

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Vogelthenn-Süd

Die Stadt Bad Reichenhall hat derzeit 14.114 Einwohner. Es besteht ein Fehlbedarf von ca. 500 Wohnungen. Die Stadt Bad Reichenhall bemüht sich daher, durch Ausweisung neuer Baugebiete die Errichtung von Wohnungen zu ermöglichen.

I. Allgemeine Angaben:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im wesentlichen zwischen der Entlastungsstraße, der Frühlingstraße, der Adalbert-Stifter-Straße und der Vogelthennstraße. Es ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als neues Wohngebiet ausgewiesen.

Das Gebiet ist besonders in den Randzonen zur Frühlingstraße und zur Entlastungsstraße bereits teilweise bebaut. Die vorhandene Bebauung dient überwiegend Wohnzwecken. An gewerblichen Betrieben sind das Baugeschäft Neubauer in der äußersten nördlichen Ecke des Bebauungsgebietes und eine Schrothkuranstalt an der Vogelthennstraße vorhanden. Außerdem bestehen an der Frühlingstraße der Versorgung des Gebietes dienende Läden.

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNutzVO ausgewiesen werden. Die bestehenden Betriebe Neubauer und Schrothkuranstalt werden ausnahmsweise zugelassen.

Die Eigentümer der im Bereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke ergeben sich aus dem Beteiligtenverzeichnis (Anlage 1).

II. Städtebauliche Erläuterungen:

a) vorgesehene Bebauung

Da das Bauland im Talkessel von Bad Reichenhall sehr knapp ist und die Baulandpreise deshalb ungewöhnlich hoch sind, wird unter Beibehaltung einer aufgelockerten Bauweise eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Im übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend an die bereits vorhandene Bebauung von Mietwohnblöcken an der Frühlingstraße und an der Ludwig-Thoma-Straße, sowie Einfamilienhäusern zwischen Ludwig-Thoma-Straße und Schillerstraße gebunden.

Die Bebauung an der Frühlingstraße wird unter Einweisung an den Bestand 3-geschossig sein, an der Ecke Adalbert-Stifter-Straße Frühlingstraße, jedoch 5-geschossig. Westlich der Ludwig-Thoma-Straße ist die Bebauung ebenfalls 3-4-geschossig als Abschirmung zur Entlastungsstraße. Zwischen der Wohnbebauung am Rande wird die Bebauung im wesentlichen niedrig gehalten mit 2-geschossigen 1-4 Familienhäusern. Nördlich der Adalbert-Stifter-Straße wird eine Grünfläche angeordnet.

Abgesehen von den bereits bestehenden Gebäuden ist nach dem Bebauungsplan die Errichtung von weiteren..... Wohneinheiten möglich.

b) Verkehrssituation

Das Wohngebiet befindet sich in einer sehr ruhigen Lage. Der Lärm der Entlastungsstraße wird durch Bepflanzung und durch die Bebauung soweit als möglich abgehalten. Die Ludwig-Thoma-Straße, die Schillerstraße und die Adalbert-Stifter-Straße sind reine Erschließungsstraßen. Lediglich auf der Frühlingstraße und Vogelthennstraße bewegt sich auch Durchgangsverkehr.

c) Garagen und Stellplätze

Für alle Grundstücke wurden Garagen und Stellplätze eingeplant. Für das Grundstück Plan-Nr.102/3 mit der 5-geschossigen Bebauung wurde eine Tiefgarage angeordnet. Für je 1 1/2 Wohnungen wurde 1 Stellplatz angenommen.

d) Ausnutzung

Bei der vorgesehenen Bebauung wird die Grundflächenszahl von 0,24 und die Geschossflächenszahl von 0,80 nicht überschritten. Eine Ausnutzung über 0,6 besteht jedoch nur für die Wohnblöcke an der Frühlingstraße und westlich der Ludwig-Thoma-Straße. Die übrige Bebauung erreicht im wesentlichen eine Geschossflächenszahl zwischen 0,4 und 0,5.

III. Kosten und Folgemaßnahmen:

a) Erschließungsanlagen im Sinne des Bundesbaugesetzes

Die unter Ziffer II/6 genannten Erschließungsanlagen sind im wesentlichen bereits hergestellt. Lediglich die Gehsteige an der Schillerstraße und die Verschleißschicht für die Fahrbahnen der Ludwig-Thoma-Straße, Adalbert-Stifter-Straße und Schillerstraße stehen noch aus. Sie werden voraussichtlich im Herbst ds. Js. fertiggestellt. Die Erschließungskosten im Sinne des BBauG wurden zum großen Teil bereits erhoben und werden im Übrigen nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen erhoben.

Der Gesamtaufwand für die Erschließung dieses Gebietes beläuft sich auf ca. DM 270.000,-. In diesem Gebiet sind die vorhandenen historischen Straßen nicht enthalten.

b) Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Energieversorgung sind bereits vorhanden.

c) Folgekosten

Unmittelbare Auswirkungen auf städtische Einrichtungen werden durch das neue Baugebiet nicht erwartet. Die vorhandenen Verwaltungsgebäude und Schulen, die Wasserversorgungsanlagen, die Abwasserbeseitigungsanlagen, die Müllabfuhr, die Energieversorgungsanlagen sowie der Friedhof sind noch aufnahmefähig. Für die Jugend wird im benachbarten Bebauungsplan St. Zeno Nord ein modernes Schul- und Sportzentrum geschaffen. Im Bebauungsplan St. Zeno Nord ist außerdem eine neue ev. Kirche vorgesehen.

Die Stadt verkennt nicht, daß durch jede räumliche Ausdehnung der Bebauung und der damit verbundene Bevölkerungszuwachs die bestehenden öffentlichen Einrichtungen weiter belastet werden und damit zur gegebenen Zeit die eine oder andere Erweiterung notwendig wird.