

# Große Kreisstadt Traunstein

## Bebauungsplan „Hochfellnstraße“

### Begründung

Stand:

Öffentliche Auslegung

Traunstein den 07.08.2013

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgrundlagen	Seite
	1.1 Planungsanlass	3
	1.2 Ziele und Zwecke der Planung	3
	1.3 Lage und Größe des Plangebiets	3
	1.4 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	3
	1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.	Städtebaulicher Entwurf	
	2.1 Ausgangssituation	3
	2.2 Grundzüge der Planung	4
	2.3 Bestehende Planung	4
	2.4 Naturschutz	4
	2.5 Immissionsschutz	4
	2.6 Niederschlagswasser	4
	2.7 Ver- und Entsorgung	4
	2.8 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde	5
	2.9 Realisierung der Planung	5

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1 Planungsanlass

Auf Grund der Nachfrage nach Baugrundstücken, die nicht im Einheimischenmodell sind, für Einfamilien- und Doppelhäuser, hat sich die Grundstückseigentümerin Frau Wallner entschlossen, das Grundstück zu erschliessen, aufzuteilen und teilweise zu verkaufen (ca. 4 Grundstücke). Der vom Bebauungsplan umfasste Bereich ist eine Baulücke, die überwiegend von Wohnbebauung umgeben ist, und kann deshalb als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Nachfrage nach Baugrundstücken nachgekommen werden, und die Baulücke geschlossen werden.

### 1.3 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Hochfellnstraße und der Bahnlinie Rosenheim und Freilassing im Ortsteil Oberhaid. Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,7 Hektar.

### 1.4 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Planung ordnet sich in die Ziele der Raumordnung ein, da es sich um eine Baulücke, in einer überwiegend von Wohnbebauung geprägten Umgebung handelt. Durch die Ausweisung wird der Nachfrage nach Grundstücken die sich nicht im Einheimischenmodell befinden, Rechnung getragen.

### 1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt als Flächen für Wohnbebauung dargestellt und werden derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt.

## 2. Städtebaulicher Entwurf

### 2.1 Ausgangssituation

Das Gebiet ist im nördlich und südlich Bereich durch Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus bebaut. Im Westen befindet sich die Hochfellnstraße, an der entlang sich überwiegend Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern befindet. Im Osten grenzt das Gebiet an die Bahnstrecke Rosenheim – Freilassing.

## 2.2 Grundzüge der Planung

Die Erschließung des Baugebiets ist über die Hochfellnstraße geplant. Der Verkehr kann in beide Richtungen abfließen. Dadurch wird die Verkehrsbelastung im Gebiet nicht wesentlich erhöht. Die Innenerschließung wird durch zwei Stichstrassen mit Wendemöglichkeit (Wendehammer) erstellt. Die beiden Straßen werden als öffentliche Eigentümerwege ausgewiesen.

Das Grundstück wird in 10 Parzellen aufgeteilt. Sieben Parzellen werden für die Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgewiesen, wovon eine Parzelle im Süd bereits bebaut ist. Zwei Parzellen stehen zur Bebauung mit einem Doppelhaus zur Verfügung und eine Parzelle bleibt unbebaut, und ist als private Grünfläche ausgewiesen. Zu den privaten Grünflächen der einzelnen Parzellen befindet sich ein ca. 2m breiter Grünstreifen vor der Schallschutzwand zur Bahnlinie hin. Die Schallschutzwand wird mit Erdreich verfüllt und ebenfalls begrünt.

## 2.3 Bestehende Planung

Im bestehenden Bebauungsplan von 1998 war für das Grundstück eine Reihenhausbauung vorgesehen, die eine sehr verdichtete Bebauung für das Grundstück bedeutet hätte. Die jetzt geplante Bebauung fügt sich wesentlich besser in die Umgebung ein.

## 2.4 Naturschutz

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB handelt, ist eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

## 2.5 Immissionsschutz

Der Schutz der zukünftigen Bebauung gegenüber den Geräuschemissionen der Bahnlinie und Staatsstraße im Osten erfolgte durch den Bau einer Schallschutzwand entlang der Grenze zum Bahngelände.

## 2.6 Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Die befestigten Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

## 2.7 Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung kann durch die Stadtwerke Traunstein sichergestellt werden. Die entsprechenden Leitungen sind in der Hochfellnstraße bereits in ausreichender Leistungsfähigkeit vorhanden.

2.8 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde

Die Erschließungskosten für den Straßenbau, die Kanalisation und Schallschutzmaßnahme trägt die Grundstückseigentümerin, es entstehen keine Kosten für die Stadt.

2.9 Realisierung der Planung

Die Erschließung des Baugebiets soll noch im Sommer 2013 erfolgen, so dass die Bebauung der Grundstücke im Herbst 2013 beginnen kann.

Traunstein den 07.08.2013

Dipl.-Ing. Parzinger Peter  
Wasserburger Str.10  
83278 Traunstein

  
**Manfred Kösterke**  
Oberbürgermeister

