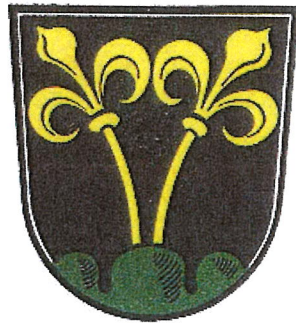


Große Kreisstadt Traunstein

Landkreis Traunstein



Bebauungsplanes Gewerbegebiet

„Zwischen Sonntagshornstraße
und der neuen Südspange“

im Bereich der Fl.-Nr. 188, 189, 190, 190/2, 191, 266 und 267
Gemarkung Haslach

BEGRÜNDUNG

Fassung: 06.06.2013



1. Anlass

Die Stadt Traunstein hat in öffentlicher Sitzung des Stadtrates auf Antrag der HFP Haumann + Fuchs Projektbau GmbH, 83278 Traunstein am 09.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Sonntagshornstraße und der neuen Südspange beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Gewerbegebiet an der Sonntagshornstraße erweitert werden. Aufgrund der Lage zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der neu hergestellten Verkehrsverbindung der Südspange bieten sich die Flächen durch den direkten Anschluss an die vorhandenen Gewerbeflächen sowie die optimale Erschließungsmöglichkeit für die Erweiterung der bereits vorhandenen Gewerbenutzungen ideal an.

Der Bedarf an weiterer dringend benötigter Gewerbefläche kann deshalb an dieser Stelle bestmöglich zufriedengestellt werden.

Auf dem Stadtgebiet Traunstein sind derzeit lediglich folgende Gewerbeflächen vorhanden:

- Gewerbegebiet nördlich der Chiemseestraße im Ortsteil Traunsdorf (ca. 2,9 ha); die Flächen stehen als Gewerbefläche grundsätzlich zur Verfügung
- Gewerbegebiet nördlich der ausgewiesenen Fläche (ca. 2,6 ha); die Gewerbeflächen wurden gerade teilweise bebaut (Bebauungsplan Sportzentrum Sonntagshornstraße) und sind zu einem weiteren Teil bereits als Erweiterungs- und Ausgleichsflächen für einen dort befindlichen Großbetrieb (Buderus) in einem Bebauungsplan festgesetzt
- Gewerbeflächen nördlich der Kreisstraße TS 2 an der Schmidhamer Straße (ca. 1,2 ha); der Grundstückseigentümer beabsichtigt derzeit nicht, diese Flächen zu veräußern.

Insgesamt stehen derzeit also ca. 4 ha tatsächlich als potentielle Gewerbeflächen zur Verfügung. Bei einer Stadt der Größenordnung Traunsteins ist diese „Reserve“ als eher gering zu bewerten.

Durch die Darstellung der vorgesehenen Flächen als Gewerbegebiet soll dem dringend erforderlichen Bedarf an entsprechenden Angeboten in städtebaulich sehr gut geeigneter Lage Rechnung getragen werden.

Die S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83317 Traunstein wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt.



Abb.: Luftbild I Plangebiet (Quelle: Haumann&Fuchs, Sep. 2011)

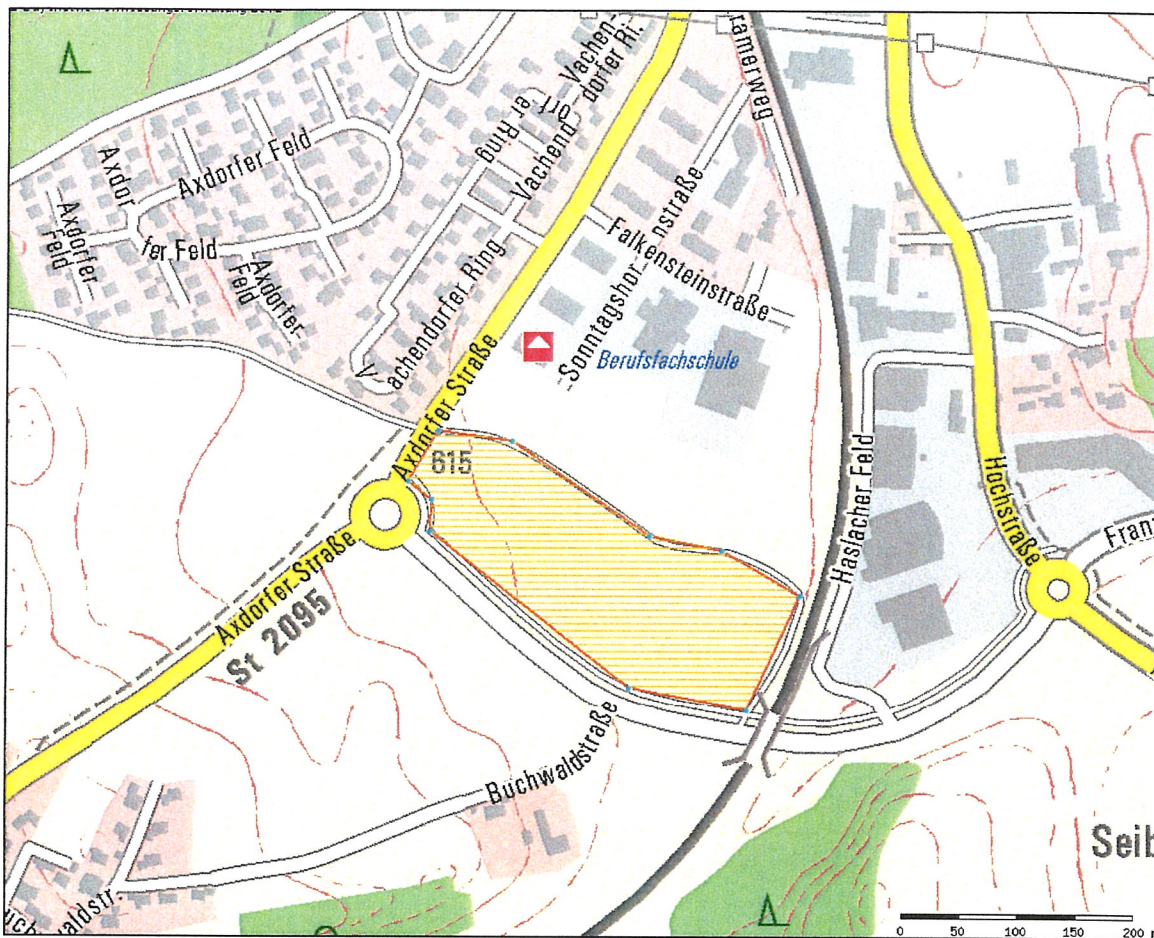


Abb.: Übersichtskarte Plangebiet (Quelle: BayernViewer, Bay. Vermessungsverwaltung, Stand 2011)

2. Kartengrundlage

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

Im Weiteren wurden alle vorhandenen, an das Gebiet angrenzenden, Bebauungspläne berücksichtigt.

3. Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich mit Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet ist derzeit im Verfahren.

Durch die Ausweisung der Erweiterungsflächen müssen zwar derzeit als Flächen für die Landwirtschaft genutzte Bereiche in Anspruch genommen werden, die Eingriffe erfolgen aber an einem verkehrstechnisch sehr günstigen Standort und in unmittelbarem Anschluss an vorhandene Gewerbeflächen. Durch die Ausweisung wird die Ansiedlung weiterer Betriebe mit zusätzlichen Arbeitsplätzen gefördert und so die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Traunstein gestärkt.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke zwischen Sonntagshornstraße und Südspange im Bereich der Fl.-Nr. 188, 189, 190, 190/2, 191, 266 und 267 der Gemarkung Haslach.

Das Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 4,7 ha.

Die Fläche wird begrenzt:

- Im Norden: Gewerbegebiet Sonntagshornstraße
- Im Osten: Bahnlinie München-Salzburg und Gewerbegebiet Haslacher Feld
- Im Süden: Südspange
- Im Westen: Axdorfer Straße



Abb.: Luftbild II Plangebiet (Quelle: Haumann&Fuchs, Sep. 2011)

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

6. Erschließung

Aufgrund des Baues der sogenannten Südspangenverlängerung im Jahr 2010 besteht nun eine optimale Erschließungsmöglichkeit der Flächen direkt von der neuen Straße aus. Hierzu ist vorgesehen östlich vom Kreisverkehrsplatz (Axdorfer Straße) eine Linksabbiegespur herzustellen. Alle straßenbautechnischen (Planungsparameter) und verkehrssicherheitsrelevante (Sichtfelder und dgl.) Richtlinien könne eingehalten werden. Von der neuen Zufahrt an der

Südspange wird eine Verbindung zur Sonntagshornstraße hergestellt. So kann das Gesamtverkehrsaufkommen im neuen und bestehenden Gewerbegebiet entzerrt und verbessert werden.

Insgesamt liegt das Gewerbegebiet am Südrand der Stadt Traunstein und ist mit drei Autobahnzubringern (Staatsstraßen St 2095 und S t2105 sowie Bundesstraße B 304) auch an das überregionale Straßennetz bestens angebunden.

7. Ver- /Entsorgung

Das Plangebiet kann über das städtische Kanal- und Wasserleitungsnetz sowie an die Strom- und Gasversorgung der Stadtwerke Traunstein angeschlossen werden. Die entsprechenden Leitungen sind in der Sonntagshornstraße bereits in ausreichender Leistungsfähigkeit vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit den Brandschutzbehörden abzustimmen.

Weitere Infrastrukturanlagen (Kommunikationsleitungen usw.) werden mit den Versorgungsunternehmen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen abgestimmt.

Das anfallende Niederschlagswasser, der öffentlichen Straßenflächen sowie der privaten Bauparzellen, muss innerhalb des Geltungsbereiches der Versickerung zugeführt werden. Dafür sind Sickermulden innerhalb der Grünflächen anzulegen, die eine ausreichende Filterwirkung zur Reinigung des Wassers vor Einleitung in tiefere Bodenschichten gewährleisten. Die Funktionsfähigkeit der Sickermulden muss durch regelmäßige Pflege der Grünflächen gewährleistet werden (Mahd, entfernen von Gehölzsämlingen und dgl.).

Es ist für alle Teilbereiche zu prüfen ob eine wasserrechtliche Erlaubnis nach BayWG erforderlich ist. Eine Verunreinigung von Boden und Grundwasser ist durch entsprechende Maßnahmen auszuschließen.

8. Auswirkungen / Umweltprüfung / Ausgleichsmaßnahme

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 in Anlage beigefügt. Der Umweltbericht und der Grünordnungsplan werden durch das Büro Mühlbacher & Hilse, Landschaftsarchitektur, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83317 Traunstein erbracht.

Der erforderliche Ausgleich kann nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht werden. Der Ausgleich kommt im Bereich der Gemeinde Siegsdorf, Gemarkung Vogling, Flur.-Nr. 760 zur Ausführung.

Die Planung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die FEAM GmbH in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Schuardt, Traunstein. Die Maßnahmenbeschreibung und der Plan zur Kompensationsfläche "Sonntagshornstraße" liegen als Anlage bei und sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

9. Immissionsschutz

Gewerblich bedingter Lärm:

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 13.11.2013 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 auf den überbaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden, wobei im Hinblick auf eine Optimierung der schalltechnischen Qualität des Gewerbegebietes zwischen zwei Abstrahlrichtungen (AR) unterschieden wurde:

- o AR 1: maßgebliche Immissionsorte am Vachendorfer Ring (Schutzanspruch WA) sowie im Axdorfer Feld (Schutzanspruch WR)
- o AR 2: maßgebliche Immissionsorte im Ortsteil Axdorf (Schutzanspruch WA bzw. Außenbereich/MI/MD)

Die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung) richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen. Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.8.1998 unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der zulässigen Lärmvorbelastung durch die bereits ausgewiesenen Gewerbegebiete "Buderus", "An der Axdorfer Straße", "An der Axdorfer Straße III und IV" sowie unter Freihaltung von Pegelreserven für die gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan zusätzlich vorgesehene Gewerbegebietsausweisung im Osten der Fa. Buderus eingehalten werden. Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbe-lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Öffentlicher Verkehrslärm:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet zwischen Sonntags-hornstraße und der neuen Südspange" durch die Stadt Traunstein wurden durch das Sachverständigenbüro hooock farny ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehrslärm auf der Axdorfer Straße, der Südspange und der Hochstraße einerseits, sowie durch den Schienenverkehrslärm auf der Bahnlinie Rosenheim – Salzburg andererseits, hervorgerufen werden. Die nach den Berechnungsvorschriften der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90 – bzw. der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03 – ermittelten Verkehrslärmbeurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im schalltechnischen Gutachten vom 13.11.2013 dargestellt.

Da der östliche, der Bahnlinie nächst gelegene Teilbereich von Überschreitungen des nachts geltenden Grenzwertes für die Lärmsanierung betroffen ist, wird auf dieser Fläche das Entstehen von Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen. Im restlichen Bereich der Parzelle GE 2 sowie in den Randbereichen der Parzelle GE 1 wird der nachts anzustrebende Orientierungswert $OW_{GE,Nacht} = 55 \text{ dB(A)}$ überschritten. Weil unter den gegebenen örtlichen Rand-

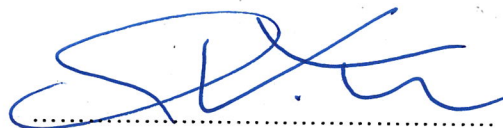
bedingungen keine lärmabgewandte Grundrissorientierung sinnvoll festgesetzt bzw. praktiziert werden kann, sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Zwangsbelüftungsanlagen umzusetzen. Ergänzend wird ein rechnerischer Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 gefordert, mit dem die erforderlichen Schalldämm-Maße für alle Außenbauteile (insbesondere die Fenster) ermittelt werden.

Da bereits ab nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) gesunder und ungestörter Schlaf bei gekipptem Fenster nicht mehr gewährleistet ist, werden diese Festsetzungen nicht nur für die von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Teilflächen festgelegt, sondern für den gesamten Bereich, auf dem Betriebsleiterwohnungen nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

10. Zeitplan der Umsetzung

Mit der Bebauung des Gebietes soll begonnen werden, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist. Im Vorfeld der Bebauung wird die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung mit Herstellung des Linksabbiegers an der Südspange umgesetzt.

Traunstein, den 10.02.2014



Kösterke, Oberbürgermeister