

# Grosse Kreisstadt Traunstein



## Bebauungsplan „Trauner Straße“ 1. Änderung Begründung

Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**plg**

**PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER + PARTNER GBR**

Äußere Rosenheimer Str. 25  
83278 Traunstein  
DEUTSCHLAND  
Tel.: +49/ (0) 861 / 98 987 0  
Fax: +49/ (0) 861 / 98 987 50  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

## 1. Anlass

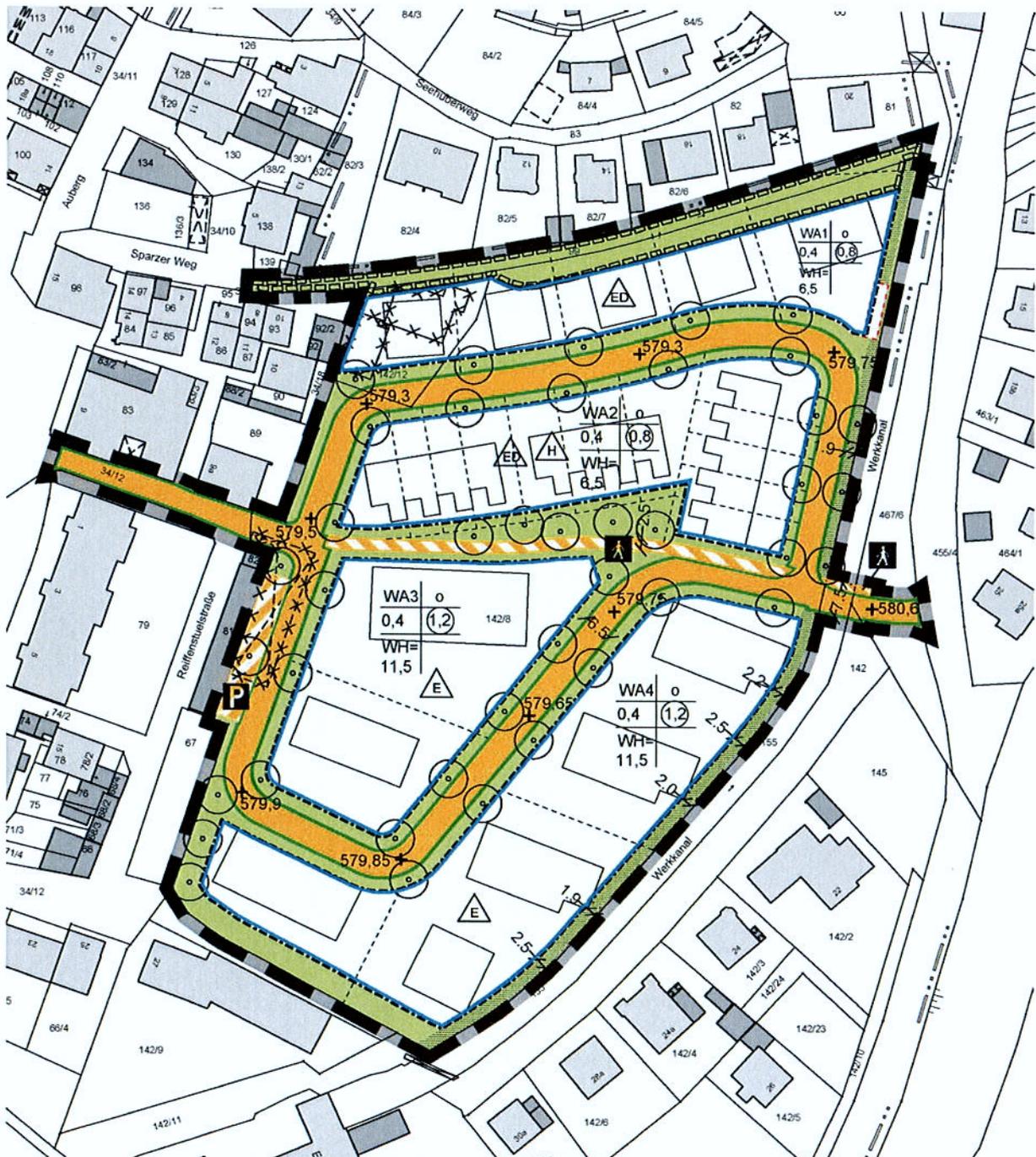
Die Planung für das neue Wohngebiet ist nunmehr konkretisiert. Hierbei hat sich herausgestellt, dass einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes eine sinnvolle Nutzung und städtebauliche Konzeption erschweren.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher für die künftige Nutzung als Wohnungsbaustandort die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

## 2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind in diesem Verfahren nicht erforderlich.



**bisheriger Bebauungsplan**

### **3. Änderungen**

Die Änderungen werden nur textlich vorgenommen.

Es wird neu geregelt, dass die Baugrenzen durch unterirdische Bauteile (dies betrifft i. d. R. Tiefgaragen und Keller) überschritten werden dürfen. Hierbei ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m einzuhalten. Damit ist sichergestellt, dass diese Bauteile oberirdisch nicht in Erscheinung treten. Durch die geänderte Festsetzung verändert sich das Erscheinungsbild des Wohngebietes nicht. Gleichzeitig ist ein Abstand zur Straße festgesetzt, sofern diese dort schon hergestellt ist. Dies soll Schäden an der Straße vermeiden.

Entlang des Werkkanals ist eine 2,5 m breite Zone von Bebauung freizuhalten. Bereits jetzt ist es an 3 Stellen zulässig, diesen Abstand um bis zu 0,6 m zu unterschreiten. Diese Stellen sind im rechtsgültigen Bebauungsplan genau festgesetzt. Durch die verfeinerte Planung ist nun absehbar, dass diese Bereiche an anderer Stelle liegen müssen. Daher wird neu festgesetzt, dass diese Überschreitung so wie bisher zulässig ist. Neu ist jedoch, dass die Lage offen gelassen wird. Insgesamt verändert sich dadurch die städtebauliche Situation nicht. Auch die nachbarlichen Belange werden dadurch nicht berührt, da ansonsten die Zulässigkeit für die Gebäude unverändert bleibt.

Bisher ist der Standort für Baumpflanzungen festgesetzt. Es stellt sich aber heraus, dass das im Einzelfall zu Konflikten, z. B. mit der Lage von Zufahrten, führt. Daher wird neu festgesetzt, dass zwar die festgesetzte Anzahl der Bäume erhalten bleibt, diese aber in ihrer festgesetzten Lage nicht bindend sind. Um den bisher festgesetzten Charakter des Straßenraumes beizubehalten, sind ergänzende Festsetzungen enthalten.

Um die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und damit die Versickerung vor Ort zu fördern, wird ein Bonus bei der GRZ Berechnung eingeführt. Beläge werden in Abhängigkeit ihrer Wasserdurchlässigkeit auf die GRZ angerechnet.

Es wird neu festgesetzt, dass in den Bereichen WA3 und WA4 (das sind die südlichen Teilbereiche) die festgesetzte GRZ einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens 0,75 betragen darf. Die GRZ für die Gebäude bleibt dabei unverändert. Damit ist sichergestellt, dass durch Gebäude keine höhere bauliche Dichte erzielt werden kann als auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Es wird also kein zusätzliches Baurecht für Gebäude geschaffen. Um die Auswirkungen dieser Änderung auf das Grundwasser zu untersuchen, ist ein entsprechendes Gutachten zu erstellen.

Die Erhöhung der GRZ ist insbesondere erforderlich, um die notwendigen Tiefgaragen auf den Grundstücken unterbringen zu können. Damit ist der größere Teil der Fahrzeuge unterirdisch untergebracht, was gestalterisch positiv ist. Die höhere GRZ ist gerade in dieser innenstadtnahen Lage sinnvoll, um möglichst flächensparend bauen zu können und somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten. Die gute Wiedernutzung einer innenstadtnahen Fläche hat immer Vorrang vor der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Aussenbereich.

Der Änderungsbereich entspricht dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

#### **Auswirkungen der Planung**

Die Änderungen des Bebauungsplanes sind insgesamt nur untergeordneter Natur. Damit sind auch die zu erwartenden Veränderungen des Erscheinungsbildes des Wohngebietes sowohl nach außen als auch innerhalb des Gebietes, so gering, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

#### **4. Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffstatbestände begründet. Daher ist kein Ausgleich zu erbringen.

Ein Eingriff gem. Naturschutzrecht liegt ebenfalls nicht vor.

Zusammengefasst sind somit auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Traunstein, den 28.03.2012



.....  
Kösterke, Oberbürgermeister

F:\PROJEKTE\11013\3-4VE-E\01TEXTE\Begründung BP Trauner Strasse 1 Änderung.doc