

GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN



Bebauungsplan

„Wasserburgerstraße – Kienbergstraße“
für die Grundstücke Fl.Nr. 884/1 + 884/36

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

Planfertiger:



R. Ostermayer

Planungsbüro
Harald Ostermayer
Angererstraße 22 a
83278 Traunstein

fon.: 0861/2900
mail: planung@ostermayer.info

1. Anlaß und Ziel

Die Große Kreisstadt Traunstein besitzt für den betreffenden Bereich einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1967. Der bestehende Bebauungsplan sieht an der neu zu beplanenden Stelle ein kleineres Gebäude vor.

Im Wohngebiet an der Wasserburgerstraße bei Einmündung in die Kienbergstraße soll das bestehende nicht mehr sanierungsfähige Mehrfamilienwohnhaus abgerissen werden und durch die VARIO-WOHNBAU GMBH in Traunstein, Brunnwiese 15, mit einem neuen Wohngebäude bebaut werden. Im Zuge dieser neuen Bebauung soll hier eine Nachverdichtung erwirkt werden. Dadurch soll dem dringenden Wohnungsbedarf Rechnung getragen werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist ein Bauleitplanungsverfahren in Form einer Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Nachverdichtung handelt.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB liegen vor:

- Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²
- Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen
- Es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich, die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

3. Wesentliche Planungsinhalte der Änderung, Festsetzungen

Das Grundstück, das bebaut werden soll ist derzeit mit einem nicht mehr sanierungsfähigen Mehrfamilienwohnhaus und Gargen bebaut. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nachverdichtung und trägt zum dringend benötigten Wohnraum bei. Die Nachverdichtung im Bestand leistet einen wichtigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit potentiellen Baugrund.

Der Bebauungsplan orientiert sich an einem konkreten Entwurf einer Gebäudeplanung.

Das Gebäude wird mit 5 Geschossen festgesetzt, wobei das oberste Geschoss nicht als Vollgeschoss ausgeführt wird. Die seitliche Wandhöhe beträgt 14,25 m. Die Höhe des neu zu errichtenden Gebäudes entspricht der maßgeblichen Umgebungsbebauung. Das Flachdachgebäude auf Fl.Nr. 884/23 überragt mit 8 Geschossen bei weitem die Bestandsbebauung. Durch die festgesetzten Baugrenzen ergibt sich ausgehend von der nordöstlichen Gebäudeecke eine Abstandsflächenüberschreitung auf das nördlich angrenzende Grundstück auf Grund des niedrigeren Geländeneiveaus von ca. 50 cm. Diese Abweichung ist unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes vertretbar, da sich an der südlichen Giebelseite des schützenden Gebäudes auf Fl.Nr. 884/20 nur Bäder und WC's befinden und somit keine Aufenthaltsräume belichtet werden. Die zu überbauende Grundstücksfläche durch das Gebäude entspricht im Maß der umgebenden Grundstücksbebauung (GRZ).

4. Auswirkungen der Planung

Die Änderungen des Bebauungsplanes sind insgesamt unwesentlich. Das Erscheinungsbild des Wohnungsgebietes ändert sich nicht, es entspricht dem Bestand. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

5. Ausgleichsmaßnahmen und Eingriffsbilanzierung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Eingriffsregelung nach dem BauGB ist nicht anzuwenden.

Ein Eingriff gemäß Naturschutzrecht in geschützte Vegetationsbestände, vor allem Gehölzbestände, liegt nicht vor.

Somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BnatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Aufstellung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BnatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BnatSchG, entgegenstehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der nicht vorhandenen Lebensraumstrukturen nicht von Vorkommen für relevante Artengruppen auszugehen.

Da auf Grund dieser Vorprüfung durch den Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann – entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde – auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet werden.

Traunstein, den 08. September 2016

Kegel, Oberbürgermeister