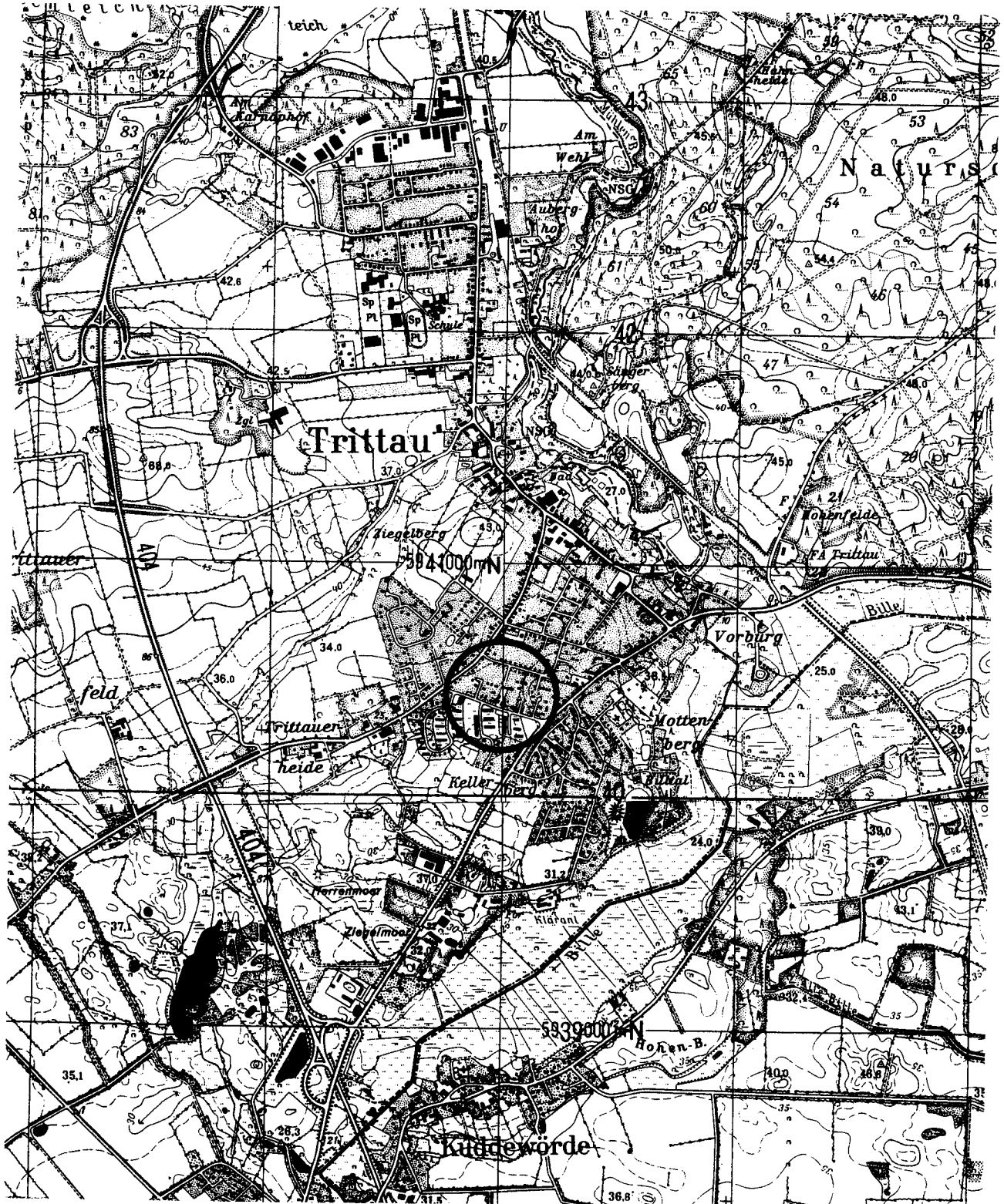


Gebiet: Nördlich Mühlenweg, östlich Amselweg

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Plangebiet
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Trittau wurde in den 70er Jahren aufgestellt. Das Erschließungskonzept ist erst zum Teil umgesetzt worden. Die Gemeinde unterstützt weiterhin die Umsetzung der wesentlichen Planinhalte. Allerdings sind aufgrund einzelner Änderungsvorstellungen und tatsächlicher Entwicklungen Aktualisierungen der Bauleitplanung vorzunehmen.

Das im Planbereich ansässige Tiefbauunternehmen Dühning hat den gewerblichen Betrieb ausgesiedelt. Dies wird von der Gemeinde begrüßt, da in der Vergangenheit durch die unterschiedlichen Nutzungen Konflikte zur angrenzenden Wohnbebauung entstanden sind.

Da der Bebauungsplan bisher detailliert die Situation des Betriebes berücksichtigt hat, nunmehr jedoch eine Wohnnutzung angestrebt wird, ergibt sich die Erforderlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes. Gleichzeitig soll die bisherige Festsetzung 2 Vollgeschosse überprüft werden, da nördlich des Mühlenweges nahezu ausschließlich lediglich 1 Vollgeschoß realisiert wurde. Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen auf diese Situation Rücksicht nehmen.

b. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche nördlich des Mühlenweges und östlich des Amselweges. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	südliche Grenze der Flurstücke 13/40, 13/24 und 13/50;
im Osten:	westliche Grenze des Flurstücks 14/37;
im Süden:	nördliche Straßenbegrenzungslinie des Mühlenweges;
im Westen:	östliche Straßenbegrenzungslinie des Amselweges.

Das Plangebiet umfaßt ca. 1,21 ha und ist überwiegend bebaut.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der im Jahre 1976 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Ein kleinerer Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches ist als gemischte Baufläche dargestellt. Die Gemeinde betreibt z. Z. die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Danach wird für diesen Bereich die Ausweisung einer Wohnbaufläche angestrebt. Dieses umfangreiche Planverfahren wird jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Dennoch geht die Gemeinde davon aus, daß für die 4. Änderung des B-Planes bereits von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, wird die Gemeinde eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes vorziehen.

2. Planinhalt

Aufgrund der speziellen Festsetzungen für den bisherigen Gewerbebetrieb wird für diesen Bereich eine Neubearbeitung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich. Gleichzeitig wird die bisherige Festsetzung von max. 2 zulässigen Vollgeschossen auf eine max. zulässige Gebäudehöhe geändert. Faktisch ist dadurch eine Herabzonung der zulässigen Gebäudehöhen erfolgt.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht den Ausweisungen der Nachbarbereichen. Von der Gemeinde wird eine überwiegende Wohnnutzung dieses Gemeindegartens angestrebt. Die in der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen ihrer erhöhten Störintensität nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit wird von der bisherigen grundstücksbezogenen Ausweisung eines Mischgebietes für den ehemaligen Betrieb Abstand genommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Firsthöhe bestimmt. Die Werte orientieren sich an den tatsächlich ausgeübten Nutzungsziffern. Angemessene Erweiterungen sind berücksichtigt. Für den Bereich des Gewerbegrundstücks sind die überbaubaren Flächen neu geordnet worden. Eine Angleichung an das Konzept einer zweifachen Bebauungszeile, wie im Ursprungsplan enthalten, wird vorgenommen.

Änderung siehe Anhang:

Die Firsthöhe wird mit 9,5 m über Geländeniveau festgesetzt. Dabei ist die zulässige Höhe aus sind dabei zu berücksichtigen. Bei der Festlegung der verträglichen Gebäudehöhenentwicklung den Mittelwerten der durchschnittlichen Höhe jeder Gebäudeseite zu ermitteln. Geländeabgrabungen für Fenster im Untergeschoß wurde eine Aufnahme der Gebäudehöhen nördlich des Mühlenweges zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich ein bisher max. vorhandener Wert von ca. 8,5 m Gebäudehöhe. Um weiterhin einen gewissen Spielraum bei der Höhenentwicklung der Gebäude zuzulassen, erscheint eine max. Höhe von 9,5 m über Gelände angemessen.

Änderung siehe Anhang:

Die Höchstzahl von 2 Wohnungen in Wohngebäuden wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Aufgrund der tatsächlichen Entwicklung sollen Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser weiterhin die Ausnahme bilden. Ein weitgehend homogenes Siedlungsgefüge wird für diesen Bereich angestrebt. Lediglich für den rückwärtigen Bereich des ehem. gewerblich genutzten Grundstücks wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 12 festgesetzt. Die Gemeinde strebt hier eine Einzelhausbebauung an. Aufgrund der Grundstücksgröße kann ein Bauvolumen entstehen, daß diesen 12 WE entspricht. Für diesen Bereich ist im Ursprungsplan bisher keine Beschränkung der Wohnungsanzahl vorgesehen worden. Aus diesen Gründen wird die unterschiedliche Anzahl der Wohneinheiten benachbarter Bereiche als vertretbar angesehen. Die Gestaltungsregelungen des Ursprungsplanes werden geringfügig modifiziert.

Um Beeinträchtigungen durch die Stellplatzanlagen gering zu halten sind Flächen zur Anordnung von Stellplatzanlagen aufgenommen worden. Für die festgesetzte Stellplatzfläche wird von einer Anzahl von rund 10 Stellplätzen ausgegangen. Nach einer überschlägigen Ermittlung liegt eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen nicht vor. Eine gutachterliche Untersuchung hinsichtlich der Lärmbelastung erscheint danach nicht erforderlich. Sollen mehr Stellplätze vorgesehen werden, ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, daß keine unzumutbaren Beeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen vorliegen.

Das Plangebiet weist keinen wesentlichen Grünbestand auf und beinhaltet nur einen kleinen Ausschnitt des Ursprungsplanes. Grünordnerische Maßnahmen sind jedoch erst in einem größeren Zusammenhang sinnvoll. Die B-Planänderung bereitet keinen stärkeren Eingriff in Natur und

Landschaft als nach bisherigem Planrecht vor. Auf landschaftsplanerische Festsetzungen kann deshalb verzichtet werden.

Die Tankanlagen auf dem Flurstück 14/104 sind ordnungsgemäß abgebaut worden, Anhaltspunkte für eine Bodenverunreinigung bestehen nicht. Sollten im Rahmen der Bauausführung Auffälligkeiten entstehen, ist das Umweltamt des Kreises umgehend zu unterrichten.

3. Ver- und Entsorgung

Für den Plangeltungsbereich bestehen Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Trittau. Weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird von Versorgungsleitungen der Schlesweg tangiert. Die genaue Kabellage ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten beim zuständigen Bezirk Großensee Tel. 04154 / 6132 zu erfragen.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung sind Änderungen an den bestehenden Anlagen notwendig, neue Fernmeldeanlagen müssen verlegt werden. Der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen und der Baubeginn werden von der Gemeinde der Telekom angezeigt und eine endgültige Planfassung übersandt.

Es wird empfohlen, das Oberflächenwasser soweit wie möglich auf den Grundstücken versickern zu lassen. Die Oberflächenbefestigung sollte so angelegt werden, daß weitgehend auf eine Ableitung des Oberflächenwassers verzichtet werden kann. Auf Festsetzungen wird aufgrund der bisherigen Rechtslage und des nicht verstärkten Eingriffs verzichtet.

4. Billigung der Begründung

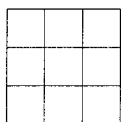
Die Begründung zur 4. Änderung des B-Plans Nr. 12 der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.11.1995/13.06.1996/26.02.1998/12.10.2000 gebilligt.

Trittau, 24. 11. 00




Bürgermeister
(Schop)

Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT


DIPL. ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT

Änderungen der Begründung aufgrund der
Anzeige­verfügung des Kreises Stormarn vom 27. August 2001

zu Ziffer 2., 4. Absatz, S. 6

Die Firsthöhe wird mit 9,50 m über der Höhe des zugehörigen Straßenniveaus festgesetzt. Bei der Festlegung der vertraglichen Gebäudehöhenentwicklung wurde eine Aufnahme der Gebäudehöhen nördlich des Mühlenweges zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich ein bisher max. vorhandener Wert von ca. 8,50 m Gebäudehöhe. Um weiterhin einen gewissen Spielraum bei der Höhenentwicklung der Gebäude zuzulassen, erscheint eine max. Höhe von 9,50 m angemessen.

zu Ziffer 2., 5. Absatz, S. 6

Das Wort „Wohneinheiten“ wird ersetzt durch „Wohnungen“.

Trittau, 08. 10. 01 .




Bürgermeister
(Schop)