



STADT TRAUNREUT

BEBAUUNGSPLAN "PORSCHESTRASSE" 6. ÄNDERUNG

**ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
GEM. § 13a BauGB**

TEIL II - BEGRÜNDUNG

Traunreut, 09.04.2021
geändert, 23.11.2021

1. Anlass und Sinn der Änderung



Geltungsbereich im Luftbild (© DOP der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Der Bebauungsplan „Porschestraße“ wurde 1985 für ein Gewerbegebiet am westlichen Rand der Innenstadt von Traunreut aufgestellt und ist seitdem fünfmal geändert worden. Der aktuelle Änderungsbereich umfasst den nördlich der Kolpingstraße und den östlich des nördlichen Verlaufs der Porschestraße gelegenen Teil des Gewerbegebiets.

Die Stadt beabsichtigt im Rahmen der 6. Änderung wesentliche Teile des Änderungsbereichs von Gewerbegebiet in Mischgebiet umzuwandeln, um der tatsächlichen Nutzung des Gebiets zu entsprechen.

Ausgenommen hiervon ist das im Südosten des Änderungsbereichs gelegene Grundstück der Stadtwerke Traunreut, das neu als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden soll.

Im Zusammenhang mit dem Mischgebiet südlich der Kolpingstraße kann mit der Änderung ein harmonischer Übergang zwischen den verbleibenden Gewerbeflächen im Nordwesten sowie den angrenzenden Einzelhandelsflächen im Osten und dem Wohngebiet im Süden geschaffen werden.

2. Darstellung des Flächennutzungsplans



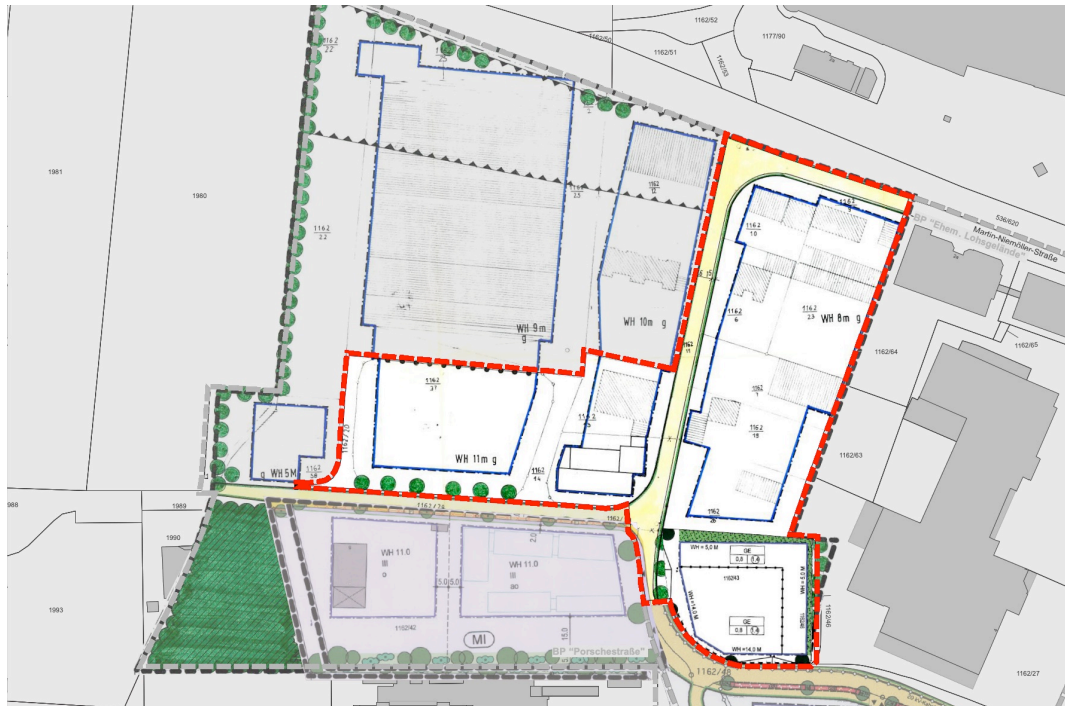
Änderungsbereich im rechtswirksamen FNP (© FNP der Stadt Traunreut)



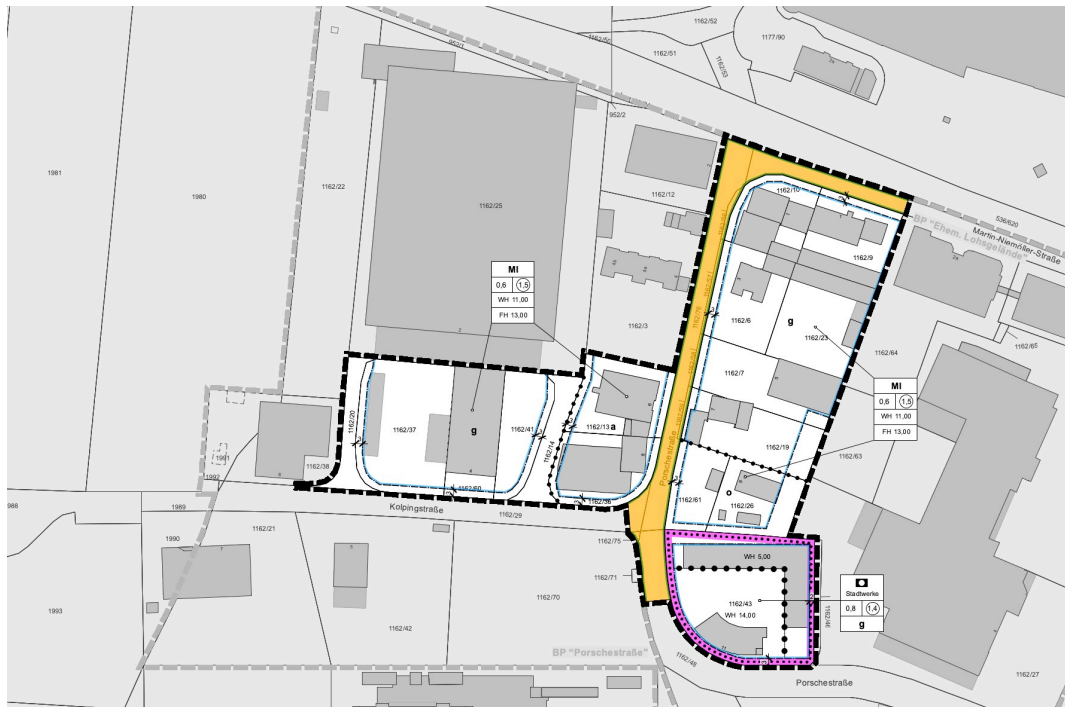
Anpassung FNP (© FNP der Stadt Traunreut)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb im Wege der Berichtigung anzupassen und als gemischte Baufläche sowie im Süden als Fläche für den Gemeinbedarf – öffentliche Verwaltung darzustellen.

3. Vorgenommene Änderungen



Änderungsbereich, rechtskräftiger Bebauungsplan "Porschestraße"



Bebauungsplan "Porschestraße", 4. Änderung

Der Änderungsbereich umfasst die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke mit den Flurnummern 952/2, 1162/6, 1162/7, 1162/9, 1162/10, 1162/13, 1162/14, 1162/19, 1162/20, 1162/23, 1162/26, 1162/36, 1162/37, 1162/41, 1162/43, 1162/60, 1162/61 der Gemarkung Traunreut sowie die Verkehrsflächen FI.Nrn 1162/11 (Teil), 1162/29 (Teil), 1162/48 (Teil), 1162/56, 1162/57, 1162/58, 1162/59 der Gemarkung Traunreut.

Der Großteil der Bauflächen im Änderungsbereich wird als **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier über eine GRZ von 0,60 (im bisherigen GE 0,80) sowie eine GFZ von 1,50 (bisher 1,00) bestimmt. Die Erhöhung der Geschossflächenzahl geschieht vor dem Hintergrund, eine bessere Ausnutzung der zulässigen Höhen auch durch die Ausbildung von Terrassen- (=Staffel-) geschossen zu ermöglichen. Die maximal zulässige Wandhöhe bleibt unverändert mit 11,00 m. Zusätzlich wird die maximal zulässige Firsthöhe mit 13,00 m festgesetzt, wobei bei Terrassengeschossen diese Firsthöhe der größeren Wandhöhe entspricht. Die bisherige differenzierte Festsetzung zu Dachneigung und Gebäudegestaltung wird vereinheitlicht. Zulässig sind nunmehr generell flache oder geneigte Dächer (Dachneigung 12° bis 27°). Ausgeschlossen werden grelle oder stark reflektierende Materialien. Die überbaubaren Flächen werden leicht begradigt (in gleichmäßigem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie und den rückwärtigen Grenzen geführt) und bleiben ansonsten unverändert. Die Bauweise im Mischgebiet (bisher durchgehend geschlossen) wird der tatsächlichen Bebauung entsprechend als offen, geschlossen und abweichend (im Hinblick auf die Zulässigkeit eines einseitigen Grenzbaus) festgesetzt.

Im Südosten des Änderungsbereichs wird das Grundstück der Stadtwerke statt bisher als Gewerbegebiet nun neu als **Gemeinbedarfsfläche** – öffentliche Verwaltung, Stadtwerke ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,80, einer GFZ von 1,40 sowie zulässigen max. Wandhöhen von 14,00 m und 5,00 m unverändert. Die überbaubare Fläche wird ebenso wenig verändert wie die Bauweise (geschlossen).

Die schalltechnischen Auswirkungen der durch die jüngste 5. sowie die gegenständliche 6. Änderung ermöglichten Flächenumwandlungen wurden durch Hoock & Pertner Sachverständige, Landshut untersucht (Bericht TRT-5453-01 / 5453-01_E01), die Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz in den Satzungstext übernommen.

4. Beschleunigtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB).

Germering, 09. April 2021
geändert, 23. Nov. 2021

Traunreut, 09. April 2021
geändert, 23. Nov. 2021



.....
Till Fischer
AKFU Architekten

.....
Hans-Peter Dangschat
Erster Bürgermeister