

STADTBAUAMT
29.07.1996
31/314-610-4/2

B e g r ü n d u n g
=====

für die 6. Änderung des Bebauungsplanes
"St. Zeno Süd"

im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 5/6, 23, 23/3, 25 und 26
Gemarkung St. Zeno

Fl.Nr. 5/6 und 25 Gemarkung St. Zeno:

Der 1967 in Kraft getretene Bebauungsplan "St. Zeno Süd" setzte für diese Grundstücke einen an der Grenze zu Fl.Nr. 23 Gemarkung St. Zeno situierten Baukörper und den Abbruch des nordostseitigen Gebäudebestandes mit dem noch vorhandenen Chor einer mittelalterlichen Kirche fest. Durch den Erlass des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes 1973 und der anschließenden Aufnahme dieser auf Fl.Nr. 25 Gemarkung St. Zeno vorhandenen Reste der ehemaligen Klosterpfarrkirche St. Maria (Loretto-kirche), der wohl ältesten Kirche Bad Reichenhall's, in die Denkmalliste, mußte bei der Neuerrichtung des Wohngebäudes Salzburger Str. 27 im Jahre 1988 von den Bebauungsplanfestsetzungen abgewichen werden. Zur Erhaltung der denkmalgeschützten Apsis wurde das neue Wohngebäude von der Grenze abgerückt und die Apsis in den Neubaukörper integriert. Die Bebauungsplanfestsetzungen für die Grundstücke Fl.Nr. 25 und 5/6 Gemarkung St. Zeno sind deshalb auf der Grundlage des derzeitigen Baubestandes zu aktualisieren.

Fl.Nr. 23 und 23/3 Gemarkung St. Zeno:

Die denkmalschutzrechtlich bedingte Änderung der städtebaulichen Konzeption auf Fl.Nr. 25 Gemarkung St. Zeno zieht auch für den vorgesehenen Wohnungsbau auf Fl.Nr. 23 und 23/3 Gemarkung St. Zeno, die jetzt mit einem Wohngebäude und Garagen bebaut sind, eine andere Baukörperanordnung nach sich. Das Abrücken des Nachbargebäudes von der gemeinsamen Grenze erfordert auf diesen Baugrundstücken ebenfalls die offene Bau-

weise. Der senkrecht zur Straße ausgerichtete Baukörper bildet eine städtebaulich wünschenswerte Platzwand zum benachbarten Parkplatz. Auch in Bezug auf die übrigen Festsetzungen erfolgt eine Anpassung an die mittlerweile eingetretene städtebauliche Entwicklung. Insbesondere ist die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in Angleichung an die Ausnutzung anderer Grundstücke in diesem Bebauungsplangebiet geboten.

Die Errichtung einer Tiefgarage hat sich zwischenzeitlich als unerläßlich erwiesen. Die Anordnung von oberirdischen Stellplätzen im Vorgartenbereich entlang der Salzburger Straße, so wie im bestehenden Bebauungsplan eingezeichnet, ist aus gestalterischen Gründen nicht mehr vertretbar.

Den Immissionsschutzrechtlichen Bedenken des Landratsamtes Berchtesgadener Land im Hinblick auf den benachbarten Parkplatz wurde durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in Form einer Wintergartenkonstruktion mit integrierter Lüftungsmöglichkeit, die den Fenstern der Aufenthaltsräume auf der Südwestseite des geplanten Gebäudes vorgehängt werden, ausreichend Rechnung getragen.

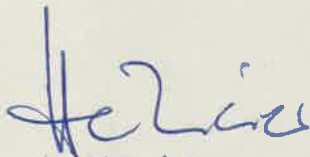
Der Forderung der Immissionsschutzbehörde, diese Schallschutzmaßnahmen auch auf der Südostseite vorzusehen, kann nicht stattgegeben werden. Eine Glasfassade an der straßenzugewandten Seite würde sich nicht in das Straßenbild einfügen, das durch Mauerwerksfassaden mit normalen Fensteröffnungen geprägt ist. Zudem würde diese Maßnahme die Kosten unverhältnismäßig erhöhen. Eine derartige Festsetzung wird für diese Gebäudeseite, die nicht direkt auf den Parkplatz ausgerichtet ist, nicht für nötig erachtet. Zum einen reduzieren sich die Pegelüberschreitungen nach der vorgelegten Berechnung der Immissionsschutzbehörde in nordöstlicher Richtung bis auf 3 dB(A). Zum anderen überwiegt bei dem im Eigentum der Stadt Bad Reichenhall stehenden Gasthof "Hofwirt" der Hotelbetrieb gegenüber dem Restaurantbetrieb, so daß auch der angrenzende Parkplatz in erster Linie von Hotelgästen genutzt wird. Fremdenbeherbergungsbetriebe sind in diesem Sondergebiet "Kurgebiet" die vorherrschende Nutzungsart. Der damit verbundene Zu- und Abgangsverkehr muß hier als gebietstypische Belastung und als noch zumutbare Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung angesehen werden. Der Inhaber des Gewerbebetriebes hat außerdem ein eigenes Interesse daran, seinen Hotelgästen eine ungestörte Nachtruhe zu gewährleisten. Dies zeigt schon die selbst auferlegte vorgezogene Sperrstunde um 24.00 Uhr. Er wird deshalb erfahrungsgemäß auch dafür Sorge tragen, daß die Benutzung des Parkplatzes so ruhig wie möglich vonstatten geht. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 23 Gemarkung St. Zeno besteht jetzt auch bereits ein Wohngebäude. Beschwerden der

Bewohner sind der Stadt Bad Reichenhall bisher nicht bekannt geworden. Nicht außer Acht gelassen werden darf darüberhinaus auch die vorhandene Vorbelastung durch den Verkehrslärm auf der Salzburger Straße, so daß die Parkplatzan- und abfahrt einzelner Fahrzeuge hier nicht mehr so stark ins Gewicht fällt. Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wird deshalb von einer entsprechenden Schallschutzmaßnahme für die Südostfassade des auf Fl.Nr. 23 Gemarkung St. Zeno geplanten Wohngebäudes Abstand genommen.

Fl.Nr. 26 Gemarkung St. Zeno:

Auch auf dem Grundstück Fl.Nr. 26 Gemarkung St. Zeno wurde mittlerweile unter Inanspruchnahme der festgesetzten GFZ in drei Vollgeschossen ein Mehrfamilienwohnhaus errichtet. Der Stadt Bad Reichenhall liegt ein Bauantrag zum Ausbau des Daches in den Giebelbereichen vor. Die äußere Gestalt des Gebäudes wird dabei nicht geändert. Da keine Vergrößerung des Baukörpers eintritt, ist eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung zu Gunsten des beantragten Dachgeschoßbaus städtebaulich vertretbar, zumal auf anderen Grundstücken im Plangebiet noch höhere Maße zugelassen sind.

Bad Reichenhall, 29.07.1996



Heitmeier
Oberbürgermeister

