



GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN
Landkreis Traunstein
BEBAUUNGSPLAN zur Erweiterung und Änderung des
Gewerbegebietes
„CHIEMSEESTRASSE“
Fl.Nr. 921, 913/2, 913/11, 907 und 913/19 Gemarkung Wolkersdorf

BEGRÜNDUNG

Fassung vom: 25.04.2013

1. Anlass

Die Stadt Traunstein hat in öffentlicher Sitzung des Stadtrates auf Antrag der Fa. Pohlig Verwaltungsges.mbH, am 22.11.2012, die Aufstellung für das Gebiet nördlich der Marwanger Straße im bestehenden Gewerbegebiet, beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das vorhandene Gewerbegebiet an der Chiemseestraße geändert und erweitert werden.

Die zusätzlichen Flächen sollen den Bedarf der dringend benötigten Betriebserweiterung der Fa. Pohlig erfüllen die sich in direkter Nachbarschaft befindet.

2. Kartengrundlage

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

Im Weiteren wurde der vorhandene, an das Gebiet angrenzende Bebauungsplan „Chiemseestraße“ berücksichtigt.

3. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan weist die Fläche des Bebauungsplanes bereits als Gewerbegebiet aus.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke 921, 913/2, 913/11, 907 und 913/19 der Gemarkung Wolkersdorf, nördlich der Marwanger Straße.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,8 ha.

Die Fläche wird begrenzt im Westen und Norden durch Landwirtschaftliche Fläche, im Süden und Osten durch die Marwanger Straße sowie gewerbliche Grundstücke.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Das festgesetzte Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO unter der Einschränkung festgesetzt, dass die Nutzung nur für Büro- und Verwaltung sowie nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen wird.

Die Einschränkung erfolgt, um eine Mehrbelastung durch Geräuschemissionen, verursacht durch anderweitige Gewerbebetriebe, für die umgebende bzw. anschließende Bebauung zu verhindern.

Eine Festsetzung der Grundfläche je Gebäude, wurde als fixe Zahl als Obergrenze festgelegt. Die Grundlage wurde dem bereits vorhandenen Bebauungsplan „Chiemseestraße“ südlich des Geltungsbereiches angepasst.

Durch die festgelegte max. Grundfläche sowie überbaubaren Flächen für Zufahrten, Lager- und Parkflächen ergibt sich eine maximal mögliche GRZ von 0,7. Die in der BauNVO § 17 Satz 1 vorgegebene Obergrenze der GRZ für Gewerbegebiete von 0,80 wird nicht überschritten.

6. Erschließung

Die Erschließung ist vorhanden und erfolgt direkt über die am Geltungsbereich anschließende Marwanger Straße. Alle Planungsvorgaben und verkehrssicherheitsrelevante Richtlinien können eingehalten werden.

Die spätere Anbindung an das im Flächennutzungsplan festgelegte Gewerbegebiet nördlich des Geltungsbereiches wird über Festlegung in Bild und Text ermöglicht.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über das bereits städtische Kanal- und Wasserleitungsnetz sowie an die Strom- und Gasversorgung der Stadtwerke Traunstein und an die Infrastrukturanlagen (Kommunikationsleitungen usw.) angeschlossen werden. Die entsprechenden Leitungen sind in der Marwanger Straße bereits in ausreichender Leistungsfähigkeit vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit den Brandschutzbehörden abzustimmen.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Bauparzellen, ist innerhalb des Geltungsbereiches der Versickerung zuzuführen. Dabei ist eine breitflächige Versickerung innerhalb der Grünflächen, über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Funktionsfähigkeit der filternden Oberbodenschicht ist durch regelmäßige Pflege zu gewährleisten.

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

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, der Grünordnungsplan sowie die Ausgleichsmaßnahmen werden durch das Büro Mühlbacher & Hilse, Landschaftsarchitektur, Herzog-Friedrich-Str. 13, 83278 Traunstein erbracht.

Die im Umweltbericht ermittelten Ausgleichsflächenmaßnahmen werden erbracht:

- 1) mit 925 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Ausführung der Ausgleichsflächenmaßnahmen wie im Umweltbericht beschrieben. Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen.
- 2) mit 1.575 m² im geplanten Flächenpool für Ökoflächen auf dem Flurstück-Nr. 123/2, Gemeinde Surberg, Gemarkung Lauter.
Das Planungsbüro Schuardt, Traunstein arbeitet derzeit ein Maßnahmenkonzept zur ökologischen Aufwertung der Fläche aus. Die Ausführungsarbeiten dazu sollen 2013/2014 erfolgen.

9. Immissionsschutz

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet unter der Einschränkung festgesetzt, dass die Nutzung nur für Büro- und Verwaltung sowie nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen wird. Geräuschemissionen durch das Gewerbe innerhalb des Geltungsbereiches werden dadurch ausgeschlossen.

Das Gesamt-Verkehrsaufkommen wird sich gegenüber dem jetzigen Gewerbegebiet an Grabenstätter- und Marwanger Straße nur dahingehend verändern, dass mehr Mitarbeiter bei der Fa. Pohligh beschäftigt werden können und damit ein mehr an Berufsverkehr zu erwarten ist. Der bereits vorhandene An- und Auslieferungsverkehr bleibt gleich und wird sich nur auf die verschiedenen Grundstücke verteilen.

10. Zeitplan der Umsetzung

Die Bebauung des Gebietes erfolgt sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Traunstein, den 19.08.2013


Kösterke, Oberbürgermeister

