

B E G R Ü N D U N G

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabensbezogener Bebauungsplan
der Stadt Bad-Reichenhall "Ehemaliger Güterbahnhof II"

Inhalt:

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung
2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen
3. Darstellung der geplanten Nutzungen
4. Begründung zu den Festsetzungen
5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
6. Immissionen
7. Erschließung
8. Schlussbemerkung / Abwägung

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen „Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabensbezogener Bebauungsplan“ zum Bau eines EDEKA-Einzelhandelsmarktes mit max. 1800m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus soll der geplante Einzelhandelsmarkt eine Tiefgarage mit 110 Stellplätzen, sowie 115 oberirdische Stellplätze erhalten. 100 Stellplätze davon müssen öffentlich zugänglich sein. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad-Reichenhall war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher teilweise als Flächen für Bahnanlagen, sowie als Flächen für ruhenden Verkehr (Parkplatz) ausgewiesen. Da der Güterbahnhof außer Betrieb genommen und die Gleise entfernt wurden, ist dieser Bereich des Grundstücks ungenutzt, die übrige Fläche wird noch als öffentlicher Parkplatz genutzt.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen im wesentlichen denen, des danebenliegenden Aldi-Marktes (Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“). Somit ist eine städtebaulich sinnvolle Nutzung des Grundstücks gegeben.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Mit diesem Bebauungsplan wird gleichzeitig der rechtsverbindliche Bebauungsplan "St. Zeno-Nord" (genehmigt mit RS vom 30.05.1967 Nr. II / 2a - IVB6 - 15500p 7/11) in seinem Geltungsbereich geändert.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der nördliche und westliche Bereich des Grundstücks (Fl.Nr. 65/47 und 65/63), auf dem sich der ehemalige Güterbahnhof befand, ist nach Rückbau der Gleise bis auf ein kleines ungenutztes Bahngelände frei und liegt brach.

Im südlichen, östlichen und nordöstlichen Teil des Grundstücks (Fl.Nr. 67/1), befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit einer Zufahrt über die Münchner Allee an der östlichen Grundstücksseite.

3. Darstellung der geplanten Nutzungen

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte:

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	8.985,00 m ²
Verkaufsfläche Einzelhandelsmarkt:	1.800,00 m ²
Grundfläche Einzelhandelsmarkt:	2.867,94 m ²
Teilversiegelte, wasserdurchl. Flächen für Stellplätze:	1.457,50 m ²

- Grünflächen und Flächen für Erhaltung von Bäumen: 1.352,00 m²
3.2 Art der baulichen Nutzung:

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ehemaliger Güterbahnhof II" wird als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsmarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Die konkret zulässige Nutzung ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, eine für den Stadt- und Umgebungsbereich im Rahmen einer konkreten Planungsvorstellung relevante zusätzliche Versorgung mit Lebensmitteln zu erreichen und damit die örtliche Grundversorgung in der Stadt zu verbessern.

4. Begründung zu den Festsetzungen

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen überwiegend den Festsetzungen des im Südenwesten anschließenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ehemaliger Güterbahnhof“, so dass eine gewisse Einheitlichkeit in der Bebauung auf den ehemaligen Bahnflächen gewährleistet wird.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Baulücke geschlossen, die durch die Beseitigung des Güterbahnhofes entstanden ist. Dies stellt in städtebaulicher Sicht eine deutliche Verbesserung des Stadtbildes dar.

Vom Einzelhandelsmarkt gehen keine negativen Einflüsse auf die Umwelt aus. Auf eine umlaufende Begrünung des Bauvorhabens wird großer Wert gelegt. Auch bei der Erstellung der Parkflächen sowie der Dachentwässerung stehen ökologische Gesichtspunkte im Vordergrund, so dass möglichst viel Regenwasser in das Grundwasser zurückgeführt werden kann.

Durch den Bau des neuen EDEKA-Marktes ergibt sich eine Verbesserung der Nahversorgung im zentrumsnahen Bereich.

Mit dem Bauvorhaben ist hier im Zentrum Bad Reichenhall's eine noch vertretbare Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber der bisherigen Situation verbunden. Die Nutzung als öffentliche Parkfläche wird im bisherigen Umfang beibehalten. Beim Ziel- und Quellverkehr des Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes sind die Synergie-Effekte mit der benachbarten Aldi-Filiale zu berücksichtigen. Zudem befand sich bis vor kurzem im nahegelegenen Werkmeisterweg ein, wenn auch kleinerer Edeka-Lebensmittelmarkt, der sich auch auf das allgemeine Verkehrsaufkommen auf der Münchner Allee auswirkte, nun aber entfallen ist. Unter Berücksichtigung dieser begünstigenden Faktoren ist der künftige Zu- und Abfahrtsverkehr des nun geplanten Edeka-Marktes auf der Hauptdurchfahrtsstraße von Bad Reichenhall noch vertretbar.

6. Immissionen

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro hils consult, Kaufering, mit Datum 27.11.2007 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form von Emissionskontingenten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden. Die maßgebenden Immissionsrichtwerte bzw. Zwischenwerte nach der TA-Lärm können in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Die Nutzung in der Nachbarschaft ist wie folgt zu beschreiben: Die nördlich und östlich des Plangebietes liegende Bebauung befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „St. Zeno-Nord“ und ist dort als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Südlich an die Planung schließt der Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ an, der für den hier situierten Aldi-Markt ein Mischgebiet festsetzt. Für die Bebauung westlich des Plangebietes, jenseits der Bahnlinie, existiert kein Bebauungsplan, als Baugebietsart ist hier ein Allgemeines Wohngebiet anzusetzen. Das südöstlich gelegene Areal der „Klinik Alpenland“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „St. Zeno-Süd“, der das Gelände als Sondergebiet Kur ausweist.

Im Bereich des vorgesehenen Bebauungsplanes grenzen somit derzeit eine mit einer gewerblichen Nutzung vergleichbare Bahnnutzung, der Gewerbebetrieb Aldi und der bisherige öffentliche Parkplatz an der Westseite der Münchner Allee und ein Sondergebiet Kur in südöstlicher Richtung an der Ostseite der Straße aneinander. Die strengen Immissionsrichtwerte eines Kurgebietes (45 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts) können hier in dieser unmittelbaren Nähe der bestehenden gewerblichen Nutzung an der Münchner Allee bzw. Bahnhofstraße sowohl bisher als auch künftig nicht eingehalten werden. Die Bebauung im Kurgebiet wird wegen der hier vorliegenden Gemengelage in ihrer Schutzwürdigkeit der eines Allgemeinen Wohngebietes gleichgestellt und als Zwischenwert die um 3 dB (A) reduzierten Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 52 dB (A) tags und 37 dB (A) nachts angesetzt. Diese Zwischenwerte sind angemessen, da die wechselseitige Prägung der beiden bestehenden Gebiete in unmittelbarem Nebeneinander schon seit vielen Jahrzehnten zu verzeichnen ist und die Gebietsgrenzen durch die Bahnhofstraße bzw. Münchner Allee klar markiert sind.

Ansonsten wird der in einer Gemengelage vorausgesetzten gegenseitigen Rücksichtnahme mit ergänzenden Schutzmaßnahmen Rechnung getragen. Das Gebäude des künftigen Edeka-Marktes wird so situiert, dass es für die „Alpen-Klinik“ zum Teil eine Lärm- und Sicht-Abschirmung der dahinter verlaufenden Bahnstrecke mit sich bringt, die bisher offen der Klinik gegenüber liegt, so dass der mit der Bahnstrecke verbundene Lärm die Klinik ungehindert erreichen konnte. Auch zu den Wohnhäusern im Norden wird das Edeka-Gebäude als Abschirmung im Hinblick auf den Lärm vom Bahnareal wirken, so dass für diese Wohnhäuser mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen ist.

Der oberirdische Parkplatz bleibt auch wie bisher öffentlich zugänglich. Hier wird keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand eintreten. Die Tiefgaragenzufahrt des Edeka-Marktes ist auf der für die umliegende Wohn- und Kurbebauung günstigsten Stelle auf der abgewandten Westseite geplant.

7. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Münchner Allee.

Der Planbereich ist mit allen notwendigen kommunalen Erschließungs-, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen auch für die zukünftige Nutzung ausreichend versorgt.

8. Abwägung

Die Stadt Bad-Reichenhall als Träger der Planungshoheit sichert mit dem Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof II“ – eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung in diesem Bereich.

Der in unmittelbarer Nähe zum Discounter geplante Edeka-Markt ist städtebaulich zu befürworten, ergibt Synergie-Effekte mit dem Aldi-Markt, eine Reduzierung von Verkehrsbewegungen und sichert die Nahversorgung der Bevölkerung in der Stadtmitte.

Seitens der Bürger wurden bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Einwände vorgetragen.

Die Hausverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft Münchner Allee 13/15 als Nachbar des geplanten Edeka-Marktes äußerte Bedenken dahingehend, dass der Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1800 m² eine starke Besucherfrequenz auslösen wird, die zu einer Zunahme des Verkehrs sowohl auf der Münchner Allee als auch im Bereich Umgehungsstraße – Vogelthennstraße – Frühlingstrasse und Unterführung zur Münchner Allee führen wird. Da die Unterführung nur einspurig befahrbar ist, wird es zu massiven Staus an der Engstelle kommen und daraus resultierendem Lärm und Abgasemissionen zu Lasten der unmittelbar benachbarten Bewohner. Die Wohnungseigentümer befürchten des weiteren eine extreme Zunahme der Stellplatznot mit der Folge des zunehmenden Missbrauchs der privaten Stellplätze der Wohnanlage. Nach ihrer Argumentation ist die Stellplatznachfrage auf dem beplanten Grundstück bereits derart groß, dass tagsüber die vorhandenen Kfz-Stellflächen nicht ausreichen. Mit Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes ist keine Mehrung der Kfz-Stellplätze verbunden, sondern lediglich eine Verlagerung eines Teils in den Bereich der Tiefgarage. Umgekehrt wird eine zusätzliche und verstärkte Nachfrage an Kfz-Stellplätzen von den Besuchern des Einkaufsmarktes zu erwarten sein, so dass die Stellplatznachfrage extrem zunehmen wird, ohne dass es eine adäquate Ausweisung von Stellflächen gibt. Bereits in der Vergangenheit kam es z. B. bei Sportveranstaltungen zu massiven Übergriffen auf die privaten Stellplätze der an der Münchner Allee befindlichen Wohnanlagen und deren Zufahrten.

Diesen Einwendungen ist folgendes zu entgegnen:

Die irrtümliche Annahme der Nachbarn, dass mit der Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes keine Mehrung der Kfz-Stellplätze, sondern nur eine teilweise Verlagerung des bisherigen Parkplatzes in eine Tiefgarage geplant ist, muss dahingehend richtig gestellt werden, dass zusätzlich zu den derzeit vorhandenen 100 Stellplätzen auf dem städtischen Parkplatz, die für den Lebensmittelmarkt

erforderlichen Stellplätze geschaffen werden. Von den künftigen insgesamt 215 Stellplätzen werden 100 gleichwertige Stellplätze als Ersatz für den bestehenden Parkplatz der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Die weiteren 115 Stellplätze dienen als Kundenparkplätze der Edeka-Filiale. Damit ist durchaus eine adäquate Ausweisung von Stellflächen gewährleistet, so dass die Befürchtungen der Anwohner bzgl. der Stellplatznot und des Missbrauchs ihrer privaten Stellplätze nicht geteilt werden kann.

Mit dem Bauvorhaben im Zentrum von Bad Reichenhall ist eine noch vertretbare Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber der bisherigen Situation verbunden. Die Nutzung als öffentliche Parkfläche wird im bisherigen Umfang beibehalten. Zudem befand sich bis vor kurzem im Bereich des nahegelegenen Werkmeisterwegs ein, wenn auch kleinerer Edeka-Lebensmittelmarkt, der sich auch auf das allgemeine Verkehrsaufkommen in der Münchner Allee auswirkte. Dieser ist durch die Schließung Anfang 2007 jedoch weggefallen. Durch den Bau des neuen Edeka-Marktes ergibt sich eine wesentliche Verbesserung der Nahversorgung in diesem zentrumsnahen Bereich. Der Markt liegt in zentraler Lage. Der Standort ist verkehrsmäßig über die Münchner Allee gut erschlossen und auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut zu erreichen. Die fußläufige Anbindung an benachbarte Wohnbereiche ist gewährleistet. Unter Berücksichtigung dieser begünstigenden Faktoren ist der künftige Zu- und Abfahrtsverkehr des nun geplanten Edeka-Marktes auf der Hauptdurchgangsstraße von Bad Reichenhall durchaus als noch vertretbar zu beurteilen.

Der seitens der Anwohner befürchtete vermehrte Kundenzielverkehr von der Umgehungsstraße über die Vogelthennstraße und Frühlingstrasse und die damit verbundene Zunahme des Verkehrs bei der Unterführung zur Münchner Allee muss als eher unwahrscheinlich beurteilt werden. Sowohl bei der Anfahrt als auch bei der Abfahrt der Kunden ist mit einer direkten Zu- und Ausfahrt über die Münchner Allee auf die Bundesstraße 20/21 zu rechnen. Für die Nutzung des durch bestehende Geschwindigkeitsbegrenzungen (30 km/h-Zone) „langsameren Schleichweges“ über die Vogelthennstraße und Frühlingstrasse besteht kein Anreiz, da der Edeka-Markt bequem über die Münchner Allee zu erreichen bzw. zu verlassen ist. Eine gute Ausschilderung des Marktes kann außerdem dazu beitragen, die Verkehrsströme entsprechend zu lenken.

Die Träger öffentlicher Belange trugen anlässlich ihrer Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. §13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB folgende Anregungen vor:

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** wies auf ihre vorhandenen Telekommunikationslinien hin, die bei den Bauarbeiten berücksichtigt werden müssen. Wird ein Mindestabstand von Baumpflanzungen zu den Leitungen nicht eingehalten, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Bauwerbers erforderlich.

Der planende Architekt wurde darüber informiert. Einen entsprechenden Hinweis wird auch die Baugenehmigung enthalten.

Seitens der **Unteren Immissionsschutzbehörde** beim Landratsamt Berchtesgadener Land wurde gegen den geplanten Bebauungsplan mit den schalltechnischen Festsetzungen keine Bedenken erhoben. Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro hils

consult, Kaufering, mit Datum 27.11.2007 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form von Emissionskontingenten im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Die maßgebenden Immissionsrichtwerte bzw. Zwischenwerte nach der TA-Lärm können in der Nachbarschaft eingehalten werden. Die schalltechnische Untersuchung im oben genannten Gutachten ist laut Auskunft der **Unteren Immissionsschutzbehörde** fachlich nicht zu beanstanden. Im Baugenehmigungsbescheid sind insbesondere die Auflagenvorschläge des Gutachtens aufzunehmen.

Die **Regierung von Oberbayern** stuft den geplanten Standort des Lebensmittelmarktes im Zentrum der Stadt mit verkehrsmäßig guter Erschließung und fußläufiger Anbindung an benachbarte Wohngebiete als städtebaulich integrierte Lage ein. Die Abschöpfungsquote liegt deutlich unterhalb des landesplanerisch zulässigen Maximalwertes (25 % der projektbezogenen Kaufkraft im Nahbereich von Bad Reichenhall). Aus landesplanerischer Sicht bestehen daher keine Einwände gegen das Vorhaben.

Das **Bayer. Landesamt für Denkmalpflege** erhob ebenfalls keine Einwendungen, wies aber auf die Meldepflicht bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern und Fundgegenständen hin. Diese allgemeine Meldeverpflichtung ist im Bebauungsplan ausdrücklich aufgenommen.

Das **Eisenbahn-Bundesamt** wies darauf hin, dass Immissionsbelastungen aus dem Eisenbahnbetrieb der Strecke Freilassing - Bad Reichenhall hinzunehmen sind, bzw. eventuell erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Primärschall, Sekundärschall und Erschütterungen zu treffen sind.

Das vorliegende schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüros hils consult vom 27.11.2007 untersuchte richtigerweise lediglich die Auswirkungen des Edeka-Marktes auf die Umgebung, enthält aber keine Aussagen zu eventuellen Beeinträchtigungen des Edeka-Marktes durch den Bahnverkehr. Da der Markt im Hinblick auf diese Immissionen keine besonders schutzbedürftige Nutzung (wie z. B. Arztpraxis, Vortragsräume etc.) enthalten wird, wird diesbezüglich eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht für erforderlich erachtet.

Auch die **DB Services Immobilien GmbH** wies auf die Ergreifung geeigneter Schutzmaßnahmen gegen die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen hin (vgl. oben). Die sonstigen Forderungen bezogen sich auf die Bauausführung, die als Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen sind.

Die **Südsalz GmbH** gab zu bedenken, dass durch den Bau des großflächigen Lebensmittelmarktes eine Überbauung des Grabenbachstollens stattfindet. Bei der Planung sind mindestens folgende Bedingungen zu beachten:

- Erstellen einer Beweissicherung am Stollen im geplanten Überbauungsbereich,
- Gewährleistung der Standsicherheit des Grabenbachstollens im Bau- und Endzustand,
- Kein zusätzlicher Lastenanfall auf der Konstruktion des Stollens,
- Ausschluss von Schäden am Grabenbachstollen,

- Die geplante Tiefgaragengründung reicht sehr nahe an die Konstruktion heran (ca. 80 cm). Der Abstand ist auf ein sicheres Maß zu vergrößern.
- Vorlage der geplanten Abfangkonstruktion vor Baubeginn und Überprüfung durch einen Prüfenieur für Baustatik.

Diese Forderungen, die in erster Linie die Eingabeplanung und die Bauausführung, nicht die Bauleitplanung betreffen, werden in Absprache mit dem Planer als Auflagen in die Baugenehmigung bzw. als Verpflichtung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern** erklärte sich mit der Sondergebietsausweisung einverstanden. Um eine geordnete Entwicklung der Handelsstruktur in Bad Reichenhall sicherzustellen, regte sie an, dass die Stadt ein umfassendes Einzelhandelskonzept erstellt.

Bereits in der Sitzung am 11.12.2007 beschloss der Stadtrat einstimmig, die Verwaltung zu beauftragen, ein diskussionsfähiges Konzept für eine Grundsatzdiskussion über die künftige Ausrichtung des Bayerischen Staatsbades hinsichtlich Tourismus, Bauleitplanung usw. vorzulegen. Hier sollte auch die Handelsstruktur mit einbezogen werden.

Das **Wasserwirtschaftsamt Traunstein** wies darauf hin, dass das überplante Gebiet ehemals zum Teil als Güterbahnhof genutzt wurde. Aus bodenschutzrechtlichen und bauleitplanerischen Vorsorgeprinzipien ist es empfehlenswert, rechtzeitig vor Umsetzung des Bauprojekts die spezifischen Bodenbelastungen abschließend zu klären und den Wirkungsbereich des Planungsumfeldes qualifiziert durch einen altlastentechnischen Gutachter überprüfen zu lassen. Die Ausführung der zukünftigen Oberflächenbefestigung und die Niederschlagswasserbeseitigung sollte sich am Erkundungsergebnis des Standortes orientieren. Unter Berücksichtigung wasserrechtlicher Maßgaben ist eine Versickerung von Niederschlagswasser wegen der Gefahr der Schadstoffauslaugung nur im unbelasteten Untergrund zu befürworten.

Die Verpflichtung, die ehemaligen Bahnflächen durch ein hierfür qualifiziertes Ingenieurbüro untersuchen zu lassen, etwaige Altlastensanierungsmaßnahmen gemäß den gesetzlichen Vorschriften durchzuführen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Bodenmaterials vorzunehmen, ist explizit im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Das **städtische Ordnungsamt** äußerte folgende Bedenken:

- Durch die teilweise Bebauung des derzeitigen Parkplatzes fallen öffentliche Abstellflächen in erheblicher Anzahl weg. Diese sind insbesondere im Hinblick auf den Betrieb der Sporthalle und des Hauses der Jugend (Veranstaltungen) unbedingt erforderlich. Nach den Aussagen im Rahmen der Vorsprechungen zum o. g. Projekt wird der öffentliche Parkraum auf dem Grundstück bzw. in der Tiefgarage des Lebensmittelmarktes erhalten bleiben. Aufgrund einer etwaigen nur zeitlich beschränkten Öffnung der Tiefgarage sollten die öffentlichen Parkplätze im wesentlichen auf den oberirdischen Flächen vorgesehen werden.

Wegen der räumlichen Nähe zum Haus der Jugend und der nicht immer unproblematischen Klientel in der Umgebung des Jugendtreffs kann es hinsichtlich der direkten Verbindung zur Unterführung (Frühlingstraße/Münchner Allee) in der kaum einsehbaren Tiefgarage zu Sachbeschädigung und Ordnungsstörung kommen. Angeregt wird daher eine Möglichkeit zur nächtlichen Sperrung der Tiefgarage oder bei einer Offenhaltung eine entsprechende (z. B. videounterstützte) Überwachung des Bereichs. Dies sind ausdrücklich auch die Forderungen der Polizeiinspektion Bad Reichenhall.

Zudem wurden die Dauerparker und die parkenden Pendlern im Bereich des zukünftigen Edeka-Marktes problematisiert.

Abwägung:

Zur Abdeckung des normalen öffentlichen Bedarfs von ca. 100 Stellplätzen außerhalb der Geschäftszeiten des Lebensmittelmarktes reichen die einsehbar oberirdischen auf dem Gelände vorgesehenen 115 Parkplätze aus. Eine Öffnung der Tiefgarage ist abends voraussichtlich nur bei größeren Veranstaltungen erforderlich. Evt. erforderliche Schutzmaßnahmen gegen die oben genannten Gefahren liegen im Verantwortungsbereich des Betreibers. Hierbei könnte ein Ordnungsdienst oder eine Videoüberwachung wertvolle Dienste leisten. Die Sicherstellung der für die Öffentlichkeit erforderlichen Stellplätze und die Bedingung sowie Zeiten der Benutzung durch die Allgemeinheit bedarf noch einer vertraglichen Regelung. Das bisher auch schon vorhandene Problem der Belegung der Abstellplätze mit Pendler und Dauerparker ist keiner Regelung im Bebauungsplan zugänglich, sondern eine Sache des späteren Vollzugs.

- Für die Zufahrt zum bzw. die Abfahrt vom Gelände wäre bei der derzeitigen Anbindung an die Münchner Allee (Anschluss in der Mitte des Parkplatzes) mit weiteren Problemen zu rechnen. Stadtauswärts existiert keine Linksabbiegerspur, die aufgrund der beengten Verhältnisse nicht geschaffen werden kann und in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Kreuzung auch nicht sinnvoll erscheint. Bei der Ausfahrt aus dem Gelände stadtauswärts (linksabbiegend) würden die gefährlichen Verkehrssituationen (analog Aldi) zunehmen, so dass letztlich die Unfallgefahr steigt. Daher ist ein Linksein- und Linksabbiegen in und aus diesem Zu-/Ausfahrtsbereich zu untersagen und auch faktisch zu verhindern, indem die Verkehrsinsel geschlossen wird. Dies ist auch damit zu rechtfertigen, dass eine weitere Anbindung über die Kreuzung Münchner Allee/Zenostraße geschaffen wird. Die dort bestehende Lichtzeichenanlage bedarf insbesondere aufgrund der veralteten Steuerung ohnehin einer Erneuerung. Bei der Errichtung einer neuen Ampel sollte zudem eine lichtzeichengesteuerte Fußgängerquerung der Münchner Allee installiert werden. Das sind auch die Forderung der Polizeiinspektion Bad Reichenhall, deren Umsetzung anlässlich einer Besprechung am 12.02.2008 und einer Ortsbesichtigung am 20.02.2008 empfohlen wurde.

Abwägung bzw. Lösung:

Diese o. g. Verkehrslösung wurde in den ursprünglichen Satzungsentwurf vor der öffentlichen Auslegung eingearbeitet. Zudem sind die vom Vorhaben- und Erschließungsträger zu tragenden Erschließungsmaßnahmen und die Veränderungen mit Rückbauverpflichtung an den öffentlichen Straßen einschließlich der Ampelanlagen, der Straßenbeleuchtung und der Straßenentwässerung sowie der Anschluss der Tiefgarage an das Unterführungsbauwerk (Frühlingstraße/Münchner Allee) im Durchführungsvertrag geregelt.

- Wegen der Nähe zum Hauptbahnhof und zu den Bahngleisen kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf dem Gelände beispielsweise noch nicht detonierte Fliegerbomben befinden. Es wird daher angeraten eine Kampfmittelsichtung/-beräumung zu fordern.

Lösung:

Die Verpflichtung zur Kampfmittelsichtung und der evt. erforderlichen Beräumung wurde im Durchführungsvertrag als Verpflichtung des Vorhaben- und Erschließungsträgers aufgenommen.

- Im jetzigen rückwärtigen Parkplatzbereich befindet sich ein Containerstandort (Glasentsorgung). In Ermangelung eines geeigneten anderen nahegelegenen Standortes sollte zumindest an anderer Stelle des Geländes ein neuer Containerstandort eingeplant und berücksichtigt werden.

Lösung:

Der neue Containerstandort auf dem Baugrundstück wurde im Durchführungsvertrag geregelt.

- Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der städtischen Baumschutzverordnung. Es sind annähernd 30 Bäume zu fällen. Aus den vorliegenden Unterlagen ist keine detaillierte Beurteilung der Neubepflanzung möglich. In Abstimmung mit dem Stadtgartenamt wird angeregt, dass ein Außenanlageplan zu erstellen ist.

Abwägung und Lösung:

Neben der bereits im Bebauungsplan festgelegten neuen Bepflanzung des Grundstückes mit Bäumen und Sträuchern muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch ein Außenanlageplan zur Genehmigung vorlegen werden.

- Das Bauvorhaben befindet sich im städtischen Lärmschutzgebiet. Bei der Durchführung der Bauarbeiten sind deshalb die entsprechenden Ruhezeiten (13:00 – 15:00 Uhr und 19:00 bis 08:00 Uhr) einzuhalten. Eine Erlaubnis nach § 10 des städtischen Ordnungsstatuts ist zu beantragen.

Lösung:

Der Vorhabensträger wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auf die o. g. Bestimmungen hingewiesen und zur Antragstellung aufgefordert.

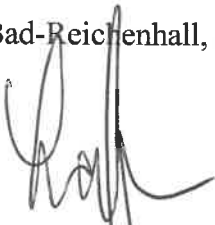
Das **städtische Tiefbauamt** verlangt das für die baulichen Änderungen mit Rückbauverpflichtung an den öffentlichen Straßen einschließlich der Ampelanlagen, der Straßenbeleuchtung und der Straßenentwässerung sowie der Anschluss der Tiefgarage an das Unterführungsbauwerk (Frühlingstraße/Münchner Allee) Detailpläne zur Abstimmung mit der Stadt vorgelegt werden.

Die in Zusammenarbeit mit dem städtischen Ordnungsamt, Tiefbauamt und der Polizei ausgearbeitete Verkehrslösung wurde vor der öffentlichen Auslegung in dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Zudem sind die vom Vorhaben- und Erschließungsträger zu tragenden Erschließungsmaßnahmen und die

Veränderungen mit Rückbauverpflichtung an den öffentlichen Straßen einschließlich der Ampelanlagen, der Straßenbeleuchtung und der Straßenentwässerung sowie der Anschluss der Tiefgarage an das Unterführungsbauwerk (Frühlingstraße/Münchner Allee) im Durchführungsvertrag geregelt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger während der öffentlichen Auslegung vom 21.05.2008 bis einschließlich 20.06.2008 wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht. Den Belangen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde ausreichend Rechnung getragen.

Bad-Reichenhall, 21.07.2008



Dr. Lackner
Oberbürgermeister

