

Begründung

(nach § 9 Abs. 8 BauGB)

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fischerbräuwiese“ für die Grundstücke Fl.Nr. 607, 607/5, 612/2, 613/2, 626, 628 und 631/13 Gemarkung Bad Reichenhall

1. Anlaß der Änderung

Ziel der neuen Planung ist – unter Beibehaltung des als Allgemeines Wohngebiet festgelegten Geltungsbereichs – eine zeitgemäße und der Umgebung angepasste Nutzung und Bebauung der o.g. Grundstücke sowie eine städtebaulich optimale Eingliederung von Gewerbe- und Wohnbebauung in das bestehende Ensemble. Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte fünfgeschossige Bebauung an der SO-Ecke des Geltungsbereichs, wie auch die kompakte Blockbebauung auf der SW-Seite entspricht nicht mehr den Kriterien moderner Städteplanung. Durch die Errichtung eines Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäfts (Parzelle C) wird die Nahversorgung begünstigt, die aufgelockerte Bebauung der Baufelder A und B gewährleistet individuelle Wohnqualität innerhalb eines reglementierten Baukonzepts.

2. Abgrenzung des Änderungsgebiets

Die Baufelder werden folgendermaßen begrenzt:

- | | | |
|------------|---|---|
| Baufeld A | - | auf allen Seiten bestehende Wohnbebauung; verkehrsmäßig zugänglich über Fischerbräuwiese und Hallgrafenstraße |
| Baufeld B | - | auf drei Seiten Wohnbebauung, im Süden verkehrsmäßig erschlossen über Hallgrafenstraße |
| Parzelle C | - | im Norden bestehende gemischte Bebauung mit Gewerbebetrieben und Wohnnutzung, im Westen bestehende Wohnbebauung (Hochhäuser), im Süden Staatsstraße 2101; im Osten die Reichenbachstraße, über die auch die Bauparzelle verkehrsmäßig erschlossen wird. |

3. Vorgesehene Planung

Die Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf drei Bereiche:

Baufeld A:

Hier werden Festsetzungen getroffen, die eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zulassen, in dem Größe, Lage und Anzahl der Baukörper wie auch der Bedarf an Stellplätzen, Nebengebäuden etc. unter Einhaltung der geltenden Vorschriften und Regelungen nach Erfordernis definiert werden können. Der von Baugrenzen bestimmte Bereich hat eine Fläche von ca. 3.450 m².

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches – fast das gesamte Flurstück Nr. 631/13 – wird für die Bereitstellung von Stellplätzen und deren Eingrünung verwendet.

Innerhalb des Baufeldes erfolgt eine Nutzungsabgrenzung.

Aufgrund der von der Staatsstraße 2101 und der Bundesstraße B20/B21 ausgehenden Emissionen wird der südliche Bereich ausschließlich für eine Bebauung mit Garagen und Nebengebäuden festgesetzt.

Baufeld B:

Die Festsetzungen für dieses Baufeld ermöglichen ein ähnliches Maß an Nutzung und Bebauung wie Baufeld A.

Die Umwandlung der bisher als Spielwiese festgesetzten Fläche in ein Baugrundstück ist wie folgt zu begründen:

Die festgesetzte Spielwiese wurde bisher seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Fischerbräuwiese“ im Jahre 1973 nicht in die Tat umgesetzt. Ein Bedarf ist auch deshalb nicht gegeben, da die im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Mehrfamilienhäuser jeweils selbst über ausreichend große Spielflächen und -plätze auf ihren Grundstücken verfügen. Auch freie Rasenflächen, die zum Spielen genutzt werden könnten, sind rund um die Hochhäuser in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Fläche für die damals festgesetzte Spielwiese steht in Privateigentum und müßte zur Realisierung dieser Nutzung erst erworben werden, wofür aber die finanziellen Mittel auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen. Die bevorstehende Bebauungsverdichtung im Baufeld A erfordert die Beibehaltung der Spielflächen-Festsetzung ebenfalls nicht. Die künftige Bebauung besteht in der Errichtung von Reihenhäusern, die alle über eigene, wenn auch kleine Gärten verfügen werden, in denen die Kinder spielen können. Die durch die zentrale Garagenanlage im Süden der Reihenhausanlage bedingten ruhigen und vom Verkehr überwiegend unberührten Wohnwege zwischen den Reihenhäusern können ebenfalls für flächenintensivere Spiele genutzt werden. Aus diesem Grunde entschied sich die Stadt dafür, das ungepflegte und seit Jahrzehnten dem Wildwuchs überlassene Grundstück in die vorhandene Wohnbebauung zu integrieren.

Parzelle C:

Hier wird eine konkrete Nutzung für ein Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäft festgelegt, ebenso die Lage und Größe des Baukörpers sowie die Anordnung der Stellplätze und des Anlieferungsbereichs.

Auf dem noch im Eigentum der BHS Liegenschaften GmbH & Co. KG stehenden Grundstück Fl.Nr. 607 Gemarkung Bad Reichenhall befinden sich derzeit die alten Gebäude des Salinen-Bauhofes, die abgebrochen werden. Das im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Verwaltungsgebäude wird seitens der Saline Bad Reichenhall jetzt und auch in Zukunft nicht mehr benötigt, so daß die Eigentümerin beabsichtigt, das Baugrundstück zum Zwecke der Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu verkaufen.

Die Festlegung der konkreten Nutzung für ein Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäft zur Nahversorgung des Gebietes ist durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Für eine Wohnbebauung ist das Baugrundstück aufgrund seiner Lage an den sehr stark frequentierten Straßen und in unmittelbarer Nähe des Gewerbebetriebes Neue Saline nicht geeignet. In den letzten Jahren wurden im Stadtzentrum mehrere Lebensmittelmärkte geschlossen, wie z.B. Kaisers-Kaffee-Geschäft in der Ludwigstraße, Plus-Markt in der Wittelbacherstraße und HL-Markt in der Bahnhofstraße. Die Aldi-Filiale wurde von der Alten Saline an den Bahnhof verlegt. Durch die Schließung bzw. Verlegung dieser Lebensmittelgeschäfte, die sich in fußläufiger Entfernung des Wohngebietes „Fischerbräuwiese“ befanden, wurden die Möglichkeiten zur Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs insbesondere für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen stark eingeschränkt. Die Errichtung eines neuen Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäfts trägt

wieder zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dieses großen Wohngebietes bei.

Der bestehende öffentliche Weg auf Fl.Nr. 607/5 Gemarkung Bad Reichenhall bleibt erhalten.

4. **Erschließung**

Die Baubereiche werden wie folgt erschlossen:

a) Wasserversorgung

Anschluß an die Wasserversorgungsanlage der Stadt Bad Reichenhall.
Herstellungsbeiträge werden von den Grundstückseigentümern satzungsgemäß erhoben.

b) Abwasserbeseitigung

Anschluß an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Bad Reichenhall.
Herstellungsbeiträge werden von den Grundstückseigentümern satzungsgemäß erhoben.

c) Stromversorgung

Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Reichenhall.

d) Verkehrsanbindung

Baufeld A:

Verkehrsmäßige Erschließung über die Fischerbräuwiese und die Hallgrafenstraße

Baufeld B:

Verkehrsmäßige Erschließung über die Hallgrafenstraße

Parzelle C:

Verkehrsmäßige Erschließung über die Reichenbachstraße

Die Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes an die Reichenbachstraße ist aus verkehrspolizeilicher Sicht nicht unbedenklich, da sie sich im Nahbereich der Einmündung der Reichenbachstraße in die St 2101 befindet. Die Verkehrsbeziehungen in dem betreffenden Bereich sind bereits komplex und erfordern vom Verkehrsteilnehmer hohe Aufmerksamkeit.

Die seitens der Polizeiinspektion Bad Reichenhall und des Ordnungsamtes der Stadt deshalb favorisierte Lösung, eine gemeinsame Zufahrt zu dem neuen Gewerbebetrieb und dem benachbarten Parkplatz des Wohn- und Geschäftshauses Reichenbachstr. 9 a-d (Fl.Nr. 630/2) zu errichten, kann jedoch aus mehreren Gründen nicht realisiert werden. An der Grenze des Baugrundstücks zu Fl.Nr. 607/2 Gemarkung Bad Reichenhall besteht ein Geländesprung, der nur mittels einer ausreichend langen Rampe bewältigt werden könnte, für die aber kein ausreichender Platz zur Verfügung steht. Die mit vielen Kurven bestückte Zufahrt würde für die hier auch

an- und abfahrenden Anlieferfahrzeuge nur schwer befahrbar sein. Die Zuwegung zum Trachtenvereinsheim und in weiterer Folge die Zufahrt zur TG Reichenbachstr. 9 a-d müßten gekreuzt werden. Kollisionen mit den mit Schwung aus der TG ausfahrenden Pkw's sind zu befürchten. Die Stellplätze des Trachtenvereinsheims und die Wertstoffcontainer müßten beseitigt werden. Die Zustimmung des GTEV Saalachtaler e.V. und sämtlicher Miteigentümer des Wohn- und Geschäftshauses Reichenbachstr. 9 a-d wären erforderlich. Gerade von letzteren ist sie keinesfalls zu erwarten.

Unabhängig davon kann die Zufahrt zum künftigen Lebensmittelmarkt nur an dem im Bebauungsplan eingetragenen Standort situiert werden. Sie befindet sich ohnehin am günstigsten Punkt des Baugrundstücks. Sowohl die Zufahrt des bisherigen Bauhofes als auch die im derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzte Zufahrt zu dem ursprünglich vorgesehenen fünfgeschossigen Verwaltungsgebäude befinden sich an gleicher Stelle. Es wird dabei nicht verkannt, daß sich die Verkehrsverhältnisse mit dieser weiteren Zufahrt noch verschlechtern. Da eine gravierende Verschärfung der Situation jedoch nicht zu erwarten ist, entschied sich die Stadt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange dafür, auch die künftige Zufahrt für den Lebensmittelmarkt hier zu belassen.

e) Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach BNatSchG

Um den Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung zu tragen, wird als Ausgleich für die geplanten Eingriffe die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung angewendet. Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird für die durch die Bebauungsplanänderung ermöglichte Neubebauung im Baufeld B und für die Erhöhung des Nutzungsmaßes im Baufeld C eine Ausgleichsfläche von insgesamt 925 m² auf dem Grundstück Fl.Nr. 563 (Teilfläche) Gemarkung Bad Reichenhall in der Triftmeisterau zur Verfügung gestellt. Die Ausgleichsfläche ist im Interesse der Allgemeinheit zu einem artenreichen Bestandteil der Hartholzau zu entwickeln, zeitlich unbegrenzt zu erhalten und nach den Vorgaben der Naturschutzbehörde zu pflegen. Dieser Grundstücksbereich wird notariell in Form einer Grunddienstbarkeit und einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Bad Reichenhall gesichert.

6. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung der Fa. Bekon GmbH vom 15.09.2003 mit Ergänzung vom 20.10.2003 kam zu dem Ergebnis, daß der geplante Lebensmittelmarkt (Baufeld C) die hier im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerte einhalten kann. Durch den Verkehrslärm auf den Bundesstraßen B 21 und B 20 (im Anschluß an die St 2101) werden auf den Wohnbaugrundstücken (Baufeld A und B) die zulässigen Orientierungswerte für Verkehrslärm überschritten. Mit einer 3,80 m hohen Lärmschutzwand entlang der B 21, einer 1,80 m hohen Lärmschutzwand entlang der B 20 und passiven Schallschutzmaßnahmen an den Wohnhäusern (z.B. aktive Belüftung bei einzelnen Zimmern, Schallschutzfenster) können die Grenzwerte der Verkehrslärm-

schutzverordnung (16.BImSchV) bei entsprechender Gebäudesituierung eingehalten werden.

Die Aufstellungsorte für die Schallschutzwände befinden sich unmittelbar an den Bundesstraßen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Die Details für die aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger rechtsverbindlich geregelt.

Für die Festlegung einer konkreten Gebäudesituierung im Bebauungsplan schlug die Untere Immissionsschutzbehörde vor, die großzügigen Baugrenzen enger zu fassen, so daß ausschließlich die der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegte Gebäudesituierung verwirklicht werden kann. Dies würde jedoch den städtebaulichen Grundzügen der Planänderung zuwiderlaufen.

Für das Baufeld A kann dieser Forderung entgegengehalten werden, daß die Fläche des Baufeldes A im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen war. Der Abstand der bebaubaren Flächen zu den Bundesstraßen war hier nach zwar etwas größer, aber es waren im Bebauungsplan keinerlei Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Wohngebäude nach dem neuen Bebauungsplan-Entwurf rücken etwas näher an die Bundesstraßen heran. Dafür werden nun Schallschutzwände und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Der geplanten Wohnsiedlung sind außerdem bereits andere Wohnhäuser vorgelagert, so daß sich die immissionsschutzrechtliche Situation gegenüber dem schon vorhandenen Bestand zumindest nicht verschlechtert. Zudem wird vor den geplanten Reihenhäusern ein Garagenhof errichtet, der ebenfalls zur Abschirmung der Wohnhäuser beiträgt. Für die Bebauung des Baufeldes A steht bereits der Vorhabenträger und die Situierung der geplanten Reihenhausanlage fest. Die in der Bauvoranfrage VA 058/03 abgeklärte Gebäudeanordnung wurde der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Bekon GmbH zugrunde gelegt. Diese wird auch im städtebaulichen Vertrag nochmals festgeschrieben. Aus diesem Grunde ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange eine Änderung der Baugrenzen entbehrlich.

Im Baufeld B wurde in der Höhe der Südseite des geplanten Hauses das Planzeichen 15.14 zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung festgesetzt, so daß im südlichen Grundstücksteil nur immissionsschutzrechtlich nicht relevante Garagen bzw. Nebengebäude zugelassen sind.

7. Auswirkungen der Planung

Die geplante Wohnbebauung schließt die derzeitigen Baulücken in aufgelockerter, masereduzierter Bauweise.

Mit der Errichtung eines Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäfts erweitert sich das Nahversorgungsangebot für die umliegenden Bereiche.

Es ist also nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf Landschaft und Bevölkerung auswirken wird.

Bad Reichenhall, 30.10.2003



Heitmeier
Oberbürgermeister