

Gemeinde Trittau

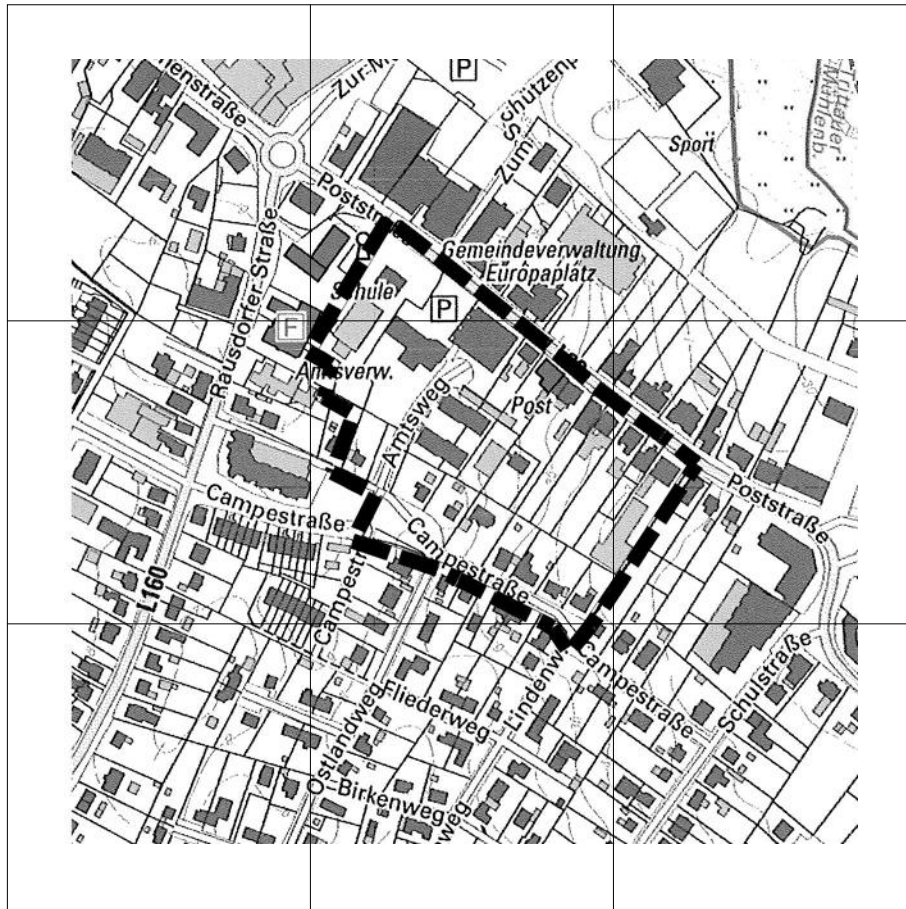
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 58

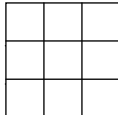
Gebiet: Zwischen Europaplatz / Poststraße und Campestraße

Begründung

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, PA 15.12.2016



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.....	5
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
3.	Planinhalt	7
3.1.	Städtebau	7
3.2.	Verkehrliche Erschließung	8
3.3.	Immissionen.....	8
3.4.	Ver- und Entsorgung	8
4.	Kosten	9
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	9
6.	Billigung der Begründung	9

Anlagen:

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Aufhebungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 2, Nr. 2, 3. Änderung und Nr. 5 Neuaufstellung

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Aufgrund verschiedener Anfragen nach Bebauungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksteilen an der Poststraße hat die Gemeinde Trittau beschlossen, Teilflächen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 5 zusammen zu schließen und den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 58 neu aufzustellen. Dadurch sollen attraktive Innenentwicklungen ermöglicht werden. Die Gemeinde plant die Gemeindeverwaltung zu erweitern und möchte in diesem Zusammenhang ein Gesamtkonzept zur funktionalen Neuordnung der benachbarten Gebäude entwickeln. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 wird der Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung komplett aufgehoben, der Bebauungsplan Nr. 5 Neuaufstellung wird in einem Teilbereich aufgehoben. Die Aufhebungsbereiche sind in der Anlage zu dieser Begründung dargestellt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereiches und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a 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. Das gesamte Gemeindegebiet ist als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft sowie als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen.

Gemäß **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) wird Trittau als zentraler Ort eingestuft. Der Ort ist als Unterzentrum in seiner Funktion weiter zu entwickeln. Die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung soll sich aufgrund des im Osten angrenzenden Naturschutzgebietes Hahnheide und weiterer schützenswerter Landschaftsteile in westlicher Richtung vollziehen. Es ist darauf zu achten, dass hier ausreichend Bauflächen sowohl im wohnbaulichen als auch im gewerblichen Bereich zur Verfügung stehen, um dem Siedlungsdruck in den umliegenden Nahbereichsgemeinden entgegenzuwirken. Überregionale Biotopverbundflächen liegen nördlich der Ortschaft (Großensee-Mönchsteich-Stenzerteich) und im Süden entlang der Bille. Der Ort selbst wird eng von einem Regionalen Grünzug, in dem planerisch nicht gesiedelt werden soll, und von einem Schwerpunktbereich für die Erholung umgrenzt.

Der Bereich der bestehenden Bebauung südlich der Rausdorfer Straße wird als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes ausgewiesen.

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 liegt das Naturschutzgebiet Hahnheide, im Westen befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Der Staatsforst Karnap Trittau mit den angrenzenden Gewässern Stenzerteich, Mönchsteich und dem Großensee ist Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion und in Teilen Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Schwerpunktbereich, Haupt- und Nebenverbundachsen). Im Süden grenzt das subglaziale Tal der Bille an, welches als Geotop geomorphologisch von Bedeutung ist. Die Darstellung eines Gebietes mit besonderer ökologischer Funktion, Eignungsflächen zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems sowie eines großflächigen Feuchtgebietes spiegeln die naturschutzfachliche Bedeutung des Talraums der Bille wider.

Trittau ist im Norden und Osten eng eingebettet von den europäischen Schutzgebieten (EU-Vogelschutzgebiet DE 2328-401 „NSG Hahnheide“, FFH-Gebiete DE 2328-391 „Trittauer Mühlenbach und Drahtmühlengebiet“ und DE 2328-355 „Großensee, Mönchsteich, Stenzer Teich“). Das südliche Gemeindegebiet ist darüber hinaus durch das entlang der Bille ausgewiesene FFH-Gebiet DE 2427-391 geprägt.

Der **Landschaftsplan** stellt für das Plangebiet 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, Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (s. Anlage).

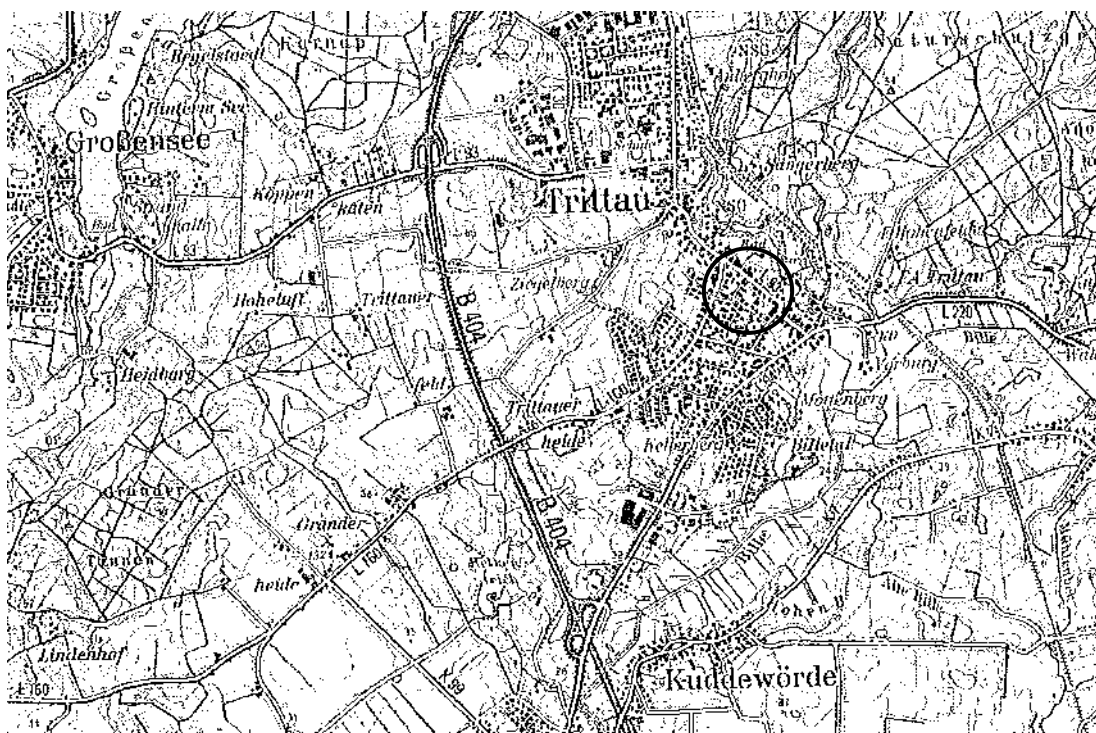


Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Trittau

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage zwischen Poststraße und Europaplatz im Norden und Campestraße im Süden. Der Geltungsbereich schließt die Gemeindeverwaltung sowie die kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft ein. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,4 ha. Davon entfallen auf Mischgebietsflächen ca. 0,94 ha, auf Wohngebietsflächen ca. 1,37 ha, auf Flächen für Gemeinbedarf ca. 0,72 ha, auf Verkehrsflächen ca. 0,32 ha, auf Grünflächen ca. 0,05 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Begrenzungslinie der Poststraße, Europa- platz.
Im Osten:	Westliche Grenzen der Flurstücke 145/17 , 145/8 und 145/24.
Im Süden:	Südliche Begrenzungslinie der Campestraße, südliche Grenzen der Flurstücke 280, 468 und Teilungslinie durch 152/15.
Im Westen:	Westliche Grenze der Flurstücke 280, 467, 466, 468 und 145/24.



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Trittau

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Bisher für Stellplatzanlagen festgesetzte Flächen sowie weitere zentrale Flächen zwischen Poststraße und Campestraße sollen wohnbaulich entwickelt und damit der Innenbereich dieser zentralen Lage verdichtet werden. Aufgrund der verstärkten Zielrichtung auf die Innenentwicklung und geänderter baulicher Anforderungen in energetischer Hinsicht soll hier eine höhere Verdichtung als bisher vorgesehen werden. Um die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für die öffentlichen Nutzungen um dem Europaplatz zu entsprechen wird für diesen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche ohne konkrete Vorgaben zur Zulässigkeit festgesetzt. Dadurch wird eine große Flexibilität bei der weiteren Ausgestaltung der Überlegungen erreicht.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Funktionen in Mischgebiet (MI), Allgemeines Wohngebiet (WA) und in Flächen für den Gemeinbedarf gegliedert. Entlang der Poststraße wird ein gestaffeltes Mischgebiet festgesetzt, die mögliche Bebauung soll sich durch unterschiedliche Höhen zwischen Straßenrandbebauung und hinteren Baufeldern staffeln. Im straßennahen Bereich sind dementsprechend 12 m und im rückwärtigen Bereich 11 m und 10 m Firsthöhe festgesetzt. Für beide Teilbereiche des Mischgebietes soll eine 2-Geschossigkeit mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 und einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt werden, wobei die Geschossigkeit entlang der Poststraße als zwingend festgesetzt wird, um hier die zentralörtliche Bedeutung der Poststraße zu unterstreichen. Von der mit 12 m festgesetzten Firsthöhe kann zur Betonung besonderer, städtebaulich wirksamer Bauteile ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 15 m für kleinere Gebäudeteile abgewichen werden.

In beiden Teilen des Mischgebietes sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihrer hohen Flächenbedarfe bzw. der initiierten Verkehrsbelastung nicht zulässig sein. Vergnügungsstätten sollen eingeschränkt nur in dem rückwärtigen Teil des Mischgebietes zulässig sein um das ortstypische Straßenbild nicht zu stören.

Zur Sicherstellung der zentralörtlichen Funktionen wird an der Poststraße die Wohnnutzung auf max. 50 % der straßenseitigen Erdgeschossfläche je Gebäude beschränkt.

Um den Wunsch nach einer städtebaulichen Dichte zu unterstreichen, darf die zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Besonderes Augenmerk liegt auf dem Erhalt der ortsbildprägenden Gebäudefront an der Poststraße. Die Gemeinde möchte die kleinteilige Parzellenstruktur erhalten, möchte allerdings im Falle eines Gebäudeneubaus einen größeren Abstand zur Straße erreichen. Deshalb wurde für Neubauten die Baulinie um 4 m verschoben. Dies ermöglicht großzügigere Vorzonen, die dem öffentlichen Fußgängerbereich zugeschlagen werden sollen. So kann der das Straßenbild prägende Versatz in der Gebäudeflucht gesichert und der Ausbildung einer homogenen Gebäudeflucht entgegengewirkt werden. Diese Festsetzung gilt gem. § 9 (2) BauGB nur nach Totalverlust des Gebäudebestandes und bei einer Neubebauung. Um- und Erweiterungsbauten sollen bei Erhalt des Gebäudebestandes im Rahmen des Bestandsschutzes möglich sein.

Im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet soll die bauliche Dichte, gestaffelt bis zur kleinteiligen Bebauung entlang der Campestraße, abgestuft werden. Es wird durchgängig eine 2-geschossige Bebauung ermöglicht, wobei im rückwärtigen Bereich eine Firsthöhe von 10 m und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig sein sollen. In dem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes an der Campestraße ist, entsprechend der vorgegebenen aufgelockerten Bebauungsstruktur, eine Bebauung mit Einzelhäusern mit einer Traufhöhe bis zu 9 m zulässig. Hier soll die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 begrenzt werden.

Für das WA-Gebiet sind gestalterische Festsetzungen zu Dachform und Material sowie zur Sockelhöhe und der Höhen von Einfriedungen getroffen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass sich die zukünftige Entwicklung des Gebietes am derzeitigen Standard orientiert.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes schließt sich eine Fläche für den Gemeinbedarf an, hier beabsichtigt die Gemeinde ihr Verwaltungsgebäude zu erweitern und die benachbarten Gebäude mit kulturellen und sozialen Zwecken dienenden Nutzungen langfristig in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

Zur Durchgrünung des Gebietes und attraktiven Gestaltung soll als Kompensation für größere Stellplatzanlagen je 6 Stellplätze ein Laubbaum gepflanzt werden.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile ist von der Poststraße gesichert, die südlich gelegenen Wohnbaugrundstücke werden über bestehende Zufahrten von der Campestraße erschlossen. Die westlich des Amtswegs gelegen Gemeinbedarfsflächen werden über den Amtsweg bzw. vom Europaplatz aus erschlossen.

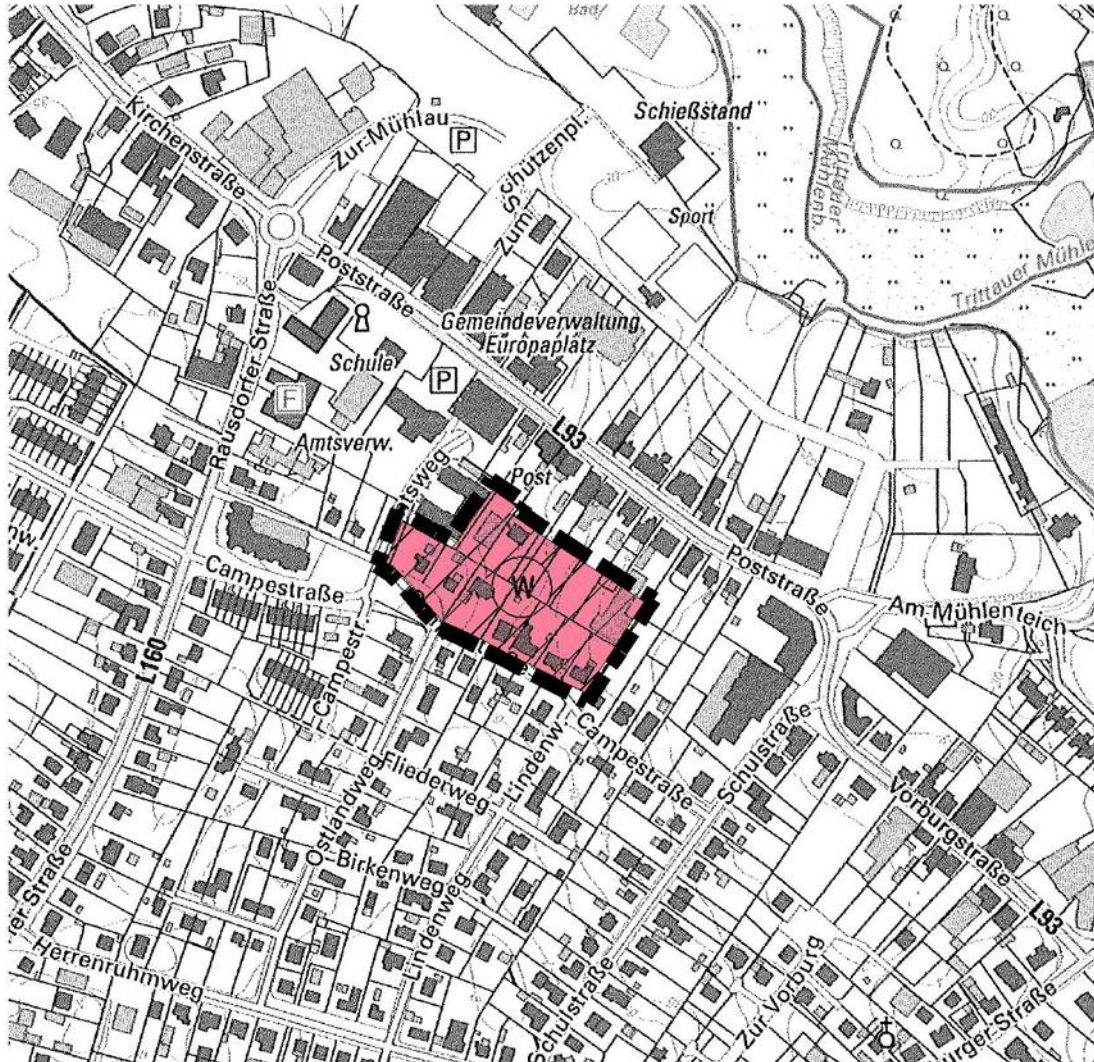
3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus der Poststraße berührt, daher werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der zugrundeliegenden B-Pläne Nr. 2 und 5.

3.4. 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.

40. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 der Gemeinde Trittau



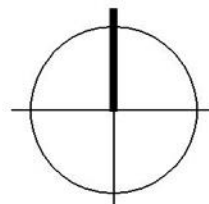
Planzeichenerklärung



Wohnbauflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5.000

Anlage

Aufhebungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 2, 3, Änderung Nr. 2 und Nr. 5 Neuaufstellung

