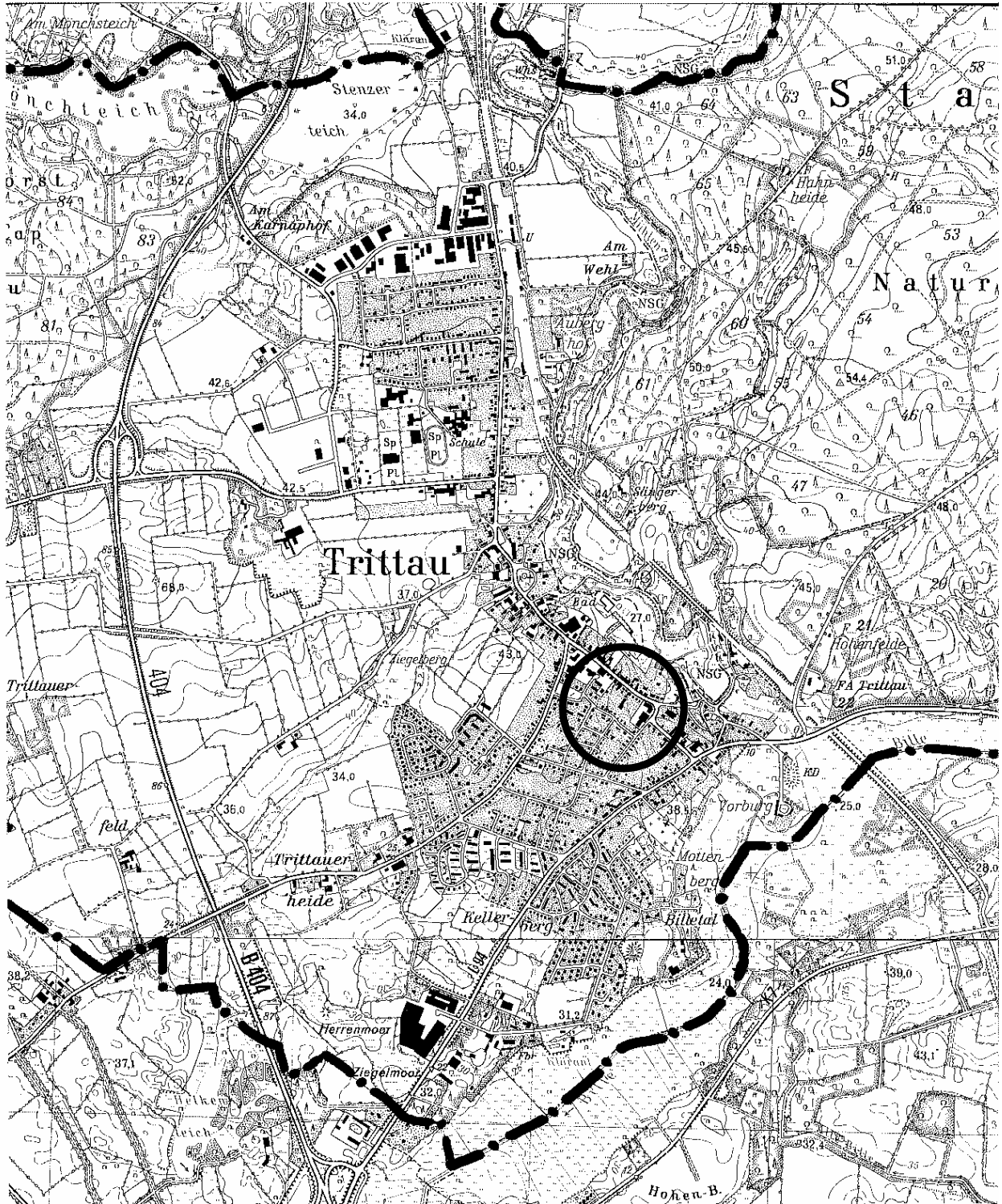


BEGRÜNDUNG

Planstand: . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	4
3.	Planinhalt	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	6
c.	Verkehrliche Erschließung	6
4.	Ver- und Entsorgung	6
5.	Kosten	7
6.	Durchführung der Planung	7
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	7
8.	Billigung der Begründung	8

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Trittau wurde in den 70er Jahre aufgestellt. In diesem Bebauungsplan ist eine umfangreiche Neuordnung des Quartiers Poststraße, Schulstraße, Campestraße vorgesehen. Die Festsetzungen sehen insbesondere eine Aufschließung der großen Grundstücke durch zusätzliche Verkehrsflächen, die Schaffung von Parkplätzen sowie den Ausbau der vorhandenen Straßen tlw. ohne Beachtung der Eigentumsverhältnisse vor. Diese Festsetzungen wurden bislang nur ansatzweise realisiert und entsprechen nicht mehr den Planungsvorstellungen der Gemeinde. Daher hat die Gemeinde sich entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 neu aufzustellen. Wesentliche Planungsziele sind die städtebauliche Ordnung der Straßenrandbebauung Poststraße, die Neuordnung im Blockinnenbereich und die Überarbeitung der Straßenquerschnitte.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Trittaus. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor. Die Planänderungen umfassen im Wesentlichen Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Erschließung. Die geplanten Vorhaben widersprechen den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Flächen des Plangebietes sind als Gemischte Bauflächen dargestellt. Außerdem ist das Symbol für einen Parkplatz enthalten. Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet und entlang der Campestraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entlang der Campestraße ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB damit für eine Bebauungstiefe nicht gegeben. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Abweichung geringfügig ist und wird den Flächennutzungsplan in einer folgenden Änderung anpassen.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage zwischen Poststraße, Schulstraße und Campestraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,9 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten: Nordwestliche Grenze der Flurstücke 145/5 und 269/145.

Im Nordosten: Nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der Poststraße.

Im Südosten: Südöstliche Straßenbegrenzungslinie der Schulstraße.

Im Südwesten: Südwestliche Straßenbegrenzungslinie der Campestraße.

Das Plangebiet umfasst an der Poststraße vorwiegend Geschäftsnutzungen, an der Campestraße sind überwiegend Wohngebäude vorhanden. In den rückwärtigen Bereichen der Poststraße befinden sich neben Gartennutzungen tlw. öffentliche Parkplätze und Stellplätze für die Ladennutzungen. Im Plangebiet befinden sich einige das Ortsbild prägende Laubbäume.

2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Wesentlichen die Neuordnung des Blockinnenbereichs. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes mit hohem Anteil an Verkehrsflächen entsprechen nicht mehr den Vorstellungen der Gemeinde. Für den Ausbau der Campestraße wird keine Notwendigkeit gesehen, hier wird die Straßenverkehrsfläche entsprechend dem Bestand festgesetzt. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sollen nunmehr privat unter Berücksichtigung vorhandener Zufahrten erschlossen werden. Lediglich eine fußläufige Verbindung wird zwischen Campestraße und Poststraße vorgesehen.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung will die Gemeinde die tatsächlichen Gegebenheiten stärker berücksichtigen. Die Bebauung entlang der Campestraße stellt sich als gewachsenes Wohnquartier dar. Die Entwicklung zu einer Mischgebietsnutzung wird nicht mehr gewünscht; gewerbliche Nutzungen sollen vorrangig in der Poststraße untergebracht werden. Dieses soll in der Planung durch Festsetzung eines Wohngebietes unterstützt werden. Auch für die Poststraße sollen sich die Festsetzungen mehr am Bestand orientieren. Das im Ursprungsplan vorgesehene Kerngebiet mit geschlossener Bauweise gibt nicht den Bestand wieder; das Gebiet kann vielmehr als klassisches Mischgebiet angesehen werden. Die Gemeinde möchte dort die vorhandene Wohnnutzung sichern, gleichzeitig aber die Poststraße als Einkaufsstraße aufwerten. Hierzu werden die notwendigen Festsetzungen getroffen.

Im Ursprungsplan ist in Zuordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche im Blockinnenbereich ein Kinderspielplatz festgesetzt. Dieser Spielplatz wurde nicht realisiert. Die Fläche wird als Stellplatz für die Einzelhandelsbetriebe an der Schulstraße genutzt. Die Gemeinde möchte für das Quartier ein ausreichendes Parkplatz- und Stellplatzangebot unter Berücksichtigung der vorhandenen Flächen und Grundstücksgrenzen vorhalten. Daher wird auf den Kinderspielplatz verzichtet.

3. Planinhalt

a. Städtebau

Neben dem Erfordernis der Änderung der Erschließung des Gebietes möchte die Gemeinde mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes auch den Charakter des Quartiers mit der kleinteiligen Bebauung bewahren. Hierzu werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung entsprechend modifiziert.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Westen des Plangebietes an der Campestraße entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde zur Stärkung der vorhandenen Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig, um den Wohncharakter in diesem Bereich zu unterstreichen. Gewerbliche Nutzungen sollen in den Mischgebieten untergebracht werden.

Entlang der Poststraße wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend dem Bestand als Mischgebiet festgesetzt. Zur Stärkung ihrer Funktion als Geschäftsstraße ist im Mischgebiet direkt an der Poststraße bzw. Schulstraße (Mischgebiet mit dem Index 1) in den Erdgeschossen künftig Wohnnutzung nur auf max. 50 % der Nutzfläche zulässig. In den übrigen Geschossen sowie den rückwärtigen Mischgebieten sind Wohnungen allgemein zulässig. Mit dieser Festsetzung bezweckt die Gemeinde im Wesentlichen die Stärkung gewerblicher Geschäfts- und Ladennutzungen, die auch im Straßenbild ablesbar sein soll. Wegen ihrer das Stadtbild negativ beeinflussenden Gestaltung und den mit dieser Nutzung verbundenen negativen Sogeffekten werden in den Mischgebieten mit dem Index 1 Vergnügungsstätten in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen. Diese Bereiche sollen für attraktive Geschäfts- und Ladennutzungen vorgehalten werden. Aufgrund ihrer negativen Gestaltungswirkung im dichten städtischen Gefüge werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen in allen Mischgebieten ebenfalls ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den vorhandenen und geplanten Nutzungen differenziert festgesetzt. Zur Einfügung der Bebauung in das Ortsbild erfolgen in allen Baugebieten Beschränkungen der Firsthöhe. Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße. Auf die Festsetzung von Vollgeschossen wird in den Mischgebieten tlw. verzichtet, da das Maß mit der zulässigen Firsthöhe ausreichend bestimmt ist. Entlang der Poststraße und Schulstraße soll der vorhandene Charakter jedoch durch eine zwingende Zweigeschossigkeit bewahrt werden.

Im WA-Gebiet ermöglicht eine GRZ von 0,3 die gewünschte lockere Bebauungsdichte mit großzügigen Erweiterungsmöglichkeiten. In den MI-Gebieten staffelt sich die zulässige Grundflächenzahl entsprechend der gewünschten Nutzungsdichte von 0,3 im rückwärtigen Bereich bis 0,5 im Anschluss an das Kerngebiet im B-Plan Nr. 2. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und der Nebenanlagen erfolgt in allen Mischgebieten die Festsetzung einer Kappungsgrenze von 0,8 gem. § 19 (4).

In den Mischgebieten wird im rückwärtigen Bereich auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da die dort vorhandene Bebauung auf den einzelnen Parzellen an der Poststraße keiner der in der BauNVO vorgesehenen Bauweisen entspricht. Möglich erscheint sowohl der Anbau an auf der Grenze errichteter Bebauung, soweit das dem Bestand entspricht. Daneben wäre auch eine Grenzbebauung zulässig, sofern beide Nachbarn diese realisieren wollen. Dieses ist im Einzelfall im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zu klären. Im Straßenrandbereich wird wie im Ursprungsplan eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Im WA-Gebiet erfolgt die Festsetzung der Bauweise mit nur zulässigen Einzelhäusern entsprechend dem Bestand. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen dort nicht entstehen. Unterstützend wird hier außerdem die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt, da Mehrfamilienhäuser in diesem Abschnitt nicht typisch sind und außerdem der vorhandene Straßenquerschnitt der Campestraße nach dem Verzicht auf einen Ausbau für hohes Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt ist.

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

Gestalterische Festsetzungen werden nur in geringem Umfang für das Wohngebiet an der Campestraße vorgesehen, um dort gewachsene Strukturen zu erhalten. In den Mischgebieten wird das Ortsbild durch eine größere Vielfalt vorhandener Materialien und Farben bestimmt, so dass hier ein einheitlicher Rahmen im Nachhinein nicht durchsetzbar erscheint. Damit die Straßenräume nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden, Garagen und Carports beeinträchtigt wird, sind solche baulichen Anlagen in den Vorgärten unzulässig.

b. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der Poststraße (L 93) berührt. Die Gemeinde hat für den Bebauungsplan Nr. 6 auf der anderen Seite der Poststraße ein Gutachten erstellen lassen. Die gemäß des Gutachtens erforderlichen Festsetzungen sind in der Planzeichnung und im Text getroffen. Dies betrifft passive Schallschutzmaßnahmen. Aktive Maßnahmen scheiden aufgrund der gewachsenen Strukturen aus.

c. Verkehrliche Erschließung

Die wesentliche Änderung der verkehrlichen Erschließung besteht im Verzicht auf den im Ursprungsplan vorgesehenen Straßenausbau. Die Planungen wurden bislang nicht umgesetzt. Die Vorstellungen entsprechen nicht mehr dem Planungswillen der Gemeinde. Beibehalten wird die Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen Campestraße und Poststraße. Eine entsprechende Festsetzung ist getroffen.

Auch die umfangreichen Parkplatz- und Stellplatzanlagen aus dem Ursprungsplan wurden bislang nur tlw. realisiert. Die Gemeinde hält es weiterhin für notwendig, im rückwärtigen Bereich ein Parkplatzangebot zu schaffen, der Umfang soll jedoch reduziert werden und die Eigentumsverhältnisse mehr berücksichtigen. Gleiches trifft auf die Stellplatzanlagen zu, die entsprechend dem Bestand mit sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt werden.

Die Grundstücke im Plangebiet sind durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Für die geplante rückwärtige Bebauung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Mit dem gewählten Begriff Vor- und Hinterlieger ist ausgedrückt, dass sowohl die bestehende Bebauung an der Straße als auch die zukünftig geplante Bebauung im rückwärtigen Bereich begünstigt ist. Entlang der Poststraße sichert ein festgesetztes Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit die Erreichbarkeit der Schaufenster. Mit dieser Festsetzung wird der gewünschte Charakter der Einkaufsstraße unterstützt. Auf der Fläche sind Ausstellungsvitrinen und ähnliche Anlagen zulässig.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken bzw. den dafür festgesetzten Flächen unterzubringen. Parkplätze stehen neben dem bereits vorhandenen Parkplatz im Gebiet in der Campestraße zur Verfügung.

An den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossenen Grundstücken sind die Mülltonnen am Fahrbahnrand der zugehörigen Straße am Abfuhrtag so abzustellen, dass Beeinträchtigungen der Fußgänger nicht entstehen. Auf die Festsetzung von Mülltonnenstandplätzen im Bestand wird verzichtet, da eine derartige Regelung im Nachhinein nicht durchsetzbar ist. Die entlang der Straßen vorhandenen Seitenstreifen sind so dimensioniert, dass Behinderungen durch abgestellte Tonnen nicht entstehen.

Trittau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die zentralen Wasserversorgungseinrichtungen mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom AG so früh wie möglich mitgeteilt werden.

Der Bauträger wird gebeten, sich vor Baubeginn mit der zuständigen Niederlassung von Kabel Deutschland in Verbindung zu setzen, damit die erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung etc.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Trittau.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in das Regenrückhaltebecken Katerstieg und von dort gedrosselt in den Mühlenbach geleitet.

Die Stromversorgung erfolgt durch EON/Hanse. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage zu erfragen.

Die Gasversorgung erfolgt durch EON/Hanse. Im Plangebiet befinden sich vorhandene Gasleitungen, die in der Lage verbleiben müssen. Vor Bauarbeiten ist die genaue Lage der Leitungen zu ermitteln. Geltende Sicherheitsvorschriften sind zu beachten.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

5. Kosten

Die bislang unbebauten Grundstücksflächen werden privat durch die jeweiligen Eigentümer erschlossen und bebaut. Durch den Bebauungsplan sind für die Gemeinde Kosten für die Anlage des Fußweges zu erwarten. Diese werden ohne Grunderwerb auf ca. 15.000 € geschätzt

6. Durchführung der Planung

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Parallel zum weiteren Bauleitplanverfahren werden von der Gemeinde Vorverträge zur Überlassung der erforderlichen Flächen für Erschließungsmaßnahmen angestrebt. Hilfsweise könnten die Verfahren nach §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, Grenzregelung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz 2002 ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 Bundesnatur-

schutzgesetz entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 kommt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu einer Eingriffssituation, da der Ursprungsplan bereits Baurechte über den Bestand hinaus schafft. Eine Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig. Eine UVP ist nicht erforderlich. In der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt werden die ortsbildprägenden Bäume. Entsprechend den Gestaltungsvorschlägen der Gemeinde für die Poststraße werden außerdem Baumpflanzungen an der Parkplatzzufahrt vorgesehen. Gegenüber dem Ursprungsplan wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung deutlich zurückgenommen. So wird entlang der Campestraße die GRZ von 0,6 auf 0,3 reduziert. Auf die umfangreichen Stellplatzanlagen im Nordwesten des Plangebietes wird verzichtet. Die nun zulässige Bebauung mit einer GRZ von 0,3 bedingt eine wesentlich niedrigere Versiegelung.

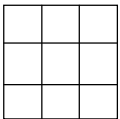
8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, Neuaufstellung der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 09.12.2004 gebilligt.

Trittau,

Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER