

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung

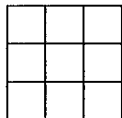
Gebiet: Herrenruhmweg 4 und 6 (nördlich Herrenruhmweg,
westlich Zur Vorburg sowie östlich Schulstraße)

Begründung

Planstand: 3. Sitzungsausfertigung



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 | 4 |
| 3. | Planinhalt..... | 4 |
| 4. | Billigung der Begründung..... | 6 |

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Trittau ist seit dem Jahr 2004 rechtskräftig. Der Plan wurde aufgestellt, um den Bereich zwischen Schulstraße und Hamburger Straße sowie zwischen Vorburgstraße und Herrenruhmweg städtebaulich zu ordnen und Wohnbauflächen in zentraler Ortslage zu schaffen.

Für die Grundstücke Herrenruhmweg 4 und 6 ergibt sich nun Änderungsbedarf hinsichtlich der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen. Geplant sind die Errichtung eines Wohngebäudes sowie einer Garage zur Aufstellung und hobbymäßigen Restauration von Oldtimern auf separaten Grundstücken. Dazu werden die städtebaulichen Regelungen überprüft und modifiziert. Unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung gegebenen schutzwürdigen Wohnnutzungen soll an den bisher geltenden Festsetzungen weitgehend festgehalten werden.

Aufgrund des zwischenzeitlichen Wegfalls von vier Bäumen im Bereich der Baugrundstücke sollen die überbaubaren Flächen großzügiger gefasst werden. Der Einmündungsbereich der Straße Zur Vorburg in den Herrenruhmweg kann dadurch in ortstypischer Weise städtebaulich gefasst werden. Durch die räumliche Zuordnung der geplanten Garage zum Herrenruhmweg und die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen bei den Baugrenzen werden die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit rd. 500 m² 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 übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planänderung nicht berührt. Den Planungszielen zur Schaffung von höchstens 2 Wohneinheiten und einer Garage stehen die Festlegungen des Landesentwicklungsplans (Oktober 2010) für die Siedlungsentwicklung des im Ordnungsraum gelegenen Unterzentrums Trittau nicht entgegen.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der im Jahre 1976 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Da die Festsetzung des Baugebiets als Allgemeines Wohngebiet beibehalten werden soll, ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke Herrenruhmweg 4 und 6. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 850 m². Im Einmündungsbereich der Straße Zur Vorburg befindet sich ein das Straßenbild prägender Baum. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

| | |
|------------|---|
| Im Norden: | Nördliche Grenze der Flurstücke 107/8 und 108/2. |
| Im Osten: | Westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Zur Vorburg. |
| Im Süden: | Nördliche Straßenbegrenzungslinie des Herrenruhmwegs. |
| Im Westen: | Westliche Grenze des Flurstücks 107/8. |

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch den Fortfall größerer Bäume auf dem Grundstück wird eine Neuordnung der städtebaulichen Festsetzungen erforderlich. Die Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der Ausweisung eines Bereichs für Garagen und Stellplätze ermöglicht eine Verdichtung im Plangebiet, bei der die Schutzbedürfnisse der benachbarten Wohnnutzungen und die Belange des Naturschutzes berücksichtigt werden. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung, der gewählten Standorte der Bebauung sowie der vertraglich zu treffenden Gestaltungs- und Nutzungsregelungen der Garage werden keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung erwartet.

3. Planinhalt

Durch die Bebauungsplanänderung werden die geltenden Festsetzungen an konkrete Bebauungs- und Nutzungsanforderungen angepasst. Ziel der Gemeinde ist dabei die weitgehende Beibehaltung der gegebenen Festsetzungen. Die überbaubaren Flächen werden großzügiger gefasst, um die geplanten Bauungen zu ermöglichen.

Ausgehend von der im Bereich des Herrenruhmwegs gegebenen gemischten Nutzungsstruktur wird der geplante Standort der Garage als festgesetzte Fläche für Garagen und Stellplätze räumlich dieser Straße zugeordnet. Gemäß § 19 (4) der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) wird auf der bezeichneten Fläche eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl bis max. 0,8 zugelassen. Im Ursprungsplan ist bereits eine entsprechende Überschreitung der Grundflächenzahl für die Straßenrandbebauung in Vorburgstraße, Hamburger Straße sowie den östlich der Straße Zur Vorburg gelegenen Bereich des Herrenruhmwegs festgesetzt.

Bei der baulichen Gestaltung der Garage sind die Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) zu beachten. Gemäß § 6 (7) LBO darf die Gesamtlänge der Garage an der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht größer als 9 m sein und die mittlere Wandhöhe 2,75 m über der an der Grundstücksgrenze festgelegten Geländeoberfläche nicht übersteigen.

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm des Herrenruhmwegs berührt. Die Gemeinde Trittau hat im Rahmen der Aufstellung des zugrundeliegenden Bebauungsplans Nr. 16 aufgrund vorliegender Lärmschutzgutachten Festsetzungen (Lärmpegelbereiche) hinsichtlich erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen getroffen. Diese Festsetzungen werden auf die vorliegende Planung übertragen.

Gemäß § 50 (9) LBO sollen Garage und Stellplätze so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört. Weitere Regelungen zur Gestaltung und Nutzung der Garage werden vertraglich getroffen. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

Bei der Grundstücksfreimachung ist zu berücksichtigen, dass die Entfernung der Gehölze im Nordwesten des Änderungsbereiches nicht in der Zeit vom 15.03. bis 30.09. erfolgen darf. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden darüber hinaus dadurch berücksichtigt, dass für den im Plangebiet vorhandenen Baum ein Erhaltungsgebot festgesetzt wird. Drei weitere Bäume innerhalb des Plangebiets, für die im Ursprungsplan ebenfalls ein Erhaltungsgebot festgesetzt worden war, sowie ein Straßenbaum am Herrenruhmweg bestehen nicht mehr. Um einen angemessenen Ersatz zu erbringen, ist vorgesehen, pro gefälltten Baum zwei neue Bäume anzupflanzen. Entsprechend sind acht Ersatzpflanzungen zu erbringen, die als heimischer, standortgerechter Hochstamm im Gemeindegebiet zu pflanzen sind.

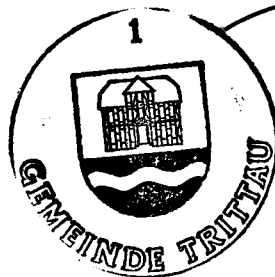
Durch die Planänderung werden die Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt.

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

4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16, 1. Änderung der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 24.05.2012 gebilligt.

Trittau, 20. 8. 12



(Walter Nessel)
Bürgermeister