

Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Erschließung
- d. Immissionen

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Trittau besitzt derzeit 2 Änderungen. Mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes soll zum einen dem Wunsch eines Eigentümers an der Campestraße nach Errichtung eines Mehrfamilienhauses entsprochen werden, zum anderen soll die seinerzeit im Ursprungsplan vorgesehene Verlagerung der Campestraße, deren Realisierung nicht mehr vorgenommen werden soll, planungsrechtlich dem Bestand angepaßt werden. Außerdem sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücke südlich der Poststraße Stellplätze vorgesehen.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Trittau ist nach den Zielsetzungen des Regionalplanes I Unterzentrum innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg. Für Trittau sind Siedlungsgebiete zentraler Orte (Besondere Wirtschaftsräume) außerhalb der Achsen im Hamburg-Nachbarraum ausgewiesen.

Die beabsichtigten Planänderungen berühren die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der im Jahre 1976 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung durch die geplanten Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes nur unwesentlich berührt wird (für eine Bautiefe entlang der Campestraße soll nunmehr entsprechend dem Bestand ein WA-Gebiet festgesetzt werden), wird davon ausgegangen, daß die Vorgaben des Flächennutzungsplanes nicht berührt sind.

d. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt folgendes Gebiet:

nördlich Campestraße und südlich Poststraße

und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: südliche Straßenbegrenzungslinie der Poststraße;
- im Osten: westliche Grenze der Flurstücke 146/3, 146/2, 145/4 und 145/24;
- im Süden: südliche Grenze des Flurstücks 145/24;
- im Westen: östliche Grenze der Flurstücke 145/24, 152/16, 145/20 und 145/19

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Entlang der Poststraße ist eine zweigeschossige Straßenrandbebauung vorhanden, im mittleren Teil des Plangebietes besteht ein Gebäude der Post sowie ein zweigeschossiges Wohngebäude. An der Campestraße ist ein eingeschossiges Wohnhaus vorhanden, das Flurstück 145/4 ist unbebaut.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen und den Zielsetzungen der Gemeinde für das Gebiet überarbeitet. Entlang der Poststraße verbleibt es bei der Kerngebietsfestsetzung, die jedoch um allgemein zulässige Wohnungen oberhalb der Erdgeschosse ergänzt wird. Aus Gründen der Ortsgestaltung werden außerdem Tankstellen ausgeschlossen. Im mittleren Teil des Plangebiets wird die MK-Gebietsfestsetzung des Ursprungsplans geändert in MI-Gebiet. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen und auch gewünschten Durchmischung von Wohnen mit anderen Nutzungen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und alle Arten von Vergnügungsstätten sind hier ausgeschlossen, um die Wohnruhe der angrenzenden Wohngebäude entlang der Campestraße nicht durch übermäßiges Verkehrsaufkommen zu stören. Entlang der Campestraße wird entsprechend dem Bestand nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um ein weitgehend störungsfreies Wohnen zu ermöglichen und dem vorhandenen Gebietscharakter, der vom Typus her eher einem WR-Gebiet entspricht, Rechnung zu tragen, sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsplan für das MK- und nunmehr festgesetzte MI-Gebiet reduziert. Aufgrund des Bestandes ermöglichen die getroffenen Festsetzungen zur Grund- und Geschößflächenzahl dennoch eine deutliche Erweiterung der realisierten vorhandenen Gebäudesubstanz. Für die Bebauung entlang der Poststraße wird eine Zweigeschossigkeit zwingend vorgeschrieben, um ein einheitliches Straßenbild sicherzustellen.

Die Baugrenzen werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nunmehr entsprechend dem Bestand unter Berücksichtigung der möglichen Nutzungen und festgesetztem Maß der Nutzung abweichend vom Ursprungsplan festgesetzt. Auf die Ausweisung einer Bauweise wird im Kerngebiet verzichtet, da die im Ursprungsplan vorgesehene geschlossene Bauweise nicht realisiert wurde und dem Gebäudebestand nicht entspricht. Für das festgesetzte WA-Gebiet erfolgt eine Ausweisung als offene Bauweise ohne weitere Beschränkungen, da die im Ursprungsplan zwingend vorgeschriebenen Reihenhäuser der Struktur der Campestraße nicht entsprechen und auch nicht realisiert wurden.

Die Gestaltungsfestsetzungen aus dem Ursprungsplan betreffend Dachneigung und Sockelhöhe werden übernommen. Entlang der Campestraße erfolgt zusätzlich eine Festsetzung bezüglich der Einfriedungen, um das Straßenbild mit Laubhecken weiter zu unterstützen. Außerdem wird für das WA-Gebiet festgesetzt, daß Nebengebäude und Garagen wie der Hauptbaukörper auszuführen sind, um eine Homogenität der baulichen Entwicklung zu erreichen.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die der Erschließung der seinerzeit festgesetzten Reihenhäuser dienen, sind nunmehr entbehrlich, da die Erschließung aller Grundstücke gesichert ist.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Da mit dieser Bebauungsplanänderung neues Baurecht nicht geschaffen wird, sind Eingriffe in den Naturhaushalt nicht gegeben. Die Grünfestsetzungen des Ursprungsplanes bezüglich der Erhaltung von Einzelbäumen und sonstigen Bepflanzungen werden, wo sinnvoll, übernommen und durch weitere Erhaltungsgebote ergänzt. Zur Eingrünung der geplanten Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich der Poststraße ist eine Überstellung der Fläche mit Laubbäumen vorgesehen.

c. Erschließung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Die im Ursprungsplan festgesetzte Verschiebung der Campestraße ist nicht mehr Planungsziel der Gemeinde, so daß die Campestraße nun entsprechend der vorhandenen Linienführung festgesetzt wird. Auf dem heute vorhandenen Schotterplatz wird eine Grünfläche und die Errichtung von Parkplätzen geplant. Die bislang nicht realisierte öffentliche Wegeverbindung des Ursprungsplanes (Straße E) wird auch weiterhin als Planungsziel als Verkehrsfläche festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich der Poststraße soll eine Stellplatzanlage zur Reduzierung des Parkdrucks im Ortszentrum entstehen und wird entsprechend ausgewiesen.

d. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen der Poststraße beeinträchtigt. Der erforderliche Schallschutz wurde überschläglich gem. der DIN 18005 ermittelt. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen. Die festgesetzte Stellplatzanlage wurde hinsichtlich zu erwartender Immissionen ebenfalls überprüft. Die vorgesehenen Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 sind eingehalten, so daß keine Maßnahmen erforderlich sind. Die Berechnungen können neben der Begründung eingesehen werden.

3. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die zentralen Wasserversorgungseinrichtungen sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom AG, Bezirksbüro Zugangsnetze 65, Herrmann-Bössow-Str. 6-8 in 23843 Bad Oldesloe so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Trittau.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102-494550, zu erfragen.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH.

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

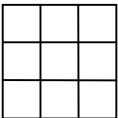
4. Billigung der Begründung

Die Begründung zum B-Plan Nr. 2, 3. Änderung der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 02.07.1998 gebilligt.

Trittau,

Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STÄDTESBAU - LANDSCHAFT

DPL. ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT