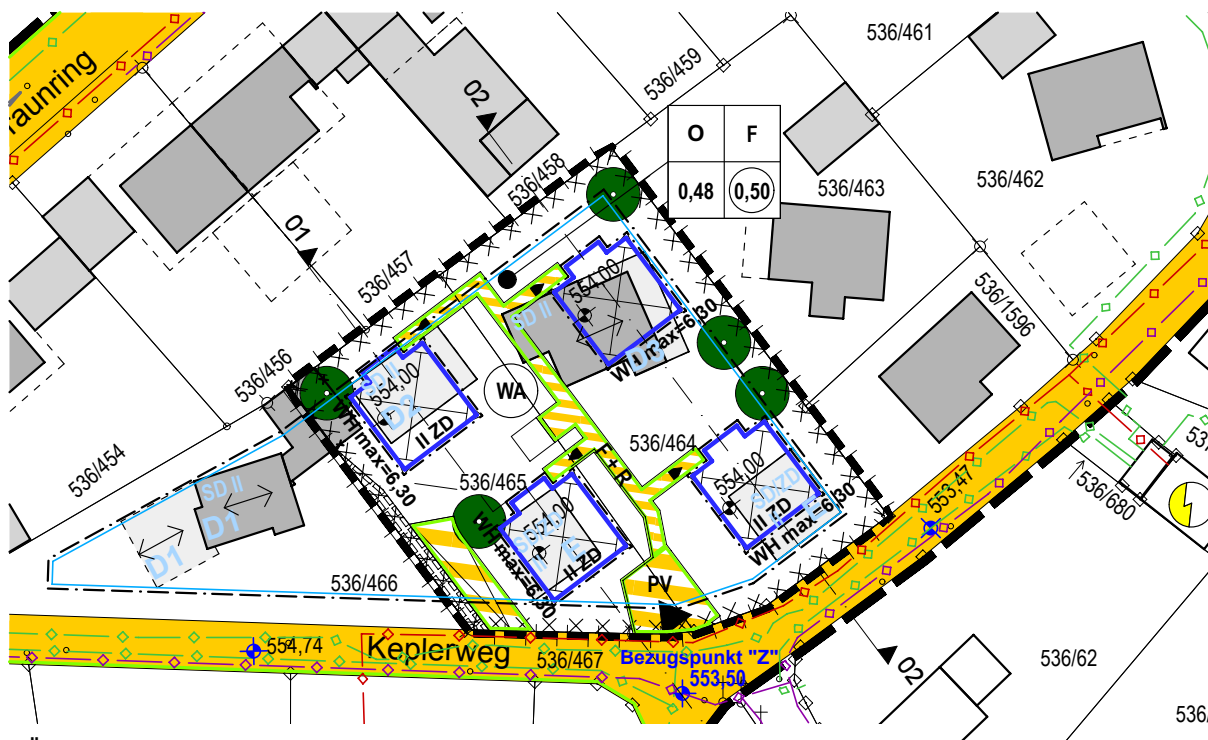


Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Gebiet zwischen Trauring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße" der Stadt Traunreut im Bereich der Flur-Nr. 536/464 und der Flur-Nr. 536/465

1. Anlass und Ziel der Planung

Das vorhandene Änderungsgebiet mit der Fl.Nr. 536/564 und Fl.Nr. 536/465 ist seit langem erschlossen und bebaut. Ein großer Teil der Grundstücksfläche ist jedoch auf Grund der Grundstücksgröße baulich nicht genutzt. Daher sollen die Grundstücksgrenzen zwischen Fl.Nr. 536/564 und Fl.Nr. 536/465 aufgelöst und zu einem Grundstück vereinigt werden. Das vorhandene Wohnhaus mit Garagen und Nebenanlagen soll abgerissen und einer Bebauung in Form von vier quadratischen Einzelwohnhäusern für eine Nutzung als Boardinghaus zugeführt werden. Der bisherige Bebauungsplan sieht hier vier Einzelhäuser vor, jedoch in quadratischer und rechteckiger Form. Aufgrund seiner Prägung als Industrie- und Gewerbestadt wird Wohnen in Form eines Boardinghauses in der Stadt Traunreut dringend benötigt. Sie fehlt derzeit völlig im Wohnangebot der Stadt. Zusätzlich kann mit der beabsichtigten Nachverdichtung weiterer Wohnraum geschaffen werden ohne zusätzlichen Verbrauch von Grund und Boden.

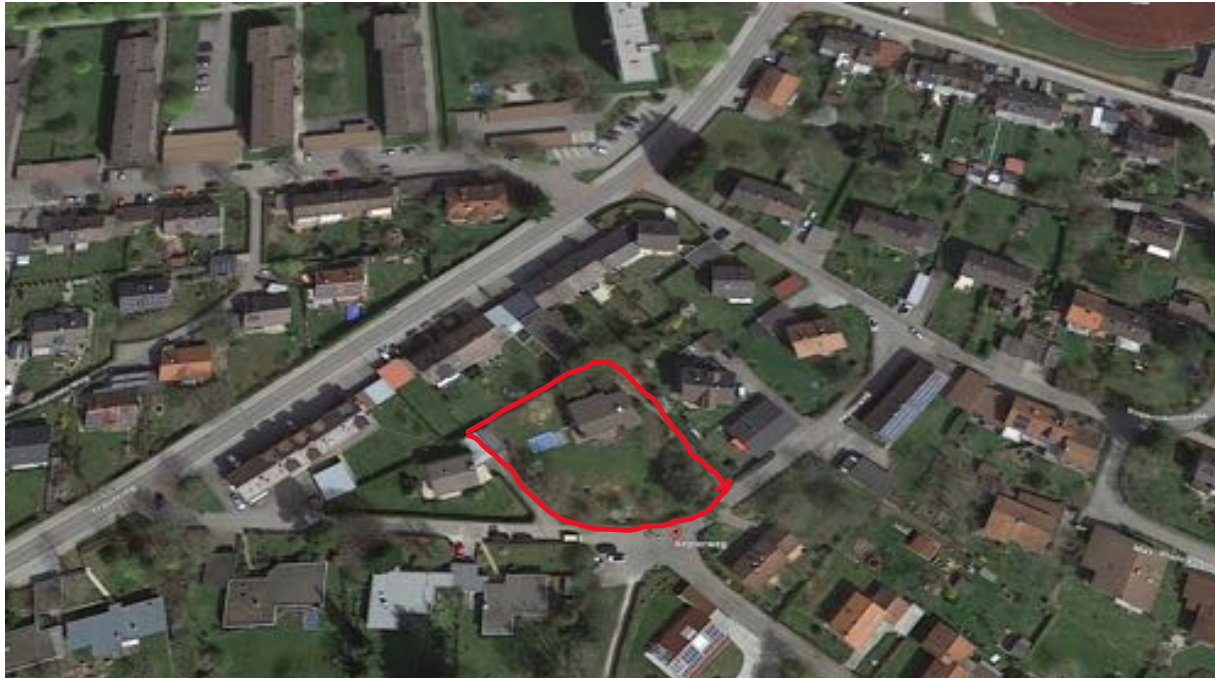


Überlagerung bestehender Bebauungsplan mit Bebauungsplanänderung

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Beginn des Trauring, ab dem Kreisverkehr und der südwestliche Bereich des Keplerweges ist von einer Bebauung mit privaten Grünflächen bzw. Gärten geprägt. Diese Anlage mit einer Bruttogrundfläche von ca. 9.530 m² stellt aufgrund ihrer Lage und der vorhandenen Bautypologie ein eigenständiges in sich geschlossenes Quartier dar. Es bildet den Ortsrand der Stadt nach Süden hin. Die landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen grenzen hier direkt an. Sowohl ab der Einmündung des Keplerweges im Westen als auch der Kopernikusstraße im Osten in den Trauring, ist eine von der Straße zurückgesetzte Bebauung mit gekoppelten zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern vorhanden. Diese sind durch eingeschossige Garagenbauten mit teilweiser gewerblicher Nutzung, die sich in den

rückwärtigen Teil der Grundstücke hineinziehen, voneinander getrennt. Südlich davon liegt eine heterogene städtebaulich bedeutungslose Bebauung mit Wohngebäuden. Diese nimmt eine Bruttogrundfläche von insgesamt ca. 5.375 m² ein. Hier befindet sich der Änderungsbereich. Er nimmt eine Fläche von rd. 2115 m² ein, d. h. ca. 39 % der vorhandenen Bauflächen innerhalb dieses Gebietes. Das Nachbargrundstück im Osten ist bereits nachverdichtet.



Luftbild mit Fl.NR 536/464/465

3. Verkehrserschließung

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die St 2096. Über den bestehenden Kreisverkehr an der Ortseinfahrt ist der Traunring direkt an die St 2096 bzw. Traunwalchener Straße angebunden. Beide Straßen sind wichtige Verkehrsadern im Straßennetz von Traunreut. Der Keplerweg schließt sowohl an den Traunring als auch an die Kopernikusstraße an, die wiederum im Osten in diesen einmündet. So entsteht eine ringförmige Erschließung, die nach jeder Seite Ausweichmöglichkeiten bzw. eine Anbindung an den Traunring für den Fahrverkehr bietet. Über eine großzügige Platzaufweitung ist im Süden die Sonnenstraße an den Keplerweg angebunden. So ist genügend Platz, sowohl für den Ruhenden- als auch für den Fahrverkehr vorhanden. Gleichzeitig führt ein Fuß- und Radweg in die Wiesenfluren bzw. landwirtschaftlichen Flächen.

4. Ver- und Entsorgung

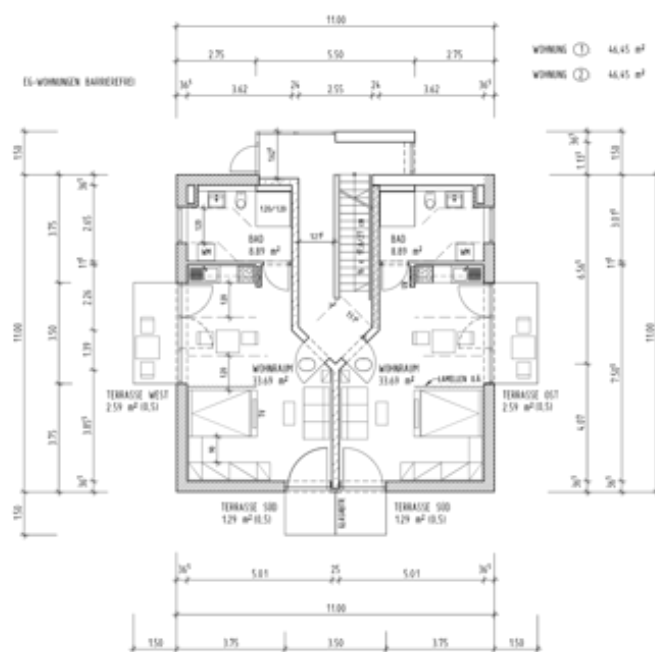
Die Versorgung der Anwesen wird mit Trink- und Betriebswasser durch das Leitungsnetz der Stadtwerke Traunreut sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die bestehende öffentliche Kanalisation gesichert. Auf den Grundstücken ist eine Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser (Dach- und Hofabwässer) breitflächig über eine belebte Bodenschicht anzustreben. Parkplätze, Einfahrtsbereiche, Garagenvorplätze und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Stromversorgung wird vom örtlichen Stromversorger übernommen. Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Traunstein.

5. Erschließung

Die Voraussetzung für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zeichnen sich als besonders günstig ab, da die Anschlussmöglichkeiten an vorhandenen Straßen, Ortskanälen, Strom- und Wasserleitungen bereits gegeben sind.

6. Art und Maß der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Für die Festlegung von Stellplätzen und Garagen kommt die Satzung über die "Herstellung von Stellplätzen und Garagen und der Ablösung" der Stadt Traunreut zur Anwendung. Öffentliche Stellplätze werden nicht angelegt. Sämtliche Stellplätze werden auf privatem Grund und Boden zu übernehmen. Da mit den geplanten 20 Wohneinheiten die Summe von 10 WE unter Berücksichtigung aller Gebäude auf dem Baugrundstück überschritten wird, sind mindestens 50 von Hundert der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen. Dies wird durch die geschickte Gebäudestellung innerhalb des Grundstückes ermöglicht. Die GRZ wird aufgrund der geplanten Tiefgarage auf 0,48 angepasst. Die seitliche Wandhöhe bei den Hauptgebäuden wird unverändert auf max. 6,30 m festgesetzt. Es werden nach wie vor max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Die bisherige GFZ von 0,5 wird beibehalten. Damit wird dem Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur entsprochen. Insgesamt wird einem sorgfältigen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Zusätzliche neue Wohnbauflächen werden nicht ausgewiesen. Aufgrund der Bebauungsplanänderung zu Grunde liegenden Grundrisse sind in den geplanten vier Gebäuden keinerlei Gemeinschaftsräume oder sonstigen Räume die einen Beherbergungsbetrieb erwarten lassen geplant. Es sind nur klassische Apartments mit Essen,- Wohn,-Schlaf- und Sanitärbereich die der Wohnnutzung in einem Boardinghaus dienen dargestellt. Für Menschen, die sich beruflich oder aus sonstigen Gründen für einen gewissen Zeitraum in der Stadt Traunreut aufhalten wollen, oder müssen.



Schemagrundriss EG

7. Lärmimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Gebiet zwischen „Trauring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ durch die Stadt Traunreut wurde durch das Sachverständigenbüro „hooock farny ingenieure GbR“, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 05.06.2015 ein

schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten ist zu beachten. Zusätzliche Lärmimmissionen sind soweit derzeit ersichtlich nicht zu erwarten.

8. Bodenimmissionen

Der Bebauungsplan für den Bereich „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ liegt teilweise in der ehemaligen Altlastenverdachtsfläche W8221-01-V018 der IABG vom Mai 2000. Dort wurden im Auftrag und auf Rechnung des Freistaats Bayern nach vorangehenden Orientierenden, Detail- und Sanierungsuntersuchungen Sanierungen etlicher Grundstücke durchgeführt. Belastetes Bodenmaterial wurde entfernt und ordnungsgemäß entsorgt und die Grundstücke, insbesondere die Gärten und Gartenanlagen wiederhergestellt. Die Grundstücke Flur-Nrn. 536/464 und 536/465, Gemarkung Traunreut sind mittlerweile in die Sanierungsmaßnahme einbezogen worden. Sollten trotzdem auf diesen Grundstücken noch weitere Stoffe dieser Art gefunden werden, sind diese unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen. Eventuelle Kampfmittelfunde sind sofort bei der Polizeistation bzw. dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Südbayern zu melden.

9. Grünordnung und Naturschutz

Die Ziele des Naturschutzes und der Grünordnung haben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes höchste Priorität. Stellplätze, Einfahrtsbereiche, Garagenvorplätze und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, d. h. auf oberflächennahe Versickerung wird größter Wert gelegt. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen-und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplans "Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße" wird die Geschossflächenzahl (GFZ im Bereich des Änderungsgebietes beibehalten. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird, da die Tiefgarage mit einzubeziehen ist entsprechend angehoben. Ein Ausgleich der Flächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch hat für die Nachverdichtung nicht zu erfolgen.

11. Umweltbericht

Die zulässige Grundfläche innerhalb des Geltungsbereichs im Bebauungsplan umfasst weniger als 20.000 Quadratmeter. Erhebliche Umweltauswirkungen sind soweit ersichtlich nicht zu erwarten. Die Änderung wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt. Für die Änderung des Bebauungsplanes ist daher kein Umweltbericht notwendig

Traunreut, den 22.08.2019

Traunreut, den 22.08.2019

STADT TRAUNREUT

Martin Jobst
Architekt

Klaus Ritter
1. Bürgermeister