

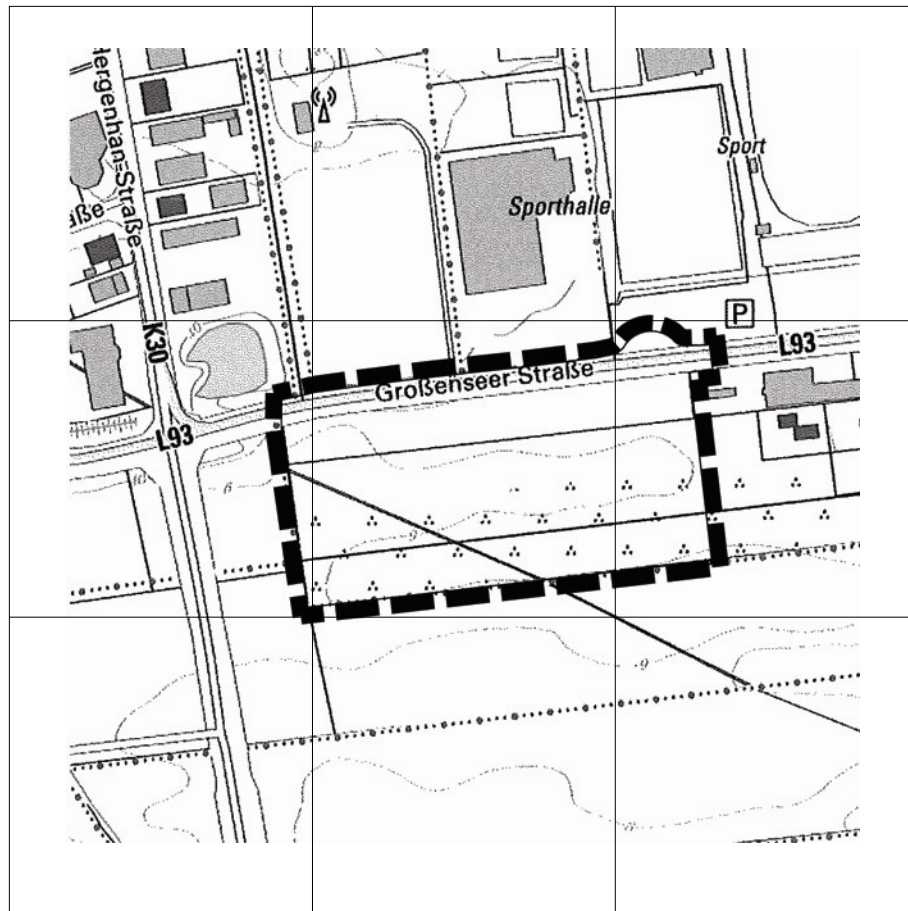
Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

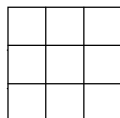
Bebauungsplan Nr. 56

Gebiet: Südlich Großenseer Straße, östlich Bürgerstraße

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB



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

1. Planinhalt

1.1. Städtebau

Im Zuge der aktuellen Bestrebungen zum Ausbau des Ortszentrums und der damit einhergehenden Neuaufstellung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes hat die Gemeinde ein durch die Firma ‚bulwiengesa AG‘ gutachterlich begleitetes Szenario als zukünftigen Handlungsrahmen beschlossen.

Bestandteil dieser nachhaltigen und zukunftsfähigen Gesamtlösung ist die mit der vorliegenden Planung verfolgte Verlagerung eines Verbrauchermarktes an die Großenseer Straße. Im Gegenzug steht dann eine bisher durch diesen Markt in Anspruch genommene Fläche an der Bürgermeister-Hergenhan-Straße wieder der dort gebietstypischen gewerblichen Nutzung zur Verfügung.

Dazu wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Größe der Verkaufsfläche ist auf max. 4.500 m² begrenzt. Davon sind insgesamt 500 m² für untergeordnete Betriebe zugelassen. Die zugelassenen Randsortimente beschränken sich auf 15 % der Verkaufsfläche. In den Obergeschossen werden, zur Unterstützung der Versorgungsfunktion des Standortes weitere ergänzende Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Gesundheit, Floristik, Telekommunikation, Zeitschriften/Bücher/Tabakwaren, Dienstleistung und Handwerk zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 für die Hauptgebäude sowie eine Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 0,8 und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 12 m begrenzt. Auf den Stellplatzflächen sind auf max. 1/3 der Fläche auch überdachte Stellplätze zulässig.

Zur Begrünung und Abschirmung des Plangebietes sind Strauchpflanzungen, Knickstreifen und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Weitere gestalterische Festsetzungen regeln die Gestaltung von Fassaden und Werbeanlagen. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 3,4 ha.

1.2. Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt von der im Norden gelegenen Großenseer Straße über einen Kreisverkehr mit 35 m Durchmesser. Die interne Erschließungsstraße übernimmt ebenfalls eine Erschließungsfunktion des im südlich angrenzenden Bereich geplanten Baugebietes. Zusätzlich besteht eine separate Zufahrt für die Feuerwehr von der Großenseer Straße.

1.3. Immissionen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (LAIRM CONSULT, April 2017) wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm, Verkehrslärm, Sportlärm und Freizeidlärm

getrennt ermittelt. In der Nachbarschaft befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Neben den vorhandenen Nutzungen wurden ergänzend auch die geplanten weiter westlich gelegenen Sonder- und Gewerbegebietsflächen eingerechnet.

In den Baugrenzen des Plangeltungsbereiches werden sowohl die Immissionsgrenzwerte als auch die Orientierungswerte für Gewerbegebiete tags und nachts eingehalten. Die durch den Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehre sind nicht beurteilungsrelevant.

1.4. Wasserwirtschaft

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers stehen ausreichende Vorflutkapazitäten zur Verfügung. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Regenrückhalteeinrichtung mit Vorklärbecken, südöstlich verläuft der sogenannte westliche Entwässerungsgraben. Aufgrund der unterschiedlichen Qualität des anfallenden Oberflächenwassers, unbelastetes Dachwasser sowie belastetes Wasser von den Stellplatzflächen, kann eine getrennte Ableitung in die dafür jeweils geeigneten Systeme erfolgen. Sofern sich im Rahmen der Entwässerungsplanung die Notwendigkeit weiterer Einrichtungen zur Klärung des Niederschlagwassers ergibt, sind diese auf dem Grundstück vorzusehen.

Für die Gemeinde Trittau besteht ein genereller Anschlusszwang an die öffentliche Regenwasserkanalisation, eine Versickerung von Regenwasser ist daher grundsätzlich nicht zulässig. Lediglich bei Überschreitung der Kapazitätsgrenze des öffentlichen Systems wird einer Versickerung auf privaten Grundstücksflächen zugestimmt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a Baugesetzbuch (BauGB) wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

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 werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung betrachtet. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zu Städtebau, Immissionen, Landschaftspflege, Wasserwirtschaft, Verkehr und Immissionen vorgebracht.

Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume

und des Innenministeriums vom 09.12.2013', sowie dessen Anlage durchgeführt worden.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend aufgeführt sind nur für die Planung wesentliche Anregungen.

- **Städtebau**

Anregungen:

Es wird auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes 2008-04-03, 4 CN 4/07 verwiesen wonach sichergestellt sein muss, dass innerhalb des Plangebietes die Entstehung einer Konkurrenz bezüglich der zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen ausgeschlossen ist. Weiterhin wird empfohlen, die Festsetzung der Randsortimente im Kontext mit den Hauptsortimenten zu konkretisieren.

Entscheidung der Gemeinde:

Das Grundstück befindet sich im Besitz eines einzelnen Eigentümers. Eine Reservierung von Verkaufsflächen bzw. Sortimenten im Sinne der Erringung eines Wettbewerbsvorteiles ist daher nicht möglich.

Zur Klarstellung der Randsortimente wird deren Zulässigkeit in Bezug zur gesamten Verkaufsfläche definiert und mit max. 15% bestimmt. Zusätzlich ist eine Sortimentsliste in der Begründung aufgenommen.

- **Landschaftspflege**

Anregungen:

Das naturschutzfachliche Ausgleichskonzept muss zum Satzungsbeschluss vorliegen, der vorgesehene Ausgleich muss nachgewiesen sein. Knickverlust muss im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden.

Entscheidung der Gemeinde:

Der erforderliche flächige Ausgleich von 7.404 m² sowie 28 m Knickausgleich sind vertraglich im Ökokonto 'Wilfried Druba' in der Gemeinde Feldhorst gesichert.

4. Gründe für die Wahl des Planes

Vor dem Hintergrund einer Umsetzung der gutachterlich begleiteten Gewerbeflächenentwicklung bestehen zu der beabsichtigten Einzelhandelsansiedlung an diesem Standort keine Alternativen. Im Rahmen eines Nahversorgungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet hat die Gemeinde sich intensiv mit der Strukturanalyse sowie der Prognose des zukünftig benötigten Einzelhandelsangebotes befasst.

In der Wirkungsanalyse wurden, vor dem Hintergrund einer anhaltend zunehmenden Bevölkerungsentwicklung, siedlungsstrukturell eingebundene Einzelhandelsvorhaben untersucht. Folgende grundlegende Untersuchungsschwerpunkte wurden bei der Ausarbeitung des Nahversorgungskonzeptes in die Alternativenbetrachtung einbezogen:

- Erhalt bzw. Verbesserung der bestehenden Nahversorgungsabdeckung auch hinsichtlich einer fußläufigen Erreichbarkeit.
- Ausgewogene Angebotsstruktur zum Schutz und zur Aufwertung der Funktionsfähigkeit des Ortszentrums.
- Markt- und standortgerechte Entwicklungsmöglichkeiten aller betrachteten Betriebe in zentraler Ortslage um den Schützenplatz / Meiereigrundstück / Kirchenstraße.
- Berücksichtigung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Gemeinde, insbesondere der angestrebten Siedlungsentwicklung in südliche Richtung und Neuordnung des Gewerbegebietes an der Bürgermeister-Hergenhan-Straße.

Speziell die mit der vorliegenden Planung vorbereitete Umsiedlung eines Marktes von der Bürgermeister-Hergenhan-Straße an die Großenseer Straße wird bereits zum derzeitigen Zeitpunkt für sinnvoll erachtet, da auf diese Weise eine Neuordnung des Gewerbegebietes an der Bürgermeister-Hergenhan-Straße ermöglicht wird.

Trittau,

Bürgermeister