

# Stadt Bad Reichenhall

## Bebauungsplan „Am Kirchholz“ / Begründung

### Vorentwurf, Stand 05.04.2019

Der Vorentwurf der Begründung bezieht sich auf den Vorentwurf. Planungsgrundlagen (z.B. Fachgutachten, etc.) liegen noch nicht vollständig vor. Beteiligungsverfahren sind noch nicht abgeschlossen. Die Abwägung erfolgte noch nicht.

Die Begründung wird fortgeschrieben.

#### Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass
2. Ausgangssituation
  - 2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile
  - 2.2. städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse
    - 2.2.1. Nutzungen und baulicher Bestand
    - 2.2.2. Orts- und Landschaftsbild
    - 2.2.3. Verkehrliche Erschließung
    - 2.2.4. Infrastruktur und Versorgung
    - 2.2.6. Lärm
      - 2.2.6.1. Verkehrslärm
      - 2.2.6.2. Anlagenlärm (Gewerbe-, Sport- und Freizeitanlagen)
  - 2.3. Planerische Ausgangslage
    - 2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
    - 2.3.2. Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb
3. Planungsziele
4. Planungskonzept
  - 4.1. Art der baulichen Nutzung
  - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
    - 4.2.2. Geschoßflächenzahlen (GFZ)
    - 4.2.3. Grundflächen (GR)
    - 4.2.4. Grundflächenzahlen (GRZ)
  - 4.3. Belichtung, Belüftung, Abstandsflächen
  - 4.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
  - 4.5. Nebenanlagen
  - 4.6. Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung
  - 4.7. Grünordnung
  - 4.8. Festsetzung Grünordnung
    - 4.8.1. Plätze, Gassen, Treffpunkte
    - 4.8.2. Bestehende Hangkante am Froschhamer Weg
    - 4.8.3. Streuobstwiese am Landratsamt

- 4.8.4 private Gemeinschaftsgärten der Geschosswohnungsbauten
- 4.8.5 Privatgärten der Reihenhäuser
- 4.8.6 Privatgärten der Reihenhäuser
- 4.9 Verkehr, Erschließung
  - 4.9.1 ÖPNV
  - 4.9.2 MIV, Motorisierter Individualverkehr
  - 4.9.3 Fuß- und Radverkehr
  - 4.9.4 Ruhender Verkehr, Gemeinschaftstiefgaragen, Grundstückszu- und -ausfahrten
  - 4.9.5 Feuerweherschließung
- 4.10 Immissionsschutz im Planungsgebiet
  - 4.10.1 Verkehrslärm
  - 4.10.2 Maßnahmen gegen Verkehrsräusche – Schallschutz für Gebäude
  - 4.10.3 Auswirkungen des Planvorhabens auf die Verkehrsräusche in der Nachbarschaft
  - 4.10.4 Anlagenlärm
  - 4.10.5 Tiefgaragenzufahrten
- 5. Wesentliche Auswirkungen
  - 5.1. Städtebau und Freiraum
  - 5.2. Umwelt
  - 5.3. Verkehr
- 7. Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch
- 8. Daten zum Bebauungsplan
- 9. Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand
- 10. vorgesehene Satzungsbestimmungen

## 1. **Planungsanlass**

Anlass der Planung ist der Beschluss des Kreistags Berchtesgadener Land einen Neubau für die Kreisverwaltungsbehörde zu errichten. Wesentliche Teile des bestehenden Gebäudes des Landratsamtes aus den 1970-er Jahren entsprechen nicht mehr dem mittlerweile stark erweiterten Raumbedarf der Behörde und sind konstruktiv und energetisch dringend sanierungsbedürftig. Die Prüfung vom Juni / Juli 2017 der Drees & Sommer Projektmanagement GmbH kommt zum Ergebnis, dass eine Erweiterung und Generalsanierung im Vergleich zu einem Neubau keine wirtschaftlichere Lösung darstellen würde.

Der Neubau des Landratsamts soll auf dem landkreiseigenen Grundstück, das unmittelbar nordöstlich an das Gelände des heutigen Landratsamts anschließt, entstehen. Nach Fertigstellung soll auf dem frei werdenden Grundstück dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Die Stadt Bad Reichenhall unterstützt das Bau- und Entwicklungsvorhaben des Landkreises und hat in der Stadtratssitzung vom 12.03.2019 für die betreffenden Flächen die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans beschlossen.

## 2. **Ausgangssituation**

### 2.1. **Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile**

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 219/5, 200/2, 202, 202/1 und 203. Es umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha. Es liegt am nordöstlichen Stadtrand von Bad Reichenhall zwischen der Bundesstraße B20 / 21 im Nordwesten und dem Froschhamer Weg und der Waldkante des Kirchholzes im Südosten. Im Südwesten wird es begrenzt durch Wohnbauflächen, im Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Grundstücke sind im Eigentum der öffentlichen Hand.

### 2.2 **städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse**

#### 2.2.1 **Nutzungen und baulicher Bestand**

##### **Innerhalb des Planungsgebiets**

Auf Flurnummer 202/1 befindet sich das heutige Landratsamt mit seinen Gebäuden, Parkplätzen und Freianlagen. Auf Flurnummer 200/2 befindet sich ein kleines Wohnhaus, das beseitigt werden kann. Die Flurnummern 202 und 219/5 sind landwirtschaftlich genutzte Wiesen. Auf Flurnummer 203 verläuft der Oberhöller Weg. Er stellt die Grenze zwischen dem Innenbereichsgrundstücken des Landratsamts und den landwirtschaftlichen Außenbereichsflächen 202 und 219/5 dar.

##### **Außerhalb des Planungsgebiets**

Im Südwesten schließt ein Wohnbaugebiet aus den 1970-er Jahren mit relativ großkörnigem, 3- bis 4-geschoßigem Geschoßwohnungsbau und weitläufigen Gemeinschaftsgrünflächen an. Südlich des Froschhamer Wegs herrschen kleinkörnige, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in großzügigen Gartengrundstücken vor. Nördlich der Bundesstraße B20 / 21 ist landwirtschaftlich genutztes Grünland, anschließend Wald. Im Norden schließt ein kleines durch den Bebauungsplan „Salzburger Straße“ festgesetztes Gewerbegebiet an. Im Nordosten schließen landwirtschaftliche

genutzte Flächen an. Im Westen trifft der steile und bewaldete Abhang des Kirchholzes auf das Planungsgebiet.

### **2.2.2 Landschafts- und Ortsbild**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ausgang des Reichenhaller Talkessels an der Engstelle, die von den Höhenzügen Fuderheuberg im Norden und Kirchholz im Süden gebildet wird. Der bewaldete Nordhang des Kirchholz, auf dessen Höhenlage unter anderem ein Truppenübungsplatz untergebracht ist, steigt unmittelbar an der Südostecke des Planungsgebiets steil an. Im Norden, jenseits der Bundesstraße B 20, fällt das Gelände an einer landschaftsprägenden Steilböschung zur Talterrasse der Saalachaue hin ab.

Das Areal des heutigen Landratsamts ist weitgehend eben. Nördlich des Froschhamer Wegs steigt das Gelände an einer Stufe nach Süden um ca. 3 m an, östlich des Oberhöller Wegs fällt es an einer Hangkante um ca. 2 m ab.

Die Ortsrandlage des Planungsgebiets ist durch das bestehende Landratsamt definiert, jedoch nicht beherrscht. An der topographischen Engstelle zwischen Fuderheuberg und Kirchholz gibt es keine markanten Elemente im Ortsbild. Die Gebäude des Gewerbegebiets Salzburger Straße tragen den Charakter einer kleinflächigen Zersiedelung der Landschaft. einen Engstelle

### **2.2.3 Verkehrliche Erschließung**

#### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Planungsgebiet wird von Westen über die Salzburger Straße erschlossen. Zusätzlich gibt es derzeit eine Anbindung an die B 20 / 21 über den Oberhöller Weg. Diese Anbindung erlaubt eine Einfahrt von der Bundesstraße aus Richtung Westen und eine Ausfahrt in Richtung Osten („rechts rein, rechts raus“). Sie soll künftig ausschließlich der Erschließung des Gewerbegebiets „Salzburger Straße“ dienen. Für die Erschließung des Planungsgebiets werden künftig die Salzburger Straße und - in untergeordnetem Maße - der Froschhamer Weg zur Verfügung stehen.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Planungsgebiet ist mit der städtischen Buslinie 4 über die Salzburger Straße gut mit dem Stadtzentrum und dem Bahnhof verbunden. Das Landratsamt ist Endhaltestelle der Linie 4.

Nördlich des Planungsgebiets verläuft die Bahnlinie Freilassing – Berchtesgaden. Der Bahnhof Bad Reichenhall liegt ca. 2.0 km südlich. Im Bereich Frühlingstraße / Gewerkestraße, also in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet, ist ein weiterer Bahnhaltepunkt „Bad Reichenhall Nord“ in Planung, an den das Planungsgebiet mit einer neuen direkten Fußwegeverbindung über die B20/21 angebunden werden soll.

#### **Fuß- und Radverkehr**

Entlang der Salzburger Straße besteht ein einseitiger Fußweg. Ausgewiesene Radwege gibt es im Geltungsbereich nicht.

Im Verlauf des Froschhamer Wegs und der nördlich anschließenden Wirtschaftswege ist der Radweg in Richtung Marzoll - Salzburg bzw. der Salzach Radweg, Mozart Radweg und Tauernradweg vorhanden, der Ausbau der Radwegeverbindung Bad Reichenhall - Freilassing zum Radschnellweg ist in Planung.

## **Ruhender Verkehr**

Auf dem Planungsgelände finden sich heute westlich des Oberhöller Wegs ausgedehnte Fläche für Parkierung sowohl ebenerdig als auch in der Tiefgarage. Alle Parkplätze sind dem Landratsamt zugeordnet.

### **2.2.4 Infrastruktur und Versorgung**

### **2.2.6 Lärm**

#### **2.2.6.1 Verkehrslärm**

Die nordwestlich an das Planungsgebiet grenzende Bundesstraße B20 / 21 stellt eine erhebliche Lärmquelle dar.

Aus der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros accon:

*„Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass auf der Fläche für den Neubau des Kreisverwaltungsgebäudes (Flurnummer 202) – unter der Prämisse, dass tags wie nachts eine gleiche Nutzung vorliegt und keine Wohnungen auf der Fläche vorhanden sind, folglich auch tags wie nachts der gleiche Orientierungswert nach DIN 18005–1 Beiblatt 1 [2] gilt – die Orientierungswerte für Gewerbegebiete überwiegend eingehalten werden. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden auf weniger als einem Drittel der Fläche tagsüber in Richtung B20/21 überschritten.*

*Auf der Fläche die als Wohngebiet ausgewiesen werden soll (Flurnummern 202/1 und 200/2) ist zu erwarten, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags/nachts weitestgehend überschritten werden. Auch eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [4] ist zu erwarten. Lediglich die Lärmsanierungswerte der VLärmSchR 97 [6] werden weitestgehend eingehalten. Pegel größer 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts werden langfristig als gesundheitsgefährdend angesehen.*

#### **2.2.6.2 Anlagenlärm (Gewerbe-, Sport- und Freizeitanlagen)**

Die aus dem im Norden angrenzende Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Salzburger Straße“) rechtlich zulässigen Emissionen wirken ebenfalls auf das Planungsgebiet ein.

Aus der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros accon:

*„Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass auf der Fläche für den Neubau des Kreisverwaltungsgebäudes (Flurnummer 202) die Orientierungswerte für Mischgebiete tags wie nachts um mindestens 6 dB unterschritten werden.*

*Auf der Fläche, die als Wohngebiet ausgewiesen werden soll (Flurnummern 202/1 und 200/2), werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags um mindestens 9 dB und nachts um mindestens 8 dB unterschritten.*

## **2.3. Planerische Ausgangslage**

### **2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der Flächennutzungsplan, zuletzt geändert im Januar 1989, stellt für das Planungsgebiet im Bereich des bestehenden Landratsamt eine Fläche für Gemeinbedarf

Verwaltungsgebäude, nordöstlich angrenzend bis zum Oberhöller Weg eine allgemeine Grünfläche und weiter nordöstlich Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung dar.

Südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend ist ein allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Osten ist die Wald- und Hangkante des Kirchholzes, im Nordwesten die

Bundesstraße B20 / 21 dargestellt. Der Innenbereich des Gewerbegebiets B-Plan „Salzburger Straße“ ist nicht dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren aktualisiert.

### **2.3.2. Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb**

Aufgrund der Bedeutung der Planungsmaßnahme für die Entwicklung der Stadt Bad Reichenhall, insbesondere für die Qualität des Ortsbilds und des Stadtrands und den damit verbundenen unterschiedlichen städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen, aber auch ökologischen und ökonomischen Anforderungen, hat sich die Stadt Bad Reichenhall dazu entschieden, einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben. Der Wettbewerb wurde als nicht offener städtebaulicher Ideenwettbewerb nach RPW 2013 ausgelobt. Sieben ausgewählte Teams Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros haben an diesem Wettbewerb teilgenommen. In der Preisgerichtssitzung am 28.09.2018 wurde das Konzept des Büros dv, Deffner Voitländer aus Dachau, Architekten und Stadtplaner mit Bund K, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner aus München mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Das Preisgericht empfahl einstimmig, die weitere Bearbeitung des Projektes auf Grundlage des Siegerentwurfes vorzunehmen. In der Folge wurde die Büros mit der weiteren städtebaulichen Planung beauftragt.

Zur Information der Bevölkerung wurden die eingereichten Wettbewerbsarbeiten im Zeitraum vom 29.10.2018 bis einschließlich 08..11.2018 im Kaisersaal öffentlich ausgestellt.

## **3. Planungsziele**

Mit der Planung verfolgt die Stadt Bad Reichenhall folgende Ziele:

- Schaffung eines Baurechts für den Neubau der Kreisverwaltungsbehörde des Landkreises Berchtesgadener Land
- Entwicklung eines städtebaulichen Quartiers, das der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Rechnung trägt. Vorrangig sollen Geschosswohnungen entstehen, zu einem geringen Anteil auch Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise.
- Planung einer 3-gruppigen Kindertagesstätte zur quartiersnahen Versorgung für bestehende und neue Wohnnutzungen.
- Sicherstellung eines geringen Anteils von Flächen für Läden und Dienstleistungen
- Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinanders und Miteinanders von Landratsamt und Wohnnutzung.
- Förderung einer hohen, baulichen Verdichtung bei gleichzeitig hoher Wohnqualität und hoher Qualität des Wohnumfelds
- Ausbildung eines qualitativ hochwertigen Stadtrandes und nachhaltige Einfügung in das Landschaftsbild der angrenzenden Wiesen- und Waldflächen.
- Stärkung und Vernetzung von Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer.
- Betrachtung der klimatologischen Bedeutung des Gebietes in Bezug auf Frischluftbildung und Erhalt von Frischluftschneisen
- Entwicklung eines nachhaltigen Quartiers unter Beachtung ökologischer, energetischer ressourcenschonender Kriterien und eines sparsamen Umgangs mit Flächen.

## **4. Planungskonzept**

## **Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee**

Die Entwurfsverfasser Deffner Voitländer Architekten und Stadtplaner und Bund K Landschaftsarchitekten und Stadtplaner beschreiben ihre Entwurfsidee wie folgt:

### *„Leitidee*

*Der spannungsvolle, bauliche Kontrast zwischen den kleinteiligen, dichten Bau- und Platzstrukturen des alten Stadtkerns und der mächtigen Geometrie der Saline soll in seiner baulichen Typologie und räumlichen Qualität auf Wohnbebauung und Landratsamt am „anderen Ende“ der Stadt übertragen werden.*

*Die Salzburger Straße, in Verlängerung der Ludwigstraße beginnt zentral am Rathausplatz vis à vis der Saline, und führt in mehrfach geschwungener Linie bis zum neuen Platz vor dem Landratsamt. Die Bewegungsführung leitet in den Innenhof weiter und endet ein Geschoß über dem Gelände mit Ausblick in die Landschaft.*

### *Städtebauliches Konzept*

*Die topographisch geschwungene Landschaft nördlich des Froschamer Wegs mit dem alten Baumbestand wird belassen und bildet die südliche Grenze der neuen Wohnbebauung. So entsteht eine grüne Fuge zur Einfamilienhausbebauung am Froschhammer Weg. Der Schallschutz zur Bundesstraße wird durch drei Wohnhöfe erreicht, die jeweils zur Straße hin eine viergeschossige, zehn Meter schmale Zeile ausbilden und sich nach Süden öffnen. ... Der Platz bildet das Scharnier zwischen Wohnbebauung und Landratsamt, das als Teil des dichten, städtischen Gefüges interpretiert wird. Der Geschoßwohnungsbau wird als Gegenüber zur kleinteiligen Bebauung am Froschhammer Weg im Süden durch niedrige Reihenhäuser, abgelöst.*

### *Erschließung*

*Die motorisierte Erschließung erfolgt ausschließlich über die Salzburger Straße und den Platz vor dem Landratsamt. Von dort werden die drei Tiefgaragen unter den Wohnhöfen angefahren, die auch die südlichen Hausgruppen versorgen. Der Froschhammer Weg wird nicht zur Erschließung des neuen Gebietes herangezogen. Es folgen daher keine Beeinträchtigungen der bestehenden Bebauung. Für Fußgänger und Radfahrer gibt es ein Wegenetz, das sich in ost- west und nord-süd Richtung eng mit der Umgebung verknüpft:*

*Eine neue Verbindung entsteht vom künftigen Bahnhofpunkt „Bad Reichenhall Nord“ durch eine Unterführung unter der Bundesstraße auf den Platz vor dem Landratsamt und weiter über den kleinen Quartiersplatz, den Froschhammer Weg in den Waldweg hinein. Ebenso wird an die vorhandenen Wege im Westen angebunden.*

### *Landratsamt*

*Das strenge viergeschossige Rechteck des Landratsamtes erfährt eine diagonale Auflockerung durch den Eingang in den Innenhof im Nordwesten und den Ausblick nach Osten. Der Innenhof ist ein zentraler Freiraum zur Pausenerholung der Mitarbeiter, ebenso wie für die Besucher. Bei gutem Wetter sind die Sitzstufen mit Blick in die Landschaft ein angenehmer Aufenthaltsort; geschützt ist die Freifläche der Cafeteria im Innenhof. Die Energiezentrale ist auf den beiden unteren Ebenen in den Nordflügel des Landratsamtes integriert. Sie kann gut von Norden angeliefert werden. Im Anschluss daran liegt der Sitzungssaal und schiebt sich prominent in den Innenhof hinein. Die strenge Geometrie bietet gute Voraussetzungen für eine Holzbauweise.*

### *Dachformen*

*durch die nahen Berge ist in Bad Reichenhall der Blick auf die Dächer, also die fünfte Fassade von besonderer Bedeutung. Deswegen wird das in der Umgebung typische, flach geneigte*

*Satteldach vorgeschlagen, langgezogener First im Bereich der schmalen Lärmschutzbebauung, und kurze Reihen giebelständiger Gebäude mit einer Abfolge flach geneigter Satteldächer und Grabenrinnen. Das Landratsamt erhält ebenfalls ein leicht geneigtes Dach. .*

#### *Lärmschutz*

*Sämtliche Aufenthaltsräume und private Freiräume der nördlichen Häuser orientieren sich nach Süden zum Innenhof. Ein drei Meter breiter Pufferstreifen an der Nordseite nimmt das quergestellte Treppenhaus, im Erdgeschoss die Müll- bzw. Radräume, in den Obergeschossen die Bäder und Küchen auf. Dadurch sind Wohn- und Schlafräume gut abgeschirmt.*

#### *Parkpalette*

*Die Parkpalette folgt dem abfallenden Gelände auf zwei Ebenen und gräbt sich dabei halbgesschossig ein. Sie ist überschattet von einem Baumdach aus Platanen. Somit tritt das Parken nicht als Gebäude in Erscheinung, sondern wirkt als grüner Keil zwischen Bundesstraße und Landratsamt.*

#### *Freiräume und Grünordnung*

*Der Freiraum nimmt die bestehenden Qualitäten und Potentiale der Ortsrandlage mit wertvollem Baumbestand und bewegter Topographie auf und lässt klar ablesbare Räume ganz eigener Qualitäten entstehen. Die versiegelten Wege- und Platzflächen folgen der Logik der Erschließung und formulieren, mit der städtebaulichen Setzung einhergehend, geschlossene Straßen- und Platzräume unterschiedlicher Dimension und Nutzbarkeit. Diese Räume entstehen in intensiver Auseinandersetzung mit den Volumina und angedachten Nutzungen der Baukörper.*

*Auf ein durchgehendes Straßennetz für den MIV wird ganz bewusst verzichtet, um hochwertige autofreie Wohnbereiche zu erhalten. Die Salzburger Straße mündet in den zentralen Platz, der dem Landratsamt eine klare Adresse verleiht und mit Bushaltestelle und Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschosszonen einen klaren öffentlichen Charakter erhält. Die bewusst frei gehaltene Fläche dient dabei der individuellen Bespielung für bspw. Sommerfeste oder Wochenmärkte, aber auch dem Katastrophenschutz.*

*Die Erschließung des kompakt entwickelten Wohngebiets erfolgt über ein kleines, baumbeständenes Plätzchen und ist dem Anwohner- und Andienungsverkehr vorbehalten. Es entsteht ein hochwertiger, weitestgehend autofreier Straßen- und Gassenraum der als Ort für Kommunikation und Spiel den gemeinschaftlichen Charakter des Quartiers stärkt.*

*Die formulierten Wohnhöfe erhalten knapp dimensionierte, private Freisitze und Gartenbereiche und gliedern sich um eine gemeinschaftlich genutzte Hofmitte mit Spielplatz und Treffpunkt.*

*Der wertvolle Baumbestand an der südöstlichen Hangkante zum Froschhamer Weg wird erhalten und als öffentlicher Quartierswald/-park mit Abenteuerspielplatz zum verbindenden Element zwischen bestehenden Siedlungsstrukturen und neuem Quartier. Die östliche Ortsrandsituation wird durch eine weitläufige, extensive Streuobstwiese zum gemeinschaftlichen Garten und bietet auch den Mitarbeitern des Landratsamts hochqualitative, erholsame Freiräume.“*

#### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet teilt sich in zwei Bereiche:



Die Flächen für das Landratsamt werden als Sondergebiet für Verwaltung festgesetzt. Das Wohnquartier wird als Allgemeines Wohngebiet, WA, nach BauNVO §4 festgesetzt. Der südliche Bauraum ist für die Kindertagesstätte vorgesehen. Zulässige Nutzungen und ihre Lage im Plangebiet, insbesondere die Lage der Laden- und Dienstleistungsnutzungen, können durch städtebaulichen Vertrag näher geregelt werden. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach BauNVO §4 (3) werden ausgeschlossen. Sie entsprechen nicht der Zielsetzung der Stadt für ein hochwertiges und baulich homogenes Wohnquartier. Die festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauräume sind nicht für diese Nutzungen geeignet.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ergibt sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO §16 Abs. 2 aus der Festsetzung der zulässigen Geschoßfläche (GF), der zulässigen Grundfläche (GR), sowie der Anzahl der Vollgeschoße.

Das Maß der baulichen Nutzung stellt sich für die zwei Teilgebiete wie folgt dar:

##### Allgemeines Wohngebiet, WA:

Größe Baufeld [m <sup>2</sup> ]	Grund- fläche (GR) in den Bauräumen [m <sup>2</sup> ]	Grund- flächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR) einschließ- lich Überschrei- tung nach §19 BauNVO [m <sup>2</sup> ]	Grund- flächenzahl (GRZ) einschließ- lich Überschrei- tung nach §19 BauNVO	Geschoss- fläche (GF) [m <sup>2</sup> ]	Geschoss- flächen- zahl (GFZ)
24.796	6.384	0,26	11.803	0,48	17.200	0,69
maximal zulässig nach BauNVO §16 / §19		0,40		0,80		1,20

Die Maximalwerte der BauNVO §16 und §19 für allgemeine Wohngebiete werden mit allen städtebaulichen Kennwerten unterschritten.

##### Sondergebiet Landratsamt, SO:

Größe Baufeld [m <sup>2</sup> ]	Grund- fläche (GR) in den Bauräumen [m <sup>2</sup> ]	Grund- flächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR) einschließ- lich Überschrei- tung nach §19 BauNVO [m <sup>2</sup> ]	Grund- flächenzahl (GRZ) einschließ- lich Überschrei- tung nach §19 BauNVO	Geschoss- fläche (GF) [m <sup>2</sup> ]	Geschoss- flächenzahl (GFZ)

17.766	6.800	0,38	8.920	0,50	17.30	0,97
maximal zulässig nach BauNVO §16 / §19		0,8		0,8		2,4

Die Maximalwerte der BauNVO §16 und §19 für Sondergebiete werden mit allen städtebaulichen Kennwerten unterschritten.

#### 4.2.1 Geschoßflächen (GF) und Zahl der Vollgeschoße

##### WA, allgemeines Wohngebiet:

Für die Wohngebäude sind je nach Lage, Exposition, Orientierung und Länge unterschiedliche Gebäudetiefen als „Richttiefen“ vorgesehen. Sie sind Grundlage zur Ermittlung der zulässigen Grundflächen und Geschoßflächen:

Wohnhöfe, nördliche Hauszeilen: Tiefe 10,0 m. Aufgrund der starken Lärmimmissionen aus der Bundesstraße müssen hier alle Aufenthaltsräume nach Süden orientiert sein. Dies ist nur mit geringer Haustiefe bis ca. 10,0 m möglich.

Die Gebäude erhalten 4 Vollgeschoße, um Lärmimmissionen auf das Wohngebiet wirksam abzuhalten.

Wohnhöfe, Eck-Kopfbau: Orientierung und Belichtung aus Ost, Süd und West und geringe Länge ermöglichen eine Haustiefe von ca. 15,0 m.

Wohnhöfe, Verbindungsbau: Damit in den Bebauungsecken zwischen Kopfbau und Nordzeile günstige Grundrisse möglich sind, ist die Tiefe mit 6,0 m vorgeschlagen.

Die Verbindungsbauten erhalten 3 Vollgeschoße

Wohnhöfe, Solitär: Belichtung und Orientierung ist nach allen Seiten möglich. Haustiefen von ca. 13 m sind angemessen. Die Gebäude erhalten 3 Vollgeschoße.

Zeilenbebauung: Geschoßwohnungen und Reihenhäuser sind mit West-Ost-Orientierung gut belichtet. Eine Haustiefe bis 12,5 m ist daher angemessen. Die Geschoßwohnungen erhalten 3 Vollgeschoße, die südlich angrenzenden Reihenhäuser erhalten 2 Vollgeschoße und ein Dachgeschoß.

Die Grundfläche und Gebäudetiefe für eine 3-gruppige Kindertagesstätte ist bedarfsabhängig. Die Kindertagesstätte erhält 2 Vollgeschoße.

Damit stufen sich die Bauhöhen sukzessive von 4 Vollgeschoßen im Norden auf 2 Vollgeschoße am südlichen Grünzug ab.

Für das zusammenhängende Allgemeine Wohngebiet, WA ergibt sich daraus die Gesamtgeschoßfläche: 17.200 m<sup>2</sup>

#### **SO, Sondergebiet, Landratsamt**

Die für den Neubau des Landratsamts erforderliche Geschoßfläche von mindestens 12.000 m<sup>2</sup> kann mit vier Vollgeschoßen gut auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück organisiert werden. Eine Erweiterungsoption um ca. 2.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche ist gegeben. Weitere Flächenreserven sind baurechtlich festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Lärmschutzes sind im WA-Gebiet Tiefgaragenzufahrten in die Gebäude zu integrieren. Da die hierfür benötigten Flächen einen Verlust an Geschossfläche für die dringend benötigte Wohnnutzung bedeuten würde und unter Bezugnahme auf § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO, wird festgesetzt, dass diese Flächen bei der Ermittlung der Geschossfläche entsprechend unberücksichtigt bleiben.

Im WA-Gebiet gilt für Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen sowie Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe, dass für diese Räume die Geschossfläche um maximal 6 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> überschritten werden darf. Diese Regelung schafft Anreize diese Räume nicht im Keller unterzubringen und erleichtert damit deren Nutzbarkeit.

#### **4.2.2 Geschoßflächenzahlen (GFZ)**

Im WA-Gebiet wird bei einer festgesetzten Geschossfläche von insgesamt 17.200 m<sup>2</sup> eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,69 erreicht. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 wird damit eingehalten.

Im Sondergebiet wird bei einer festgesetzten Geschoßfläche von maximal 17.200 m<sup>2</sup> eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,97 erreicht.

#### **4.2.3 Grundflächen (GR)**

Für das WA-Gebiet wird eine zulässige Grundfläche von 6.384 m<sup>2</sup> innerhalb der Bauräume festgesetzt. Die Verteilung der Grundfläche auf die Bauräume kann der Planzeichnung entnommen werden.

#### **4.2.4 Grundflächenzahlen (GRZ)**

Um insbesondere autofreie private Freiflächen mit hoher Aufenthaltsfunktion zu sichern, sind die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen. Diese Flächen sind zu den Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) zu rechnen.

#### **4.3. Belichtung, Belüftung, Abstandsflächen**

Die Lage, Dimensionierung und Proportionierung von Baukörpern und Straßen- und Platzräumen arbeitet gezielt mit Aufweitungen, Verengungen, Blickachsen und

Perspektiven. Auch wenn im Bebauungsplan Abstandsflächen nach Art 6 BayBO nicht gelten, wurden sie gleichwohl geprüft und berücksichtigt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit ausreichender Belichtung und Belüftung der Gebäude nachvollziehbar zu gewährleisten.

Zu den Grenzen des Geltungsbereichs hin werden durch Festsetzungen von Baugrenzen in Kombination mit Wandhöhen die Abstandsflächen in der Tiefe von 1,0H nach BayBO Art.6 eingehalten. Lediglich im Sondergebiet zur nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist die Ausnutzung des Bauraums bis zur Baugrenze mit der Wandhöhe abzustimmen und die Abstandsfläche 1,0 H nachzuweisen. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden die Abstände der Gebäude gemäß der auf 0,4H verkürzten Abstandsflächen nach Art.6 Abs.7 geprüft und nachgewiesen.

Die Unterschreitung der Mindestabstände an der Einmündung einer kleinen Fußgängerpassage auf einen Quartiersplatzraum zwischen dem Gebäude der Kita und einem Wohngebäude ist aus stadträumlichen Gründen zwingend gewünscht. Es sind nur kurze Teile (ca. 5 m Länge) der Außenwände betroffen. An den betroffenen Außenwänden sind keine zur Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen notwendigen Fenster erforderlich. Sie können auch über Eck angeordnet werden. Zudem kann auf der Außenwand des nördlichen Wohngebäudes aufgrund der niedrigeren Wandhöhe des südlichen Gebäudes ein Lichteinfallswinkel von 45° für Fenster im EG nachgewiesen werden. Die Mindestabstände für den Brandschutz sind eingehalten.

#### **4.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

##### **Baulinien, Baugrenzen**

Durch die Bildung der Bauräume soll die Umsetzung der räumlichen Struktur des städtebaulichen Entwurfes gesichert werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen gebildet. Baulinien, auf die gebaut werden muss, sind in Bereichen festgesetzt, die städtebaulich besonders relevant sind. Diese Bereiche betreffen alle Gebäudewände, die Straßen-, Gassen- oder Platzräume bilden. Untergeordnete Bauteile dürfen nicht, oder nur in sehr geringem Umfang bis maximal 1,0 m über Baugrenzen vortreten. Dies gilt nicht für Dachüberstände

Den Innenhöfen und Gartenseiten zugewandt werden die bebaubaren Flächen durch Baugrenzen gebildet, hinter denen auch zurückgeblieben werden kann. Die Baugrenzen sind so gezogen, dass an allen Seiten, die nicht unmittelbar den Verkehrsflächen zugewandt sind, gegenüber der vorgeschlagenen Bebauung eine zusätzliche Gebäudetiefe von bis zu 2,50 m angeboten wird. Hierdurch wird eine hinreichend flexible Umsetzung im Bauvollzug ermöglicht, sodass auch Balkone innerhalb der Bauräume realisiert werden können und müssen.

#### **4.5. Nebenanlagen**

Aus städtebaulichen wie auch aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen, insbesondere um die zur Verfügung stehenden Freiflächen nicht unnötig zu mindern und eine gute Nutzbarkeit der Freiflächen zu erzielen, sollen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO räumlich in die

Hauptgebäude integriert und damit grundsätzlich nur innerhalb der Bauräume realisiert werden. Sie sind außerhalb der Bauräume deshalb grundsätzlich nicht zulässig. Eine Ausnahme bildet ein festgesetztes Nebengebäude im WA-Gebiet.

#### **Gartenhäuser:**

Ausgenommen davon sind Gartenhäuser. Gartenhäuser dürfen bis zu 6,0 m<sup>2</sup> in der Grundfläche und 2,5 m Höhe für jede Wohneinheit mit einem privaten Anteil in den Gartenbereichen errichtet werden. Gemeinschaftsgartenhäuser dürfen bis zu 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und 2,5 m Höhe auf den Gemeinschaftsflächen der Gartenbereiche errichtet werden.

#### **Müllräume.**

Die Müllräume sind gebäudeintegriert im Erdgeschoss oder unterirdisch in den Flächen der Gemeinschaftstiefgaragen vorgesehen. Für die Bereitstellung zur Abholung am entsprechenden Tag ist die Anlage von gemeinschaftlich genutzten Aufstellflächen zulässig.

#### **Fahrradabstellanlagen:**

Fahrradanlagen für Besucherinnen und Besucher des Wohnquartiers dienen vor allem der guten oberirdischen Zugänglichkeit und sollen daher in untergeordneter Anzahl an den Hauseingängen ermöglicht werden, ohne die Freiflächen übermäßig einzuschränken.

Um eine funktionsgerechte Konzipierung und Ausgestaltung der Tiefgaragen sicher zu stellen und gleichzeitig den Freiraum so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind außerdem bodengleiche Belüftungen bzw. Entrauchungen, nicht überdachte Notausgänge aus den Tiefgaragen und unterirdische Nebenanlagen in den Tiefgaragen außerhalb der Bauräume zugelassen.

### **4.6. Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung**

Aufgrund der nahen Berge ist in Bad Reichenhall der Blick auf die Dächer, also die fünfte Fassade, von besonderer Bedeutung. In Anlehnung an die örtliche, historische Bautypologie werden im WA-Gebiet flach geneigte Satteldächer festgesetzt. Die Dachneigungen werden mit 15°-20° festgesetzt. Dachgauben sind nicht zulässig. Dacheinschnitte stören das Bild einer homogenen Dachlandschaft erheblich. Sie sind nicht zulässig. Die Firstrichtungen sind so festgesetzt, dass sie zu ortstypischen, giebelständigen Hauszeilen führen. Dachüberstände bis zu 1,2 m sind giebelseitig und traufseitig zulässig. Für das Sondergebiet sind entwurfsabhängig wahlweise Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung oder geneigte Dächer mit einer geringen Neigung zulässig. Zudem fügt sich die bauliche Großform aus der Perspektive von oben gut in die Landschaft des Ortsrandes ein. Dachaufbauten für haustechnische Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

### **4.7 Grünordnung**

Für das vorliegende Aufstellungsverfahren wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese werden in einem

Umweltbericht beschrieben und bewertet. In den Umweltbericht integriert ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB. Wesentliche Bestandteile der Grünordnungsplanung können daraus entnommen werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das Baugebiet in den Landschafts- und Stadtraum einzubinden und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

Die Freiraumplanung ist eng an das städtebauliche Konzept gekoppelt. Der Fokus liegt auf großzügigen, sowie nutzbaren öffentlichen und privaten Freiflächen, die die Identität des künftigen Quartiers entscheidend prägen.

Daraus abgeleitetes zentrales Planungsziel ist eine funktionale und raumwirksame Anordnung öffentlich genutzter Freiflächen mit Durchquerungsmöglichkeiten und privat genutzten Grün- und Freiräumen. Die hohe Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume hat die Ziele einer weitest möglichen Durchgrünung, Förderung der ökologischen Vielfalt und Schaffung qualitativvoller Freiräume. Diesem Zweck dient auch die Reduktion der Belags- und Erschließungsflächen innerhalb des Baugebietes auf das funktional unabdingbare Maß. Die öffentlichen Grünflächen sind zum einen Raum für nachbarschaftliche Kommunikation und Interaktion und zum anderen ein städtischer Begegnungsraum und Treffpunkt, mit über das Quartier hinausreichender Bedeutung.

Die öffentlichen und privaten Freiräume sind entsprechend der städtebaulichen Haltung stark miteinander verknüpft, wodurch eine hohe räumliche und funktionale Durchlässigkeit garantiert wird. Gleichwohl wird durch die Schaffung ausreichend dimensionierter Vorzonen (Terrassenzone, Staudenzone) vor den Wohngebäuden die nötige soziale Distanz gewahrt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend einschlägiger Richtlinien, sowie einer ganzheitlichen ökologischen Betrachtung (z.B. Grundwasserschutz, Stadtklima) folgend, auf dem eigenen Flurstück zu versickern oder zu verdunsten.

#### **4.8 Festsetzung Grünordnung**

Das Baugebiet gliedert sich in Teilbereiche unterschiedlicher Nutzungen und daraus abgeleiteter freiräumlicher Gestaltungshaltungen und Grundpositionen. Gleichzeitig bildet die Gesamtkonzeption des Freiraums ein tragfähiges, robustes Gerüst für das neue Quartier.

##### **4.8.1 Plätze, Gassen, Treffpunkte**

Die innere Struktur der Plätze, Gassen, Aufweitungen und Strassen folgt dem Prinzip der Erschließung der Gebäude. Es entsteht ein räumlich gefasster Raum, der gleichermaßen Ort für Kommunikation Spiel und Aufenthalt ist, sowie eine effiziente Erschließungsstruktur garantiert.

##### **4.8.2 Bestehende Hangkante am Froschamer Weg**

Dieser hochqualitative Raum wird langfristig als erlebbarer Grünzug gesichert und ermöglicht den Übergang und direkten Bezug in die freie Landschaft. Der prägende Baumbestand wird weitestgehend erhalten und an passenden Orten ergänzt. Ziel ist eine locker bewaldete Hangkante mit Spazierwegen und einem integrierten, öffentlichen Spielplatz. Der Bereich der Hangkante wird als Ausgleichsbedarf für das Allgemeine Wohngebiet WA herangezogen und erfüllt

die Flächenansprüche in vollem Umfang. Sämtliche Einbauten im Bereich der Hangkante sind unzulässig.

#### **4.8.3 Streuobstwiese am Landratsamt**

Um das neu entstehende Landratsamt entsteht eine extensiv genutzte Streuobstwiese mit alten, heimischen Obstsorten, ein gemeinschaftlich genutzter Obstgarten für das neue Quartier. Die Streuobstwiese dient darüber hinaus dem neuen Landratsamt als Ausgleichsfläche und erfüllt die Flächenansprüche in vollem Umfang. Sämtliche zusätzliche Einbauten im Bereich der Streuobstwiese sind unzulässig.

#### **4.8.4 private Gemeinschaftsgärten der Geschosswohnungsbauten**

Die privaten Freiflächen der Innenhöfe sind als nicht eingezäunte, gemeinschaftlich (von der Wohnungsgemeinschaft) nutzbare Freiflächen herzustellen. Grundsätzlich sind Wiesenflächen Rasenflächen vorzuziehen. Den Erdgeschosswohnungen vorgelagert ist eine Terrassenzone. Eine Einfriedung der Terrassen ist nur mit einer Schnitthecke gemäß Artenliste mit einer max. Höhe von 120cm zulässig. Bei direkt benachbarten Terrassenflächen ist ein Sichtschutz an der entsprechenden Terrassenseite mit einer Schnitthecke bis zu einer Höhe von 150cm, gerechnet von der Terrassenebene, zulässig. Zwischen den einzelnen Terrassen ist ein 100cm breiter Pflanzgraben für die Sichtschutzpflanzung vorzusehen.

Die Bepflanzung der Terrassenzone mit Stauden hat gemäß Artenliste zu erfolgen. Die definierten Pflanzbereiche entlang der Fassaden schaffen die nötige Sozialdistanz zu den niveaugleichen EG-Wohnungen. Im Übrigen sind Einfriedungen unzulässig. Erschließungswege sind nur in notwendigem Umfang zulässig. Das laut BayBO geforderte Spielangebot ist auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

#### **4.8.6 Privatgärten der Reihenhäuser**

Die privaten Freiflächen sind als nicht eingezäunte Freiflächen herzustellen. Grundsätzlich sind Wiesenflächen Rasenflächen vorzuziehen. Den Erdgeschossbereichen vorgelagert ist eine Terrassenzone. Eine Einfriedung der Terrassen ist nur mit einer Schnitthecke gemäß Artenliste mit einer max. Höhe von 120cm zulässig. Im Übrigen sind Einfriedungen unzulässig. Erschließungswege sind nur in notwendigem Umfang zulässig.

#### **4.9 Verkehr, Erschließung**

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschließlich über die Verlängerung der Salzburger Straße, die im Nordwesten auf das Planungsgebiet trifft. Sie wird an der Nordgrenze des Plangebiets weitergeführt und mündet in den zentralen Platz vor dem Landratsamt. Eine Verknüpfung der Salzburger Straße mit dem Froschhamer Weg, oder mit der im Nordosten angrenzenden Straße des Gewerbegebiets erfolgt nicht, um nicht ortsfremden Durchgangsverkehr in das Planungsgebiet zu ziehen.

Mit der Lage der Salzburger Straße wird das städtebauliche Prinzip „Lärm zu Lärm“ umgesetzt. Sie läuft parallel zur angrenzenden Bundesstraße B20 /21 und liegt in deren Schallausbreitungsbereich. So kann sie zusammen mit der B 20 / 21 gut durch

Lärmschutzbebauung zum Wohngebiet abgeschirmt werden. Der motorisierte Verkehr wird im Norden des Planungsgebiets konzentriert. Die südlich angrenzenden Flächen bleiben verkehrsfrei.

Aus denselben Gründen wird der Froschhamer Weg nicht zur Erschließung des Planungsgebiets herangezogen. Auf dem Froschhamer Weg entsteht für die Anwohner des angrenzenden Wohngebiets somit keine zusätzliche Verkehrsbelastung.

#### **4.9.1 ÖPNV**

Die städtische Buslinie 4 wird in das Plangebiet hineingeführt und erhält auf dem zentralen Platz vor dem Landratsamt eine Endhaltestelle mit Park- mit Wendemöglichkeit

#### **4.9.2. MIV, Motorisierter Individualverkehr**

PKWs befahren ausschließlich die Salzburger Straße und den zentralen Platz. Von hier werden die Parkplätze des Landratsamts und alle Sammeltiefgaragen und Besucherstellplätze des WA-Gebiets erschlossen. Alle weiteren Plätze und Wege sind verkehrsfrei und können für Anlieger nur ausnahmsweise für An- und Ablieferung genutzt werden. Es gibt keine Dauerparkplätze.

#### **4.9.3 Fuß- und Radverkehr**

Fußgänger und Radfahrer finden im Plangebiet ein dichtes und verzweigtes Wegenetz vor. Folgende Verknüpfungen zum örtlichen Wegenetz werden geschaffen.

- Radweg in Verlängerung der Salzburger Straße mit Anknüpfung an das Gewerbegebiet und die alte Trasse der Salzburger Straße im Norden.
- Radwegverbindung in Verlängerung der Salzburger Straße über den zentralen Platz , auf dem Oberhöller Weg Richtung Kirchholz und Anbindung an Froschhamer Weg.
- Fußwegverbindung vom Froschhamer Weg, Höhe Waldweg über den Quartiersplatz zum zentralen Platz vor dem Landratsamt
- Fuß- und Radweg vom zentralen Platz nach Norden als zukünftige Verbindung zum Ortsteil Staufnbrück und einem möglichen , neuen Bahnhaltepunkt. Hier werden Flächen für eine zukünftige Unterführung unter der B20 /21 bereitgestellt.
- Fußwegverbindung parallel zum Froschhamer Weg, entlang der Geländekante mit Anbindung an den Oberhöller Weg Richtung Kirchholz

#### **4.9.4 Ruhender Verkehr, Gemeinschaftstiefgaragen, Grundstückszu- und -ausfahrten**

##### **WA-Gebiet**

Der ruhende Verkehr im WA-Gebiet wird ausschließlich in Gemeinschaftstiefgaragen nachgewiesen. Die Tiefgaragen werden über die Salzburger Straße bzw. über den zentralen Platz erschlossen. Alle privaten Stellplätze finden in drei Gemeinschaftsgaragen unter den drei nördlichen Baublöcken Platz, auch die der südlich angrenzenden Bauzeilen und der Kita. Externe TG-Ausgänge nach Süden erlauben kurze Wege. Alternativ können die Stellplätze der südlichen Hauszeilen in einer Gemeinschafts-Tiefgarage unter dem Quartiersplatz nachgewiesen werden.

Besucherstellplätze für die Wohnnutzung sind als Senkrechtparker entlang der Salzburger Straße angeordnet.



## Stellplatznachweis

### **SO-Gebiet Landratsamt**

Die erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher des Landratsamts werden in zwei ebenerdigen Parktaschen nördlich der Salzburger Straße und in einer 2-geschoßigen Parkpalette nördlich des Landratsamts nachgewiesen.

Für das Landratsamt ist ein Stellplatzbedarf für 210 bis 230 PKW ermittelt worden. Der Stellplatznachweis ergibt für die ebenerdigen Parktaschen 38 Stellplätze und für die 2-geschoßigen Parkpaletten 162 Stellplätze. Die Summe von 200 Pkw-Stellplätzen deckt die erforderlichen Stellplätze nicht vollständig. Weitere Stellplätze können als Tiefgarage im Sockelgeschoß des Landratsamts nachgewiesen werden.

### **4.9.5 Feuerweherschließung**

Die Feuerwehranfahrtszonen beschränken sich auf die Salzburger Straße, auf den Platz vor dem Landratsamt, sowie auf die ost-west-verlaufende Gasse zwischen Wohnhöfen und Wohnzeilen. Damit können alle Gebäude von der Feuerwehr für Rettungs- und Löscheinsätze erreicht werden.

#### **Wohngebäude:**

Innenhöfe und Gartenflächen stehen für Anfahrts- und Aufstellflächen der Feuerwehr nicht zur Verfügung. Die 4-geschoßigen Häuser an der Salzburger Straße können mit der Drehleiter von der Salzburger Straße bzw. vom Platz vor dem Landratsamt erreicht werden. Hierzu müssen alle im 3. OG gelegenen Wohnungen eine Fensteröffnung zur Salzburger Straße hin als 2. Fluchtweg aufweisen. Alle weiteren Wohnungen sind mit Handleitern der Feuerwehr in einem Radius von maximal 50 m von der Aufstellfläche des Feuerwehrfahrzeugs aus zu erreichen.

#### **Kindertagesstätte:**

Die Kindertagesstätte verfügt über zwei bauliche Rettungswege.

#### **Landratsamt:**

Um eine Umfahrungspur für Feuerwehrfahrzeuge durch die umgebenden Streuobstwiesen zu vermeiden, soll das Landratsamt durchgängig über 2 bauliche Rettungswege verfügen

## **4.10 Immissionsschutz im Planungsgebiet**

### **4.10.1 Verkehrslärm**

Aus der schalltechnischen Untersuchung der Fa. accon vom 22.01.2019:  
*„Die Grundlage für die vorliegende schalltechnische Untersuchung bildet eine Verkehrszählung aus dem Jahr 2010. Bei einer Hochrechnung auf das Prognosejahr 2035 ergibt sich ein DTV von 38.569 Kfz pro Tag bei einem SV-Anteil von 5,2 %. Dieser Wert erscheint sehr hoch, es wird empfohlen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens eine mehrwöchige Verkehrszählung (2 bis 3 Wochen) auf der Bundesstraße B20 durchzuführen, so dass ein aktueller, belastbarer DTV-Wert ermittelt wird.  
 - Bis zur Ermittlung belastbarer Verkehrszahlen für die Bundesstraße B20, dienen die*

*vorliegenden Untersuchungsergebnisse als Einstufung der Geräuschsituation im Planungsgebiet.*

- Die Schallimmissionen der südlich der Bundesstraße B20 verlaufenden Schienenstrecke (Berchtesgaden – Bad Reichenhall – Freilassing) wurden im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs noch nicht berücksichtigt, da die Bundesstraße B20 die dominierende Emissionsquelle im Planungsgebiet darstellt. Für das Bebauungsplanverfahren wird jedoch empfohlen die Schienenstrecke ebenfalls mit in die Untersuchung aufzunehmen.*
- Die Ermittlung des erforderlichen Schallschutzes schutzbedürftiger Räume im Plangebiet erfolgte in der vorliegenden Untersuchungen entsprechend den Vorgaben der BayTB [16] gemäß der DIN 4109 aus dem Jahr 2016 [5][6]. Die DIN 4109 aus dem Jahr 2016 wurde vom Normengeber zurückgezogen und durch die DIN 4109 [19] [20] aus dem Jahr 2018 ersetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird empfohlen den erforderlichen Schallschutz schutzbedürftiger Räume entsprechend beider Normen zu ermitteln. Im Zuge der Baugenehmigung kann frühzeitig mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abgestimmt werden entsprechend welcher Norm der Schallschutz ausgelegt werden soll.*
- Schallemissionen ausgehend von den künftig geschaffenen Parkierungsflächen des LRA sowie Parkierungsflächen bzw. Tiefgaragen Ein- und Ausfahren der geplanten Wohnanlagen sind im Zuge des Bebauungsplanverfahren entsprechend der Parkplatzlärmstudie [18] des LfU zu ermitteln und gemäß der TA Lärm [2] zu beurteilen. Hierzu sollte zuvor abgestimmt werden ob, das vorliegende Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2010 [21] eine Aktualisierung erfordert.“*