Satzung

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt mit Kurstadt“ der Stadt Bad Reichenhall vom 10.12.2024

mit Begründung

Satzung der Stadt Bad Reichenhall über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt mit Kurstadt“ vom 10.12.2024

Präambel

Aufgrund des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist, und Artikel 23 sowie 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Absatz 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, beschließt der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall folgende Satzung:

§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes

Zur Behebung städtebaulicher Missstände und zur Durchführung städtebaulicher Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen wird das in § 2 näher bezeichnete, rund 92 ha große Gebiet, förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Innenstadt mit Kurstadt“.

§ 2
Abgrenzung

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan zur Satzung (Anlage 01). Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3
Verfahren

(1) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Absatz 4 BauGB durchgeführt.
(2) Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 4
Genehmigungspflichten

(1) Die Vorschrift des § 144 Absatz 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben findet Anwendung.
(2) Die Vorschrift des § 144 Absatz 2 BauGB findet keine Anwendung.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Absatz 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bad Reichenhall, 10.12.2024

Dr. Christoph Lung,
Oberbürgermeister

Beschluss des Stadtrats: **10.12.2024**
Bekanntmachung: **17.12.2024**
(ABl. Nr. 51)

Hinweise (für die Bekanntmachung der Satzung)

Gemäß § 142 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Absatz 3 Satz 4 BauGB).

Gemäß § 215 Absatz 1 BauGB wird auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung hingewiesen. Nach § 215 Absatz 1 BauGB werden unbeachtlich:

- eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 und 2 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Die Satzung mit Anlagen sowie die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Lageplan: Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt mit Kurstadt“

siehe Anlage 01

Begründung zur Satzung der Stadt Bad Reichenhall über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt mit Kurstadt“

Inhalt

1. Ausgangssituation ... 6
1.1 Anlass ... 6
1.2 Umgriff des Untersuchungsgebietes der VU von 2023/ 2024 ... 7
2. Städtebauliche Missstände (Mängel und Konfliktbereiche) ... 7
2.1 Ermittlung von Mängeln und Konflikten im Rahmen der Analyse ... 7
2.2 Missstände nach § 136 Abs. 3 BauGB als Beurteilungsgrundlage für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ... 8
3. Sanierungsziele ... 10
3.1 Räumlich-gestalterische Ziele ... 11
3.2 Funktionale Ziele ... 14
4. Langfristige Sicherung der Sanierungsziele ... 16
4.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 Abs. 4 BauGB ... 16
4.2 Projektentwicklung im Dialog ... 16
4.3 Projekte und Maßnahmen ... 17
4.4 Sicherung der Sanierungsziele durch Bauleitplanungen und Satzungen ... 17
5. Bisher umgesetzte Maßnahmen der Innenstadtsanierung ... 17
6. Abgrenzung des Sanierungsgebiets ... 18
6.1 Allgemeine Hinweise zur Abgrenzung ... 18
6.2 Definition des Umgriffs: Vom Untersuchungsgebiet zum Sanierungsgebiet ... 18
7. Sanierungsverfahren und Durchführungszeitraum ... 19
7.1 Sanierungsverfahren ... 19
7.2 Durchführungszeitraum ... 19
8. Genehmigungspflicht ... 20
9. Öffentliches Interesse ... 20
10. Sanierungsrechtliche Abwägung ... 21
10.1 Allgemeine Hinweise ... 21
10.2 Grundlage der Abwägungsentscheidung ... 21
10.3 Abwägungsergebnis ... 21
11. Ergänzende Hinweise ... 22
11.1 Ensembleschutz ... 22
11.2 Bodendenkmalpflege ... 22
11.3 Begründete Unterlagen für die Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt mit Kurstadt“ - Auslegungsunterlagen ... 22
12. Anlagen ... 23

1. Ausgangssituation

1.1 Anlass

Der Stadt Bad Reichenhall lag seit 1991 eine vom Büro Immich, Zorneding, durchgeführte Vorbereitende Untersuchung für die Altstadt von Bad Reichenhall vor. Die darauf aufbauende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtmitte“ in Bad Reichenhall wurde am 04.03.1992 rechtsverbindlich erlassen. Das Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ vom 23.09.2004 wurde erneut per Satzungsbeschluss förmlich festgelegt und am 28.09.2004 (Amtsblatt-Nr. 39) öffentlich bekanntgemacht.
Die damalig formulierten Sanierungsziele messen dem mittelalterlichen Ensemble der Altstadt, der Kurstadt und insbesondere der Alten Saline eine besondere bauhistorische und kulturelle Bedeutung bei.
Im Maßnahmenkatalog werden u.a. folgende Punkte genannt:

- Maßnahmen, die zur Verbesserung der Verkehrsprobleme dienen:
  - Verkehrsberuhigung durch Umgestaltung von öffentlichen Straßen- und Platzräumen
  - Verbesserung der Benutzbarkeit des öffentlichen Raumes für Fußgänger und Radfahrer
- Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes und Beseitigung von Mängeln in der Baugestalt und Baustruktur (besonders hervorzuheben ist hier der für das Stadtbild wertvolle Gebäudebestand der Alten Saline)

Eine Frist zur Durchführung der Sanierung wurde damals weder in der Satzung noch per Beschluss des Stadtrates festgelegt. Die Sanierungsmaßnahme wurde im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB war ausgeschlossen.

Im Bereich bzw. Umfeld des Sanierungsgebietes wurden darüber hinaus u.a. folgende Satzungen erlassen:

- Satzung nach § 22 BauGB über die Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen vom 15.01.1991
- Örtliche Bauvorschrift der Stadt Bad Reichenhall vom 15.09.1992
- Satzung über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen und über die erweiterte Genehmigungspflicht für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen in der Stadt Bad Reichenhall vom 22.09.1999
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vom 10.02.2009
- Baumschutzverordnung der Stadt Bad Reichenhall vom 27.02.2020
- Satzung der Stadt Bad Reichenhall über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung – AFS) vom 21.01.2021

Als wichtige Sanierungsziele wurden in den damaligen Vorbereitenden Untersuchungen Ziele für Baumaßnahmen, Ordnungsmaßnahmen und für die Gestaltung öffentlicher Räume genannt, u.a. folgende:

- Verbesserung des Bauzustands und Sanierung historischer Gebäude,
- Aufwertung von Stadtquartieren auf Grund baulicher Mängel,
- Aufwertung von Platz- und Straßenräumen,
- Neugestaltung und Verkehrsberuhigung öffentlicher Räume,
- Neugestaltung und Ausbau öffentlicher Räume als Fußgängerzone,
- Schaffung von Angeboten für den ruhenden Verkehr.

Entsprechend den damaligen Sanierungszielen wurden bauliche Maßnahmen durch Sanierung und Umnutzung historischer Bausubstanz vor allem im Bereich der Alten Saline in Teilen umgesetzt sowie in der Neugestaltung prägender öffentlicher Räume im Bereich der Fußgängerzone, Poststraße und Rathausplatz partiell durchgeführt.

Die Stadt Bad Reichenhall möchte für die Behebung der noch ausstehenden Mängel und Konfliktbereiche und der damit verbundenen zukünftigen Umsetzung von Maßnahmen in der Stadtmitte das bestehende Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ mit Satzung aus dem Jahr 2004 fortschreiben und aktualisieren. Ziel ist die weitere Stärkung und Sanierung der historischen Innenstadt und die Fortführung von Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung.
Da die bisherige Sanierungssatzung “Stadtmitte” bereits seit ca. 20 Jahren besteht, ist eine Neuaufstellung erforderlich.

Hierzu wurde durch den Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall in der Sitzung vom 31.05.2022 die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Novellierung der Sanierungssatzung beschlossen (BV 2022/35).

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen (VU), erstellt von Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH aus Würzburg im Auftrag der Stadt Bad Reichenhall, mit Stand vom 10.12.2024, soll die Basis für die Sanierungssatzung „Innenstadt mit Kurstadt“ bilden. Der Bericht zum ISEK mit VU ist daher im Weiteren als Grundlage zu beachten.

1.2 Umgriff des Untersuchungsgebietes der VU von 2023/ 2024

Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen entsprach zu Beginn der Planung dem Umgriff aus der bestehenden Sanierungssatzung „Stadtmitte“, welches gemäß den Analysen des Büro Immich aus den 1980er Jahren festgesetzt wurde. Im Laufe der VU wurde das Untersuchungsgebiet per Stadtratsbeschluss vom 12.12.2023 um die Bebauung an der Mozartstraße sowie um die gesamte westliche Kurstadt und den Bereich nördlich des Bahnhofs erweitert, da dort gemäß ISEK-Analysen städtebauliche Missstände zu erwarten waren und um die typologisch der Kurstadt zuzuordnenden Bereiche gesamtheitlich mitzubetrachten.

2. Städtebauliche Missstände (Mängel und Konfliktbereiche)

Gemäß § 136 BauGB handelt es sich bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen um Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Voraussetzung für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände. Hierbei werden zwei Arten von städtebaulichen Missständen unterschieden: Substanzschwächen (vgl. § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) und Funktionsschwächen (vgl. § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Darüber hinaus dienen nach § 136 Abs. 4 Satz 1 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit.

2.1 Ermittlung von Mängeln und Konflikten im Rahmen der Analyse

Die Beurteilungskriterien über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) überprüft, in der Schwächen-Karte (Anlage 02) visualisiert und textlich erläutert. Dabei sind zahlreiche städtebauliche Missstände sowohl in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch der Funktionsfähigkeit des zentralen Bereichs der Stadt deutlich geworden.
(vgl. ISEK/VU-Bericht vom 10.12.2024, Kapitel 7)

Im Rahmen der Bestandsanalyse (*vgl. ISEK/VU-Bericht vom 10.12.2024, Kapitel 7)* wurden folgende Missstände ermittelt:

- **Hohe bauliche Dichte und hoher Versiegelungsgrad:**
  Der Kernbereich der Altstadt sowie Bereiche entlang der Wittelsbacherstraße weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf, was bedeutet, dass klimatische Funktionen sowie Bodenfunktionen nicht oder nur sehr eingeschränkt vorhanden sind. Vor allem in diesen Quartieren wird die Wohnumfeldqualität in Bezug auf Belichtung und Belüftung der Gebäude z.T. erheblich beeinträchtigt.
- **Erhaltungs- und Gestaltungsmängel im Gebäudebestand:**
  Sanierungsstau betrifft viele stadtbildprägende Gebäude, welche sich überwiegend in mittlerem und vereinzelt in schlechtem Erhaltungszustand befinden. Gestaltungsmängel an Fassaden durch ungeeignete Farben, Elemente und Materialen sowie die Gestaltung von Hofeinfahrten beeinträchtigen das Stadtbild. Gebäude mit Erhaltungsmängeln sind vermehrt zwischen der Spitalgasse und der Innsbrucker Straße zu finden.
- **Maßstabssprünge:**
  Das Gegenüber von ortstypischen Gebäudekubaturen und überdimensionierten Gebäuden mit anderer Maßstäblichkeit fällt vor allem im Bereich der Wittelsbacherstraße negativ auf. Hier ist durch den Gebäudekomplex von Spielbank und Kurgastzentrum ein deutlicher Maßstabsbruch zur umgebenden Bebauung entstanden.
- **Leerstand:**
  Leerstände bzw. Teilleerstände finden sich über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt wieder. Jedoch konzentrieren sie sich vorwiegend im Bereich der Fußgängerzonen in der Post- und der Ludwigstraße (Dianapassage) sowie am Florianiplatz.
- **Städtebaulich diffuse Bereiche:**

Durch die Wegnahme räumlicher Fassungen, wie z.B. baulicher Raumkanten oder Gebäude, entstehen oft räumlich diffuse Bereiche. Diese Bereiche gehen einher mit einer verkehrsbezogenen Gestaltung und hohem Versiegelungsgrad öffentlicher Flächen. Beispiele hierfür sind der Bereich Im Angerl/ Forstamtstraße und rückwärtige einsehbare Bereiche in den Altstadtquartieren. Weitere diffuse Bereiche befinden sich im Bereich der innerstädtischen Angebote für den ruhenden Verkehr. Hier sind u.a. die Parkplätze an der Salinenstraße sowie das Parken in den Höfen der Alten Saline stellvertretend zu nennen.

- **Verkehrsbezogene Gestaltung und Zustandsmängel im öffentlichen Raum:**
  Die öffentlichen Räume in der Innenstadt sind z.T. verkehrsbezogen gestaltet, d.h. von der Funktionsaufteilung und dem Versiegelungsgrad sowie dem Oberflächenmaterial wird dem motorisierten Verkehr Vorrang suggeriert. Mängel in den Oberflächen sowie Verformungen des Straßenbelags beeinträchtigen zudem viele Situationen. Betroffen hiervon sind u.a. die Salinenstraße mit Zugangsbereich der Kammerbotenstraße, die komplette Stadtdurchfahrt Münchner Allee bis zur Innsbrucker Straße sowie angelagerte Eingangsbereiche in die Innenstadt und die Salzburger Straße. Darüber hinaus weisen viele Wohnstraßen in der westlichen Kurstadt aufgrund von Rissen und Deformierungen einen schlechten Zustand auf.
- **Untergenutzte Flächen und Brachen:**
  Untergenutzte Flächen befinden sich vor allem entlang der Erschließungsachse Münchner Allee bis Innsbrucker Straße in Randbereichen und in Form großflächiger Parkplätze. Eine größere innerstädtische Brachfläche, die sich negativ auf das Stadtbild auswirkt, befindet sich im Bereich der Poststraße, Ecke Jahngasse.
- **Verkehrssicherheit und eingeschränkte Barrierefreiheit:**
  Oftmals geht der schlechte Zustand der Straßen und des öffentlichen Raums mit Mängeln in der Barrierefreiheit einher. Probleme im Belag durch Verformungen und Unebenheit finden sich hier u.a. in der Fußgängerzone, in der Ludwigstraße und Salzburger Straße bzw. in der Bahnhofstraße. Gefahrenpunkte bestehen vor allem an belasteten Knotenpunkten entlang der Stadtachse sowie der Kreuzung an der Innsbrucker Straße. Die Unterführungen im Bereich der Erschließungsachse Münchner Allee bis Innsbrucker Straße sowie an der Bundesstraße und an der Bahntrasse beeinträchtigen auf Grund von Gestaltung und z.T. Zustandsmängeln das Sicherheitsgefühl und weisen z.T. Mängel in der Barrierefreiheit auf.
- **Verkehrssicherheit an Radwegen:**
  Die als sehr unsicher empfundene Streckenführung für den Radverkehr entlang der Stadtachse Münchner Allee bis Innsbrucker Straße hat viele Gefahrenpunkte im Bereich der Kreuzungspunkte und Einfahrten. Problematisch werden hier auch die Unterführungen im Hinblick auf die funktionale Ausführung gesehen, denn eine Trennung des Fußgänger- und Radverkehrs ist in den meisten Bereichen nicht vorhanden.
- **Verkehr und Lärm belasten die Wohnlagen:**
  Durchgangsverkehr und damit einhergehende Belastungen durch Lärm und Emissionen betreffen vor allem die Wohnlagen an der Stadtachse Münchner Allee bis zur Innsbrucker Straße und führen zu Nutzungskonflikten.
- **Barrierewirkung:**
  Durch die räumliche Trennwirkung der Bahn wird die westliche Kurstadt von der Innenstadt getrennt. Die Verbindungen sind auf Grund von gestalterischen und funktionalen Defiziten z.T. wenig attraktiv.
- **Beeinträchtige Stadtbäume:**
  Unzureichender Wurzelraum sowie die Folgen des Klimawandels durch Trockenheit gefährden die Straßenbäume in der Innenstadt und der Kurstadt.

2.2 Missstände nach § 136 Abs. 3 BauGB als Beurteilungsgrundlage für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn ein Gebiet nach seiner Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht (Substanzschwäche). Weiterhin liegen städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist (Funktionsschwäche).

Gemäß § 136 Abs. 3 BauGB sind bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, insbesondere die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sowie Nr. 2 die Funktionsfähigkeit des Gebiets zu berücksichtigen.

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Bestandsanalyse zeigt, dass sich im gesamten Bereich der Bad Reichenhaller

Innenstadt mit Kurstadt Substanz- und Funktionsmängel abzeichnen. Die Festlegung und Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebietes werden durch folgende Aspekte begründet:

Zu den festgestellten Mängeln gehört unter anderem die **Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 e BauGB)**. Größere zusammenhängende Flächen in zentraler Lage sind u.a. das derzeit untergenutzte Axelmannstein oder die seit Jahrzehnten bestehende Brachfläche in der Poststraße 32/34. Es gibt öffentliche Pkw-Stellplatzflächen, für die aufgrund ihrer zentralen Lage ebenfalls eine Unternutzung diagnostiziert werden kann.

Zu den Funktionsmängeln vor Ort zählen gemäß **§ 136 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB auch Gebäudeleerstände**, wie Teile der historischen Alten Saline, deren Bausubstanz durch Witterung stark angegriffen ist. Auch das zentral am Rathausplatz gelegene Schichthaus steht leer. Weitere Gebäudeleerstände finden sich im Altstadtbereich, insbesondere entlang der Innsbrucker Straße. Darüber hinaus sind in innerstädtischen Erdgeschosslagen gewerbliche Leerstände vorhanden.

Missstände bestehen hinsichtlich der **Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 a BauGB)**. Insbesondere der altstädtische Bereich der Innenstadt weist einen hohen Grad an baulicher Dichte und Flächenversiegelung auf. Hier wird die Wohnumfeldqualität in Bezug auf Belichtung und Belüftung der Gebäude z.T. erheblich beeinträchtigt. Dies betrifft vor allem die Bereiche innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer und im Einzelnen Quartiere wie das Bürgerbräuareal oder das Quartier Forstamtstraße, die es mit dem Ziel einer strukturverträglichen Entdichtung in den Blockinnenbereichen zu entwickeln gilt.

Zahlreiche Gebäude weisen nach dem äußeren Erscheinungsbild und der **baulichen Beschaffenheit einen vorhandenen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 b BauGB)**. Dies betrifft zahlreiche stadtbildprägende Gebäude im Bereich der Innenstadt und Kurstadt, welche sich überwiegend im mittleren und vereinzelt im schlechten Erhaltungszustand befinden. Auch Baudenkmäler sind hiervon betroffen. Gestaltungsmängel durch ortsuntypische Baukubaturen und Höhen sowie Farben, Elemente und Materialien, die mangelnde Gestaltung von Werbeanlagen sowie die Gestaltung von Einfriedungen, Gärten und Hofeinfahrten beeinträchtigen das Stadtbild sowohl in der Altstadt als auch in der Kurstadt.

Das Baualter vieler Gebäude im Untersuchungsgebiet deutet auf einen Sanierungsbedarf hinsichtlich der **energetischen Beschaffenheit (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 h BauGB)** hin.

Weitere städtebauliche Missstände bestehen in der Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den **fließenden und ruhenden Verkehr (§ 136 Abs. 3 Nr. 2 a BauGB)**.
Die bestehende großzügige Fußgängerzone wird zum Teil durch Anwohnerverkehre und Geschäftsverkehr sowie teilweise ruhenden Verkehr beeinträchtigt.
Das Stellplatzangebot für Besucher, Einzelhandel und Mitarbeiter verteilt sich auf viele kleinere Stellen im Stadtgebiet. Parkdruck und Parksuchverkehr stören das innerstädtische Gefüge und führen zu Konflikten mit Fußgängern und Radfahrern sowie dem MIV.
Die Aufenthaltsqualität in der zentralen Stadtachse (Münchner Allee/ Bahnhofstraße/ Wittelsbacherstraße/ Innsbrucker Straße) wird durch Verkehr und Lärm auf Grund des Durchgangsverkehrs beeinträchtigt. Es fehlt ausreichend Raum für sichere Radwege. Für den Fußgänger wird die verkehrssichere Querung erschwert. Neben der Stadtdurchfahrt beeinträchtigen auch die Bahntrasse und insbesondere die Bundesstraße B20/ B 21 die Qualität der benachbarten Wohnlagen durch **Lärmemissionen (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 f BauGB)**.

Defizite bzw. Missstände bestehen vereinzelt hinsichtlich der inneren **Erschließung des Gebietes (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 g BauGB)**.
Die Bahntrasse, die Stadtdurchfahrt und weiter westlich die Bundesstraße trennen die Bad Reichenhaller Innenstadt von der westlichen Kurstadt und der Saalachaue (Barrierewirkung). Vorhandene oberirdische oder unterirdische Querungsmöglichkeiten sind teils nicht barrierefrei, noch handelt es sich bei Unterführungen um Räume, die einen hohen Grad an Sicherheit im öffentlichen Raum versprechen.

Die Verbindungen von der Innenstadt zum Bahnhof und zu den geplanten Bahnhaltepunkten weisen Erhaltungs- und Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum auf.

Nicht nur funktional, sondern auch gestalterisch weisen viele weitere Erschließungsflächen in der westlichen Kurstadt Missstände auf. Beispielsweise ist an zahlreichen Stellen im öffentlichen Raum der Pflasterbelag beschädigt und nicht barrierefrei begehbar.

Defizite bestehen auch hinsichtlich der Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter **Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 h BauGB)**. Dies betrifft alle innerstädtischen Parkanlagen, insbesondere jene entlang der „grünen Achse für Kur und Gesundheit“. Hier wird sowohl die Verbesserung der klimatischen Funktion als auch eine bessere Vernetzung der Parkanlagen und Öffnung des Axelmannsteinparks angestrebt. Auch die Straßen- und Platzräume, die insbesondere in der Altstadt fast vollständig versiegelt sind, gilt es an die Anforderungen des Klimawandels anzupassen. Prägende Bestandsbäume, insbesondere in den kurstädtischen Straßen und im Bereich der Salinenstraße, werden gerade durch die hohe Oberflächenversiegelung und den unzureichenden Wurzelraum negativ beeinträchtigt.

Um die vorherrschenden Missstände zu beheben und die aufgezeigten Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umsetzen zu können, wird gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB das Sanierungsgebiet „Innenstadt mit Kurstadt“ durch Beschluss förmlich festgelegt.
Die ermittelten städtebaulichen Missstände sollen im Rahmen der geplanten Sanierung behoben werden.

3. Sanierungsziele

Im Rahmen der Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde ein Leitbild für die Innenstadt mit Kurstadt erarbeitet (siehe Anlage 03).

Das räumliche Entwicklungsleitbild basiert auf den fachlichen Ergebnissen der VU, den Beteiligungsverfahren und den vorhandenen Planungen und Projekten und formuliert Ziele:

- zur Bewahrung, Gestaltung und Entwicklung von Landschaft und innerstädtischen Freiräumen vor dem Hintergrund des Klimawandels,
- zur Sicherung und Stärkung der Innenstadt mit Kurstadt als historischen Raum aber auch als einen Raum für Leben und Arbeiten,
- zur Organisation und Gestaltung von Verkehr und Mobilität.

Das Leitbild und seine Strategiekonzepte zusammen mit seinen dazugehörigen Projekten und deren Ideenskizzen, die im Rahmenplan räumlich verortet sind (siehe Anlage 04), stellen das langfristige Entwicklungskonzept für die städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Bereichs der Stadt dar. Darin wird die Umsetzung der in den verschiedenen Leitbildern auf ISEK- und VU-Ebene aufeinander aufbauenden Ziele und Handlungsanforderungen dargestellt.
Das Leitbild zeigt den roten Faden für die zukünftige räumliche und funktionale Entwicklung der Innenstadt und Kurstadt und verdeutlicht die wesentlichen Sanierungsziele für eine abgestimmte Entwicklung.

Die abstrakte Darstellung der Ziele für Bebauung, Nutzung, Freiflächen und Erschließung bildet die Basis für die Diskussion, Abstimmung und Begründung aktueller sowie zukünftiger Projekte und Maßnahmen. Somit ist das Leitbild ein zentrales Prüfinstrument für die zukünftige Stadtsanierung, Stadtgestaltung und Projektentwicklung. *(vgl. ISEK/VU-Bericht vom 10.12.2024, Kapitel 8)*

Die konkreten Ziele und Projekte für die Innenstadt sind eingebettet in ein räumliches und funktionales Gesamtkonzept für die Stadt Bad Reichenhall. Hinsichtlich der strategischen Vorgehensweise wird in kurzfristig umsetzbare als auch mittel- und langfristig realisierbare Projekte unterschieden.

Im Zuge der ISEK-Erarbeitung definiert das Leitbild für die Kernstadt grundlegende Oberziele für das zukünftige Stadtgefüge, die Landschaft und die Vernetzung von Orten und Angeboten:

- Stadtidentität Bad Reichenhalls als Kur-, Tourismus- und Gesundheitsstandort stärken
- Bad Reichenhall als attraktiven Wohn- und Lebensstandort stärken
- Bad Reichenhall als zukunftsweisenden Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort stärken
- Prägende Landschaftsräume Bad Reichenhalls verbinden
- Anpassungsstrategien an den Klimawandel für Bad Reichenhall entwickeln
- Bad Reichenhaller Mobilität neu formatieren und zukunftsweisend organisieren

Die Oberziele werden in einer räumlichen Zielkarte für das ISEK vertiefend ausgearbeitet und lokal konkretisiert. Die Ziele für das ISEK bauen auf den lokalen Prägungen und Qualitäten auf und sind grundlegende Leitlinien für eine abgestimmte Entwicklung und zukünftiges planerisches Handeln in der Kernstadt. (*siehe ISEK/VU-Bericht vom 10.12.2024, Kapitel 6*)

Aus diesen Oberzielen leiten sich Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Innenstadt mit Kurstadt“ ab. Die Ziele für das Untersuchungsgebiet der Innenstadt mit Kurstadt gliedern sich übergeordnet in nachfolgend erläuterte räumlich-gestalterische und funktionale Ziele:

3.1 Räumlich-gestalterische Ziele

3.1.1 Authentizität der historischen Altstadt erhalten und im Stadtbild wahrnehmbar machen

Analyseergebnisse der VU:
Der Gebäudebestand im VU-Gebiet ist durch unterschiedlichste Dachformen und -neigungen geprägt. Sattel-, Mansard-, Walm-, Graben- und Flachdach sind vorhanden. Im ursprünglichen Teil Reichenhalls, im Florianiviertel mit alpenländischem Charakter, ist das Satteldach mit großzügigem Dachvorstand vorherrschend. Im Bereich der Poststraße, deren Bauweise nach dem großen Stadtbrand an der Inn-Salzach-Bauweise orientiert ist, überwiegen sehr flach geneigte Dächer. In der Ludwigstraße überwiegen Sattel- und Mansarddächer. Die kurstädtische Bebauung im Norden und Westen des VU-Gebietes weist eine oftmals aufwändige, detailreiche Dachgestalt auf, schmuckvolle Erker sind dort vorherrschend. Ein großer Teil des Gebäudebestandes im VU-Gebiet steht unter Denkmalschutz; entweder als Einzeldenkmal oder als Teil eines Denkmalensembles.

Neben den Einzeldenkmälern zählen weitere Gebäude zum baukulturellen Erbe. Hierbei handelt es sich um Gebäude ohne Denkmalstatus, die trotzdem das Stadtbild wesentlich prägen und als erhaltenswert einzustufen sind.
(vgl. ISEK/VU-Bericht vom 10.12.2024, Kapitel 7)

Ziele:
Auf städtebaulicher Ebene bedeutet dies, die geschlossenen Raumkanten des mittelalterlichen Stadtgrundrisses zu bewahren. Ziel ist es, die historische Baustruktur zu sichern und nach historischem Vorbild zu ergänzen. Das Urkataster bietet hierfür einen wichtigen Anhaltspunkt.

Hierzu gehört u.a. auch die Stadtmauer, die die mittelalterlich geprägte Altstadt heute noch fragmentarisch umfasst. Ziel ist hier die Erhaltung, Sanierung und Verbesserung der Wahrnehmbarkeit im Stadtbild.

Um die historische Altstadt bereits spürbar zu machen, noch bevor man eingetreten ist, sollen zugunsten einer besseren Orientierung die Eingänge in die Innenstadt räumlich gestaltet werden. Sie sollen als einladende Geste wahrnehmbar werden, beispielsweise durch Gestaltung der öffentlichen Verbindungsräume, Ergänzung der Raumkanten etc.

Als wesentlicher Teil des baukulturellen Erbes prägen zahlreiche Einzeldenkmäler und ortsbildprägende Gebäude das Bad Reichenhaller Stadtbild noch heute. Das Spektrum reicht hier von Alleinstellungsmerkmalen wie der Alten Saline bis hin zu vielen identitätsstiftenden Gebäuden, welche als Zeugen der Stadtgeschichte erhalten und genutzt werden sollen. Weitere Beispiele hierfür sind das ehemalige Kurhotel Axelmannstein, die viergeschossigen Stadthäuser im Stil der Inn-Salzach-Bauweise oder der dörfliche Charakter der Bebauung am Florianiplatz.

Gebäude, die aufgrund ihrer Größe und/oder Kubatur massiv und maßstabssprengend wirken, sollen insbesondere an zentralen Bereichen besser integriert werden. Dies gilt insbesondere für das Kurgastzentrum, aufgrund seiner Funktion und der prominenten Lage an der Stadtachse und der „Grünen Achse für Kur und Gesundheit“.

3.1.2 Kurstadt in ihrem klassizistischen Charakter bewahren und Entwicklungsperspektiven im Bestand aufzeigen

Analyseergebnisse der VU:
Die kurstädtische Bebauung im Norden und Westen des VU-Gebietes weist eine oftmals aufwändige, detailreiche Dachgestalt auf, schmuckvolle Erker sind dort vorherrschend. Ein großer Teil des Gebäudebestandes im VU-Gebiet steht unter Denkmalschutz; entweder als Einzeldenkmal oder als Teil eines Denkmalensembles.

Prägend für den Bereich der Kurstadt im Norden und Westen der Altstadt sind die durchgrünten Wohnlagen, bestehend aus freistehenden Villen, Rückgebäuden an der Grundstücksgrenze sowie großzügig dimensionierten privaten Grünflächen. Raumprägender Baumbestand findet sich in den öffentlichen Räumen in Form von Alleen sowie großkronigen Bäumen im Bereich privater Gärten.
(vgl. ISEK/VU-Bericht vom 10.12.2024, Kapitel 7)

Ziele:
Ziel ist es, die offene klassizistische Bauweise der Kurstadt mit ihren Solitärbauten bzw. -villen und großzügigen Freibereichen in ihrer Struktur zu erhalten und fortzuentwickeln.
Hierzu gehört auch der Erhalt der Baudenkmäler und ortsbildprägenden Gebäude in Form klassizistischer Villen und Kurhäusern, welche als identitätsstiftende Elemente das Bild der Kurstadt noch heute prägen.

Aufgrund des charakteristischen Freiraums in der Kurstadt mit zahlreichem Baumbestand in Form von raumprägenden Alleen sowie durchgrünter Siedlungsstruktur mit privaten Gärten mit z.T. großkronigem Baumbestand besteht das Ziel, den Baumbestand vor dem Hintergrund des Klimawandels zu erhalten bzw. zu ersetzen und geeignete Maßnahmen zur Entsiegelung der Oberflächen zu ergreifen.

Neben der Bewahrung der klassizistischen Bauweise, also dem Wechselspiel von Gebäude und Gebäudezwischenraum gilt es auch Entwicklungsperspektiven in der Kurstadt aufzuzeigen. Hier sollen insbesondere die Potenziale von unbebauten Innenbereichen durch z.B. bauliche Nachverdichtung, mögliche Aufstockungen in Anpassung an die Umgebungsbebauung sowie der Ausbau von Dachgeschoßen überprüft werden. Der Charakter der gemischtgenutzten Kurstadt soll grundsätzlich erhalten bleiben.
(*vgl. ISEK/VU-Bericht vom 10.12.2024, Kapitel 8).*

3.1.3 Innerstädtische Parkanlagen als stadtbildprägende Elemente bewahren und als grüne Trittsteine in die angrenzenden Landschaftsräume nutzen

Analyseergebnisse der VU:
Das Untersuchungsgebiet weist einige zentrale öffentliche Grünflächen auf. Diese sind der Rupertuspark, der Kurgarten sowie der Ortenaupark. Sie bilden innerstädtische, hochwertig gestaltete Freiräume. Mit ihrem prägenden Baumbestand tragen sie als Erholungsflächen für Kur und Tourismus sowie zur innerstädtischen Wohnumfeldqualität maßgeblich bei. In der Altstadt hingegen sind keinerlei Grünflächen vorhanden.

Der Rupertuspark, der Kurpark und der Ortenaupark bis hin zum privaten Axelmannsteinpark bilden einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug und gliedern das Untersuchungsgebiet maßgeblich.
(*vgl. ISEK/VU-Bericht vom 10.12.2024, Kapitel 7)*

Ziele:
Die innerstädtischen Parks wie der Königliche Kurgarten, der Ortenaupark, der Rupertuspark und der Karlspark liegen sinnbildlich wie „grüne Trittsteine“ im Stadtgefüge und sollen als hochwertige Freiräume mit kurstädtischer Funktion erhalten, qualifiziert und in ihrer Klimafunktion gestärkt werden.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Axelmannstein-Park, welcher als prägende Grünanlage des ehem. Kurhotels Axelmannstein erhalten und wieder für die die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll. Damit erfüllt dieser eine wichtige Funktion im Rahmen der „grünen Achse“ innerhalb der Stadt mit den angegliederten Nutzungen für Kur und Gesundheit.

3.1.4 Potenzial der Saalachaue und des angrenzenden Landschaftsraums Gruttenstein/ Kirchholz als Freizeit- und Erholungsraum für die Innenstadt nutzbar machen durch grüne Verbindungen bzw. Trittsteine

Ziele:
Ziel ist es, die an die Innenstadt angrenzenden Landschaftsräume im Bereich der Saalach im Westen und im Bereich des Kirchholzes und Gruttenstein als Landschaftsraum zu sichern und zu pflegen sowie als innenstadtnahe Freibereiche für Erholung und Freizeit aufzuwerten und zu nutzen.

Die Verbindungsräume in der Innenstadt sollen als attraktive öffentliche Räume und Freiflächen gesichert bzw. gestaltet werden und somit auch zukünftig einen klimaaktiven Beitrag für die Innenstadt leisten. Im Bereich der Straßenräume soll der lineare Charakter durch Straßenbegrünung und im Bereich der Freiflächen und Parks die Wirkung und Funktion als grüne „Trittsteine“ im Stadtgefüge gestärkt werden.

Darüber hinaus sollen die stadtklimatischen Potenziale „grüner Lücken“ durch z.B. der Begrünung von Bauzwischenräumen oder Baulücken sowie die Begrünung von Parkplatzen in die Innenstadtsanierung mit einbezogen werden.

3.1.5 Zentrale Plätze und öffentliche Räume in der Altstadt als vitale Aufenthalts- und Kommunikationsräume gestalten

Ziele:
Die Dimensionierung und der Verlauf der öffentlichen Räume entspricht noch im Wesentlichen dem mittelalterlichen Stadtgrundriss.

Die Gliederung des öffentlichen Raums durch die zentralen Platzbereiche wie dem Rathausplatz, den beiden Lindenplätzen sowie kleineren Platzbereichen gilt es zu erhalten und im Stadtbild hervorzuheben. Sie erfüllen wichtige Funktionen für Aufenthalt und Kommunikation.

Die öffentlichen Räume werden charakterisiert durch teils schmale und verwinkelte Altstadtgassen. Ein örtliches Merkmal stellen dabei auch die historischen Passagen als Verbindungselemente der Platzräume dar (z.B. Aegidipassage).

Die zentralen öffentlichen sowie halb-öffentlichen Räume und Plätze sollen als Aufenthalts- und Kommunikationsraum gestärkt und in ihrer Funktion als Wohnumfeld für die Anwohner und Besucher attraktiv gestaltet und begrünt werden. So kann z. B. neben der Schaffung von Aufenthaltsqualität auch das Mikroklima und der Aufenthalt während sommerlicher Hitzetage verbessert werden.

Ziel ist es, das Element Wasser im öffentlichen Raum mit seinem stadtgeschichtlichen Thema der Sole als Spuren der Geschichte einzusetzen und im Stadtraum noch sichtbarer zu machen. So könnte beispielsweise auf historische Bachläufe in der Bodenbelagsgestaltung aufmerksam gemacht werden. Darüber hinaus gilt es die historischen Brunnenstandorte zu erhalten und auf Erfordernisse des Klimawandels hin anzupassen z.B. vor dem Hintergrund vermehrter Hitzetage durch begehbare Brunnen, Sprühnebel an geeigneten Stellen, etc.

Den prägenden Baumbestand auf prominenten Plätzen und in öffentlichen Räumen gilt es zu bewahren; in erster Linie durch die Gewährleistung eines großzügigen Wurzelraums.

Parallel dazu sollen bei ohnehin anstehenden Baumaßnahmen laufend auch bewusste Abwägungen zum sinnvollen Erhalt von Bestandsbäumen bzw. zur strategischen Verjüngung des Baumbestands über Fällungen und Nachpflanzungen standort- und klimagerechter und damit zukunftsfähiger Baumarten getroffen werden.

3.1.6 Salinen- und Ludwigstraße als historische Verbindungsachse zwischen Altstadt und Kurstadt gestalten und für Tourismus und Einzelhandel nutzen

Ziele:
Den historischen Charakter der Salinenstraße als ehem. repräsentative Achse, die entlang des historisch bedeutenden Gebäudekomplexes der Alten Saline und dem gegenüberliegenden Beamtenstock verläuft und beide Lindenplätze verbindet, gilt es durch Aufwertung des öffentlichen Raums wiederherzustellen. Zudem ist die Salinenstraße die Verbindung zwischen der Fußgängerzone (Einkaufsinnenstadt) und der Oberen Stadt.

Der Straßenraum im Vorbereich der Alten Saline soll daher hochwertig gestaltet und die fußläufige Verbindung in Richtung Florianiplatz verbessert werden. Darüber hinaus gilt es den dortigen Ankunftsort für Busse der Tagestouristen zu integrieren.

Der großkronige Baumbestand entlang der Salinenstraße sowie auf dem Oberen und Unteren Lindenplatz gilt es möglichst zu erhalten oder durch Austausch klimaangepasst zu ersetzen.

Die Ludwigstraße stellt zusammen mit der Salinenstraße die Verbindung von der historischen Mitte um den Florianiplatz über das heutige Zentrum der Altstadt mit der Kurstadt in Nord-Süd-Richtung her.
Hier gilt es, den öffentlichen Raum attraktiv zu gestalten. Die vom Einzelhandel geprägte Ludwigstraße mit ihren Ost-West-Anbindungen in die gastronomie-geprägte Poststraße soll zum Flanieren einladen und zum Ort von Austausch, Aufenthalt und Kommunikation gestaltet werden.

3.1.7 Stadtachse Stachus - Bahnhof als zentralen Stadtraum räumlich stärken und gestalterisch aufwerten

Ziele:
Die zentrale Stadtdurchfahrt von Nord nach Süd bestehend aus der Münchner Allee, der Bahnhofstraße, der Wittelsbacherstraße und dem „Stachus“ an der Innsbrucker Straße soll zukünftig als attraktive Stadtachse in Form eines öffentlichen Raums für Wohnen, Leben, Kur und Tourismus gestaltet werden.

Durch bauliche Maßnahmen an den Eingangsbereichen wie z.B. Kreisverkehre, Verengungen oder Belagsänderungen soll der Durchgangsverkehr künftig auf der Bundesstraße abgewickelt werden. Das Thema Begrünung in Form von Straßenbäumen - in Verlängerung der bestehenden Münchner Allee nach Süden - als klimaaktives Element und als Element zur Raumbildung hat hier besondere Bedeutung.

3.2 Funktionale Ziele

3.2.1 Attraktives Wohnen und Leben in der Innenstadt durch Innenentwicklung der Stadtquartiere fördern

Ziele:
Die Altstadt und Kurstadt sollen als attraktive innerstädtische Wohnstandorte gesichert und im Bestand entwickelt werden - unter Berücksichtigung der Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen bzw. -schichten. Hierzu zählt z.B. der Ausbau bzw. die Transformation von noch nicht oder nicht mehr genutzten Bereichen wie Dachgeschossen in der Altstadt ebenso wie leerstehende Erdgeschosszonen (sofern möglich). In der Kurstadt gilt es Nachverdichtungspotenziale zu prüfen, unter Wahrung der vorhandenen Freiraumqualität.

Darüber hinaus gilt es eine strukturverträgliche Innenentwicklung von derzeit untergenutzten Stadtquartieren zu prüfen und einzuleiten, z.B. für das Quartier Forstamtstraße, das Bürgerbräuareal, den Parkplatz Heilingbrunnerstraße sowie das Areal Poststraße 32/34.

Das ehemalige Hotel Axelmannstein mit umliegendem Park hat als grüner Trittstein im Stadtgefüge eine historische und damit auch wesentliche zukünftige Bedeutung. Das zentral gelegene Areal soll daher zeitnah angegangen werden um die Sanierungsmöglichkeiten und Nutzungsperspektiven für Gebäude und Freiraum zu erarbeiten, unter Berücksichtigung des jeweiligen Denkmalstatus, sowohl des Gebäudes als auch der historischen Parkanlage.

Potenziale für erneuerbare Energien sollen innenstadtverträglich, also abgestimmt auf das historische Stadtbild, abgewogen werden. Wohnbebauung, großflächige Gewerbebauten und kommunale Gebäude mit großer Dachfläche sind grundsätzlich geeignet für die Installation von Dachflächen-PV. Auch eine PV-Überdachung großflächiger Parkplätze kann in Erwägung gezogen werden.

Eine Integration von Dachflächen-PV in den Ensemblebereichen oder auf Einzeldenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden ist grundsätzlich denkbar, jedoch nur unter Wahrung der denkmalschutzrechtlichen Belange, insbesondere der Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum und aus der fünften Ansicht von oben.

3.2.2 Innenstadt als nutzungsgemischten Standort stärken und weiterentwickeln

Analyseergebnisse der VU:
Die Innenstadt bildet den zentralen mischgenutzten Bereich der großen Kreisstadt Bad Reichenhall. Hier bündeln sich der Einzelhandel und weitere gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen der Gebäude, v.a. in den Bereichen der Fußgängerzone. Entlang der Ludwigstraße konzentrieren sich v.a. Einzelhandel, Gastronomie/ Hotellerie sowie Dienstleistungsbetriebe. Der Bereich der Poststraße ist stark von Gastronomie geprägt, weist jedoch auch Einzelhandel und öffentliche Einrichtungen auf.
(vgl. ISEK/VU-Bericht vom 10.12.2024, Kapitel 7)

Ziele:
Der innerstädtische Bereich soll funktional als zentraler Wohn-, Arbeits- und Lebensort ausgebaut werden. Dies impliziert die Schaffung einer Mischung von Arbeits-, Dienstleistungs-, Versorgungs-, Wohn- und Tourismusnutzung. Auch der Nutzungswandel von leerstehenden Ladenlokalen zu z.B. Wohnen soll angestoßen werden.

Darüber hinaus soll das innenstadtnahe, fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebot gesichert und weiterentwickelt werden, insbesondere der einzig fußläufig erreichbare Nahversorger am Kaiserplatz. Die Standorte gilt es zu sichern und zu optimieren.

3.2.3 Zentrale Einkaufslagen im Schwerpunktbereich der Ludwig- und Poststraße sichern

Ziele:
Ziel ist es, die Einkaufsinnenstadt als zentralen Einkaufs-, Versorgungs-, Kommunikations- und Aufenthaltsraum fortzuentwickeln.

Hierfür gilt es die Angebote zu qualifizieren und für Erlebnis und Aufenthalt zeitgemäß weiterzuentwickeln. Leerstände sollen aufgewertet und reduziert bzw. zwischengenutzt werden.
Die beiden Einkaufslagen Ludwig- und Poststraße sollen künftig besser miteinander vernetzt werden, insbesondere über die Schachtstraße sowie den Aegidiplatz und Aegidipassage bzw. Aegidigäßchen. Die Passagen als ortstypisches Element sollen gesichert sowie stadtbildgerecht gestaltet und genutzt werden.

Ziel sollte darüber hinaus sein, den Einzelhandel vor allem in der Ludwigstraße und der Poststraße sowie den direkt angrenzenden Bereichen zu konzentrieren, um dort eine hochfrequentierte Lage mit möglichst dichtem Angebotsbesatz zu schaffen. *(vgl. ISEK/VU-Bericht vom 10.12.2024, Kapitel 7, Fachblick: Einzelhandel und Gewerbe)*

3.2.4 Kur, Bildung, Gesundheit und Tourismus als Standortfaktoren der Innenstadt stärken und ausbauen

Ziele:
Damit Bad Reichenhall als Wohn- und Lebensort attraktiv bleibt, gilt es die Bildungsangebote sowie die Gesundheitsversorgung zu stärken und auszubauen.

Sowohl für Ortsansässige, als auch für Gäste sollen die überörtlichen Kultur- und Tourismusangebote gesichert, ausgebaut und vermarktet werden. Bedeutende Orte der Kur sowie die kurstädtische Versorgung sollen gestärkt, zeitgemäß entwickelt und funktional eingebunden werden. Auch ihre Bedeutung für die Stadt soll sichtbarer gemacht werden. Das Zentrum der Kur soll gestärkt werden - historisch bedingt liegt dies im Bereich des ehemaligen Hotels Luisenbad und des Kurhotels Axelmannstein.

3.2.5 Innerstädtische Verkehre neu organisieren und autoarme Innenstadt als zukünftige Entwicklungschance nutzen

Ziele:
Die Umsetzung des Ziels der autoarmen Innenstadt ist die Basis für eine zukünftig attraktive und lebendige Innenstadt und für die Neuorganisation und Gestaltung der öffentlichen Räume mit Funktionen für Aufenthalt und innerstädtischem Verkehr.

Autoarm hat das Ziel „Parken vor den Toren der Altstadt“, d.h. die Thematik von Stellplätzen für Anwohner, Mitarbeiter, Einzelhandel sowie Nutzerparken, z.B. vor Arztpraxen, konzeptionell neu zu denken und zu organisieren.

Entsprechend gilt es die öffentliche Stellplatzkapazität an leistungsfähigen Parkstandorten an den Eingangsbereichen und entlang der neuen Stadtachse zu erweitern bzw. flächensparend zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund soll auch eine Stapelung bzw. die Errichtung eines Parkhauses in Erwägung gezogen werden. Für die Erweiterung der Stellplatzkapazitäten bieten sich insbesondere Flächen am bestehenden öffentlichen Parkplatz am Stachus an oder im Bereich der Innsbrucker Straße - dort wo künftig ggf. der neue Bahnhalt Stadtmitte realisiert werden soll.

Die Potenziale an den Einzelhandelsstandorten nördlich des Bahnhofsplatzes bieten vielfältiges Nachverdichtungspotenzial bei gleichzeitigem Erhalt bzw. Erweiterung von Stellplätzen. Daher sollen diese Standorte nicht nur für den ruhenden Verkehr sondern mit weiteren Funktionen ausgestattet und zu Mobilitätsstandorten entwickelt werden. Entsprechend sollen sie auch besser in den Stadtraum integriert und an die Innenstadt angebunden werden.

3.2.6 Mobilität stadtverträglich organisieren. Stärkung des ÖPNV durch Ausbau der Mobilitätsknoten an den Bahnhaltepunkten und Förderung der Fahrradmobilität

Ziele:
Die Mobilität in Bad Reichenhall soll nachhaltiger und stadtverträglicher organisiert werden. Hier gilt es zukunftsweisende Mobilitätsformen zu unterstützen und diesen entsprechend Platz im öffentlichen Raum zu geben wie z.B. der E-Mobilität und dem Radverkehr. Ziel ist es, die unterschiedlichen Verkehre gleichwertig zu behandeln, zu integrieren, zu optimieren und Nutzungskonflikte zu entschärfen.

Die zentrale Stadtachse soll zukünftig als ein Raum für Aufenthalt, Kommunikation und Mobilität umgestaltet werden. Erreicht wird die Verkehrsreduzierung durch die Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die vorhandene Bundesstraße. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stadtachse soll funktional neu geordnet wer-

den und somit Platz für alle Verkehrsteilnehmer bzw. alternative Mobilitätsformen bieten; so soll z.B. die Integration von sicheren, beidseitigen Radwegen angestrebt werden. Entlang der Stadtachse sollen die Eingangsbereiche markiert und vorhandene Verkehrsknoten im Norden und Süden leistungsfähig optimiert werden, z.B. durch die Errichtung von zwei Kreisverkehren im Bereich des sog. „Stachus“ und im Bereich der Kreuzung von Münchner Allee und Münchner Straße.

Der zukünftige Bahnhof mit attraktivem Bahnhofsplatz und neuem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) soll künftig als Ankunftsort und intermodaler Knotenpunkt qualifiziert und entwickelt werden. Ziel ist die Schaffung eines Ankunftsortes als „Willkommensgeste“ für die Bewohner und Touristen. Darüber hinaus soll dieser Bereich mit neuen Mobilitätsangeboten ausgestattet und besser in das Fuß- und Radwegenetz integriert werden. Die Stärkung und Ergänzung der angrenzenden Entwicklungsbereiche für Mobilität und Einzelhandel wird als zielführend erachtet.

Die neuen S-Bahnhaltepunkte gilt es zu realisieren, um eine zukunftsfähige Mobilität für Bad Reichenhall zu schaffen. Neben dem barrierefreien Ein- und Ausstieg zur Bahn sollen die Haltepunkte mit neuen Angeboten im Bereich Mobilität ausgestattet werden.

Zentrale innerstädtische Wegebeziehungen sollen qualifiziert und aufgewertet werden. Als innerstädtische Verbindung zu den Bildungseinrichtungen soll die Salzburger Straße bis St. Zeno als ein sicherer und attraktiver Raum organisiert und gestaltet werden.
Neben Alltagswegen können auch Themen-Wege als Verbindung touristischer Highlights und als Zugänge in die Landschaft geprüft und umgesetzt werden.

Die altstadttypischen Passagen, welche zentrale öffentliche Räume miteinander verbinden, beispielsweise die Aegidipassage, gilt es beizubehalten und wieder stärker in das Wegenetz zu integrierten.

Übergänge und Querungen sollen attraktiv und vor allem sicher gestaltet werden. Sowohl die Stadtachse als auch die Bahntrasse haben eine starke Barrierewirkung. Zahlreiche Unterführungen sind zwar vorhanden, jedoch sind diese häufig weder barrierefrei noch einladend gestaltet. Anzustreben wären ebenerdige, übersichtliche, sichere Querungsmöglichkeiten an den zentralen Stellen im Stadtraum.

4. Langfristige Sicherung der Sanierungsziele

4.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 Abs. 4 BauGB

Aus den Missständen und Zielen leiten sich Sanierungsmaßnahmen ab, die im öffentlichen Interesse liegen und dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Hierzu zählen im Rahmen der Gesamtmaßnahme insbesondere:

- § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB: Anpassung der baulichen Struktur an die Anforderungen des Klimaschutzes und die Klimaanpassung sowie deren Entwicklung nach sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen
- § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BauGB: Verbesserung der Wirtschaftsstruktur
- § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 BauGB: Entwicklung der Siedlungsstruktur, sodass diese den Erfordernissen des Umweltschutzes und den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht
- § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 4 BauGB: Erhalt und Fortentwicklung der Kernstadt, gestalterische Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz und Ensemblebereiche

4.2 Projektentwicklung im Dialog

Die Missstände, Ziele und der Rahmenplan (Rahmenkonzept für das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen mit Darstellung der Ziele einer Sanierung) sowie die im Laufe des Prozesses erarbeiteten Maßnahmen und Projekte wurden im Rahmen der Mitwirkung der Öffentlichkeit als auch der Fachämter bzw. der Akteure vor Ort erarbeitet.
Hierzu gab es mit der Bürgerschaft eine Auftaktveranstaltung am 24.04.2023, eine Zukunftswerkstatt am 15.01.2024 sowie eine abschließende Bürgerinformation am 07.10.2024. Im Rahmen von Fachforen am 19.06.2023 wurden die Fachämter sowie die Regierung von Oberbayern bereits frühzeitig informell am Planungsprozess beteiligt. Es gab parallel mit der Stadtverwaltung mehrere Abstimmungsrunden. Im Rahmen der Vorstellung der jeweils aktuellen Stände des ISEK mit VU in nicht-öffentlicher Stadtratssitzung am 24.07.2023 und in öffentlicher Stadtratssitzung am 12.12.2023 sowie in der Stadtratswerkstatt am 27.04.2024 und in öffentlicher Stadtratssitzung am 08.10.2024 wurde das politische Gremium als Vertretung der Bürgerschaft informiert und im Zuge einer gesonderten Stadtratswerkstatt (Klausur) intensiv beteiligt.

Darüber hinaus wurde eine erste (informelle) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Juli/ August durchgeführt. Im Zeitraum vom 16.10. bis einschließlich 10.11.2024 wurde die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen TÖB formell beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

4.3 Projekte und Maßnahmen

Im Zuge der VU veranschaulicht der städtebauliche Rahmenplan, auch Rahmenkonzept genannt (siehe Anlage 04), die Ziele und Zwecke der Sanierung und zeigt unverbindliche Maßnahmen bzw. Vorschläge im räumlichen Kontext auf. Er dient der strategischen städtebaulichen Entwicklung und definiert weitere vorbereitende Planungsschritte zur Konkretisierung der Maßnahmen.
Im Projekt- und Maßnahmenkatalog der VU für die Innenstadt mit Kurstadt sind alle Projekte und Maßnahmen aufgeführt, u.a. auch sogenannte QuickWins. Diese sind einfache Projekte, welche sehr zeitnah und mit wenig finanziellem Aufwand realisiert werden können. Daneben gibt es kurzfristig (2027-2032), mittelfristig (2032-2037) und langfristig (2037-2042) eingeordnete Projekte sowie „generelle Projekte“ ohne zeitliche Einordnung. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung und Politik wurden Impulsprojekte als vorrangige Maßnahmen der zukünftigen Stadtsanierung herausgestellt. Diese sind u.a.:

- Fortschreibung städtebauliches Konzept „Alte Saline“ (VU_S05)
- Gestaltung Salinenstraße und Oberer und Unterer Lindenplatz (VU_S10)
- Machbarkeitsstudie Axelmannstein (VU_S07)
- Unternehmensakquise (VU_WE04)
- Erhaltungssatzung (VU_S03)
- Gestaltungshandbuch mit Beratung (VU_S01)
- Stadtbodenkonzept mit Beleuchtung und Mobiliar (VU_S06)
- Parkraumkonzept Innenstadt (VU_V02)
- Konzept „Bad Reichenhall barrierefrei“ (VU_K01)
- Zukunftskonzept westl. Kurstadt (VU_K02)
- Modellprojekt Grüne Straßenräume in der Kurstadt (VU_L02)

4.4 Sicherung der Sanierungsziele durch Bauleitplanungen und Satzungen

Im Weiteren kann mittels rechtsverbindlicher Instrumente und konkreten Planungen, wie bspw. Bebauungsplänen und Satzungen, ein Beitrag zur Sicherung und Erreichung der Sanierungsziele geleistet werden.

Als ein Ergebnis des ISEK mit VU werden zum Erreichen der Sanierungsziele und Sicherung der baulichen Eigenart weitere Planungsschritte für verschiedene Bereiche im Stadtgebiet empfohlen.

So kann bspw. für den Bereich der westlichen Kurstadt das „Zukunftskonzept für die westliche Kurstadt“ (VU_K02) als Grundlage dienen. Hier ist zunächst ein städtebaulicher Rahmenplan zu erarbeiten, welcher als Grundlage für einen Bebauungsplan mit Grünordnung dient. Ziele sind hierbei u.a.:

- Erhalt der baulichen Charakteristik der Kurstadt
- Wahrung der prägenden Freiraumelemente auch unter Berücksichtigung der klimatischen Funktion
- Ermittlung möglicher Nachverdichtungspotenziale

Die Entwicklung innerstädtischer Wohnquartiere wie bspw. Forstamtstraße und Bürgerbräuareal sowie Parkplatz Heilingbrunnerstraße soll auf Grundlage vorbereitender Konzepte wie städtebaulicher Feinuntersuchungen im Sinne der Sanierungsziele erfolgen. Diese bilden die Grundlage für eine mögliche, darauf aufbauende Bauleitplanung.

Mit einem Gestaltungshandbuch und der nachfolgenden Fortschreibung der örtlichen Bauvorschrift als Satzung sollen die charakteristischen Merkmale der Innenstadt mit Kurstadt erörtert, beispielhaft aufgezeigt und gesichert werden.

5. Bisher umgesetzte Maßnahmen der Innenstadtsanierung

Folgende Maßnahmen, die in Verbindung mit der Sanierung der Innenstadt mit Kurstadt stehen, sind bereits auf Grundlage der bisherigen Sanierungssatzung „Stadtmitte“ aus 2004 umgesetzt:

- Ein Großteil der Baumaßnahmen im Bereich der Alten Saline: Gebäudesanierung und Umnutzung u.a. Sudhäuser I-III, Magazin I-III, Solereserve III, Werkstattgebäude
- Umstrukturierung des Geländes ehem. Gaswerk als neuer Nahversorgungsstandort
- Florianiplatz, Gestaltung öffentlicher Raum (noch nicht abgeschlossen)
- Rathausplatz, Gestaltung öffentlicher Raum (noch nicht abgeschlossen)

- Platz an der Spitalkirche, Gestaltung öffentlicher Raum (noch nicht abgeschlossen)
- Poststraße, Gestaltung öffentlicher Raum (noch nicht abgeschlossen)
- Fußgängerquerung am Kurgastzentrum

6. Abgrenzung des Sanierungsgebiets

6.1 Allgemeine Hinweise zur Abgrenzung

Die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes ist eine Abwägungsentscheidung. Bei der räumlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets hat die Stadt somit einen Entscheidungsspielraum. Allerdings besteht auch eine Begründungspflicht und die Notwendigkeit der Beachtung einiger Grundsätze.

1. Die Lage eines Gebäudes oder Grundstücks in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet beinhaltet für die Eigentümer zahlreiche Vorteile, aber auch Nachteile. Dazu gehören (wie auch bei jedem Bebauungsplan o.ä.) Eingriffe in das Eigentum, bspw. in Form der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht oder des Vorkaufsrechts der Gemeinde (gemäß § 24 BauGB). Alleine deshalb schon kann der Umgriff eines Sanierungsgebietes nicht willkürlich festgelegt werden, sondern bedarf einer sorgfältigen Abwägung und Begründung.
2. Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Im vereinfachten Verfahren ist die Zweckmäßigkeit alleiniger Maßstab der Abgrenzung. Die Zweckmäßigkeit begründet sich durch die Finanzierbarkeit, den konzentrierten Fördermitteleinsatz, die Mitwirkungsbereitschaft Privater sowie den Funktionszusammenhang der einbezogenen Grundstücke mit den Sanierungszielen und -maßnahmen.
3. Es erfolgt eine parzellen- bzw. flurstückscharfe Abgrenzung des Sanierungsgebietes (außer dies würde zu absurden Umgriffen führen).
4. Einbezogen werden Gebiete, in denen städtebauliche Missstände bestehen, die mit dem Sanierungskonzept als Gesamtmaßnahme aus öffentlichen und privaten Maßnahmen behoben werden sollen. Es gilt der Maßstab des öffentlichen Interesses an einer einheitlichen und zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme.
5. Der Einbezug von einzelnen Grundstücken, auf denen keine Missstände bestehen, die aber aus Gründen des Funktionszusammenhangs zweckmäßigerweise dem Sanierungsgebiet zugeschlagen werden sollten, ist zulässig.
6. Die Erwägung einer Gemeinde, den Eigentümern von Grundstücken durch deren Einbeziehung in das Sanierungsgebiet die Möglichkeit zu eröffnen, Städtebauförderungsmittel für die Durchführung von Gebäudesanierungen in Anspruch zu nehmen, ist für das Vorliegen von Substanzmängeln im Ansatz unergiebig. Die Gemeinde hat es nicht gleichsam in der Hand, losgelöst vom Vorliegen solcher Missstände allein durch eine großzügige Begrenzung des Sanierungsgebietes Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln zu kreieren (OVG Schleswig-Holstein, 1 LB 8/04).
7. Grundstücke, zumindest in Grenzlagen, die von der Sanierung nicht betroffen sind, sind aus dem Gebiet ganz oder teilweise herauszunehmen. Das bloße Interesse eines Eigentümers, dass sein Grundstück im Hinblick auf etwaige Städtebauförderungsmittel in ein festzulegendes Sanierungsgebiet einbezogen wird, stellt keinen abwägungserheblichen Belang dar, den eine Gemeinde bei der Gebietsabgrenzung zu berücksichtigen hätte, und vermag daher auch keine Antragsbefugnis für ein Normenkontrollverfahren zu begründen (VGH Baden-Württemberg, 5 S 163/09).
8. Eine ermessensfehlerhafte Abgrenzung des Sanierungsgebietes kann dazu führen, dass die Sanierungssatzung rechtswidrig wird.

6.2 Definition des Umgriffs: Vom Untersuchungsgebiet zum Sanierungsgebiet

Zum Erreichen der Sanierungsziele ist es zweckmäßig den Bereich der Innenstadt mit Kurstadt, der neben der historischen Altstadt und weiteren innerstädtischen Bereichen auch die nördliche und westliche Kurstadt umfasst, als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 BauGB festzulegen.

Gemäß § 142 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

Es wird eine Abgrenzung des Sanierungsgebietes vorgeschlagen, die eine geringfügige Verkleinerung des Umgriffs gegenüber dem Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen (VU) vorsieht. Die folgenden Randbereiche werden nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen:

- Östliches Ende der Rinckstraße/ Ecke Egerländer Weg (Flst.Nr. 935; Hs. Rinckstraße 15, 17, 19) aufgrund von Neubebauung
- Östlicher Bereich der Adolf-Schmid-Straße (Flst.Nr. 780/7 und 781/2; Hs.Nr. Adolf-Schmid-Straße 6) aufgrund von Neubebauung
- Rückwärtiger Bereich der Grundschule Heilingbrunnerstraße (Flst.Nr. 796, 798 und 803; Hs.Nr. Bergweg 2), da kein Sanierungsbedarf besteht und Areal größtenteils bewaldet ist
- Südlicher Abschluss des VU-Gebietes (Flst.Nr. 829 und 839; Hs.Nr. Berchtesgadener Straße 4, 7), da die Fläche des ehemaligen Gaswerkes bereits entwickelt wurde, zu einem Versorgungsstandort (Fachmarktzentrum Pulverturm)

Das Sanierungsgebiet hat eine Fläche von ca. 92 ha.
Für die einbezogenen Areale ergibt sich die Begründung aus der Karte der städtebaulichen Missstände (Schwächenanalyse; Anlage 02) sowie aus der Verortung der Sanierungsmaßnahmen (Projekte/Rahmenplan; Anlage 04).

Ein späterer Einbezug der aktuell nicht einbezogenen Flächen in das Sanierungsgebiet ist im Falle einer Fortschreibung des Sanierungskonzeptes auf der Grundlage einer neuen Abwägung möglich.

7. Sanierungsverfahren und Durchführungszeitraum

7.1 Sanierungsverfahren

Für die Durchführung der Sanierung wird das vereinfachte Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB gewählt. Das vereinfachte Verfahren muss dann gewählt werden, wenn wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten sind.

Es handelt sich in der Stadt Bad Reichenhall um ein heterogenes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen. Die Sanierung sieht keine umfassende Umstrukturierung des Gebietes vor, sondern punktuelle Aufwertungen.

Schwerpunkte der Sanierung sind die Funktionsschwächensanierung, die Modernisierung, Instandsetzung und Erhaltung des vorhandenen Gebäudebestandes auf Basis von Freiwilligkeit sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen).
Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert wesentlich beeinflussen könnten, sind nicht geplant. Aus der Neugestaltung innerörtlicher Straßenzüge und der Grünzüge sind keine solchen Bodenwertsteigerungen in nennenswertem Umfang zu erwarten.

Die Sanierungsziele können im vereinfachten Verfahren auch dadurch erreicht werden, indem die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des § 144 Abs. 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden. Danach bedürfen in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichnete Vorhaben und Maßnahmen sowie Bauvorhaben und Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, der sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Die Bestimmungen des § 144 Abs. 2 BauGB sollen nicht zur Anwendung kommen. Danach bedürften Grundstücksverkäufe, die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten sowie die Teilung von Grundstücken in Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB der Genehmigung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht für die Anwendung dieser Regelung keine Erforderlichkeit.

7.2 Durchführungszeitraum

Um eine zügige und zweckmäßige Durchführung der geplanten Maßnahmen der Sanierung zu gewährleisten, wird entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB eine Frist von maximal 15 Jahren festgelegt.
Eine Frist von 15 Jahren zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme erscheint im Hinblick auf die Vielfalt der Maßnahmen, die Bereitstellung der personellen und finanziellen Mittel durch die Stadt Bad Reichenhall sowie die Einbeziehung Privater erforderlich und angemessen.

Sofern die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden kann, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Insbesondere die erfolgreiche und verstärkte Umsetzung privater Sanierungsmaßnahmen erfordert erfahrungsgemäß zunächst die Umsetzung erster öffentlicher Maßnahmen mit einer positiven Signalwirkung.

8. Genehmigungspflicht

Da im Gebiet eine Vielzahl an Maßnahmen zu koordinieren ist und das kleinteilige Privateigentum die überwiegende Besitzform im Sanierungsgebiet darstellt, ist ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen, ggf. auch unter Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften, erforderlich.

Um die Missstände zu beheben und die aufgezeigten Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umsetzen zu können, ist gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB ein Sanierungsgebiet durch Beschluss förmlich festzulegen. Eine entsprechende Sanierungssatzung ist zu beschließen.

In einem Sanierungsgebiet steht der Gemeinde nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

Die Vorschriften nach § 144 Abs. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben finden Anwendung.
Demnach bedürfen im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben (z.B. insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, etc.) und sonstigen Maßnahmen der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt Bad Reichenhall. Gemäß § 14 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre beschließen, mit dem Inhalt, dass die im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen oder dass erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen. Dies betrifft insbesondere Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Die Vorschrift des § 144 Abs. 2 BauGB findet keine Anwendung (u.a. Veräußerung und Teilung von Grundstücken).

Hinweis:
Aus den Analysen, formulierten Ziele sowie Maßnahmenempfehlungen ergibt sich für das Verwaltungshandeln der Stadt Bad Reichenhall bspw. bei Baugenehmigungsverfahren eine Berücksichtigung der Ziele und Projektempfehlungen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) aus 2023/2024, eine Berücksichtigung der jeweils aktuell gültigen örtlichen Bauvorschrift sowie eine Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange (Ensembledenkmäler, Bodendenkmäler und Baudenkmäler).

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich dem Sanierungskonzept ergeben. Die anfangs allgemein gehaltenen Ziele und Zwecke der Sanierung sind mit Fortgang der Sanierung zu konkretisieren.

9. Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse an der Sanierung ergibt sich aus dem Charakter der Gesamtmaßnahme. Die Umsetzung der Maßnahmen kommt den Bewohnern des künftigen Sanierungsgebietes und den Bürgern der Gesamtstadt zugute; die positiven Wirkungen der durchgeführten Maßnahmen werden über das eigentliche Gebiet hinaus wirksam. Dazu zählen insbesondere die Aufwertung der Grünzüge und der freizeitbezogenen Infrastruktur sowie der Erhalt und die Nutzung ortsbildprägender Gebäude und Denkmale.

Gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den darauffolgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB steuerlich geltend machen. Die erhöhten Absetzungen sollen Investitionsanreize für Eigentümer darstellen und aktiv zur Aufwertung des Gebäudebestandes genutzt werden. Zu beachten ist, dass die jeweiligen Maßnahmen im Einklang mit den beabsichtigten Zielen der Sanierung stehen.

10. Sanierungsrechtliche Abwägung

10.1 Allgemeine Hinweise

Die Entscheidung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes unterliegt dem sanierungsrechtlichen Abwägungsgebot aus § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB. Danach sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei den meisten sanierungsbedingten Maßnahmen sind ausschließlich öffentliche Belange betroffen, d.h. hier überwiegen die Nachteile, die der Allgemeinheit entstünden, wenn die Sanierung nicht durchgeführt würde.

Private Belange sind insbesondere in Form der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht u.a. für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen gemäß § 144 Abs. 1 BauGB betroffen. Diese privaten Belange werden in der Abwägung den Vorteilen der Sanierung durch eine koordinierte und gesteuerte Gebietsentwicklung im Sinne des Allgemeinwohls untergeordnet.

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes bietet Privaten auch Vorteile. Insbesondere zählen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in Verbindung mit den §§ 7h und 10f Einkommensteuergesetz in der Durchführung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten dazu.

10.2 Grundlage der Abwägungsentscheidung

Grundlage der Abwägungsentscheidung bilden die Ergebnisse der VU nach § 141 BauGB (mit Ermittlung der Beurteilungsunterlagen und der Ergebnisse der Beteiligungs- und Mitwirkungsprozesse von Betroffenen). Für das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine parzellen- bzw. flurstückscharfe Analyse der Bestandssituation durchgeführt (*vgl. ISEK/VU-Bericht vom 10.12.2024, Kapitel 7*). Im Verlauf des Planungsprozesses wurde diese in einer Schwächen-Karte (Anlage 02) zusammengefasst, in der die städtebaulichen Missstände nach § 136 Abs. 3 BauGB sowohl grafisch als auch textlich erläutert sind.

Die Erstellung der VU nach § 141 BauGB wurde begleitet von einem Beteiligungs- und Mitwirkungsprozess der Betroffenen. Die Ergebnisse sind ebenfalls in die Konzeption eingeflossen. Die Veranstaltungen und Beteiligungsschritte sind im Kapitel 4.2 „Projektentwicklung im Dialog“ aufgeführt. Neben den Veranstaltungen vor Ort sowie der Online-Beteiligung, deren Teilnehmerkreis jeweils offen war, wurde im Februar/März 2024 eine Eigentümerbefragung nach § 137 BauGB durchgeführt und im Zuge dessen wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer im VU-Gebiet persönlich auf postalischem Wege angeschrieben und beteiligt. Nach Abschluss des Planungsprozesses wurden die Ergebnisse der Öffentlichkeit in einer Abendveranstaltung vorgestellt.

Darüber hinaus bestand vom 16.10. bis einschließlich 10.11.2024 im Zuge der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen TÖB die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Aufbauend auf der Bestandsanalyse sowie der Analyse der Stärken und Schwächen im VU-Gebiet (*vgl. ISEK/VU-Bericht vom 10.12.2024, Kapitel 7*) und unter Einbeziehung der übergeordneten Zielformulierungen auf ISEK-Ebene wurde das Leitbild mit Entwicklungszielen für die Innenstadt mit Kurstadt definiert (Anlage 03). Die formulierten Ziele ergeben sich aus den individuellen Prägungen des Ortes (Stärken-Karte; *vgl. ISEK/VU-Bericht vom 10.12.2024, Kapitel 8*), die es zu erhalten gilt, bzw. den Missständen (Schwächen-Karte; Anlage 02), mit der Intention diese zu beheben.

10.3 Abwägungsergebnis

Die Ergebnisse der VU bilden das zu bewertende Abwägungsmaterial und münden schließlich im Sanierungskonzept.

Das Abwägungsergebnis besteht somit aus den allgemeinen Sanierungszielen (§ 140 Abs. 3 BauGB), die im räumlichen Leitbild (*vgl. ISEK/VU-Bericht vom 10.12.2024, Kapitel 8*) formuliert sind (Anlage 03) sowie in den Kapiteln 3.1 „Räumlich gestalterische Ziele” und 3.2 „Funktionale Ziele” erläutert werden.

Die vorangegangenen Planungsschritte der VU münden im Rahmenkonzept. Als wesentliche Entwicklungsräume, die im städtebaulichen Rahmenplan (Anlage 04) dargestellt sind und verschiedene Projekte in einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang bringen, wurden identifiziert (*vgl. ISEK/VU-Bericht vom 10.12.2024, Kapitel 8*):

- Perlenkette Obere Stadt bis St. Zeno
- Stadtachse mit Stadtstraßencharakter
- Grüne Achse für Kur und Gesundheit
- Innenentwicklungsbereiche „Wohnen für Alle“

Im weiteren Planungsprozess wurden konkrete Projekte und Maßnahmen im städtebaulichen Rahmenplan verortet (Anlage 04). Jedem Projekt wurden außerdem die Projektart, Projektbeschreibung, Umsetzungszeitraum, Kostenschätzung und mögliche Förderprogramme zugeordnet.

Zusammengefasst sind diese im Projekt- und Maßnahmenkatalog sowie in der Finanzierungsübersicht, die die einzelnen Projektbausteine inkl. zugehöriger Kosten im Durchführungszeitraum von 15 Jahren tabellarisch darstellt (*vgl. ISEK/VU-Bericht vom 10.12.2024, Kapitel 9*).

Die satzungsmäßigen Gebietsgrenzen (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB) sind in der Anlage 01 dargestellt. Darüber hinaus wird die Abgrenzung in Kapitel 6 „Abgrenzung des Sanierungsgebietes“ textlich erläutert. Insbesondere begründet werden dort die Bereiche, die zwar im Gebiet der VU liegen, aber nicht Teil des Sanierungsgebietes werden.

Die Verfahrenswahl ist ebenfalls Ergebnis der Abwägung und in Kapitel 7.1 „Sanierungsverfahren” beschrieben. Gewählt wurde das Vereinfachte Vefahren nach § 142 Absatz 4 BauGB unter Ausschlusss der §§ 152 bis 156a BauGB.

11. Ergänzende Hinweise

11.1 Ensembleschutz

Nach dem aktuellen Sachstand des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich folgende Denkmalensemble im Umgriff des Sanierungsgebiets:

- Ensemble Kurviertel
- Ensemble Poststraße
- Ensemble Rathausplatz
- Ensemble Alte Saline
- Ensemble Obere Stadt

11.2 Bodendenkmalpflege

Nach dem aktuellen Sachstand des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Bodendenkmalpflege) befinden sich folgende Bodendenkmäler im Umgriff des Sanierungsgebiets:

- Untertägige mittelalterl. und frühneuzeitl. Befunde im Bereich der Kath. Stadtpfarrkirche St. Nikolaus und ihrer Vorgängerbauten
- Untertägige mittelalterl. und frühneuzeitl. Siedlungsteile im Bereich der histor. Altstadt und der Saline
- Untertägige spätmittelalterl. und frühneuzeitl. Befunde im Bereich des ehem. Schlosses Axelmannstein und seiner Vorgängerbauten
- Untertägige mittelalterl. und frühneuzeitl. Befunde im Bereich der ehem. Stadtbefestigung
- Untertägige mittelalterl. und frühneuzeitl. Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Ägidius
- Untertägige mittelalterl. und frühneuzeitl. Befunde im Bereich der Kath. Spitalkirche St. Johannes und ihrer Vorgängerbauten sowie des abgegangenen Johannesspitals
- Untertägige frühneuzeitl. Befunde im Bereich der Kath. Salinenkapelle St. Rupert und ihres Vorgängerbaus
- Untertägige mittelalterl. und frühneuzeitl. Befunde im Bereich der vorstädtischen Siedlungserweiterungen und Triftanlagen
- Abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit („St. Michael“) mit zugehörigem Leprosenhaus
- Hochmittelalterl. Vorbefestigung der Stadtmauer von Bad Reichenhall und von Burg Gruttenstein

11.3 Begründete Unterlagen für die Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt mit Kurstadt“ - Auslegungsunterlagen

- Abschlussbericht „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU)“ der Stadt Bad Reichenhall mit Stand vom 10.12.2024

12. Anlagen

- 01_Abgrenzung Sanierungsgebiet
- 02_Schwächenanalyse
- 03_Leitbild für die Innenstadt mit Kurstadt
- 04_Städtebaulicher Rahmenplan

Bad Reichenhall, 10.12.2024

Dr. Christoph Lung
Oberbürgermeister