

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes Oberhaid für das Gebiet zwischen der Hochfellnstraße und Zwieselstraße, südlich und nördlich der Staufenstrasse und der westlichen Waldgrenze

1. Das Bauquartier liegt in Oberhaid, Ortsteil Haslach, und war bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Oberhaid vom 15.05.1966 der früheren Gemeinde Haslach überplant. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Insoweit ist dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
2. Im noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan der ehemaligen Gemeinde Haslach sind entsprechend den damaligen Planungsüberlegungen für kleine Einfamilienwohnhäuser übergroße Grundstücke bis zu 2.000 m² festgesetzt worden. Aufgrund dieser festgesetzten Grundstücksgrößen mit den sehr geringen baulichen Nutzungsmöglichkeiten, konnte dieses Bauquartier bisher keiner Bebauung zugeführt werden. Nachdem in der Stadt Traunstein baureifes Bauland nur in einem sehr geringen Umfang zur Verfügung steht, wurde in Anpassung an § 1 Abs. 5 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, im Rahmen der Umplanung eine wesentlich dichtere Bebauung zugelassen.
Im Bauquartier zwischen der Gamskogelstraße und der Staufenstrasse konnte die Baudichte nahezu verdoppelt werden. Im gesamten Bauquartier sind nunmehr 24 Einzelhäuser, 5 Doppelhäuser, 1 Bauernhof und eine größere Fläche für soziale Zwecke zur weiteren Bebauung vorgesehen.

An der westlichen Bebauungsgrenze als Übergang zu der anschließenden Grünfläche wurde eine entsprechende Ortsrandbebauung konzipiert, die im südlichen Bereich wieder an die vorhandene Wohnbebauung anschließt.

Der im Süden des Baugebietes vorhandene Bauernhof wurde so eingebunden, daß dieser eine Zentrumsfunktion durch entsprechende Freihaltung des Umfeldes beibehält, wenn die im Anschluß an das Baugebiet aufgezeigten weiteren Bebauungsmöglichkeiten durchgeführt werden.

Im östlichen Bereich, südlich des vorhandenen Kindergartens wurde eine Bedarfsfläche vorgesehen, die sowohl für Belange des Kindergartens als auch anderen sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen zugeordnet werden kann.

3. Damit verbunden ist die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes vorgesehen, der diesen vorhandenen und künftigen Belangen Rechnung trägt.

Für den ruhenden Verkehr sind entsprechend viele Einzelgaragen bei den Wohnhäusern oder entsprechende Stellplätze vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über entsprechend breite Wohnerschließungs- und Ringstraßen, die auch den Fußgängerverkehr berücksichtigen und die Anlage von Straßenbegleitgrün ermöglichen.

Das Bauquartier wird über die Gamskogelstraße, Hochgern- und Zwieselstraße an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Die nördliche Verlängerung der Staufenstrasse wurde als öffentlicher Fußweg ausgewiesen, damit das allgemeine Wohngebiet nicht mit einem nicht geplanten Durchgangsverkehr zwischen der Chiemseestraße und der Zwieselstraße belastet wird.

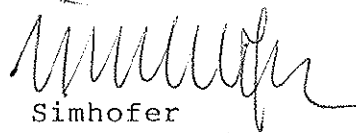
4. Die Grünordnung wurde in erster Linie auf das Straßenbegleitgrün abgestimmt. Der im nördlichen Bereich vorhandene Baumbestand ist soweit erhaltenswert als solcher dargestellt. Eine weitere Eingrünung ist bei der öffentlichen Bedarfsfläche vorgesehen und auch bei dem vorhandenen Bauernhof schon zum Teil gegeben. Eine zusätzliche Eingrünung des Plangebietes soll durch eine Auflage bei den Einzelgenehmigungen der Wohnhäuser erfolgen.
5. Das überplante Bauquartier soll so schnell wie möglich einer Bebauung zugeführt werden. Die dazu notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden deshalb bereits 1989/1990 durchgeführt.

Traunstein, 13.04.1989
Stadt Traunstein



Wamsler
Oberbürgermeister

Stadt Traunstein
Stadtbauamt
I.A.



Simhofer
Stadtbaumeister