

STADTBAUAMT
19.06.1995
31/314 - 610-4/63

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lange Gasse" für die Grundstücke Fl.Nr. 75/5 und 75/6 Gemarkung Karlstein.

Der in Bad Reichenhall einzige ansässige Opel Vertragshändler, der in der Berchtesgadener Straße sowohl einen Neu- und Gebrauchtwagenverkauf als auch eine Kfz-Reparaturwerkstätte betrieben hat, hat seinen Betrieb aufgegeben. Die Firma Autohaus Sorger, Opel Vertragshändler in Freilassing hat sich verpflichtet, den Bad Reichenhaller Opel-Betrieb mit allen Ausstattungsgegenständen, Waren und sämtlichen 16 Arbeitnehmern sowie 4 Auszubildenden zu übernehmen. Da der Betrieb nicht an der bisherigen Stelle verbleiben kann - hier wird ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt errichtet - , muß er schnellstmöglich an anderer Stelle angesiedelt werden, um eine Abwanderung des Kundenstammes zu verhindern. Bei einer längeren Unterbrechung des Betriebes steht außerdem zu befürchten, daß die Firma Adam Opel AG ihre Zusage zur Errichtung einer Zweigstelle der Firma Autohaus Sorger in Bad Reichenhall zurückzieht. Der Betrieb hat die Möglichkeit die Grundstücke Fl.Nr. 75/5 und 75/6 Gemarkung Karlstein in Erbpacht zu erhalten und hier ein repräsentatives Autohaus für den Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen mit Kunden-Schnell-Service-Station zu errichten. Größere Reparaturen werden nicht hier, sondern in Freilassing durchgeführt.

Die Erhaltung des Opel-Betriebes ist für die Stadt Bad Reichenhall von großer Bedeutung, da nur so die Versorgung der Bad Reichenhaller Opel-Kunden weiterhin gewährleistet ist. Auch die damit verbundene Erhaltung der Arbeitsplätze ist für die Stadt Bad Reichenhall ein großes Anliegen. Zudem soll ein weiteres Abwandern von Gewerbebetrieben verhindert werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB für die künftigen ca.

3.600 m² großen Betriebsgrundstücke erforderlich. Im Parallelverfahren wird die Änderung des Flächennutzungsplanes, der diesen Bereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft darstellte, durchgeführt.

Als Baugebiet wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die straßenmäßige Erschließung ist ausreichend. Die Zufahrt zu der im Süden unmittelbar anschließenden Staatsstraße 2101 erfolgt über die Lange Gasse. Die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bereitet keine Schwierigkeiten. Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die städtische Wasserversorgungsanlage sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluß an das städtische Kanalnetz gewährleistet. Die Stromversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz der E-Genossenschaft Karlstein sichergestellt.

Um eine Abschottung des Innenhofes zu erreichen, ist vorgesehen, einen Winkelbau zu errichten. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung (Bundeswehrgebäude, Weitwiesenstadl) werden diese Baukörper ein flaches Walmdach erhalten. Als südlicher und westlicher Abschluß der gesamten Bebauung ist eine großzügige Eingrünung mit Sträuchern und hochwachsenden, heimischen Laubbäumen entlang der Langen Gasse und der Staatsstraße erforderlich. Auf diese Weise wird das Gewerbegebiet in seine Umgebung gut integriert.

Das beabsichtigte Gewerbegebiet ist auch mit der benachbarten Nutzung verträglich. Der Kasernenbetrieb ist selbst mit einer gewerblichen Nutzung gleichzusetzen, so daß eine Störung durch das geplante Autohaus unwahrscheinlich erscheint. Auch eine Beeinträchtigung der jenseits der Staatsstraße 2101 bestehenden Wohnbebauung durch Lärmimmissionen ist aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden stark befahrenen Staatsstraße und der Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln nicht zu erwarten.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sind für diesen Bauleitplan nicht anwendbar (Art. 6 f Abs. 1 BayNatSchG). Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange ist der Erhaltungs des ortsansässigen mit dem Kurbetrieb und dem Fremdenverkehr in der Stadt Bad Reichenhall verträglichen Gewerbebetriebes sowie der Erhaltung der damit verbundenen Arbeitsplätze gegenüber dem nur sehr geringfügigen Eingriff in die Natur und Landschaft ein größeres Gewicht beizumessen. Die kleine Wiesenfläche zwischen der stark befahrenen Staatsstraße 2101, der Langen Gasse und dem Kasernengelände, die aufgrund der vorgegebenen Zäsuren bereits als der Bebauung zugehörig zu beurteilen ist, hat keine sehr große naturschutzrelevante Bedeutung. Außerdem wird durch die festgesetzte Strauch- und Baumbepflanzung ein Ausgleich für die

Bebauung der Freiflächen geschaffen. Mit dem Bauvorhaben ist so keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes verbunden.

Bad Reichenhall, 19.06.1995



Heitmeier
Oberbürgermeister