

**GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**CHIEMSEESTRASSE**

**B E G R Ü N D U N G**



## Inhaltsübersicht

- 1.0. Allgemeines/Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes
  - 1.1. Planungsanlaß
  - 1.2. Rechtliche Vorgaben bzw. Verpflichtungen der Stadt und kommunalpolitische Gründe
  - 1.3. Stadtplanerische/stadtgestalterische Gründe
  - 1.4. Infrastrukturelle Bedarfssituation und Bedarfsanmeldung Dritter
  - 1.5. Kartenunterlagen
- 2.0. Städtebauliche Situation und Problemlage
  - 2.1. Planerische Vorgaben
  - 2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 2.3. Rechtliche Ausgangslage
  - 2.4. Städtebau und Grünordnung
- 3.0. Planungsziele
  - 3.1. Ziele der Nutzung
  - 3.2. Ziele der Erschließung
  - 3.3. Ziele der Stadtgestaltung
  - 3.4. Ziele der Grünordnung
  - 3.5. Ziele der Infrastruktur
- 4.0. Planungskonzept
  - 4.1. Art und Maß der Nutzung
  - 4.2. Verkehrsmäßige Erschließung
  - 4.3. Stadtgestalt - Ortsplanerische und architektonische Aspekte
  - 4.4. Gründordnung
  - 4.5. Infrastruktur
    - 4.5.1. Entwässerungssystem
    - 4.5.2. Wasserversorgung
    - 4.5.3. Stromversorgung
    - 4.5.4. Gasversorgung
    - 4.5.5. Telekommunikation
  - 4.6. Immissionsschutz
  - 4.7. Flächen
- 5.0. Auswirkungen
  - 5.1. Städtischer Finanzhaushalt
  - 5.2. Städtischer Raum
  - 5.3. Gründordnung
  - 5.4. Versorgung
  - 5.5. Wirtschaftliche Entwicklung
  - 5.6. Immissionsbelastung
  - 5.7. Privateigentum
- 6.0. Maßnahmen
  - 6.1. Ausgleichsmaßnahmen
  - 6.2. Bodenordnung/Grunderwerb
  - 6.3. Dienstbarkeitsbestellungen
  - 6.4. Altlastenbeseitigung

## 1.0. Allgemeines/Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

### 1.1. Planungsanlaß

Der Planungsanlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Chiemseestraße" ergab sich aus der Notwendigkeit, Gewerbeflächen für mehrere Traunsteiner Betriebe bereitzustellen.

Nach den in der Stadt gegebenen Möglichkeiten bot sich dabei eine Erweiterung des Gewerbe-/Mischgebietes an der Chiemseestraße in westlicher Richtung an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Chiemseestraße" liegt am westlichen Stadtrand von Traunstein, im Anschluß an die RVO-Niederlassung, nördlich der Staatsstraße 2095 nach Erlstätt-Chieming-Seebruck.

Die Stadt faßte am 31.07.97 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan.

### 1.2. Rechtliche Vorgaben bzw. Verpflichtungen der Stadt und kommunalpolitische Gründe

Die Stadt muß den Bedürfnissen der Wirtschaft und der Sicherung und Entwicklung eines vielseitigen, regional ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen durch die Ausweisung gewerblicher Bauflächen in ausreichendem Umfang und in geeigneter Lage Rechnung tragen. Damit soll dem Verlust von Arbeitsplätzen vorgebeugt werden und der Gewerbestandort Traunstein nicht an Gewicht verlieren.

### 1.3. Stadtplanerische/stadtgestalterische Gründe

Wichtige allgemeine Gesichtspunkte bei der Gewerbeansiedlung sind die Verkehrserschließung, die technische Ver- und Entsorgung und die notwendigen Vorkehrungen gegen nachteilige Auswirkungen. Die gewerbliche Nutzung soll dabei innerhalb des Stadtgebietes möglichst in zusammenhängenden Gewerbegebieten zusammengefaßt werden. Die Standorte sollen ausreichende Ausdehnungsmöglichkeiten für die anzusiedelnden Betriebe auch im Hinblick auf den längerfristigen Bedarf bieten. Eine Lage an den örtlichen Hauptverkehrsstraßen und die Anbindung an die überörtlichen Straßen ist dabei wichtig, um kurze Wege ohne Belastung des örtlichen Verkehrsnetzes zu gewährleisten. Insbesondere soll der Erschließungsverkehr vorhandene Wohnbereiche so wenig als möglich beeinträchtigen. Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes weitestgehend zu vermeiden und die in der Regel schwierige Einfügung zu erleichtern, ist niedriggelegenes, flaches Gelände zu bevorzugen. Damit werden eine aufwendige Erschließung im hängigen Gelände und Schwierigkeiten bei der Bebauung durch großflächige Betriebsgebäude von vorneherein vermieden. Auch auf die Baugestaltung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ist Wert zu legen.

Im speziellen liegt das Gewerbe- und Mischgebiet an der Peripherie von Traunstein und wird über die ST 2095 erschlossen. Eine kleine Straßenanbindung erfolgt nach Norden über das Flur-Stück-Nr. 907. Über die Staatsstraße ist in Verlängerung auch eine Anbindung an die Bundesautobahn München-Salzburg gegeben.

#### 1.4. Infrastrukturelle Bedarfssituation und Bedarfsanmeldungen Dritter

Die jahrelangen Bemühungen der Stadt zielen darauf ab, für heimische Betriebe, aber auch für gewerbliche Neuansiedlungen, Baumöglichkeiten zu schaffen. Wie die vielzähligen Anfragen von Gewerbebetrieben bei der Stadt zeigen, ist der Bedarf konkret heute schon gegeben und stellt nicht nur eine Zukunftsfürsorge dar.

#### 1.5. Kartenunterlagen

Als Planungsgrundlagen dienten die amtlichen Katasterauszüge im Maßstab 1:1000 des Vermessungsamtes Traunstein. Für evtl. auftretende Maßungenaugigkeiten, Planverzerrungen etc., welche möglicherweise durch Vervielfältigungen oder fotomechanische Vergrößerungen/Verkleinerungen entstanden sind, kann keine Gewähr übernommen werden.

### 2.0. Städtebauliche Situation und Problemlage

Im Abschnitt 2 (problemorientierte Bestandsaufnahme und Bewertung) werden nachstehend die planungsrechtlichen und städtebaulichen Vorgaben für das Gebiet dargelegt. Insbesondere wird dabei auf die Rahmenbedingungen des Planungsgebietes analytisch und bewertend eingegangen. In den Abschnitten 4 und 5 wird darauf reflektiert und die in der Bestandsaufnahme und Analyse aufgezeigten problemorientierten Faktoren in den Abwägungsprozeß mit einbezogen.

#### 2.1. Planerische Vorgaben

Im Regionalplan Südostoberbayern wird Traunstein als Mittelzentrum eingestuft. Im Leitbild für die gewerbliche Wirtschaft soll die Wirtschaftskraft gesteigert werden. Insbesondere wird für den Verflechtungsbereich Traunstein/Traunreut auf die Sicherung und Verbesserung der industriellen und gewerblichen Struktur hingewiesen. Dies setzt voraus, daß in verstärktem Maße wirtschaftsnahe Infrastruktureinrichtungen, insbesondere Gewerbeflächen, bereitgestellt werden.

In der Stadtentwicklungsplanung werden diese Ziele aufgenommen. Hinsichtlich der Ausweisung von Gewerbeflächen ist anzumerken, dass bereits in früheren Zeiten, als die selbständige Gemeinde Wolkersdorf noch bestand, im Bereich der Chiemseestraße Betriebe entstanden sind, die bis hin zum Betriebshof der RVO reichen. Eine künftige Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben in diesem Gebiet kommt damit dem Ziel einer sinnvollen Entwicklung bzw. Ergänzung eines bereits vorhandenen Gewerbegebietes gleich.

Alternative Vorschläge, für Gewerbegebiete im Bereich des Umspannwerkes bei Wolkersdorf Gewerbeflächen auszuweisen, können aus der Sicht der Stadt mittelfristig schon aus finanziellen Gründen nicht verwirklicht werden. Insbesondere ergeben sich hohe Kosten im Bereich der infrastrukturellen Maßnahmen. Um diese Flächen zu erschließen, wäre der Bau eines Kanals, der bis Wolkersdorf führen müsste, notwendig. Die hierfür erforderlichen Finanzmittel einschließlich der Ortskanalisation in Wolkersdorf und Traunstorf sind mit mehr als 38 Mio. DM geschätzt.

Alternativ entwickelbare Flächen (Prinz-Eugen-Kaserne, Geißing) stehen kurzfristig nicht zur Verfügung. Bei den bestehenden Gewerbegebieten sind keine Reserveflächen vorhanden.

(Stadt)

## 2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Traunstein sind derzeit die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Hierin wird das Gebiet als Mischgebiet im Sinne von § 6 Bau-nutzungsverordnung und als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 Bau-nutzungsverordnung ausgewiesen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch wird gemäß der o.g. parallelen Flächennutzungsplanänderung Rechnung getragen.

## 2.3. Rechtliche Ausgangslage

Ein Baurecht ist derzeit auf dem auszuweisendem Gebiet noch nicht vorhanden. Um der Erfordernis des **Lärmschutzes** zu genügen, ist besonders die Chiemseestraße und das nordöstliche angrenzende Wohngebiet zu beachten.

Planfeststellungsverfahren und Raumordnungsverfahren sind im Gebiet nicht anhängig, lediglich für die Unterbauung bzw. Änderung der Bahnstromleitung wird durch das Eisenbahn-Bundesamt noch entschieden, ob ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen ist.

Von den Besitzverhältnissen her befindet sich das Gebiet in privater Hand. Die meisten Grundstücke sind bereits durch privatrechtliche Verträge von Investoren Traunsteiner Betriebe verkauft.

Der Natur- und Wasserschutz ist nicht betroffen, bzw. ist im erweiterten Sinne im Rahmen des Bebauungsplanes gebührend berücksichtigt.

Baubeschränkungen ergeben sich im Bereich der 110 kV-Freileitung der Deutschen Bahn AG. Nähere Einzelheiten sind im Planteil und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt. Bedenken hinsichtlich möglicherweise gesundheitsschädlicher magnetischer Felder bestehen nicht, da nach Untersuchungen durch die Fa. ABB München alle Grenzwerte nach BImSchV unterschritten werden.

## 2.4. Städtebau und Grünordnung

Von der Lage im Stadtgebiet her befindet sich das Baugebiet an der westlichen Peripherie der Stadt. Die derzeitige Nutzung des Areals ist durch landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Staatsstraße ST 2095 gegeben. Sie verzweigt sich innerhalb des ausgewiesenen Gebietes durch einen Straßenstich nach Norden, der in einen Wendehammer mündet. Von hier aus ist eine Straße nach Westen angebunden, von der aus eine untergeordnete Anbindung nach Nord-Osten auf die bisherige Wegfläche Flur-Nr.: 907 abzweigt.

Dieser Weg führte früher direkt auf die Staatsstraße. In östlicher Richtung ist ebenfalls eine Straße mit einem Knick nach Norden angebunden, von der aus östlich abzweigend eine Stichstraße mit Wendehammer auf das Areal des Mischgebietes führt.

Von der Stadtgestalt her ist die derzeitige Situation durch die im wesentlichen zweigeschoßigen Reihenhauses- und Wohnbebauung, die sich im Nordosten des zukünftigen Baugebietes befindet und der RVO-Niederlassung, die sich im Osten befindet, gekennzeichnet. Auf der Südseite des Areals verläuft die Staatsstraße ST 2095, die nordseitig von einem abgesetzten Geh- und Radweg gesäumt ist. Im Norden bzw. Westen geht die bestehende Bebauung in den unbebauten Außenbereich über.

#### Natürliche Grundlagen (Topographie, Geologie, Boden, Vegetation, Grünordnung)

Die Grünordnung des Gebietes ist durch die ebene landwirtschaftliche Grünlandnutzung bestimmt. Zwischen der Staatsstraße und dem Geh- und Radweg befinden sich vereinzelt junge Alleebäume. Wertvolle Gehölz- oder Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Das Bebauungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Inn-Chiemsee-Hügelland in der Untereinheit Moränenlandschaft Chiemsee auf einer Meereshöhe von 609 bis 604 m.ü.NN.

Das Gelände steigt in Ost-West-Richtung auf eine Länge von knapp 300 m um ca. 0,5 m und fällt leicht von der Staatsstraße nach Nordosten auf eine Länge von 200 m um ca. 3 m ab.

Das Gelände ist demnach weitgehend als eben zu bezeichnen.

Auf den Moränenschottern haben sich vorwiegend Braunerden und Parabraunerden aus sandig schluffigen Kiesen entwickelt.

Unter natürlichen Bedingungen stocken auf ihnen Waldmeister-Tannen-Buchenwälder (Asperulo-Fagetum) in der Hügelland-Form und Südbayern-Rasse.

Die standortgerechten Baum- und Straucharten sind:

Buche	( <i>Fagus sylvatica</i> )
Berg-Ahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Winter-Linde	( <i>Tilia cordata</i> )
Berg-Ulme	( <i>Ulmus glabra</i> )
Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Liguster	( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Wolliger Schneeball	( <i>Viburnum lantana</i> )

Eine Erholungsfunktion kann dem Gebiet, das unmittelbar an die Staatsstraße anschließt, nicht zugeordnet werden.

Die Sozialstruktur ist durch die in der Nähe liegende Wohnbebauung und die gewerblichen Betriebe gekennzeichnet.

Die Infrastruktur ist, was die Ver- und Entsorgung betrifft, durch Anschluß an die in unmittelbarer Nähe liegenden Leitungen für Kanal, Wasser, Strom, Telefon gewährleistet.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Einkaufsmöglichkeiten ist im nahe liegenden Stadtgebiet abgedeckt. Als Vorbelastung des Gebietes sind die 110-kV Leitung und die Verkehrsemissionen der Staatsstraße 2095 zu benennen.

### 3.0. Planungsziele

#### 3.1. Ziele für die Nutzung

Die Nutzung des Areals soll, wie bereits betont, als Erweiterungsmöglichkeit für Betriebsansiedlungen von heimischen Firmen dienen. Hierbei ist kurz darauf hinzuweisen, daß in der zurückliegenden Zeit dies einerseits durch die Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete und andererseits durch Neuausweisungen geschah.

Vorrangiges Ziel dieser Bemühungen ist es, bestehende Arbeitsplätze in Traunstein zu sichern und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Dies ist angesichts der ständig steigenden Arbeitslosenzahl dringend geboten.

Aus diesem Grund ist die Schaffung von Flächen, insbesondere für heimische Betriebe erforderlich, denn der Flächenbedarf muß möglichst bald gedeckt werden. Die Stadt ist bemüht, kleinen und mittelständigen Betrieben die Möglichkeit zu geben, ihre Firmensitze im Planungsgebiet zu realisieren. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Großmärkte) sollen dabei nicht in Betracht kommen. Vertreter bzw. Inhaber der Firmen, wie z.B. u.a. Pohlig, Eichstädter und Osenstätter, haben im Rahmen der Informationsveranstaltung am 6. Mai 1996 im Angerbauerhof auf ihr dringliches Interesse an einer Ausweitung bzw. Verlegung ihrer Betriebe hingewiesen und betont, dass mit ihren Betrieben weder mit Lärmbelastungen noch mit starkem Autoverkehr zu rechnen sei. Zwischenzeitlich ist auch die Firma Neimcke, derzeit noch in der Gmelchstraße ansässig, zu dem vorstehenden Interessentenkreis gestoßen.

Der Stadt ist sehr daran gelegen, diesen eingesessenen Betrieben gute Voraussetzungen und Entwicklungschancen zu geben. Darüber hinaus soll aber auch eine größtmögliche Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarschaft erzielt werden.

#### 3.2. Ziele der Erschließung

Die Erschließung soll möglichst reibungslos ohne Verkehrsstau erfolgen, dazu ist die Staatsstraße ST 2095 geeignet. Zudem ist der nicht weit entfernte Anschluß an die Autobahn München-Salzburg über Erlstätt-Vachendorf-Bergen gegeben.

#### 3.3. Ziele der Stadtgestaltung

Die geplanten baulichen Anlagen sollen möglichst behutsam und harmonisch in das Gelände und die nach Westen und Norden hin freie Landschaft eingebunden, die Höhenentwicklung der Gebäude von Westen her gegenüber den zentraleren Bereichen abgestuft werden. Es soll darauf geachtet werden, dass sich harmonische Gebäudezuschnitte und Dachlandschaften ergeben. Die Grundrißausmaße der Hauptgebäude sollen eingeschränkt werden, um eine möglichst behutsame Einbindung in die östliche Bebauung erreichen zu können. Bei mehreren Hauptgebäuden soll durch Verbindungsbauten eine baulich abgesetzte Einheit gebildet werden, um dennoch notwendig zusammenhängende Betriebsflächen gewährleisten zu können. Durch gestalterische Festsetzungen soll eine gute ortsplanerische Einbindung gewährleistet werden, dies betrifft insbesondere die Fassaden und Dachlandschaften.

### 3.4. Ziele der Grünordnung

Dem Grünordnungsplan liegt ein Leitbild zugrunde. Die grünordnerische und ökologische Ausgestaltung des Gewerbe- und Mischgebietes soll der modernen Arbeitsplatzsituation Rechnung tragen ("Corporate identity"). Grünordnerische Maßnahmen besitzen entscheidende Wirkung auf das Wohlbefinden der Benutzer und beeinflussen das Verhalten. Eine streßarme Umwelt wird dabei immer entscheidender bei den hohen Leistungsanforderungen am jeweiligen Arbeitsplatz. Zusätzlich soll das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum eingegliedert werden. Bei der großen Baumasse spielt dabei die Grünordnung eine entscheidende Rolle.

Die standortgerechten Baum- und Straucharten, wie sie unter dem Abschnitt Städtebau und Grünordnung aufgeführt sind, sollen um weitere heimische Arten ergänzt werden, die an den Extremstandort Gewerbe- und Straßenraum bzw. wechselfeuchte Bereiche um Retentionsflächen besser angepaßt sind.

Weitere Ziele der Grünordnung bzw. des Grünordnungsplanes sind:

- Differenzierte Gestaltung des neuen Stadtrandes, unterschiedliche grünordnerische Lösungen entsprechend der städtebaulichen und landschaftlichen Situation.
- Entwicklung gliedernder Grünzüge zwischen den Gewerbestandorten, damit Schaffen klimatischer und ökologischer Ausgleichsräume zusammen mit Gehölzpflanzungen, temporären Gewässern und Mulden zur Regenwasserversickerung.
- Gestaltung der Erschließungsstraßen und der Staatsstraße mit Baumreihen oder Alleen, Entwicklung einer Gebietscharakteristik mit großkronigen Schattenbäumen.  
Eingrünen der Parkplätze im Bereich der Erschließungsstraßen.
- Begrenzung des Versiegelungsgrades der Freilager- und Stellplatzflächen, um eine oberflächige Versickerung zu fördern  
Natürliche Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers in offenen Retentionsmulden, die in den Grünzügen einen wichtigen Biotopverbund aufbauen.
- Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze.
- Einbindung des Gewerbe- und Mischgebietes an das örtliche und überregionale Fuß- und Radwegnetz.
- Anbindung des Gewerbe- und Mischgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (Bushaltestelle).
- Ausarbeiten eines Planes zur Freiflächengestaltung mit Angabe der Entwässerung zum jeweiligen Bauantrag, um grünordnerische und hydrologische Maßnahmen mit der Baugenehmigung fachlich und zeitlich festzusetzen (Verwirklichung).
- Höchstmögliche Nutzung regenerativer Energieträger und effizienter Energieeinsatz.

### 3.5. Ziele der Infrastruktur

Hier ist eine optimale Versorgung des Gebietes mit Infrastruktureinrichtungen anzustreben.



### 3.6. Wirtschaft

Die Ziele für die Wirtschaft sind in Abschnitt Nutzung und planerische Vorgaben - Regionalplan - bereits näher definiert, so daß hier nicht nochmals näher eingegangen zu werden braucht.

### 4.0. Planungskonzept

Es wurden eine Reihe von alternativen Überlegungen für die Bebauung angestellt, bevor sich die nunmehr dem Bebauungsplan zugrundeliegende Fassung herausgebildet hat. Die Alternativen unterscheiden sich im wesentlichen in der Stellung der Gebäude, der unterschiedlichen Zufahrt und Erschließung. Im Zuge dieser Lösungen wurden Optimierungen vorgenommen, welche auch auf die Betriebsgrößen und Nutzungsnotwendigkeiten der bereits festliegenden Betriebe Rücksicht genommen hat. Lösungen, die große Umstrukturierungen aufwiesen, wurden von vornherein verworfen.

#### 4.1. Art und Maß der Nutzung

Das Baugebiet soll als Gewerbe- und Mischgebiet genutzt werden. Das Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO befindet sich dabei nördlich der Chiemseestraße (ST 2095) und nordwestlich der RVO-Niederlassung. Um einen gestuften Nutzungsübergang zum östlichen Wohngebiet erreichen zu können wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zwischen das Gewerbegebiet und das Wohngebiet geschaltet. Auch der nördliche Sporn des Areals wurde wegen der in der Nähe liegenden Wohnbebauung als Mischgebiet festgesetzt.

Als Maß der Nutzung wurde eine Größenordnung gewählt, die einerseits den Erfordernissen der gewerblichen Wirtschaft und andererseits den östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen entlang der Chiemseestraße nahekommmt. Für das Gebiet wurden Grundflächen festgelegt, die einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 für das Gewerbegebiet und 0,35 für das Mischgebiet entsprechen. Als weiterer Parameter für die Bebauung wurde die Wandhöhe festgelegt.

#### 4.2. Verkehrsmäßige Erschließung

Die Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die Staatsstraße 2095 Traunstein-Seebruck. An der Staatsstraße ist eine Linksabbiegespur geplant, um die Sicherheit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen. Die Verteilung des Verkehrs innerhalb des Baugebietes erfolgt über einen Kreisverkehr. Ferner ist die Anbindung des Gewerbegebietes sowie des Ortsteils Traunstorf über einen Geh- und Radweg an den bestehenden Geh- und Radweg entlang der Staatsstraße vorgesehen.

#### 4.3. Stadtgestalt - Ortsplanerische und architektonische Aspekte

Um die geplanten baulichen Anlagen möglichst behutsam in das Gelände und die nach Westen und Norden hin freie Landschaft einzubinden, wurde die Höhenentwicklung der Gebäude von Westen her gegenüber den zentraleren Bereichen abgestuft vorgesehen und die Größenordnungen der Gebäude eingeschränkt.

Es wurde darauf geachtet, dass sich maßvolle Gebäudezuschnitte und Dachlandschaften ergeben. So werden für die dominanten Hauptgebäude ausschließlich Sattel- oder Zeldächer zugelassen. Die Grundrißausmaße der Hauptgebäude wurden eingeschränkt, mehrere Hauptgebäude können jedoch mit maßlich begrenzten Verbindungsbauten mit Flachdacheindeckungen zusammengeschlossen werden und

somit eine Einheit bilden. Dies ist wegen der notwendigen zusammenhängenden Betriebsflächen erforderlich.

Die Gebäudestruktur wurde aus ortsplanerischen Gründen an der Chiemseestraße giebelständig in Süd-Nord-Richtung organisiert, damit werden auch Blickachsen von Süd nach Nord weitgehend offengehalten und erhalten die Verbindung der großen Naturräume Einham/Geißing/Wolkersdorf. Hierdurch wird auch dem Längsverlauf der Straße ein Querverlauf der Gebäude entgegengesetzt, um eine ablesbare Struktur zu erhalten. Bauliche Kontrapunkte können dabei kleinere Gebäudeteile, welche in Zeltdachformen geplant sind und einer weiteren Auflockerung der notwendigen zusammenhängenden Bauflächen dienen soll, bilden. Es wurde darauf geachtet, daß die langen zusammenhängenden Flächen mit Satteldächern und dazwischenliegenden Flachdächern strukturiert werden. Dabei werden diese Flachdächer jeweils gut erkennbar tiefer als die Traufpunkte der Satteldächer angeordnet, um auch somit eine stärkere Struktur erhalten zu können (vgl. die Schemaskizze in der Satzung).

Um eine möglichst harmonische Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu erreichen, wird auf die Fassadengestaltung großer Wert gelegt. Deshalb wurde im Satzungstext festgelegt, dass die Aussenwandflächen in gedeckten Weiß- oder leichten Pastelltönen zu streichen und z.T. zu bepflanzen sind.

#### 4.4. Grünordnung

Die öffentlichen Grünflächen liegen entlang der Staatsstraße 2095 und der Haupterschließungsstraße zwischen den Fuß- und Radwegen und den Verkehrsflächen. Diese Grünflächen, gegliedert durch großkronige Laubbäume, trennen Fußgänger und Radfahrer vom stark befahrenen Straßenraum.

Die öffentliche Grünfläche an der westlichen Erschließungsstraße dient einerseits der Ortsrandbegrünung, andererseits ist sie Ruhe- und Aufenthaltsbereich für alle Besucher. Vorgeschlagen wird eine einfache benutzbare Gestaltung als Grünfläche mit großkronigen Bäumen.

Die privaten Grünflächen werden untergliedert in

- Grünflächen zur Ortsrandeingrünung (Breite mind. 10 m bzw. 15 m) und
- sonstige private Grünflächen, auf den jeweiligen Bauparzellen.

Entlang der Wege und Straßen sind raumgliedernde Baumpflanzungen festgesetzt. Damit wird das System der Alleen und Baumreihen im Baugebiet (sonst meist auf öffentlichen Flächen) fortgesetzt, ohne zu starke Flächenverluste für die Gewerbebetriebe zu erhalten.

Durch die Pflanzung von geschlossenen Strauchgruppen und Einzelbäumen auf den Grundstücken wird eine landschaftstypische Eingrünung aufgebaut. Der Standort der Laubbäume wird zum Teil nur in ihrer Lage vorgeschlagen, um Gestaltungswünsche der Bauherren zu berücksichtigen.

Die Funktion der privaten Grünflächen wird im besonderen Fall des Gewerbegebietes überlagert durch die Anlage von offenen Retentionsflächen. Diese Entwässerungsmulden führen zeitweise Wasser (temporäre Gewässer) und stellen damit einen entscheidenden Beitrag für den Wasserhaushalt dar. Unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser kann hier schadlos abfließen und wird nicht als Ab-

wasser der Kläranlage zugeführt. Die Ausgestaltung dieser Entwässerungsmulden sollte sich an natürlichen Gewässern orientieren (Vermeidung von Regelprofilen, weiche Ausmodellierung der Böschungen). Alternativ hierzu ist auch eine dezentrale Versickerung über Sickerschächte, -rigolen etc. möglich.

Die Durchgrünung der einzelnen Gewerbeflächen schafft wichtige Ausgleichsräume zwischen den einzelnen Bauparzellen. Die Pflanzung großkroniger Laubbäume soll die Baukörper gliedern und in das Stadtbild sowie die Landschaft einpassen. Zur weiteren optischen Eingliederung der Gebäude sind die fensterlosen Fassaden einzugrünen. Dies gilt auch für Mauern und Zäune.

Dachbegrünungen übernehmen eine wichtige Funktion im Gewässerhaushalt (verzögerte Abgabe von starken Niederschlägen, Filterwirkung, usw.) und der Bauphysik (Temperatenausgleich). Diese für die Öffentlichkeit wichtigen Beiträge werden zur Umsetzung in einzelnen Bauanträgen empfohlen.

Die extensive Dachbegrünung ist aufgrund der vorgeschriebenen Wärmedämmung neutralen anderen Dachkonstruktionen gleichzusetzen ohne erheblichen finanziellen Mehraufwand.

#### Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Rahmen des Bauantrages ist die Grünordnung durch einen Freiflächengestaltungsplan mit ingegrieter Entwässerungsplanung nachzuweisen, der in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro (Entwässerungsbereich) und dem Landschaftsarchitekten (Grünordnung) auszuarbeiten werden sollen.

#### Mindestanforderung an einen Freiflächengestaltungsplan:

- Maßstab Freiflächengestaltungsplan M=1:100 bzw. M=1:200.  
Grundlage: Amtliche Karte Vermessungsamt, der Kartenausschnitt sollte die angrenzenden Grundstücke und hier bestehenden, bzw. geplanten Bauvorhaben zeigen.
- Aufmaß zu bestehenden und zukünftigen Höhen.
- Unterscheidung der Oberflächenbeläge nach Art und Versickerungsfähigkeit.
- Mindestüberdeckung der Grünflächen bei Tiefgaragen und unterschiedlichen Bauwerken.
- Angaben zur Bepflanzung (Art, Qualität, Anzahl, Pflanzraster usw.).
- Darstellung der Wand- und Dachbegrünung.
- Gestaltung der Einfriedung (Detail).
- Festsetzung der Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst.
- Gestaltung der Wegezufahrten, Fahrradstellplätze, Parkplätze, Garagen, Wertstoffsammelstellen und deren Eingrünung.
- Abstimmung der Grünordnung mit den Vorgaben der geplanten Entwässerung (Tiefbau).
- Zeitraum der Verwirklichung, Sicherheitsleistung.

Der Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen und zu prüfen. Ziel des Freiflächengestaltungsplanes ist es, den ökonomischen Vorteil einfacher ökologischer Maßnahmen herauszustellen und mit der Baumaßnahme ein gesamtes Grünkonzept umzusetzen (z.B. Versickerung des Oberflächenwassers in offenen Retentionsmulden). Die Stadt Traunstein wird im Rahmen der Umsetzung der Freiflächengestaltung die einzelnen Bauwerber durch eine Beratung (z.B. Informationsbroschüre) unterstützen.

## 4.5. Infrastruktur

### 4.5.1. Entwässerungssystem

Die Schmutzwässer des Gebietes werden über den Schmutzwasserkanal abgeleitet.

Bei der Planung und Bemessung der Regenwasseranlagen sind die einschlägigen technischen Richtlinien und Empfehlungen, sowie Arbeitsblätter usw. zu beachten. Insbesondere sind dies der ATV-Arbeitsbericht Regenwasserbehandlung im ATV-Fachausschuss 1.4 "Beurteilung und Behandlung des Regenwasserabflusses" (Korrespondenz Abwasser 8/96), sowie die weiteren technischen Richtlinien und anerkannten Regeln der Technik.

Mit den genannten Vorgaben und einer qualifizierten Planung ist dann das erforderliche Wasserrechtsverfahren zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund zu beantragen.

Nach der Genehmigung ist auf eine sorgfältige und plangemäße Herstellung der Entwässerungsanlage zu achten. Außerdem ist die Abnahme durch einen anerkannten Sachverständigen erforderlich. Im weiteren muss darauf hingewiesen werden, dass die Entwässerungsanlage dauerhaft zu warten und auf einen ordnungsgemäßen Betrieb hin zu prüfen ist.

### 4.5.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Baugebietes ist über den Anschluss an das Wassernetz der Stadtwerke Traunstein sichergestellt.

### 4.5.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Elektrizitätsgenossenschaft Wolkersdorf und Umgebung eG, Kreuzstraße 11, 83278 Traunstein sichergestellt.

### 4.5.4. Gasversorgung

Falls erforderlich, wird die Gasversorgung von den Stadtwerken Traunstein übernommen.

### 4.5.5. Telekommunikation

Der Anschluss an das Telefonnetz erfolgt über die Telekom AG.

## 4.6. Immissionsschutz

Um den Anforderungen des Immissionsschutzes sowohl innerhalb des Gebietes als auch in seiner Außenwirkung gerecht zu werden, wurde in den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet ein eingeschränkter Schallleistungspegel von 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts aufgenommen.

Weiterhin wurden passive Schallschutzmaßnahmen an der Chiemsee-straße vorgeschrieben. Die Gesamteinteilung des Gebietes wurde von der Nutzung her gestuft, so daß im Bereich des angrenzenden Wohngebietes ein Mischgebiet vorgeschaltet ist und sich erst daran das Gewerbegebiet anschließt.

#### 4.7. Flächen

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 58.6 ha.

##### Davon entfallen auf:

- überbaubare und sonstige Flächen ca. 27.6 ha,
- öffentlicher Straßenraum incl. Verkehrsgrünflächen ca. 11.6 ha,
- priv. Grünflächen zur Randeingrünung ca. 7.8 ha,
- sonstige private Grünflächen ca. 11.5 ha.

#### 5.0. Auswirkungen

##### 5.1. Städtischer Finanzhaushalt

Durch die Maßnahmen entstehen der Stadt keine Kosten, da diese aufgrund eines Erschließungsvertrages vom Grundstückseigentümer übernommen werden.

##### 5.2. Städtebaulicher Raum

Die baulichen Maßnahmen stellen einen Eingriff in ein bisher unbebautes Gelände dar und vermindern die landwirtschaftlich genutzte Fläche. Durch die Bauten werden die anliegenden Wohnbereiche sowohl optisch als auch von Emissionen berührt. Die gewählten Planungsmaßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan mindern diesen Eingriff jedoch auf ein vertretbares Maß und die öffentlichen und privaten Interessen werden nicht unzulässig eingeschränkt. Dies ist im städtebaulichen Raum durch die Wahl von angemessenen Nutzungszahlen im

- Gewerbegebiet gewählt GRZ 0,4,  
max. zulässig lt. § 17.1 BauNVO GRZ 0,8,
  - im Mischgebiet gewählt GRZ 0,35,  
max. zulässig lt. § 17.1 BauNVO GRZ 0,6 ,
- und einer vorgeschriebenen Höhe der Bebauung gegeben.

Die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt ebenfalls in vertretbarer und gestufter Form durch die Festsetzung der Wandhöhe.

Für eine möglichst harmonische Einfügung der Bauwerke in die Stadtsilhouette wurden im Bebauungsplan entsprechende Gestaltungsfestsetzungen getroffen, welche im Rahmen der Möglichkeiten eines Gewerbegebietes Gewähr dafür bieten, daß eine bestmögliche Lösung gefunden werden kann.

Im Bereich des Mischgebietes sind die Gebäudegrößen entsprechend verringert, um einen ortsplanerisch angemessenen Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung zu ermöglichen.

##### 5.3. Grünordnung

Durch die Maßnahmen der Grünordnung werden sowohl in der Außenwirkung des Baugebietes als auch in der Wirkung innerhalb des Areals bestmögliche Voraussetzungen für eine harmonische Einbindung des Baugebietes geschaffen. Die alleartige Baumbepflanzung und der 20 m breite Grünstreifen entlang der Chiemseestraße fügen das Baugebiet in die Umgebung ein. Im westlichen und nördlichen Bereich ist ebenfalls ein 10 - 15 m breiter äußerer Grüngürtel vorgesehen, der denselben Zweck erfüllt. Zum östlichen Wohngebiet und RVO-Gebiet hin ist ebenfalls ein Grünbereich vorgesehen.

Im Inneren des Gebietes sind sowohl entlang der Erschließungsstraßen als auch entlang der Grundstücksgrenzen Grünzüge als innere Grünordnung vorgesehen.

Durch die o.g. Maßnahmen werden das zukünftige Wohn- und Arbeitsumfeld so gut als möglich gestaltet.

#### 5.4. Versorgung

Durch die vorgesehenen Infrastruktureinrichtungen ist eine ausreichende Versorgung des Baugebietes gegeben.

#### 5.5. Wirtschaftliche Entwicklung

Mit der Ausweisung des Gewerbe- und Mischgebietes erfolgt die Bebauung eines derzeit landwirtschaftlich genutzten Areals. Die Reduzierung der landwirtschaftlichen Fläche ist angesichts der Überproduktion in diesem Bereich vertretbar.

Durch die Ausweisung werden die Anforderungen an die notwendige Bereitstellung von Gewerbeflächen für die Wirtschaft und die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen erfüllt.

#### 5.6. Immissionsbelastung

Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Auflagen werden die Immissionsbelastungen innerhalb und außerhalb des Areals in vertretbaren Grenzen gehalten, die den gesetzlichen Mindestnormen entsprechen. Sollten bestimmte Bereiche im Gewerbegebiet lärminintensiveren Nutzungen zugeführt werden, so ist deren Umweltverträglichkeit durch Gutachten von anerkannten Institutionen nachzuweisen.

#### 5.7. Privateigentum

Mit dem vorgesehenen Verkauf der Grundstücke durch den derzeitigen Grundstücksbesitzer an die heimischen Firmen etc. wird dem Ziel, privates und betriebliches Eigentum, welches eine Grundsäule des Staates darstellt, Rechnung getragen.

### 6.0. Maßnahmen

#### 6.1. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht angezeigt, da durch die Bebauung kein wertvoller Naturraum zerstört wird und die Nutzung des Areals dem wichtigen Zweck der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen dient. Ferner wird die Neuansiedlung von Betrieben und die Umsiedlung von ortsansässigen Betrieben ermöglicht, die dann im Bereich des Stadtgebietes neue Möglichkeiten der Entwicklung bieten.

#### 6.2. Bodenordnung/Grunderwerb

Bodenordnerische Maßnahmen erfolgen im Rahmen der Zuteilung der zu vermessenden Flächen an die gewerblichen Betriebe.

#### 6.3. Dienstbarkeitsbestellungen

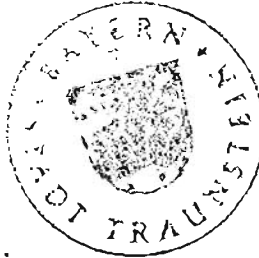
Die Bestellung von Dienstbarkeiten ist bezüglich des Kanales für Parzelle 1 und der Bahnstromleitung für Parzellennummern 2, 4, 5, 3, 9, 10, 8 erforderlich.

#### 6.4. Altlastenbeseitigung

Altlasten sind auf dem Areal nach Auskunft der Eigentümer nicht vorhanden.

Stadt Traunstein, den 15.07.97, geändert 20.11.1997

Bearbeitung:



Architekturbüro  
 Dipl.-Ing. Anton Zeller  
 Regierungsbaumeister  
 Dipl.-Ing. Hans Romstätter  
 Bahnhofstraße 22  
 83278 Traunstein  
 Tel.: 0861/12348, Fax: 13123

*Stahl*  
 .....  
 (Stahl, Oberbürgermeister)

Grünordnungsplan  
 Landschaftsarchitekten BDLA  
 Büro Grebe/Steinert  
 Greimelstraße 26  
 83236 Übersee  
 Tel.: 08642/61987, Fax: 5243

(lr131015)

*H. Romstätter*