

BEGRÜNDUNG

Zur
1. vereinfachten Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 30
„Bahnhofstraße / Am Bahnhof“
der Gemeinde Trittau



für das Gebiet:

Bahnhofstraße, ungerade Hausnummern 7 bis 15b,
und der Straße am Bahnhof, Hausnummern 2 und 21 a bis g

Endgültige Planfassung
30.01.2007

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Grundlagen.....	2
1.1. Rechtsgrundlagen.....	2
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	2
2. Anlass und Ziele.....	2
3. Übergeordnete Planungsgrundlagen.....	3
3.1. Regionalplanung.....	3
3.2. Flächennutzungsplan.....	3
4. Lage des Gebietes.....	3
5. Städtebauliche Planung.....	4
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	4
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	4
5.3. Bauweise.....	4
5.4. Städtebauliche Flächenbilanz.....	5
5.5. Gestaltung.....	5
6. Grünordnung.....	5
7. Verkehr.....	6
7.1. Äußere Erschließung.....	6
7.2. Innere Erschließung.....	6
8. Emissionen und Immissionen.....	6
8.1. Lärmimmissionen.....	6
8.2. Altlasten.....	7
9. Ver- und Entsorgung.....	7
9.1. Wasserversorgung.....	7
9.2. Schmutzwasser.....	7
9.3. Oberflächenentwässerung.....	7
9.4. Feuerlöscheinrichtungen.....	7
9.5. Stromversorgung.....	7
9.6. Gas- / Wärmeversorgung.....	7
9.7. Abfallbeseitigung.....	8
9.8. Telekommunikation.....	8
10. Kosten.....	8

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 30 wurde am 20. Dezember 1994 abschließend beschlossen.

Die Gemeindevertretung Trittau hat in ihrer Sitzung am 12.06.2003 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 aufzustellen. Am 21.08.2003 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 06.11.2003 die zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs (September 2003) vom Landrat des Kreises Stormarn als Träger öffentlicher Belange abgegebene Stellungnahme in die Abwägung eingestellt und den Satzungsbeschluss gefasst, aber nicht in Rechtskraft gesetzt. Über die eingegangene private Anregung A wurde nicht entschieden; sie ist zur weiteren Beratung an den Planungsausschuss zurück verwiesen worden. Die Angelegenheit wurde im Planungsausschuss mehrfach – zuletzt am 08.06.2006 – diskutiert. Nunmehr wurde unter Einbeziehung der Anregungen des Eigentümers des Flurstücks 61/6 der erneute satzungsändernde Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 04.07.2006 gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des Vermessungsbüros Teetzmann und Sprick, Ahrensburg.

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teile A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 1,9 ha.

1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

2. Anlass und Ziele

In der Gemeinde Trittau herrscht nach wie vor eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Eigenheimen. Die Bebauungsplanänderung soll die weitere städtebauliche Verdichtung des zentralen Siedlungskerns ermöglichen.

Daraufhin wurden insbesondere die Flurstücke 61/3, 62/3, 64/34 (inzwischen geteilt in 64/130 und 64/131) und 61/6 innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund ihrer Freiflä-

chenanteile städtebaulich betrachtet.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass das Grundstück des Flurstückes 61/3 bei einer Erweiterung der überbaubaren Flächen Richtung Osten nicht zu erschließen ist, da östlich nur eine fuß- und radläufige Erschließung vorhanden ist und das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Bahnhofstraße (K 32) mit ca. 73 m Tiefe weit über das verkehrlich zulässige Maß hinaus festgesetzt wurde.

Auf dem rückwärtigen Teil des Flurstückes 62/3 befindet sich eine Stellplatzanlage. Eine Bebauung wurde angedacht, aber wieder verworfen, weil sich hier der Raum städtebaulich beidseitig der Wegeverbindung aufweitet und nicht durch Baulichkeiten verstellt werden soll.

Da auf dem ehemaligen Flurstück 64/34 (altes Bahnwärtergebäude) die Erschließung eines abgetrennten Grundstückes durch das Festsetzen eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes noch möglich war, wurde hier eine Aufteilung des vorhandenen Baufensters vorgenommen. Bisher war dort eine Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes in Form eines Anbaus planungsrechtlich angedacht. Dieses wird zu Gunsten eines allein stehenden Baukörpers aufgegeben. Die Flurstücke wurden neu aufgeteilt in 64/130 und 64/131. Das Flurstück 64/131 ist mittlerweile bebaut.

Das Baufeld auf dem Flurstück 61/6 wird nach Osten erweitert, so dass an dieser Stelle ein Einzelhaus bei gleichzeitiger Einhaltung der Bauflucht errichtet werden kann.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1. Regionalplanung

Die Regionalplanung stuft Trittau als Unterzentrum im Ordnungsraum ein. Der Ort übernimmt damit die Aufgabe, seinen Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Bedarfs (Grundversorgung) zu versorgen. Weiterhin soll die Siedlungstätigkeit der Gemeinden künftig stärker auf den zentralen Ort konzentriert werden. Die Verantwortung des Ortsteiles Trittau besteht folglich in der Vorhaltung ausreichender Wohnbau- und Gewerbeflächen. Die Planinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 stehen mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

3.2. Flächennutzungsplan

Der mit seinen Änderungen wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Trittau aus dem Jahre 1976, der zur Zeit neu aufgestellt wird, stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen dar.

4. Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungskern der Gemeinde Trittau, südlich

der Straße Am Bahnhof, östlich der Bahnhofstraße (K 32) und westlich des Bahndammes der ehemaligen Bahnstrecke Schwarzenbek - Bad Oldesloe.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Die Zentrumsnähe als positiver Standortfaktor hat zur Siedlungsausweisung geführt.

5. Städtebauliche Planung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes bleiben für die allgemeinen Wohn- und die Mischgebiete wie im Ursprungsbebauungsplan Nr. 30 unverändert.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird als maximale Grundflächenzahl in Verbindung mit einer entsprechenden Geschossigkeit definiert.

Es wird im Bereich der neu gebildeten Baufenster der Flurstücke 64/130 und 64/131 weiterhin eine Grundflächenzahl für Einzelhäuser von 0,2 festgesetzt. Diese ist in das Verhältnis zu den Grundstücksgrößen von 670 qm (östlich neu) bzw. 790 qm (altes Bahnwärtergebäude) zu setzen. Es errechnen sich maximal mögliche Grundflächen von 134 qm bzw. von 158 qm.

Durch die notwendige Zufahrt (siehe Kapitel 6. Verkehr) für das neu gebildete östliche Grundstück wird die zur Berechnung der zulässigen Grundfläche heranzuziehende Grundstücksfläche kleiner. Die Gemeinde hält jedoch an der durch die zulässige GRZ von 0,2 seinerzeit definierten Maßstäblichkeit fest.

Der Bebauungsplan schränkt die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nicht ein.

Für das Mischgebiet an der Bahnhofstraße wurden zwingend zwei Geschosse festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem vorhandenen Bestand und folgt dem gestalterischen Willen, die Bahnhofstraße städtebaulich zu betonen.

Die Erweiterung des Baufensters des Flurstücks 61/6 erfolgt unter Beibehaltung der maximalen Grundflächenzahl von 0,25, so dass hier weiterhin eine starke Durchgrünung gewährleistet bleibt.

5.3. Bauweise

Im Bebauungsplan wurden unterschiedliche Bauweisen festgesetzt: Entlang der Bahnhofstraße (K 32) im Bereich der Mischbauflächen eine abweichende Bauweise, die die Länge der Gebäude zur Bahnhofstraße (K 32) auf 19 m begrenzt. Im Allgemeinen werden die sonst nach der BauNVO zulässigen 50 m Gebäudelänge der offenen Bauweise

nicht ausgeschöpft, da die Baufenster kleinflächig festgesetzt wurden.

5.4. Städtebauliche Flächenbilanz

Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Die Flächen teilen sich überschlägig wie folgt auf:

Wohngebiete (WA/WR):	ca.	1,0 ha
Mischgebiete:	ca.	0,7 ha
Verkehrsflächen:	ca.	0,2 ha
<hr/>		
Summe:	ca.	1,9 ha

5.5. Gestaltung

Die bauliche Dichte erfordert gestalterische Vorgaben, die die Baukörper als zusammengehörige Einheit erscheinen lässt und gleichzeitig individuelle gestalterische Vielfalt fördert. Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren, damit eine behutsame Integration der Neubebauung in die umgebenden Baustrukturen vollzogen wird.

Es geht darum, Ortsbild störende Extreme in Material- und Farbwahl zu vermeiden. Persönlichkeit soll sich in architektonischen und handwerklichen Details dokumentieren. Somit beziehen sich die auf Gebäude bezogenen Festsetzungen im Wesentlichen auf die Dachneigung und die Eindeckung mit Pfannen sowie auf Fassadenmaterialien und Farben.

Gestalterische Festsetzungen, die diesem Leitbild entsprechen, sind im Text Teil B formuliert und entsprechen denen des Ursprungsbebauungsplanes.

6. Grünordnung

Die im Ursprungsplan vorgesehenen Bepflanzungen sowie die textlichen Festsetzungen bleiben weitgehend unverändert.

Zum Bebauungsplan Nr. 30 wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, aus dem hervorging, dass sich die ökologische Situation im Gesamtgeltungsbereich verbessert. Aus dem Fachbeitrag wurden Festsetzungen im Text Teil B getroffen und Einzelbäume in der Planzeichnung, insbesondere an der Bahnhofstraße (K 32), als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus gibt es keine nennenswerte landschaftspflegerisch bedeutende Vegetation.

Auf einigen Flurstücken überschneiden sich zu erhaltende Bäume und Baugrenzen leicht. Bei den genannten Bäumen handelt es sich um wertvolle großkronige Bäume, die das Ortsbild stark prägen. Gleichzeitig stehen sie auf Grundstücken, die seit langem bebaut sind. Die Bäume überragen die Bebauung. Eine Berücksichtigung der z.T. großen Baumkrone durch ein Rückspringen der Baugrenzen, abweichend vom Bestand, würde

bedeuten, dass die Grundstücke städtebaulich nicht sinnvoll nutzbar wären. Nach einem möglichen Fortfall der Bäume soll der nötige Ersatz an einem anderen, besser geeigneten Standort des Grundstücks erfolgen.

Durch die Vergrößerung des Baufeldes im Flurstück 61/6 muss ein bisher als zu erhaltend festgesetzter Baum entfallen. Der Eigentümer wurde vertraglich dazu verpflichtet, als Ausgleich die Neuanpflanzung von 5 Straßenbäumen vor den Flurstücken 61/6, 189/62 und 190/62 zu finanzieren. Diese Bäume wurden im Bebauungsplan als Neuanpflanzungen festgesetzt, bisher aber noch nicht realisiert.

7. Verkehr

7.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße (K 32).

7.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Teilgebietes erfolgt über die nördlich gelegene Straße Am Bahnhof. Von dort zweigt ein ca. 4,00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ab, das die neu gebildeten Grundstücke erschließt.

Am Kopf wurde der zukünftige Weg entsprechend der DIN 14090 Feuerwehren gerecht 5,00 m breit ausgebildet.

Die quantitativ reichhaltigen und qualitativ attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen resultieren aus den Naherholungsbereichen der östlich angrenzenden Wälder der Hahnheide und aus dem südöstlich verlaufenden überregional bedeutenden Radwanderweg.

8. Emissionen und Immissionen

8.1. Lärmimmissionen

Der Plangelungsbereich ist von der verkehrlichen Emissionsquellen der Bahnhofstraße (K 32) betroffen. Aus diesem Grund sind in den textlichen Festsetzungen Teil B, Ziffer 4 Aussagen zum passiven Schallschutz getroffen worden.

Türen und Fenster von Aufenthaltsräumen, Schlaf- und Kinderzimmern sind in den Lärmpegelbereichen II bis V mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete, Weise sichergestellt werden kann.

Die geänderten überbaubaren Flächen der Flurstücke 64/130 und 64/131 sind über 80 m entfernt von der Bahnhofstraße (K 32) gelegen und durch die westlich liegenden Baukörper an der Bahnhofstraße abgeschirmt.

8.2. Altlasten

Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bahnhofsbereich, der aber inzwischen mit Wohnbebauung bebaut ist. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 37 wurden im Bahnhofsbereich bereits belastete und für Gärten ungeeignete Böden angetroffen. Auch wenn der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung eher im Norden des Bahnhofes gelegen haben soll, so wird doch empfohlen, bei Erdarbeiten verstärkt auf Bodenauffälligkeiten zu achten und bei Antreffen auffälligen Bodenmaterials einen Sachverständigen hinzuzuziehen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über die Gemeinde Trittau.

9.2. Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Trittau angeschlossen.

9.3. Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser soll entsprechend dem planerischen Gebot zum sparsamen Umgang mit dem Wasser und dem Gebot, möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Niederschlages dem Grundwasserhaushalt zuzuführen, auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Die Gemeinde Trittau hat auf Basis der §§ 31 und 31a des Landeswassergesetzes eine Niederschlagswasserbeseitigungssatzung am 12.12.2002 erlassen.

9.4. Feuerlöschrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

9.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Hanse AG gewährleistet.

9.6. Gas- / Wärmeversorgung

Das Gebiet wird von der E.ON Hanse AG mit Erdgas versorgt, ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

9.7. Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH Bad Oldesloe sichergestellt. Die Abfallentsorgung ist durch den Kreis Stormarn als Träger durch Satzung geregelt.

9.8. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen wird über einen konzessionierten Anbieter gewährleistet.

10. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Trittau keine Erschließungskosten nach den §§ 123 ff. BauGB entstehen.

Trittau, den 06. 7. 09



(Walter Nussel)
Bürgermeister