

STADTBAUAMT
19.05.1995
31/314 - 610-3/44

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Grundstücke
Fl.Nr. 75/5 und 75/6 Gemarkung Karlstein

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden insgesamt 15 ha Gewerbegebiet dargestellt. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit eingeräumt bei weiterem Bedarf, der sich damals noch nicht abzeichnete, ein zusätzliches Gewerbegebiet auszuweisen. Städtebauliche Erfahrungswerte für die Dimensionierung von Gewerbegebieten lassen sich im Bereich von Bad Reichenhall nur bedingt anwenden, da hier der Schwerpunkt eindeutig auf der Rolle als Kurstadt und Fremdenverkehrsort liegt. Gewerbegebiete sollten daher nur entsprechend dem tatsächlich anfallenden Bedarf im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Der in Bad Reichenhall einzige ansässige Opel Vertragshändler, der in der Berchtesgadener Straße sowohl einen Neu- und Gebrauchtwagenverkauf, als auch eine Kfz-Reparaturwerkstätte betrieben hat, hat seinen Betrieb aufgegeben. Die Firma Autohaus Sorger, Opel Vertragshändler in Freilassing hat sich verpflichtet, diesen Bad Reichenhaller Opel-Betrieb mit allen Ausstattungsgegenständen, Waren und sämtlichen 16 Mitarbeitern sowie 4 Auszubildenden zu übernehmen. Da der Betrieb nicht an der bisherigen Stelle verbleiben kann, - hier wird ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt errichtet -, muß er schnellstmöglich an anderer Stelle angesiedelt werden, um eine Abwanderung des Kundenstammes zu verhindern. Bei einer längeren Unterbrechung des Betriebes steht außerdem zu befürchten, daß die Firma Adam Opel AG ihre Zusage zur Errichtung einer Zweigstelle der Firma Autohaus Sorger in Bad Reichenhall zurückzieht. Der Betrieb hat die Möglichkeit, die Grundstücke Fl.Nr. 75/5 und 75/6 Gemarkung Karlstein in Erbpacht zu erhalten und hier ein repräsentatives Autohaus mit Kunden-Schnell-Service-Station zu errichten. Größere Reparaturen werden nicht hier, sondern im Hauptbetrieb in Freilassing durchgeführt.

Es liegt im Interesse der Stadt Bad Reichenhall, den ortsansässigen Kfz-Betrieb für die Versorgung Bad Reichenhalls mit Opel Fahrzeugen und den Serviceleistungen zu erhalten. Auch die Beibehaltung der Arbeitsplätze ist der Stadt Bad Reichenhall ein großes Anliegen. Zudem soll ein weiteres Abwandern von Gewerbebetrieben verhindert werden.

Um die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der baulichen Maßnahmen zu schaffen, hat sich der Stadtrat Bad Reichenhall entschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und die darin als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehenen insgesamt 3,600 m² großen Grundstücke als Gewerbegebiet darzustellen.

Aus dem Gesichtspunkt des Städtebaus und der Stadtentwicklung ist ein Gewerbegebiet an dieser Stelle zu befürworten. Die Flurstücke Nr. 75/5 und 75/6 Gemarkung Karlstein grenzen im Norden und Osten unmittelbar an das bereits bebaute Kasernengelände der Bundesrepublik Deutschland an. Diese bebaute Fläche wird durch die Schließung der vorgelagerten Freifläche organisch und harmonisch ergänzt. Die Weitwiese wird dadurch nicht berührt. Die Lange Gasse bildet eine Zäsur zwischen der Weitwiese und den beiden betreffenden Grundstücken, so daß diese topographisch schon dem bebauten Gebiet zugehörig anzusehen sind. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu befürchten. Dieses Gebiet ist für eine gewerbliche Nutzung aufgrund der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Anbindung an die Staatsstraße 2101 besonders geeignet. Das dort beabsichtigte Gewerbegebiet ist auch mit der benachbarten Nutzung verträglich.

Der Kasernenbetrieb ist selbst mit einer gewerblichen Nutzung gleichzusetzen, so daß eine Störung durch das geplante Autohaus unwahrscheinlich erscheint. Auch eine Beeinträchtigung der jenseits der Staatsstraße 2101 bestehenden Wohnbebauung durch Lärmimmissionen ist aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden stark befahrenen Staatsstraße und der Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln nicht zu erwarten.

Bad Reichenhall, 19.05.1995



Heitmeier
Oberbürgermeister