

Stadt Traunstein
Große Kreisstadt
54-4 (001)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Äußeren Rosenheimer Straße und der Vonfichtstraße, betreffend die Grundstücke Fl.Nrn. 774, 778/3, 778/5, 778/8, 778/9, 778/10, 778/12, 778/13, 778/17, 778/20 und 778/21 der Gemarkung Traunstein

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Traunstein entwickelt.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Traunstein und wird im Süden von der Vonfichtstraße und im Norden von der Äußeren Rosenheimer Straße begrenzt. Es hat eine Größe von ca. 24.500 qm.
2. Der Untergrund des Plangebietes besteht im wesentlichen aus leicht lehmigen Kiesböden. Der Grundwasserstand berührt eine künftige Bebauung nicht. Das Gelände ist von Ost nach West im südlichen Bereich ab Prandtnersstraße abfallend.
3. Die umgebende vorhandene Bebauung weist unterschiedliche Strukturen auf. Im westlichen Bereich entlang der Äußeren Rosenheimer Straße überwiegen Geschosswohnungsbau und Villenbau aus den 20er Jahren, im südöstlichen Bereich Geschosswohnungsbau einschließlich eines Altenheimes und einer Doppelturnhalle sowie im nordöstlich angrenzenden Bereich kleinmaßstäbliche Wohnbebauung.
4. Ein Teil des Planungsbereiches ist bereits bebaut. Der vorhandene Gewerbebetrieb (Zimmerei) wird aufgrund seines Bestandsschutzes vorerst im Planungsgebiet erhalten und weiterbetrieben werden. Eine Aussiedlung dieses Gewerbebetriebes ist jedoch weiterhin zu betreiben. Die im nördlichen Geltungsbereich gelegene Tankstelle wird von der Äußeren Rosenheimer Straße erschlossen und berührt daher den Planungsbereich verkehrstechnisch nicht.

C. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wurde bisher wegen des vorhandenen Gewerbebetriebes von einer geordneten Bebauung freigehalten. Ziel des Bebauungsplanes ist eine geordnete Wohnbebauung, wobei 8.000 qm Geschoßfläche für den Geschoßwohnungsbau und 910 qm Geschoßfläche für kleinmaßstäblichen Wohnungsbau vorgesehen sind. Für den ruhenden Verkehr sind hauptsächlich Tiefgaragen geplant. Nur vereinzelt sind oberirdische Garagenbauten und Stellplätze für den kurzfristigen Aufenthalt und Besucher-verkehr ausgewiesen.

Die Planung ermöglicht die Schaffung von neuem Wohnraum im stadtnahen Bereich. Sie trägt zum Abbau der Wohnungsknappheit und auch zur Bereicherung der Wohnungsvielfalt in Traunstein bei.

D. Erschließung

1. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Osten über die Prandtnerstraße und im Süden über die Karl-Merkenschlager-Straße.
Die durch das Plangebiet vorgesehene Straße verbindet die Karl-Merkenschlager-Straße mit der Prandtnerstraße und dient daher überwiegend der Erschließung dieses neuen Wohngebietes. Die Grundstücke Fl.Nr. 778/5 und Fl.Nr. 778/12 werden über eine Anbindung an die Äußere Rosenheimer Straße erschlossen.
2. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Traunstein sichergestellt.
3. Die Abwasserentsorgung kann über die städtische Entwässerungsanlage erfolgen. Die anfallenden Oberflächenwässer sind in den Untergrund zur Versickerung abzuleiten.
4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Traunstein.
5. Aus Gründen des Immissionsschutzes soll die Heizenergieversorgung mit Erdgas erfolgen.

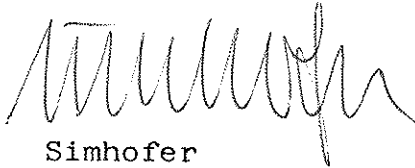
D. Weitere Erläuterungen

Nachdem das ausgewiesene Baugebiet bereits teilweise bebaut ist und bei der vorhandenen sowie der umliegenden Bebauung bisher die ausgebauten Dachgeschoße in die Geschößflächenzahl eingerechnet sind, wird im Bebauungsplan nach § 20 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz bei der Geschößfläche mitzurechnen sind.

Traunstein, den 25.07.1991
Stadt Traunstein


Stahl
Oberbürgermeister

Traunstein, den 25.07.1991
Stadtbauamt
I. A.


Simhofer
Stadtbaumeister