

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "An der Axdorfer Straße"

1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Bereich liegt am südlichen Ortsrand von Traunstein im Ortsteil Haslach. Es handelt sich um einen ersten Teilbereich einer umfassenden Gewerbeansiedlung zwischen der Staatsstraße nach Axdorf und der Bahnlinie München - Salzburg. Das jetzige Planungsgebiet erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung parallel zur Axdorfer Straße und umfaßt eine Fläche von ca. 38.000 qm; die künftigen Erweiterungsflächen sollen noch einmal ca. 54.000 qm betragen.

Das Gebiet ist weitgehend eben und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Mit Ausnahme einzelner, straßenbegleitender Bäume weist der Bereich keine landschaftsgliedernden Elemente auf und ist insgesamt aus landschaftsökologischer Sicht als "wenig bedeutsam" einzustufen.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

In der Stadt Traunstein besteht ein großer Bedarf an Gewerbeflächen. Leider gibt es im Stadtgebiet keine Möglichkeit, ein zentrales, ausreichend großes Gewerbegebiet mit günstiger Verkehrsanbindung auszuweisen. Deshalb sieht sich die Stadt gezwungen, Gewerbeflächen in den städtebaulich zwar sensiblen, verkehrs- und erschließungstechnisch jedoch günstigen Ortsrandbereichen anzuordnen.

Das Planungsgebiet "An der Axdorfer Straße" weist neben einer günstigen Autobahnanbindung auch ein topografisch problemloses Gelände mit günstigen Infrastrukturvoraussetzungen auf.

Auf Antrag eines Erbbauberechtigten wurde ein Teilbereich des ausgewiesenen Bebauungsplangebietes als Mischgebiet dargestellt, um so die Voraussetzung zu schaffen, ebenfalls dringend benötigten, preisgünstigen Wohnraum neben einer gewerblichen Nutzung schaffen zu können.

Hierbei galt es besonders die schalltechnische Verträglichkeit einer Wohnbebauung an diesem Ort zu überprüfen. Es wurde ein qualifiziertes schalltechnisches Gutachten erstellt, welches zu dem Ergebnis kam, daß bei Einhaltung entsprechender Auflagen gegen die Errichtung von Wohnungen keine Bedenken bestehen. Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bedeuten für das Gewerbegebiet keine Einschränkung der normalerweise in einem Gewerbegebiet zulässigen Geräuschemissionen. Sie sollen nur sicherstellen, daß das zulässige Geräuschkontingent gleichmäßig auf alle Grundstücke verteilt wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes garantieren so die schalltechnische Verträglichkeit von Wohn- und Gewerbebenutzung.

Um der sensiblen Ortsrandlage gerecht zu werden, legte die Stadt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere Wert auf eine großzügige und qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung des Gebiets sowie auf eine Beschränkung der Gebäudedimensionen.

Um die gewünschte Ein- und Durchgrünungsqualität zu erreichen, wurde ein qualifizierter Grünordnungsplan erstellt. Die daraus resultierenden Festsetzungen und Hinweise bewirken

1. eine landschaftsgerechte Einbindung des Planungsgebietes in die Umgebung.
2. eine optisch-akustische Abschirmung der Wohn- und Gewerbebebauung zur Axdorfer Straße.
3. die Sicherstellung einer ausreichenden Innendurchgrünung des Gebietes auf den einzelnen Teilflächen sowie im Straßenraum und
4. die Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts.

Die Pflanzenauswahl orientiert sich dabei an den natürlichen Verhältnissen des Planungsraumes.

Die Gebäudedimensionen wurden besonders im Bereich an der Staatsstraße auf ein verträgliches Maß begrenzt, um dadurch die Maßstäblichkeit der Bebauung zur näheren Umgebung zu erhalten und die vielerorts als verunstaltend wirkenden "großen Hallen" auf andere Standorte (vor allem in den Erweiterungsflächen zur Bahnlinie) zu verweisen.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes darauf ausgerichtet sind, neben einer guten Wohnqualität günstige Aussiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe zu ermöglichen bei gleichzeitiger landschafts- und ortsbildverträglicher Einbindung in die Umgebung.

3. Erschließung

Die Erschließung des Mischgebiets erfolgt über eine Stichstraße. Dadurch wird die nötige Wohnruhe gewährleistet. Die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes ist Teil einer für das Gesamtgebiet konzipierten Ringerschließungsanlage. Sie verbindet die Vorteile kurzer Wege mit der vom Straßenbauamt gestellten Forderung, das gesamte Gebiet nur über einen Anschluß an die Staatsstraße anzubinden. Die Kanalisation befindet sich bereits in der Bauphase; die Wasser-, Strom- und Erdgasversorgung des Gebiets ist sichergestellt.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die betroffenen Grundstücksflächen werden im Parallelverfahren im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunstein als Gewerbe- bzw. Mischgebietsflächen dargestellt.

Traunstein, 06.07.1993

Stadt Traunstein

Stadtbauamt


Stahl
Oberbürgermeister


Krause
Stadtbaumeister