08.09.80

ORTSPLANUNGSSTELLE FÜR OBERBAYERN

BAD REICHENHALL

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen
2.0	Planungsgrundlagen
2.1	Lage im Raum
2.11	Landesplanerische Einordnung, Verwaltungsgliederung
2.12	Naturräumliche Grundlagen, landschaftliche Besonderheiten
2.13	Überörtlicher Verkehrsanschluß
2.2	Bevölkerung
2.21	Bevölkerungsentwicklung
2.22	Erwerbsstruktur der Bevölkerung
2.23	Pendlerbewegungen
2.3	Wirtschafts- und Erwerbsgrundlagen
2.4	Hauptfunktionen der Stadt
2.5	Struktur der Stadt
2.6	Siedlung
2.61	Siedlungsstruktur
2.62	Wohnungsbestand
2.63	Wohnungsbelegung
2.7	Infrastrukturausstattung
2.71	Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Grünflächen
2.72	Private Versorgungseinrichtungen
2.73	Örtliches Verkehrsnetz
2.74	Wasserversorgung
2.75	Abwasserbeseitigung
2.76	Energieversorgung
2.77	Abfallbeseitigung
3.0	Zielvorgaben
3.1	Landesplanerische Ziele
3.2	Regionale Ziele
3.3	Ziele des Landschaftsplanes
3.4	Ortsplanerische Leitgedanken
4.0	Planung
4.1	Bauflächenbedarf
4.11	Wohnbauflächenbedarf
4.12	Gewerblicher Bauflächenbedarf

4.13 Flächenbedarf für Einrichtungen des Gemeinbedarfs, öffentliche Grünflächen
4.2 Bauflächendarstellungen
4.3 Zusammenfassung zu den Bauflächendarstellungen

1.0 Vorbemerkungen

Die Stadt Bad Reichenhall besitzt einen Wirtschaftsplan aus dem Jahr 1951, der am 27.6.1963 zum unbefristet geltenden Flächennutzungsplan erklärt wurde. Als dieser Plan der baulichen Entwicklung der Stadt in keiner Weise mehr gerecht werden konnte, beauftragte die Stadt am 9.9.1965 die Ortsplanungsstelle mit der Ausarbeitung eines Flächennutzungsplanes. Es stellte sich jedoch bald heraus, daß das Stadtgebiet wegen seiner engen baulichen Verflechtungen mit den umliegenden Gemeinden Karlstein, Bayerisch Gmain und Marzoll nicht isoliert betrachtet werden kann. Es wurde daher vereinbart, die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes solange zurückzustellen, bis das Ergebnis der Gebietsreform feststeht. Außerdem sollte noch ein Verkehrsgutachten für die Innenstadt abgewartet werden.
Zwischenzeitlich liegt das Ergebnis der Gebietsreform vor. Die Gemeinden Karlstein und Marzoll wurden nach Bad Reichenhall eingemeindet. Die Stadt beauftragte am 29.3.1978 die Ortsplanungsstelle mit der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes. Am 30.4.1979 erhielt die Ortsplanungsstelle die notwendigen Kartengrundlagen, sodaß am 1.6.1979 die wichtigsten Träger öffentlicher Belange zur Bestandsaufnahme gehört werden konnten. Am 5.2.1980 wurde der Stadt der erste Vorentwurf zum Flächennutzungsplan vorgelegt.
Im Jahr 1979 wurde das Büro Dipl. Ing. Walter Blendermann, Eurasburg-Berg, mit der Ausarbeitung eines Landschaftsplanes beauftragt.
Der Flächennutzungsplan wird für einen Zeitraum von 10 Jahren aufgestellt. Sobald es die Änderungen der Rahmenbedingungen oder die künftige Entwicklung der Stadt erfordern - spätestens jedoch bei Ablauf des

Planungszeitraumes - ist der Flächennutzungsplan durch Änderung oder Neuaufstellung fortzuschreiben.

2.0 Planungsgrundlagen

2.1 Lage im Raum

2.11 Landesplanerische Einordnung, Verwaltungsgliederung

Die Stadt Bad Reichenhall wurde im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum eingestuft. Die Stadt liegt an keiner überregionalen Entwicklungsachse. Nach dem derzeitigen Stand der Regionalplanung ist noch im Zuge der Bundesstraße 20 eine regionale Entwicklungsachse Burghausen - Laufen - Freilassing - Bad Reichenhall - Berchtesgaden vorgesehen. Durch die Gebietsreform wurden am 1.5.1978 die Gemeinden Marzoll und Karlstein nach Bad Reichenhall eingemeindet. Die Gemeinde Karlstein besitzt einen Wirtschaftsplan aus dem Jahr 1960, der am 26.6.1963 zum unbefristet geltenden Flächennutzungsplan erklärt wurde.

2.12 Naturräumliche Grundlagen, landschaftliche Besonderheiten

Das Stadtgebiet und die Gemeinde Karlstein liegen in einem geschützten Talkessel, der von der Saalach durchflossen wird. Die Nordseite des Talkessels wird durch den 1771 m Hochstaufen und den 1782 m hohen Zwiesel gebildet. Im Westen liegt der 833 m hohe Siebenpalven, im Süden bildet der Gebirgsstock des Lattengebirges die räumliche Talbegrenzung. Die Ostseite des Talkessels wird durch das nur 577 m hohe Kirchholz begrenzt, das nach Osten in die bewaldeten Vorberge des Untersbergs übergeht.

Die Stadt entwickelte sich auf dem rund 475 m hoch gelegenen ebenen Talboden östlich der Saalach. Rund 50 m oberhalb der Stadt Bad Reichenhall liegt auf einer Hochebene zwischen Lattengebirge und Kirchholz die Gemeinde Bayerisch Gmain. Nordöstlich des Stadtgebietes verengt sich das Saalachtal auf rund 1 km Breite, da sich an dieser Stelle die Ausläufer des Hochstaufen und das Kirchholz nähern. Jenseits der Engstelle beginnt die freie Voralpenlandschaft, die sich ohne wesentliche Erhebungen bis Freilassing und Salzburg hinzieht. Das Gebiet der ehem. Gemeinde Marzoll liegt bereits außerhalb des eigentlichen Talkessels der Stadt am südlichen Rand der freieren Voralpenlandschaft.

Der Talkessel der Stadt wird von der Saalach in nord-südlicher Richtung durchflossen. Die Auwaldbereiche, welche früher den Fluß begleiteten, sind im unmittelbaren Bereich der Stadt stark durch andere Nutzungen in Anspruch genommen worden. Auch im Gebiet der ehem. Gemeinde Marzoll, in dem noch größere Auwaldflächen liegen, sind diese durch eine Müllkippe und durch das Klärwerk verringert worden.

Ausschließlich von der Topografie her gesehen, kann der ebene Talboden beiderseits der Saalach - mit Ausnahme der Auwaldbereiche - als bebaubar angesehen werden. Die umgebenden Berghänge und das Moränengebiet nordwestlich von Karlstein und im Bereich Nonn können sowohl von der Topografie her gesehen als auch aus anderen Gründen nicht als bebaubar betrachtet werden. In Zahlen ausgedrückt bedeutet dies, daß rd. 23 % des 27.28 qkm großen Stadtgebiets als theoretisch bebaubar betrachtet werden können.

2.13 Überörtlicher Verkehrsanschluß

Der nördliche Bereich der ehem. Gemeinde Marzoll wird in west-östlicher Richtung von der Bundesautobahn A 21 München - Salzburg durchquert.
Die Stadt ist über die Bundesstraße 20 an die Autobahn angeschlossen. Die Bundesstraße 21 führt durch die ehem. Gemeinde Marzoll nach Salzburg. In südlicher Richtung führt die Bundesstraße 20 nach Berchtesgaden weiter, während die Bundesstraße 21 durch das Saalachtal über Schneizlreuth zur Landesgrenze und nach Lofer weiterführt. Im Stadtbereich sind die Trassen der Bundesstraße 2 und 21 erheblich mit dem Transitverkehr Salzburg - Lofer belastet. Die Staatsstraße 2101 verbindet die Stadt am Thumsee vorbei mit der Queralpenstraße B 305.

Im Stadtgebiet liegt außerdem die eingleisige, elektrifizierte Bahnlinie Freilassing - Bad Reichenhall - Berchtesgaden. An Werktagen verkehren durchschnittlich 35 Reisezüge und 7 Güterzüge. Die Bundesbahn hat mitgeteilt, daß keine Untersuchungen über eine mögliche Verlagerung des Verkehrs von der Schiene auf die Straße durchgeführt wurden. Planungen über einschneidende Veränderungen der Bahnanlagen sind in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.
Die Stadt ist über 3 Bahnbuslinien erreichbar. Es handelt sich um die Kursbuchstrecken 1495 Passau - Bad Reichenhall - Berchtesgaden, 9452 Bad Reichenhall - Freilassing - Tittmoning und 9541 Bad Reichenhall - Berchtesgaden - Königssee / Jennerbahn.

2.2 Bevölkerung

2.21 Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsaufbau und Bevölkerungsverteilung

Über die Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt gibt die folgende Tabelle Aufschluß:

Jahr	Bad R´hall	Karlstein	Marzoll	Gesamt
1959	13.556	2.175	1.289	17.020
1961	13.273	2.186	1.231	16.690
1963	14.074	2.286	1.340	17.700
1965	14.232	2.350	1.558	18.140
1967	14.890	2.409	1.904	19.203
1969	14.894	2.487	2.103	19.484
1971	13.343	2.463	1 971	17.777
1973	13.267	2.709	2.053	18.029
1975	13.048	2.791	2.154	17.993
1977	12.792	2.836	2.159	17.787
Gebietsreform				
1978	17.881	-	-	17.881

Umgerechnet auf den Stand nach der Gebietsreform nahm die Stadt von 1959 bis 1969 um 2.064 Einwohner zu. Das entspricht 12,1 % der Bevölkerung, bezogen auf 1959. Von 1969 bis 1977 nahm die Stadt um 1.697 Einwohner ab, was, bezogen auf 1969, einer Abnahme von 8,7 % entspricht. Wenn man die Stadt Bad Reichenhall und die ehem. Gemeinden Karlstein und Marzoll einzeln betrachtet zeigt sich, daß die

Stadt bis 1969 an Einwohnern zunahm, danach jedoch von 14.894 auf 12.792 Einwohner abnahm. Im Jahr 1977 wohnten in der Stadt 5,6 % weniger als 1959. Die Gemeinde Karlstein dagegen wuchs von 1959 bis 1977 kontinuierlich um insgesamt 30,4 % Einwohner. Doppelt so stark wuchs die Gemeinde Marzoll, von 1959 bis 1977 um insgesamt 67,5 %.

Rund 72 % der Einwohner wohnten im Jahr 1977 im ehemaligen Stadtgebiet.

2.22 Erwerbsstruktur der Bevölkerung

Die Erwerbstätigen der Stadt verteilten sich im Jahr 1970 folgendermaßen auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche:

Gebietsstand 1.5.1978

Wirtschaftsbereich	Erwerbspersonen 1970 absolut	in % der Erwerbspersonen insgesamt
Land- und Forstwirtschaft	63	1,0
Produz. Gewerbe	1.369	22,2
Handel, Verkehr	3.461	56,1
Sonst.Dienstleistungen	1.280	20,7
i n s g e s a m t :	6.173	

Gegenüber der Volkszählung 1961 hat die Zahl der Erwerbspersonen im primären und sekundären Sektor abgenommen, gleichzeitig wuchs der Anteil des tertiären Sektors auf über 76,8 % der Erwerbspersonen. Im Vergleich mit anderen Mittelzentren fällt der niedrige Anteil an Erwerbspersonen im sekundären Sektor auf. Innerhalb des produzierenden Sektors entfallen mehr als 50 % der Arbeitsplätze auf das Baugewerbe. Der hohe Anteil der Arbeitsplätze (bzw. Beschäftigten) des Dienstleistungsbereiches erklärt sich aus der dominierenden Stellung der Fremdenverkehrs- und Kurfunktion der Stadt Bad Reichenhall. Bad Reichenhall ist als weltbekannte Kurstadt naturgemäß mit Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen gut ausgestattet.

2.23 Pendlerbewegungen

Die Bedeutung der Arbeitsplatzfunktion Bad Reichenhalls veranschaulichen die Berufspendelwanderung. So standen im Jahre 1970 (Volkszählung) 519 Auspendlern 3.287 Einpendler gegenüber, was Bad Reichenhall als relativ bedeutendes Einpendlerzentrum der Region kennzeichnet.

2.3 Wirtschafts- und Erwerbsgrundlagen

Der mit Abstand wichtigste Wirtschaftsbereich der Stadt ist der tertiäre Sektor, in dem über 76 % der Erwerbspersonen tätig sind. Im Fremdenverkehrsjahr 1977 verzeichnete Bad Reichenhall 82.947 Gästeankünfte. Mit 1.172.025 Gästeübernachtungen wurde innerhalb der Region ein Spitzenwert erzielt. Die überdurchschnittliche Auslastung der Bettenkapazität von 57 % ist nicht zuletzt der Saisonunabhängigkeit des Kurbetriebes zuzuschreiben. Die Zahl der Beschäftigten in der Stadt hat von 1961 bis 1971 um 6,2 % zugenommen, wobei eine Abnahme der Arbeitsplätze in Marzoll eine starke Zunahme der Arbeitsplätze in der Stadt Bad Reichenhall gegenüberstand.

Zwischen den einzelnen Wirtschaftssektoren sind auffallende Entwicklungsunterschiede zu verzeichnen, wie aus der folgenden Tabelle zu entnehmen ist:

Entwicklung der Wirtschafts-Sektoren

	Beschäftigte gesamt			Sektor I Forst- u. Landwirtschaft				Sektor II prouzierendes Gewerbe				Sektor III Dienstleistungen			
	1961 abs.	1970 abs.	61/70 %	1961 abs.	1970 abs.	1970 % d.Erwerbstätig.	61/70 %	1961 abs.	1970 abs.	1970 % d.Erwerbst.	61/70 %	1961 abs.	1970 abs.	1970 % d.Erwerbst.	61/70 %
Bad Reichenhall ges.	7530	8191	+ 8,8	- *	14	0,2	-	2260	2344	28,6	+ 3,7	5270	5833	71,2	+10,7
Karlstein	803	815	+ 1,5	-	14	1,7	-	359	417	51,2	+16,2	444	384	47,1	-13,5
Marzoll	534	451	- 15,5	-	0	0	-	262	93	20,6	-64,5	272	358	79,4	+31,6
Gemeinde gesamt	8867	9457	+ 6,2	-	28	0,3	-	2881	2854	30,2	- 0,9	6016	6555	69,3	+ 9,0
Oberbayern					144.863	8,9			695.730	42,9			781.097	48,2	
Bayern					646:911	13,2			2.309.194	47,2			1.938.389	39,6	

*) Vergleichsdaten 1961 fehlen
(wegen geringer Beschäftigtenzahl im Weiteren nicht ausgewertet)

2.4 Hauptfunktionen der Stadt

Als Fremdenverkehrsschwerpunkt und weltbekanntes Kurbad liegt die wichtigste Funktion der Stadt im Handels- und Dienstleistungssektor. Die wichtigsten privaten und öffentlichen Dienstleistungsbetriebe konzentrieren sich im wesentlichen auf das Stadtgebiet. Zum Beispiel liegen 75 % der Gästebetten in der Stadt, im Vergleich dazu sind in Karlstein nur 18 % und in Marzoll 7 % der Betten vorhanden. Auch die wichtigsten Läden und Geschäfte liegen fast ausschließlich im Stadtzentrum. Im Vergleich zu Karlstein, das u.a. die sehr große Bundeswehr-Kaserne enthält, ist die ehem. Gemeinde Marzoll noch am stärksten landwirtschaftlich geprägt.

Auch als Wohnstandort hat die Stadt im Vergleich zu den ehem. Gemeinden überragende Bedeutung. Die Wohngebiete der Stadt liegen günstig zum Stadtzentrum. Die neueren Wohngebiete der Ortsteile Karlstein und Marzoll sind vergleichsweise schlecht mit Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen versorgt.

2.6 Siedlung

2.61 Siedlungsstruktur

Seit der Gebietsreform umfaßt das Stadtgebiet 27,28 qkm. Die Bevölkerungsdichte beträgt im ehem. Stadtgebiet 1.831 Einwohner pro qkm, in der ehem. Gemeinde Karlstein 154 Einwohner pro qkm und in der ehem. Gemeinde Marzoll 427 Einwohner pro qkm. Im gesamten Stadtgebiet liegt die durchschnittliche Einwohnerdichte bei 655 Einwohner pro qkm.

Eindeutiger Siedlungsschwerpunkt im Planungsgebiet

ist der Stadtkern Bad Reichenhall, der an der Saalach auf sehr altem Siedlungsboden liegt. Die Stadt verdankt ihren Aufstieg dem Salz, dessen Vorkommen hier bereits den Römern bekannt war. Unter Karl dem Großen wurde eine Pfarrei bei der Saline errichtet. 966 wird Reichenhall als Münzstätte genannt. 1158 verlieh Heinrich der Löwe Reichenhall das Stadtrecht. Der Besitz Reichenhalls und damit der "reichen" Salzvorkommen war für Jahrhunderte Streitobjekt zwischen Bayern und Salzburg. Das bei der Verwaltungsneueinteilung 1507 dem Rentamt München zugewiesene Reichenhall blieb seit 1587 endgültig unbestritten bei Bayern. Im Laufe der sehr wechselvollen Stadtgeschichte sind wiederholte Überschwemmungen und Brände zu verzeichnen. Am schlimmsten wütete die Feuersbrunst von 1834, die zahlreiche Denkmäler vernichtet hat und die Stadt als einst charakteristisches Beispiel der Inn-Salzachtal-Bauweise bis auf geringe Reste vernichtet hat.

Nonn ist unter dem Namen Nane der älteste Siedlungsboden im Reichenhaller Gebiet. Noch vor der Gründung der Pfarrei St. Zeno in karolinischer Zeit, dürften sich hier die ersten Siedler auf der überschwemmungssicheren Hochterrasse am Fuße des Staufen niedergelassen haben, 788 wird der Ort, 1144 die Kirche erwähnt.

Der Kirchenbau mit seiner schindelgedeckten Zwiebelhaube inmitten des stilvollen Bergfriedhofes ist ein signifikantes Wahrzeichen der ersten Landnahme in diesem Raum geworden. Die historische Situation ist bis auf den heutigen Tag weitgehend erkennbar geblieben. Von zwei Gehöften ostwärts flankiert, hat das Ambiente der Georgskirche in Nonn den Charakter einer weilerartigen Siedlung inmitten des

breiten Wiesengürtels, der als erste Geländeterrasse über dem Flußtal der Saalach mit ihren geschlossenen Auwäldern liegt. Nordwärts schließt sich die Waldzone an, die in die schrofigen Hochlagen des Hochstaufen überführt. Diese charakteristische Dreizonung ist ein Landschaftsbild von geschichtlichem Rang und großer Eindrücklichkeit, das durch jede weitere, wenn auch noch so geringfügige bauliche Expansion mit Sicherheit wesentliche Merkmale seiner historischen Zeugnisfunktion und darüber hinaus seines landschaftlichen Reizes verlöre.

Die Altstadt Bad Reichenhalls entwickelte sich zwischen dem rechten Saalachufer und den Abhängen des Streitbühls und Kirchholzes. Die Salinenanlagen und der ehem. Triftplatz spielten in der Struktur der Altstadt eine bedeutende Rolle. In späterer Zeit wurden am nördlichen Rand der Altstadt die Kuranlagen mit Kurhaus, Gradierwerk und Kurgarten angelegt. Über den Rupertuspark sind die zentral gelegenen Kuranlagen mit den Saalachauen und dem Ortsteil Nonn verbunden. Die alten Villenviertel nördlich des Kurgartens und beiderseits des Rupertusparks sind mit ihren alten Alleebäumen und teilweise reizvollen Gebäuden für das Stadtbild von hohem Wert. Die neueren Baugebiete beiderseits der Münchner Allee und der Frühlingstraße fallen im Vergleich zu den älteren Villenvierteln hinsichtlich ihrer städtebaulichen Qualität ab. Westlich der Salzburger Straße im Bereich der Adolf-Schmidt-Straße ist die Bebauung der Stadt mit den Wohnvierteln der Gemeinde Bayerisch Gmain zusammengewachsen.

In neuerer Zeit, insbesondere nach dem Zweiten Weltkrieg wurde der Auwaldbereich beiderseits der

Saalach im Stadtgebiet stark beansprucht. Nördlich der Frühlingstraße und Grabenbachstraße entstanden im Auwald ein Gewerbegebiet und ein größeres Wohngebiet. Die Entlastungsstraße für den Transitverkehr, auf der die Bundesstraßen 20 und 21 und die Europastraße 17 verlaufen, wurde teilweise in den Auwald gelegt. Westlich der Saalach entstand im Auwald eine umfangreiche Kleingartensiedlung. Auch die Sportanlagen und Tennisplätze der Stadt wurden im Bereich des Ortsteiles Nonn im Auwald angelegt.

Ebenfalls westlich der Saalach entstand teilweise auf dem Gebiet der Stadt, teilweise auf dem Gebiet der ehem. Gemeinde Karlstein eine umfangreiche Kasernen-Anlage, die sowohl für das Stadtbild als auch für die bauliche Entwicklung der Stadt erhebliche Schwierigkeiten bereitet.

In Karlstein entstanden südlich der Staatsstraße 2101 und im Bereich der Pankraz-Straße umfangreiche Wohngebiete, in denen das freistehende Einfamilienhaus und teilweise in neueren Bauabschnitten, das Reihenhaus vorherrscht.

In der ehem. Gemeinde Marzoll entstanden an mehreren Stellen neuere Wohngebiete. Die bauliche Entwicklung der Gemeinde kann aus städtebaulicher Sicht nicht als günstig bezeichnet werden. Die weitgehend aus freistehenden Einfamilienhäusern bestehende Wohnbebauung verteilt sich auf die Gebiete Schwarzbach, Türk, Marzoll und Weißbach. Keine dieser Siedlungen besitzt die für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktur. Durch die teilweise stark aufgesplitterte Bebauung wurde die Landschaft mehr als notwendig in Anspruch genommen.

In Karlstein und im Stadtgebiet Bad Reichenhall sind die ebenen Talflächen weitgehend mit Bebauung oder anderen Nutzungen belegt. Lediglich nördlich des neugebauten Landratsamtes und zwischen den einzelnen Siedlungsteilen der ehem. Gemeinde Marzoll befinden sich noch größere Freiflächen.

Die Moränenlandschaft bei St. Pankraz, im nordwestlichen Bereich der ehem. Gemeinde Karlstein und die Wiesenhänge im Ortsteil Nonn wurden teilweise mehr als ortsplanerisch und landschaftsplanerisch vertretbar durch Bebauung beansprucht.

Mit Ausnahme des Geländes der Neuen Saline und des Gewerbegebiets beiderseits der Gewerkenstraße sind in Bad Reichenhall keine größeren zusammenhängenden Gewerbegebiete vorhanden.

2.62 Wohnungsbestand

Am 31.12.1976 (Gebietsstand 1.5.1978) waren im Stadtgebiet insgesamt 2.279 Wohngebäude mit 7.924 Wohnungen vorhanden. Davon enthielten 1.544 ein und zwei Wohnungen, 735 Wohngebäude drei und mehr Wohnungen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen betrug in den letzten Jahren:

1975	60 Wohnungseinheiten
1976	95 Wohnungseinheiten

Von den insgesamt 2.279 Wohngebäuden der Stadt (Stand 31.12.1976) wurden 22,7 % vor 1900, 21,4 % von 1901 bis 1948 und 55,8 % nach 1949 errichtet. Verglichen mit ähnlich großen Städten besitzt die Stadt nicht überdurchschnittlich viele alte Wohngebäude. Es kann daher nicht damit gerechnet werden, daß neue Wohnbauflächen aufgrund überalteter

Bausubstanz oder zu hoher baulicher Dichte notwendig wären.

2.63 Wohnungsbelegung

Am 31.12.1976 waren die 7.924 Wohnungen der Stadt mit einer Dichte von 2,24 Einwohnern pro Wohneinheit belegt. Die Wohnungen des Landkreises waren zum gleichen Zeitpunkt mit 2,55 Einwohnern pro Wohnung, die Wohnungen des Landes Bayern mit 2,72 Einwohnern pro Wohneinheit belegt. (Weitere Vergleichszahlen: Garmisch Partenkirchen 2,34 Einwohner pro Wohnung, Traunstein: 2,37 Einwohner pro Wohnung)

Obwohl allgemein die Tendenz zu beobachten ist, daß die Belegungsdichte der Wohnungen abnimmt, ist für die Stadt Bad Reichenhall nicht zu erwarten, daß die Belegungsdichte während des 10-jährigen Planungszeitraumes nennenswert abnehmen wird. Bereits jetzt zeigen die Vergleichszahlen, daß die Wohnungen der Stadt mit einer sehr geringen Dichte belegt sind. Es kann daher kein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund zu hoher Belegungsdichte der Wohnungen errechnet werden.

2.7 Infrastrukturausstattung

Gemeinbedarfseinrichtungen, öffentliche Grünflächen

In der Stadt sind ein Gymnasium, eine Mädchen-Mittelschule, eine Hauptschule, vier Grundschulen, zwei Sonderschulen und eine Staatliche Berufsschule vorhanden. Außerdem liegen in der Stadt fünf Kindergärten. Weitere wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen sind die Hotel-Fachschule und die Eislauf- und Schwimmhalle an der Münchner Allee und das

Städtische Krankenhaus westlich der Kurfürstenstraße.

Die wichtigsten öffentlichen Grünflächen im Stadtgebiet sind der Kurgarten, der Rupertus-Park und der Karls-Park. Über den Rupertus-Park ist der Zugang zu den Auwaldbereichen beiderseits der Saalach möglich. Weder für die Gemeinbedarfseinrichtungen, noch für die Grünflächen hat die Stadt zur Zeit Erweiterungsabsichten. Die wichtigsten Gemeinbedarfseinrichtungen und öffentlichen Grünflächen konzentrieren sich auf den Stadtbereich.

Die für die Kurstadt Bad Reichenhall lebensnotwendigen Kureinrichtungen liegen im Umfeld des Kurgartens und beiderseits des Rupertus-Parks. Die Bestandsaufnahme zum Flächennutzungsplan hat ergeben, daß sich in den Gebieten zwischen Bahnhofstraße, Salzburger Straße, Mozartstraße und Kurgarten und beiderseits des Rupertus-Parks bis zur Luitpoldstraße im Westen und Traunfeldstraße im Osten so viele private und öffentliche Kureinrichtungen befinden, daß eine Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kurgebiet gerechtfertigt erscheint.

2.72 Private Versorgungseinrichtungen

Die Bestandsaufnahme zum Flächennutzungsplan hat gezeigt, daß die wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten der Stadt im Bereich der Altstadt entlang der Ludwigstraße und Salzburger Straße liegen. Diese Straßen wurden zusammen mit kleineren Seitenstraßen als Fußgängerzone ausgebildet. Die Baugebiete der umliegenden Ortsteile Karlstein und Marzoll sind vergleichsweise schlecht mit privaten Versorgungs-

einrichtungen ausgestattet. Für die Einwohner dieser Wohngebiete bedeutet dies, daß sie auf öffentliche Verkehrsmittel oder das private Kraftfahrzeug angewiesen sind, um zu den Einkaufsmöglichkeiten der Stadt zu gelangen.

2.73 Örtliches Verkehrsnetz

Die Stadt hat in den Jahren 1967 bis 1970 vom Institut für Verkehrsplanung und Verkehrswesen der Technischen Universität München eine Verkehrsuntersuchung für die Stadt anfertigen lassen. Durch diese Verkehrsuntersuchung wurde die Anlage der Fußgängerzone ermöglicht. Das Stadtzentrum wurde damit erheblich aufgewertet. Auch der Kurbetrieb hat dadurch erheblich an Attraktivität gewonnen, da der Kurgarten und die wesentlichen Kureinrichtungen unmittelbar an die Fußgängerzone angeschlossen sind. Durch zahlreiche Parkplätze im Umfeld der Fußgängerzone und rückwärtige Andehnungsmöglichkeiten ist das Funktionieren der verkehrsfreien Bereiche gewährleistet.

Die neueren Wohngebiete der Stadt und der Ortsteile Karlstein und Marzoll sind ausreichend erschlossen. Erwähnenswert sind im Stadtgebiet die alten und neu angelegten Alleestraßen, die für das Stadtbild von erheblicher Bedeutung sind. Auch in den neueren Gebieten sollte versucht werden, das Straßenbild durch Baumpflanzungen zu verbessern. Die wichtigsten Anbindungen des örtlichen Verkehrsnetzes an die Entlastungsstraße für den Fernverkehr bestehen im Bereich des Landratsamtes im Norden der Stadt und bei der Einmündung der Staatsstraße 2101 auf die Entlastungsstraße. Die Entlastungsstraße ist erheblich mit Fern- und Transitverkehr belastet. Zur Zeit wird in einem Raumordnungsverfahren eine

Umgehungsstraße der Stadt, die unter dem Kirchholz als Tunnel verlaufen soll, untersucht. Zwischen der Stadt und der ehem. Gemeinde Marzoll besteht als einzige Verbindung die mit dem Fernverkehr belastete Salzburger Straße. Durch häufige Staus ist die Verbindung zwischen der Stadt und Marzoll erheblich eingeschränkt. Dieser Zustand würde sich erst verbessern, wenn die Umgeheungsstraße unter dem Kirchholz realisierbar ist.

2.74 Wasserversorgung

Im Bereich der Stadt Bad Reichenhall bestehen seit der Gebietsreform drei getrennte zentrale Wasserversorgungsanlagen in Marzoll, Karlstein und Bad Reichenhall. Der jetzige Stadtteil Marzoll bezieht das benötigte Wasser aus Quellen auf österreichischem Staatsgebiet, auf welchem auch der rund 200 cbm fassende Hochbehälter errichtet wurde. Zur Deckung des Spitzenbedarfs besteht ein Verbund mit der Anlage der Stadt Bad Reichenhall.

Für Karlstein liegt der Stadt eine Planung über eine Erweiterung vor, da die in den Jahren 1928/29 erstellte Anlage veraltet ist. Es soll dabei das Rohrnetz den derzeitigen Erfordernissen angepaßt, ein Hochbehälter errichtet und eine Quelle neu gefaßt werden. Die Planung bedarf im Hinblick auf einen Verbund mit der städtischen Anlage einer grundlegenden Überarbeitung.

Die Stadt Bad Reichenhall bezog bisher Wasser aus dem Listsee- und Listwirt-Gebiet, sowie aus zwei Brunnen in der Nonner Au. Durch Färbungs- und Salzungsversuche wurde nachgewiesen, daß bei verschiedenen Quellen die Verunreinigungsgefahr durch Oberflächenwasser (Listsee) bzw. durch Abwasser

besteht; sie müßten aufgelassen werden. Zum Ausgleich der nun fehlenden Wassermengen ist die Stadt derzeit damit befaßt, neue Grundwassererschliessungen im Gebiet Weitwiese, östlich der Fischzucht-Anstalt und in der Nonner Au vorzunehmen. Erst nach deren erfolgreichem Abschluß kann die Versorgung als gesichert bezeichnet werden.

Im Bereich des Thumsees sind mengenmäßig ausreichende Einzelversorgungsanlagen, Padinger Alm, Vocker, Madlbauer, Kecht, Seebichl, Kugelbach, sowie die Anlage des Wasserbeschaffungsverbandes Thumsee-Ost vorhanden.

Für die Solequellen in Bad Reichenhall hat das Bayerische Staatsministerium des Innern mit Entschließung vom 11.3.1937 ein fast das ganze Stadtgebiet umfassendes Schutzgebiet festgesetzt. Die Saline Bad Reichenhall hat ferner Bohrungen zur Erschließung von Sole niedergebracht; das Verfahren zur Anerkennung als Heilquelle wird derzeit durchgeführt.

2.75 Abwasserbeseitigungen

Die Stadt Bad Reichenhall baut derzeit ein neues Klärwerk, an das die Ortsteile Karlstein und Marzoll angeschlossen werden. Ebenso soll das Kanalnetz in den nächsten Jahren nach einer Planung des Büros Regierungsbaumeister Michele, München, saniert werden.

Das neue Klärwerk wird für 90.000 Einwohner + Einwohnergleichwerte (EGW) ausgelegt; Es ist somit eine erhebliche Reserve für eine Zukunftsentwicklung berücksichtigt. Der Standort des neuen Klärwerks liegt bei Schwarzbach.

2.77 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist gesichert, sie erfolgt auf Landkreisebene.

3.0 Zielvorgaben

3.1 Landesplanerische Ziele

Das Landesentwicklungsprogramm enthält bereits rahmengebende Ziele für die Entwicklung der Region 18 Süd-ost-Oberbayern. Im folgenden, werden auszugsweise Ziele des Landesentwicklungsprogrammes wiedergeben, welche für die künftige Entwicklung der Stadt von Bedeutung sind:

Übergeordnetes, regionales Ziel:

Die Wachstumsdynamik der Region soll insgesamt erhalten und in Teilräumen gestärkt werden. Die Region soll dadurch in stärkerem Maß zur Entlastung des großen Verdichtungsraumes München beitragen.

Bevölkerung und Arbeitsplätze:

Die nach der Status-quo-Entwicklung zu erwartende Bevölkerungszunahme soll durch eine Verminderung der Zuwanderung gedämpft werden. Die Bevölkerungsentwicklung soll nur gering über dem Landesdurchschnitt liegen.

Eine etwas überdurchschnittliche Zunahme der gewerblichen Arbeitsplätze ist anzustreben. Besondere Bedeutung ist der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich zuzumessen. Der nach der Status-quo-Entwicklung zu erwartende Aus-

pendlerüberschuß soll verringert werden.

In den Arbeitsmärkten der Räume Freilassing und Traunstein / Traunreut soll auch mit Wirkung für die benachbarten Arbeitsmärkte in den Räumen Bad Reichenhall und Berchtesgaden die industrielle Beschäftigung weiter ausgebaut und qualitativ angereichert werden.

Raumstruktur:

Im Alpenraum der Region ist die Wirtschaftsstruktur bevorzugt durch die Stärkung des Fremdenverkehrs zu verbessern. Industrielle Arbeitsplätze sollen nur zur Ergänzung und in Abstimmung mit der Fremdenverkehrsfunktion geschaffen werden. Den ökologischen und landschaftspflegerischen Aufgaben der Land- und Forstwirtschaft ist besonders Rechnung zu tragen.

Siedlungsstruktur:

Im Alpenraum der Region ist im Hinblick auf die Grenzen der Belastbarkeit der Landschaft und der vorrangigen Fremdenverkehrsfunktion eine Verlangsamung der Siedlungstätigkeit anzustreben.

In den Kernräumen des Fremdenverkehrs, die bereits siedlungsmäßig stark belastet sind, soll auch in zentralen Orten die Siedlungstätigkeit auf die organische Entwicklung beschränkt bleiben.

Das Mittelzentrum Bad Reichenhall ist in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben für seinen Verflechtungsbereich und als Fremdenverkehrsschwerpunkt zu stärken. Städtebauliche und funktionale Mängel sollen beseitigt werden.

3.2 Regionale Ziele

Die Bezirksplanungsstelle Oberbayern hat im Auftrag des Regionalen Planungsverbandes der Region Südost-Oberbayern am 27.4.1979 ein regionalplanerisches Gutachten abgegeben. Der nachfolgende Text ist dem Gutachten entnommen:

Entwicklungsachsen:
Die Stadt Bad Reichenhall liegt an keiner überregionalen Entwicklungsachse. Nach dem derzeitigen Stand der Planung ist jedoch im Zuge der B 20 eine regionale Entwicklungsachse Burghausen - Laufen - Freilassing - Bad Reichenhall - Berchtesgaden vorgesehen.

Wohnfunktion:
In Bad Reichenhall soll die Wohnfunktion für seinen Mittelbereich nicht über das bisherige Maß hinaus ausgeweitet werden. Insbesondere soll der Schaffung von Zweitwohnungen und Altersruhesitzen entgegengewirkt werden.

Arbeitsplatzfunktion:
Im Mittelzentrum Bad Reichenhall sollen in seinem Einzugsbereich bevorzugt zusätzliche Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich geschaffen werden. Als Ergänzung zur bestehenden Monostruktur sollen jedoch auch Arbeitsplätze im produzierenden Sektor bereitgestellt werden. Dies bezieht sich vorwiegend auf umweltfreundliche Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Versorgungsfunktion:
Im Rahmen seiner zentralörtlichen Funktion ist Bad Reichenhall in seinen mittelzentralen Versorgungs-

aufgaben für seinen Verflechtungsbereich zu stärken.
Vorrangig sollte die Versorgungsfunktion im Hinblick auf den Fremdenverkehr und die Kurfunktion weiterentwickelt werden. In diesen Bereich fällt etwa der Ausbau des Kurzentrums und die Modernisierung der Schwerpunkt Klinik.

Fremdenverkehr:
Im Hinblick auf den Fremdenverkehr sollte versucht werden, das gegenwärtige hohe Niveau zu halten. Im Sinne einer solchen Stabilisierung liegt weniger eine Ausweitung des Beherbergungsangebotes als vielmehr eine qualitative Verbesserung des Fremdenverkehrsangebotes beispielsweise bei der Ausstattung der Unterkünfte und der Gastronomie. In diesem Zusammenhang ist auch die Verbesserung und Ergänzung der bestehenden Freizeit- und Erholungseinrichtungen von Bedeutung. So sollte das Höhenwandernetz, insbesondere der Nonner Höhenweg sowie das Radwege-Netz ausgebaut werden; die Bade- und Erholungsmöglichkeiten am Thumsee sollten verbessert werden.

Infrastruktur:
Die gegenwärtigen, durch den Transitverkehr bedingten Verkehrsverhältnisse bedürfen dringend einer Verbesserung. Neben Ausbaumaßnahmen an der Bundesstraße 21 erfordert eine wirksame Bereinigung der Verkehrssituation vor allem der Ausbau der A 8 (München - Salzburg) auf 6 Spuren.

Konkretisierung der Gemeindeaufgaben:
Ausweisung von Wohngebieten:
Die künftige Wohnsiedlungstätigkeit in Bad Reichenhall soll sich im Rahmen der organischen Entwicklung vollziehen. Die organische Entwicklung

schließt neben dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung eine nicht unverhältnismäßige Zuwanderung ein. Die auszuweisenden Wohnbauflächen sollen für den örtlichen Bedarf gesichert werden.

Ausweisung von Gewerbegebieten:
Gewerbeflächen sollen - entsprechend den Wohnflächen - im Rahmen der organischen Entwicklung ausgewiesen werden. Die Ausweisung von Gewerbegebieten soll insbesondere die Umsiedlung störender Betriebe im innerstädtischen Bereich, aber auch die Ansiedlung zusätzlicher umweltfreundlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe ermöglichen.
Bei der Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan muß in stärkerem Maße auf das Flächenangebot der ehem. Gemeinden Karlstein und Marzoll, die am 1.5.1978 eingemeindet wurden, zurückgegriffen werden.

3.3 Ziele des Landschaftsplanes

Mit der Ausarbeitung des Landschaftsplanes ist das Büro Dipl. Ing. Walter Blendermann, Eurasburg, beauftragt. Sobald die Ziele des Landschaftsplanes formuliert sind, können die wichtigsten in den Erläuterungsbericht übernommen werden.

3.4 Ortsplanerische Leitgedanken

Der baulichen Entwicklung der Stadt sind natürliche Grenzen gesetzt. Wie bereits unter Ziffer 2.12 erwähnt, bestehen lediglich etwa 22,7 % des mehr als 27 qkm großen Stadtgebiets aus ebenen Talflächen, die zumindest von der Geländebeschaffenheit her ohne Schwierigkeiten bebaut werden könnten. Es ist Ziel des Flächennutzungsplanes, die Bebauung auch in Zukunft auf den Talflächen zu halten. Als welt-

bekannte Kurstadt und Fremdenverkehrszentrum ist die Stadt darauf angewiesen, die umgebende Landschaft soweit wie möglich zu erhalten. Das bedeutet, daß die Berghänge um die Stadt, das Moränenland bei St. Pankraz und nordwestlich von Karlstein und die Freiflächen um den Ortsteil Nonn vor einer Zersiedelung geschützt werden müssen. Eine Bebauung dieser Bereiche stört einerseits die Gebirgskulisse um die Stadt, andererseits ist die Erschließung erheblich aufwendiger als bei entsprechenden Baugebieten im ebenen Gelände. Bei sämtlichen Bauvorhaben in Karlstein und Bad Reichenhall ist außerdem zu beachten, daß auch die Ansicht der Stadt von umliegenden Berggipfeln und Aussichtspunkten her beeinträchtigt werden kann. Von dort aus ist erkennbar, daß das Saalachtal im Bereich der ehem. Gemeinde Karlstein und der Stadt Bad Reichenhall bereits heute weitgehend mit Bebauung ausgefüllt ist. Die Berechnungen während der Bestandsaufnahme zum Flächennutzungsplan haben ergeben, daß lediglich 27,7 % des Stadtgebiets als ebenes, bebaubares Gelände betrachtet werden können. Dabei wurden die noch vorhandenen Auwaldbereiche beiderseits der Saalach nicht mitgerechnet, da diese bereits so stark reduziert sind, daß eine weitere Verringerung nicht mehr tragbar erscheint.
Die Ebenen, bebaubaren Talflächen sind rund 6,2 qkm groß. Davon sind bereits heute rund 4,7 qkm besiedelt. Das heißt, eine Fläche von 4,7 qkm wird bereits mit Baugebieten, Bundeswehr-Kaserne, Erschließungsanlagen wie Straßen, Parkplätzen, Bundesbahnlinie und mit öffentlichen oder privaten Grünflächen genutzt. Anders ausgedrückt bedeutet dies, daß bereits mehr als 76 % der ebenen Talflächen für eine Bebauung nicht mehr in Frage kommen. Trotzdem besitzt die Stadt für die Zukunft genügend Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der ehemaligen

Gemeinde Marzoll. Sowohl die Einwohnerprognosen als auch die Ziele der Landes- und Regionalplanung zeigen, daß während des zehnjährigen Planungszeitraumes kein wesentlicher Einwohnerzuwachs der Stadt zu erwarten ist. Es bereitet keine Schwierigkeiten, die für die künftige Entwicklung der Stadt notwendigen Baugebiete im nördlichen Stadtbereich oder im Gebiet der ehem. Gemeinde Marzoll unterzubringen.

Wie überall im Alpengebiet ist es sehr schwierig, günstig gelegene Standorte für Gewerbegebiete zu finden. Die Arbeiten am Flächennutzungsplan haben gezeigt, daß im Gebiet der ehem. Gemeinde Karlstein und im Stadtgebiet keine geeigneten Standorte vorhanden sind. Die einzig mögliche Fläche westlich der Bundeswehr-Kaserne (Weitwiese) ist wegen eines geplanten Wasserschutzgebietes nicht bebaubar. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß diese Fläche sehr leicht von oben her eingesehen werden kann, gewerbliche Bauten würden an dieser Stelle besonders störend in Erscheinung treten.

Die andere, unter Umständen in Frage kommende Freifläche nördlich des Landratsamtes wird durch die geplante Transitstrecke durchschnitten. Außerdem stellt der Landschaftsplan zu dieser Freifläche fest, daß sie nicht bebaut werden soll, da hierdurch eine Entlüftung des Talraumes erschwert würde.

Bei der Umlagerung eines größeren Gewerbegebiets aus dem Stadtzentrum hat die Stadt notgedrungen einen Standort an der Bundesautobahn in der Nähe des Ortsteiles Schwarzbach gefunden. Ein Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung. Die Fläche wurde entsprechend im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

Der überörtliche Durchgangsverkehr auf den Strecken der Bundesstraßen 20 und 21 mit dem Transitverkehr von Salzburg nach Lofer stellt eine erhebliche Belastung für die Stadt dar. Zur Zeit verläuft der Durchgangsvekehr auf der Entlastungsstraße westlich der Stadt. In einem Raumordnungsverfahren wird gegenwärtig untersucht, ob eine Umgehungsstraße der Stadt als Tunnel unter dem Kirchholz möglich ist. In den Plänen zum Raumordnungsverfahren wurde vorgeschlagen, den Verkehrsknoten zwischen der Salzburger Straße und der geplanten Umgehungsstraße höhenfrei auf die Freifläche zwischen Landratsamt und Marzoll zu legen. Damit würde eine der letzten zusammenhängenden Freiflächen durch einen umfangreichen Verkehrsknoten zerstört. Außerdem wurde bereits erwähnt, daß der Landschaftsplan festgestellt hat, daß dieser Talbereich für die Entlüftung der Stadt von Hindernissen wie Gebäuden oder Verkehrsrampen freigehalten werden soll. Aus ortsplanerischer Sicht wäre es daher viel günstiger, den geplanten Verkehrsknoten dort anzulegen, wo er bereits jetzt liegt. Im Vergleich zu den enormen Kosten, die ein Tunnel unter dem Kirchholz verursachen wird, dürfte der Mehraufwand für einen Verkehrsknoten an der jetzigen Stelle gering sein. Falls die Tunnel-Lösung zum Tragen kommen sollte, wäre es am besten, wenn die Strecke vom Verkehrsknoten bis zur Tunnelöffnung in der Freifläche versenkt angeordnet werden könnte. Damit könnte die Lärmbeeinträchtigung der umliegenden Flächen verrringert werden, außerdem wäre die optische Beeinträchtigung des Tales minimal.
Falls sich der Tunnel als unmöglich erweisen sollte, müßte die bestehende Entlastungsstraße ausgebaut werden. Dabei wäre zu beachten, daß eine zusätzliche Verbindungsstraße zwischen Stadt und

Marzoll notwendig wird.

Die Berechnung des Bauflächenbedarfs (Ziffer 4.1) wird zeigen, daß in Bad Reichenhall keine großflächigen Baugebietsausweisungen notwendig sind. Die Stadt kann sich daher in Zukunft verstärkt der Verbesserung bestehender Baugebiete und der Verbesserung der Verkehrsprobleme widmen. Derartige Maßnahmen können im Flächennutzungsplan jedoch nur andeutungsweise zum Ausdruck gebracht werden. Hierfür sind Bebauungspläne, Grünordnungspläne, städtebauliche Rahmenpläne und Verkehrsgutachten notwendig.

4.0 Planung

4.1 Bauflächenbedarf

4.11 Wohnbauflächenbedarf

a) Zuwachsbedarf

Nach den Zielen der Regionalplanung soll sich die künftige Wohnsiedlungstätigkeit in Bad Reihall im Rahmen der organischen Entwicklung vollziehen. Dabei schließt die organische Entwicklung neben dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung eine nicht unverhältnismäßige Zuwanderung ein. Genauere Angaben zur Größenordnung der organischen Entwicklung wurden von der Regionalplanung nicht gemacht. Die Betrachtung der Einwohnerzahlen der Stadt (Ziffer 2.21) hat gezeigt, daß die Stadt seit 1967 an Einwohnern loren hat. Auch in Zukunft ist kaum zu erwarten, daß die Einwohnerzahl der Stadt nennenswert zunehmen wird. Zum Beispiel sagt die Regionale Bevölkerungsvorausschätzung für Bayern, herausgegeben vom Bayerischen statistischen Landesamt,

aus, daß die Bevölkerung des Landkreises Berchtesgadener Land von 1976 bis 1990 um rd. 1.200 Einwohner abnehmen wird. Von dieser Prognose her gesehen ist auch in Bad Reichenhall kein Einwohnerzuwachs zu erwarten, es sei denn, im Stadtgebiet siedeln sich Einwohner aus dem umliegenden Landkreis oder aus anderen Bereichen des Bundesgebietes an. Dabei ist zu beachten, daß es nicht Ziel der Bauleitplanung sein kann, Standort für zusätzliche Zweitwohnungen zu schaffen.

b) Auflockerungsbedarf

Wie bereits erwähnt liegt die Belegungsdichte Wohnungen bei 2,24 Einwohnern pro Wohnung. Da dieser Wert deutlich unter den Vergleichswerten des Landkreises oder des Landes Bayern liegt, ist nicht zu erwarten, daß ein zusätzlicher Bedarf an Bauflächen aufgrund zu hoher Belegungsdichte der Wohnungen notwendig wird.

c) Ersatzbedarf

Ersatzbedarf kann sich über den Auflockerungsbedarf hinaus dort ergeben, wo Wohnungen durch Sanierungsmaßnahmen ausscheiden. Hierzu zählen Wohnungen, die abgebrochen werden und für die innerhalb eines engeren Sanierungsbereiches kein Ersatz geschaffen wird, oder Wohnungen, die einer anderen Nutzung zugeführt werden (Umnutzung).

Auch bei dem Ersatzbedarf zeichnet sich ab, daß keine zusätzlichen Bauflächen notwendig werden. Genaue Angaben können jedoch erst gemacht werden, wenn die vorbereitenden Untersuchungen, welche die Stadt in Auftrag gegeben hat, abgeschlossen sind.

Zusammenfassung:

Aus allen verfügbaren Statistiken und Einwohnerprognosen läßt sich für die Stadt Bad Reichenhall für den zehnjährigen Planungszeitraum kein Wohnbauflächenbedarf errechnen.

4.12 Gewerblicher Bauflächenbedarf

Nach den Zielen der Landes- und Regionalplanung sollen Gewerbeflächen im Rahmen der organischen Entwicklung ausgewiesen werden. Die Ausweisung von Gewerbegebieten soll insbesondere die Umsiedlung störender Betriebe im innerstädtischen Bereich, aber auch die Ansiedlung zusätzlicher, umweltfreundlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe ermöglichen. Im Flächennutzungsplan sind insgesamt 15 ha Gewerbegebiet dargestellt. Davon sind rund 4,3 ha des geplanten Gewerbegebietes nördlich vom Ortsteil Schwarzbach unbebaut. Diese Fläche wird jedoch weitgehend durch einen zu verlagernden Betrieb eingenommen. Bei zusätzlichem Bedarf, der sich zur Zeit jedoch noch nicht abzeichnet, wird es notwendig sein, ein zusätzliches Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan auszuweisen. Städtebauliche Erfahrungswerte für die Dimensionierung von Gewebegebieten lassen sich im Bereich von Bad Reichenhall nur bedingt anwenden, da hier der Schwerpunkt eindeutig auf der Rolle als Kurstadt und Fremdenverkehrsschwerpunkt liegt. Gewerbegebiete sollten daher nur entsprechend dem tatsächlich anfallenden Bedarf im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

4.13 Flächenbedarf für Einrichtungen des Gemeinbedarfs, öffentliche Grünflächen

Nach städtebaulichen Richtwerten sind für Gemeinbedarfseinrichtungen 9 bis 14 qm pro Einwohner anzusetzen. Im vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf wurden insgesamt 15,8 ha Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Stadt liegt damit an der unteren Grenze der Richtwerte.

Mit öffentlichen Grünflächen und Parks ist die Stadt ausreichend versorgt. Bei Addition der wichtigsten Grünflächen und Parks ergibt sich die Summe von mehr als 22 ha. Damit sind 12,5 qm pro Einwohner vorhanden.

4.2 Bauflächendarstellungen

In der folgenden Übersicht wurden sämtliche, im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen zusammengefaßt. Bei den Wohnbauflächen wird zwischen bebauten und unbebauten Flächen unterschieden. Im Stadtgebiet wurde bei den unbebauten Gebieten mit einer zu erwartenden Einwohnerdichte von 70 Einwohnern pro ha gerechnet, in den weiter außerhalb liegenden Ortsteilen Karlstein und Marzoll mit 50 bzw. 40 Einwohnern pro ha. Die Berechnung hat ergeben, daß im Flächennutzungsplan insgesamt 187,3 ha Wohnbaufläche dargestellt wurden. Davon sind noch rund 14 ha unbebaut. Auf diesen Flächen könnten noch 957 Einwohner angesiedelt werden. Dies setzt allerdings voraus, daß die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke bebauen oder an Bauwillige veräußern.

Nach § 4 a Baunutzungsverordnung sind besondere

Wohngebiete im wesentlichen bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Nach Auffassung der Ortsplanungsstelle entspricht das Gebiet südlich der Alten Saline den Anforderungen des § 4 a der Baunutzungsverordnung. Insgesamt wurden in diesem Bereich 3 ha als besonderes Wohngebiet im Flächennutzungsplan dargestellt.

Beiderseits des Rupertus-Parks und des Kurgartens wurden im Flächennutzungsplan insgesamt 31,3 ha Sondergebiet dargestellt. Die Bestandsaufnahme zum Flächennutzungsplan hat gezeigt, daß sich in dem im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Bereich überdurchschnittlich viele private und öffentliche Kureinrichtungen befinden. Um diese Nutzung auch in Zukunft zu sichern, wurde im Flächennutzungsplan die Darstellung als "Sondergebiet, Kurgebiet" gewählt. Bei Bebauungsplänen und Einzelvorhaben muß darauf geachtet werden, daß der Villen-Charakter dieses Bereichs mit Alleebäumen und freistehenden Einzel-Villen gewahrt bleibt.

Westlich der Saalach werden mehr als 39 ha von der Bundeswehr-Kaserne belegt. Dieses Gebiet wurde als Sondergebiet im Flächennutzungsplan dargestellt.

Wohnbauflächen (WR, WA)

Ortsteil	Gebiet	Fläche insgesamt ha	unbebaute Fläche ha	Einw./ha Bruttowohngeb.	Zusätzl. Einwohner
Karlstein	St.Pankraz	12,4	-	50	-
	Südlich St. 2101	31,8	2,0	70	140
	Am Seebach	2,0	-	50	-
Stadtgebiet Bad Reichenhall	Fischerwiese	9,8	0,6	70	42
	westlich Bahnlinie zw.Luitpoldstr. u.Reichenbachstr.	25,5	0,4	70	28
	nordwestl. Bahnlinie zwischen Traunfeld- u. Entlastungsstr.	25,1	0,9	70	63
	St.Zeno-Süd	7,4	2,4	70	168
	St.Zeno-Nord	12,7	5,5	70	385
	Östl.Salzburger Str.	11,3	0,5	70	35

	Glasergasse	0,9	-	70	-
	Beiderseits Ad.Schmidt-Str.	5,2	-	40	-
	Südl.Berufs-schule	1,4	-	70	-
	nördl.Peter u.Paulgasse	0,8	-	70	-
	Zw.Liebigstr. u. Forstamt-straße	1,4	-	70	-
	östl. Bahn-linie,westl. Innsbrucker-straße	0,8	-	70	-
	nördl.Graben-bachstraße	9,5	-	50	-
Marzoll	Mühlenstraße	3,8	-	60	-
	Beiderseits Grenzlandstr.	17,1	1,1	60	66
	Heimfeld / Marzoller Feld	8,3	0,6	50	30
	Marzoll	1,4	-	50	-
SUMME		187,3	14,0		957

Besonderes Wohngebiet (WB)

Ortsteil	Gebiet	Fläche insgesamt ha
Stadtgebiet	südlich Alter Saline	3,0

Mischgebietsflächen (MI)

Ortsteil	Gebiet	Fläche insges.ha	unbebaute Fläche
Karlstein	Kaitl	3,1	-
	Kaserne	2,5	-
	Kirchberg	2,5	-
Stadtgebiet Bad Reichenhall	Berchtesgadener Straße	2,9	-
	Westlich Bahnhof	3,0	-
	Barbarossastr.	1,6	-
	Frühlingstr.	2,3	-
	Stadtkern mit		

Alter Saline	11,3	-
Teisendorfer Str.	1,9	-
S U M M E	31,1	

Dorfgebietsflächen (MD)

Ortsteil	Fläche ha
Marzoll	3,9

Gewerbegebiete (GE)

Ortsteil	Gebiet	Fläche insges.ha	unbebaute Fläche ha
Stadtgebiet Bad Reichenhall	Neue Saline	4,7	-
	Schlachthof	2,0	-
	Gewerkenstraße	4,0	-

	Zwischen BAB und B 21	4,3	4,3
Marzoll	Schwarzbach	1,4	1,4
S U M M E		16,4	5,7

Sondergebiete (SO)

Ortsteil	Gebiet	Fläche insges. (ha)
Karlstein	Kaserne	39,3
	Nachsorgeklinik Stauffenhofgelände	3,1
Stadtgebiet Bad Reichenhall	Kurgebiet	31,3
	Schlachthof	2,0
S U M M E		73,1

Gemeinbedarfsflächen

Ortsteil	Gebiet	Fläche insges. (ha)
Karlstein	Kaitl	0,7
Stadtgebiet Bad Reichenhall	Stadtgebiet	14,5
Marzoll	Marzoll	0,8
S U M M E		16,0

Öffentliche Grünflächen

Ortsteil	Gebiet	Fläche (ha)
Stadtgebiet Bad Reichenhall	Kurgarten mit Rupertus-Park, Schwimmbad	11,0
	Karls-Park	3,8
	nördl. Wisbacherstraße	2,1
	Friedhof St. Zeno + Park	5,5
S U M M E		22,4

4.3 Zusammenfassung zu den Bauflächendarstellungen

Alle Anzeichen deuten 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 ehem. Gemeinde Marzoll erfolgen. Die Bauflächenberechnungen haben jedoch gezeigt, daß während des zehnjährigen Planungszeitraumes nur sehr geringe Bauflächenausweisungen notwendig werden. Wichtigere Probleme dürften für die

künftige Entwicklung der Stadt daher die Bewältigung des Transitverkehrs, der Ausbau der Fremdenverkehrs- und Kureinrichtungen und die Verbesserung der bestehenden Baugebiete sein. Auch die Erhaltung und Verbesserung der umgebenden Landschaft wird eine wichtige Aufgabe der Zukunft sein. Hierfür hat die Stadt bereits den ersten Schritt mit der Aufstellung eines Landschaftsplanes getan.

München, den 08.09.1980

Scherm

Scherm
Baudirektor