

Große Kreisstadt Traunstein



Neuaufstellung des Bebauungsplans
Sondergebiet „Baumarkt Traunstein“

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Stand: 26. Juni 2013

 **PLANUNGSBÜRO SCHUARDT**
Freiraumplanung · Landschaftsplanung · Landschaftsökologie

Marienstraße 9 · D-83278 Traunstein · info@buero-schuardt.de
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Flächennutzungsplan	3
3	Beschreibung des Planungsgebietes	3
4	Städtebauliche Konzeption.....	4
4.1	Ziele der Bauleitplanung.....	4
4.2	Erschließung	5
4.3	Ver- und Entsorgung	5
4.4	Immissionsschutz.....	6
4.5	Gestalterische Ziele der Grünordnung.....	6
5	Ausgleich	7
6	Städtebauliche Auswirkungen	8
	Gehölzartenliste Anlage 1.....	9

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Traunstein hat in öffentlicher Sitzung des Stadtrates am 25.07.2013 beschlossen, den Bebauungsplan für das Sondergebiet „Baumarkt Traunstein“ aufzustellen. Das geplante Betriebsgelände soll als Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die konkrete Absicht Boden-Commercial-Immobilien GmbH, Stuttgart im Sinne der Fa. Jos. Schneider GmbH den bestehenden Baumarkt zu erweitern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Baumarktes geschaffen werden. Es wird damit die Fortentwicklung des Betriebs an seinem derzeitigen Standorten sichergestellt und die Erhaltung der Arbeitsplätze gewährleistet.

Die Erweiterung entspricht einer Nachverdichtung innerhalb des derzeit gültigen Bebauungsplans „Hochstraße“ (Haslach Ost). Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es wird deshalb von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso ist eine Umweltprüfung nach 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Teil des bestehenden Bebauungsplanes „Hochstraße“ mit dem derzeitigen Hagebaumarkt und bezieht zusätzlich die Südumgehung Traunsteins mit ein. Vom Geltungsbereich erfasst sind die Flurstücke 265/4TF, 267/2, 268/4, 268/7, 269/4TF, 269/10, 269/12, 269/13, 269/14, 269/15, 269/23, 269/24, 269/25, 269/27, 269/28, 269/29TF, 269/30 und 269/33 Gemarkung Haslach. Der gesamte Geltungsbereich besitzt eine Fläche von ca. 19.105 m².

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde das Landschaftsarchitekturbüro Schuardt, Traunstein beauftragt.

2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Traunstein ist das Plangebiet als Sondergebiet „Baumarkt“ und als Ausgleichsfläche für den Bereich zwischen dem Südrand des Sondergebietes und der Südspange dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb redaktionell anzupassen.

3 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teil des bestehenden Bebauungsplans „Hochstraße“ (Haslach Ost) der Stadt Traunstein. Die Grenze des Bebauungsplans ist im Geltungsbereich des Plangebietes unter den Hinweisen dargestellt. Im Süden des Plangebietes ist ein Teil der Südspange bis zum Kreisverkehr als öffentliche Verkehrsfläche aufgenommen. Von dieser zweigt eine Zufahrtsstraße als private Verkehrsfläche nach Norden ab und führt in das Sondergebiet.

Zwischen dem Südrand des Sondergebietes und der Südspange befindet sich eine Wiesenfläche, die teilweise als Ausgleichsfläche ausgewiesen wurde. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden jedoch bisher nicht umgesetzt.

Vom Kreisverkehr verläuft parallel zur Südspange ein Geh- und Radweg am südlichen Rand des Plangebietes.

Das Gelände des künftigen Baugebietes ist weitgehend eben.

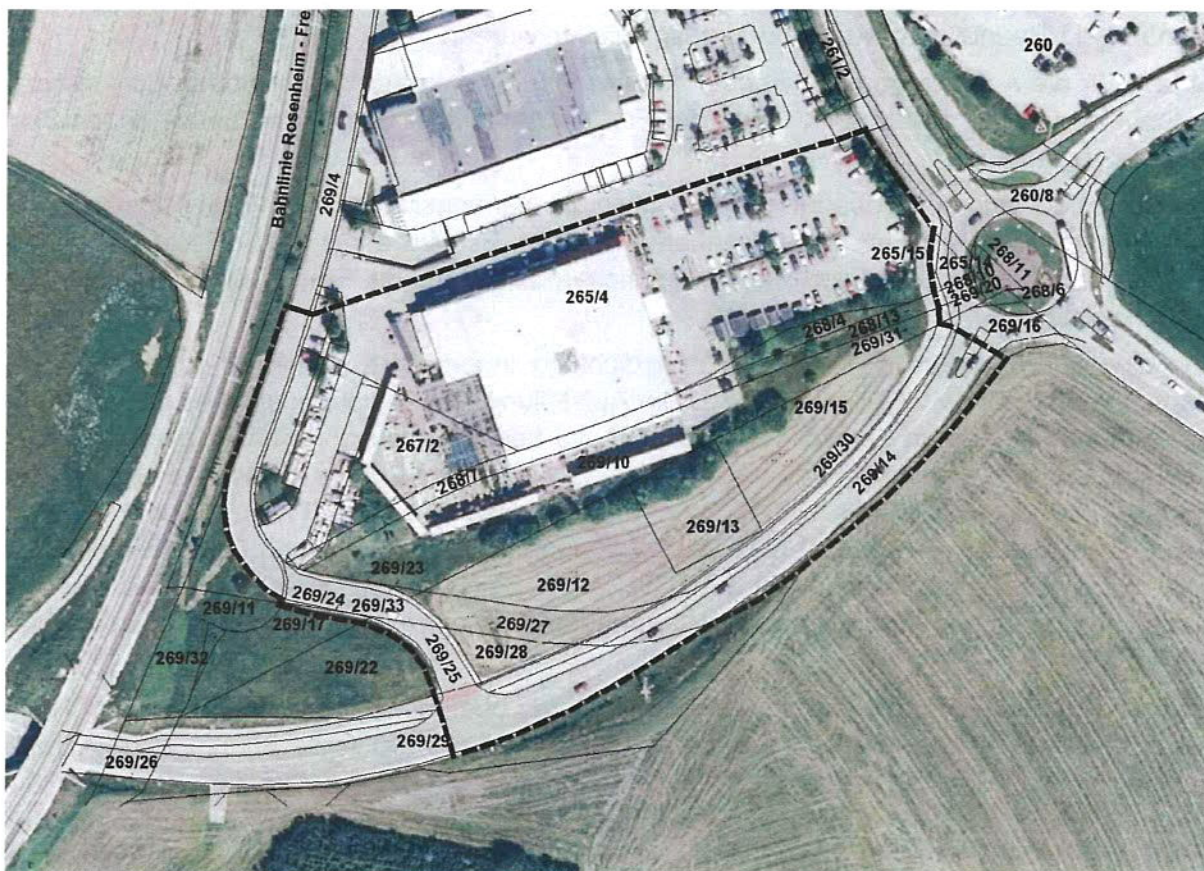


Abb. 1: Luftbild und Flurkarte mit Grenze des Geltungsbereichs

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Ziele der Bauleitplanung

Mit der Nachverdichtung soll der bestehende Baumarkt in Richtung Osten erweitert werden. Für die Erweiterung des Baumarktes liegt eine konkrete Planung vor.

Der neue Baukörper setzt sich aus dem bestehenden Baumarkt mit einer Grundfläche von ca. 2.150 m² und einer seitlichen Wandhöhe bis max. 10,00 m und dem Erweiterungsbau zusammen. Die Grundfläche des Erweiterungsbaus wird auf maximal 1.000 m² und die Wandhöhe auf max. 8,50 m begrenzt. Die weiteren Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan durch Planzeichen und Text dargestellt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit maximal 0,8 festgesetzt. Stellplätze und Verkehrsflächen mit versickerungsfähigem Belag sind bei der Berechnung der GRZ nur zur Hälfte anzurechnen. Die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen dienen lediglich