

**Stadt Traunstein
Landkreis Traunstein**



BEBAUUNGSPLAN nach §13a BauGB

**BAHNWEG - NEUBAU EINES INKLUSIVEN WOHNPROJEKTES MIT
VERWALTUNG DER LEBENSHILFE KREISVEREINIGUNG
TRAUNSTEIN e.V.**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG nach § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB

Planungsstand: Entwurf 23.02.2016

Planung: Architekturbüro
Maria Weig Dipl. Ing. Architektin / Stadtplanerin
Prozessionsweg 25a, 83 125 Eggstätt

In Kooperation
Grünplanung: Landschaftsarchitekturbüro
Holler & Müller GdbR
Bachstr. 17, 83 209 Prien am Chiemsee

1. ANLASS UND AUFTRAG

Der Stadtrat Traunstein hat in seiner Sitzung am 29.10.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan für den „Teilbereich Bahnweg“ aufzustellen.
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 21.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Einfügung des neuen Baugebietes in die bestehende, städtebaulich gemischte Lage von Wohnbebauung und Gewerbegebiet wird ein Grünordnungsplan mit gemeinsamer Begründung integriert.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das
Architekturbüro Dipl. Ing. Maria Weig, Prozessionsweg 25a, 83125 Eggstätt beauftragt.

Büro Weig beteiligt in Kooperation und Projektgemeinschaft das
Büro Landschaftsarchitektur Holler & Müller GdbR, Bachstr. 17, 83209 Prien.

Den Anlass dazu gibt das Bauvorhaben
BAHNWEG - NEUBAU EINES INKLUSIVEN WOHNPROJEKTES MIT
VERWALTUNG DER LEBENSHILFE KREISVEREINIGUNG TRAUNSTEIN e.V.

Die Lebenshilfe Traunstein e.V. hat dazu einen Wettbewerb in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Traunstein und der Regierung von Oberbayern ausgelobt, der ausgewählte Beitrag bildet die planerische Grundlage für die Bebauungsplanung.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), Änderung vom 29.06.2006
- Hinweise aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für die Stadt Traunstein – Amtliche Biotopkartierung, 1997
- Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Traunstein
- Natura 2000

3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern vollständig:
Grundstücke im Eigentum der Katholischen Kirche, Liegenschaftsamt:
Fl. Nr.: 94/4
Grundstücke im Eigentum Stadt Traunstein:
Fl. Nr.: 79/2

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,58 ha.

Der Geltungsbereich ist ein Brachland und wird wie folgt umgrenzt:
Osten: Bahngelände, Strecke München - Salzburg
Norden: Mischgebiet mit Wohngebäude und Werkstattgebäude
Westen: Wohnbebauung
Süden: Wohnbebauung

4. HÖHENENTWICKLUNG

Das Planungsgebiet weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.
Die Geländehöhe liegt im Geltungsbereich zwischen 603 bis 604 m ü. NN.

5. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Das Baugebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen und wird in ein „Sondergebiet“ (SO) gemäß § 4 BauNVO umgewandelt mit dem Ziel, den im Landkreis Traunstein dringenden Bedarf an barrierefreien Wohnungen für Menschen mit geistigen Behinderungen zu decken.
Ebenso hat die Verwaltung der Lebenshilfe Traunstein e.V. weiteren Raumbedarf, sie wird im Sinne der Inklusion in das Wohnprojekt integriert.

Das Maß der baulichen Nutzung passt sich in die Umgebungsbebauung ein.
Die Anzahl der Bewohner wird zwischen 40 und 45 Personen sein, die Anzahl der in dem Projekt Beschäftigten, sowohl in der Pflege wie in der Verwaltung, wird sich auf 25 bis 30 Personen belaufen.

Drei Gebäude werden zu einer offenen Hofanlage situiert und beinhalten folgende Funktionen:

- Haus 1: Verwaltung mit ca. 25 Beschäftigten, Begegnungszentrum mit Cafeteria
- Haus 2: Therapeutische Wohngruppe für 5-6 Personen,
10 Appartements (Förderung Bayr.Wohnraumförderungsgesetz BayWoFG),
Arztpraxis
- Haus 3: 24 stationäre Wohnplätze für Menschen mit Behinderung in 3 Wohngruppen mit je 8 Bewohner mit Betreuung

Die Wohngebäude wurden aus Schallschutzgründen im westlichen Teil des Grundstückes situiert, entlang der Gleisanlagen wird das dreigeschossige Verwaltungsgebäude angeordnet mit Begegnungsräumen im Erdgeschoß. Dieses Gebäude soll zudem als Schallschutz für die angrenzenden Wohngebäude dienen.

Die Gebäude sind mit den Eingängen jeweils zur Erschließungsstraße hin orientiert, um einen möglichst störungsfreien Abholdienst zu organisieren und für Besucher eine klare Orientierung zu bieten.

6. ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet wird von der Westseite über den Bahnweg erschlossen. Der Bahnweg ist derzeit bis zum Beginn der Fl. Nr. 94/4 ausgebaut. Im Zuge des geplanten Bauvorhabens wird der weitere Abschnitt als Wohnweg mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 20 km/Std. ausgebaut.

Das Bauvorhaben erfordert durch seine besondere Nutzung eine spezielle Lenkung des Verkehrs:

1. Abholdienst mit Bus
Ein Großteil der Bewohner steht im Beschäftigungsverhältnis in einer der Werkstätten im Landkreis Traunstein, ein Busservice holt die Bewohner morgens zwischen 7.00 und 9.00 Uhr ab und bringt sie Nachmittags zwischen 16.00 und 16.30 Uhr wieder zurück.
Der Wendebereich für die Busse wird am Ende des Bahnweges geplant.
2. Offene Behindertenarbeit – wöchentliche Zusammenkünfte
Wöchentliche Gruppentreffen finden im Begegnungszentrum im Haus 1 statt.
Die Parkierung dazu findet an der östlichen Grundstücksgrenze entlang der Bahnlinie statt.

3. Mitarbeiter An- und Abfahrten, Parkierung
Die Anfahrt und Parkierung der Mitarbeiter in der Verwaltung und Betreuung wird über den Bahnweg organisiert, die entsprechende Parkierung ist entlang des Bahnweges und der Bahnlinie. Die An- und Abfahrtszeiten entsprechen den üblichen Arbeitszeiten.
4. Anlieferung und Versorgung
Die im regelmäßigen Turnus stattfindenden Anlieferungen werden ebenfalls zum großen Teil an der Ostseite des Geländes, also entlang des Bahnweges getätigt, um eine Beeinträchtigung der Anwohnerschaft zu vermeiden.

Da der Bahnweg für die zukünftige Nutzung ausgebaut werden muss, soll eine von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt zu nutzende Gestaltung erfolgen nach dem „Shared Space Konzept“. Das bedeutet, dass der Ausbau neben den funktionellen Erfordernissen für PKW- und Busverkehr auch die Erfordernisse des umfassenden, barrierefreien Ausbaus erfüllt.

Eine Anbindung an den bestehenden Radweg ist geplant.

Ausreichende Fahrrad - Parkierungen, auch in Form von verschließbaren Fahrradgaragen werden als untergeordnete Nebenanlagen im Gebiet großzügig verteilt.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die anfallenden Schmutzwässer werden über die städtische Mischkanalisation der Sammelkläranlage der Stadt Traunstein zugeführt.

Das Niederschlagswasser kann versickert werden, die Straßenentwässerung sowie Retentionsflächen für Niederschlagswasser können im Gebiet errichtet werden.

Die Trinkwasserversorgung, Strom- und Telekommunikationsversorgung erfolgt über die Stadtwerke Traunstein.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Traunstein.

8. ÜBERSCHLÄGIGE FLÄCHENVERTEILUNG

Geltungsbereich – Allgemeines Wohngebiet	0,58 ha	100 %
Öffentliche u. private Straßenerschließung	0,19 ha	32 %
Öffentliche u. private Grünflächen	0,27 ha	46%
Bebaute Fläche	0,12 ha	22 %
Anzahl der Gebäude	3	
Anzahl der möglichen WE im Mittelwert	14 WE	
Durchschnittliche Anzahl der Einwohner pro WE	von 1 bis 8 E	
Rechnerischer Einwohnerendwert für den Geltungsbereich	40 bis 45 E	

9. ENERGIE

Die Gebäude sollen als Niedrigenergiehäuser mit einem hohen Anteil an passiver und aktiver Solarenergiegewinnung konzipiert werden.

Regionale, natürliche Baustoffe mit möglichst geringem Primärenergiebedarf sowie effiziente Beheizungssysteme werden empfohlen.

10. BARRIEREFREIES BAUEN

Nach dem Bayerischen Behindertengleichstellungsgesetz und Änderungsgesetz (BayBGg und ÄndG) vom 01.08.03 sind alle baulichen Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, sowie öffentliche Wege, Plätze und Straßen barrierefrei zu gestalten.

Die Straßenerschließung, die Hofbebauung sowie die Grünflächen werden entsprechend den Anforderungen an die Barrierefreiheit gestaltet.
Alle Gebäude sind mit Aufzügen auszustatten.

11. IMMISSIONEN

1. Planerische Konfliktbewältigung (nach Lärmschutz in der Bauleitplanung, Oberste Baubehörde StmI vom 25.07.2014, I Abs.7,1)

Die erheblichen Lärmimmissionen der Bahnstrecke München – Salzburg haben im einem Wettbewerbs die Entscheidung für ein Städtebauliches Konzept herbeigeführt, welches im Sinne des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung die bestmögliche Lösung anbietet.

Das vorgegeben Raumprogramm ist im ausgewählten Entwurfskonzept räumlich getrennt worden in zwei Gebäude mit Wohnnutzungen und eine Gebäude mit ergänzende Funktionen, im vorliegenden Fall Verwaltung- und Kommunikative Einrichtungen. Die Wohngebäude wurden konsequent möglichst entfernt von den Gleisanlagen situiert, entlang der Gleisanlagen wurde das dreigeschossige Verwaltungsgebäude angeordnet mit Begegnungsräumen im Erdgeschoß. Dieses Gebäude soll zudem als Schallschutzriegel für die angrenzenden Wohngebäude fungieren.

2. Schallschutztechnischen Gutachten

Mit der Ausarbeitung des Gutachtens wurde das
Büro Müller – BBM GmbH, Planegg beauftragt.

Das Gutachten, mit der Auftragsnummer M 123 357 / 01 wurde am 28. Oktober 2015 übergeben.

In diesem Gutachten wurden die Schallimmissionen an den Gebäuden prognostiziert, die durch den öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr bzw. durch die Gewerbe Geräusche des im Norden an den Geltungsbereich angrenzenden Mischgebietes zu erwarten sind.

Ebenso wurden die Schallimmissionen, die in der Nachbarschaft der geplanten Einrichtung durch die beabsichtigte Nutzung der Lebenshilfe Traunstein e.V. hervorgerufen werden können untersucht.

Die Stadt Traunstein hat dafür Sorge zu tragen, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird.

Nach dem Bundes-Immissionsschutz Gesetz (BImSchG) sind für Anlagen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm heranzuziehen, diese enthält keine Immissionsrichtwerte für Sondergebiete (SO). Gemäß der tatsächlichen Nutzung sind für Haus 1 (überwiegend Verwaltung) die Immissionswerte der TA Lärm für Mischgebiete (MI) und für Haus 2 + 3 (Wohnen) die Immissionswerte der TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet (WA) heranzuziehen:

Mischgebiet:

64 dB(A) in der Tageszeit und
54 dB(A) in der Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr

Wohngebiet:

59 dB(A) in der Tageszeit und
49 dB(A) in der Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr

Bei den Gewerbe Geräuschen sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß DIN 18005 Teil 1 (Beiblatt 1) identisch.

Zusammenfassung:

Der schalltechnischen Untersuchung zu Folge, ist dies ohne schallschutzrelevante Maßnahmen für Schlafräume in den Wohngebäude Haus 2 und Haus 3 nicht möglich. Die notwendigen Maßnahmen werden in den „Textlichen Festsetzungen“ dargestellt.

Da im Haus 1 nur Nutzungen der Verwaltung und Begegnung geplant sind und von der Konzeption her auch in Zukunft keine Umnutzung in Wohngebäude mit Schlafräumen möglich ist, sind keine weiteren schalldämmenden Lüftungseinrichtungen notwendig.

Aus Komfortgründen und Gründen der Energieeinsparung werden trotzdem die Büroräume, Konferenzräume und Versammlungsräume, die zur Ost- und Südseite ausgerichtet sind mit einer Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Alle Be- und Entlüftungsanlagen für die einzelnen Häuser unterliegen festgesetzten Schallimmissionsgrenzen, welche ebenfalls in den „Textlichen Festsetzungen“ dargestellt sind.

Die Stadt Traunstein sieht in der differenzierten Bebauung nach dem beschriebenen Konzept und in Kenntnis aller lärmschutzrelevanten Belange eine wichtige Möglichkeit, dem großen Bedarf an barrierefreien und inklusiven Wohnraum in Zentrumsnähe nach zu kommen.

Zudem besteht in unmittelbarer Umgebung bereits eine großräumig, gewachsene Wohnbebauung und im Sinne der Nachverdichtung kann damit organisch eine Baulücke geschlossen werden.

Dem Abwägungsgebot gemäß §1 Abs.7 BauGB ist damit Genüge getan.

3. Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung

Mit der Ausarbeitung der Untersuchung wurde das Ingenieurbüro Imb-dynamik GmbH, Erschütterungen und Baudynamik, Herrsching beauftragt.

Der Bericht, mit der Auftragsnummer B 633851 wurde am 4. Dezember 2015 übergeben.

In diesem Gutachten wurden die sekundären Schallimmissionen an den Gebäuden prognostiziert, die durch den öffentlichen Schienenverkehr zu erwarten sind.

Die Überschreitungen liegen in einer Größenordnung, dass eine bauliche Optimierung des Gebäudes allein voraussichtlich nicht ausreichen wird, um die Anhaltswerte einzuhalten.

Für das Haus 1 wird eine elastische Lagerung notwendig, für Haus 2 kann durch eine neuerliche Überprüfung nach dem Aushub festgestellt werden, ob und in welchem Umfang Maßnahmen notwendig werden.

12. NATURSCHUTZFACHLICHE UND NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und soll nun als Sondergebiet (SO) festgesetzt werden. Das Bauvorhaben entspricht dem Gebot der Innenentwicklung § 13a (2) BauGB, welches der Verminderung der Außenentwicklung und damit auch dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen dient. Da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung besonderer Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vorliegen, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) Anwendung finden.

Eine förmliche Umweltprüfung ist daher nicht notwendig, womit auch der Umweltbericht nach § 2a BauGB entfällt.

12.1 Untersuchung der Umweltbelange/Bestandsaufnahme

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege abzuwägen. Das Vorhaben berührt, nach Information der Unteren Naturschutzbehörde, keine Biotope nach Bayerischer Biotopkartierung.

Es handelt sich um eine Brachfläche (Abb. 1), die Großteils von Wohnbebauung und teilweise von Gewerbebauten (Mischgebiet) umschlossen ist. Östlich grenzt eine Bahntrasse mit parallel geführtem Geh- und Radweg an das Grundstück (Abb. 2).



Abb. 1 Brachfläche



Abb. 2 Bahntrasse mit Geh- und Radweg

Die Brachfläche ist locker mit Jungbaumbestand (Stammdurchmesser 0-20 cm, Höhe bis 10 m, Abb. 3) sowie Gräsern und Stauden (Abb. 4) bewachsen (städtische Ruderalflur). Die Gehölzstruktur setzt sich großteils aus diversen Weidenarten, Birken, Hartriegel, Berberitzen, vereinzelt auch Eschen und Pappeln zusammen, eine Krautschicht ist vorhanden.



Abb. 3 Jungbaumbestand



Abb. 4 Gräser und Hochstauden

An der Bahntrasse befindet sich ein Buchensaum, der sich jedoch nicht mehr im Einflussbereich des Projekts befindet (Abb. 5). Vereinzelt haben sich nicht heimische, invasive Arten ausgebreitet, wie Goldrute und ausläuferbildender Bambus (*Phyllostachys*) (Abb. 6). Der Boden ist kiesig, teilweise stark verdichtet und mit nur geringer Humusschicht (Abb. 7). Ausnahmen bilden (vermutlich durch Schnittgutablagerungen) erhöhte Humusaufgaben mit Brennnesselbewuchs (Abb. 8). Es befinden sich keine erhaltungswürdigen Gehölze auf dem Gelände.



Abb. 5 Buchensaum entlang der Bahntrasse



Abb. 6 Ausläuferbildender Bambus



Abb. 7 Kiesiger Boden mit geringer Humusauflage



Abb. 8 Brennesselbewuchs

12.2 Einschätzung der Auswirkung auf die Schutzgüter

Das Schutzgut Fauna wurde im Zuge einer Voreinschätzung zu „saP relevanten Arten“ im Anhang 1 - „Artabschichtung – saP Relevanzprüfung) vom 18.11.2015 und Anhang 2 – Potentialflächen – Anhang Reptilien vom 04.02.2016 behandelt.

Mit der Ausarbeitung dieser Einschätzungen wurde das
Büro Marcus Weber, Grassau beauftragt.

Bei der Ortseinsicht konnten keine geeigneten Wohn- oder Nisthabitate für Fledermäuse oder saP-relevante Vogelarten ausgemacht werden. Die Entfernung der Gehölzstrukturen hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen, um unnötige Störfaktoren zu vermeiden. Auch alle weiteren saP relevanten Arten konnten bis auf die Zauneidechse und die Schlingnatter ausgeschlossen werden.

Die Grundstücksfläche ist laut der Vorausschätzung aufgrund der geringen Fläche, dem verdichteten Boden und der nur punktuell vorhandenen geeigneten Strukturen nicht geeignet, um eine eigenständige (Teil-) Population beider Arten zu tragen. Das Vorkommen von Einzeltieren aus der eventuell am Bahndamm heimischen Population, kann jedoch nicht zur Gänze ausgeschlossen werden.

Eine genauere Begründung zum Artenschutz ist in dem Anhang „Artabschichtung – saP Relevanzprüfung“ sowie in dem Anhang „Potentialflächen – Anhang Reptilien“ erläutert.

Um den negativen Einfluss der Bauarbeiten auf die evtl. vorkommenden Einzeltiere so gering wie möglich zu halten und diesen einen Rückzugsort zusätzlich zum Bahndamm anzubieten schlagen wir vor, während der Bauphase die Einrichtung eines abgeäunten, mit geeigneten Rückzugsmöglichkeiten ausgestatteten Areals vor. Zudem ist das Gelände im Frühsommer (Monate April bis Juni), also zeitig vor Baubeginn stufenweise frei zu räumen, um eventuellen Tieren einen Rückzug zu ermöglichen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass die Gartengestaltung mit Trockenmauern o.ä. einen besseren Lebensraum für Zauneidechse und Schlingnatter bietet als der jetzige Zustand des Grundstückes.

Zusammenfassend sind in Bezug auf die Schutzgüter Klima, Flora und Fauna keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch Inanspruchnahme und Überbauung von bisher offenen Boden- und Versickerungsflächen betroffen. Notwendige Erschließungsflächen und Stellplätze sind deshalb, soweit als möglich, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, um den Einfluss bestmöglich zu minimieren. Dachbegrünungen sollten angedacht werden. Zum Grundwasserstand liegen für den Änderungsbereich keine Daten vor. Die nächstgelegenen Pegel (im Umkreis von 400 bis 750 m) liegen zwischen 8 m und 24 m Tiefe, weshalb davon ausgegangen wird, dass der Grundwasserstand in keiner relevanten Korrelation zum Bauvorhaben steht.

13. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Ziele des Grünordnungsplanes

Die im Folgenden dargestellten, planerischen Ziele sollen die unumgänglichen Auswirkungen vermindern und sind in den grünordnerischen Maßnahmen im Einzelnen festgesetzt:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Durchgrünung des Baugebietes
- Vernetzung mit dem Umland
- Straßenbegleitgrün entlang der öffentlichen Verkehrsfläche
- Gezielte Neuanpflanzung von Baumgruppen und Einzelbäumen
- Raumbildende Solitärbaumpflanzungen
- Verbot von Sockelmauern bei Einfriedungen zur Vermeidung von Barrierewirkungen für Kleinsäuger etc.
- Anreize für eine Biodiversität
- Anlage von abschnittswisen Heckenbepflanzungen
- Erhalt bzw. Neuanlage von Kleinstrukturen in Form von Trockenmauern

Schutzgut Wasser

- Begrenzung der Erschließungen auf das erforderliche Mindestmaß
- Minimale Versiegelung und wasserdurchlässige Befestigungen
- Eigenständige, örtliche Versickerung des Niederschlagswassers
- Retentionsmulden für Dachentwässerung

Schutzgut Klima/Luft

- Gliedernde Grünflächen und ausreichende Freiflächen mit einheimischer im Baugebiet

14. AUSWIRKUNGEN

Öffentliche oder private Rechte werden durch die Bebauungsplanung mit integrierter Grünordnungsplanung nicht eingeschränkt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Eggstätt, den.....

Traunstein, den.....

.....
Maria Weig, Dipl. Ing.
Architektin / Stadtplanerin

.....
Kegel
Oberbürgermeister