit Rücksicht auf dieses Ortsbild, welches z. T. auch durch das Denkmalensemble "Kurgebiet" mitgeprägt wird, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Abweichend von der BayBO ist für die Grenzabstände gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Abstandsflächentiefe mit 0,8 H, mind. 3 m festgelegt. Damit entsprechen die Abstandsflächen der städtischen Abstandsflächensatzung.

~~Nachdem die Abstandsflächensatzung bereits über die Regelungen der bayerischen Bauordnung hinausgeht und größere Abstände als die gesetzlichen vorschreibt, ist sichergestellt, dass die Planumsetzung nicht zur Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Belüftung und Sozialabstand führt.~~ Da allerdings auch die Regelungen der städtischen Abstandsflächensatzung nicht vollständig eingehalten werden kann, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB davon abweichende Regelungen getroffen worden (siehe textliche Festsetzungen 4.1 und 4.2).

~~Für eine Vollausnutzung der Baugrenze zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 1/3 und 1/2 muss die, im zeichnerischen Teil vorgeschlagene Grundstücksvereinigung durchgeführt werden, da ansonsten der gesetzliche Mindestabstand von 3,0 m nicht eingehalten wird. Die Vereinigung~~

~~wurde bereits beantragt.~~

Abweichend von der Regelung sind zwei Fassadenseiten des Neubaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB mit 0,4 H festgesetzt (verortet durch eine lila Linie in der Planzeichnung) um Überlappungen zum Bestandsgebäude zu vermeiden (s. Abbildung 20). ~~Diese abweichende Festsetzung stellt eine Verkürzung im Vergleich zur städtischen Satzung dar.~~ Keine Verkürzung ist diese Festsetzung im Vergleich zur gesetzlichen Regelung gem. BayBO. Nach BayBO dürften sich die beiden Baukörper mit je 0,4 H begegnen. Durch vorliegende Planung begegnen sich Tiefen von 0,8 H (Baubestand) und 0,4 H (geplanter Neubau). Die Regelung geht also über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus, sodass sichergestellt ist, dass die Planumsetzung nicht zur Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Belüftung und Sozialabstand führt.

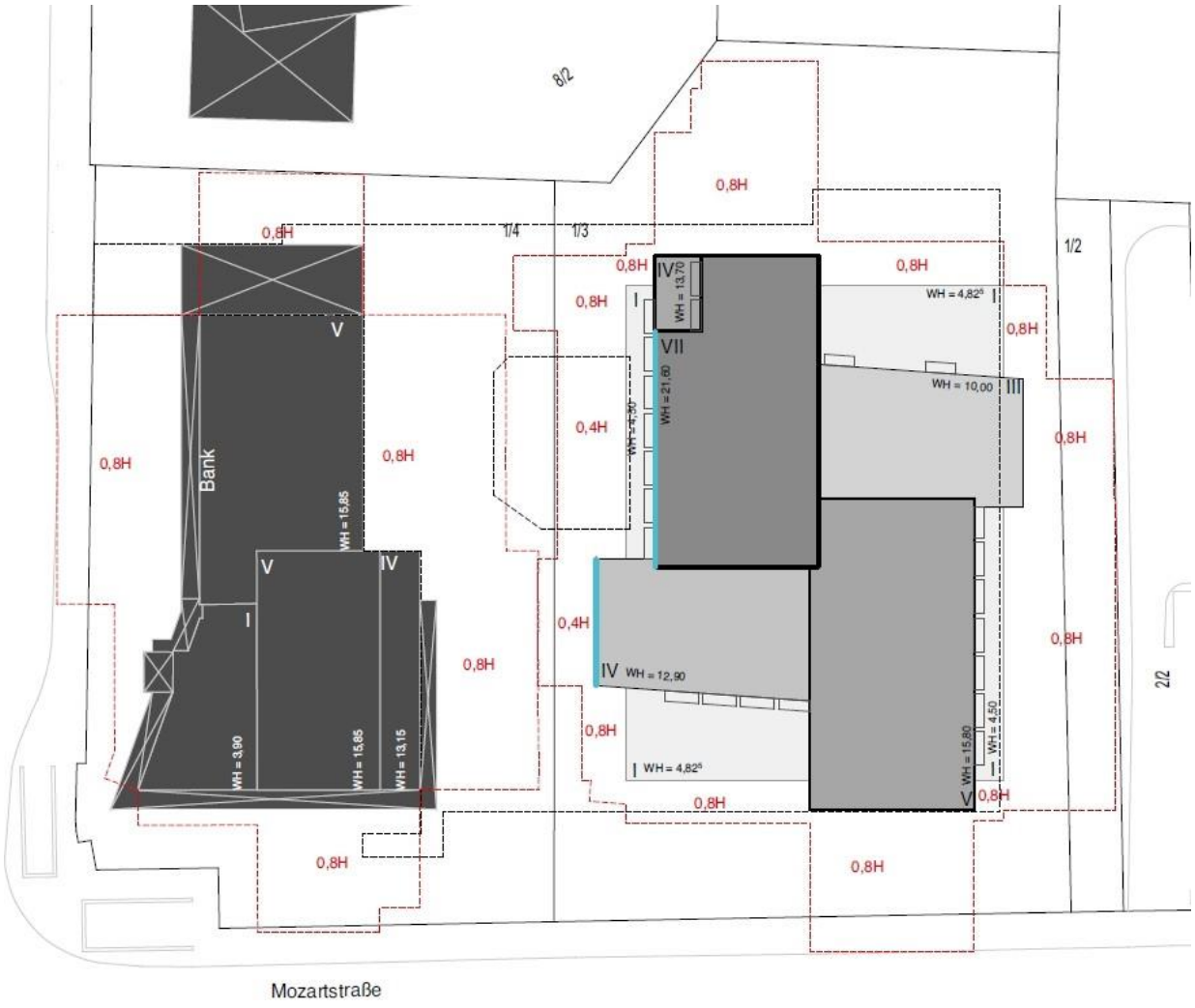


Abbildung 20: Tiefe der Abstandsflächen, Peter Bohn + Assoziierte GmbH

Direkt im Norden angrenzend auf der Fl. Nr. 8/1 und 8/2 befindet sich die Kurklinik – ein für das Kurgebiet Bad Reichenhall wichtiger Leitbetrieb. Der Klinikgarten mit Terrasse und Pavillon befindet sich südlich des Klinikgebäudes. Auf der Südwestseite des Klinikgebäudes sind über dem Klinikrestaurant auf drei Etagen Patientenzimmer untergebracht, alle mit Loggien bzw. in die Fassade integriertem Balkon, um den Patienten ein ruhiges und sonniges Zimmer bieten zu können. Negative Auswirkungen auf den Klinikbetrieb sollen soweit möglich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde zusätzlich zur Anordnung gesetzlicher Abstandsflächen noch eine Sonnenstudie erstellt, die eine mögliche Verschattung durch den geplanten Neubau untersucht.

In der grafischen Aufbereitung durch die peter bohn + assoziierte Gesellschaft von architekten mbh v. 29.03.2021 bzw. 14.06.2022 (s. Anlagen 5, 6 und 7) wurde die Beschattung der Umgebungsbebauung am 21. März / September (Tag- und Nachtgleiche), am 21. Juni (Sommersonnwende) sowie am 21.12. (Wintersonnwende) dargestellt – jeweils 10 Uhr, 13 Uhr und 16 Uhr. Damit sind die relevanten Ecktage sowie jeweils Vormittag / Mittag / Nachmittag abgedeckt. Die Studie berücksichtigt die bereits bestehende Verschattung durch Umgebungsbebauung bzw. Bergkulisse.
Die Studie unterscheidet darüber hinaus die bestehende Beschattung aus der Bestandsbebauung sowie die zusätzliche, aus dem geplanten Neubau resultierende Verschattungssituation.
Es wurde zudem ein Vergleich erstellt, der die geplante Bebauung (bis zu sieben Vollgeschosse) vergleicht mit einer Bebauung in ähnlicher Baumasse / Geschossfläche, die auf fünf Geschosse reduziert ist aber keine Staffelung aufweist sowie mit dem geltenden Baurecht (vier Vollgeschosse).

Die Studie zeigt dabei folgende Ergebnisse:

21. März/September (Tag- und Nachtgleiche)
Die Studie zeigt, dass das Klinikgebäude bis mindestens 13 Uhr noch keinerlei Verschattung durch den Neubau erfährt. In den Randbereichen kommt es zu einer kleineren Verschattung ab der Mittagszeit, die die Außenflächen/Terrasse betrifft. Auch am Nachmittag werden nur Teile des Klinikgebäudes teilweise beschattet, insbesondere das Erdgeschoss, in dem keine Patientenzimmer situiert sind. Hier trägt jedoch auch das bestehende Gebäude der VR Bank zu einer Beschattung der Südwestfassade der Klinik und v. a. der Terrassenflächen bei.
In diese Bestandssituation hinein wurde die Klinik bewusst erweitert, die Verschattung durch die VR Bank wurden hingenommen. Bis mindestens 13 Uhr erfolgt durch den Neubau keinerlei Veränderung der Sonnenstunden für die Klinik. Eine Beeinträchtigung des Klinikbetriebes lässt sich daher nicht ableiten.

~~Nicht berücksichtigt wurde in der Studie im Übrigen die Verschattung durch den bestehenden Baumbestand am nördlichen Rand des Grundstücks Fl. Nr. 1/3. Der Baumbestand hat gemäß Baumbestandsplan HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH eine Höhe zwischen 10 m und 20 m – im Mittel im Bereich zwischen 16 m und 18 m. Dieser Baumbestand führt natürlich ebenfalls zu einer Verschattung zumindest der Außenflächen und kann als weitere, der Klinik bekannte Vorbelastung bewertet werden.~~

Der Vergleich unterschiedlicher Gebäudehöhen (7, 5 und 4 Vollgeschosse) zeigt, dass eine nur 5-geschossige, aber ~~ungestaffelte~~ eine Bebauung, die in der Höhe nicht gestaffelt geplant wäre, würde zwar den erdgeschossigen Kliniksockel am späten Nachmittag nicht mehr beschatte~~t~~n, die Freianlagen jedoch einer größeren Beeinträchtigung unterliegen würden. Das geltende Baurecht wäre demgegenüber mit der geringsten Verschattung verbunden.

21. Juni (Sommersonnwende)
Im Sommer werden das Klinikgebäude oder die Außenbereiche zu keiner Zeit durch den Neubau oder den Baubestand beschattet. Vor allem in der Jahreszeit, in denen eine vermehrte Nutzung der Außenbereiche angenommen werden kann, ist keine Verschlechterung durch den Neubau zu verzeichnen.
Unterschiede zur Bebauung unterschiedlicher Geschossigkeit sind ebenfalls nicht zu verzeichnen.

21. Dezember (Wintersonnwende)
Die Studie zeigt, dass im Winter am Vormittag keine wesentliche Beeinflussung durch Baubestand oder Neubau erfolgt – die Klink kann weitgehend uneingeschränkt besonnt werden. Ab den Mittagsstunden werden dann Teile der Klinik und Terrassen sowohl durch den Neubau als auch den Baubestand verschattet.
Bereits am Nachmittag liegt ein Großteil des Stadtgebietes im Schlagschatten der Bergkulisse.

Die Klinik unterliegt in den Wintermonaten bereits einer Vorbelastung hinsichtlich der Besonnung. Diese bereits jetzt vorhandene Beschattung hat die Erweiterungsentscheidung der Klinik nicht beeinflusst – es ist daher davon auszugehen, dass für den Klinikbetrieb keine uneingeschränkte Besonnung erforderlich ist. Dies wird durch die Wahl des Standortes Bad Reichenhall, mit der Sonnenarmut im Winter, unterstrichen.
Der Neubau führt also nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Bestandssituation.

Auch bei der vergleichenden Untersuchung kann festgestellt werden, dass am Vormittag keine relevanten Unterschiede bestehen. Gleiches gilt auch für die Nachmittagsstunden, in denen in allen Fällen eine vollständige Verschattung der Klinik durch die Bergkulisse besteht, auf die die Bebauung keinen Einfluss hat.

Nur zur Mittagszeit können Unterschiede verzeichnet werden. Die 7-geschossige Bebauung hat eine stärkere Verschattung des Gebäudes, die 5-geschossige Bebauung dagegen eine stärkere Verschattung der Außenbereiche zur Folge. Auch hier bleibt die Bebauung nach geltendem Baurecht natürlich hinter der geplanten Nachverdichtung zurück.

Fazit
Insgesamt wird festgestellt, dass es teilweise zu Schattenwurf auf Klinik und Terrassenflächen durch den Neubau kommt. Bereits durch die Bestandsbebauung (VR Bank) sowie die Tallage im Norden des Predigtsuhls bzw. des Lattengebirges und der angrenzenden Gebirgsstöcke erfolgt eine Beschattung des Klinikkomplexes. Die zusätzliche Beschattung durch den Neubau führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung dieser Situation. Eine einschränkende Beeinträchtigung des Kurgebietes hinsichtlich der Gebäudehöhe wird demnach ausgeschlossen.
Der Vergleich zeigt überdies, dass die geplante 7-geschossige Bebauung mit gestaffelter Anordnung sich nicht wesentlich von einer ungestaffelten, 5-geschossigen Bebauung unterscheidet. Die Auswirkungen auf den Klinikbetrieb wären vergleichbar. Die Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes wären hingegen höher, da sich der geplante Baukörper ohne die vorgesehenen Flügel und Staffelung sich schlechter in das denkmalpflegerisch geprägte Umfeld einfügen würde.

3.4 Verkehrsflächen

Die zeichnerische Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereichen von den öffentlichen Erschließungsstraßen stellt eine eigentumsrechtliche Beschränkung dar. Diese ist erforderlich, um den Verkehrsfluss auf den Erschließungsstraßen nicht zu behindern. Der Kreuzungsbereich wurde dabei bewusst ausgespart, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Die Ein- und Ausfahrten sollen gebündelt erfolgen. Für jedes Grundstück sind zwei Bereiche als Ein- und Ausfahrt zugelassen um eine gewisse planerische Freiheit für die Erschließung der Grundstücke zu gewähren. Einer maßgeblichen Veränderung unterliegt die Tiefgaragenausfahrt auf dem Grundstück Fl. Nr. 1/4 auf die Münchener Allee: der ein- und ausfahrende Verkehr auf die Münchener Allee kann sich mit der Bauleitplanung nahezu verzehnfachen (im Bestand liegen 13 Stellplätze vor; die Tiefgarage kann auf bis zu 109 Stellplätze in zwei Geschossen erweitert werden). Aus diesem Grunde wurde die Verkehrssicherheit dieser Ausfahrt auf die Münchener Allee im Rahmen eines Verkehrssicherheitsaudits durch die Verkehrsplaner GmbH, Stand 01.08.2022 (s. Anlage 4) gutachterlich untersucht. Zusammenfassend kommt das Audit zum Ergebnis, dass eine verkehrssichere Ein- und Ausfahrt auch nach Erweiterung der Tiefgarage vorliegt.

Derzeit befindet sich direkt nördlich der Tiefgaragenzufahrt die Ein- und Ausfahrt zu den oberirdischen Stellplätzen, die der VR Bank zugeordnet sind. Auf Empfehlung des Verkehrsplaners hin wird der ober- und unterirdische Parkverkehr künftig getrennt: während die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zur Münchener Allee hin verbleibt, wird der oberirdische Stellplatzverkehr künftig über die Mozartstraße abgewickelt, um zwei nebeneinanderliegende Ausfahrten zu vermeiden und die Verkehrssicherheit im Vergleich zum Bestand zu verbessern.

Die oberirdischen Stellplätze werden künftig (nach Planumsetzung) ausschließlich über die Mozartstraße erschlossen (An- und Abfahrt). Von der Münchener Allee aus kann nur die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgen. Dies wird über bauliche Maßnahmen sichergestellt (Schranke, Poller, o.ä.). Auch Lieferfahrzeuge oder Entsorgungsfahrzeuge können nur über die Mozartstraße in den gemeinsamen Innenhof einfahren. Die oberirdischen Stellplätze werden künftig in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr gesperrt sein. Dies wird durch bauliche Maßnahmen sichergestellt. Eine nächtliche Nutzung der Bargeldautomaten wird künftig nur über die Stellplätze in der Tiefgarage möglich sein. Die Besucherstellplätze für die Nutzungen im geplanten Neubau werden vollständig in der Tiefgarage nachgewiesen, sodass der Besucherverkehr nachts über die Tiefgaragenzufahrt der Münchener Allee abgewickelt wird. Die Benutzung der Tiefgaragen wird über eine Klingellösung zu den Einheiten im Neubau sichergestellt.
Für die Mozartstraße gilt eine nächtliche Sperrzone für Krafträder von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr, eine PKW-Sperrzone von 0:00 Uhr bis 06:00 Uhr sowie eine ganztägige LKW-Sperrzone. In begründeten Fällen können allerdings vom ganztägig geltenden Lkw-Fahrverbot Ausnahmen erteilt werden, um beispielsweise notwendige Lieferungen zu ermöglichen. Die Anlieferungen werden auf die Tagzeit beschränkt. Aufgrund der Lage in der PKW-Sperrzone und der baulichen Sicherstellung der unterirdischen Besucherstellplätze kann eine Abweichung von der städtischen Stellplatzsatzung begründet werden, die für Besucherstellplätze vorschreibt, dass diese „in der Regel oberirdisch“ anzulegen sind. Durch die nächtliche Sperrung des oberirdischen Parkplatzes verbessert sich zudem die schalltechnische Situation für die benachbarte BG – Klinik im Vergleich zum genehmigten Bestand.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen / Artenschutz

Die prägenden Gehölze im Geltungsbereich, die eine Verwirklichung einer Bebauung nicht verhindern, werden als zu erhalten festgesetzt. Grundlage ist eine Aufnahme und Bewertung des Baumbestandes durch HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten München (Baumbestands- und Maßnahmenplan, s. Anlage 9). Die festgesetzten Maßnahmen wurden in einem gemeinsamen Ortstermin am 23.07.2019 mit unterer Naturschutzbehörde, Stadtgartenamt, Bauherren, Architekten, Landschaftsarchitekten und Planverfasser abgestimmt und festgelegt.
Als zu erhalten festgesetzt werden die städtebaulich wirksamen Gehölze im Straßenraum sowie die gliedernden Gehölze, die den historischen Bestand von der modernen Gebäudesituation trennen.
Darüber hinaus ist die dominierende Linde zwischen VR Bank und geplantem Neubau zu erhalten.

Für Neupflanzungen ist aus naturschutzfachlichen Gründen die Verwendung von großteils heimischen, standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Damit dienen diese nicht nur der Eingrünung des Vorhabengebietes, sondern kommen auch der heimischen Tierwelt zu Gute (Futter, Lebensstätte).

Am 25.03.2021 fand ein erneuter Abstimmungstermin mit unterer Naturschutzbehörde, Stadtgartenamt, Bauherren, Architekten, Landschaftsarchitekten, Stadtplanungsamt und Planverfasser statt. Hierin wurde die zwischenzeitlich fortgeschriebene Außenanlagenplanung für den geplanten Neubau besprochen. Auf Grundlage dieser Besprechung wurden die Festsetzungen hinsichtlich Grünordnung und Artenschutz nochmals in Teilen überarbeitet. Das Protokoll zum Abstimmungstermin einschließlich seiner Anlagen ist der Anlage zur Begründung zu entnehmen (Anlage 8).

Der Erhalt der Bäume im Rahmen der Bauausführung ist durch folgende Schutzmaßnahmen sicherzustellen:

- Bei BauaArbeiten im Wurzelbereich sind Wurzelvorhänge gemäß DIN 18920 eine Vegetationsperiode vorher zu erstellen. Im Zusammenhang soll auch ein schonender Form-

und Pflegeschnitt der Kronen erfolgen, um die Versorgung des Baumes sicher zu stellen.

- Bäume sind durch einen ortsfesten Baumschutzzaun vor Beschädigungen während der Bauzeit zu schützen.
- Bauliche Eingriffe im Wurzelbereich wie Wege und Spielplätze sind auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren und durch geeignete technische Maßnahmen wie z.B. Wurzelbrücken auszuführen.

Die vorbereitenden Maßnahmen, die den Erhalt des Baumbestandes sicherstellen, sind ebenfalls im Baumbestands- und Maßnahmenplan (s. Anlage 9) dargestellt. Diese Maßnahmen, insbesondere Erhaltungsmöglichkeit von Bäumen sowie erforderliche Kronenrückschnitte wurden am 25.03.2021 durch die HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH mit Stadtgartenamt und unterer Naturschutzbehörde abgestimmt.

Darüber hinaus ~~gibt~~ gab es folgende, abgestimmte Vorgaben hinsichtlich des Umgangs mit Gehölzen:

- ~~Alle Baumfällungen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu koordinieren.~~
- ~~Baumfällungen sind außerhalb der Vogelschutzzeit durchzuführen.~~
- ~~Baum 7, 11, 21 (Fagus sylvatica) und Baum 18 (Corylus colurna) sind Ausgleichspflanzungen und dürfen nicht gefällt werden. Ein Versetzen auf dem Grundstück (Frostballen) ist jedoch möglich. (~~

Alle Planbäume sind zu erhalten. Die erforderlichen Baumfällungen wurden bereits vor dem Satzungsbeschluss durchgeführt.

Zur Verringerung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen sowie zur Vermeidung innerstädtischer Aufheizungseffekte sind nicht genutzte Dachflächen zu begrünen. Hierbei soll nicht mehr nur ausschließlich eine extensive Begrünung zur Anwendung kommen, sondern auch intensive Grünflächen mit Gehölzen erwogen werden.

Artenschutzrechtliche Festsetzungen der Ziffern 7.9 und 10 sowie unter Ziffer 8 der Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag, zur insektenfreundlichen Beleuchtung sowie zur Schaffung von Nistmöglichkeiten tragen dazu bei, dass Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes ausgeschlossen sind. Rein vorsorglich erfolgt die Festsetzung zur Errichtung eines Reptilienschutzzaunes, da sich mit Abriss des Gebäudes auf Fl. Nr. 1/3 ein gewisses Habitatpotential einstellen könnte (Nachweise wurden nicht verzeichnet).

3.6 Sonstige Festsetzungen

Gestaltung der Gebäude
Hinsichtlich Dachform wird für die Grundstücke Fl. Nr. 1/4 und 1/3 bewusst von den Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift abgewichen. Der Bebauungsplan fordert zur besseren höhenmäßigen Einbindung in den Baubestand sowie zur Absicherung des Bestandsgebäudes auf diesen Grundstücken die Festsetzung von Flachdächern.

Entwässerung
Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung tragen zur Beibehaltung der Grundwasserneubildungsrate und zum Grundwasserschutz bei.

Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.
Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Bahnhofstraße, Münchner Allee, der Mozartstraße sowie der Bahnstrecke Bad Reichenhall – München.
Zudem sind gewerbliche Nutzungen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes vorhanden.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA19-218-G01-E07-01" mit dem Datum 07.09.2022 (ANLAGE 2) entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Es sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) herangezogen werden.
Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise massiv überschritten.
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden an den relevanten Immissionsorten (ebenfalls) zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.
Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Anforderungen an den aktiven Schallschutz gegen Verkehrslärm

Aktive Lärmschutzmaßnahmen können im innerstädtischen Bereich nicht zur Umsetzung kommen. Ausreichend hohe Lärmschutzwände oder -wälle sind aufgrund des Einhausungseffektes nicht mit einem ansprechenden Wohn- und Arbeitsumfeld vereinbar und wären mit negativen Auswirkungen auf den Denkmalschutz verbunden.
Die Mozartstraße ist bereits auf 30 km/h beschränkt.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (maßgebliche Außenlärmpegel, Fassade zum Lüften geeignet usw.) festgesetzt.

1. Mindest-Schalldämmmaße
Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:
- es sind die, in den Festsetzungen durch Planzeichen, Unterpunkt „Immissionsschutz“ in der Planzeichnung eingetragenen maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen.
- in Verbindung mit der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 in der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Es gilt dann z.B. in dem Bereich zwischen der 67 dB(A) und der 68 dB(A) Linie immer der Wert von 67 dB(A) als maßgeblicher Außenlärmpegel.

2. Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern, bzw. schallgedämmte Lüftung
Im gesamten Plangebiet ist ohne Abschirmung mit einem Beurteilungspegel nachts über 49 dB(A) zu rechnen.
Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.
Daher wurde für alle Schlaf- und Kinderzimmer eine passive Belüftung festgesetzt. Auf diese kann dann verzichtet werden, wenn in der weiteren konkreten Planung nachgewiesen wird, dass aufgrund von Eigenabschirmungen ein Beurteilungspegel an mindestens einem Fenster dieser Räume nachts von maximal 49 dB(A) zu erwarten ist.
Es wird von der Stadt bei einer Einhaltung oder Unterschreitung des Beurteilungspegels von 49 dB(A) diese Fassade als geeignet zum Belüften angesehen.

3. Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Bauleitplanverfahren
Die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgte in Form von Lärmkarten. Somit wurden bei der Berechnung weder die Eigenabschirmung der Gebäude noch vorgelagerte Gebäude berücksichtigt. Die so berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel stellen, vorwiegend für die von den Straßen abgewandten Fassaden der geplanten Gebäude, eine starke Überschätzung der Lärmbelastung dar. Daher wurde in der Satzung der Passus aufgenommen:
„Die maßgeblichen Außenlärmpegel können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ermittelt werden.“
Somit kann der Bauwerber einen für das konkrete Bauvorhaben erforderlichen baulichen Schallschutz sicherstellen, ohne dass eine Überdimensionierung des baulichen Schallschutzes erfolgt. Die Berechnungen haben dann nach den hier festgesetzten Maßgaben, die im Wesentlichen auch denen der in Bayern eingeführten Baubestimmungen entsprechen, zu erfolgen.
Falls der Bauwerber keine eigenen Berechnungen anstellen lassen möchte, ist der hier im Bebauungsplan festgesetzte bauliche Schallschutz im konkreten Bauvorhaben anzuwenden.
Somit werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB in jedem Fall sichergestellt.

<u>Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen</u>
Für die Tiefgaragenzufahrt an der Münchner Allee wurde eine Schallschutzwand und eine Einhausung des Zufahrtsbereiches festgesetzt. Somit soll insbesondere die benachbarte BG - Klinikzusätzlich vor Lärmimmissionen geschützt werden.

<u>Bewertung der Gewerbelärmimmissionen innerhalb des Plangebietes durch umliegende bestehende gewerbliche Einheiten</u>

Südwestlich des Plangebietes ist das Hotel AVALON, nordwestlich ein Supermarkt, sowie nordöstlich eine Klinik situiert.
Zum Hotel AVALON und zum Supermarkt ist auszuführen:
Das Plangebiet ist gemäß dem Bebauungsplan „St. Zeno Süd“, festgesetzt am 11. Januar 1967 als Sondergebiet „Kurgebiet“ festgesetzt.
In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mozartgarten" ist für die Schutzwürdigkeit von einem Mischgebiet auszugehen. Somit können umliegende gewerbliche Einheiten zukünftig zur Tagzeit und zur Nachtzeit höhere Immissionsrichtwerte ausschöpfen. Ausgehend von der bisher festgesetzten Schutzwürdigkeit eines Kurgebietes ergibt sich für die umliegenden gewerbelärmemittierenden Nutzungen eine wesentliche Erhöhung der zulässigen Lärmimmissionen. Durch die bestehenden umliegenden gewerblichen Nutzungen sind in dem Plangebiet daher keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu Tag- und Nachtzeit zu erwarten. Es ergeben sich auch keine Nachteile für die hier aufgeführten Gewerbelärmemittenten, da diese zukünftig mehr Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet anbringen dürfen als vor dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mozartgarten".
Durch die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes werden nun im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Mozartgarten" tagsüber 15 dB(A) und nachts 10 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte zugelassen. Somit verschlechtert sich der Schutzanspruch gegen Gewerbelärm erheblich. Dies ist aber hinzunehmen, da die Nutzung im Plangebiet nun die derzeitige Nutzung widerspiegelt und dem Planungswillen der Stadt entspricht. Die Verschlechterung des Schutzniveaus im Plangebiet wird von der Stadt als zumutbar angesehen.
Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mozartgarten" wird dann ein Lärmniveau zugelassen, dass erforderlich ist, damit der Betrieb der BG – Klinik für Berufskrankheiten Bad Reichenhall gGmbH nach den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes überhaupt zulässig ist. In der Lärmuntersuchung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde schon festgestellt, dass die Lärmbelastung durch den Betrieb der BG – Klinik Beurteilungspegel verursacht, die weit über den bis zur 7. Änderung zulässigen Werten eines Kurgebietes liegen. Somit wird durch diesen Bebauungsplan der sich durch den Betrieb der BG – Klinik für Berufskrankheiten Bad Reichenhall gGmbH ergebende Konflikt geheilt.

<u>Bewertung der Gewerbelärmbelastung an Nutzungen im Umfeld</u>
Es wurde in der schalltechnischen Untersuchung ("LA19-218-G01-E07-01" mit dem Datum (27.07.2022) eine Berechnung zu möglichen Gewerbelärmbelastungen durch vorgesehene Nutzungen im Plangebiet durchgeführt. Dabei ergaben die sich nachfolgend aufgeführten Ergebnisse:
Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die BG - Klinik für Berufskrankheiten Bad Reichenhall gGmbH“ (als „BG - Klinik“ bezeichnet). Die in der TA - Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte werden an den relevanten Immissionsorten auch durch die Gesamtbelastung eingehalten. Die sich ergebenden Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden. Hier ist auch anzumerken, dass auch in dem bisher festgesetzten Kurgebiet entsprechend den bisher zulässigen Nutzungen entsprechend Bebauungsplan (relevant ist hier der Urbebauungsplan i. V. m. der 4. Änderung) auch störende Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Schank- und Speisewirtschaften) zugelassen waren.
An allen weiteren umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen werden die in der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte eingehalten. Die sich so ergebenden Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden.

<u>Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen</u>
In der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die möglichen planbedingten Verkehrslärmbelastungen typisierend ermittelt. Dabei ergaben die sich nachfolgend aufgeführten Ergebnisse:
Die Erschließung ist über die Münchner Allee und die Mozartstraße geplant. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mozartgarten" wird ein bestehendes Bebauungsplangebiet überplant.
Die Pegelanhebung durch den planbedingten Fahrverkehr (Prognose Planfall) beträgt maximal tagsüber 0,1 dB(A) und nachts 0,1 dB(A).

Es werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt.
Zudem ist zu beachten, dass es sich bei der ermittelten Lärmbelastung um keine, alleine durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mozartgarten" verursachte zusätzliche Lärmbelastung handelt, da nach der bisher gültigen Fassung des Bebauungsplanes auch schon ein planbedingter Fahrverkehr zulässig und vorhanden war.
Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und kann von der Stadt als zumutbar angesehen werden.

Veränderung der Verkehrslärmbelastung durch zulässige Gebäude im Geltungsbereich
Durch die mögliche Errichtung der neu zulässigen Baukörper im Plangebiet ergibt sich weder eine signifikante Erhöhung noch eine signifikante Minderung der Verkehrslärmbelastung durch Abschirmungen oder Reflektionen.
Somit hat die Errichtung der nun neu zulässigen Baukörper im Plangebiet keine relevante Auswirkung auf die Verkehrslärmbelastung im Umfeld des Plangebietes.

Verwendete Rechenmethoden zum Verkehrslärm
Die Lärmbelastungen durch den Fahrverkehr der Schienenfahrzeuge wurden nach der aktuellen Schall 03 (BGBl. I 2014 S. 2271 – 2313) berechnet.
Die Lärmbelastungen durch den Fahrverkehr auf den öffentlichen Straßen und Parkflächen wurden nach der RLS-90 berechnet. Dies erfolgte entsprechend § 6 "Übergangsregelung für die Berechnung des Beurteilungspegels für Straßen" nach der 16. BImSchV.
Zudem erfolgte zusätzlich die Berechnung nach der RLS-19.

3.7 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz
Aus übergeordneten Planungen nachrichtlich übernommen wurden die Baudenkmäler (außerhalb des Geltungsbereiches) sowie das Ensemble „Kurviertel“.



Abbildung 21: Ensemble "Kurviertel" (Quelle: BayernAtlasPlus/Ensemble, abgerufen am 01.07.2019)

Das Ensemble Nr. E-1-72-114-2 „Kurviertel“ grenzt an den Geltungsbereich an. In der Denkmalliste ist das Ensemble wie folgt beschrieben:
„*Das Ensemble umfasst mit der Mackstraße sowie dem Abschnitt der Salzburger Straße zwischen den Querachsen von Rinckstraße und Mozartstraße jenen Bereich des Kurviertels, in dessen Bebauung mit Kurpensionen und Badehotels, aber auch mit reich gestalteten Pensionsvillen der Gründerzeit und der Jahrhundertwende sich die Blüte Reichenhalls als bürgerliches Weltbad noch in größerem Zusammenhang dokumentiert. Die in offener Bauweise errichteten, von Hausgärten umgebenen Bauten sind durch Risalite, Erker und Veranden stark plastisch gegliedert, an den Straßenkreuzungen durch turmartige Eckausbildungen und -erker auch städtebaulich akzentuiert. In stilistischer Hinsicht dominieren Neurenaissance- und Neubarockformen, aber auch Jugendstildetails lassen sich beobachten. In ihrer Konzeption und Bebauung verkörpert die Mackstraße einen besonders charakteristischen Straßenzug der Zeit um 1900. Unmittelbar nördlich an den Kurpark anschließend, trägt die Straße mit ihrer Baumbepflanzung den Charakter einer Promenade. Die Gebäude, hauptsächlich Kurpensionen und Badehotels, sind in offener Bauweise, leicht zurückgesetzt in die Hausgärten, angeordnet. Die Baukörper sind zumeist voluminöser als im Bereich der Salzburger Straße, aber gleichfalls individuell in historisierenden Formen gestaltet.* ***Im Norden bildet das 1993 in enger Anlehnung an den ursprünglichen Bauplan von 1865/66 neu errichtete Gebäude Mozartstraße 3 den Blickabschluss.*** *Der früher entstandene Neubau Rinckstraße 8 nimmt dagegen auf die vornehme historische Konzeption des Viertels keine Rücksicht und stört im Ensemble. Im südlichen, nahe dem ältesten Badehotel "Axelmannstein" gelegenen Teil der Salzburger Straße, der alten Verbindung zwischen Reichenhall und dem Kloster St. Zeno, ist der schlichte Typ der Kurpensionen des ausgehenden 19. Jh. nur noch in einem Beispiel vertreten. In nördlicher Richtung schließen sich die reicher gestalteten Pensionsvillen der Gründerzeit und der Jahrhundertwende an.*“

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde das Ensemble Kurviertel berücksichtigt. Wie in Kapitel 2.3 „Städtebauliche Situation“ beschrieben ist die Abgrenzung des Ensembles auch gut im Gelände abzulesen. Im straßenzugewandten Grundstücksabschnitt des Grundstücks 2/1 befindet sich ein dreigeschossiges Satteldachgebäude mit zwei straßenseitigen, prägenden Quergiebeln, das aufgrund seiner Bauweise und Baukörperstellung als Teil des Ensembles wahrnehmbar ist.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst befinden sich keine gelisteten Einzeldenkmäler oder deren Fragmente, so dass hier insbesondere Nähefälle zu betrachten sind. Unabhängig vom Denkmalstatus werden historische Elemente oder historischer Bewuchs auf den Bauflächen ermittelt, bewertet und - wenn möglich oder sinnvoll - bei der künftigen Bebauung berücksichtigt.
~~fungiert d~~Der Baumbestand am südöstlichen Rand des Vorhabengrundstücks stellt eine Abschirmung zum benachbarten Denkmalensemble dar. Durch den Erhalt des Baumbestandes ist in gewissem Maße der Umgebungsschutz zur Nachbarbebauung gegeben.

Dem Grundstück Mozartstraße 1 (Fl. Nr. 1/3, Gemarkung St. Zeno) kommt dabei eine Hybridsituation entlang der Mozartstraße zu, dass zwischen dem historischen Baubestand im Geltungsbereich des Ensembles im Südosten (Fl. Nr. 2/1) sowie dem ahistorischen Bankgebäude moderner Architektur an der Münchener Allee (Fl. Nr. 1/4) vermittelt. Aus der historischen Situation der ehemaligen Villa Ritter von Brandl sind auf diesem Grundstück noch die schmiedeeiserne Einfriedung sowie einige Bäume aus ~~der~~ dem ehemaligen Villengarten zugehörige Baumbestand erhalten.
~~Diese besondere, vermittelnde Rolle des Grundstücks wird in der Planung berücksichtigt.~~ So werden sowohl die historische schmiedeeiserne Einfriedung als auch ein Teil des Baumbestands, besonders im Südosten in Richtung Ensemblegrenze als auch in Richtung Südwesten zur Mozartstraße erhalten.
Durch die hochgewachsene Baumkulisse bleibt auch die jetzt vorhandene Zäsur im Straßenraum bestehen. Während im Bereich des Ensembles und der dort ansässigen Baudenkmäler zum Straßenraum nur einzelne Bäume den Blick auf die historischen Baukörper freigeben, hatte der Baumbestand auch historisch eine nach Innen abschirmende Wirkung, um eine Privatheit

im Villenpark zu gewährleisten. ~~Damit werden die historischen Elemente, die noch auf dem Grundstück vorhanden sind vollumfänglich erhalten~~.

Gleichzeitig lehnt sich der moderne Gebäudeentwurf – verdeckt und in seiner Kubatur gebrochen durch die erhaltene Baumkulisse - an die ahistorische Situation im Nordwesten an und erbringt so die erforderliche Vermittlung. Dabei greift auch der Gebäudeentwurf selbst prägende Elemente aus der umliegenden Bebauung auf, ohne dabei zu historisieren. So entspricht die Bauflucht des erdgeschossigen Sockelbaus der Bauflucht innerhalb des Ensembles, sodass der Abstand Straße – Baukörper entlang der Mozartstraße gewahrt bleibt. Oberhalb dieses Sockels werden die einzelnen Gebäudeteile windmühlenartig gegeneinander versetzt mit dem Ergebnis, dass zu jeder Himmelsrichtung nur ein Flügel wirksam hervortritt. Die Flügel sind ihren Breiten so gewählt, dass diese dem Maßstab der historischen Straßenansichten (z. B. Mozartstraße 3 oder 5) entsprechen.



Abbildung 22: Straßenabwicklung Mozartstraße mit geplantem Neubau zwischen Bank und dem zum Ensemble gehörenden Notar, BPR Dr. Schäpertöns Consult GmbH & Co. KG und Peter Bohn + Assoziierte GmbH, 07.02.2020



Abbildung 23: Perspektive - Blick vom Bahnhofsplatz in die Mozartstraße, BPR Dr. Schaäpertöns Consult GmbH & Co. KG und Peter Bohn + Assoziierte GmbH, 07.02.2020



Abbildung 24: Modellfoto von Südosten, BPR Dr. Schaäpertöns Consult GmbH & Co. KG und Peter Bohn + Assoziierte GmbH

Zusammengefasst gelingt es dem Entwurf gut, den Spagat zwischen historisch und ahistorisch, den die Hybridsituation des Grundstücks erfordert, zu schaffen und auf die besondere Situation zu reagieren.

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich eine Reihe von Baudenkmälern (s. Abbildung 25).

Lfd. Nr.	Denkmal-Nr.	Beschreibung
1	D-1-72-114-71	Villa, repräsentativer zweigeschossiger Mansarddachbau mit Sprenggiebelrisaliten und Eckerkerturm, in neubarocker Formensprache, nach Plänen von Josef Adlmannseder, bez. 1903; zugehöriges Gäste- oder Bedienstetenhaus, Traufseitbau mit seitlichen Giebelrisaliten, originellem unverputztem Schlackenmauerwerk, Zier- fachwerk im Obergeschoss und hölzerner Galerie, gleichzeitig.
2	D-1-72-114-68	Kurpension, große viergeschossige Anlage mit Mezzanin, darüber kräftiges Trauf- gesims und Dachbalustraden, mit mehrgeschossigen Balkonen und Putzgliederungen, in historisierender Formensprache, von Jakob Dürk, 1905.
3	D-1-72-114-229	Brunnen, sog. Zentaurenbrunnen, nach Entwurf von German Bestelmeyer, 1909.
4	D-1-72-114-134	Gasthof, stattlicher dreigeschossiger Bau mit Mansard-Halbwalmdach, 1827 umgebaut, Fassade 1917, im Kern älter; Salettl, eingeschossiger massiver Satteldachbau mit Zierfachwerkgiebel und Vordach, 1917, rückwärtiger Anbau 1921; Wirtsgarten, 1917.
5	E-1-72-114-2 „Kurviertel“	Beschreibung siehe oben Ensemble umfasst mit der Mackstraße sowie dem Abschnitt der Salzburger Straße zwischen den Querachsen von Rinckstraße und Mozartstraße jenen Bereich des Kurviertels, in dessen Bebauung mit Kurpensionen und Badehotels, aber auch mit reich gestalteten Pensionsvillen der Gründerzeit und der Jahrhundertwende sich die Blüte Reichenhalls als bürgerliches Weltbad noch in größerem Zusammenhang dokumentiert. Die in offener Bauweise errichteten, von Hausgärten umgebenen Bauten sind durch Risalite, Erker und Veranden stark plastisch gegliedert, an den Straßenkreuzungen durch turmartige Eckausbildungen und –erker auch städtebaulich akzentuiert. In stilistischer Hinsicht dominieren Neurenaissance und Neubarockformen,

		aber auch Jugendstildetails lassen sich beobachten. --In ihrer Konzeption und Bebauung verkörpert die Mackstraße einen besonders charakteristischen Straßenzug der Zeit um 1900. Unmittelbar nördlich an den Kurpark anschließend, trägt die Straße mit ihrer Baumbepflanzung den Charakter einer Promenade. Die Gebäude, hauptsächlich Kurpensionen und Badehotels, sind in offener Bauweise, leicht zurückgesetzt in die Hausgärten, angeordnet. Die Baukörper sind zumeist voluminöser als im Bereich der Salzburger Straße, aber gleichfalls individuell in historisierenden Formen gestaltet. Im Norden bildet das 1993 in enger Anlehnung an den ursprünglichen Bauplan von 1865/66 neu errichtete Gebäude Mozartstraße 3 den Blickabschluss. - Der früher entstandene Neubau Rinckstraße 8 nimmt dagegen auf die vornehme historische Konzeption des Viertels keine Rücksicht und stört im Ensemble. --Im südlichen, nahe dem ältesten Badehotel "Axelmannstein" gelegenen Teil der Salzburger Straße, der alten Verbindung zwischen Reichenhall und dem Kloster St. Zeno, ist der schlichte Typ der Kurpensionen des ausgehenden 19. Jh. nur noch in einem Beispiel vertreten. In nördlicher Richtung schließen sich die reicher gestalteten Pensionsvillen der Gründerzeit und der Jahrhundertwende an.

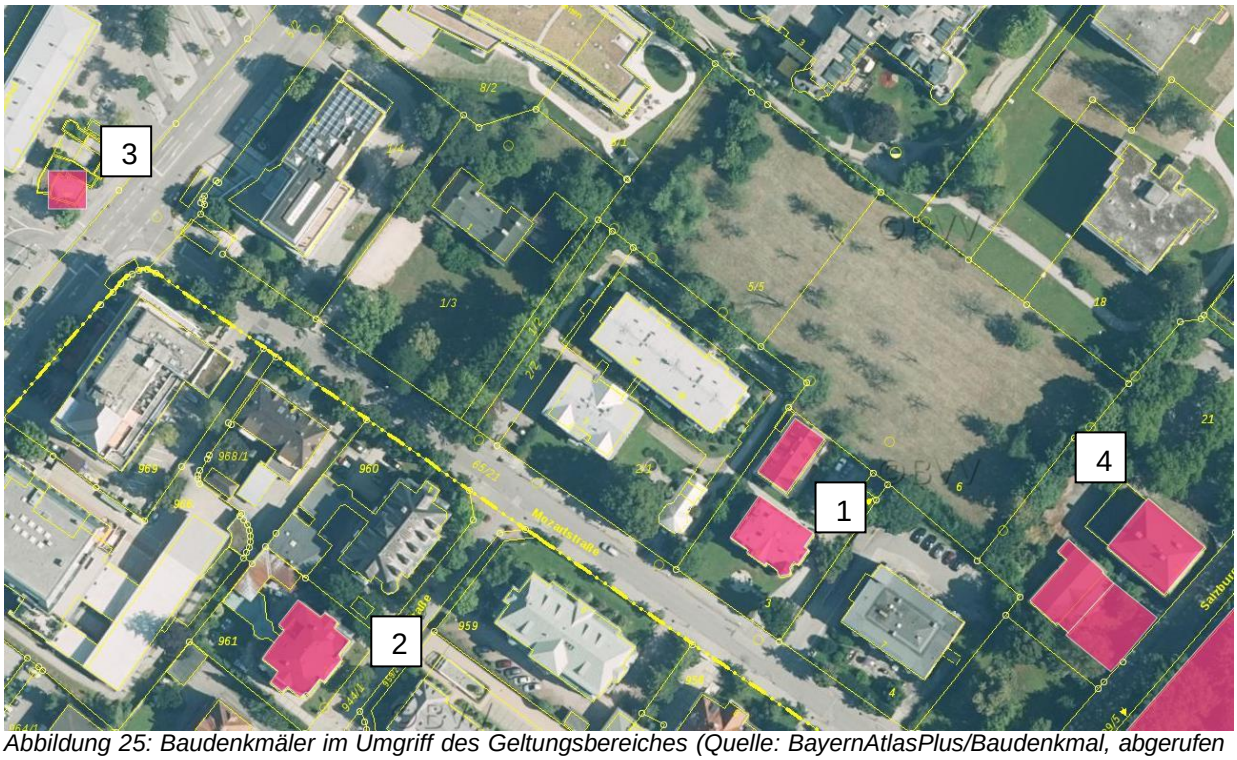


Abbildung 25: Baudenkmäler im Umgriff des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlasPlus/Baudenkmal, abgerufen am 01.07.2019)

Zu 1:

Die Belange des Baudenkmales Nr. 1 werden im Rahmen der Planung gewürdigt. Der, als Grünzäsur fungierende Baumbestand auf den Plangrundstücken wird erhalten, sodass der Straßenraum in Denkmalnähe unverändert bleibt.

Zu 3:

In direkter Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Brunnen befindet sich das Gebäude der VR-Bank, das bereits als prägendes Eckgebäude mit hoher Bebauungsdichte besteht. Durch den Baubestand resultiert auch aus der Bebauungsplanung keine Beeinträchtigung des Baudenkmals.

Zu 2 und 4:

Die Baudenkmäler Nr. 2 und 4 werden aufgrund ihrer Entfernung und v. a. der zwischenliegenden Bebauung voraussichtlich nicht durch die Bebauungsplanung berührt.

Eine Beeinträchtigung des fachlichen Denkmalschutzes kommt für die Einzeldenkmäler nur im Rahmen des Umgebungsschutzes in Frage.

Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich liegt im

- Heilquellenschutzgebiet der Solequellen in Bad Reichenhall; Kennzahl 2220824300103
- Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (REI 9)“ und „Weitwiesenquelle (REI 8)“; Kennzahl 2220824300077

Es erfolgte eine nachrichtliche Eintragung entsprechend Planzeichenverordnung.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Innerhalb des Geltungsbereiches oder dessen Umfeld befinden sich keine **FFH- oder Vogelschutzgebiete**. Eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen ist ausgeschlossen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft:

Boden / Fläche:

Es erfolgt eine nachhaltige und dauerhafte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Überbauung/ Versiegelung im Bereich des geplanten Neubaus. Da die vorhandenen Bodenfunktionen gemäß Bodenschätzung eine mittlere Wertigkeit aufweisen und keine seltenen Böden betroffen sind, und zudem große Teile des Geltungsbereiches bereits jetzt bebaut oder versiegelt sind, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Wasser:

Von der geplanten Bebauung werden keine Oberflächengewässer betroffen. Es gehen keine Überschwemmungsgebiete verloren. Aufgrund des durchlässigen kiesigen Untergrundes ist eine hohe Grundwasserneubildungsrate bzw. Retentionsvolumina anzunehmen. Durch die geplante Versickerung des gesamten anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist also keine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten.
Aufgrund von Starkregenereignissen, die im Laufe des Klimawandels voraussichtlich zunehmen werden, sind Abflussspitzen zu erwarten. Diese werden über die festgesetzten Dachbegrünungen zurückgehalten und verzögert abgegeben. Der Grünflächenanteil ermöglicht die Anlage von Retentionsflächen, z. B. in Form von Rigolen im Bereich des Spielplatzes. Die Verdunstung soll durch Begrünungen und Bepflanzungen gefördert werden. Es ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Klima/Luft:

Baubedingt gehen untergeordnet Grünflächen (Brache) sowie ein ~~geringer~~ Teil des Gehölzbestandes der alten Bäume mit Funktion für die Frischluftproduktion verloren. Dies ~~wird~~ kann durch Neupflanzungen nur teilweise minimiert werden.
Auf die Frischluftversorgung des Stadtgebietes hat die Bebauung keine Auswirkung, da diese über die bewaldeten Höhenrücken des Kirchholzes und des Gebirgszuges des Hochstaufens erfolgt. Betriebsbedingt ist durch die Verkehrszunahme mit einer geringen Zunahme der Luftschadstoffe zu rechnen. Eine erhebliche Steigerung der Emissionen und damit verbundene Luftverschmutzung durch den Mehrverkehr kann aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch den angrenzenden Straßenverkehr auf der Münchener Allee ausgeschlossen werden.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Durch die Planung werden keine geschützten Biotope oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht beeinträchtigt.
Als wertvoll ist der Baumbestand zu bezeichnen, der überwiegend erhalten bleibt. Darüber hinaus Teile der Bodenvegetation auf den Grundstücken 1/2 und 1/3, die ebenfalls als zu erhalten festgesetzt ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst. Insgesamt können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

Landschafts- und Ortsbild:

Das Ortsbild dominieren zwei unterschiedliche Arten der Bebauung: massive und moderne Baukörper im Bereich der Münchener Allee (z. B. Volksbank Raiffeisenbank, Hotel Avalon, BG – Klinik für Berufskrankheiten) sowie historische Baukörper im Bereich des Ensembles „Kurviertel) sowie der angrenzenden Baudenkmäler.
Insbesondere der historische Baubestand wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes resultieren daher nicht.

Umweltbezogene **Auswirkungen auf den Menschen** (und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt) können aufgrund der Nutzungsmischung insbesondere durch den Konflikt Gewerbe – Wohnen bzw. Verkehr – Wohnen resultieren. Die zulässigen Nutzungen weisen in der Regel keine Emissionen auf. Dies gilt nicht nur für Lärm, sondern alle Arten von Emissionen. Hinsichtlich Lärm wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Auswirkungen von Verkehrs- und Gewerbelärm auf das Plangebiet sowie dessen Auswirkungen auf die umliegenden schutzwürdigen Bebauungen – auch im angrenzenden Kurgebiet untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens sind dem Kapitel II.3.6 zu entnehmen.

Negative Auswirkungen auf die **menschliche Sicherheit** resultieren aus der Planung nicht. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Brandschutz sind gewährleistet (s. Kap. 3.3).
Die Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit wurden im Verkehrsgutachten geprüft, mit dem Ergebnis, dass das bestehende Ausmaß an Verkehrssicherheit beibehalten werden kann.

Kultur- und Sachgüter liegen um den Geltungsbereich insbesondere in Form von Baudenkmälern und dem Ensemble „Kurviertel“ vor. Umweltbezogene Auswirkungen auf diese, z. B. durch erhöhte Emissionen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler und Ensembles resultiert nicht (s. Kap. 3.7).

Geplant ist ein hoher Anteil an Wohn- und Büronutzung sowie nicht störende sozial-kulturelle Nutzungen. Damit trägt bereits die Nutzungsmischung zur **Vermeidung von Emissionen** bei.

Abfälle werden der üblichen Versorgungskette der Stadt zugeführt. Hausmüll wird abgeholt und thermischen verwertet. Zusätzlich werden Kunststoffe, Verbundverpackungen, Alu- und Weißblechdosen, usw. („Gelber Sack“) ebenfalls über ein Abholsystem dem Recyclingkreislauf zugeführt. Sonst übliche Abfälle, wie Papier, Biomüll, Glas sind im Bringsystem an den vorhandenen Wertstoffsammelstellen abzugeben. Die nächste Sammelstelle für Altglas befindet sich in der Münchener Allee (Entfernung Luftlinie ca. 200 m). Der Wertstoffhof befindet sich in der Loferer Straße beim Festplatz (Entfernung Luftlinie ca. 800 m).

Der Bebauungsplan lässt die Nutzung **erneuerbarer Energien**, z. B. in Form von Solar- bzw. PV-Anlagen zu. Die zulässigen Nutzungen lassen energieintensive Gewerbe- oder Industriebetriebe nicht zu. Der Bebauungsplan entspricht den Anforderungen an die **sparsame und effiziente Nutzung von Energie**.

~~**Landschaftspläne oder**~~ ~~**s**~~**Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts** liegen nicht vor.

Relevante **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Schutzgütern von Natur und Landschaft, die einer besonderen Betrachtung bedürfen, sind nicht erkennbar.

Die Belange der Umwelt im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a sind ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis werden die Belange der Umwelt wie folgt berücksichtigt:

- Erhalt eines ~~gewichtigen Ant~~Teils des vorhandenen Baumbestandes;
- Ergänzende Neupflanzungen von heimischen Sträuchern und ~~großkronigen~~ Laubbäumen;
- Schaffung einer Dachbegrünung auf den Flachdächern des geplanten Neubaus;
- Erhalt der wertvolleren Bodenvegetation auf den Grundstücken Fl. Nr. 1/2 und 1/3;

- Insektenfreundliche Gestaltung der Beleuchtung;
- Schutz vor Vogelschlag durch entsprechenden Umgang mit größeren Glasflächen.

2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITS-STÄTTEN

Bedarf an sozialer Infrastruktur
Im Grundstück Fl. Nr. 1/4 befindet sich das Geschäftsgebäude der VR Bank, in dem eine Hausmeisterwohnung im Bestand vorhanden ist und bleibt.
Auf den Grundstücken Fl. Nr. 1/3 und 1/2 erfolgt ein Neubau mit maximal 41 Wohnungen.

Gemäß Statistik kommunal 2021 gab es 2020 in der Stadt Bad Reichenhall 10.556 Wohnung in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Bei einer Einwohnerzahl von 18.530 Einwohnern errechnet sich in Bad Reichenhall ein Wert von 1,76 Einwohnern / Wohnung.

Das maximale Potential nach Bebauungsplan könnte demnach zu einem Zuwachs von ca. 70 - 75 Einwohnern führen.

Grundschulplätze:
2020 lag der Anteil der 6 – 15-Jährigen in Bad Reichenhall gemäß Statistik kommunal 2018 bei 6,8 %. Das grundschulpflichtige Alter reicht nur von 6 bis 10 Jahre, sodass näherungsweise von einem Anteil von 5 % an grundschulpflichtigen Bewohnern ausgegangen wird. Es ergibt sich ein maximaler Bedarf von ca. 4 Grundschulplätzen durch die Planumsetzung.
Gemäß BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung (abgerufen am 13.8.2019) gehört der Geltungsbereich zum Grundschulsprengel Grundschule Sankt-Zeno/Marzoll. Die Grundschule befindet sich in einer Entfernung von Luftlinie 300 m in der Zenostraße. Die Grundschule hat an Ihren beiden Standorten (St. Zeno, Marzoll) insgesamt 210 Schüler (Quelle: Homepage der Grundschule, abgerufen am 13.08.2019). am Standort St. Zeno sind fünf von insgesamt neun Klassen angesiedelt (zwei 1. Klassen, jeweils eine Klasse in den Jahrgangsstufen zwei bis vier). Die Klassenstärke würde sich rechnerisch um ca. 1 Schüler je Klasse erhöhen.

KITA-Plätze:
2020 lag der Anteil der unter 6-Jährigen in Bad Reichenhall gemäß Statistik kommunal 2021 bei 4,9 %. Um den Säuglingsanteil zu berücksichtigen, der noch keinen Betreuungsbedarf hat, wird näherungsweise mit einem Wert von 4 % gerechnet. Damit errechnet sich ein maximaler Bedarf von 3 KITA-Plätzen.
Bei Einbeziehung des Bedarfes für Hort-Plätzen für Kinder zwischen 6 und 14 Jahren errechnet sich aus einem Bevölkerungsanteil von 11,7 % (0 – 15-Jährige) ein Bedarf von 9 Plätzen.
2021 gab es im Stadtgebiet gemäß Statistik kommunal 2021 elf KITA-Einrichtungen (für Kinder zwischen 0 und 14 Jahren) mit insgesamt 581 genehmigten Plätzen und 531 betreuten Kindern. Der erforderliche Bedarf kann also voraussichtlich durch die Einrichtungen im Stadtgebiet abgedeckt werden.
Im Umfeld des Planungsgebietes befindet sich der Kindergarten und Krippe Zenostraße in einer Entfernung von Luftlinie 300 m.

Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen
Es ist derzeit keine Mietpreisbindung für einkommensschwache Bevölkerungsteile im Bebauungsplan vorgesehen. Der Wohnungsmix des Planungskonzeptes ließe ein Bewohnen auch mit Familien- oder Singlehaushalten zu. Eine festgesetzte Vorgabe gibt es dazu nicht.

Grünflächen
Berechnungsschlüssel, die auf Stadt oder Landkreis abgestimmt sind, existieren nicht. Es werden daher die Berechnungsschlüssel von Herrn Dr. Frank Schröter herangezogen (https://www.dr-frank-schroeter.de/planungsrichtwerte.htm).

Für wohnungsbezogene Freiräume mit einer Erreichbarkeit innerhalb 5 Minuten Fußweg (ca. 150 m) ist demnach ein Berechnungsschlüssel von 4 m² /Einwohner anzusetzen. Gemäß den oben getroffenen Annahmen zu Anzahl der Wohnungen und Einwohner je Wohnung errechnet sich ein Bedarf von max. 300 m². Der Karlspark mit einer Fläche von 3,1 ha liegt in unmittelbarer Nähe.

Für nachbarschaftsbezogene Spielflächen wird ein Schlüssel von 0,75 m²/EW herangezogen. Damit ergibt sich ein Bedarf von ca. 60 m² für das Planungskonzept. Der Kinderspielplatz hat eine Größe von mehr als 200 m².

Für stadtteilbezogene Freiräume im Umkreis von 750 m (ca. 20 Minuten Fußweg) wird ein Schlüssel von 7 m²/EW angesetzt. Daraus errechnet sich ein Bedarf von max. 525 m².
Zur Deckung des Bedarfs dient sowohl der nahegelegene Karlspark sowie das dahinterliegende Waldgebiet des Kirchholzes.

Auswirkungen auf die Arbeitsstätten und die Wirtschaft
Der Bebauungsplan setzt auf den bisherigen Sondergebietsflächen eine gemischte Nutzung fest. Die Palette an zulässigen, gewerblichen Nutzungen erhöht sich damit um die Büronutzung. Es wird von der Schutzwürdigkeit vergleichbar eines Mischgebietes ausgegangen. Diese ist insgesamt geringer als das bisherige Sondergebiet „Kur“. Eine Einschränkung für die umliegenden Gewerbegebiete resultiert daher nicht.

3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Die Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht abschließend abschätzbar. Neben den 41 zusätzlichen Wohneinheiten und der Einheit für das betreute Wohnen werden noch Büroeinheiten vorgesehen. Die Mieter sind noch nicht bekannt, sodass keine Ableitung der Verkehrsbewegungen erfolgen kann.

Die Münchener Allee ist eine angebaute Hauptverkehrsstraße mit Verbindungsfunktion (HS III) gemäß Richtlinien für die integrierte Netzgestaltung (RIN). In den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) sind Hinweise für die verträglichen Kfz-Verkehrsbelastungen für typische Entwurfssituationen bzw. Straßentypen auf der Basis von Kraftfahrzeugverkehrsstärken in der Spitzenstunde gegeben. Danach kann eine Straße mit einer Verbindungsfunktion eine Kfz- Verkehrsstärke im Querschnitt zwischen 800 und 1.800 KFZ/h (mittlere stündliche Verkehrsdichte) aufweisen.
Die Mozartstraße ist als Erschließungsstraße mit Erschließungsfunktion (ES IV) einzustufen mit einer Soll-Kapazität gem. RASt06 von 400 und 1.000 KFZ/h (mittlere stündliche Verkehrsdichte) im Querschnitt.

Durch Zählung (2015) wurde für die Mozartstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 822 Kfz ermittelt.
Die „Verkehrsuntersuchung B21 Umfahrung Bad Reichenhall 2010“ vom 12. November 2010, Professor Dr. Ing. Harald Kurzak errechnet für den Prognose-Nullfall 2025 eine mittlere stündliche Verkehrsdichte (tags) von ca. 170 KFZ/h.
Es ist nicht anzunehmen, dass die Planung auf der Mozartstraße 800 KFZ/h zusätzlich induziert, sodass die mögliche Verkehrsstärke von bis zu 1.000 KFZ/h auf der Verbindungsstraße nicht erreicht wird.

Für die Münchener Allee liegen keine Verkehrszahlen für den Planungsabschnitt vor. Eine Zählung 2018 im Bereich der Abfahrt/Auffahrt der B20/B21 ergab eine Verkehrsbelastung von 13.300 KFZ täglich – aufgeteilt in 7.100 stadteinwärts und 6.200 stadtauswärts. Näherungsweise erfolgt eine Umrechnung in die Verkehrsstärke in Kfz/h mit einem Faktor von 0,1, was eine stündliche Verkehrsbelastung im Schnitt von ca. 1.300 Kfz/h ergibt.
Die „Verkehrsuntersuchung B21 Umfahrung Bad Reichenhall 2010“ vom 12. November 2010, Professor Dr. Ing. Harald Kurzak errechnet für den Prognose-Nullfall 2025 sogar nur eine mittlere stündliche Verkehrsdichte (tags) von ca. 880 KFZ/h.
Es ist nicht anzunehmen, dass die Planung auf der Münchener Allee 500 Kfz/h bzw. sogar ca. 900 KFZ/h zusätzlich induziert, sodass die mögliche Verkehrsstärke von bis zu 1.800 Kfz auf der Verbindungsstraße nicht erreicht wird.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die zusätzlichen Verkehre auch künftig über das vorhandene Straßennetz mit ausreichender Qualität abgewickelt werden können.

4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE INVESTITIONSPLANUNG

Sämtliche Kosten, die für die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte erforderlich sind, werden vom Vorhabenträger getragen. Mit der Planung sind keine Infrastrukturmaßnahmen erforderlich (z. B. Bau einer Grundschule, Straßenbau, Anlage von öffentlichen Grünflächen). Aus diesem Grund entstehen der Kommune keine Kosten und sind keine Mittel in die Investitionsplanung einzustellen.

IV. VERFAHREN

Bebauungspläne sollen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Stadt nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorbereiten und leiten. Sie sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind insbesondere die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und die Anpassung sowie der Umbau vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen. Diese Regelung im BauGB ist Gegenstand einer eigenständigen Planungsleitlinie. Maßgebend für die diesbezüglichen Anforderungen sind allgemeine städtebauliche Gründe funktionaler Art. Der Begriff Ortsteil bezeichnet einen Bebauungskomplex, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Mit der Planungsleitlinie wird der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Entwicklung in die Fläche eingeräumt. Die Innenentwicklung ist als Aufgabe der Bebauungsplanung durch die BauGB-Novellen von 2007/2008 mit der Einfügung des § 13a BauGB hervorgehoben worden.

Der Begriff Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB ist klar von dem Begriff des Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB zu unterscheiden. Der Innenbereich begründet einen Rechtsanspruch zur baulichen Nutzung, während die Innenentwicklung einen potenziell der Bebauungsplanung zugänglichen Planungsraum bezeichnet. Gerade weil der Bebauungsplan in den Fällen des § 13a BauGB nicht notwendigerweise aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, kann man den Begriff Innenentwicklung auch im weiteren Kontext der geordneten städtebaulichen Entwicklung als eine faktische, aber planungsähnliche Vorgabe sehen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden. Da-

bei kann von einer frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, abgesehen werden. Außerdem ist unter bestimmten Voraussetzungen eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Mögliche, durch die Planung ausgelöste Eingriffe in Natur und Landschaft im bauplanungsrechtlichen Sinne gelten als ausgeglichen.

Die Prüfung der Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens ergibt folgende Sachverhalte:

Voraussetzung / Ausschlusskriterium	**erfüllt (ja/nein)**
Kriterium*:* *Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung)*	ja
Erläuterung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Entwicklungsfläche im Innenbereich. Das Vorhaben stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.	
Kriterium: *Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind*	ja
Erläuterung: Im Plangebiet wird eine Grundfläche von insgesamt ca. 3.844 m² ermöglicht. Der Schwellenwert wird deutlich unterschritten. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich erfolgte 2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ mit integriertem Grünordnungsplan. Dieser Bebauungsplan ist daher in engem räumlichem und zeitlichem Zusammenhang mitzurechnen. Diese Bebauungsplanänderung ermöglicht eine Grundfläche von 4.714 m². Damit wird der Schwellenwert auch insgesamt noch deutlich unterschritten.	
Kriterium: *Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.*	nein
Erläuterung: Die UVP-Pflicht von Vorhaben ist in Anlage 1 zum UVPG geregelt. Im Plangebiet sind aufgrund der zulässigen Nutzungen sowie Gesamtgröße des Geltungsbereiches keine Vorhaben möglich, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Städtebauliche Planungen im Außenbereich mit UVP-Pflicht sind ebenfalls nicht einschlägig, da die Planung im Innenbereich liegt und die Grundflächenschwelle von 20.000 m² nicht überschritten wird. => Durch die Bauleitplanung wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der UVP-Pflicht unterliegt.	

Kriterium: *Es bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (=die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).*	nein
Erläuterung: Das nächstgelegene FFH- bzw. Vogelschutzgebiet (Standortübungsplatz Kirchholz) befindet sich in einer Entfernung von ca. 750 m nordöstlicher Richtung. Auswirkungen auf dieses Gebiet können aufgrund des Abstandes und der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.	
Kriterium: *Es bestehen Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*	nein
Erläuterung: Mit dem Bebauungsplan werden keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG begründet. Es sind keine Nutzungen zulässig, die schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auslösen können.	

Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB ist gegeben. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

1 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates am 26.07.2022 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für das Berchtesgadener Land am 02.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2 DURCHFÜHRUNG DER BETEILIGUNGEN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB iVm § 3 PlanSiG

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 und der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. November 2022 bis 31. Dezember 2022 öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der Auslegungsfrist haben zwei Bürger im Rathaus die Unterlagen eingesehen. Sie haben keine Stellungnahme abgegeben.

Darüber hinaus hat die benachbarte BG Klinik eine Stellungnahme abgegeben.

BG Klinik - Schreiben vom 16. Dezember 2022

„zum im Betreff genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan erheben wir fristgerecht die nach- folgenden

Einwendungen:

Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf beigefügte Anlage 2 (Schallschutztechnisches Gutachten der Fa. BEKON GmbH vom 07.09.2022) weist hinsichtlich unserer nachbarschaftlichen schutzwürdigen Belange folgende unzureichend präzisierte Themen auf:

1. Oberirdische Kfz-Stellplätze:

Die im Gutachten der Fa. BEKON aufgeführte Tabelle 10 im Punkt 8.3.1 (Seite 18) weist für die Nachtzeit (na) eine Bewegungshäufigkeit von „O" aus. Laut Gutachten werden die oberirdischen Stellplätze nur tags genutzt, was sich aus Tabelle 12, S. 19 des oben genannten Gutachtens der BEKON GmbH ablesen lässt (STP 01-03). Darüber hinaus wird im Kapitel 9 "Spitzenpegel", S. 22, noch erwähnt, dass die Nutzung der Stellplätze nur Tags erfolgt.

Hinweis: die Parkplatzlärmstudie des bayerischen Landesamts für Umwelt empfiehlt für die nächtliche Nutzung von Pkw-Stellplätzen einen Mindestabstand von 43 m zu WR- (und damit auch KU-) Nutzungen. Es ist wird daher beantragt,

sicherzustellen, dass die oberirdischen Stellplätze nachts (22 bis 6 Uhr) nicht genutzt werden (Festsetzungen, Durchführungsvertrag, Baugenehmigung, Auflagen). Andernfalls droht bei einer nächtlichen Nutzung der Stellplätze eine Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes durch kurzzeitige Geräuschspitzen. Dies kann z. B. durch eine Schranke erreicht werden, wobei diese sich streng genommen in der Zeit von 22 bis 6 Uhr auch nicht für die Ausfahrt von Fahrzeugen automatisch öffnen darf.

2. Haustechnische Anlagen:

Laut Gutachten werden für die haustechnischen Anlagen auf den Dächern (und an einer Fassade) Schallleistungspegel zwischen 65 und 70 dB(A) "angenommen" (Kap. 8.2.1, S. 16). Für einen Wärmetauscher wird nur ein Betrieb am Tag angenommen. Die Schalleistungspegel sowohl der bestehenden Quelle (Südostfassade der VR-Bank) wie auch der künftigen Quellen (1 „auf dem Dach" und 6 weiteren geplanten „Ventilatoren" - welcher Art eigentlich? – ‚auf dem Neubaugebäude‘ - welchem eigentlich?-) werden zwar als Grundlage des Gutachtens angesetzt, jedoch nicht durch Angaben zum Hersteller, Gerätetyp und dessen Schallleistung sowie der jeweiligen Lage auf dem Dach (einschließlich Quellhöhe) hinreichend konkretisiert.

Da diese Annahmen jedoch wesentliche Berechnungsgrundlage für die Einhaltung der Gesamtgrenzwerte darstellen, erwarten wir auch hier eine konkrete Festlegung, die den Bauherrn an die Einhaltung der im Gutachten angenommenen Werte im Sinne einer klaren Limitierung dauerhaft bindet und insbesondere die Lage der Gerätschaften hinreichend präzisiert

Es ist wird daher beantragt,

sicherzustellen (Festsetzungen, Durchführungsvertrag, Baugenehmigung, Auflagen), dass die haustechnischen Anlagen die im Gutachten angenommenen Schallleistungspegel nicht überschreiten und (in einem Fall) die Betriebszeiten einhalten.

3. Vorbelastung durch Geräusche anderer Anlagen und Betriebe:

Die Festlegung der Annahmen aus Punkt 8.2.1 und 8.3.1 ist auch gerade deshalb von hoher Bedeutung, als die im Gutachten genannten Vorbelastungen nicht weiter erläutert oder dokumentiert werden. Dort erfolgt lediglich ein Verweis auf eine nicht näher bezeichnete Untersuchung im Bebauungs-plan-Verfahren "St. Zeno Süd- 7. Änderung", welche aber im Rahmen der Auslegung nicht öffentlich zugänglich gemacht worden ist.

Die Berechnung der Gesamtbelastung wurde nur "abgeschätzt" (Kap. 8.4, S. 20). Da die Immissionsrichtwerte teils ausgeschöpft werden (Tabelle 15, S. 21: 10 20-04 Tag, 10 20-03 Nacht), wäre hier eine genauere und ggf. aktualisierte Betrachtung erforderlich gewesen. Da das Gutachten, auf das Bezug genommen wird, nicht mit ausgelegt wurde, war hier eine umfassende Überprüfung durch den von uns beauftragten Schallgutachter nicht möglich.

Es ist wird daher beantragt,

die Vorbelastung in das Gutachten zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzufügen und gegebenenfalls erneut auszulegen, damit geprüft werden kann, ob die sich aus der Vorbelastung und der Zusatzbelastung ergebende Gesamtbelastung hier richtig ermittelt wurde.

Das relevante Abwägungsmaterial wurde hier daher aus den oben genannten Gründen nicht ausreichend ermittelt und die umweltrelevanten Unterlagen nur unvollständig ausgelegt.“

Würdigung:

Die in der Stellungnahme vorgetragenen Belange sollen wie folgt berücksichtigt werden.

Die in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegene ausgeführte Regelung zu den oberirdischen Stellplätzen wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Zu Punkt 1:

Nach der Betriebsbeschreibung zu dem Vorhaben (Anlage 1 zur Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans) werden die oberirdischen Stellplätze zwischen 22 und 6 Uhr gesperrt. In dem Durchführungsvertrag mit der Stadt verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens, wie es sich aus den Vorhabenplänen und aus der Betriebsbeschreibung ergibt. Die entsprechenden Maßnahmen müssen nach der Verpflichtung aus dem Durchführungsvertrag auch auf Ebene der Baugenehmigung berücksichtigt werden. Insofern ist sichergestellt, dass die Stellplätze zur Nachtzeit nicht genutzt werden.

Zu Punkt 2:

Die im Lärmgutachten angenommenen Ausgangsdaten der Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen entsprechen den derzeitigen, dem Stand der Lärmminderung anzunehmenden Schallleistungspegeln. Es ist mit keiner Überschreitung der an der BG-Klinik zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen. Somit ist aus dieser Sicht die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes sichergestellt.

Auf Ebene der Baugenehmigung werden entsprechende Auflagen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten der Nachbarbebauung und der Nachweis der Einhaltung durch eine schalltechnische Begutachtung vorgesehen.

Zu Punkt 3:

In der schalltechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan wurden die Werte der Vorbelastung explizit aufgeführt. Die Werte der Vorbelastung wurden aus der schalltechnischen Untersuchung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und durch den Gutachter durch eigene Plausibilitätsprüfung und bei einem Ortstermin hinsichtlich der weiteren Anwendbarkeit dieser Werte verifiziert.

Der Gutachter hat sich die Werte zur Vorbelastung auf dieser Basis in dem ausgelegten Gutachten zu eigen gemacht. Die Herleitung dieser Werte ist aus Sicht der Gemeinde durch die Angaben in dem vorliegenden Gutachten hinreichend plausibilisiert. Das Gutachten zur 7. Änderung ist keine umweltbezogene Stellungnahme zu der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes.

Eine Offenlegung sämtlicher Schritte der Herleitung bzw. des Rechenweges und Grundlagen eines Gutachtens ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich und auch nicht möglich. Die in dem ausgelegten Gutachten zugrunde gelegte Vorbelastung an sich wird von der Einwenderin nicht in Zweifel gezogen.

Entsprechend dem Lärmgutachten liegen an allen Immissionsorten die Beurteilungspegel, außer an der Südseite der BG-Klinik IO 20-02 und IO 20-03) um 6 dB(A) oder gar 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwerten und somit ist die Frage der Vorbelastung dort nicht relevant.

An den Immissionsorten an der Südseite der BG-Klinik IO 20-02 und IO 20-03) ist aufgrund der Eigenabschirmung mit keiner relevanten Vorbelastung zu rechnen. Somit ist auch hier die Frage der Vorbelastung nicht relevant

Ungeachtet dessen wurde das Gutachten zur 7. Änderung von der Einwenderin (BG-Klinik) beauftragt und liegt somit dem Einwender vor.

Überdies lag dieses Gutachten zur 7. Änderung des Bebauungsplans St. Zeno Süd im Rahmen der Auslegung zur 7. Änderung des Bebauungsplans St. Zeno Süd aus und liegt den öffentlich zugänglichen Bebauungsplanunterlagen zur 7. Änderung des Bebauungsplans St. Zeno Süd bei. Somit ist dieses Gutachten für jedermann öffentlich zugänglich

2.2 Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15. November 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. November 2022 bis 20. Januar 2023 beteiligt. Von den beteiligten Behörden haben 20 Behörden eine Stellungnahme abgegeben. Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden abgegeben:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Die Landesdenkmalpflegerin hat im Rahmen eines Jour-fixe in Bad Reichenhall am 23. Februar 2023 Einblick in die Planunterlagen erhalten und eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Im Ergebnis bat die Denkmalpflegerin um Aufnahme folgender Stellungnahme in das Protokoll zum Jour-fixe.

„Die mit der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zum vorangegangenen Bebauungsplanentwurf „8. Änderung St. Zeno Süd“ vorgetragenen Belange werden auch für diesen Bebauungsplanentwurf aufrechterhalten.“

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zum Bebauungsplanentwurf „8. Änderung St. Zeno Süd“ vom 22. Juli 2020 lautete:

„wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die zur Beurteilung vorliegende Entwurfsplanung des Büros BPR Schapertöns & Peter Bohn vom 11.02.2020 berührt aufgrund des direkten Nähefalls zum Baudenkmal Ensemble Kurviertel (E-1-72-114-2) baudenkmalpflegerische Belange. Das zur Bebauung bzw. zur Neubebauung ausgewiesene Areal grenzt im Bereich Mozartstraße unmittelbar an den Geltungsbereich des nordwestlichen Ensemblebereiches. Es handelt sich um die historische Grundstücksfläche der vormaligen Villa Ritter von Brandl, die in den 1960er Jahren abgebrochen wurde. Vom Villenbestand hat sich heute noch die historische, um 1880 zu datierende schmiedeeiserne Einfriedung sowie noch zum ehemaligen Villengarten zugehöriger Baumbestand erhalten. Das bis vor kurzem noch existente historische Nebengebäude wurde, nach vorheriger Prüfung auf Denkmaleigenschaft mit negativem Ergebnis, kürzlich abgebrochen.

Eine Erläuterung der Planung im Rahmen des Behördenamtstages am 30.06.2020 vor Ort verdeutlichte in Bezug auf den historischen Straßenzug Mozartstraße die Notwendigkeit einer Übernahme der denkmalrelevanten Gebäudehöhen der direkt umliegenden historischen Baukörper der Anwesen Mozartstraße 3,4 und 6.

Aufgrund dessen ist insbesondere der in der o. g. Planung zur Mozartstraße ausgerichtete Baukörper mit fünf Vollgeschossen als zu dominant zu beurteilen und dessen Reduktion auf maximal vier Vollgeschoße dringend angezeigt. Des Weiteren wird seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege auf das denkmalpflegerisch begründete Erhaltungsgebot der historischen Villeneinfriedung (vormals Villa Ritter von Brandl) entlang der Mozartstraße hingewiesen.

Würdigung:

Der in Rede stehende Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15. November 2022 und der

Bebauungsplanentwurf „8. Änderung St. Zeno Süd“ sind für die Vorhabenflächen identisch. Auch ist der städtebauliche Entwurf nur geringfügig für den hinteren Grundstücksbereich geändert worden. Insofern können die vorgetragenen Belange auch auf den in Rede stehenden städtebaulichen Entwurf für die Vorhabengrundstücke inhaltsgleich übernommen werden.

Die in der Stellungnahme vorgetragenen Belange sollen wie folgt berücksichtigt werden:

Einfriedung

Die um 1880 zu datierende schmiedeeiserne Einfriedung ist bauplanungsrechtlich eine bauliche Anlage im Sinne des § 29 BauGB und genießt Bestandsschutz. Diese Einfriedung entlang der Mozart-straße soll erhalten werden.

Baumbestand

Der zum Villengarten zugehörige Baumbestand soll weitestgehend erhalten werden. Hier ist insbesondere die Baumreihe entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Mozartstraße 3-3b von Belang.

Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit

Der § 16 BauNVO regelt die Anforderungen an die Festsetzungen zum Nutzungsmaß. Für die hinreichend bestimmte Festsetzung des Nutzungsmaßes sind eine maximale / minimale GRZ (GR), eine maximale / minimale GFZ (GF) und die Zahl der Vollgeschosse erforderlich. Statt der Zahl der Vollgeschosse kann auch die Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 18 BauNVO festgesetzt werden. Der Bebauungsplanentwurf regelt das Maß der Nutzung über die geplante Festsetzung einer GRZ, einer GFZ, einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und zusätzlich über die Festsetzung einer Höhe baulicher Anlagen.

Mit der Festsetzung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse wird dem Belang des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen. Das Ortsbild lässt sich kaum mit einheitlicher Methode bewerten. Durch die Nähe des Denkmalensembles „Kurviertel“ sollen zusätzlich maximale Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt werden, um keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu ermöglichen. Vielmehr nehmen die Höhenregelungen der baulichen Anlagen Bezug auf das vorhandene Ortsbild. Neben dem Belang des Ortsbildes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 Alt. 4 BauGB sind die Belange insbesondere der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile mit dieser Festsetzung berücksichtigt. Zum Ortsbild gehört auch das Straßenbild, d. h., das durch die Führung der Straße und die begrenzende Bebauung sich ergebende Bild. Mit dem Abrücken der baulichen Anlagen von der Straßenbegrenzungslinie von ca. 13,50 m und damit das Aufnehmen der „gedachten“ einheitlichen Baugrenze zur Mozartstraße für die Grundstücke östlich der Mozartstraße bis zur Salzburger Straße wird bzgl. dieses Aspektes ebenfalls auf die Belange des Ortsbildes bauplanerisch eingegangen.

Die Anregung, den zur Mozartstraße ausgerichteten Baukörper mit fünf Vollgeschossen auf maximal vier Vollgeschosse zu reduzieren, soll aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt werden.

Geschosse der vorhandenen Bebauung Mozartstraße 4 und 6

Die Gebäude auf dem Grundstück Mozartstraße 4 weisen nach uns vorliegenden Bauunterlagen aus dem Jahr 1905 eine Wandhöhe von 14 m auf. Das Souterrain mit einer Höhe von 2,5 m über Straßenniveau stellt somit ein Vollgeschoss im Sinne der derzeitigen Bauordnung dar. Die Firsthöhe beträgt 18 m.

Das Grundstück Mozartstraße 6 weist nach uns vorliegenden Bauunterlagen eine Wandhöhe von 16,20 m über Straßenniveau auf. Die Firsthöhe beträgt 21,10 m über Straßenniveau. Auch dieses Gebäude hat mit einem Souterrain von 2,30 m über Straßenniveau eine viergeschossige Bebauung und ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Geschosshöhen liegen bei 3,50m.

Die ausgebauten Mansard-Dächer führen nach geltenden bauordnungsrechtlichen Kriterien zu einer Einschätzung, dass die Gebäude eher die Höhe von fünfgeschossiger Bebauung aufweisen.

Die im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen gehen von einer Geschosshöhe von ca. 2,50 m Geschosshöhe aus.

Straßenabwicklung Mozartstraße mit geplantem Neubau zwischen Bank und dem zum Ensemble gehörenden Notar, BPR Dr. Schäpertöns Consult GmbH & Co. KG und Peter Bohn + Assoziierte GmbH, 07.02.2020

Geschosse der vorhandenen Bebauung Mozartstraße 3-3b

Das Grundstück ist mit Bauantrag aus dem Jahr 1991 und Baugenehmigung 1992 mit zwei Gebäuden bebaut worden. Dabei handelt es sich straßenseitig um eine dreigeschossige Bebauung mit Villencharakter und im hinteren Bereich des Grundstücks um eine viergeschossige Wohnbebauung mit einem Satteldach. Die viergeschossige Bebauung weist gemäß den Bauantragsunterlagen eine Wandhöhe von 10,48 m über Straßenniveau auf. Die Firsthöhe für dieses Gebäude beträgt 14,30 m über Straßenniveau.

Der geforderten Reduzierung des fünfgeschossigen Baukörpers um ein Vollgeschoss kann nicht gefolgt werden.

Landratsamt Berchtesgadener Land – Umwelt (untere Immissionsschutzbehörde)

Schreiben vom 29. November 2022

„die untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Berchtesgadener Land nimmt zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Stadt Bad Reichenhall beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mozartgarten“ zur Innenverdichtung. Geplant ist die Errichtung eines gestaffelten Wohn- und Bürogebäudes mit bis zu 7 Vollgeschossen und 41 Wohnungen, 5 Büroeinheiten sowie eine betreute Wohneinheit mit 6 Zimmern. Es ist eine Festsetzung als MI gem. BauNVO geplant.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnhofsstraße, Münchner Allee, Mozart-straße sowie der Bahnlinie Bad Reichenhall – München, sodass erhebliche Verkehrslärmimmissionen zu vermuten sind. Zudem grenzen umliegende gewerbliche Nutzungen an.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen durch die o.g. Verkehrswege und die benachbarten Gewerbebetriebe erfolgte eine schalltechnische Untersuchung durch das IB BEKON Lärm-schutz & Akustik GmbH (Bezeichnung: LA19-218-G01-E07-01 vom 07.09.2022). Während die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Gewerbelärm an allen relevanten Im-missionsorten eingehalten werden, werden die Orientierungswerte des DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durch die Verkehrslärmimmissionen teilweise erheblich überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für ein MI werden teilweise noch überschritten. Aus im-missionsschutzfachlicher Sicht bestehen daher zunächst Bedenken gegen die beabsichtigte Bauleit-planung.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen sollten zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden. Da aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Verkehrswege aus städtebaulichen Gründen bzw. der örtlichen Situation Untersuchung im vorliegenden Fall offensichtlich ausscheiden, wurden in der o.g. schalltechnischen Untersuchung Vorschläge für die Aufnahme in den Satzungstext ausgearbeitet, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bzw. Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Da die vorgeschlagenen Formulierungen gänzlich in die Satzung bzw. Begründung übernommen wurden, können die Bedenken aus fachtechnischer Sicht zurückgestellt werden. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mozartgarten“ besteht daher Einverständnis.

Hinweis:

Punkt 9.2 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen enthält offensichtlich einen redaktionellen Fehler: die beschriebene Lärmschutzwand ist in der Planzeichnung mit hellblauer Linie dargestellt.“

Würdigung:

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis führt zur redaktionellen Korrektur der textlichen Festsetzung 9.2.

Der Hinweis auf die im Rahmen der Planentwicklung vorgenommene Änderung der Farbe der Darstellung im zeichnerischen Teil der Festsetzungen der Schallschutzwand von oranger auf türkisfarbener Linie wird in der textlichen Festsetzung 9.2 Nr. 2 redaktionell geändert.

Ordnungsamt

Schreiben vom 23. November 2022

„Stellungnahme des Ordnungsamtes aus der Sicht

1. des Ordnungsstatuts:

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof und der im zweiten Weltkrieg erfolgten Bombardierung wird bei Bauvorhaben eine Sondierung des Bodens auf Kampfmittel angeraten.

2. des Verkehrsrechts (einschließlich Sondernutzung):

Es darf auf bereits ergangene Stellungnamen insbesondere auf die Stellungnahme vom 06.08.2022 verwiesen. So ist die Zu-/Ausfahrt Mozartstraße leicht verschwenkt angelegt und verjüngt sich zur Mozartstraße hin. Für eine ungehinderte Zu-/Ausfahrt auch unter Begegnungsverkehr ist im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein rechtwinkliger, sich nicht verjüngender Anschluss an die Mozartstraße zu bevorzugen.

Die offenen Fragen / Einwendungen zum Verkehrssicherheitsaudits von 04.08.2022 sind bislang noch nicht geklärt worden. Das neue beigelegte Verkehrssicherheitsaudit enthält keine Veränderung.

- *Können Bankkunden auch in den Nachtstunden die Tiefgarage nutzen? Öffnet das Garagentor immer automatisch?*
- *Beim Sichtdreieck ist eine Anwendung einer V85 von ca. 40 km/h in der Münchner Allee nicht realistisch. In der Münchner Allee beträgt die Höchstgeschwindigkeit 50 km/h, die auch von vielen Fahrzeuglenkern gefahren werden. Bei einem Sichtdreieck von 70 m sind die Voraussetzungen für eine Geschwindigkeit von 50 km/h nicht erfüllt.*
- *Im Verkehrssicherheitsaudit befindet sich ein Auszug der Reichenhaller Stellplatzsatzung. Daraus ist zu entnehmen, dass Besucherparkplätze grundsätzlich oberirdisch anzulegen sind. Die Besucherparkplätze für den Neubau sind laut Planung ausschließlich in der Tiefgarage vorgesehen.*
- *Die Kapazität der Tiefgarage wird von 12 auf bis zu 120 Stellplätze erweitert. Dadurch entsteht eine signifikante Erhöhung von Überquerungen des Gehwegs. Insbesondere ist dieser Bereich relevant für die Schulwegsicherheit. Für die Schüler des Reichenhaller Schulzentrums kreuzt der offizielle Schulweg unmittelbar die Garagenzufahrt. Die angrenzende Bushaltestelle wird von Schülern aller Jahrgangsstufen genutzt. Für die Stadt Reichenhall hat die Schulwegsicherheit Priorität. Ergänzend darf darauf hingewiesen werden, dass eine gutachterliche Festlegung von Sichtdreiecken auf der zulässigen Höchstgeschwindigkeit basieren muss und im Fußgängerbereich der Tiefgaragenabfahrt gerade zu Schulbeginn-/Schulschlusszeiten erhöhter Fußgänger-/Schülerverkehr zu verzeichnen ist.*

Seitens der Straßenverkehrsbehörde sind zwingend Nachbesserungen erforderlich.

3. des Umweltrechts

Mit dem vorgelegten integrierten Grünordnungsplan vom 15.11.2022 besteht Einverständnis.

(Es wurden keine Änderungen zum vorgelegte Außenanlageplan sowie dem Baumbestandsplan vom 22.06.2021 vorgenommen.)

4. des Gewerbe-/Gaststättenrechts

Keine Einwände.

5. Sonstiges

Es wird davon ausgegangen, dass die Untere Immissionsschutzbehörde am Verfahren beteiligt wird, weshalb seitens des Ordnungsamt zur Immissionsproblematik keine Erinnerungen ergehen.“

Würdigung:

Die in der Stellungnahme vorgetragenen Belange sollen nicht berücksichtigt werden. Die Hinweise sind zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Ordnungsstatut:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger ist über die Stellungnahme informiert worden. Zu Kampfmitteln fand bereits eine erste Erkundung statt (GEOLOG Ch. Fuß/W. Hepp GbR v. 15.10.2018). Diese liegt der Begründung als Anlage bei. Es wird eine punktuelle Nachgrabung empfohlen. In den Hinweisen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist unter Punkt E. Nr. 4 darauf hingewiesen worden.

Zu 2. Verkehrsrecht

Die in der Stellungnahme erwähnte Stellungnahme vom 06. August 2022 ist Bestandteil der internen Abstimmung. Die in dieser Stellungnahme genannten Belange sind in der vorliegenden Stellungnahme vollständig enthalten.

Zu-/Ausfahrt Mozartstraße

Die Ausführungen können nicht nachvollzogen werden. Weder im Vorhaben- und Erschließungsplan noch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Verschwenkungen von Verkehrsflächen zeichnerisch geregelt. Im Bereich der Mozartstraße soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Einfahrts- und Ausfahrtsbereich in einer Breite von 13,5 m festgesetzt werden. Dies ist städtebaulich erforderlich, da der historische Einfriedungszaun entlang der Mozartstraße in seinem Bestand erhalten werden soll. Gleiches gilt für die vorhandene Baumreihe entlang der Mozartstraße.

Für den Ausfahrtsbereich aus der Tiefgarage in die Münchner Allee soll ein ca. 7 m breiter Ausfahrtsbereich festgesetzt werden.

Zum Unterpunkt 1: Bankkunden nutzen Tiefgarage in den Nachtstunden?

Die Münchner Allee unterliegt keinen verkehrsrechtlichen Einschränkungen für die Nutzung in den Nachtstunden wie die Mozartstraße. Die Tiefgarage zum künftigen Wohn- und Geschäftshaus wird von Bewohnern und Gästen gleichermaßen genutzt.

Mit Bankkunden können nur Personen gemeint sein, die in den Nachtstunden den Geldautomaten in der Bankfiliale nutzen wollen, denn die Bankfiliale für die Kunden der Volks- und Raiffeisenbank ist in den Nachtstunden geschlossen. Im gegenüberliegenden Bahnhofsbereich befinden sich 55 Stellplätze, die kostenfrei genutzt werden können.

Die Betriebsbeschreibung zum Vorhaben führt im Abschnitt 1 aus, dass künftig eine nächtliche Nutzung der Bargeldautomaten nur über die Stellplätze in der Tiefgarage möglich sein wird –

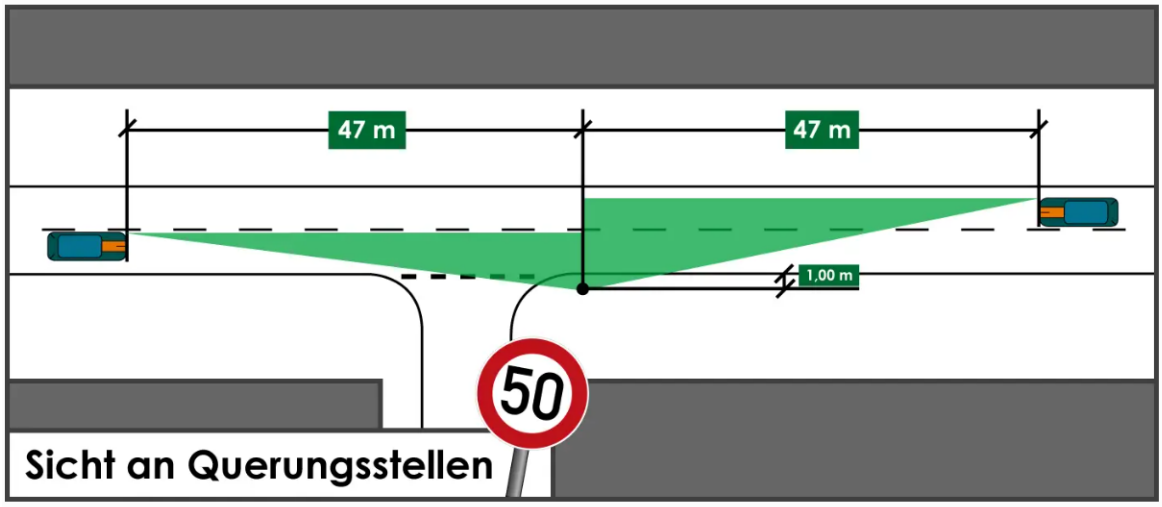
die oberirdischen Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück werden baulich so ausgeformt, dass eine Nachtnutzung nicht möglich ist (Poller, Schranke o.ä.).

Die Wahrscheinlichkeit, dass Personen, die in den Nachtstunden mit dem Fahrzeug anfahren, um den Geldautomaten oder den Kontoauszugsdrucker im Bankgebäude zu nutzen und gleichzeitig den aufwändigen Vorgang des Parkens in der Tiefgarage zu nutzen, dürfte als untergeordnet zu betrachten sein. Dessen ungeachtet ist die Frage nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zum Unterpunkt 2: Sichtdreieck Ausfahrt Tiefgarage in Münchner Allee

Sichtdreieck bedeutet das Sichtfeld, das ein Verkehrsteilnehmer zur Verfügung haben muss, wenn er von einer untergeordneten in eine übergeordnete Straße einbiegen will.

Im vorliegenden Fall wird von einem privaten Grundstück über private Erschließungsanlagen in die Münchner Allee abgefahren. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen in der Fassung von 2006 (RASt 06) regelt in Kapitel 6.3.9.3 die Sicht an sogenannten Querungsstellen (Aus- und Einfahrten von Grundstücken)



Quelle: Sichtdreiecke im Straßenverkehr berechnen: Der komplette Guide 2Go [mit Bildern] – stvo2Go

Es ist insofern unbeachtlich, ob das Verkehrssicherheitsaudit von einem durchschnittlichen Geschwindigkeitsniveau von 40 km/h oder 50 km/h ausgeht.

Zu den Sichtdreiecken führt das Verkehrssicherheitsaudit (v. 01. August 2022) unter Punkt 6.1 aus, dass die erforderlichen Sichtdreiecke in beide Richtungen (…) eingehalten sind.

Wenn ein Bus in der Haltebucht steht, beträgt die Sichtweite 49 m.

Zudem ist in § 20 der Straßenverkehrsordnung (StVO) geregelt, dass ein Vorbeifahren an einem Bus, der an einer Haltestelle hält, nur vorsichtig erfolgen darf – auch im Gegenverkehr. Vorsichtig impliziert hier eine verringerte Geschwindigkeit. Mit eingeschaltetem Warnblinklicht, darf ein an einer Haltestelle haltender Bus nur in Schrittgeschwindigkeit passiert werden – auch im Gegenverkehr. Gemäß § 16 StVO kann durch die Straßenverkehrsbehörde (hier: Stadt Bad Reichenhall) angeordnet werden, für welche Haltestellen das Warnblinklicht einzuschalten ist. Im vorliegenden Fall ist an der in Rede stehenden Haltestelle das Warnblinklicht einzuschalten.

Insofern sind die Ausführungen im Verkehrssicherheitsaudit hinreichend für die bauplanungsrechtliche Beurteilung, dass dieses als hinreichendes Abwägungsmaterial für das Bauvorhaben in dieser Frage anzusehen ist.

Zum Unterpunkt 3: Besucherstellplätze in Tiefgarage

Paragraf 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung regelt, dass „in der Regel“ Besucherstellplätze oberirdisch anzulegen sind. Insofern ist die sprachliche Formulierung im Verkehrssicherheitsaudit etwas ungenau. In § 1 Abs. 2 Stellplatzsatzung ist geregelt, dass „Regelungen über Kfz-Stellplätze

in einem Bebauungsplan oder in einer sonstigen städtebaulichen Satzung, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen," Vorrang haben. Insofern ist die Stellplatzsatzung nicht einschlägig für den Bebauungsplan. Dessen ungeachtet sind für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze die Regelungen der Stellplatzsatzung zur Anwendung gekommen. Dieses Abweichen bzgl. der Besucherstellplätze begründet sich vornehmlich in dem Umstand, dass sich in Richtung Norden direkt angrenzend die BG Klinik befindet. Auf die Ruhebedürftigkeit der dort verweilenden Patienten soll insbesondere in den Nachtstunden Rücksicht genommen werden.

Zum Unterpunkt 4: Erhöhung von Überquerungen des Gehwegs

Die Erhöhung von Überquerungen des Gehwegs ist durch die verdichtete Nutzung des Grundstücks Mozartstraße 1 unbestritten. Allerdings ist die etwas undifferenzierte Betrachtung der Schülerbewegungen nicht ganz nachvollziehbar. Schüler, die mit dem Bus aus dem Stadtgebiet oder aus Bayerisch Gmain zur Schule kommen wollen, nutzen die Bushaltestelle „Haus der Jugend" bzw. Gemeindezentrum St. Zeno, denn in der Zenostraße befinden sich die maßgeblichen Schuleinrichtungen Grundschule, Mittelschule, Realschule St. Zeno. Diese Schüler beeinträchtigen den Fußgängerverkehr an besagter Tiefgaragenausfahrt nicht maßgeblich. Die aus dem südlichen Umland kommenden Schüler steigen am Busbahnhof gegenüber der Tiefgaragenausfahrt aus. Zudem kommen die Schüler mit den S – Bahnen ebenfalls am Busbahnhof an. Dort überqueren viele Schüler die Münchner Allee im Bereich der BG Klinik und nutzen den Fußweg entlang der Grundstücke Am Münster 1 und 2 und entlang des Hofwirts. Auch hier existieren keine Berührungspunkte mit der Tiefgaragenausfahrt. Da die Bushaltestelle südlich der Tiefgaragenausfahrt liegt, findet auch kein nennenswerter Fußgängerverkehr durch Schüler statt, die in das Karlsgymnasium gegenüber der Einmündung Mozartstraße / Salzburger Straße ihren Schulweg haben.

Zudem existieren für die verkehrssichere Überquerung der Münchner Allee vom Busbahnhof / S-Bahnhof eine Fußgängerampel im Einmündungsbereich der Mozartstraße sowie Fußgängertunnel zur Querung.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

Bad Reichenhall, den 29.03.2023

Dr. Christoph Lung

Oberbürgermeister