

Stadt Bad Reichenhall
Stadtbauamt

1. Änderung Teilbaulinienplan „Siedlung Staufenbrücke“

Stadt Bad Reichenhall
Landkreis Berchtesgadener Land
Reg.-Bezirk Oberbayern

Teilaufhebung für die Grundstücke Flurstücknummern: 257 (Teilfläche), 293 (Teilfläche), 293/1 (Teilfläche), 320/1, 322, 322/1 und 323 (Teilfläche) jeweils Gemarkung St. Zeno

Begründung Stand 23.06.2016



Index

1. Allgemeines
2. Lage und Geltungsbereich
3. Erfordernis der Planaufstellung
4. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen
5. Städtebauliches Konzept
6. Hinweise im Bebauungsplan
7. Ver- und Entsorgung, Verkehr
8. Natur und Landschaft
9. Wasser- und Bodenschutz
10. Bodenordnung
11. Eigentumsverhältnisse
12. Kosten
13. Abwägung

1. Allgemeines

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB.

Die Bebauungsplanänderung dient der Teilaufhebung eines Bereiches innerhalb des nicht qualifizierten Teilbaulinienplanes „Siedlung Staufenberg“. Bei dem durch die Änderung betroffenen Planbereich handelt es sich um und bis in jüngerer Zeit bebaute Fläche. Ziel der Teilaufhebung ist die Schaffung der rechtlichen Grundlage für eine qualifizierte Planung zur Wiedernutzbarmachung dieser Flächen und deren Nachverdichtung.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt unmittelbar südlich an der Auenstraße und östlich des zentralen Grünangers des Ortsteils Staufenberg. Im Süden und Osten befinden sich Streifen mit Wohnbebauung, begrenzt durch die Grabenbachstraße und die Teisendorfer Straße. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücknummern 322, 322/1 und 320/1, 293 (Teilfläche), 293/1 (Teilfläche) jeweils Gemarkung St. Zeno, sowie je eine Teilfläche der öffentlich gewidmeten Straßen- und Wegegrundstücke der Ortsstraße Auenstraße mit der Flurstücknummer 323 Gemarkung St. Zeno und des Geh- und Radwegs mit der Flurstücknummer 257 Gemarkung St. Zeno.

Der Geltungsbereich umfasst ohne die öffentlich gewidmeten Straßenteilgrundstücke eine Fläche von etwa 3.700 m².

3. Erfordernis der Planaufstellung

Eines der wesentlichen Ziele der Bad Reichenhaller Stadtentwicklung ist es, für die nähere Zukunft ausreichend Wohnungen bereitzustellen. Ein besonderer Bedarf besteht hier an günstigem Mietwohnraum, welcher innerhalb des Stadtgebietes nur unzureichend vorhanden ist. Von besonderem Interesse der Stadt als Kur- und Tourismusstandort ist es, dabei möglichst wenig neue Flächen im räumlich begrenzten und qualitativ hochwertigen Außenbereich auszuweisen.

Die Stadt Bad Reichenhall strebt daher die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes 013/B/2 „Wohnen in der Auenstraße“ an. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan soll sowohl die städtebaulichen als auch die Entwicklungsziele der Stadt Bad Reichenhall und des vorliegenden Stadtquartieres berücksichtigen. Diese planerischen Ziele erfordern eine qualifizierte Planungsgrundlage.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens ist der bestehende und nicht qualifizierte Teilbaulinienplan „Siedlung Staufenberg“ im o. g. Bereich anzupassen. Dieser Teilbaulinienplan soll im Parallelverfahren zum Bebauungsplanentwurf 013/B/2 „Wohnen in der Auenstraße“ geändert bzw. in dessen geplanten Geltungsbereich aufgehoben werden, mit dem Ziel, im Bereich der o. g. Grundstücke qualifiziertes Baurecht zu schaffen.

Der Teilbaulinienplan „Siedlung Staufenberg“ gilt seit dem Jahr 1951 und umfasst den gesamten Siedlungsbereich der Siedlung Staufenberg zwischen der Saalach-, der Auen- bzw. der Grabenbachstraße und erstreckt sich bis zur Teisendorfer Straße als Grenze im Nordosten des Geltungsbereichs.

Er wurde damals auf Grundlage der Bayerischen Bauordnung vom 17.02.1901 aufgestellt und gilt als nicht qualifizierter Bebauungsplan, da er lediglich Baulinien und Baugrenzen beinhaltet und damit nicht die Voraussetzungen des § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt. Im gesamten Geltungsbereich ist je eine verbindliche Bau- und Vorgartenlinie und für den Bereich des Grünangers eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich im Plangebiet im Übrigen nach § 34 BauGB.

Der Baulinienplan prägt den Siedlungsbereich „Staufenbrücke“ seit dessen Aufstellung und weist bis zum heutigen Tage nur wenige Abweichungen auf. Er wird auch noch als Planungsinstrument verwendet, von einer rechtswirksamen Überleitung in das geltende Baurecht ist daher auszugehen.

Der seit 1950 bestehende Teil-Baulinienplan, der als unqualifiziertes Planinstrument einzustufen ist, soll daher im oben näher beschriebenen Grundstücksbereich durch eine qualifizierte Planung ersetzt werden.

Die Änderung wurde auf einen Teilbereich des Teilbaulinienplanes „Siedlung Staufenbrücke“ beschränkt, in dem bereits durch die von der Stadt Bad Reichenhall errichteten Wohnblöcke Auenstraße 28 bis 36 in den 50er und 60er Jahren maßgeblich von den Baulinien und der Gebietsstruktur abgewichen wurde. Durch die kürzlich auf diesen Grundstücken frei gewordenen, größeren und zusammenhängenden Flächen wird hier die Möglichkeit eröffnet, planerisch tätig zu werden.

4. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

4.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. I S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. I S. 296)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung–PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Verordnung zum Schutz der Solequellen in Bad Reichenhall vom 11. März 1939

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

4.3 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt bisher kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Abgesehen von den geltenden Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Teilbaulinienplan „Siedlung Staufenbrücke“ ist es aufgrund von § 30 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen und zu beurteilen.

Besondere planungsrechtliche Instrumente (Planfeststellungsverfahren, Bauschutzzonen usw.) befinden sich nicht im Plangebiet.

Für das Plangebiet hat der Stadtrat von Bad Reichenhall in seiner Sitzung am 12.11.2013 den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan 013/B/2 „Wohnen in der Auenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 und 13a BauGB aufzustellen..

4.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt in etwa auf dem Höhenniveau der angrenzenden Auenstraße.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, dessen bisherige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bereits abgebrochen wurde. Durch die relativ dichte Bebauung in der jüngeren Vergangenheit weist die Fläche nur eine geringe natürliche Vegetation und wenig Gehölzbestand auf.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Aussagen zum Konzept

Die vorliegende Änderung bzw. Teilaufhebung des Teilbaulinienplans erlaubt es der Stadt Bad Reichenhall auf dem oben beschriebenen Gebiet die rechtliche Voraussetzung für eine Planung mit einem qualifizierten Bebauungsplan zu schaffen.

5.2 Flächenbilanz / Grundstücksdaten

Gesamtfläche des Plangebietes: 3.699 m² ohne öffentlich gewidmete Flächen

6. Hinweise im Bebauungsplan

In den Textteil des Bebauungsplans wurden folgende Hinweise aufgenommen:

Altlasten

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen, punktuellen Bodenverunreinigungen z. B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc. ist stets bei der dafür zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einzuholen. Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben und müssen ggf. auch bezüglich der Planung der Niederschlagswasserentsorgung im Falle der Versickerung berücksichtigt werden. Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z. B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen. Mit Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden. Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

Kampfmittel

Das Stadtgebiet wurde in Kriegsfolge bombardiert. Mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmittelfunden muss gerechnet werden. Bei solchen Funden ist die Stadt Bad Reichenhall umgehend zu informieren.

Denkmalschutz

Es gibt im Bereich keine oberirdischen Denkmäler.

Bei Funden und Aufdeckungen von verborgenen Denkmälern (Bodenfunde) ist die Stadt Bad Reichenhall umgehend zu informieren

Heilquellenschutzgebiet

Die Verordnung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 11.03.1939 zum Schutz der Solequellen in Bad Reichenhall ist zu beachten. In diesem Bereich sind unter anderem alle Tiefeneingriffe (Bohrungen, Schächte usw.), die in das Salzgebirge des tieferen Untergrundes (gewachsener Boden) eindringen, verboten. Falls erforderlich sind im Rahmen der Schutzgebietsverordnung Ausnahmegenehmigungen zu beantragen.

7. Ver- und Entsorgung, Verkehr

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die baulichen Anlagen können an die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Leitungen für Strom, Wasser und Kanal angeschlossen werden.

8. Natur und Landschaft

8.1 Allgemeine Aussagen

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Eine gesonderte Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 BauGB ist in diesem Verfahren nicht vorgesehen, da voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Objekte.

Eine besonders wertvolle innerörtliche Grünstruktur stellt der westlich angrenzende Grünanger der Siedlung dar.

Das umgebende Stadtquartier ist geprägt durch Einzelhausbebauung mit gepflegten Vorgarten- und Gartenflächen.

Die etwa 100 Meter nördlich gelegene Saalachau (Landschaftsschutzgebiet) dient der Naherholung und ist zugleich die wichtigste Verbindungsachse für den Fußgänger- und Fahrradverkehr im Reichenhaller Tal.

9. Wasser- und Bodenschutz

9.1 Allgemeine Aussagen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserbereich der Saalach

9.2 Altlasten

Altlasten sind im gesamten Plangebiet nicht bekannt. Es wurden aber entsprechende Hinweise aufgenommen (vgl. Ziffer 6 der Begründung).

10. Bodenordnung

Eine Bodenordnung bzw. ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

11. Eigentumsverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Planauslegung des Bebauungsplanes „Wohnen in der Auenstraße“ mit Plandatum zum „Billigungs- und Auslegungsbeschluss“ befinden sich die Grundstücke mit den Flurstücknummern 320/1, 322 und 322/1 jeweils Gemarkung St. Zeno im Eigentum der Bad Reichenhaller Wohnbau GmbH. Eine Verschmelzung der Grundstücke ist vorgesehen.

Die Verkehrsflächen mit den Flurstücksnummern 257 und 323 Gemarkung St. Zeno gehören der Stadt Bad Reichenhall und die mit den Flurstücksnummern 293 und 293/1 Gemarkung St. Zeno sind im privaten Eigentum.

12. Kosten

Durch die Planerstellung ergeben sich weder Einnahmen noch Ausgaben für die Stadt Bad Reichenhall.

13. Abwägung

Während der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 09.12.2015 bis zum 11.01.2016 ging lediglich eine Stellungnahme vom 29.12.2015 der Anwaltskanzlei Siebeck Hofmann Voßen & Kollegen im Auftrag von elf Mandaten am 30.12.2015 fristgerecht mit folgendem Inhalt ein:

„Ziel des hiesigen Verfahrens ist es, den aus den fünfziger Jahren des vorherigen Jahrhunderts stammenden Teilbaulinien-Plan im Geltungsbereich der 1. Änderung aufzuheben um dort im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13/B/02 „Wohnen in der Auenstraße“ eine sehr viel dichtere und massivere Bebauung zuzulassen, als diese nach dem Teilbaulinien-Plan Siedlung Staufenbrücke möglich wäre. Die verfahrensgegenständliche 1. Änderung beschränkt sich auf die Aufhebung des Teilbaulinien-Plans in deren Geltungsbereich.“

Im Geltungsbereich des ursprünglichen Baulinien-Planes ist eine relativ homogene, durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägte Umgebung entstanden. Durch die 1. Änderung des Baulinien-Plans soll dieser im verfahrensgegenständlichen Bereich komplett aufgehoben werden, um parallel hierzu durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen in der Auenstraße“ eine ungleich dichtere und massivere Bebauung zu ermöglichen. Wegen der Details kann auf unser Einwendungsschreiben zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13/B/02 „Wohnen in der Auenstraße“ verwiesen werden, das in der Anlage beigefügt ist und dessen Inhalt vollinhaltlich zum Gegenstand unserer Stellungnahme zum hiesigen Planentwurf gemacht wird. Die mit dem Bebauungsplan „Wohnen in der Auenstraße“ beabsichtigte Bebauung würde insbesondere aufgrund des beabsichtigten Maßes an baulicher Nutzung als Fremdkörper wahrgenommen und einen städtebaulichen Missstand hervorrufen.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung soll der Baulinien-Plan unverändert bleiben und mithin dort die derzeitige Bebauung perpetuiert werden. Dies würde den vorbeschriebenen städtebaulichen Missstand dauerhaft festschreiben. Dies wird auch besonders deutlich durch die Begründung, mit der die Stadt Bad Reichenhall auf die im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen in der Auenstraße“ in den Schreiben der Unterzeichner vom 03.12.2014 und 28.01.2015 vorgebrachten Einwendungen entgegnet hat, die von Ihnen mit per E-Mail versandten Schreiben vom 11.06.2015 an Herrn Günter Augustin übermittelt wurde. Hierin rechtfertigt die Stadt die im Bebauungsplan „Wohnen in der Auenstraße“ vorgesehene Reduzierung der gesetzlichen Abstandsflächen der Baukörper damit, dass dies zulässig sei. Dies bedeutet nichts anderes, als dass nach dem Willen der Stadt die Bebauung in der Umgebung „klein gehalten werden soll“, um die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Teilbaulinien-Planes „Siedlung Staufenbrücke“ vorgesehene exzessive Bebauung zu ermöglichen. Dies zeigt, wie rücksichtslos die Planung der Stadt, auch die hiesige, gegenüber der Umgebung und unseren Mandanten ist.“

Die oben genannte Stellungnahme wurde unter Berücksichtigung aller öffentlichen sowie privaten Belange gegeneinander und untereinander im Einzelnen folgendermaßen behandelt:

Der „einfache“ oder „nicht qualifizierte“ Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Teilbaulinienplan Siedlung Staufenbrücke“, rechtskräftig seit dem 05.12.1950, stellt in seinem Geltungsbereich mit seinen festgesetzten Baulinien straßenseitig eine einheitliche Gebäudelinie mit den davorliegenden Vorgärten sicher, darüber hinaus sind keine weiteren Festsetzungen getroffen. Die Art und das Maß der Bebauung richtet sich somit im Übrigen in dessen Geltungsbereich nach § 34 BauGB.

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes 13/B/02 „Wohnen in der Auenstraße“ dient der Schaffung von innerstädtischem Mietwohnraum. Städtebauliches Ziel dieses Bauleitplanes ist es in der Tat, eine höhere Bebauungsdichte als zuvor möglich realisieren zu können. Allerdings ist zu differenzieren, dass nicht die Teilaufhebung mit der 1. Änderung des „Teilbaulinienplans Staufenbrücke“ die städtebauliche Planung ermöglicht, sondern erst die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen in der Auenstraße“. Vorliegendes Verfahren befasst sich mit der Änderung des „Teilbaulinienplans Siedlung Staufenbrücke“, welche von sich aus keine Maximierung von Baurecht schafft.

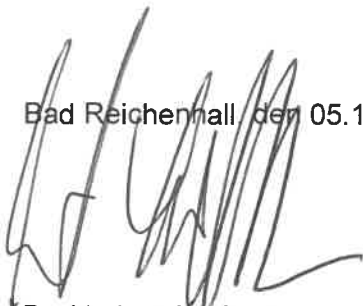
Darüber hinaus bleibt trotz der Teilaufhebung die Intention des Teilbaulinienplanes mit der satzungsgemäß zwingenden einheitlichen Baulinie entlang der Auenstraße und der Vorgartenstruktur erhalten. Dies gilt sowohl weiterhin für den verbleibenden Teil des „Teilbaulinienplanes Staufenberg“ als auch für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Wohnen in der Auenstraße".

Die auf den betroffenen Grundstücken durch die Stadt Bad Reichenhall im Rahmen der kommunalen Planungshoheit initiierte Bauleitplanung zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet alleine als Bezugsfall oder im Rahmen des Gleichheitsgrundsatzes für die Umgebung keinen Anspruch auf weitere bauleitplanerische Tätigkeit. Hier müssten ebenfalls städtebauliche Gründe eintreten, die die Stadt zu so einem derartigen Schritt veranlassen würden.

Die zulässige Bebauung ist deshalb außerhalb des von vorliegender Änderung betroffenen Teilbereichs nach den Festsetzungen im einfachen Bebauungsplan „Teilbaulinienplan Staufenberg“ zu beurteilen und darüber hinaus nach § 34 BauGB. Dies gilt insbesondere auch für das Maß der baulichen Nutzung mit den Verdichtungsmöglichkeiten und den daraus anzuwendenden abstandsrechtlichen Vorschriften.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.07.2016 gemäß §§ 2, 5, 9 und 10 des Baugesetzbuches und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern die 1. Änderung des Teilbaulinienplanes „Siedlung Staufenberg“ für die Grundstücke Fl. Nr. 257 (Teilfläche), 293 (Teilfläche), 293/1 (Teilfläche), 320/1, 322, 322/1 und 323 (Teilfläche) jeweils Gemarkung St. Zeno in Bad Reichenhall in der Fassung vom 23.06.2016 mit Begründung als Satzung beschlossen.

Bad Reichenhall, den 05.12.2016



Dr. Herbert Lackner
Oberbürgermeister