

Große Kreisstadt Traunstein

Bebauungsplan

„Industriestraße (Firma Leimer)“



Begründung

Stadtbauamt, 12.11.2013

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. <u>Planungsgrundlagen</u>	
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3 Lage und Größe des Plangebiets	3
1.4 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	3
1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2. <u>Städtebaulicher Entwurf</u>	
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Grundzüge der Planung <u>Anhang</u> : Gehölzartenliste	4
2.3 Planungsalternativen	5
2.4 Naturschutz <u>Anhang</u> : Umweltbericht	6
2.5 Schallimmissionsschutz Anhang: Schallschutzgutachten	6
2.6 Ver- und Entsorgung	6
2.7 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde	6
2.8 Realisierung der Planung	6
3. <u>Umweltbericht</u>	6

1. Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass

Der bereits jetzt im Gewerbegebiet an der Industriestraße bestehende Großbetrieb der Firma Leimer hat dringenden betrieblichen Erweiterungsbedarfs. Die Erweiterung und Ergänzung der Betriebsanlagen ist sinnvoll nur in unmittelbarem Anschluss an die bestehenden Produktionsanlagen möglich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Schaffung des erforderlichen Baurechts kann die Fortentwicklung des Betriebs an seinem traditionellen Standorten sichergestellt und die Erhaltung der Arbeitsplätze für die Zukunft gewährleistet werden.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Die Grundstücksflächen liegen westlich der Industriestraße und nördlich der Kotzinger Straße auf den Flurnummern 448, 450, 971/7, 972 T, 972/21 und 977 T der Gemarkung Traunstein.

Die Größe des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplanes beträgt ca. 3,75 Hektar, die Größe des Geltungsbereichs des Ausgleichsplanes ca. 1,74 Hektar.

1.4 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Auf den unterschiedlichen Ebenen der Raumplanung sind im Landesentwicklungsprogramm sowie im Regionalplan Grundsätze und Zielsetzungen zu verschiedenen Themenbereichen genannt, die teilweise miteinander konkurrieren und die sich inhaltlich nicht immer miteinander vereinbaren lassen.

Im parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführten Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans werden diese Grundsätze und Ziele der Raumordnung detailliert dargestellt und gegeneinander abgewogen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücksflächen westlich der Industriestraße (Flurnummer 448, 450, 971/7, 972 T, 972/21 und 977 T) sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.

Es handelt sich dabei um den durch Verordnung unter Schutz gestellten Landschaftsbestandteil „Naturwaldparzelle nordöstlich Kotzing“.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets müssen die geschützten Flächen zwar teilweise in Anspruch genommen werden, die Eingriffe sind aber wegen der erforderlichen Betriebserweiterung nur an dieser Stelle möglich. Sie erfolgen außerdem an einem verkehrstechnisch günstigen Standort und in unmittelbarem Anschluss an eine vorhandene Gewerbegebietsnutzung in einem zentralen und zusammenhängenden Gewerbegebiet der Stadt. Damit wird eine weitere Zersiedlung der Landschaft vermieden und die vorhandene Infrastruktur optimal ausgenutzt.

Durch die im Umweltbericht angeführten Maßnahmen werden die Eingriffe minimiert und ein ökologisch angemessener Ausgleich geschaffen.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt als Flächen für die Landwirtschaft als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit im Parallelverfahren geändert. Die geplanten Flächennutzungen entsprechen den zukünftigen Darstellungen (Gewerbegebiet).

2. Städtebaulicher Entwurf

2.1 Ausgangssituation

Die bestehenden Produktionshallen sollen durch einen direkten Gebäudeanbau in westlicher Richtung ergänzt werden. Gleichzeitig soll eine zusätzliche Erschließung des Betriebsgeländes über die Kotzinger Straße erstellt werden.

Der Übergang zum benachbarten Landschaftsbestandteil der Naturwaldparzelle muss dabei entsprechend berücksichtigt, die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen ausgeglichen werden, wobei aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen ein Ausgleich an Ort und Stelle oder in unmittelbarer Nachbarschaft nicht möglich ist.

2.2 Grundzüge der Planung

Erschließung

Die Erschließung der Erweiterungsflächen erfolgt, wie die bestehende Anbindung des vorhandenen Betriebsgeländes, über die Industriestraße. Zur Verbesserung der Betriebsabläufe ist eine zusätzliche neue Anbindung an die Kotzinger Straße vorgesehen.

Eine technische Sicherung des bestehenden Bahnübergangs ist aufgrund der geringen zusätzlichen Verkehrsstärke, die durch die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen ausgelöst wird (insgesamt deutlich weniger als 2500 Kfz/Tag) gemäß Eisenbahn – Bau- und Betriebsordnung für Anschlussbahnen (EBOA) nicht erforderlich.

Baukörperanordnung

Die neue Halle wird in etwa gleicher Größe in westlicher Richtung an den vorhandenen Baukörper angebaut. Aufgrund der Lage ist der Neubau vom öffentlichen Verkehrsraum so gut wie nicht sichtbar.

Grünordnung

Aufgrund der Lage der Baukörper und der damit verbundenen geringen Sichtbarkeit vom öffentlichen Verkehrsraum aus ist eine Eingrünung oder eine Wandbegrünung nicht erforderlich.

Die Baumfallzone im Norden und Westen des Betriebsgeländes ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und wird entsprechend der in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Maßnahmen als Waldrand und als Wald mit differenzierter Bewirtschaftung angelegt und erhalten. Hierdurch wird ein geeigneter Übergang der Bauflächen zum geschützten Landschaftsbestandteil der Naturwaldparzelle gewährleistet.

Die Pflanzungen erfolgen auf der Grundlage der als Anhang beigefügten Gehölzartenliste.

2.3 Planungsalternativen

Aufgrund der betrieblichen Notwendigkeit für eine Erweiterung der Produktionsflächen am vorgesehenen Standort scheidet weitere Planungsalternativen für die Anordnung der Baukörper an anderer Stelle aus.

Eine grundsätzliche Alternative wäre deshalb nur eine komplette Verlegung des Gesamtbetriebs an einen anderen Standort, was aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar ist.

Eine Alternative für die Erschließung, insbesondere des neuen Gebäudes, wurde geprüft und in die Planung übernommen (zusätzlicher Anschluss des Betriebsgeländes an die Kotzinger Straße).

2.4 Naturschutz

Für die geplante Betriebserweiterung wurde zur Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft ein Gutachten erstellt. In Gesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde auf der Grundlage dieses Gutachtens festgestellt, dass die örtliche Situierung des geschützten Landschaftsbestandteils so verändert werden kann, dass eine Erweiterung des vorhandenen Betriebes möglich wird. Das Verfahren zur Änderung der Schutzgebietsverordnung wurde daraufhin eingeleitet.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a, Satz 3 BauGB als gesonderter Teil der Begründung als Anhang dieser Begründung beigelegt.

Den naturschutzrechtlichen Belangen wurde durch fachgerechte planerische Festsetzungen Rechnung getragen.

2.5 Schallimmissionsschutz

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde eine schalltechnische Begutachtung erstellt (ist als Bestandteil der Begründung als Anhang beigelegt).

Die Geräusch-Vorbelastung aus den bestehenden Gewerbebetrieben und dem Bestandsbetrieb Leimer wurde durch typisierende Ansätze, Emissions- und Immissionsmessungen sowie Rechenmodellen zur Schallausbreitung bestimmt. Daraus ergab sich, dass die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten in Kotzing und Geißing derzeit nicht überschritten werden. In Kotzing wird der Richtwert nachts nahezu erreicht.

Für das Gewerbegebiet "Industriestraße Leimer" wird ein Emissionskontingent gemäß DIN 45691 von $L_{EK} = 60/49$ dB tagsüber/nachts vorgeschlagen. Mit dieser Festsetzung werden die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft eingehalten (in Kotzing nachts ausgeschöpft).

Mit einer überschlägigen Prognoseberechnung wurde gezeigt, dass diese Vorgaben tagsüber (inkl. Werksverkehr) erfüllt werden können. An Anlagen, die tags und nachts betrieben werden, müssen in der Planung gegenüber einem im Bestand (Halle 2) gemessenen Standard Schallminderungsmaßnahmen vorgesehen werden, damit auch die Vorgaben für die Nachtzeit erfüllt werden können. Dabei kann eine Richtwirkung nach Osten ausgenutzt werden, da sich in dieser Richtung keine naheliegende, schutzbedürftige Bebauung befindet.

2.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet kann über das städtische Kanal- und Wasserleitungsnetz sowie an die Strom- und Gasversorgung angeschlossen werden. Die entsprechenden Leitungen sind in der Industriestraße bereits in ausreichender Leistungsfähigkeit vorhanden.

2.7 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde

Erschließungskosten für Straßenbau oder Kanalisierung sind durch die geplante Baumaßnahme nicht begründet. Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde sind deshalb nicht zu erwarten.

2.8 Realisierung der Planung

Die Realisierung der Baumaßnahme ist baldmöglichst nach Vorliegen des Baurechts geplant.

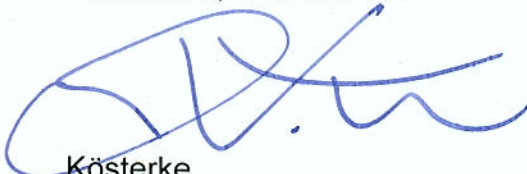
3. Umweltbericht

Die Umweltbelange sowie die naturschutzrechtlich erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht als Teil dieser Begründung ausführlich dargestellt und bewertet.

Der Umweltbericht ist als Anhang dieser Begründung beigelegt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Grünordnung sind in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen, sowohl im Eingriffsbebauungsplan wie auch im Ausgleichsbebauungsplan, verbindlich festgesetzt.

Traunstein, 12.11.2013



Kösterke
Oberbürgermeister