



Stadt Bad Reichenhall

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mozartgarten“

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

Hier: Beschreibung des Vorhabens

31.07.2022

1 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1/4 befindet sich das bestehende Bürogebäude der Volksbank Raiffeisenbank Oberbayern Südost eG (Hauptstelle) mit bis zu fünf Vollgeschossen, einer Wandhöhe von max. 16 m und einer Tiefgarage mit 13 Stellplätzen.

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 1/3 und 1/2 ist die Errichtung eines gestaffelten Wohn- und Bürogebäudes mit bis zu sieben Vollgeschossen und einer Wandhöhe von maximal 21,6 m geplant.

Für den ruhenden Verkehr ist es vorgesehen, die vorhandene Tiefgarage der VR Bank 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) und bleiben der VR Bank zugeordnet.

Die oberirdischen Stellplätze haben im jetzigen Bestand ihre An- und Abfahrt von der Münchener Allee aus. Die Stellplätze dürfen derzeit auch für Kunden der Geldautomaten genutzt werden und können damit auch nachts angefahren werden.

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 gantztägig 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.

Im nordöstlichen Bereich der Außenanlagen wird zudem ein Kinderspielplatz mit ca. 208 m² errichtet. Zusätzlich erfolgt in direktem Anschluss die Anlage einer Grünfläche für Ball-, Lauf- und Gruppenspiele von ca. 75 m². Der Spielplatz entspricht den städtischen Anforderungen:

| Anforderung | Bauvorhaben | |
|--|-------------|---|
| Abschirmung gegenüber <ul style="list-style-type: none"> - Öff. Verkehrsflächen - Andere Wirtschaftsflächen | ✓ | Der Spielplatz befindet sich im nördlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 1/3, sodass er durch die umliegende Bebauung von Verkehrsflächen abgeschirmt wird. Eine Abschirmung zum Gelände der angrenzenden Klinik erfolgt durch Begrünung und Zaun. |
| Ungefährdetes Spielen | ✓ | |
| Schutz vor störenden Immissionen | ✓ | |
| Erreichbarkeit <ul style="list-style-type: none"> - Gefahrlos - Barrierefrei - Ohne Inanspruchnahme öff. Verkehrsflächen | ✓ | Der Spielplatz ist fußläufig, direkt über einen hinteren Ausgang erreichbar ohne Inanspruchnahme öff. Verkehrsflächen. Lediglich ein Zusammentreffen mit Radfahrern ist denkbar. |
| Gesamtwohnfläche des Vorhabens | = | 2.817,7 m ² |
| Bruttofläche: Gesamtwohnfläche / 25 m ² * 1,5 m ² = (2.817,7 m ² / 25 m ²) * 1,5 m ² = 169,1 m² (mindestens 60 m ²) | ✓ | Vorhandene Spielplatzfläche brutto 208,1 m² zzgl. Grünfläche für Ball-, Lauf- u. Gruppenspiele 75 m² |
| Nettospielfläche: 80%*Bruttofläche 0,8 * 169,1 m ² = 135,2 m² | ✓ | Vorhandene Spielplatzfläche netto 166,4 m² zzgl. Grünfläche für Ball-, Lauf- u. Gruppenspiele 75 m² |
| Für Kleinkinder (0-6) und für Kinder (7-12) | ✓ | Spielgeräte (Kletterpyramide, Nestschaukel) als auch die sonstige Ausstattung (Spielsand, Grünfläche) decken den Bedarf von Kleinkindern und Kindern ab. |
| Abgegrenzte Sandspielfläche <ul style="list-style-type: none"> - Mind. 10 m² - Schüttungshöhe 0,40 m - Beschattet - Sicherheitsabstand - Von Sitzbank einsehbar - Nicht zugleich Fallschutz | ✓ | Im Süden erfolgt die Anlage einer Sandspielfläche mit 13 m ² außerhalb des Fallschutzes der Spielgeräte. Zusätzlich werden Teile des Spielplatzes – auch Außerhalb des Fallschutzes der Spielgeräte – mit Spielsand aufgefüllt. Beschattung durch Bäume. Sicherheitsabstand grds. gewahrt. Die Einsehbarkeit von den Sitzgelegenheiten im Westen / Norden des Spielplatzes ist gegeben. |
| Mindestausstattung <ul style="list-style-type: none"> - Sandspielfläche 10 m² - 2 Sitzbänke | ✓ | Erfüllt: - 13 m ² ; s.o. - Ausreichend vorhanden |

| | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - 2 unterschiedliche Spielgeräte (Klettern, Rutschen, Schaukeln) - Grünfläche für Ball-, Lauf- und Gruppenspiele | | <ul style="list-style-type: none"> - 1 Nestschaukel, 1 Kletterpyramide - Im direkten Anschluss an abgegrenzten Spielplatz mit einer Fläche von ca. 75 m² |
| <p>Begrünung</p> <ul style="list-style-type: none"> - mind. 1 hochstämmiger, ausladender Baum | ✓ | <p>Mehrere Bäume vorgesehen</p> |

Der Baumbestand ist wesentliches Element der Planung. Ein Großteil des Bestandes wird erhalten. Von den 80 Bäumen auf den Bestandsgrundstücken werden

- 3 Gehölze verpflanzt
- 1 Baum gefällt, der nicht durch die Baumschutzverordnung geschützt ist
- 15 Bäume gefällt, die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind – hierfür erfolgen 15 Neupflanzungen

2 BESCHREIBUNG DER NUTZUNGEN

Vorhanden bzw. geplant sind 3 Hauptnutzungsarten: Wohnen, Büro, betreutes Wohnen.

2.1 Wohnen

Wohnen (Bestand)

Im 2. OG des Bestandsgebäudes ist eine Hausmeisterwohnung mit einer BGF von 124 m² vorhanden, die auch als solche erhalten bleibt.

Wohnen (Planung)

Im Neubau werden 41 Wohnungen errichtet, die einschließlich Balkon eine BGF von insgesamt 4.565 m² aufweisen. Die Wohnfläche beträgt 2.817,7 m².

Insgesamt beträgt die BGF der Wohnnutzung in Bestand und Neubau 4.689 m².

2.2 Büro

Büro (Bestand)

Im Bestand ist und bleibt die Hauptgeschäftsstelle der Volksbank Raiffeisenbank Oberbayern Südost eG situiert. Die BGF beträgt 3.261 m².

Die Öffnungszeiten für Besucherverkehr sind Montag – Freitag von 8:30 Uhr bis 16:30 Uhr.

Der Bargeldautomat hat 24 Stunden von Montag bis Sonntag geöffnet.

Hauptnutzungszeit der Mitarbeiter ist von frühestens 6:00 Uhr bis maximal 20:00 Uhr bei einer Kernzeit von 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr.

Im Falle von Konferenzen (wie z. B. Vorstandssitzungen) kann die Nutzungszeit bis 22:00 Uhr dauern.

Am Standort sind derzeit 85 Mitarbeiter beschäftigt (entspricht ca. 75 Vollzeitstellen).

Büro (Neubau)

Im Neubau sind insgesamt 5 Büroeinheiten mit einer gesamten BGF (einschließlich Balkon) von 1.605 m² geplant.

Die Nutzer sind noch nicht bekannt, eine genaue Beschreibung oder Mitarbeiterzahl kann daher nicht angegeben werden.

Es wird von einer büroüblichen Nutzungszeit von frühestens 6:00 Uhr bis maximal 20:00 Uhr ausgegangen. Die Kernzeit wird sich voraussichtlich auf 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr belaufen.

Insgesamt beträgt die BGF der Büronutzung in Bestand und Neubau 4.866 m².

2.3 Betreutes Wohnen

Die Einheit für betreutes Wohnen ist im 1. OG des Neubaus vorgesehen. 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. Einschließlich Balkon beträgt die BGF 386 m².

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. Es gibt eine gemeinsame Küche und einen gemeinsamen Waschraum, sodass keine Lieferung von Essen oder Wäsche erfolgt.

Die Personen, die in dieser Wohnung zusammenleben, unterliegen einem natürlichen Alterungsprozess, der sich auch in der Mobilität ausdrückt. Damit unterscheiden sie sich hinsichtlich der Mobilität nicht von gesunden alten Menschen. Gleiches gilt natürlich auch für evtl. vorhandene Pflegegrade etc. die einem Wandel unterworfen sind. Stark pflegebedürftige Menschen werden in dieser Wohnung nicht aufgenommen und können auf Dauer in dieser Wohnung auch nicht leben. Die Personen sind aber in ihrer Wohnung gut orientiert und können sich auch in vielen lebenspraktischen Angelegenheiten selbständig helfen. Die Lebenshilfe als Träger übernimmt rein die Assistenz in der Lebensführung, sonst leben die Personen in ihrer eigenen Wohnung, in eigenen Zimmern aber nutzen auch gemeinschaftlich Räume – wie in einer Wohngemeinschaft üblich. Das Ziel „Inklusion“ und gemeinsam zusammen leben soll mit dieser Wohnung in der Wohnanlage umgesetzt und gelebt werden. Die Betreuungskraft ist auch nachts vor Ort und parkt in der Tiefgarage.

3 STELLPLATZBEDARF UND -NACHWEIS

3.1 Stellplatzbedarf

Der Stellplatzbedarf errechnet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Reichenhall vom 10.02.2009

Insgesamt werden mehr Stellplätze nachgewiesen, als erforderlich sind.

Bestand

Es kommt Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO zur Anwendung, wonach bei Änderungen Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen Stellplätze in solcher Zahl herzustellen sind, dass die Stellplätze, die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.

Am genehmigten Baubestand werden keine Änderungen durchgeführt. Für die VR Bank erfolgt daher abstimmungsgemäß keine Stellplatzberechnung. Der genehmigte Bestand umfasst 26 oberirdische Stellplätze sowie 13 Stellplätze in der bestehenden Tiefgarage.

| | |
|---|-----------|
| Erforderliche Stellplätze Gesamt | 39 |
|---|-----------|

Neubau

| Nutzung | Nummer der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung | maßgebliche Einheit | erforderliche Stellplätze | für Besucher |
|--|---|-------------------------------------|----------------------------------|---|
| Wohnen | 1.2 (1 Stellplatz je Wohnung bis zu 100 m ² Wohnfläche, 2 Stellplätze je Wohnung bis zu 200 m ²) | 38 Wohnungen bis 100 m ² | 38 | zusätzlich je angefangene 10 Wohnungen 1 Besucherstellplatz = 5 |
| | | 3 Wohnungen bis 200 m ² | 6 | |
| Summe Wohnen (Stellplätze zzgl. Besucher) | | | (44 + 5 =) 49 | |

| | | | | |
|--------------------------------------|---|--------------------------|-----------|--------------------------------|
| Betreutes Wohnen | 1.7 (1 Stellplatz je 8 Betten, mindestens 3 Stellplätze) | 6 Betten | 3 | hiervon 50 % = 2 |
| Büroräume allgemein | 2.1 (1 St. je 35 m ² HNF*) | 1.150 m ² HNF | 33 | hiervon 20 % = 7 |
| Summe Betreutes Wohnen / Büro | | | 36 | hiervon 9 |

* HNF = Hauptnutzfläche nach DIN 277 Teil 2

| | |
|--|-----------|
| Erforderliche Stellplätze Gesamt | 85 |
| Hiervon erforderliche Stellplätze Besucher Gesamt | 9 |

3.2 Stellplatznachweis

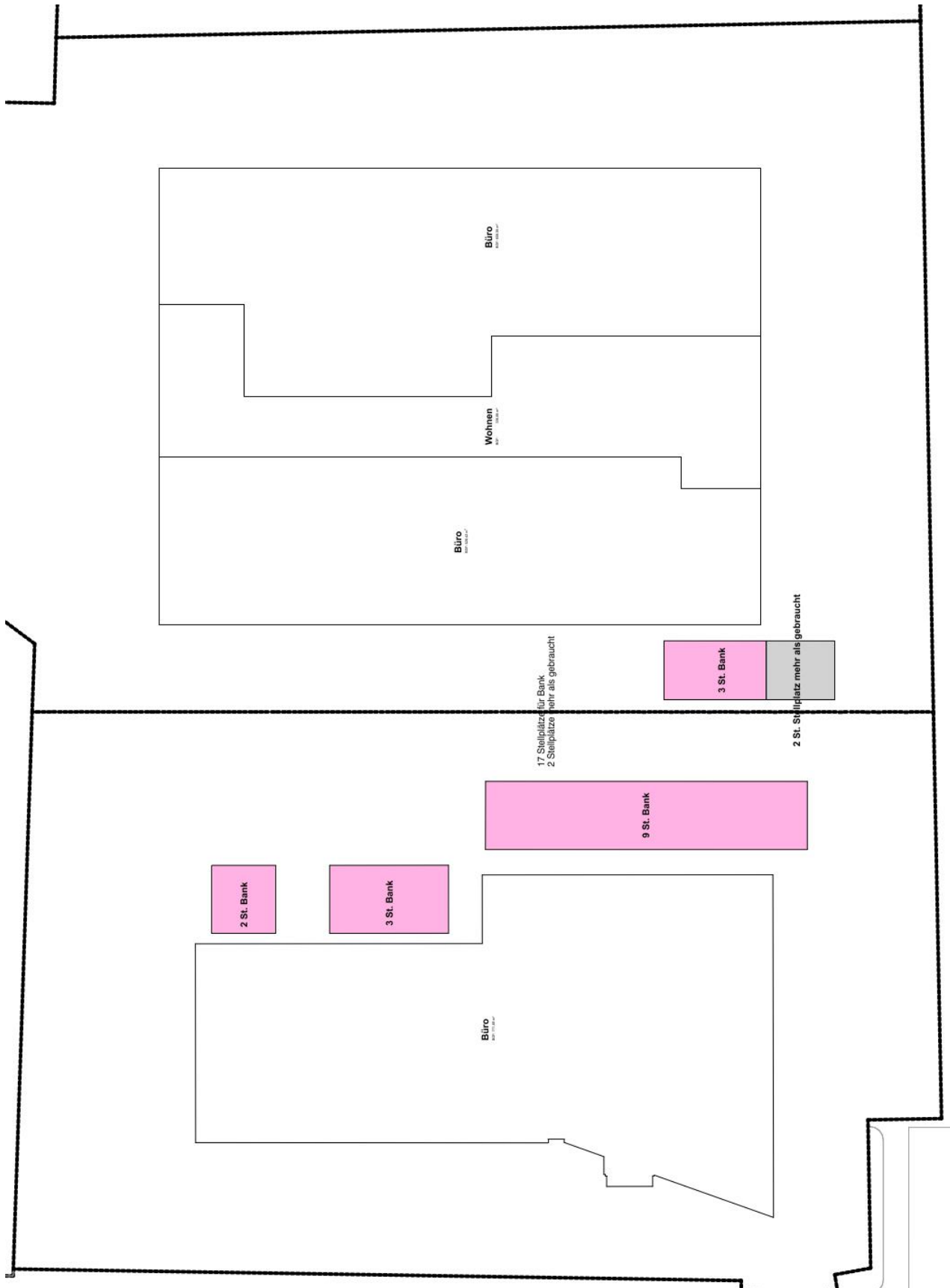


Abbildung 1: Stellplatznachweis EG; peter bohn + assoziierte gesellschaft von architekten mbH

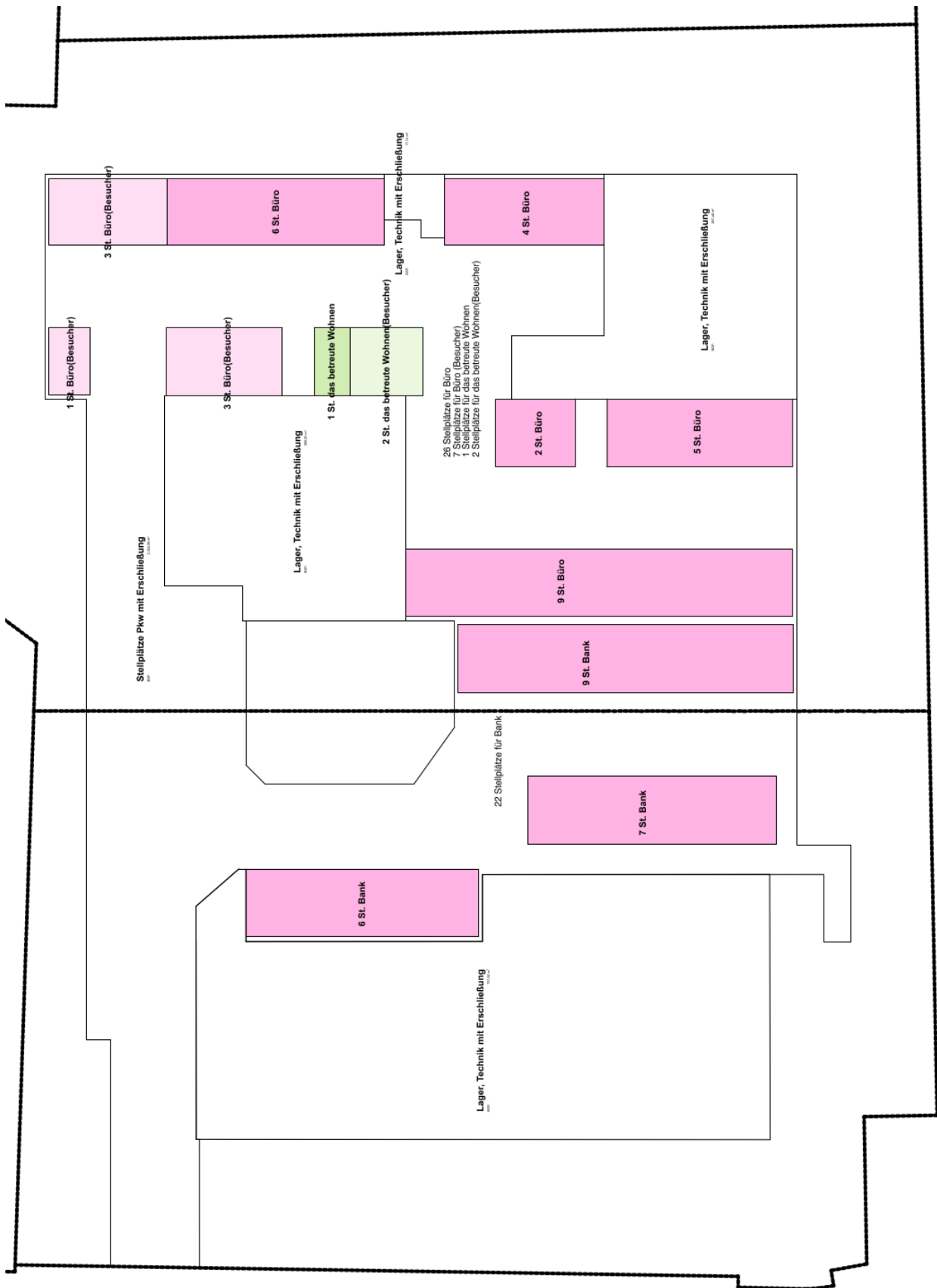


Abbildung 2: Stellplatznachweis 1. UG; peter bohn + assoziierte gesellschaft von architekten mbH



Abbildung 3: Stellplatznachweis 2. UG; peter bohn + assoziierte gesellschaft von architekten mbH

Damit werden insgesamt folgende Stellplätze nachgewiesen:

Bestand (Bank + Hausmeisterwohnung):

| Nutzung | Stellplätze (mit Lage) einschließlich Besucherstellplätzen |
|------------------------------|---|
| Büro / Hausmeisterwohnung | 17 St (EG) |
| Büro / Hausmeisterwohnung | 22 St (TGa / 1. UG) |
| Gesamt: | 39 St |

| | |
|---|-----------|
| nachgewiesene Stellplätze Gesamt | 39 |
|---|-----------|

Neubau

| Nutzung | Stellplätze (mit Lage) | Besucherstellplätze (mit Lage) |
|------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| Wohnen | 44 St (TGa / 2. UG) | 5 St (TGa / 2. UG) |
| Betreutes Wohnen | 1 St (TGa / 1. UG) | 2 St (TGa / 1. UG) |
| Büro | 26 St (TGa / 1. UG) | 7 St (TGa / 1. UG) |
| Überschuss | ---- | 2 St (EG) 2 St (TGa / 2. UG) |
| Gesamt: | 71 St | 18 St |

| | |
|--|-----------|
| nachgewiesene Stellplätze Gesamt | 89 |
| Hiervon nachgewiesene Stellplätze Besucher Gesamt | 18 |

3.3 Gegenüberstellung Stellplatzbedarf und Stellplatznachweis

| | | |
|----------------------------------|--------|---------------|
| Stellplatzbedarf Bestand | 39 St | |
| Stellplatzbedarf Planung | 85 St | |
| Stellplatzbedarf gesamt | | 124 St |
| Stellplatznachweis oberirdisch | 19 St | |
| Stellplatznachweis unterirdisch | 109 St | |
| Stellplatznachweis gesamt | | 128 St |