

Stadtbauamt
16.01.2014

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan „Am Pulverturm“ für die Grundstücke Fl.Nr. 829, 839, 839/2, 848/2 (Teilfläche) und 848/4 (Teilfläche) der Gemarkung Bad Reichenhall in Bad Reichenhall

Der Stadtrat Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung am 14.09.2011 beschlossen, für die Grundstücke Fl.Nr. 829, 839, 839/2, 848/2 (Teilfläche) und 848/4 (Teilfläche) der Gemarkung Bad Reichenhall einen qualifizierten Bebauungsplan für die Ausweisung eines Kerngebietes aufzustellen und im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall ist die ca. 1,18 ha große Fläche derzeit wie folgt dargestellt: Das Grundstück Fl.Nr. 829 wird vollständig und die Grundstücke Fl.Nr. 839, 839/2 zum Teil als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie im Biotopbereich als schützenswerte Landschaftsbestandteile dargestellt, die restlichen betroffenen Teilflächen als Mischgebiet. Die Grundstücke Fl.Nr. 848/2 (Teilfläche) und 848/4 (Teilfläche) sind als öffentliche Verkehrsflächen festgelegt.

Aufgrund der bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und bei der erstmaligen Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Einwände wurde die Planung im Anschluss u.a. dahingehend geändert, anstelle eines Kerngebietes ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ mit Festsetzung von maximalen Verkaufsflächen auszuweisen. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung bzw. Bereitstellung von Flächen für Einzelhandel und begleitend für handelsnahe Dienstleistungen und Gastronomie in einem Einkaufszentrum geschaffen werden. Das geplante Einkaufszentrum auf dem ehemaligen Gaswerksgelände und auf den Grundstücken des Tengemann-Marktes wird eine Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in der Stadtmitte und eine Verbesserung der innerörtlichen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs darstellen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 20 und die Ortsstraße Peter- und Paul-Gasse.

Der Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm wurde, gestützt auf die schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Greiner vom 25.01.2012, 01.08.2013, 25.10.2013 und ergänzende Stellungnahme vom 09.12.2013, durch detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft lösen einen Ausgleichsflächenbedarf von 3.575 m² aus. Die erforderlichen Ausgleichsflächen wurden auf Fl.Nr. 1960 Gemarkung Leobendorf nachgewiesen. Sie wurden mittels städtebaulichem Vertrag vom 17.12.2013 sowie grundbuchrechtlich gesichert.

Die vom Architekturbüro Mitschelen & Gerstl, Passau, ausgearbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes und des Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan jeweils in der Fassung vom 15.05.2012 wurden den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet. Gleichzeitig wurde die Planung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 30.05.2012 bis 29.06.2012 vorgestellt und Gelegenheit gegeben, sich vorab zur Planung zu äußern. Aufgrund der dabei eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Einwände der Nachbarn wurde der Bebauungsplanentwurf insbesondere im Hinblick auf die Festsetzungen zur Art der

baulichen Nutzung, zum Immissionsschutz, zu den Ausgleichsflächen und -maßnahmen und zur Entsorgung des Niederschlagswassers ergänzt bzw. geändert.

Die vom Stadtrat in der Sitzung am 24.01.2013 gebilligten und zur Auslegung bestimmten Entwürfe der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes „Am Pulverturm“ jeweils in der Fassung vom 28.11.2012, die dazugehörigen Begründungen sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen vom 27.03.2013 bis einschließlich 26.04.2013 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Entwürfe den Trägern öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme zugeleitet.

Während der öffentlichen Auslegung wurden sowohl seitens der Bürger als auch seitens der Träger öffentlicher Belange Anregungen und Bedenken vorgetragen. Nach Überprüfung der Anregungen und nach Eingang der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Oberbayern vom 26.09.2013 sowie des bei der Fa. CIMA Beratung + Management GmbH beauftragten Verträglichkeitsgutachtens vom Juli 2013 erfolgte eine erneute Änderung bzw. Ergänzung der Bauleitpläne insbesondere im Hinblick auf die festgesetzten Einzelhandels-Sortimente, die Verkaufsflächengrößen und auf den Immissionsschutz.

Die vom Stadtrat in der Sitzung am 06.11.2013 erneut gebilligten und zur Auslegung bestimmten Entwürfe der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes „Am Pulverturm“ jeweils in der Fassung vom 29.10.2013, die dazugehörigen Begründungen, das CIMA-Gutachten, die landesplanerische Beurteilung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen erneut vom 20.11.2013 bis einschließlich 03.12.2013 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Entwürfe den Trägern öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme zugeleitet.

Auch während der erneuten öffentlichen Auslegung wurden sowohl seitens der Bürger als auch seitens der Träger öffentlicher Belange wieder Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Den Einwendungen des Ordnungsamtes der Stadt zur Verkehrssituation, zur unzureichenden Bepflanzung des Parkplatzes und zu den Werbeanlagen wurde nicht Rechnung getragen. Vielmehr wurden sie im Hinblick auf das öffentliche Interesse an der Ausweisung dieses neuen Plangebietes und der Wiedernutzbarmachung der derzeit brach liegenden Fläche im Siedlungsgebiet zurückgestellt.

Die seitens des Straßenbauamtes Traunstein geforderte Vereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland, dem Antragsteller und der Stadt Bad Reichenhall bezüglich der Anlegung einer Linksabbiegespur mit Querungshilfe wurde mit dem Einverständnis dieses Trägers öffentlicher Belange auf die Zeit nach dem Satzungsbeschluss aber vor Baubeginn des Einkaufszentrums verschoben. Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Erschließung des Plangebietes und zur Schaffung der dafür notwendigen grundstücksrechtlichen Voraussetzungen wurde vom Investor in dem mit ihm geschlossenen städtebaulichen Vertrag übernommen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erhob grundsätzlich keine Einwände mehr gegen die geänderten Bauleitpläne, erhielt aber die Forderung auf Einhaltung des 25-m-Abstandes der Gebäude zum Wald aufrecht, wenn nicht entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen (verstärkte Dachstuhlkonstruktion, Sicherungsnetze) ergriffen werden. Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange trug der Stadtrat Bad Reichenhall diesen Einwendungen dadurch Rechnung, dass unabhängig von der notwendigen Überprüfung des überwiegend aus Eschen bestehenden Baumbestandes und deren eventueller Fällung im

städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung des Bauherrn zur Durchführung von baulichen Sicherungsmaßnahmen aufgenommen wurde.

Die Einwendungen der Handwerkskammer für München und Oberbayern, des Handelsverbands Bayern e.V., der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, der Gemeinde Bayer. Gmain und des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. (BN) gegen das geplante Einkaufszentrum mit den festgelegten Sortimenten und Verkaufsflächengrößen sowie bzgl. des Schutzes der benachbarten Schreinerei konnten gestützt auf das CIMA Gutachten, die landesplanerische Beurteilung der Regierung von Oberbayern und die schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Greiner zum Teil entkräftet werden. Im Übrigen wurden nach Abwägung aller Belange die Einwände zurückgestellt.

Die seitens des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege geforderte Kennzeichnung der Baudenkmäler wurde im Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.2013 als redaktionelle Ergänzung aufgenommen. Weitere Festsetzungen zur Gestaltung im Bebauungsplan wurden nicht für erforderlich erachtet. Sie wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt und mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Von einer jenseits der Bundesstraße ansässigen Grundstückseigentümerin wurden erneut Einwände zu den bebauungsplanbedingten Lärmimmissionen auf ihrem Anwesen vorgetragen. Aufgrund der diesbezüglich ergänzten schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Greiner wurden für die Bebauung südlich der B 20 um 3 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte unter Zugrundelegung einer Gemengelage berücksichtigt. Die sich daraus ergebende Lärmbelastung wurde als zumutbar beurteilt. Die Wohnnutzung südlich der Berchtesgadener Straße weist keine Prägung auf, die die vorhandene bzw. bisherige gewerbliche Nutzung überwiegt. Daher liegt die zu erwartende Lärmbelastung unterhalb derjenigen, die in einem Mischgebiet hinzunehmen wäre. Die geringe Erhöhung der Durchschnittspegel um bis maximal 2 dB(A) über den für ein Wohngebiet geltenden Richtwerten ist auch angesichts der im Übrigen vorhandenen Vorbelastung zumutbar. Dieser Beurteilung wurde auch von der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgadener Land zugestimmt.

Es gab somit keine Anhaltspunkte dafür, dass von dem Einkaufszentrum Belästigungen oder Störungen ausgehen werden, die die gegenüber liegende Wohnnutzung unzumutbar beeinträchtigen und spürbar über das Maß an Einwirkungen hinausgehen könnten, mit dem ein Bewohner in diesem Gebiet und anliegend an der viel frequentierten Bundesstraße durch die hier zulässigen baulichen Nutzungen üblicherweise rechnen muss. Auch in das Eigentumsrecht wird nicht rechtswidrig eingegriffen. Eine Verletzung des Eigentumsgrundrechts kommt nur dann in Frage, wenn ein Bebauungsplan Nutzungen festsetzt, die die vorgegebene Grundstückssituation nachhaltig verändern und dadurch die Nachbargrundstücke schwer und unerträglich treffen. Es war nicht ersichtlich, dass derartige Nachteile im vorliegenden Falle gegeben sein könnten.

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 19.12.2013 den Bebauungsplan „Am Pulverturm“ für die Grundstücke Fl.Nr. 829, 839, 839/2, 848/2 (Teilfläche) und 848/4 (Teilfläche) der Gemarkung Bad Reichenhall in Bad Reichenhall in der Fassung vom 11.12.2013 mit Begründung als Satzung und stellte die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.10.2013 mit der dazugehörigen Begründung fest.

Bad Reichenhall, 16.01.2014

Dr. Lackner
Oberbürgermeister

