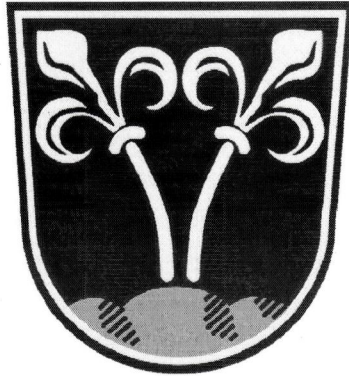


STADT TRAUNSTEIN  
GROSSE KREISSTADT



Landkreis Traunstein

### **Bebauungsplan**

Im Bereich der Flur-Nr.: 216/85 (216/116 und 216/93) und Flur-Nr.: 216,  
im Gebiet zwischen Haslacher Straße – Leonrodstraße - Bachmayerstraße – Sankt-Oswald-Straße  
– Tiroler Weg – Bahnlinie Traunstein - Ruhpolding

**Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

# **Begründung**

**Veranlasser:**  
HÖH-Immobilien  
Lerchmoosstrasse 23  
D-83313 Siegsdorf

**Entwurfsverfasser:**  
Holz Stein GmbH  
Hauptstrasse 5  
83324 Ruhpolding

## Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Geltungsbereich betrifft das Grundstück Flur-Nr.: 216/85 (216/116 und 216/93) und Flur-Nr.: 216 der Gemarkung Traunstein.

## Begründung

### 1. Anlass

Der bisher bebaute Bereich auf der Flur-Nr.: 216/85 (216/116 und 216/93) und Flur-Nr.: 216, soll neu gestaltet werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 2. Regional- und Landesplanung

Traunstein ist im Regionalplan der Region 18 (Südostoberbayern) als mögliches Oberzentrum ausgewiesen.

Durch eine nachhaltige städtische Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, ist der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland ..... möglichst Rechnung zu tragen. (LEP B VI 2.1 G)

Die Schaffung von kostengünstigen, an zukünftige Bedürfnisse anpassbaren Wohnungen, die Erhöhung des Eigentumsanteils sowie verdichtete, individuelle Bauformen sind anzustreben. (LEP B VI 2.2 G)

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (RP 18 B II 1 G)

### 3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Es handelt sich hier um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung. Die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen ebenfalls vor.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind in diesem Verfahren nicht erforderlich, die Eingriffsregelung nach dem BauGB ist hier ebenfalls nicht anzuwenden.

## 4. Städtebauliche Planung

### 4.1 Bestand auf Flur-Nr.: 216/85

Auf dem Grundstück ist in einem Bauwerk aus dem Jahre 1953, welches 1986 aufgestockt und 1994 umgebaut wurde, die Allgemeine Ortskrankenkasse – AOK-Traunstein untergebracht.

Stellplätze befinden sich auf den angrenzenden öffentlichen Parkflächen und auf dem Grundstück selbst, im Innenhof.

Für Fahrräder ist, ebenfalls im Innenhof an der südlichen Grundstücksgrenze, eine überdachte offene Einstellmöglichkeit gegeben.

### 4.2 Bestand auf Flur-Nr.: 216

Das sich auf dem Grundstück befindliche Büro- und Verwaltungsgebäude mit Nebengebäude, welches nicht unter Denkmalschutz steht, wurde 1972 errichtet und beinhaltet derzeit das Gesundheitsamt Traunstein.

Für PKW's steht eine Garage für 3 Fahrzeuge zur Verfügung und für die Angestellten und Besucher ist im Südostteil des Grundstücks oberirdisch ein Parkplatz angelegt.

Für Fahrräder ist neben dem Vorplatz ein Abstellplatz angeordnet.

### 4.3 Planung

Der Bestand als Gewerbeimmobilie ist in die Jahre gekommen. Mehrere Studien haben ergeben, dass eine Sanierung absolut unwirtschaftlich ist.

Die Parkplatzsituation ist mehr als unbefriedigend und die Nachbarschaft drängt seit Jahren auf eine Lösung, da sogar entlang der öffentlichen Straßen geparkt werden muss. Gewerbeimmobilien dieser Größenordnung sind an diesem Standort aus ökologischen und ökonomischen Gründen nicht mehr zeitgemäß.

Der sensible Bereich am Wochinger Spitz ist demzufolge, langfristig betrachtet, als reines Wohngebiet zu sehen.

Eine maßvolle Verdichtung der innerstädtischen Bestandsflächen sollte im Sinne aller sein, um mit den uns gegebenen Ressourcen würdevoll umzugehen.

Bedarfs- und behindertengerechtes Wohnen im innerstädtischen Bereich ist für die Traunsteiner Bürger ein Muss.

Ein zukunftsorientiertes Energiesystem, sowie eine grundlegende Lösung der Parkplatzsituation müssen ebenfalls berücksichtigt werden, um die hohe Wohnqualität am Wochinger Spitz zu erhalten.

Einfache, viereckige Einzelhauptbaukörper, sind als gestalterische Einheit (Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung und Materialwahl) auszubilden. Die Gebäude werden so gestaltet, dass ein ruhiger und differenzierter Eindruck entsteht.

Alle sechs Einzelhauptbaukörper werden maßstäblich gegliedert, so dass sie sich in die städtebauliche Gesamtsituation einfügen.

Dies wird baulich auch dadurch umgesetzt, indem als Dachform eine, an die Umgebungsarchitektur angelehnte, Mansarddachkonstruktion mit umlaufender, nicht unterbrochener Trauflinie gewählt wird.

Als Dacheindeckung der Einzelhauptbaukörper sind nur nicht glänzende und kleinformati-ge Materialien in anthrazitfarben bis naturroter Farbe, oder mattes Blech, welches sich in seiner Außenwirkung sehr zurücknimmt, vorgesehen.

Der Dachüberstand der Einzelhauptbaukörper an der Trauflinie wird mit min. 0,60m ausgebildet.

Der untere, steilere Dachbereich wird mit einer max. Dachneigung von 45 Grad, der obere, flachere Dachbereich mit einer max. Dachneigung von 15 Grad ausgeführt.



Nur im oberen, flacheren Dachbereich, sind auch Dachflächenfenster und verglaste Dachflächen zulässig. Negative Dacheinschnitte sind als untypisches und gestalterisch unbefriedigendes Element generell unzulässig.

Um mit der Dachlandschaft in der näheren Umgebung in Einklang zu stehen, wird auf die Einbindung von Sonnenkollektoren in der Dachfläche vollständig verzichtet.

**Dachgauben:**

Je Gebäudeseite sind nur 2 Gauben mit jeweils einer max. Ansichtsbreite von 1,50m und einer max. Ansichtshöhe von 1,50m zulässig.

Alternativ sind auch, auf höchstens 2 Gebäudeseiten, jeweils 1 Gaube mit einer Ansichtsbreite von max. einem Drittel der Breite der Außenwand, jedoch nicht mehr als 4,00m und einer max. Ansichtshöhe von 1,50m zulässig.

**Balkone:**

Balkone können als Gestaltungselement eingesetzt werden. Diese dürfen aber seitlich nicht über die jeweilige Gebäudeaußenwand / Gebäudeaußenkante hinausragen. Somit sind Eckbalkone nicht zulässig.

Die Tiefgaragenüberdachung wird als „natürliche“ Geländeerhebung erscheinen, realisiert in Form eines begrünten Pultdaches mit extensiven Bodendeckern.

Zur Eingliederung der neuen Gebäude in die vorhandene Topographie, werden die Geländeübergänge, wo notwendig, im Rahmen der Außenanlagengestaltung mittels natürlich gestalteten Geländeübergängen auf dem eigenen Grundstück bewerkstelligt.

Die festgesetzten Werte für GRZ und GFZ errechnen sich wie folgt:

**GRZ-Berechnung nach BauNVO § 17:**

- überbaubare Grundstücksgröße = 4.186,03m<sup>2</sup>

- überbaute Fläche mit erdgeschossiger Baukörperfläche = max. 1.238,00m<sup>2</sup>

=> 1.238,00 / 4.186,03 = **GRZ 0,30**

- überbaute Fläche mit erdgeschossiger Baukörperfläche und unterirdischer Baufläche, überbaut = 3.182,31m<sup>2</sup>

=> 3.182,31 / 4.186,03 = **GRZ 0,76 > 0,45**

=> Unter Bezugnahme von BauNVO § 17 Abs. 2 Satz 1-3

- Unterirdisch überbaute Baufläche wird dauerhaft begrünt
- Befestigte Flächen werden wasserdurchlässig ausgebildet
- Pkw-Stellplätze werden zu 100 % in der Tiefgarage untergebracht. Demzufolge entstehen oberirdisch keine erforderlichen Stellplätze!

=> Unter Bezugnahme von BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 3

**GRZ max. 0,80**

**GFZ-Berechnung nach BauNVO § 20:**

überbaute Grundfläche EG =	1.238,00 m <sup>2</sup>
überbaute Grundfläche 1.OG =	1.238,00 m <sup>2</sup>
überbaute Grundfläche 2.OG =	1.238,00 m <sup>2</sup>
Gesamt =	3.714,00 m <sup>2</sup>

=> 3.714,00 / 4.186,03 = **GFZ 0,89**

Die Neuplanung liegt tiefer, als der Altbestand. Da vom Altbestand keine natürliche Geländeoberfläche abzulesen ist, wird für die Ermittlung der seitlichen Wandhöhe aller Gebäude, jeweils mittig vom Gebäude, die Oberkante Fertigfußboden EG, mit höchstens

0,30m über der vorhandenen fertigen Fahrbahn der Bachmayerstraße, gemessen entlang der Fahrbahnkante zu Flur-Nr.: 216 / 85 und Flur-Nr.: 216, festgesetzt.

Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind somit jeweils die Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnitt der Wand mit der Außenkante Dachhaut (BayBO Art. 6 Abs. 4 Satz 2).

Die maximale seitliche Wandhöhe wird für Flur-Nr.: 216 / 85 und für Flur-Nr.: 216 mit 9,00m festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe ermittelt sich von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt einer Lotsenkrechten mit der Außenkante Dachhaut / Firstpunkt und wird für die neu zu errichtenden Gebäude für Flur-Nr.: 216 / 85 mit 12,50m fixiert.

Die maximale Gebäudehöhe für die Neubauten auf Flur-Nr.: 216 wird mit max. 13,75m festgelegt.

Ein Kinderspielplatz für das die Neubauplanung wird nicht für erforderlich gehalten, da in unmittelbarer Nähe, am Wochinger Spitz / Hausenstraße ein wunderschön gelegener und geeigneter Spielplatz liegt.

#### **4.4 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Durch die Aufstellung erfolgt eine Nachverdichtung in der Stadt.

Die weiteren Voraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor:

Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm, es wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach BauGB nicht anzuwenden. Eine Umweltprüfung ist nicht durchzuführen, ein Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich.

#### **4.5 Ausgleichserfordernis und Ausgleichsmaßnahmen**

##### **Ausgleichserfordernis**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verursacht aufgrund nachfolgender Gegebenheiten keine Eingriffe in das Schutzgut Natur und Landschaft und in das Schutzgut Boden, die auf Basis des BayNatSchG auszugleichen wären.

- Der Geltungsbereich ist bereits vollständig bebaut
- Versiegelte Flächen auf dem Grundstück werden wasserdurchlässig ausgebildet

##### **Ausgleichsmaßnahme**

Nicht gegeben!

#### **4.6 Auswirkungen der Planung**

##### **Verkehr**

Derzeit sind alle, für die Grundstücke Flur-Nr.: 216/85 (216/116 und 216/93) und Flur-Nr.: 216, notwendigen Stellplätze oberirdisch angeordnet. Diese befinden sich entweder auf den angrenzenden öffentlichen Parkflächen, oder auf den Grundstücken selbst, im Innenhof.

Fahrradunterstellplätze befinden sich ebenfalls im Innenhof, in überdachten offenen Einstellmöglichkeiten, auf dem Grundstück verteilt.



Durch die geplanten Neubauten werden Tiefgaragen geschaffen, welche die erforderlichen Stellplätze unterirdisch unterbringen lassen. Somit wird für dieses Wohngebiet eine deutliche Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs für die Anwohner im engeren und weiteren Umkreis geschaffen.

Im Übrigen wird sich die Gesamtverkehrsbelastung und damit auch die Verkehrslärmbelastung in diesem Bereich nach der Errichtung der Neugestaltung auf der Flur-Nr.: 216/85 (216/116 und 216/93) und Flur-Nr.: 216 mit seinen Tiefgaragen erheblich verringern.

### Stadtbild

Das Stadtbild wird sich durch die Neubauten nicht verändern.

Die Baumasse erhöht sich im Vergleich zum derzeitigen Bestand nur unwesentlich. Die Neubauten wirken, durch das Gestaltungsbild und durch die bauliche Differenzierung, sehr untergeordnet zum umgebenden Bestand.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung, die Differenziertheit der Baukörper, die Baukörpergliederung, sowie die Begrünung der unterirdisch bebauten Fläche dienen zudem dazu, die Auswirkung der Baumasse zu minimieren und die Neubauten so gut wie möglich in die Stadtstruktur einzufügen.

### 5. Grünordnung

Durch grünordnerische Festsetzungen sollen die Neubauten optimal in das Stadtbild integriert werden.

Hierzu sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

- Verwendung von Ziergehölzen mit effektvollen Blühaspekt oder Herbstfärbung an repräsentativen Punkten auf dem Grundstück.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen werden begrünt. Bei der Bepflanzung werden standortrechte autochthone Gehölze verwendet.
- Einzelbäume:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0m.
- Sträucher:  
Mindestpflanzqualität: Verpflanzter Strauch, 3 – 8 Triebe, 100 – 150 cm.
- Tiefgaragen außerhalb der Hauptbaukörper sind mit ausreichender Überdeckung zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Traunstein, den 20.03.2012



.....  
Kösterke, Oberbürgermeister