

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

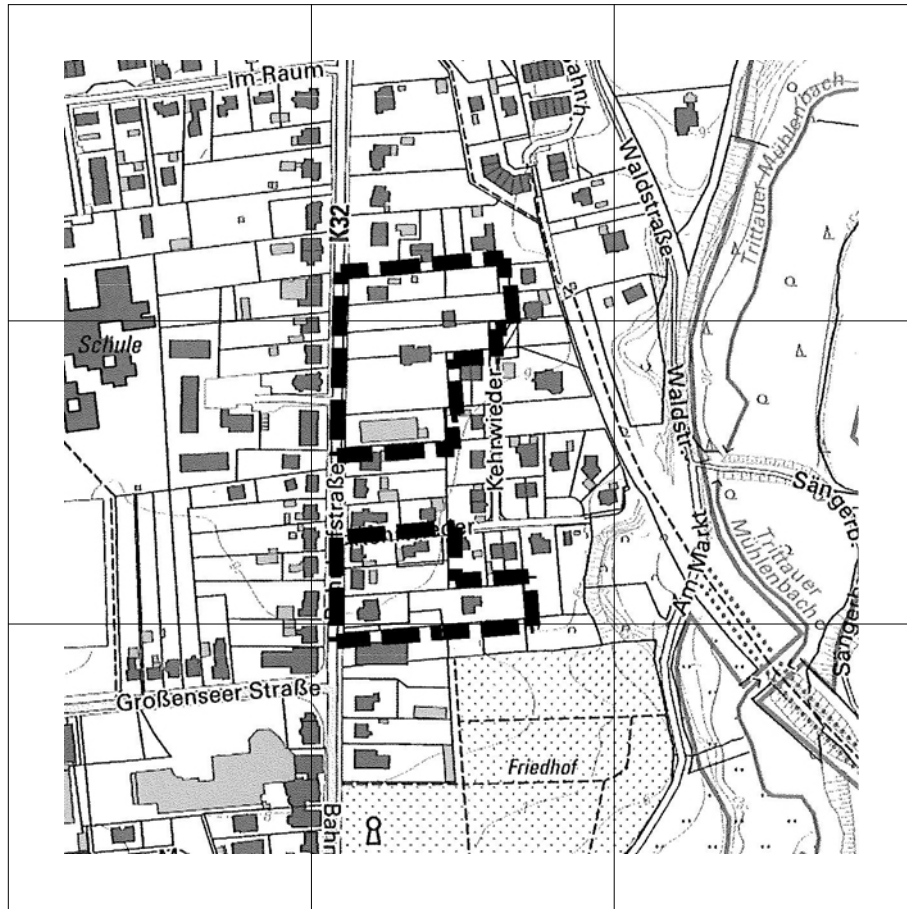
Bebauungsplan Nr. 32, 1. Änderung

Gebiet: Teilgebiet 1: Bahnhofstraße Nr. 17 bis Nr. 25 sowie

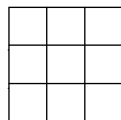
Teilgebiet 2: Bahnhofstraße Nr. 33 bis Nr. 39 sowie Kehrwieder Nr. 2

Begründung

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 21.07.2016



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet.....	4
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
3.	Planinhalt	6
3.1.	Städtebau	6
3.2.	Verkehrliche Erschließung	7
3.3.	Immissionen.....	7
4.	Ver- und Entsorgung	8
5.	Kosten	8
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	8
7.	Billigung der Begründung	8

Anlagen:

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Aufgrund verschiedener baulicher Erweiterungswünsche einiger Grundstückseigentümer an der Bahnhofstraße und der Straße Kehr wieder möchte die Gemeinde dafür in 2 Teilbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen und die Planinhalte optimieren. Die Gemeinde hat im Vorfeld die Bebauungsabsichten mit den einzelnen Eigentümern erörtert und konzentriert den Änderungsbereich auf die konkreten Bebauungsabsichten.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereiches und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Trittau ist im **Landesentwicklungsplan** (2010) als Unterzentrum innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg dargestellt. Unterzentren haben gemäß dem Zentralörtlichen System Schleswig-Holsteins als Schwerpunkt für den Wohnungsbau eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen. Grundsätzlich formuliert der Landesentwicklungsplan das Ziel neue Wohnungen vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen und Innenbereichspotenziale zu nutzen, bevor Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

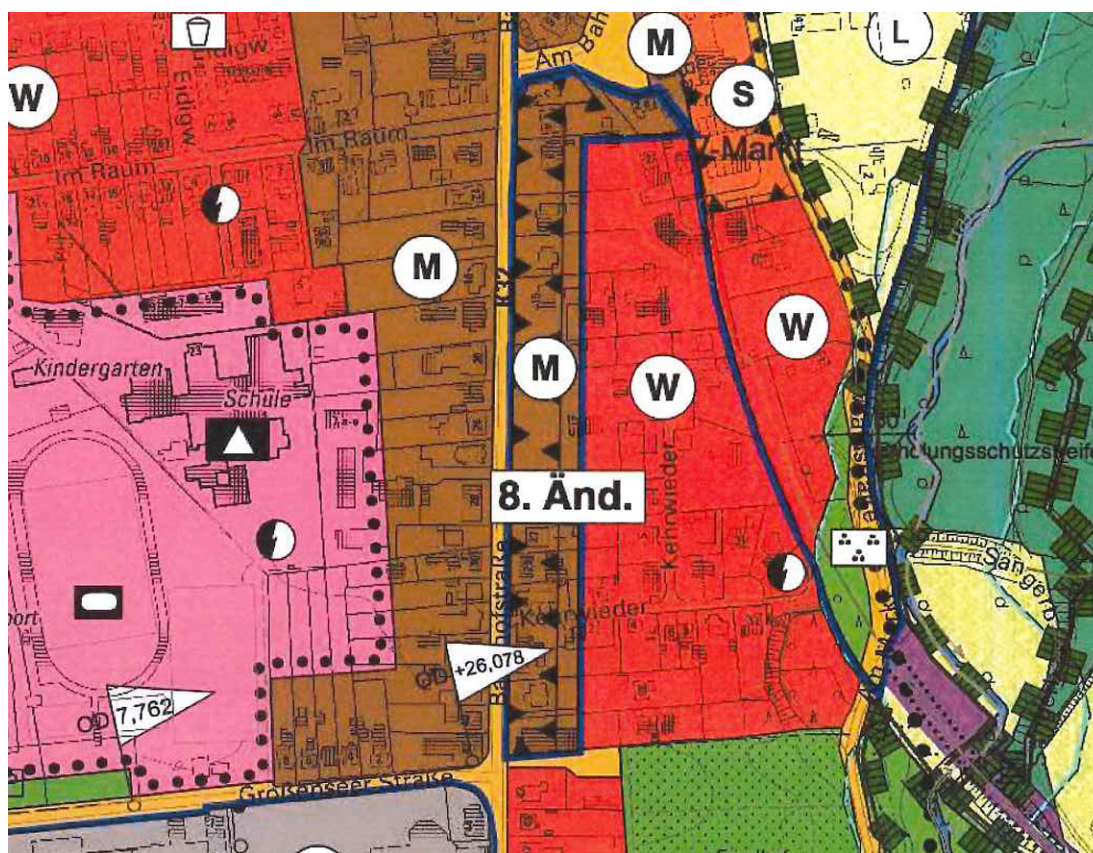
Gemäß **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) wird Trittau als Unterzentrum in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eingestuft. Der Ort ist in seiner Funktion weiter zu entwickeln. Der Ort selbst wird eng von einem Regionalen Grünzug, in dem planerisch nicht gesiedelt werden soll, und von einem Schwerpunktbereich für die Erholung umgrenzt. Im Plangebiet soll deshalb eine bauliche Entwicklung durch Nachverdichtung erfolgen.

Nach dem **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (1998) ist die Ortschaft Trittau eng von einem Raum mit besonderer Erholungseignung umgeben, der im Süden als Schwerpunktbereich dargestellt wird. Im Osten grenzt das Naturschutzgebiet Hahnheide an das Plangebiet. Weitere für das Plangebiet relevante Aussagen werden im Landschaftsrahmenplan nicht getroffen.

Der **Landschaftsplan** stellt für das Plangebiet die Entwicklung von Siedlungsflächen im Ortskern dar. Die beabsichtigte Planung entspricht damit den Entwicklungsabsichten des Landschaftsplanes.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für den Planbereich stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, werden die Planausweisungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB angepasst (siehe Anlage).



Ausschnitt aus der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes (Zusammenzeichnung, Entwurf Gemeinde Trittau, Architektur + Stadtplanung, Baum Schwormstede GbR, Hamburg)

1.4. Plangebiet

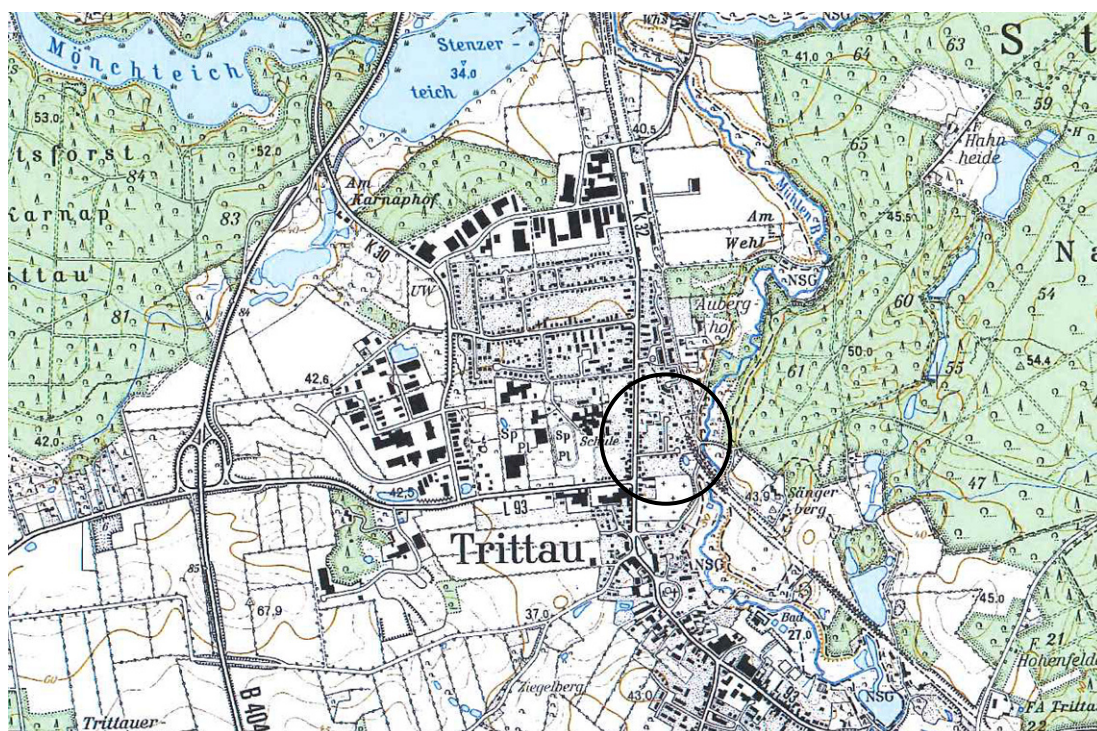
Das Plangebiet besteht aus 2 Teilbereichen nördlich der zentralen Ortslage, östlich der Bahnhofstraße, nördlich und südlich der Straße Kehrwieder. Die Größe des Plangebietes beträgt für den Teilbereich 1 ca. 0,94 ha und für den Teilbereich 2 ca. 0,53 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Teilgebiet 1:

Im Norden:	Nördliche Begrenzungslinien der Flurstücke 61/19 und 61/20.
Im Osten:	Östliche Begrenzungslinien der Flurstücke 61/19, 61/24, 61/14, 61/28 und 61/26.
Im Süden:	Südliche Begrenzungslinie des Flurstückes 61/26.
Im Westen:	Östliche Begrenzungslinie der Bahnhofstraße.

Teilgebiet 2:

Im Norden:	Südliche Begrenzungslinie der Straße Kehrwieder, südliche Begrenzungslinien der Flurstücke 177/59, 59/6 und 59/5.
Im Osten:	Östliche Begrenzungslinien der Flurstücke 59/47, 59/48, und 55/2.
Im Süden:	Südliche Begrenzungslinien der Flurstücke 55/3, 53/2, und 55/2.
Im Westen:	Östliche Begrenzungslinie der Bahnhofstraße.



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Trittau

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde möchte im Innenbereich zusätzliche Baumöglichkeiten schaffen. Dies entspricht im Plangebiet den Wünschen der Grundstückseigentümer nach Bebauungsmöglichkeiten ihrer zum Teil untergenutzten Grundstücke und größerer Gartenflächen. Vorrangiges Ziel ist eine wohnbauliche Verdichtung. Die im Ursprungsplan als Mischgebiet festgesetzten Flächen werden daher, der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes entsprechend, in Allgemeines Wohngebiet geändert. Die überbaubaren Flächen und das Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend angepasst.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Für den Geltungsbereich wird die Mischgebietsfestsetzung zurückgenommen und in Allgemeines Wohngebiet geändert. Dies entspricht den tatsächlich dort vorhandenen und den zukünftig beabsichtigten Nutzungen. Die bestehenden Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund ihrer nicht störenden Eigenschaften auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Zur Umsetzung der Planungsziele wird eine höhere städtebauliche Dichte ermöglicht. Dazu wird die Grundflächenzahl auf 0,35 erhöht und durchgängig eine Zweigeschossigkeit ermöglicht. Um sicherzustellen, dass der ruhende Verkehr auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden kann, darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19(4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um zusammenhängende Freiflächen zu erhalten.

Die Firsthöhe wird zwischen 10,50 m und 12,00 m gestaffelt. Dabei wird im nördlichen, straßenseitigen Teilbereich eine höhere Bebauung als verträglich angesehen, um auf der Brachfläche Bahnhofstraße 21 und den angrenzenden Grundstücken eine attraktive Neubebauung zu ermöglichen. Im südlichen Bereich orientiert die Höhe sich am Gebäudebestand. Für beide Teilbereiche gilt eine 2-geschossige Bauweise.

Zur Gewährleistung eines homogenen Straßenbildes sind Dächer als Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 48° mit roten, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbigen Materialien auszuführen. Glänzende oder spiegelnde Materialien sollen als Wand- oder Dachdeckungsmaterial nicht zugelassen werden. Garagen und Nebenanlagen sollen wie die zugehörigen Hauptbaukörper ausgeführt werden, hier sind auch Flachdächer und Holzbauten zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und nur nicht freistehend zugelassen. Einfriedungen zur Straße sollen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Zur Sicherung einer Durchgrünung des Gebietes sind die ortsbildprägenden Bäume und Gehölzgruppen mit Erhaltungsfestsetzungen versehen. Der Gehölzbestand ist auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt an der als Kreisstraße (K 32) klassifizierten Bahnhofstraße, innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die verkehrliche Anbindung ist geeignet um die, durch die Verdichtung verursachten, zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

Die Erschließung der vorderen Grundstücksteile an der Bahnhofstraße ist durch Grundstückszufahrten von der Bahnhofstraße gesichert. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile sind an 3 Stellen Geh- Fahr- und Leitungsrechte eingetragen. Neben den festgesetzten Zufahrten sollen zur Bahnhofstraße keine weiteren Zufahrten entstehen. Diese Regelungen gelten nicht für Zufahrten zur Straße Kehrwieder.

Um den öffentlichen Straßenraum nicht zusätzlich zu belasten, soll der ruhende Verkehr auf den Grundstücken untergebracht werden. Vorgaben zur Anzahl der notwendigen Stellplätze werden im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren getroffen, die Gemeinde spricht sich für einen Schlüssel von mind. 1,5 Stellplätze je Wohnung aus.

Das Plangebiet ist mit 12 Buslinien über eine Bushaltestelle in ca. 250 m Entfernung an den überörtlichen Personennahverkehr angebunden.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus der Bahnhofstraße (K32) berührt. Die aktuell erreichbare Verkehrszählung aus dem Jahr 2012 ergibt für den Standort eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 5.205 Fahrzeugen (ohne Fahrräder). Hochgerechnet auf das Jahr 2025 beträgt die DTV 6.043 Fahrzeuge. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist demnach in Lärmpegelbereich III einzustufen. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen für die zur Bahnhofstraße ausgerichteten Aufenthalts- und Büroräume festgesetzt, Schlaf- und Kinderzimmer sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftern zu versehen. Diese Festsetzungen orientieren sich an Ergebnissen eines für einen angrenzenden vergleichbaren Planbereich erstellten Gutachtens und wurden für das vorliegende Verfahren modifiziert.

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde angebunden und erschlossen. Ggf. notwendige Erweiterungen der Anlagen werden sofern erforderlich vorgenommen.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB somit nicht erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich naturnahe Gehölzstrukturen die naturschutzfachlich von besonderer Bedeutung sind. Diese werden über Erhaltungsgebote vor Beeinträchtigungen geschützt. Nur wenige kleinere Einzelbäume in den heutigen Gärten stehen im Bereich der geplanten Baufenster und können nicht erhalten werden. Deren Rodung ist gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Naturschutzfachlich haben diese kleinen Einzelgehölze keine besondere Bedeutung.

7. Billigung der Begründung

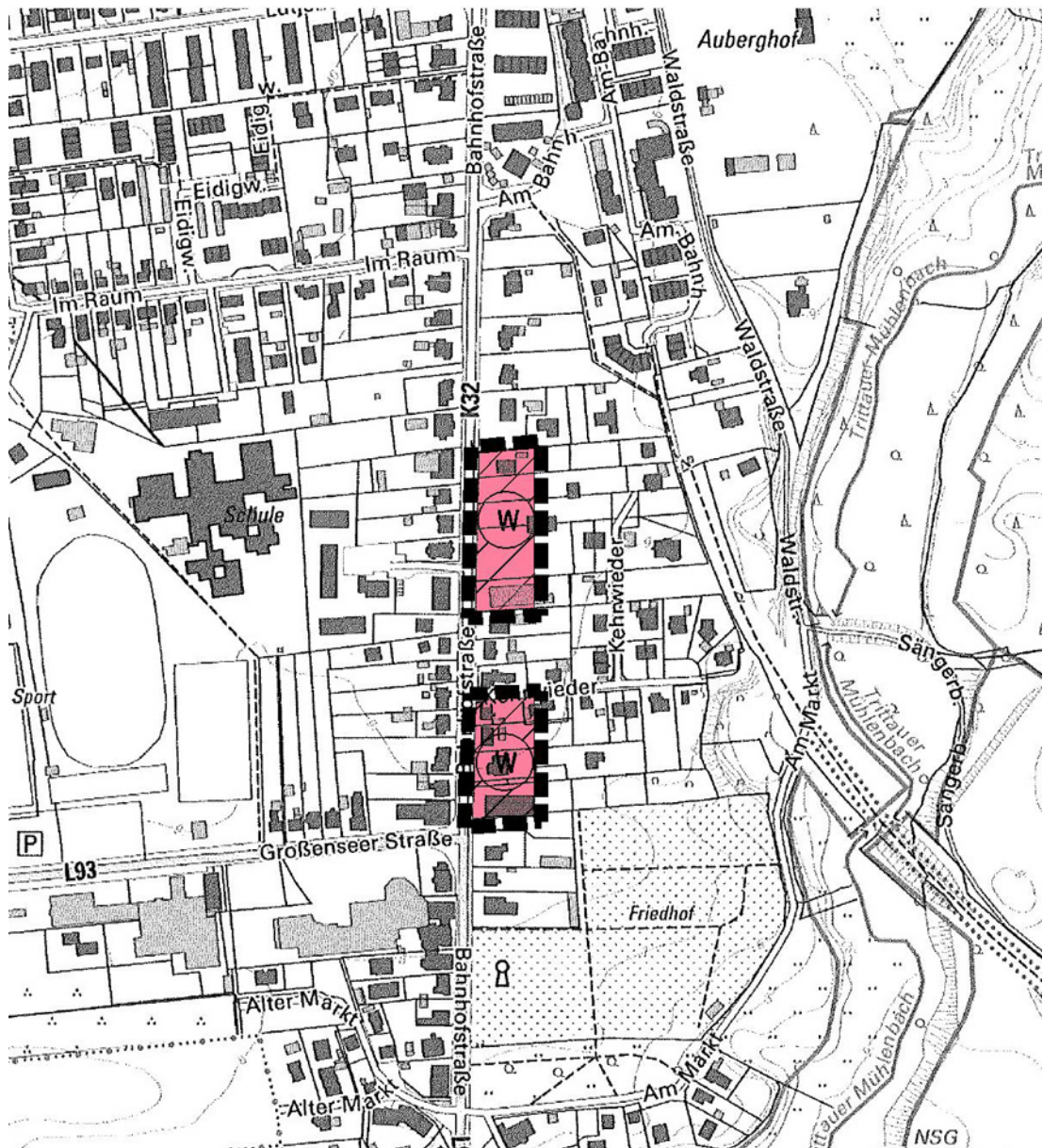
Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 32, 1. Änderung der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Trittau,

Bürgermeister

Anlage

41. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32, 1. Änderung der Gemeinde Trittau



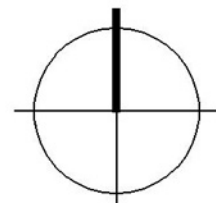
Planzeichenerklärung



Wohnbauflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5.000