

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"THERMALBAD GRIESBACH IM ROTTAL"

IN DER FASSUNG VOM 28. FEBRUAR 1984 geändert am 18.04.84

STADT GRIESBACH IM ROTTAL, LANDKREIS PASSAU

1. VORBEMERKUNG

Für den vorliegenden Bebauungsplan liegt bereits eine rechtsgültige Fassung vor. Es ist beabsichtigt, diesen mit Inkrafttreten der Neufassung aufzuheben. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 8.3.82 ist das Baugebiet als "Sondergebiet-Kurgelände" ausgewiesen.

2. ALLGEMEINES

2.1 Chronologie

Durch die Privatinitiative der Familie Hartl wurden
1972 ("Marienquelle", 870 m Tiefe, Temperatur 38 °),
1973 ("Karlsquelle", 497 m Tiefe, Temperatur 30 °),
1974 ("Nikolausquelle", 1522 m Tiefe, Temperatur 60 °)
die drei Thermal-Mineralquellen erbohrt.

Das Raumordnungsverfahren wurde mit Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 19.12.1973 positiv vorbeschrieben.

Aufstellungsbeschluß des rechtsgültigen Bebauungsplanes:
26.9.1974

Genehmigungsbescheid der Regierung von Niederbayern:
8.12.1975

Aufstellungsbeschluß zur Neufassung: 14.7.1982

Billigung des Vorentwurfs zur Neufassung: 29.6.1983

2.2 Zielsetzung

Die Neufassung wurde veranlaßt durch:

- eine Vielzahl von Bebauungsplan-Änderungen (Deckblätter), die eine Beurteilung der städtebaulichen Gesamtheit nicht mehr möglich machte.
- beabsichtigte Verfahrensvereinfachungen im Vollzug des Bebauungsplanes. Der Grünordnungsplan und die Aussagen der sogenannten "Ausbaupläne" sind bei der Neufassung in den Bebauungsplan integriert.
- die Erfahrungen aus dem bisherigen Betrieb des Kurgebietes (ca. 40 % sind bereits fertiggestellt):

Die programmierten Nutzungsfestlegungen für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1975 sahen eine Vielzahl von Sanatorien und Kliniken vor. Die bisherigen Erfah-

rungen zeigten, daß diese Annahmen für ein ländliches Bad nicht haltbar sind. Die Folge war eine Unterteilung der Großparzellen wie bei Nr. 13, 17, 47, 48 und 49 in kleinere Einheiten durch die Deckblätter 1 bis 15.

Ebenso erwiesen sich die unter Absatz 5 der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan angeführten Nutzungen der Nettobauflächen als rein hypothetisch. Die im Zuge der baulichen Realisierung erreichten Nutzungen lagen meistens höher, so daß auch die nach BayBO geforderten Stellplätze zu einer Ausweitung der Parkierungsflächen führten.

Beim Bau der Beherbergungsbetriebe zeigte sich eine nicht erwartete Bereitschaft zum Bau von Tiefgaragen. Dagegen werden die ursprünglich vorgesehenen, abgasfreien Verkehrsmittel (Elektrokarren) aus Kostengründen nicht angeschafft.

3. LAGE/GRUNDSTÜCK

3.1 Lage/Geländebeziehungen

Das Kurgebiet liegt ca. 2 km Luftlinie vom Zentrum der Stadt Griesbach entfernt.

Das Gelände liegt 500 m nördlich der B 388 beidseits der Staatsstraße 2116 nach Griesbach/Rottal. Die Entfernung nach Griesbach/Rottal beträgt 2 km. Den nördlichen Abschluß bildet ein dichter Mischwald, nach Westen, Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Das leicht bewegte Gelände fällt vom nördlichsten zum südlichsten Randbereich von 415,00 NN auf 350,00 NN ab. In geologischer Hinsicht liegt das Gelände im nordöstlichen Teil des Molassebeckens. Die abgelagerten Gesteine sind Tonmergel, Mergel, Sandmergel und Kreide bis zu einer Tiefe von mehreren 100 m, darunter folgen etwa 450 m Kalke und Dolomite. Mit Ausnahme einer dicht bewaldeten Schlucht wies das ursprüngliche Gelände keinen Baumwuchsauf.

3.2 Geltungsbereich

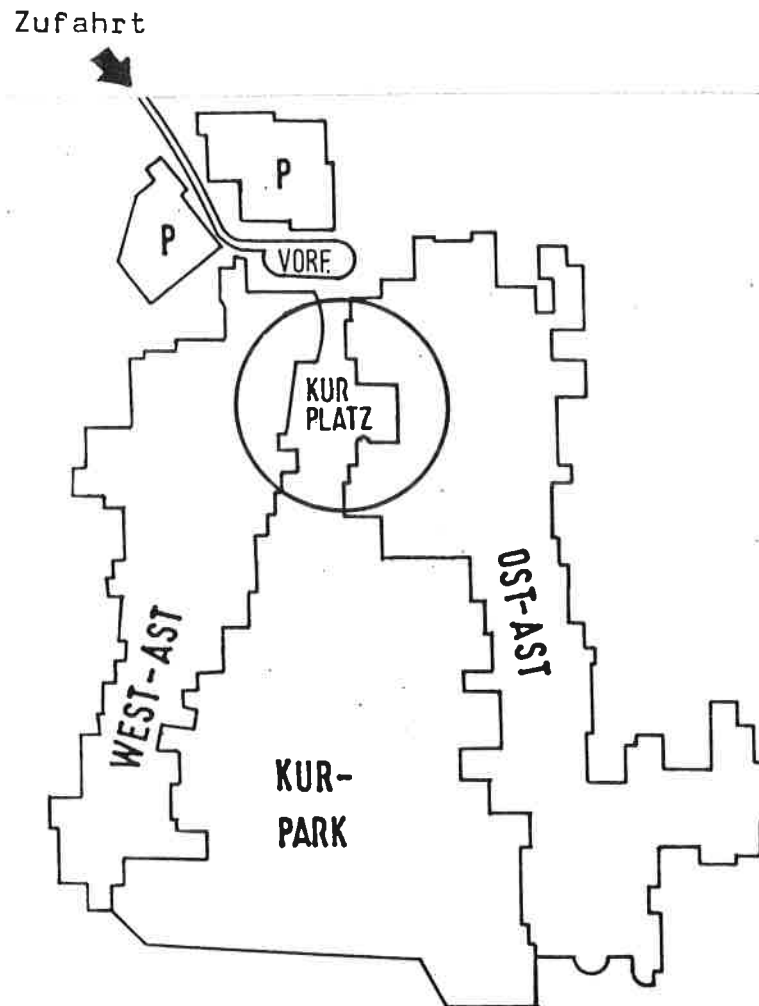
Der Geltungsbereich umfaßt die im Plan M. 1:1000 dargestellten Grundstücke der Gemarkung Karpfham.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Grundlage/Bezüge

Bedingt durch die Entfernung zwischen den Quellen und der Stadt Griesbach wurde eine in sich geschlossene neue städtebauliche Einheit konzipiert, die sich an den Wesensmerkmalen niederbayerischer Orte und ihrer Bauweise orientiert, d. h., eng zusammengedrückte Gebäude sind umgeben von ländlichem Naturraum.

4.2 Gesamtorganisation, Funktion



- Die Zufahrt erfolgt von der künftigen Umgehungsstraße St 2116 von Norden her, führt an den zentralen Parkierungsflächen am Ortseingang vorbei und endet mit einer großen Wendeschleife als Vorfahrt für den
- Kurplatz-Bereich als "Herz des Thermalbades" mit den wichtigsten Einrichtungen: Kurmittelhaus, Haus des Gastes, Musik-Pavillon, Ärztezentrum, Läden, Kirche usw. Vom Kurplatz gehen zwei Gebäude-Äste mit Bauten für die Beherbergung aus:
- der "Ost-Ast" mit den heute vorhandenen Hotels, Sanatorien und Pensionen
- der "West-Ast" im Bereich der gegenwärtig noch vorhandenen, aber zur Verlegung vorgesehenen St 2116. Hier sind ebenfalls Hotels, Sanatorien und Pensionen vorgesehen.
- Die drei genannten Baugebiete umschließen einen großen Freiraum, den Kurpark, der zum Großteil bereits angelegt ist.

5. VERKEHRSKONZEPT

Dieses zielt ab auf eine möglichst ungestörte Kur-Atmosphäre. Hierzu wurde ein hierarchisches Verkehrssystem entwickelt.

Das heißt:

Die Verkehrsdichte und die damit verbundenen Emissionen sollen in Richtung der Wohngebiete ständig abnehmen.

5.1 Hauptzufahrt

Im Endausbau führt eine öffentliche Zubringerstraße von Norden her bis zu einem zentralen Vorfahrtbereich. An dieser Straße sind die zentralen Parkierungsbauten und ein Informationsgebäude situiert.

Die Vorfahrt bietet die Wendemöglichkeit für PKW und Busse.

5.2 Vom Vorfahrtbereich zweigen die zwei Anliegerstraßen für "Ostast" und "Westast" ab, die als beschränkt öffentliche Straßen im Bebauungsplan ausgewiesen sind.

● Ost-Ast

Die östliche, bestehende "Straße am Kurwald" kann durch eine Schranke gesperrt werden. Hierdurch sollen - insbesondere in der Nacht - Störungen für die angrenzenden Hotels minimiert werden. Von dieser Straße sollen im Endausbau sämtliche Häuser entweder ebenerdig oder über Tiefgaragen ständig anfahrbar sein.

Hierdurch ist die störungsfreie und kurortgerechte Nutzung der Fußgängerzone zwischen den Gebäudeteilen gewährleistet. Für die Übergangszeit wird das Befahren der Fußgängerzone zu beschränkten Zeiten ermöglicht.

● West-Ast

Für die Erschließung des West-Astes ist eine Lösung analog der "Kurpark"-Straße aufgrund der schwierigen Hangsituation nicht möglich.

Im Hinblick auf eine ebenso verkehrsberuhigte Situation stellt sich in letzter Konsequenz nur eine Lösung in zwei Ebenen dar. Diese sogenannte "Tunnellösung" behält die zur Auffassung bestimmte St. 2116 in wesentlichen Teilen als Fahrstraße bei; versieht diese dann aber baulich mit einem "Deckel".

Das so entstehende Tunnel bietet den Vorzug, daß die beidseitig angrenzenden Beherbergungs-Betriebe die Möglichkeit des Anschlusses von Tiefgaragen erhalten und somit jederzeit angefahren werden können.

Auf dem Deckel ist dann eine Fußgängerzone mit den für einen Kurort wünschenswerten Annehmlichkeiten möglich.

(siehe Skizze nächste Seite)



5.3 Ruhender Verkehr

Zur weitgehenden Reduzierung der Verkehrsstörungen in den Wohnbereichen wurden die Flächen für das Parken am Ortseingang ausgewiesen. Die beiden Parkplätze (Parzelle 11 und 12) sind nur notwendig für Betriebe, die ihre nach BayBO geforderten Stellflächen nicht oder nur zum Teil auf ihren Grundstücken selbst nachweisen können.

Weiterhin werden hier auch Parkflächen für Tagesbesucher und Busse geschaffen.

Mit der Neufassung des Bebauungsplanes soll - insbesondere auf die Wettbewerbsfähigkeit hin ausgerichtet - grundsätzlich allen Parzellen der Bau von Tiefgaragen ermöglicht werden.

Den vorgesehenen Stellflächen liegt ein Verteilungsschlüssel von 2 Betten pro Stellplatz zugrunde.

Stellplatz-Nachweis:

Parzelle	notwendige n. Genehm.	Stellplätze geschätzt	nachgewiesene Stellplätze auf Parzelle	Stellplätze auf zentr. Parkfl.
1 - 8	-	38	38	-
9	14	-	-	14
12	-	150	150	-
13	-	200	200	-
14	379	-	-	379
15	167	-	167	-

Parzelle	notwendige n.Genehm.	Stellplätze geschätzt	nachgewiesene auf Parzelle	Stellplätze auf zentr.Parkfl.
16	35	165	200	-
17	-	170	170	-
18	-	40	40	-
19	-	30	30	-
20	-	30	30	-
21	-	30	30	-
22	-	110	110	-
23	-	25	25	-
24	-	20	20	-
24/1	-	20	20	-
25	-	20	20	-
26	-	30	30	-
27	-	35	35	-
28	-	30	30	-
29	-	15	15	-
30	-	40	40	-
31	-	70	70	-
32	-	40	40	-
33/1	50	-	22	28
33/2	22	-	12	10
33/3	29	-	19	10
34	48	-	17	31
35	40	-	25	15
36	38	-	24	14
37	39	-	39	-
38-40	71	-	48	23
41	48	-	-	48
42	39	-	-	39
43	30	-	-	30
44	22	-	-	22
45	22	-	-	22
46	44	-	-	44
47/1-3	195	-	139	56
48	94	-	94	-
49/1	89	-	38	51
49/2	82	-	24	58
49/3	-	120	-	120
49/4	47	-	36	11
1.644		1.428	2.047	1.025
3.072			3.072	

Fassungsvermögen der zentralen Parkplätze:
(ohne Berücksichtigung der Höfe, da für Busse vorgesehen)

Parzelle 10:

280 Stellplätze in 3 Ebenen = 540 Stellplätze

Parzelle 11:

150 Stellplätze in 2 Ebenen	=	300 Stellplätze
Tiefgarage südlich der Kapelle	=	<u>185 Stellplätze</u>
gesamt		1.025 Stellplätze

Diese Stellplatz-Zahl ist identisch mit dem Wert in der Rubrik "nachgewiesene Stellplätze auf zentralen Parkflächen".

5.4 Anlieferung/"Elektrokarren"

Das mit der Neufassung des Bebauungsplanes verfolgte Ziel der konsequenten Zufahrt über Tiefgaragen vereinfacht auch das Problem der Anlieferung, da diese auch mit Fahrzeugen bis zu einer Höhe von ca. 2,00 m (Kleinbusse) vorgenommen werden kann.

Somit sind die im Erstkonzept vorgesehenen Elektrokarren nicht mehr im ursprünglichen Ausmaß notwendig. Sie oder geeignete andere Fahrzeuge sind dann nur noch erforderlich für:

- die Umladung von Anliefergütern, die nur mit LKW möglich (und somit Tiefgaragen-ungeeignet) sind. Für diesen Zweck wurde auf Parzelle 12 auch ein Lagerhof zur Zwischenlagerung von Gütern vorgesehen.
- den kurortinternen Gästetransport, z. B. aus entlegenen Pensionen zum Kurmittelhaus oder vom Bahnhof ins Kurgebiet.

6. GESTALTERISCHES KONZEPT

Das Thermalbad "Griesbach/Rottal" soll als typisch rottalerisches Ortsbild in Erscheinung treten. Dies soll primär durch die Ausweisung regional üblicher Baukörper mit geneigten Dächern gewährleistet sein, deren Längenausdehnung 50 m und deren Höhenentwicklung im Durchschnitt drei Geschosse nicht überschreiten.

Eine sekundäre Maßnahme stellt die bindende Auflage zur Verwendung ortsüblicher Baumaterialien (geputztes Mauerwerk, Holz und naturrote Dachziegel) und baulicher Stilelemente (überstehende Dächer an Traufe und Ortgang, Balkone, Erker, Arkaden und Vorschußmauern) dar.

7. GRÜNORDNUNG

Die grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigen den ländlichen Charakter der Landschaft durch

- einen Randbereich mit unveränderter landwirtschaftlicher Nutzung

- Bewahrung zusammenhängender Freiflächen
- Erhaltung des Wald-, Baum- und Strauchbestandes, sowie deren Fortführung und Steigerung durch artgleiche Bäume und Sträucher
- Zusammenfassung der Sport- und Freizeiteinrichtungen auf einem bestimmten Bereich (zwischen Ostast und bestehendem Wald) mit sorgfältiger Einbindung der Anlagen in die Landschaft.

Das regional typische Erscheinungsbild von Freiflächen innerhalb ländlicher Bebauung soll auch in der Fußgängerzone von Ost- und Westast in der Art von Angern Ausdruck finden, der zentrale Kurplatz dagegen soll als niederbayerischer Marktplatz einen steinernen Charakter erhalten.

8. ABSCHNITTSWEISE REALISIERUNG

Nach weitgehender Fertigstellung des "Ost-Astes" ist die weitere Bautätigkeit weitgehendst von der bestehenden Staatsstraße 2116, bzw. deren Verlegung abhängig. Aus diesem Grunde wurde im Textteil folgender (mit der Genehmigung des rechtsgültigen Bebauungsplanes identischer) Hinweis gegeben:

Die Parzellen 17/7 bis 22 und 23 bis 32 sind erst nach Verlegung der St 2116 bebaubar; und zwar Zug um Zug mit dem Erschließungsfortschritt von Norden nach Süden.

9. ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN/KOSTEN

9.1 Straßen- und Wegebau

für den Gesamtausbau belaufen sich die Gesamtkosten auf:

Ostast	DM 2.900.000,--
Kurplatz	DM 1.900.000,--
Westast (mit "Tunnel")	DM 7.600.000,--
<hr/>	
gesamt	DM 12.400.000,--.

Davon sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt Aufwendungen in Höhe von ca. DM 3.600.000,-- angefallen.

9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die Anlagen des Zweckverbandes "Ruhstorfer Gruppe" grundsätzlich sichergestellt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. DM 3.000.000,--. Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt ergaben sich an Baukosten DM 500.000,--.

9.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Kurgebiet erfolgt im Trennsystem und kann in das im Bau befindliche Kanalisationsprojekt der Stadt Griesbach/Rottal (Schwaim/Karpfham) einbezogen werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird der im Bau befindlichen vollbiologischen Kläranlage (25.000 EGW) bei Karpfham zugeleitet.

Bei der Dimensionierung der Kläranlage wurde dies bereits berücksichtigt.

Gesamtkosten	DM 3.300.000,--
Aufwendungen bis 1983	DM 900.000,--

9.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Kurgebietes mit elektrischer Energie ist durch die "ENERGIEVERSORGUNG OSTBAYERN AG" grundsätzlich gewährleistet.

Bisher wurden 4 Trafo-Stationen mit 20 KV-Zuleitungen als Erdkabel errichtet.

Gesamt-Herstellungskosten (inkl. Straßenbeleuchtung):	DM 2.200.000,--
Aufwendungen bis 1983	DM 1.200.000,--

9.5 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung der Stadt Griesbach/Rottal wird durch ein privates Fuhrunternehmen geregelt. Ein aufnahmefähiger Müllplatz ist in Pocking vorhanden. Die Übernahme der Müllbeseitigung durch den Landkreis ist geplant.

9.6 Umlegung der Erschließungsmaßnahmen

Soweit die Erschließungskosten nicht im Rahmen der Wirtschaftsförderung gedeckt werden können, sollen die Differenzbeträge auf die Bauwerber umgelegt werden.

10. NUTZUNG DES BAUGEBIETES

10.1 Art der baulichen Nutzung

Größe des Geltungsbereiches: 131 ha
Dieser gliedert sich in 7 Baugebiete, die als "Sonderbauflächen" nach § 11 BauNVO ausgewiesen sind. Die Nutzungen sind unter 1.1 der Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen bestimmt.

Größen der einzelnen Baugebiete:

SO I	F = 8,115 ha
SO II	F = 5,887 ha
SO III	F = 8,219 ha

SO IV	F = 1,774 ha
SO V	F = 2,212 ha
SO VI	F = 2,868 ha
SO VII	F = 5,950 ha

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) wird durch Baulinien, Baugrenzen und Geschößzahl im Bebauungsplan festgelegt.

SO I

Parzelle	Grundstücksgröße (qm)	Geschoßfläche (qm)
12	18.140	21.040
13	5.250	9.593
14	9.050	16.083
15	14.400	13.579
16	13.200	9.000
	60.040	69.295

$$GFZ = \frac{69.295}{60.040} = 1,15$$

SO II

Parzelle	Grundstücksgröße (qm)	Geschoßfläche (qm)
17/1	1.600	1.080
17/2	1.150	667
17/3	860	544
17/4	1.800	1.392
17/5	1.250	1.458
17/6	1.900	1.228
17/7	900	980
17/8	731	1.275
17/9	680	1.071
17/10	630	1.089
17/11	980	1.599
17/12	540	1.024
18	2.000	2.182
19	1.100	1.140
20	1.280	1.425
21	2.470	2.916

Fortsetzung:

Parzelle	Grundstücksgröße (qm)	Geschoßfläche (qm)
22	8.150	10.200
23	380	1.122
24	527	867
24/1	578	867
25	800	918
26	1.100	1.600
27	1.150	1.814
28	1.100	2.301
29	870	930
30	2.500	2.580
31	4.400	4.215
32	2.900	2.698
	44.326	51.182

$$GFZ = \frac{51.182}{44.326} = 1,16$$

SO III

Parzelle	Grundstücksgröße (qm)	Geschoßfläche (qm)
33/1 -		
33/3	3.080	2.450
34	950	1.008
35	1.350	1.050
36	1.150	1.312
37	2.000	1.950
38	1.550	812
39	1.300	1.647
40	2.350	1.930
41	1.950	1.520
42	1.800	1.260
43	1.230	850
44	950	714
45	1.170	624
46	2.950	1.774
47/1	3.300	2.352
47/2	1.029	2.000

Fortsetzung:

Parzelle	Grundstücksgröße (qm)	Geschoßfläche (qm)
47/3	2.350	4.087
47/4	1.900	1.700
48	9.000	12.300
49/1	3.000	4.482
49/2	2.550	3.025
49/3	6.950	7.672
49/4	1.250	2.892
	55.109	59.411

$$GFZ = \frac{59.411}{55.109} = 1,08$$

SO IV	Grundstücksgröße (qm)	Geschoßfläche (qm)
	11.256	2.841

$$GFZ = \frac{2.841}{11.256} = 0,252$$

SO V

Parzelle	Grundstücksgröße (qm)	Geschoßfläche (qm)
1 - 7	11.360	7.827
8	540	200
9	1.650	758
	13.550	8.785

$$GFZ = \frac{8.785}{13.550} = 0,648$$

SO VI

Parzelle	Grundstücksgröße (qm)	Geschoßfläche (qm)
10/1	10.600	11.148
10/2	7.350	2.236
11	9.150	3.663
	27.100	17.047

$$GFZ = \frac{17.047}{27.100} = 0,233$$

SO VII

Grundstücksgröße (qm)	Geschoßfläche (qm)
7.221	872

$$GFZ = \frac{872}{7.221} = 0,120$$

ZUSAMMENSTELLUNG

SO	Grundstücksflächen	Geschoßflächen
SO I	60.040	69.295
SO II	44.326	51.182
SO III	55.109	59.411
SO IV	11.256	2.841
SO V	13.550	8.785
SO VI	27.100	17.047
SO VII	7.221	872
	218.602 qm	209.433 qm

$$GFZ \text{ gesamt} = \frac{209.433}{218.602} = 0.958$$

Eggenfelden, den 16. August 1983

Peter Michalski

Architekt Dipl.Ing. Peter W. Michalski