

Begründung zum Bebauungsplan der

Großen Kreisstadt Traunstein

für das Gebiet "Am Pulverturm"

umfassend die Grundstücke:

Flur-Nummern: 53/8, 57, 57/3, 57/10 - 57/21, Teilfläche 53/1

Entwurfsverfasser: Stadtbauamt Traunstein

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1) Für das Gebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan der ehemaligen Gemeinde Haslach (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Traunstein vom 06.12.1976), der eine Bebauung mit 4 größeren Gebäudekomplexen (ca. 43 WE) vorsieht.
Dieser Bebauungsplan ist im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens angefochten.

Nach Eingliederung der Gemeinde Haslach entschloß sich die Stadt Traunstein, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan wegen seiner massiven Bebauung mit mehrgeschoßigen Wohnblöcken in exponierter Hanglage und in unmittelbarer Nachbarschaft einer vorhandenen kleinmaßstäblichen Bebauung (Einzelhäuser) aufzuheben und durch einen Bebauungsplan mit entsprechender kleinteiligen Bebauung zu ersetzen.

- 2) Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Haslach, der nach § 4 a Abs. 1 BBauG fortgilt, entwickelt.

Im Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Traunstein ist der fragliche Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche vorgesehen.

- 3) Der Bebauungsplan dient dem Ziel, Bauland im stadtnahen Bereich zur Verfügung zu stellen und die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsgebietes

- 1) Das Gebiet liegt ca. 450 m nördlich des Ortskerns von Haslach. Es grenzt im Norden an bestehende Wohngebiete, im Süden an noch landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- 2) Es hat eine Größe von ca. 0,726 ha.
- 3) Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diesen nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

- | | | |
|--------------------|-----|---------|
| - Bahnhof | ca. | 950 m |
| - Kath. Kirche | ca. | 450 m |
| - Volksschule | ca. | 450 m |
| - Kindergarten | ca. | 1.100 m |
| - Versorgungsläden | ca. | 450 m |
- 4) Das Gelände ist hügelig und fällt nach Westen ab.
Das Grundwasser liegt ca. 5 - 6 m unter Gelände.
- 5) Der Boden besteht aus Grobkies / Feinkies, mit Lehmlinsen durchsetzt.
Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
- 6) Es ist bereits folgende Bebauung vorhanden:
Die Grundstücke Fl.Nr. 57/3 und 57/10 und 57 sind bebaut.
- Es ist folgender Baumbestand vorhanden:
Der Baumbestand, schwerpunktmäßig als Allee südlich der Straße "Am Pulverturm" ist im Bebauungsplan dargestellt und größtenteils als schutzwürdig ausgewiesen.

C. Geplante bauliche Nutzung

- 1) Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,656 ha.
Das allgemeine Wohngebiet ist als Übergang von dem im Westen gelegenen Mischgebiet an der Staatsstraße St 2105 und der Eisenbahnlinie München - Salzburg zu den anschließenden Wohngebieten im Nordosten geplant.
- 2) Im Baugebiet sind vorgesehen:
10 zweigeschossige Wohngebäude mit ca. 22 Wohnungen
17 Garagen, 9 Pkw-Stellplätze und ca. 14 Besucherstellplätze vor Garagen.
- 3) Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes vollständig bebaut ist.
Dann werden ca. 40 Einwohner mit ca. 5 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.
- 4 a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfaßt ca. 0,656 ha. (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen ca. 0,070 ha. (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2) ca. 0,726 ha. (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen ----- ha. (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen ----- ha. (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5) ca. 0,726 ha). (6)

4 b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf	
das Bruttowohnbauland (3)	100 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	---
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	---
	<hr/>
	100 %

4 c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf	
das Nettowohnbauland (1)	90,4 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	<u>9,6 %</u>
	100 %

4 d) Es ergibt sich eine
Bruttowohnungsdichte von 27,5 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
Nettowohnungsdichte von 30,5 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

E. Erschließung

- 1) Das Baugebiet erhält über die Straße "Am Pulverturm" und den Lerchenweg Anschluß an das bestehende Straßen- und Wegenetz.
- 2) Die im Bebauungsplan vorgesehenen noch nicht ausgeführten Erschließungsmaßnahmen werden in einem Zuge hergestellt.
- 3) Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke.
Der Anschluß ist sofort möglich.
- 4) Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an das vorhandene städt. Kanalnetz.
- 5) Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadt Traunstein.
- 6) Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Traunstein.
- 7) Die Erschließung erfolgt vollständig, soweit noch nicht vorhanden, durch die Stadt Traunstein.

F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

	Kosten DM	Einnahmen DM
1) Die Wasserversorgung wird von den Stadtwerken Traunstein (Eigenbetrieb) kostendeckend erstellt.	-----	
2) Für die Abwasserableitung:		
2.1) Herstellungskosten: Anlagen sind bereits vorhanden	-----	
2.2) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 7.000,-- DM ergibt bei 10 Anschlüssen		70.000,--
2.3) Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. 360,-- DM		
3) Für Straßen, Wege und Plätze:		
3.1) Herstellungskosten		
3.1.1 Grunderwerb ca. 565 m ² x 100,--	56.500,--	
3.1.2 Herstellung der Fahrbahnen und Gehsteige, pauschal	99.000,--	
3.1.3 Beleuchtung: ca. 80 lfdm à 50,-- DM	4.000,--	
3.1.4 Straßenentwässerung ca. 80 lfm à 30,-- DM	2.400,--	
3.1.5 Erschließungsbeitrag (90 %) der unter 3.1 genannten Kosten		145.710,--
3.2) Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. 8.500,-- DM		
4) Nachfolgelasten Verwaltungseinrichtungen sowie schulische Einrichtungen und Einrichtungen für die Jugend sind im Stadtgebiet vorhanden (siehe auch Ziffer B.3).		
	161.900,--	215.710,--

Die Stadt erhält also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme

Einnahmen in voraussichtlicher Höhe von 53.810,-- DM

Die jährlichen Unterhaltungskosten betragen 8.860,-- DM

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

- 1) Die Planung trägt ihren Teil zum Abbau der Wohnungsknappheit in Traunstein bei.
- 2) Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, da sich die Planung an die Umgebung anpaßt.
- 3) Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wurde bereits ein Großteil der Erschließungsanlagen erstellt.

H. Weitere Erläuterungen

- 1) Öffentliche Grünflächen wurden nicht vorgesehen.

Das Bebauungsgebiet wird in offener Bauweise überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut und ist daher stark durchgrünt.

Im Hinblick auf die Tatsache, daß eine aufgelockerte Bauweise vorliegt, erscheint es aus ortsplanerischen sowie erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen nicht erforderlich, einen eigenen Kinderspielplatz vorzusehen.

- 2) Aufgrund des Planungskonzeptes, auf relativ kleinen Grundstücken optimalen Wohnraum zu schaffen, mußte eine Reihe von Festsetzungen aufgenommen werden, um eine einheitliche Erscheinung des Straßen- und Ortsbildes zu sichern.
- 3) Anstelle von zwei Stichstraßen mit Wendehämmern wurde der Ringstraßenlösung der Vorzug gegeben. Dafür sprechen - neben dem Einsatz von Kommunalfahrzeugen (Schneeräumung, Müllabfuhr und dgl.) - eindeutig Gründe der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr, Rettungs- und Krankenfahrzeuge). Im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Haslach war bereits eine Anbindung der Straße "Am Pulverturm" an die Kardinal-Faulhaber-Straße in südlicher Richtung vorgesehen.

Stadtbauamt Traunstein
Traunstein, 14.04.1983


Simhofer
Stadtbaumeister

Stadt Traunstein
Traunstein, den 21. Juni 1981


Wamsler
Oberbürgermeister