

Gemeinde Trittau

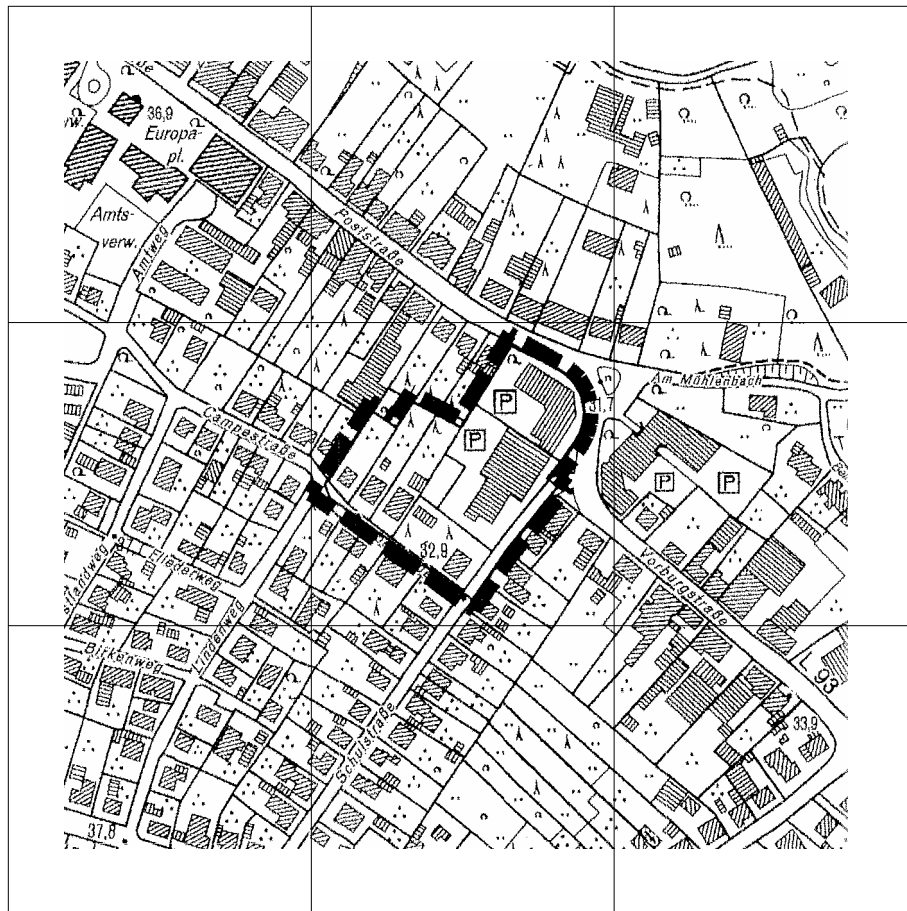
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung

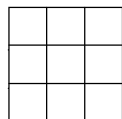
Gebiet: Zwischen Campestraße, Poststraße und Schulstraße

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: . Satzungsausfertigung



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 planlabor@t-online.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.....	3
1.4.	Plangebiet.....	3
2.	Umweltbericht.....	4
2.1.	Einleitung	4
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	4
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange	4
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	6
2.2.	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	6
2.2.1.	Allgemeine Betrachtungen ohne Berücksichtigung von Immissionen	6
2.2.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c)	7
2.3.	Zusammenfassung.....	9
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	9
4.	Planinhalt	10
4.1.	Städtebau	10
4.2.	Verkehrliche Erschließung	11
4.3.	Immissionen.....	11
5.	Ver- und Entsorgung	11
6.	Kosten	11
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	11
8.	Billigung der Begründung	11

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der an der Schulstraße vorhandene Lebensmittelmarkt möchte seine Verkaufsfläche erweitern. Angestrebt werden ca. 1.500 qm Verkaufsfläche bei einer Geschossfläche von ca. 2.000 qm. Es liegt bereits eine Standortanalyse vor, die diese Entwicklung an dem vorhandenen Standort positiv beurteilt. Auch die Gemeinde unterstützt das Vorhaben. Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Neuaufstellung) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung geschaffen werden. Die Gemeinde nimmt diese Planung zum Anlass, die im Bebauungsplan Nr. 5 (Neuaufstellung) getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung generell noch einmal zu überprüfen.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Gebiet ist als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der südlichen Ortslage am Vorburgplatz. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten:	Südwestliche Straßenbegrenzungslinie der Poststraße.
Im Nordwesten:	Nordwestliche Grenze der Flurstücke 144/21, 144/20, 144/26, 140/12 und 140/8.
Im Südosten:	Südöstliche Straßenbegrenzungslinie der Schulstraße.
Im Südwesten:	Südwestliche Straßenbegrenzungslinie der Campestraße.

Das Plangebiet ist vollständig mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Die rückwärtigen Bereiche hinter der Bebauung Poststraße/Schulstraße werden großflächig als befestigte Stellplatzanlage genutzt.

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zu Immissionen vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebes geschaffen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha. (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4.).

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte auf bislang ungenutzten Flächen geschaffen werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen von Stellplatzanlage und Anlieferung sowie Verkehrslärm der Poststraße/Vorburgstraße.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Erstmalige Baurechte werden nicht geschaffen.

e) Die Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Erstmalige Baurechte werden nicht geschaffen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Erstmalige Baurechte werden nicht geschaffen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Erstmalige Baurechte werden nicht geschaffen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentlich beeinflussende Wirkungsgefüge zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BImSchG ¹ :	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Passive Lärmschutzfestsetzungen

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung s. Ziffer 1.2. der Begründung.

2.2. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

2.2.1. Allgemeine Betrachtungen ohne Berücksichtigung von Immissionen

a) Bestandsaufnahme

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 (Neuaufstellung). Das Plangebiet ist vollständig mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Die rückwärtigen Bereiche von Poststraße und Schulstraße werden großflächig als befestigte Stellplatzanlage genutzt. In der Campestraße befinden sich intensiv genutzte Hausgärten hinter den Gebäuden. Im Plangebiet sind einige große Laubbäume vorhanden.

b) Prognose

Bei Durchführung der Planung kann mit der Erweiterung des Betriebes eine Nahversorgungseinrichtung in attraktiver Lage gesichert werden. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisher festgesetzten Nutzungen.

c) Geplante Maßnahmen

Zur Berücksichtigung allgemeiner Umweltbelange sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Begrenzung der zulässigen Grundfläche und Firsthöhe
- Erhalt von Bepflanzungen

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterung eines vorhandenen Betriebes scheiden wesentlich andere Planungsalternativen aus.

e) Bewertung

Die Planung initiiert keine erheblichen Umweltauswirkungen.

¹ Bundesimmissionsschutzgesetz

f) Merkmale der technischen Verfahren
entfällt, da keine Gutachten notwendig sind

g) Maßnahmen zur Überwachung
entfällt, da keine Maßnahmen notwendig sind

2.2.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))

Das Gebiet wird durch Verkehrslärm der Poststraße und Vorburgstraße berührt. Die im Bebauungsplan Nr. 5 (Neuaufstellung) getroffenen Festsetzungen basieren auf vorliegenden Gutachten zu den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 6A und 6B und werden unverändert übernommen.

Zur Beurteilung der betriebsbedingten Immissionen wurde eine lärmtechnische Stellungnahme (Büro Lairm Consult) erarbeitet. Die Stellungnahme kommt zu folgender Einschätzung:

a) Bestandsaufnahme

Die maßgeblichen Emissionsquellen sind gegeben durch:

- PKW- und LKW-Fahrten auf dem Betriebsgrundstück des Einkaufszentrums;
- Stellplatzgeräusche (Türenschlagen, Motorstarten, etc.);
- Schieben der Einkaufswagen und Ein- und Ausstapeln in die Sammelboxen;
- LKW-Rangieren im Bereich der Ladezone;
- Betrieb der LKW-eigenen Kühlaggregate während der Entladezeiten;
- Entladegeräusche;
- Betrieb der haustechnischen Anlagen (Lüftungen, Kühlaggregate etc.).

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm vom Betriebsgrundstück wurden die Beurteilungspegel an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung auf den Mischgebietsflächen westlich und südlich des Betriebsgrundstücks ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 60,0 dB(A). Der Immissionsrichtwert für Kern- und Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird somit eingehalten. Dies ist auch für die im Obergeschoss des Edeka-Marktes gelegene Nutzung der Fall. An der weiter westlich gelegenen Bebauung im allgemeinen Wohngebiet sowie an der Schulstraße gegenüber der Ausfahrt wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags eingehalten. Nachts ist im Wesentlichen nur der Betrieb des Verflüssigers maßgebend. Es zeigt sich, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten um mehr als 10 dB(A)

unterschritten werden. Die Immissionsorte liegen somit nicht im Einwirkungsbereich der Anlage.

Um die Einhaltung der Spitzenpegelkriterien gemäß TA Lärm zu prüfen, wurden die erforderlichen Mindestabstände abgeschätzt, die zur Einhaltung der maximal zulässigen Spitzenpegel erforderlich sind. Abschirmungen wurden nicht berücksichtigt. Bezüglich der Spitzenpegel sind eine beschleunigte LKW-Abfahrt und ein Türen- bzw. Kofferraumschließen auf den Stellplätzen sowie kurzzeitige Geräuschspitzen bei der Entladung von Interesse. Nachts sind keine Geräuschspitzen zu erwarten, eine Nachtanlieferung ist nicht geplant. Im vorliegenden Fall werden die Mindestabstände zu allen benachbarten Nutzungen eingehalten, so dass dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird.

Auf der Poststraße ist mit etwa 12.000 Kfz/24h eine hinreichend hohe Grundbelastung vorhanden, so dass für die Fahrten zum Edeka-Markt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr anzunehmen ist. Zunahmen von 3 dB(A) und mehr sind nicht vorhanden. Für die Abfahrten auf der Schulstraße ist ebenfalls davon auszugehen, dass die Fahrten vom Edeka-Markt (etwa 1.650 Abfahrten an einem mittleren Spitzentag, deutlich weniger im Jahresmittel (DTV)) unterhalb der Grundbelastung auf der Schulstraße liegen. Die Anzahl der LKW-Anlieferungen ist mit etwa 5 LKW pro Tag vernachlässigbar. Insgesamt sind somit ohne weiteren Nachweis Zunahmen des Straßenverkehrslärms durch den anlagenbezogenen Verkehr von 3 dB(A) und mehr nicht zu erwarten, Zusammenfassend ist festzustellen, dass der anlagenbezogene Verkehr gemäß TA Lärm nicht beurteilungsrelevant ist.

b) Prognose

Bei Durchführung der Planung kommt es zu den o. g. Immissionen. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen und damit verbundenen Immissionen.

c) Geplante Maßnahmen

Maßnahmen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Erweiterung eines vorhandenen Betriebes scheiden sich wesentlich unterscheidende Planungsalternativen aus.

e) Bewertung

Die geplante Betriebserweiterung ist mit dem Schutz der angrenzenden Bebauung verträglich.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Die Ermittlung der Immissionen erfolgte anhand der in den anzuwendenden DIN-Normen, technischen Anleitungen und Verordnungen (DIN 18005¹, TA Lärm², 16. BImSchV³,) vorgegebenen Rechen- und Messverfahren. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zum Verkehrslärm ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Weitere Überwachungen sind nicht notwendig.

2.3. Zusammenfassung

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Verkehrslärm und Gewerbelärm belastet. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind mit den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten. Bezüglich des Gewerbelärms sind keine Maßnahmen erforderlich.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist aufgrund der angestrebten Verkaufsfläche nur in einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO oder einem Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO zulässig. Die Gemeinde hat sich entschieden, für den Komplex der Bebauung Poststraße/Schulstraße ein MK-Gebiet analog zu den geplanten Regelungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 6B nordöstlich der Poststraße festzusetzen.

Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 hat sich die Gemeinde mit der Art der baulichen Nutzung in den angrenzenden Bereichen befasst. Aus Überlegungen der Stärkung der Wohnnutzung in den zentrumsnahen Bereichen wurde dort die Art der baulichen Nutzung an der Campestraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vor dem Hintergrund der Erweiterung des Lebensmittelmarktes und in Verbindung mit den im Bebauungsplan Nr. 5 geschaffenen Voraussetzungen zur Verbesserung von Wegeverbindungen und einem erweiterten Parkplatzangebot sieht die Gemeinde nun die Chance, diesen zentrumsnahen Bereich neben der Wohnnutzung auch durch andere gewerbliche Nutzungen weiter aufzuwerten. Neben der Wohnnutzung sollen dort auch die mit dieser Lage zu vereinbarenden Mischgebietsnutzungen (z. B. sonstige Gewerbebetriebe, Betriebe des Be-

¹ Schallschutz im Städtebau

² Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

³ Verkehrslärmschutzverordnung

herbergungsgewerbes, etc.) zulässig sein. Die Art der baulichen Nutzung soll daher nunmehr als Mischgebiet festgesetzt werden.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch geeignete Festsetzungen. Hierbei orientiert sich die Gemeinde an Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne und am vorgefundenen Bestand.

Wesentliche Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan bestehen in der Festsetzung der Art der zulässigen Nutzung. Für die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes wird die Festsetzung eines MK-Gebietes erforderlich. Die zulässigen Nutzungen im Kerngebiet werden analog zum Bebauungsplan Nr. 6B an der Poststraße formuliert. Zur Stärkung ihrer Funktion als Geschäftsstraße werden im MK-Gebiet Wohnungen in den Erdgeschossen ganz ausgeschlossen. Wegen ihrer das Stadtbild negativ beeinflussenden Gestaltung und den mit dieser Nutzung verbundenen negativen Sogeffekten werden im MK-Gebiet Vergnügungstätten in der Erdgeschosszone ausgeschlossen. Dieser Bereich soll für attraktive Geschäfts- und Ladennutzungen vorgehalten werden.

Entlang der Campestraße im Übergang zu den Wohnnutzungen werden MI-Gebiete festgesetzt. Auch dort sind Vergnügungstätten nicht zulässig, da diese Nutzungen neben den Wohngebieten städtebaulich nicht gewünscht sind. Aufgrund ihrer negativen Gestaltungswirkung werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den MI-Gebieten ebenfalls ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Entlang der Poststraße und am Vorburgplatz wird die vorhandene Bauflucht durch Baulinien markiert, um den Charakter des Straßenraumes zu bewahren. Keinesfalls sollen dort bei Neubauten die notwendigen Stellplätze vor dem Gebäude errichtet werden.

Auf die Festsetzung detaillierter baugestalterischer Festsetzungen wird weitgehend verzichtet, damit die Bauherren nicht unnötig beschränkt werden. Lediglich im MI-Gebiet werden Festsetzungen zu Dächern und Nebengebäuden getroffen, um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung zum Bestand und zum Charakter des Straßenzuges der Campestraße herzustellen. Damit die Straßenräume nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden, Garagen und Carports beeinträchtigt werden, sind solche baulichen Anlagen innerhalb der Vorgartenbereiche bzw. vor den Hauptgebäuden unzulässig.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen. Änderungsbedarf ergibt sich nicht. Trittau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Parkplätze stehen in der Poststraße und Campestraße zur Verfügung. Der Nachweis ausreichender Stellplätze ist durch die Bauherren im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

4.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm berührt. Die notwendigen Maßnahmen sind festgesetzt. Nähere Ausführungen s. Umweltbericht.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen. Veränderungen gegenüber dem Ursprungsplan ergeben sich nicht.

6. Kosten

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

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die Planung nicht berührt, da keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 1. Änderung der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 05.12.2006 gebilligt.

Trittau,

Bürgermeister