

Stadt Traunstein

Landkreis Traunstein



Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Axdorfer Straße II“

Flur-Nr. 194/2, 203/5 und 265/2
Gemarkung Haslach

Begründung

Fassung: 13.02.2017

STALLER
INGENIEURBÜRO

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Kartengrundlage	3
3. Flächennutzungsplan	4
4. Geltungsbereich	5
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
6. Ausgleichsmaßnahme / Umweltprüfung / sonstige Auswirkungen	6
7. Immissionsschutz	6
8. Topographie, Baugrund	6
9. Ver-/Entsorgung und Verkehrserschließung	6
10. Zeitplan der Umsetzung	7
11. Zusammenfassung.....	7

Unterlagen zum Verfahren

- a. Bebauungsplan
- b. Begründung
- c. Schalltechnische Untersuchung

1. Anlass

Der Stadtrat hat auf Antrag des Grundeigentümers die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen.

Ziel und Zweck der Änderung ist die Arrondierung der östlich anschließenden Flur-Nr. 265/2, Gemarkung Haslach. Vorgesehen ist hier ein Lückenschluss zwischen den allseitigen Bauflächen und der Bahnlinie (München-Freilassing); Art und Maß der baulichen Nutzung sind am Umfeld orientiert.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt. Die Änderungen und Erweiterung dienen der Innenentwicklung. Aus diesem Grunde kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine Umwelprüfung ist nicht erforderlich.

Das Ingenieurbüro STALLER GmbH, Maxplatz 9, 83317 Traunstein wurde mit der Änderung des Bebauungsplanes beauftragt. Die Grünplanung wurde im Zuge der letzten Bebauungsplanänderung durch das Büro Umweltplanung Schuster, Im Vorderfeld 16, 83362 Surberg erarbeitet, die Festsetzungen wurden entsprechend übernommen.

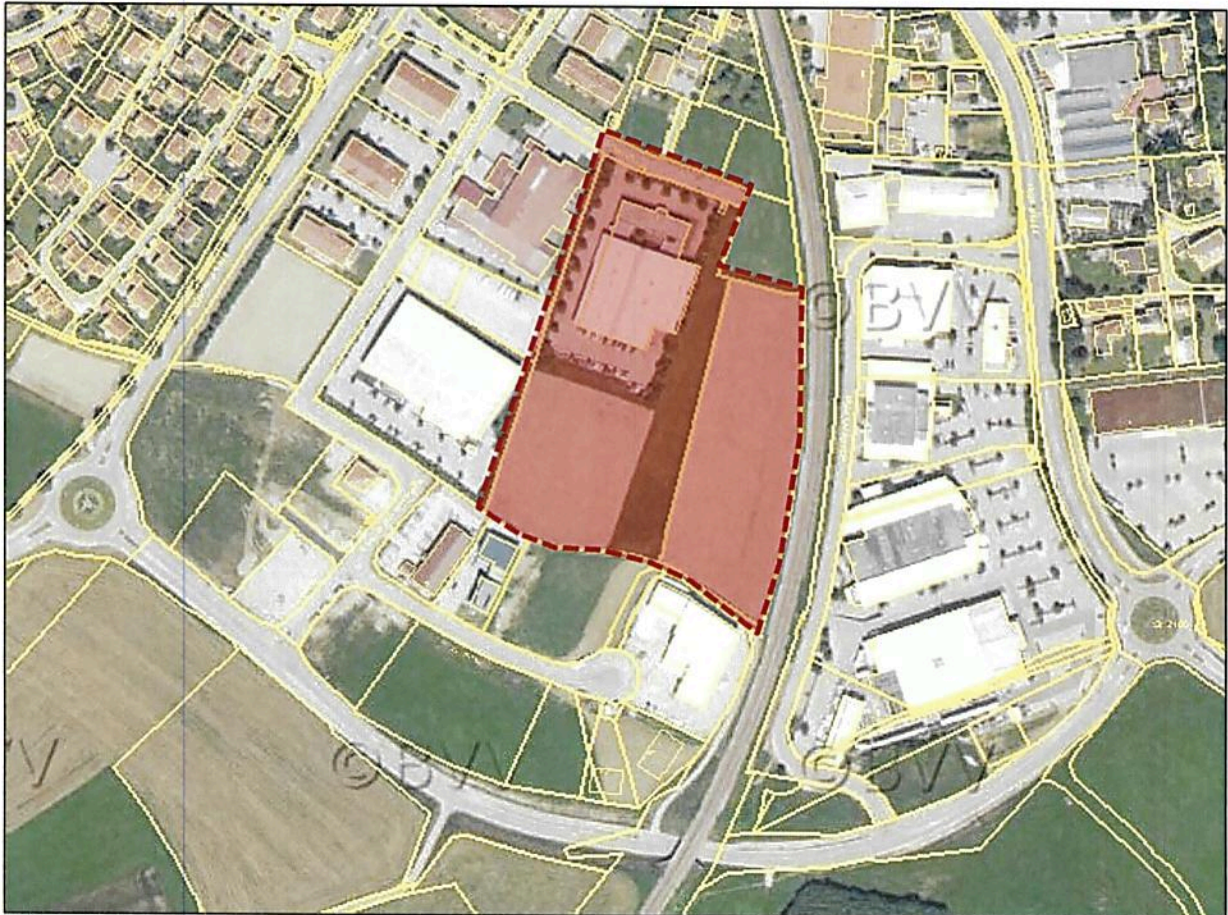


Abb.: Übersichtskarte Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

2. Kartengrundlage

Basis der Planung stellt die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Traunstein bzw. der Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München dar.

Für die Bauflächen wurde als Planungsgrundlagen auch eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme durchgeführt.

Die Änderung und Erweiterung bezieht sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Axdorfer Straße II“, zuletzt geändert 2016 (Fassung 22.02.2016)



Abb.: Rechtskräftiger Bebauungsplan „An der Axdorfer Straße II“ (Fassung 22.02.2016)

3. Flächennutzungsplan

Grundsätzlich wird der Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; der Flächennutzungsplan weist den Erweiterungsbereich als Gewerbegebiet (GE) aus.

Der Flächennutzungsplan wird gegebenenfalls im Rahmen der Berichtigung angepasst.

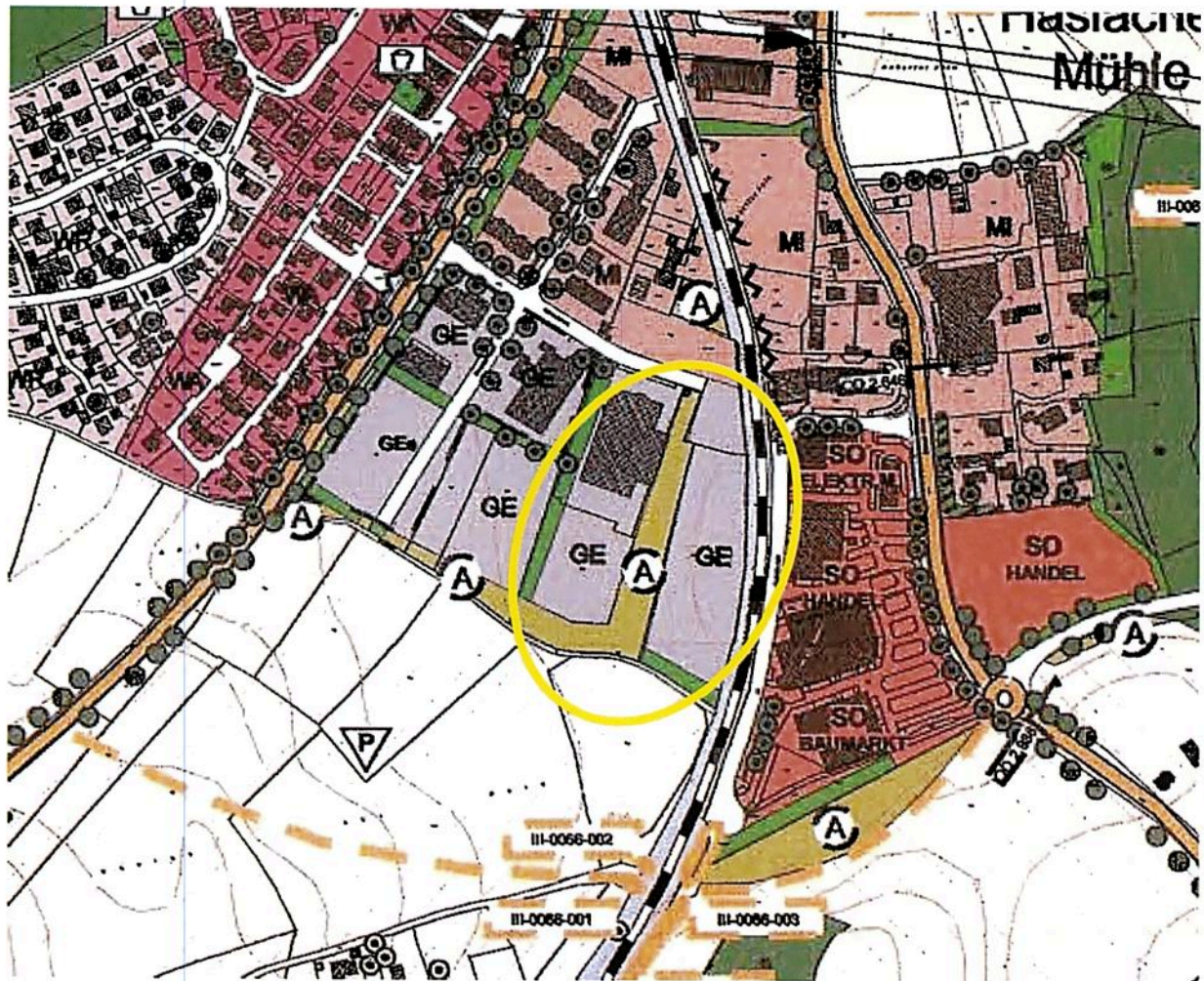


Abb.: Flächennutzungsplan Stadt Traunstein (Quelle: Stadt Traunstein)

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke an der Falkensteinstraße die Fl.-Nr. 194/2, 203/5 und 265/2, Gemarkung Haslach.

Das Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 29.300 m².

Die Fläche wird begrenzt:

- | | |
|------------|---|
| Im Norden: | Mischgebiet (Falkensteinstraße) |
| Im Osten: | Bahnlinie und im Weiteren Sondergebiet (Handel) |
| Im Süden: | Gewerbegebiet „Südspange“ |
| Im Westen: | Gewerbegebiet an der Sonntagshornstraße |

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzungen sind im Bebauungsplan durch Bild und Text festgesetzt.

Die Änderung umfasst folgende Punkte:

- Baufensters auf Flur 265/2 erweitert
- Darstellungen zur Grünordnung bzw. Parzelleneingrünung

Im Übrigen gelten die Festlegungen des Bebauungsplanes „An der Axdorfer Straße II“ vom 25.08.2001 und 22.02.2016.

6. Ausgleichsmaßnahme / Umweltprüfung / sonstige Auswirkungen

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Nachverdichtung/Innenentwicklung nicht erforderlich; Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Auswirkungen über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Axdorfer Straße II“ hinaus sind nicht zu erwarten.

7. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm von der Bahnlinie Rosenheim-Freilassing belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Verkehrslärm werden tags und nachts überschritten.

Werden in den Bereichen mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Gebäude mit schützenswerten Aufenthaltsräumen erstellt, so sollten diese auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile muss gem. DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 nachgewiesen werden.

Innerhalb des Plangebietes werden Gewerbegebietsflächen ausgewiesen. Um sicherzustellen, dass in den angrenzenden Bereichen durch die Schallemissionen aus diesem Gewerbegebiet die maßgebenden Orientierungswerte nicht überschritten werden, werden Emissionskontingente festgelegt.

8. Topographie, Baugrund

Das Gelände bzw. die Topographie im Planungsgebiet ist von Norden nach Süden leicht ansteigend und liegt auf einem Höhengiveau zwischen ca. 610,00 bis 612,50 müNN.

Die vorhandenen Boden- und Untergrundverhältnisse sind für die vorgesehene Nutzung grundsätzlich geeignet.

9. Ver-/Entsorgung und Verkehrserschließung

Der Planbereich ist von Norden über die Falkensteinstraße zu erreichen und voll erschlossen.

Die Bereitstellung von Wasser, Strom, Kommunikation und der Anschluss an die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Versorgungseinrichtungen, die gegebenenfalls innerhalb der Bauparzelle geringfügig angepasst bzw. entsprechend erweitert werden müssen.

Das Niederschlagswasser soll soweit möglich innerhalb des Baufeldes zur Versickerung gebracht werden. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan dargestellt.

10. Zeitplan der Umsetzung

Mit der Bebauung des Gebietes soll begonnen werden, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

11. Zusammenfassung

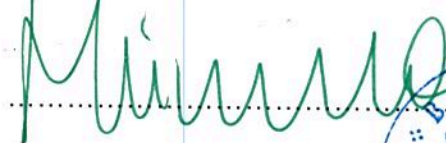
Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der vorgesehenen Nutzung wird von der Stadt Traunstein die weitere Entwicklung und Verdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes unterstützt und gesichert.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an bestehende gewerbliche Bauflächen an. Das Art und Maß der baulichen Nutzung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und ist der Umgebung/Umfeld angepasst.

Traunstein, den

.....
Kegel, Oberbürgermeister

ERSATZAUSFERTIGUNG
Traunstein, 13.07.2021



Dr. Hümmel
Oberbürgermeister

