

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan St. Zeno - Nord vom 8. Sept. 1966

Die Entwicklung der Stadt Bad Reichenhall ist durch stetigen Bevölkerungszuwachs gekennzeichnet. Da im Süden nur noch wenig Ausdehnungsraum vorhanden ist, muss das im genehmigten und nach § 173 I, 2 BBauG übergeleiteten Flächennutzungsplan als Baugebiet ausgewiesene Gebiet St. Zeno möglichst bald zur Bebauung freigegeben werden. Zur Erreichung zusammenhängender, günstig und ordentlich zu bebauender Grundstücke wurde ein Umlegungsverfahren eingeleitet. Dieses umfaßt nahezu das gesamte Baugebiet.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt das Ergebnis zahlreicher Überarbeitungen dar, an deren Anfang der preisgekrönte Entwurf des 1951 ausgeschriebenen Städtebauwettbewerbes steht.

I. Allgemeine Angaben

a) Das Gebiet des Bebauungsplanes wird umgrenzt von der Salzburger Strasse, der Zeno-Strasse, der Bahnlinie Bad Reichenhall - Kreilassing und der Glasergasse.

Es ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Baugebiet ausgewiesen.

b) Das erfasste Gebiet weist die in der Anlage I aufgeführte vorhandene Bebauung auf.

c) Das Gelände soll als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BNutzV ausgewiesen werden. Es sollen künftig nur noch die für die Versorgung des Wohngebietes dienenden Läden zugelassen werden.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zugelassen.

- d) Die Eigentümer der im Gebiet des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke ergeben sich aus dem Beteiligtenverzeichnis (Anlage II).

II. Städtebauliche Erläuterungen

a) Beschreibung der im Bebauungsplan vom 8. Sept. 1966 vorgesehenen Bebauung

Da das Bauland im Talkessel von Bad Reichenhall schon sehr knapp geworden ist und die Baulandpreise ungewöhnlich hoch sind, musste unter Beibehaltung einer aufgelockerten Bauweise eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden.

Das Wohngebiet ist so gegliedert, dass zwischen der höheren Bebauung entlang der Bahnlinie mit ihren weiten Grünräumen und den Blöcken entlang der Salzburger Strasse die niedrige Eigenheimbebauung eingebettet liegt.

Hier ergeben sich, entlang einer durchgehenden Fussgänger-Grünzone, einzelne klar ablesbare Wohnbereiche.

Im Norden steht als städtebauliche Dominante das Wohnhochhaus, das zusammen mit dem evangelischen Kirchenzentrum und einigen Läden den optischen Abschluss des Gebietes bildet.

Insgesamt ergibt die vorgesehene Bebauung neben den bestehenden ca. 64 Wohneinheiten ca. 598 neue Wohneinheiten, die in der gesonderten Anlage III ausgewiesen sind.

Im südlichen Teil des Geländes ist ein Schul- und Sportzentrum vorgesehen.

Die Bebauung erreicht im Durchschnitt eine GRZ von ca. 0,2 und eine GFZ von ca. 0,5.

b) Verkehrssituation

In der Hauptsache wird das Gebiet erschlossen durch die Münchner Allee, von der die Stichstrassen für die einzelnen Wohnquartiere ausgehen.

Ihr Anschluss an die Salzburger Strasse erfolgt im Süden über die Zeno-Strasse, im Norden über eine neue Querstrasse, die am evangelischen Gemeindezentrum vorbei führt.

Die Fortführung der Münchner Allee ist geplant bis zur jetzigen Teisendorfer Strasse und späteren Knoten Bad Reichenhall Nord.

c) Garagen und Stellplätze

Anlage IV weist die Aufteilung der Stellplätze und Anzahl der Wohneinheiten aus.

Insgesamt ergeben sich für da. 662 WoE ca. 970 Stellplätze, hiervon sind ca. 446 PKW in Garagen untergebracht.

Zur Erhaltung der Grünflächen sind entlang der Münchner Allee, am Hochhaus, nördlich der Mittelschule, entlang der Salzburger Strasse und südlich der Reihenhauszeilen im Bereich des Grünzuges Tiefgaragen vorgesehen.

Ausserdem wird ein grosser öffentlicher Parkplatz gegenüber der Hotelfachschule angelegt, der die Parkraumnot in Bahnhofsnähe beseitigen wird.

d) Öffentliche Gebäude und Anlagen

Im Südteil des Gebietes befindet sich ein grosszügiges Schul- und Sportzentrum mit folgenden öffentlichen Einrichtungen:

- 1) Erweiterungsbau der vorhandenen Volksschule
- 2) Mittelschule
- 3) Gewerbeschule
- 4) Jugend-Freizeitstätte
- 5) Sporthallenanlage mit 3 Turnhallen
- 6) Hallenbad
- 7) Sportplatz
- 8) Öffentl. Bedürfnisanstalt mit Trafo

Im Norden des Geländes ist ein evangelisches Gemeindezentrum vorgesehen.

Da das nahegelegene Institut der Engl. Fräulein in St. Zeno einen Kindergarten betreibt, wurde auf die Einplanung eines solchen verzichtet.

Die notwendigen Kinderspielplätze sind jeweils den Blöcken zugeordnet und in Grünflächen eingebettet.

- e) Die Summe der öffentlichen Flächen ergibt sich aus der Anlage V.

Der Anteil der öffentlichen Grünflächen am Baugebiet beträgt ca. 10 %

III. Kosten und Folgemaßnahmen

- | | |
|--|--|
| a) Erschliessungsanlagen (BauG) ohne Grunderwerb | ca. 1,5 Mill. DM |
| b) Wasserversorgung mit Hausanschluß | 605.000 DM |
| c) Abwasserbeseitigung | 490.000 DM |
| d) Energieversorgung Gas | 290.000 DM |
| | Strom |
| | Hoch- und Niederspannung |
| | einschl. Hausanschluß |
| e) Folgekosten | best. Schulen, Kindergärten, Friedhöfe, reichen aus. Erweiterung der Schulen wäre ohne das neue Baugebiet im Laufe der nächsten Jahre notwendig. |

Durch die Anhebung der Einwohnerzahl sind Auswirkungen auf sämtliche städtischen Einrichtungen zu erwarten.

Die Abwasser werden durch Anschluß an die bestehende Zentralwasserbeseitigungsanlage der Stadt Bad Reichenhall beseitigt. Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Reichenhall. Die Wasserversorgung ist durch das bestehende Versorgungsnetz der Stadt gesichert. Die Müllabfuhr kann von der Stadt mit den vorhandenen Anlagen bewältigt werden.

Insgesamt wird die Stadt Bad Reichenhall bei Anstrengung aller Kräfte in der Lage sein, die durch das neue Baugebiet entstehenden zusätzlichen Aufgaben zu erfüllen.

Anlage IBestand an Gebäuden im bebauungsgebiet St. Zeno - Nord

Hotelfachschule, Dr. Kriener, Zenostraße 6
 Schule St. Zeno, 2 Mädchen-Schulgebäude und Hausmeistergebäude
 Zenostraße 4
 Würstle Max und Maria, Wohnhaus mit bewohntem Nebengebäude,
 Zenostraße 2
 Städt. Bedürfnisanstalt mit Trafo
 Drexler Josef, Wohnhaus, Nebenhaus und Werkstätte
 Engl. Fräulein (früher Seyfried), Gärtnerei mit Baracke
 Spieldiener, Holzstadel
 Schermer Margarete, Wohnhaus, Salzburgerstraße 37
 Tankstelle Liebert, Wohnhaus, Nebengebäude, werkstätte und
 Garage, Salzburgerstraße 37 1/2
 Feuerhaus St. Zeno (Armenhaus), wohnhaus, Salzburgerstr. 39
 Niedermayr, Sägewerk und Wohnhaus, Salzburgerstr. 41 und 41 1/
 Feldacher Johann, Wohnhaus, Salzburgerstraße 43
 Argstatter - weber (Alte Villa Hs.Nr. 47), Salzburgerstraße 47
 weber Katharina, Salzburgerstraße 49, wohnblock
 weber Katharina, Rohbau Block I
 weber Katharina, " " III
 weber Katharina, " " IV
 Baumgart, wohnhaus, Salzburgerstraße 55
 Fagerer Paul, Wohnhaus, Salzburgerstraße 57
 Glaab, Wohnhaus und Gärtnerei - Glashauss, Salzburgerstr. 59
 Matthaues wolfgang, Erdgesch.: Schulzimmer, Obergesch.: wohnung
 Salzburgerstr. 61 1/2
 Matthaues Adalbert, Schulgebäude mit Baracke, Salzburgerstr. 61
 Kunz Karl, wohnhaus, Gärtnerei, Salzburgerstraße 63
 Köck Georg, Gärtnerei, Salzburgerstraße 65, Laden, Salzburger-
 straße 67
 Färber Hubert, altes wohngebäude, Tankstelle, Großwerkstätte,
 Glasergasse 1
 Fuchs Anton, wohnhaus, Glasergasse 3
 Kneissl Zeno und Lina, wohnhaus mit Fremdenvermietung, Glaser-
 gasse 5

Eckert Alfred und Hilde, Bad R'hall, Ulmenhain 2,				Einfam.- Reihen.
Westenhuber Michael u. Therese	"	"	4	"
Pillat Emilie	"	"	6	"
Ruzicka Walter	"	"	8	"
Lankes Maria	"	"	10	"
Pantke Hans	"	"	12	"
Aschauer Ottilie	"	"	14	"
Futterer Irmgard	"	"	16	"
Wimmer Oskar	"	"	18	"
Goebel Friedr.	"	"	20	"
Hofmann Hubert u. Hanni	"	"	22	"
Kasper Josef u. Georgine	"	"	24	"
Dr. Klughardt August u. Rosa	"	"	26	"
Danner Elisabeth	"	"	28	"
Stüber Friedr. u. Anna	"	"	30	"
Lechner Ursula	"	"	32	"
Rosbroy Egon u. Maria	"	"	34	"
Schuhbeck Rose		Ruhpolding		

Anlage IIEigentümergeverzeichnis

für das Gebiet des Bebauungsplanes St. Zeno-Nord

Fl.-Nr.	Fläche	Eigentümer
153/2	3898 qm	Weber Georg und Katharina, Bad Reichenhall, Salzburgerstraße 42
153/7	1184	
153/9	1050	
153/14	1626	
58/8	6094	Institut der Englischen Fräulein
58/6	5676	
67	11237	
67/1	4960	
149	14451	
153	11851	
57	6142	
144	35594	Fagerer Hubert u. Elisabeth, Bad Reichenhall Frühlingstraße 82
144/1	748	
147	21821	Stadt Bad Reichenhall
152	12853	
57/3	420	
69/4	200	
148	660	
58	11938	
58/2	2495	
247/2	8457	
153/13	2008	Liebert Hans u. Katharina, Bad Reichenhall Ludwig-Thomastr. 7
57/7	694	Seyfried Ludwig, Bayerisch-Gmain, Obere Bahnhofstraße
153/3	3147	Niedermayer Kurt, Bad Reichenhall, Salzburgerstr.
172	1851	Kurz Karl, Bad Reichenhall, Salzburgerstr. 1 1/2
172/3	4923	Köck Georg, Bad R'hall, Marzoller Weg 2
173	6460	Färber Hubert, Bad R'hall, Glasergasse 1
141	1618	Fuchs Anton u. Anna, Bad R'hall, Glasergasse 3
170	3770	Glaab Franziska, Bad R'hall, Salzburgerstr. 59
58/7	4682	Dr. Albert Kriener, Bad R'hall, Zeno-Str. 6
58/4	1078	Wirstle Max, Bad R-hall, Zeno-Str. 2

58/3	970 qm	Drechsler Josef, Bad R'hall, Salzburgerstraße 31
57/2	578	Kneißl Zeno, Bad R'hall, Glasergasse 5
140	363	Abfalter Heinrich, Bad R'hall, Glasergasse 7
174/1	188	Eckert Alfred u. Hilde, Bad R'hall, Ulmenhain 2
174/2	139	Westenhubert Michael u. Therese, Bad R'hall, Ulmenhain 4
174/3	129	Pillat Emilie, Bad R'hall, Ulmenhain 6
174/4	122	Ruzicka Walter, Bad R'hall, Ulmenhain 8
174/5	115	Lankes Maria, Bad R'hall, Ulmenhain 10
174/6	117	Pantke Hans, Bad R'hall, Ulmenhain 12
174/7	118	Aschauer Ottilie, Bad R'hall, Ulmenhain 14
174/8	117	Futterer Irmgard, Bad R'hall, Ulmenhain 16
174/9	156	Wimmer Oskar, Bad R'hall, Ulmenhain 18
174/10	467	Goebel Friedr., Bad R'hall, Ulmenhain 20
174/11	149	Hofmann Hubert u. Hanni, Bad R'hall, Ulmenhain 22
174/12	147	Kasper Josef u. Georgine, Bad R'hall, Ulmenhain 24
174/13	149	Dr. Klughardt August u. Rosa, Bad R'hall, Ulmenhain 26
174/14	225	Danner Elisabeth, Bad R'hall, Ulmenhain 28
174/15	299	Stüber Friedr. u. Anna, Bad R'hall, Ulmenhain 30
174/16	150	Lechner Ursula, Bad R'hall, Ulmenhain 32
174/17	150	Rosbroy Egon u. Maria, Bad R'hall, Ulmenhain 34
174/18	309	Schuhbeck Rose, Rühpolding

Anlage III

Wohneinheiten

Bestand

WoE in Mehrfamilienhäusern			
4 Blöcke mit je 9 WoE =	36	WoE	
	3	"	
Einfamilienhäuser =		25	WoE
Bestehende Wohneinheiten	39	+ 25 =	64 WoE

Geplante WoE in Mehrfamilienhäusern

a.d. Münchner Allee			
6 x 28 =	168		
4 x 24 =	96		
3 x 18 =	54		
	36		
	6		
	<hr/>		
	360	360	WoE
a.d. Spange Münchner Allee			
Salzburger Straße		48	WoE
a.d. Salzburger Straße			
1 x 9 =	9		
5 x 12 =	60		
	30		
	<hr/>		
	99	99	WoE
<hr/>		<hr/>	
Geplante WoE in Mehrfamilienhäusern	507	507	WoE

Gepl. Einfamilienhäuser

Reihenhäuser	18		
	21		
	<hr/>		
Reihenhäuser	39		
┌ - Typen	25		
└ - "	27		
	<hr/>		
	91	91	WoE
			<hr/>
			91 WoE
			<hr/>
			662 WoE

Zusammenstellung der WoE

1. Anzahl der WoE in geplanten Mietblöcken	ca. 507
2. Anzahl der WoE in geplanten Einfamilienhäusern	ca. <u>91</u>
3. Gesamtanzahl der WoE in Neubauten	ca. 598
4. Anzahl der WoE in bereits bestehenden Gebäuden (Einfamilien- und Miethäusern)	ca. <u>64</u>
5. Gesamtanzahl der WoE im Bebauungsplangebiet	ca. <u>662</u>

Die 507 geplanten WoE in Mehrfamilienhäusern werden wie folgt aufgestellt:

71	4 Zimmer-Wohnungen mit etwa	100 m ²	=	14 %
152	3 Zimmer-Wohnungen mit etwa	80 - 90 m ²	=	30 %
238	2 Zimmer-Wohnungen mit etwa	50 - 60 m ²	=	47 %
46	1 Zimmer-Wohnungen mit etwa	40 m ²	=	9 %

Die 91 geplanten Einfamilienhäuser werden wie folgt aufgeteilt:

39	2-gesch. Reihenhäuser mit ca.	120 m ²	Wohnfläche	4 Zimmer
52	eingesch. Einfam. Häuser " "	120-140 m ²	"	4-5 "

Anlage IV

Zusammenstellung der Garagen und Stellplätze

1. Gesamtanzahl der WoE im Bebauungsplangebiet	ca. <u>662</u> woE
2. Stellplätze in Garagen	ca. 446
3. Private Parkplätze	ca. <u>234</u>
4. Private Abstellplätze insges.	ca. 630
5. Öffentl. Parkplätze und -Luchten einschl. Besucherparkplätze	ca. <u>290</u>
6. Abstellplätze insgesamt	ca. 970

Anlage VStatistik Gesamt-Gebiet

1. Brutto-Bebauungsplan-Gebiet		ca. 270.500 m ²
2. öffentl. Strassen und Gehsteige (incl. 1/2 Salzburger Str. und 1/2 Zeno Strasse)	ca. 36.500 m ²	
3. öffentl. Fusswege, Plätze und Gehwegweiterungen	+ ca. <u>9.900 m²</u>	
4. öffentl. Verk. Flächen ohne Parkbuchten u. Parkplätze	ca. 46.400 m ²	
5. öffentl. P-Luchten und P-Plätze	+ ca. <u>7.300 m²</u>	
6. Gesamte öffentl. Verkehrs- fläche (mit ruhendem Verkehr)	ca. 53.700 m ²	
7. öffentliche Grünflächen	ca. 23.500 m ²	
8. Flächen des Gemeinbedarfs ohne Überbauung (Sport- platz)	+ ca. <u>14.950 m²</u>	
9. Gesamte öffentliche- und Gemeinbedarfsflächen ohne Überbauung	ca. 92.150 m ² <u>7. 92.150 m²</u>	
10. Netto-Baugebiet		ca. 178.350 m ²
11. Flächen des Gemeinbedarfs mit Überbauung (ohne Sportplatz)		<u>17. 37.150 m²</u>
12. Netto-wohnbaugbiet		<u>ca. 141.200 m²</u>