

Bebauungsplan “Stocket”

Stadt Traunreut



Begründung

Stand: 29.06.2018

Geä: 10.03.2020

Begründung

Zum Bbauungsplan "Stocket" der Stadt Traunreut



1. Anlass und Ziel der Planung

Traunreut ist seit Jahren geprägt vom Zuzug von Spätaussiedlern und Ausländern, die sich schwerpunktmäßig in einzelnen Stadtteilen ansiedeln. Die Stadt Traunreut hat es sich deshalb in einem von der Bundesrepublik Deutschland geförderten Projekt („Zukunft gemeinsam gestalten“) mit Unterstützung des Landratsamtes Traunstein zur Aufgabe gemacht, die Integration dieser Bevölkerungsgruppen voranzutreiben.

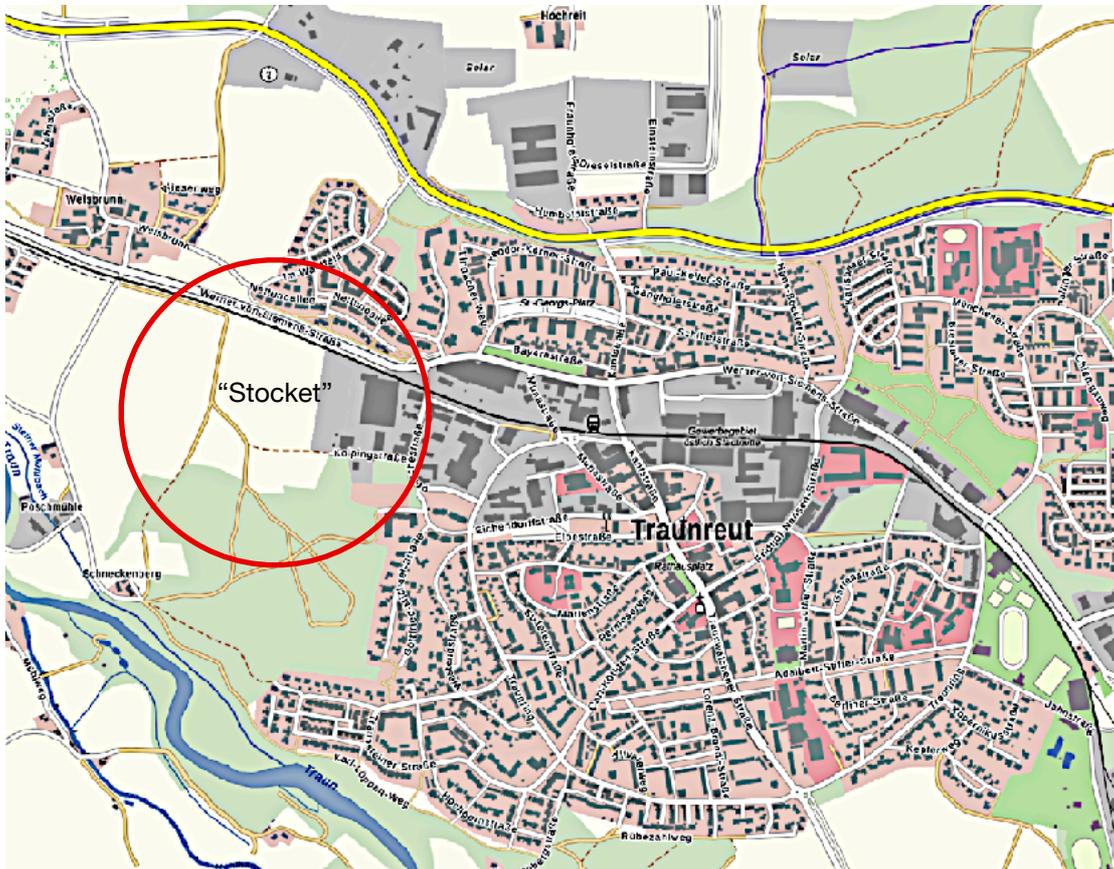
Auszug aus der Standortanalyse der Projektbeschreibung:

Die soziale Segregation innerhalb der Großgemeinde ergibt eine Konzentration einkommensschwächerer Sozial- und Randgruppen (Aussiedler/Ausländer) in einzelnen Wohngebieten der Kernstadt. Das Bildungsbürgertum (Akademiker) ist in der Kernstadt unterrepräsentiert. Seit 10 Jahren wandert die etablierte Bürgerschaft, vor allem Familien mit Kindern, ab in die ländlich strukturierten Stadtteile, in Gemeinden des nördlichen Landkreises und in angrenzende Landkreise. Die Zuzugsgewinne ergeben sich ausschließlich durch Spätaussiedler und Migranten.

Lt. der Sozialraumanalyse des Landkreises ist Traunreut der soziale Brennpunkt. Durch die alleinige Ausweisung von Sozialwohnungen entstand bisher ein Ghetto (insbesondere das Baugebiet "Schäflinger Äcker").

Es ist eine gemeindliche Aufgabe, dieser Ghettoisierung u.a. durch entsprechende Bauleitplanung und durch unmittelbare Aufschließung neuer Baugebiete entgegen zu wirken.

Mit der Entwicklung der im Nordwesten des Stadtkerns gelegenen Grundstücksfläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, zur Fläche für eine allgemeine gemischte Wohnbebauung mit Einzel-, -Doppel-, -Reihen-, -Hofhäusern und Geschosswohnbauten als nördlichen und westlichen Abschluss und des im Süden anschließenden Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ kann die Stadt Traunreut einen wesentlichen Beitrag zu einem Aufbrechen der sozialen und örtlichen Isolation der Spätaussiedler sowie zur Eindämmung der oben beschriebenen Segregationsproblematik leisten.



2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet grenzt nördlich über einen steilen Abhang an Bahnlinie und der parallel dazu verlaufenden Werner-von-Siemens-Straße (TS 42) an. Im Osten befindet sich ein kleines Gewerbegebiet. Im Süden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese gehen im Süden allmählich in ein Waldgebiet dem „Oberen Holz“ über. Der im Süden und Westen bereits vorhandene Wirtschaftsweg bildet die natürliche Grenze des Wohnbaubereiches. Das Grundstück steigt von Nordwesten (543 NN) nach Südosten (551 NN) hin diagonal

an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einer Grundwasserschutzzone. Der Grundwasserstand ist als allgemein tief liegend bekannt. In den Baggerschürfen der Baugrunduntersuchung durch das Ing.-Büro Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Bahnhofplatz 4, D-83278 Traunstein, AZ 19100018 vom 24. Juni 2019 wurde bis zur maximalen Schurftiefe von ca. 5,5 m uGOK kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Entsprechend den Angaben der hydrogeologischen Karte, Blatt Traunstein, liegt der obere Hauptgrundwasserhorizont im Bereich der geplanten Erschließungsfläche zwischen ca. 512 und 517 m üNN, d. h. ca. 30 m uGOK und somit deutlich unterhalb des Einflussbereichs der Baumaßnahme. Eine durch die Bebauung ausgehende Beeinflussung des Grundwassers kann somit ausgeschlossen werden. Für die Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind soweit aufgrund der Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse ersichtlich keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

3. Verkehrserschließung

Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt von Osten über eine Stichstraße mit Wendehammer über die Porschestraße. Diese ist im Norden über einen Kreisverkehr an die TS 42 und im Westen an den Traunring angeschlossen. Der bereits vorhandene Wirtschaftsweg soll als Fuß- und Radweg weiter genutzt werden. Dieser ist über mehrere Stiche in das Straßen- und Wegenetz des Baugebietes eingebunden. Das gesamte Baugebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes wird mit Trink- und Betriebswasser durch das Leitungsnetz der Stadtwerke Traunreut sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluß an die bestehende öffentliche Kanalisation gesichert.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist daher zu versickern (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z. B. Schotterrasen, Pflasterterrasen, Rasengittersteine), oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m², sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten sind in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten. 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. Durch die Unterteilung in mehrere Quartiere kann das Gebiet auch in Abschnitten erschlossen werden.

6. Art und Maß der Nutzung

Die zwischen dem Bahndamm im Norden und dem Wirtschaftsweg Westen und Süden gelegenen Flächen werden nach Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind nicht zulässig. Die im Süden, jenseits der Stichstraße gelegene kleine Fläche wird als Mischgebiet (MI) mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Im allgemeinen Wohnbaugebiet sind Einzel-, Reihen-, Hofhäuser und Geschosswohnbauten geplant. Unterschiedliche Bautypen und Varianten sind möglich. 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 ebenfalls angelegt. Einem sorgfältigen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen. Es ist damit zu rechnen, daß unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der Erschließung begonnen wird und das gesamte Baugebiet innerhalb von zehn Jahren bebaut ist.

7. Lärmimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Stocket" durch die Stadt Traunreut wurde durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 24.02.2020 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die zur Tag- und Nachtzeit im Geltungsbereich der Planung durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld zu erwarten sind. Eine maßgebliche Geräusentwicklung geht diesbezüglich von der östlich gelegenen Fa. DS Smith Packaging, der südöstlich gelegenen sozialtherapeutischen Werkstätte Haus Berghof GmbH und dem ebenfalls südöstlich gelegenen Wertstoffhof Remondis GmbH aus. Die Geräusentwicklung der genannten Betriebe wurde anhand der Angaben der Betreiber zur Betriebscharakteristik in einem Lärmprognosemodell abgebildet. Zur Nachtzeit wurde ein Betrieb im Inneren der Produktionshallen der Fa. DS Smith Packaging und der zugehörige Pkw-Fahrverkehr gemäß den derzeitigen Betriebsbedingungen berücksichtigt. Zudem wurde eine Lkw-Anlieferung während der ungünstigsten vollen Nachtstunde in Ansatz gebracht, obwohl derzeit kein nächtlicher Lieferverkehr stattfindet, dieser für die Zukunft jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Die abschirmende Wirkung der an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs vorgesehenen Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m über Gelände wurde bei der Ausbreitungsberechnung berücksichtigt. Die prognostizierten anlagenbezogenen Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 genannten Orientierungswerten bzw. den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es zur Vermeidung lärmimmissionsschutzfachlicher Konflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen und der geplanten Wohnbebauung erforderlich ist, dass keine zu öffnenden Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den lärmzugewandten Fassadenbereichen der Geschosswohnbauten im Osten des Plangebiets zu liegen kommen. Dies wird über die Festsetzung einer schalltechnisch optimierten Grundrissorientierung für die betreffenden Wohnbaukörper im Bebauungsplan verankert. Im übrigen Plangebiet werden die städtebaulichen Schallschutzziele hinsichtlich der anlagenbezogenen Lärmeinwirkungen flächendeckend erfüllt.

Zudem wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Kreisstraße TS 42 und den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Traunreut-Hörpolding hervorgerufen werden. Die Berechnungen für den Straßenverkehr wurden gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" durchgeführt. Als Grundlage dienten die im Verkehrsmengen-Atlas der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr angegebenen Verkehrszahlen des Jahres 2015. Unter Berücksichtigung eines jährlichen Ver-

kehrszuwachses von 1,0 % für Kfz bis 3,5 t und 1,9 % für Kfz > 3,5 t wurden die Verkehrsbelastungen für das Jahr 2035 hochgerechnet. Die Geräuschimmissionen aus Schienenverkehr wurden gemäß der "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03 – Ausgabe 1990" auf Basis der vorliegenden Verkehrszahlen der Deutschen Bahn für den Planungshorizont 2030 durchgeführt.

Die ermittelten Beurteilungspegel aus Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden energetisch aufsummiert und mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 genannten Orientierungswerten und im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Die Prognoseergebnisse zeigen, dass die entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs geplante Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,75 m über Gelände bereits eine deutliche Reduzierung des Lärmeintrags durch die Verkehrswege bewirkt. So ist auf Höhe der Erdgeschosse eine flächendeckende Einhaltung der tags und nachts anzustrebenden Orientierungswerte OWWA,Tag = 55 dB(A) bzw. OWWA,Nacht = 45 dB(A) zu verzeichnen. Dies gilt ebenso für die Tagzeit auf Höhe der 1. Obergeschosse. Zur Nachtzeit wird hingegen an den am stärksten betroffenen Nordfassaden der im Norden des Plangebiets vorgesehenen Würfelhäuser und des nördlichen Geschosswohnbaus der nachts anzustrebende Orientierungswert um bis zu 5 dB(A) überschritten. Folglich wird hier auch der Rahmen der Abwägung zu betrachtende Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV IGWWA,Nacht = 49 dB(A) um bis zu 1 dB(A) überschritten. In Anbetracht der geringen Überschreitung des Immissionsgrenzwerts kann die Lärmbelastung jedoch noch als zumutbar angesehen werden.

Auf Höhe des 2. und 3. Obergeschosses des nördlichen Geschosswohnbaus kann die Lärmschutzwand keine relevante Pegelminderung mehr bewirken, so dass hier Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte um bis zu 10 dB(A) tags und um bis zu 12 dB(A) nachts zu erwarten sind. Folglich werden auch die im Rahmen der Abwägung relevanten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV IGWWA,Tag = 59 dB(A) bzw. IGWWA,Nacht = 49 dB(A) vor den am stärksten belasteten Fassaden tags um bis 6 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen werden in den Festsetzungen architektonische und/oder passive und Schutzmaßnahmen für sämtliche Fassadenbereiche, welche nachts von Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV betroffen sind, verankert. Begründet ist dies in der Tatsache, dass der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Straßenverkehrswegen Geräuschsituationen als zumutbar einstuft, in denen Beurteilungspegel bis hin zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV auftreten. Daraus kann der Rückschluss gezogen werden, dass bei einer Einhaltung dieser Immissionsgrenzwerte

auch an maßgeblichen Immissionsorten neu geplanter schutzbedürftiger Nutzungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Konkret wird in den Festsetzungen die Planung und Realisierung "lärmabgewandter" Wohnungsgrundrisse empfohlen, d.h. die Grundrisse sind nach Möglichkeit so zu organisieren, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1 eine Außenwand- und somit Belüftungsöffnung in einer ausreichend ruhigen Gebäudefassade erhalten. Ist eine Grundrisorientierung nicht zu realisieren, werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, welche in der Kombination von – baurechtlich ohnehin erforderlichen – ausreichend dimensionierten Schallschutzverglasungen in Verbindung mit lärmgedämmten Belüftungssystemen bestehen, um im Inneren von Aufenthaltsräumen die gewünscht niedrigen Geräuschpegel bei gleichzeitig hinreichender Luftwechselrate sicherzustellen. Zudem werden an den tags von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffenen Fassadenbereichen keine Außenwohnbereiche zugelassen.

Hinsichtlich der Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird in den Festsetzungen auf die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 verwiesen.

8. Grünordnung

Die Ziele des Naturschutzes und der Grünordnung haben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes höchste Priorität. Die geplante Wohnbebauung ist eingebettet in ein Grün von Hausgarten. Für die Bepflanzung sind ausschließlich regionaltypische Sorten zu verwenden. Stellplätze, Einfahrtsbereiche, Garagenvorplätze und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, d. h. auf oberflächennahe Versickerung wird größter Wert gelegt. Dies, die Einrichtung eines "Verkehrsberuhigten Bereiches", eines Kinderspielplatzes, einer großzügige Durchgrünung mit Ortsrandeingrünung bilden die Maßnahmen zum Schutz der Natur und die Grundlage für ein erholsames Wohnen in dem Baugebiet. Durch die genannten Maßnahmen wird der notwendige Kompensationsumfang jedoch nicht erreicht.

Ein Ausgleich der Flächen entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch hat für diese neu ausgewiesenen Grundstücke zu erfolgen. Zur Abwägung ist entsprechend des aktuellen Planungsstandes ein Ausgleichsbedarf von rd. 15.237 m² ohne Waldausgleich relevant. Hiervon werden rd. 1806 m² Ausgleichsflächen im Plangebiet hergestellt. Der Ausgleichsbedarf von rd. 13.041 m² wird gemäß §135 a Abs. 2 Baugesetzbuch auf dem städtischen Grundstück "Ausgleichsfläche Gigling" Fl.Nr. 643/5, 687/1, 688/T 693/T Gemarkung Stein a. d. Traun ausgeglichen. Der Ausgleichsbedarf von 390 m² wird gesondert verbucht auf den Ausgleichsflächen Nr. 721 und Nr. 1072 Gemarkung Stein a. d. Traun. Siehe auch Umweltbericht Stand 10.3.2020, Architekt Martin Jobst, Breslauerstraße 6, 83301 Traunreut.

9. Waldflächen

Auf der südlich angrenzenden Flur-Nr. 1163/6 stockt ein stabiler Wald. Dennoch wird auf die

Gefahr von umstürzenden Bäumen und Baumteilen hingewiesen. Es besteht in Zukunft u.U. eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht. Das Grundstück Flur-Nr. 1162/21 mit einer Gesamtgröße von ca. 0,39 ha ist Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG). Für die Errichtung der Kindertagesstätte wird die gesamte Fläche des Flurstückes beansprucht. Nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG bedarf die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) der Erlaubnis. Eine flächengleiche Ersatzaufforstung wird vorgenommen, damit das Einvernehmen i. S. d. Art. 39 Abs. 2 Satz 2 BayWaldG hergestellt werden kann. Die Ersatzaufforstung erfolgt flächengleich auf dem Grundstück Fl.Nr. 968, Gemarkung Traunreut.

Traunreut, den 29.06.2018
Geä.: 10.03.2020

Traunreut, den 29.06.2018
Geä.: 10.03.2020

STADT TRAUNREUT

Martin Jobst
Architekt

Klaus Ritter
1. Bürgermeister