

STADTBAUAMT
1 BEGRUEN3
III/1/m

Begründung

zum Bebauungsplan "Weißbach-Nord"

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes deuteten bereits alle Anzeichen darauf hin, daß die bauliche Entwicklung der Stadt in Zukunft langsamer verlaufen wird als in den vergangenen Jahren. Im Bereich der ehemaligen Gemeinde Karlstein und im Stadtgebiet bestehen kaum noch Möglichkeiten, ohne Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes Bauflächen auszuweisen. Die künftige bauliche Entwicklung der Stadt kann daher nur am nördlichen Stadtrand oder im Gebiet der ehemaligen Gemeinde Marzoll erfolgen.

Ein für die Stadt Bad Reichenhall besonders drängendes Problem ist der straßenmäßige Ausbau des Knotens Nord, an dem die Bundesstraßen B 20 und B 21 zusammenlaufen. Dieser Knoten, der ständige Staus in allen drei Richtungen verursacht, soll so bald wie möglich kreuzungsfrei ausgebaut werden.

Schon über längere Zeit ziehen sich die äußerst schwierigen Verhandlungen mit den Eigentümern der Grundstücke hin, die zum Ausbau des Knotens Nord erforderlich sind. Die jeweiligen Eigentümer stellen ihre Grundstücke dem Straßenausbau nur zur Verfügung, wenn Ihnen Ersatzgrundstücke angeboten werden. Da weder das Straßenbauamt, noch die Stadt Bad Reichenhall über geeignete Baugrundstücke verfügt, ist die Ausweisung von Bauland für die Straßenbauverdrängten erforderlich. Diese Abweichung von der bisher sehr restriktiven Haltung der Stadt Bad Reichenhall bei Baulandausweisungen findet seine Berechtigung nur in dem im besonderen öffentlichen Interesse liegenden Ausbau des Knotens Nord.

Für diese Ausweisung von Baugrundstücken bietet sich das Flurstück Nr. 235 Gemarkung Marzoll an. Die Ausdehnung der Bebauung erscheint in diesem Bereich des Stadtgebietes städtebaulich noch am ehesten vertretbar. Das im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Flurstück Nr. 235 Gemarkung Marzoll grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung entlang des "Keltenringes" und der Grenzlandstraße im Weißbach Nord an. Durch die Ausweisung erfolgt eine Angleichung an die jenseits der Grenzlandstraße vorzufindende Bebauung, die bereits weiter in Richtung Nordosten fortgeschritten ist. Das Baugebiet soll das bestehende allgemeine Wohngebiet erweitern.

Die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bereitet keine Schwierigkeiten.

Nordwestlich des Baugebietes verläuft im Abstand von ca. 50 m die Bundesstraße B 21. Immissionsschutzrechtliche Bedenken bestehen aber nicht, da die Bundesstraße B 21 wesentlich tiefer liegt als das Planungsgebiet und somit ein natürlicher Lärmschutzwall für die Abschirmung der künftigen Bebauung sorgt.

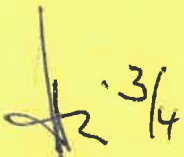
Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der öffentlichen Straße "Am Keltenring" und einer privaten Zufahrt von der Grenzlandstraße aus.

Der Bebauungsplan dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der vom Straßenausbau am Knoten Nord verdrängten Grundstückseigentümer. Der Ausbaubeginn ist Anfang 1992 vorgesehen. Bis dahin müssen die Ersatzwohngebäude auf dem Flurstück Nr. 235 Gemarkung Marzoll bezugsfertig sein. Der Bebauungsplan bedarf deshalb einer besonderen Beschleunigung.

Aus diesem Grunde erfolgt die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß Art. 2 § 1 Abs. 2 WoBauErlG bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird dem Bebauungsplan anschließend im Wege der Berichtigung angepaßt (Art. 2 § 1 Abs. 2 Satz 3 WoBauErlG). Ab der öffentlichen Auslegung wird das beschleunigte Verfahren gemäß Art. 2 § 2 WoBauErlG angewandt.

Die Dauer der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird auf 2 Wochen verkürzt.

Bad Reichenhall, 28.03.1991



Heitmeier
Oberbürgermeister

