

Große Kreisstadt Traunstein

Bebauungsplan „Hochgernstraße“



Begründung

Stand:
Öffentliche Auslegung

Stadtbauamt, 13.03.2012

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	4
2.3 Planungsalternativen	5
2.4 Naturschutz	6
<u>Anhang</u> : Umweltbericht	
2.5 Immissionsschutz	6
2.6 Niederschlagswasser	6
2.7 Ver- und Entsorgung	7
2.8 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde	7
2.9 Realisierung der Planung	7
3. <u>Umweltbericht</u>	7

den liegenden Grundstücken verzichtet und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dementsprechend verkleinert. Außerdem wurde eine durchgehende zweite Erschließungsstraße im Osten des Baugebiets eingeplant. Hierdurch wird eine weiter verbesserte Anfahrsmöglichkeit von Grundstücken in diesem Bereich ermöglicht und die Verkehrsbelastung insgesamt besser aufgeteilt

Die vorgesehenen Straßenraumbreiten sind so bemessen, dass neben der Fahrbahn ausreichend breite Flächen zur Versickerung des Straßenoberflächenwassers erhalten bleiben (Versickerung über die belebte Bodenzone).

Aufgrund der größeren Nähe zu den vorhandenen Wohngebieten sowie zur besseren Ausnutzung der Wohngrundstücke wurde der Spazierweg von der westlichen Grundstücksgrenze auf die neue Erschließungsstraße an der Ostseite des Baugebiets verlegt, die im Norden gelegenen Waldflächen können in Fortsetzung der dieser neuen Erschließungsstraße erreicht werden (bestehende Straßen und Wege).

Um die Immissionsbelastung innerhalb des Gebiets möglichst gering zu halten sind die Baugrundstücke mit verdichteten Bauformen an den Randbereichen im Westen und Osten angeordnet.

Den unterschiedlichen Wohn- und Freiflächenansprüchen der zukünftigen Bewohner Raum zu geben werden sowohl verdichtete Bauformen als auch freistehende Einfamilienhäuser ermöglicht.

Die verdichteten Bauformen tragen außerdem dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

Der Bereich unter der Hochspannungsleitung wird zur Berücksichtigung der erforderlichen Leitungsabstände weitgehend von einer Bebauung freigehalten (Schutzstreifenfestsetzung von 2 mal 18,5 m).

Zusätzlich zu den Grünflächen auf den Privatgrundstücken kann zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt hier außerdem eine öffentliche Grünfläche geschaffen werden.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wird verzichtet, da sich in ca. 200 m Entfernung ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet, der seine ursprüngliche Bedeutung für das Baugebiet „Axdorfer Feld I“ aufgrund der dortigen Altersentwicklung nicht mehr in vollem Umfang besitzt und somit von seiner Größe und Ausstattung für das neue Gebiet mit zur Verfügung steht.

2.3 Planungsalternativen

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden zahlreiche Alternativen zur Erschließung und zur Bebauung der Grundstücke erarbeitet. Unter Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile wird die nun festgelegte Planung als am besten geeignet angesehen, den verschiedenen Anforderungen gerecht zu werden.

2.4 Naturschutz

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 im Anhang 1 dieser Begründung angefügt.

Den naturschutzrechtlichen Belangen wurde durch fachgerechte planerische Festsetzungen Rechnung getragen.

2.5 Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten berücksichtigt.

Der Schutz der zukünftigen Bebauung gegenüber den Geräuschimmissionen der vorhandenen Sportanlagen erfolgt durch die Festsetzung der entsprechend erforderlichen Abstandsflächen sowie durch Beschränkungen der Nutzungszeit der Sportanlagen.

Die im Rahmen der Vorentwurfsplanung untersuchte Alternative der Errichtung einer Lärmschutzwand nahe der 100 m-Laufbahn wurde verworfen, da die Wand eine Höhe von mindestens 4 m erreichen müsste. Dies ist am Ortsrand aus gestalterischen Gründen nicht wünschenswert und aufgrund des erheblichen finanziellen Aufwandes nicht sinnvoll.

Die ebenfalls untersuchte Lösung mit einer Lärmschutzbebauung wurde wegen der Ortsrandlage und der Westexposition ebenfalls nicht weiter untersucht.

2.6 Niederschlagswasser

Zur Bewertung der Grundwasserverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben.

Es ist geplant, das Straßenoberflächenwasser über die belebte Bodenzone in einem 2 m breiten Grünstreifen neben der Fahrbahn versickern zu lassen und über Rigolen zu dem im Südosten des Gebiets anstehenden versickerungsfähigen Grund abzuleiten.

Das Dachoberflächenwasser soll den Straßewasserrigolen zugeführt werden.

Sollte sich bei der weiteren Planung herausstellen, dass die versickerungsfähigen Bereiche im Gebiet nicht ausreichen, so wird ein entsprechend erforderlich werdendes wasserrechtliches Verfahren eingeleitet.

Aufgrund der Änderung der Rechtslage durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden kann die Stadt nun im Bebauungsplan die Nutzung bestimmter Formen regenerativer Energien vorschreiben.

Eine zentrale Energieversorgung ist im konkreten Fall allerdings nicht vorgesehen, weil aufgrund der weiter verschärften Forderungen zur Energieversorgung in der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012 bei einem Gebiet dieser Größenordnung kaum noch Spielräume hierfür verbleiben. Stattdessen soll über vertragliche Regelungen auf freiwilliger Basis mit einem entsprechenden Förderangebot eine noch umfangreichere Nutzung von regenerativen Energien unterstützt werden.

Traunstein, 13.03.2012


Kösterke
Oberbürgermeister

