

Große Kreisstadt Traunstein
Landkreis Traunstein



**Bebauungsplan „Oberhaid“
mit integriertem Grünordnungsplan
(Teiländerung des Bebauungsplans „Oberhaid“)**

Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB für das Grundstück Flurnummer 97/27

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Bearbeitung:

plg

Planungsgruppe
Strasser

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Jurina', is written over the text 'Planungsgruppe Strasser'.

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Datum: 02.04.2020

Projekt: 19110

Hauptbüro Traunstein
Äußere Rosenheimer Str. 25
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

1. Anlass der Änderung

Das Grundstück an der Rauschbergstraße wird derzeit nicht genutzt, das bestehende Gebäude steht leer. Der Eigentümer plant den Abbruch und die Neuerrichtung eines Gebäudes mit Büros und Wohnungen. Gleichzeitig soll dieses Grundstück als Maßnahme der Innenentwicklung nachverdichtet werden.

Dies entspricht der planerischen Konzeption der Stadt.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung muss der Bebauungsplan geändert werden

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Flurnummer 97/27, Gemarkung Haslach, Stadt Traunstein.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Wiedernutzung einer brachliegenden Fläche in innerörtlicher Lage stellt hierbei aus gesetzgeberischer Sicht den Hauptanwendungsfall des § 13a BauGB dar.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natur 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4. Bestand und Planung

4.1 Bestand

Das Grundstück liegt an der Rauschbergstraße/ Hochfellnstraße.

Im Osten grenzt die Bahnlinie München-Freilassing an, auf den anderen Seiten ist das Grundstück überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Östlich der Bahnlinie führt die Rupertstraße vorbei.



Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück Flurnummer eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Verwaltung, dar.

Für das Grundstück Flurnummer liegt der Bebauungsplan „Oberhaid“ aus dem Jahr 1966 vor. Dieser wurde im Jahr 1976 für das Grundstück geändert. Der Bebauungsplan muss für die geplante Bebauung angepasst werden, daher ersetzt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes den alten Bebauungsplan.

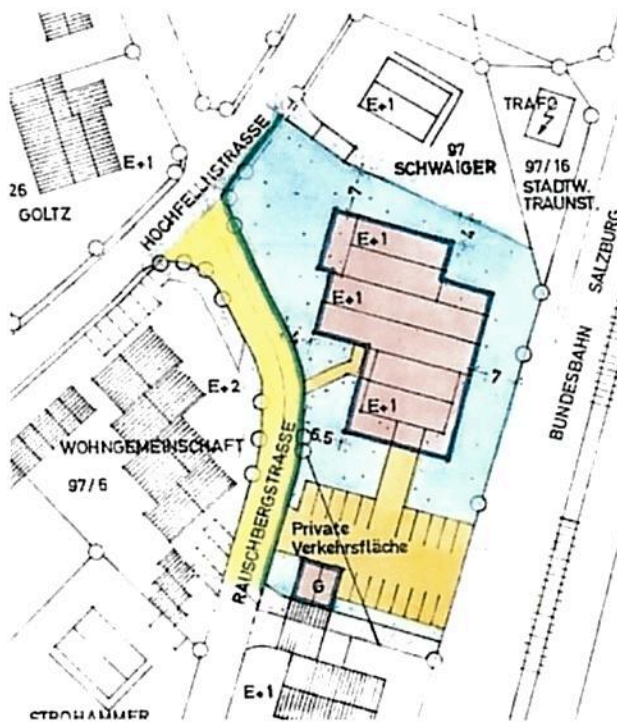


Abb. 2: Auszug Bebauungsplan Oberhaid, Quelle: Stadt Traunstein

Dieser Bebauungsplan setzt eine Baugrenze mit einer Größe von rund 740 qm fest. Da hier 2 Vollgeschosse bei einer seitlichen Wandhöhe von 6,25 m zulässig sind ergibt das eine zulässige Geschossfläche von rund 1.480 qm.

Die Erschließung der Stellplätze erfolgt von der Rauschbergstraße aus. Das Grundstück ist bebaut und im Süden großflächig versiegelt (überwiegend Verkehrsfläche).

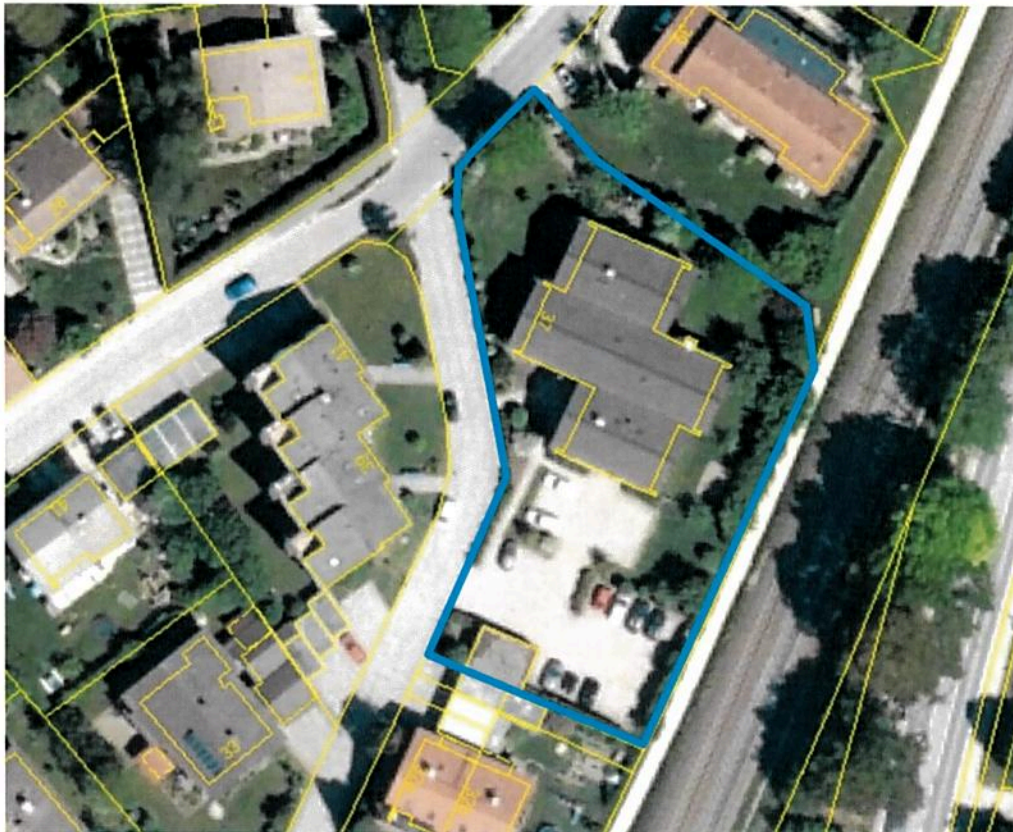


Abb. 3:Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayernatlas

Die Umgebung ist hinsichtlich der Struktur und Gebäudehöhe heterogen. Die Vorbelastung des Plangebietes durch Lärm wird maßgeblich durch die Bahnlinie und den Straßenverkehrslärm der Rupertistraße geprägt.

Das Gelände ist nicht eben, es fällt von Nordwesten nach Südwesten bzw. Osten ab.

Zwischen dem Grundstück und der Bahnlinie verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg.

4.2 Planung

4.2.1 geplante Bebauung

Das Grundstück soll mit einem Einzelgebäude bebaut werden, das dem Straßenverlauf folgt. Dadurch ist es möglich, auf der Westseite vom Bahnlärm geschützte Wohnbereiche zu schaffen.

Das Gebäude soll insgesamt 4 geschossig errichtet werden, wobei die Obergeschosse jeweils zurückspringen müssen, um die Abstandsflächen einhalten zu können. Dadurch ergibt sich insgesamt ein aufgelockerter Baukörper.

Als Dachform ist ein Flachdach vorgehsehen. Dadurch ist gewährleistet, dass die Gebäudehöhe nicht den Rahmen der Umgebungsbebauung bezogen auf die Firsthöhe verlässt.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung wie in der Umgebung ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die Schaffung von Wohnbauflächen stellt einen der planerischen Grundzüge dar und erweist sich in Anbetracht der Nachfrage an Wohnraum als bedarfsgerecht. Gleichzeitig sollen im Gebäude auch Büros untergebracht werden.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da von diesen Nutzungen erfahrungsgemäß ein vergleichsweise erhöhtes Störpotential für die wohngeprägte nähere Umgebung ausgeht. Auch die planerisch vorgesehene Situierung der Bauräume eignet sich nicht für die ausgeschlossenen Nutzungstypen, da Tankstellen üblicherweise verkehrsnah zu situieren wären, was mit der aus Schallschutzgründen erforderlichen Riegelbebauung kollidieren würde und Gartenbaubetriebe schon wegen ihres erheblichen Flächenbedarfs nicht mit der städtebaulichen Grundkonzeption eines verdichteten Quartiers in Einklang zu bringen wären.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Kombination der festgesetzten GRZ, der zulässigen Geschossigkeit und der zulässigen Wandhöhe definiert.

(a) Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,5 wird die in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zunächst zulässige GRZ von 0,4 überschritten. Dies ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO unter den dort geregelten Voraussetzungen zulässig. Nach dieser Vorschrift kann die Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Solche städtebaulichen Gründe und ausgleichende Umstände liegen hier vor:

Städtebauliche Gründe:

Ziel der Stadt Traunstein ist die Wiedernutzung einer brachliegenden Fläche und in diesem Zusammenhang die Schaffung verdichteter Bauformen, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen und um unter Beachtung einer städtebaulich verträglichen Bebauung Wohnungen bereitstellen zu können. Gleichzeitig sollen auch in geringerem Umfang Büros entstehen. Somit wird ein Angebot an wohnungsnahe Arbeitsplätze geschaffen.

Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse:

Die festgesetzte GRZ führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Durch die Geltung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke sichergestellt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch die bereits vorhandene Bebauung und die großen Stellplatzflächen handelt es sich um einen Standort, der nur geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt hat. Dadurch sind die Auswirkungen auch einer höheren baulichen Dichte auf die Tier- und Pflanzenwelt gering. Bereits die Wahl eines solchen vorbelasteten Standortes führt zu deutlich geringeren Umweltauswirkungen als die Nutzung einer völlig ungenutzten und unversiegelten Fläche.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Flachdächer extensiv und mit einer Mindeststärke von 0,15 m zu begrünen sind. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Speicherung und zum Rückhalt von Niederschlagswasser sowie zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet und

nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt deutlich gemindert bzw. zum Teil auch ausgeglichen.

Insgesamt ist eine begrünte Dachfläche von bis zu etwa 770 qm möglich. Die folgende Vergleichsrechnung zeigt den positiven Effekt der Dachbegrünung: Das Gebäude hat eine Grundfläche von etwa 1.270 qm. Die Gründächer machen einen Anteil von rund 60% dieser Fläche aus. Selbst wenn man lediglich die Hälfte der Dachbegrünung von der Flächenversiegelung in Abzug bringt, würde sich rechnerisch eine GRZ von 0,34, also eine Einhaltung der Obergrenze von 0,4 ergeben. Damit zeigt sich deutlich, dass die Erhöhung der GRZ durch die Dachbegrünung ausgeglichen ist.

Die Regelung zur Überschreitung der GRZ durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO ist insbesondere wegen der zum Stellplatznachweis erforderlichen und deshalb geplanten Tiefgarage getroffen worden. Es ist nach Auffassung der Stadt städtebaulich und gestalterisch günstiger, den ruhenden Verkehr zumindest teilweise in einer Tiefgarage unterzubringen als oberirdisch größere Stellplatzanlagen zu errichten. Da die Tiefgaragen zum Teil unter den Gebäuden errichtet werden, also ohnehin bereits überbaute Flächen verwendet werden, wird durch die Tiefgaragen für den ruhenden Verkehr insgesamt weniger Fläche versiegelt als bei einer oberirdischen Anordnung. Zusätzlich ist eine Mindestüberdeckung der Tiefgaragen mit Boden festgesetzt (Kompensationsmaßnahme).

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den größeren Teil der Stellplätze unterirdisch unterzubringen. Dazu enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass die zulässige GRZ durch Tiefgaragen auf bis zu 0,8 erhöht werden darf. So entsteht insgesamt ein oberirdisch besser durchgrüntes Wohngebiet. Für die Tiefgaragen ist zusätzlich eine Mindestüberdeckung von 0,4 m festgesetzt. Dadurch ist eine Bepflanzung dieser Bereiche gut möglich.

Insgesamt ist nach Auffassung der Stadt durch die getroffenen Festsetzungen die Überschreitung der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GRZ durch Umstände und durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind anzurechnen, allerdings wird die Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO dahingehend modifiziert, dass diese für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie für Nebengebäude im festgesetzten Umfang (GR i.H.v. maximal 100 m² je Bauraum) um insgesamt 100% bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden. Für die übrigen anzurechnenden Flächen gilt die „normale“ Überschreitungsregel von 50%, also hier bis zu einer Grundfläche von 0,6.

Eine Überschreitung der Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 S.2 BauNVO (0,8) ist ausdrücklich nicht vorgesehen.

(b) Seitliche Wandhöhe, Höhenlage und Geschossigkeit

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem durch die festgesetzte seitliche Wandhöhe und Zahl der Vollgeschosse determiniert.

Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Firsthöhe wird die geplante Höhe des Erdgeschossfußbodens definiert, dessen Höhenlage ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt ist.

4.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Für die Bebauung ist das Baufenster entsprechend der Planung festgesetzt. Dieses ist so festgesetzt, dass noch ein kleiner Spielraum für die weitere Planung auf dem Grundstück verbleibt.

Die Stellplätze sollen nach der planerischen Konzeption in Tiefgaragen, aber auch oberirdisch untergebracht werden. Hierzu trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Für die Tiefgarage ist eine separate Fläche und die Lage der Zufahrt festgesetzt.

4.2.5 Bauweise

Für das geplante Gebäude ist die abweichende Bauweise festgesetzt: hier ist Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Dies ist erforderlich, um einen durchgehenden Baukörper zuzulassen.

4.2.6 Bauliche Gestaltung

Detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung des Baukörpers sind angesichts der in der Umgebung vorhandenen heterogenen Bebauung nicht erforderlich.

4.2.7 Abstandsflächen

Der Bebauungsplan ordnet die Geltung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO an. Hierdurch sind die nachbarlichen Belange in vollem Umfang gewahrt.

4.2.8 Erschließung

In verkehrlicher Hinsicht ist das Plangebiet über die Rauschbergstraße bzw. Hochfellnstraße ausreichend erschlossen. Diese können auch den durch das Plangebiet bedingten Mehrverkehr aufnehmen. Die bestehende Bebauung hat in der Vergangenheit bereits auch Verkehr erzeugt.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Brauch- und Abwasser gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Traunstein, gesonderte planerische Festlegungen sind daher nicht erforderlich. Eine Anbindung an die Kanalisation ist ohne weiteres möglich. Dasselbe gilt für die Versorgung mit Elektrizität und den üblichen Medien.

Die angetroffenen Böden sind auf Grund ihrer schluffigen Zusammensetzung als nahezu undurchlässig zu bewerten und eignen sich nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser. Das bestehende Gebäude und die Straßenfläche sind derzeit zum Teil versiegelt. Nach den vorliegenden Unterlagen entwässert das gesamte Gelände in den Kanal. Eine Ableitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist mit vertretbarem Aufwand nicht möglich.

In Abstimmung mit dem Tiefbauamt, Bereich Stadtentwässerung, der Stadt Traunstein ist das Niederschlagswasser gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Rauschbergstraße bzw. Hochfellnstraße einzuleiten

Bei einer abflusswirksamen Fläche von über 800 m² ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:2016-12, Gleichung 20 bzw. 22 zu erbringen. Anhand des Überflutungsnachweises ist zu bestätigen, dass bei Starkregenereignissen ausreichend Flächen zur schadlosen Überflutung auf dem Grundstück zur Verfügung stehen.

4.2.9 Tiefgarage und Stellplätze

Der ruhende Verkehr für die Wohnnutzung wird überwiegend in einer Tiefgarage mit etwa 30 Stellplätzen untergebracht. Die Zu- und Ausfahrt dazu ist an der Nordwestseite des Plangebietes von der Hochfellnstraße aus vorgesehen. Hierzu ist die Lage der Zu- und Ausfahrt festgesetzt. Die Sichtverhältnisse an der Ausfahrt sind aufgrund des geraden bzw. nur leicht gekrümmten Straßenverlaufes sehr gut.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt einspurig mit Ampelregelung. Geprüft wurde, ob es möglich ist, im Zufahrtsbereich der Tiefgarage eine Aufstellfläche für auf die Grünphase wartende PKW einzurichten. Dies ist grundsätzlich möglich. Allerdings wäre es dazu erforderlich, den in diesem Bereich stehenden und für das Stadtbild sowie das lokale Kleinklima wichtigen Baum zu beseitigen. Angesichts der geringen Verkehrsbelastung auf der Hochfellnstraße ist hier nicht mit einer wesentlichen Verkehrsbehinderung für in die

Tiefgarage einfahrende Fahrzeuge auszugehen. Daher wird der Erhaltung des für das Stadtbild und für das lokale Kleinklima wichtigen Baumes der Vorrang gegeben.

Zusätzlich sind Flächen für oberirdische Stellplätze, die vorwiegend der geplanten Büronutzung dienen sollen sowie Flächen für die Zufahrt festgesetzt.

Im Übrigen kommt zur Bemessung der erforderlichen Stellplatzzahl die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Traunstein zur Anwendung, ohne dass es insoweit einer planerischen Festlegung bedarf.

4.2.10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Oberhaid" durch die Stadt Traunstein wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooock & Partner", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 12.03.2020 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurden Lärmprognoseberechnungen zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durchgeführt, die im Plangebiet durch den Schienenverkehr auf der Bahnlinie Rosenheim – Salzburg sowie durch den Straßenverkehr auf der Staatsstraße St 2105 hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten für den Straßenverkehrslärm nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen, die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr an der relevanten Zählstellennummer angegeben ist. Die Eingangsdaten wurden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrszunahme für das Jahr 2035 hochgerechnet. Für den Schienenverkehrslärm wurden die Berechnungen nach den Vorgaben der "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03, Ausgabe 2012" durchgeführt. Die in Ansatz gebrachten Zugzahlen wurden von der Deutsche Bahn AG mit Datum vom 13.08.2019 mitgeteilt und stellen auf das Prognosejahr 2030 ab. Die ermittelten Beurteilungspegel aus Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden energetisch aufsummiert und mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 genannten Orientierungswerten sowie im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den 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 farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt. Daraus wird ersichtlich, dass der tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ an der am stärksten betroffenen Ostfassade des geplanten viergeschossigen Gebäudes deutlich um bis zu 18 dB(A) überschritten wird. Auch vor der Nord- und Südfassade treten noch relevante Orientierungswertüberschreitungen um mindestens 7 dB(A) auf. Somit wird auch der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV noch um bis zu 14 dB(A) überschritten. Eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele ist aufgrund der Baukörpereigenabschirmung lediglich vor der Westfassade gewährleistet. Sofern im Anschluss an die Nord-, Ost- oder Südfassade Terrassen oder Balkone entstehen sollen, müssen diese durch bauliche Schutzmaßnahmen so weit abgeschirmt werden, dass der Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV in einem ausreichend großen Teilbereich eingehalten wird. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass eine der vorgesehenen Nutzung angemessene Aufenthaltsqualität im Freien respektive gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen.

Nochmals ungünstiger stellt sich die Verkehrslärmbelastung in der Nachtzeit dar: So wird der anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ vor der Nord-, Ost- und Südfassade erheblich um bis zu 23 dB(A) verletzt. Auch vor der Nord- und Südfassade wird der Orientierungswert noch um mindestens 12 dB(A) überschritten. Auch der im Rahmen der Abwägung zu betrachtende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV

IGW_{WA,Nacht} = 49 dB(A) wird noch um mindestens 8 dB(A) und um bis zu 19 dB(A) überschritten. Lediglich vor der vom Verkehrslärm abgewandten Westfassade ist eine Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele festzustellen.

Theoretisch ließe sich die Geräuschsituation durch die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie verbessern. In der Praxis scheiden derartige Maßnahmen jedoch aus, weil sie eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen müssten, um auf Höhe der Ober- und Dachgeschoss eine spürbare Pegelminderung zu erzielen. Um den Flankeneintrag aus Norden und Süden zu unterbinden, müssten entsprechenden Lärmschutzwände weiterhin über den Geltungsbereich der Planung hinaus verlängert werden.

Da vor der Nord-, Ost-, und Südfassade weiterhin die Grenzwerte für die Auslösung einer Lärmsanierung gemäß VLärmSchR97 während der Nachtzeit bzw. vor der Ostfassade und abschnittsweise auch vor der Nord- und Südfassade während der Tagzeit verletzt werden und demnach gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzweifelhaft gefährdet sind, dürfen in diesen Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 entstehen. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, wenn im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ein qualifizierter schalltechnischer Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete bauliche bzw. architektonische Lärmschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Glasfassade, verglaste Loggia oder andere Lärmschutzmaßnahmen, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Außerdem wird über die Festsetzungen der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109-1 gefordert, so dass sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile der Gebäude (insbesondere die Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind.

Um die Belange des Lärmschutzes in der Bauleitplanung auch hinsichtlich der Geräuschentwicklung durch geplanten Wohn- und Büronutzungen innerhalb des Plangebiets zu überprüfen, wurden nach den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, welche durch die Nutzung der Parkplätze und der Tiefgarage vor den Fassaden der nächstgelegenen bestehenden Wohngebäude in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zu erwarten sind. Neben dem Pkw-Fahrverkehr ist keine weitere beurteilungsrelevante anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch die Nutzungen im Plangebiet zu erwarten.

Im Ergebnis sind aufgrund des Parkverkehrs vor den am stärksten betroffenen Fassadenbereichen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft Beurteilungspegel von bis zu 47 dB(A) zur Tagzeit und bis zu 39 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde zu erwarten. Im Vergleich mit den geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm, ist festzustellen, dass der tags in einem allgemeinen Wohngebiet geltende Richtwert IRW_{WA,Tag} = 55 dB(A) deutlich unterschritten und der nachts geltende Richtwert IRW_{WA,Nacht} = 40 dB(A) eingehalten wird. Eine Verletzung des Spitzenpegelkriteriums zur Tagzeit ist ebenfalls auszuschließen. Auf eine Betrachtung der Spitzenpegelsituation zur Nachtzeit – zu der ausschließlich Parkverkehr durch die geplanten Wohnnutzungen verursacht wird – wurde im Einklang mit der gängigen Rechtsprechung zu Parkplatzgeräuschen an Wohnanlagen verzichtet. In Anbetracht der Prognoseergebnisse ist festzustellen, dass durch den Parkverkehr in der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine unzumutbaren oder unzulässigen Geräuschbelastungen verursacht werden.

4.2.11 Grünordnung

An der West-, Süd- und Ostgrenze ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zusätzlich sind Baumpflanzungen textlich festgesetzt und im Bebauungsplan als Standortvorschlag eingetragen.

Dadurch wird insgesamt eine gute Einbindung in das Stadtbild und Durchgrünung des Gebietes gesichert.

5. Auswirkungen und Alternativen

Stadtbild

Durch die Neubebauung ändert sich das Stadtbild an dieser Stelle. Die neue Bebauung ist größer als der Bestand. Die damit einhergehende Veränderung des Stadtbildes nimmt die Stadt aber bewusst in Kauf, da somit in einem bereits baulich genutzten Bereich eine Nachverdichtung möglich wird, die wiederum einen Beitrag zum Flächensparen leistet.

Die Stadt hat sich an dieser Stelle bewusst für eine höhere Dichte als in der Umgebung entschieden, da eine Nachverdichtung auf einer Konversionsfläche im Stadtgebiet immer sinnvoller ist, als die Neuausweisung von bisher nicht baulich genutzten Flächen.

Natur und Landschaft

Die bisherigen Gehölzstrukturen können nicht erhalten werden.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Grünordnung, so dass die bisherige Situation mit großflächig versiegelten Flächen zugunsten eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes deutlich verbessert wird.

Der bestehende markante Baum an der Nordwestecke ist als zu erhalten festgesetzt.

Alternativen

Die Beibehaltung der bisherigen Nutzung ist keine Option, da der Standort vom bisherigen Nutzer aufgegeben wurde und das Grundstück bereits einen neuen Besitzer hat.

Eine Wohnnutzung mit Büros entspricht den Zielen der Stadt, da derzeit ein erhebliches Defizit an Wohnungen besteht und nur wenige Flächen für eine Entwicklung als Wohnungsbaustandort tatsächlich zur Verfügung stehen. Gleichzeitig bietet es sich an, die für Wohnungen weniger attraktiven Bereiche auf der Ostseite anders zu nutzen.

Für die Bebauung selbst wurden im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes verschiedene Varianten untersucht, die sich insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe und der baulichen Dichte unterschieden.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept wurde so gewählt, dass ein Gebäude entsteht, das den Straßenraum schließt und so auf der Westseite ruhige und vor dem Bahnlärm geschützte Wohnbereiche ermöglicht. Eine kleinteiligere Bebauung würde hier eine Vielzahl von dem Bahnlärm ausgesetzten Fassaden und auch Freiräumen schaffen, die nicht sinnvoll vor den Geräuschmissionen geschützt werden könnten bzw. nicht die erforderliche Ruhe in den Freibereichen erreichen könnten.

Hinsichtlich der Dachform wurde auch eine Bebauung mit Satteldächern untersucht. Eine Bebauung mit Flachdach wurde gewählt, da diese einen gewissen Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung bietet und gleichzeitig einen Beitrag zum Rückhalt von Niederschlagswasser leistet.

6. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert in Ziff. 7 aufgezeigt.

Schutzgebiete und Biotope:

In der näheren Umgebung zum Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotop- oder andere Schutzgebiete.

Aufgrund des Abstandes der Biotopflächen zum Geltungsbereich und der dazwischenliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung der amtlich kartierten Biotopflächen nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat Gebiet (FFH-Gebiet) mit ID: 8142-372-01 „Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth“ befindet sich ca. 1,3 km entfernt.

Realnutzung:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind größtenteils durch Gebäude bzw. Verkehrsflächen versiegelt. Nur im nördlichen und östlichen Randbereich liegen Gehölzstrukturen bzw. Rasenflächen vor. Die Gehölze weisen ein relativ junges Alter auf.

7. Artenschutzrecht

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Grundstück ist bebaut, es sind einzelne Siedlungsgehölze vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist nicht damit zu rechnen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach §13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden ermittelt und bewertet.

8. Nachhaltigkeit

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen, also insbesondere auch die Auswirkungen auf die künftigen Generationen betrachten. Die Planung trägt dem Aspekt der Nachhaltigkeit dadurch Rechnung, dass hier eine hochwertige Bebauung entwickelt wird, die trotz einer den heutigen Bedürfnissen angemessenen baulichen Dichte, eine ausgewogene Freiraumstruktur wahrt und mit der Ressource Boden so effizient wie möglich umgeht. Bereits die Konversion der aufgegebenen Nutzung hin zu einer Wohn- und Büronutzung im Sinne einer Innenentwicklung ist als nachhaltige Stadtteilentwicklung zu betrachten. Dies gilt auch deswegen, weil durch die kompakte Baukörperstruktur Freiflächenpotentiale, die in der Bestandsnutzung bislang nicht gegeben waren, reaktiviert werden können. Zudem berücksichtigt die festgesetzte Dachform die Möglichkeit den Rückhalt von Niederschlagswasser.

Traunstein, den 21.01.2021


.....
Dr. Christian Hümmer, Oberbürgermeister



F:\PROJEKTE\19110_Nebau Rauschbergstraße, TS\Bebauungsplan\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung BP Rauschbergstraße.doc

Anlagen:

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Oberhaid, Bericht TS-5311-01 / 5311-01_E02, Hock & Partner Sachverständige, Landshut, 12.03.2020