

V o r l a g e

für die Sitzung des Planungsausschusses
der Gemeinde Trittau am 26.05.2016

zu TOP 9.: Bebauungsplan Nr. 58 (Zusammenschluss von Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 5)
Gebiet: zwischen Poststraße und Campestraße
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Vorstellung des Vorentwurfes

I. Sachverhalt:

Anlässlich verschiedener Anfragen hinsichtlich der möglichen rückwärtigen Bebauung an der Poststraße (gerade Hausnummern 14 bis 22) hat sich der Planungsausschuss bereits mehrfach, zuletzt am 10.03.2016 (TOP 15), mit der Thematik (nichtöffentlich) befasst. Dabei war man sich im Ausschuss zum einen bereits darüber einig, die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (**Anlage 1**) vorgesehene verkehrliche Verbindung zwischen Poststraße und Campestraße (zwischen Poststraße 16 und 18) nicht mehr zwingend weiter zu verfolgen und zu fordern.

In Bezug auf die straßenabgewandte Seite zur Poststraße wurde zum anderen durchaus auch aus Gründen der geänderten baulichen Anforderungen im Hinblick auf die energetischen Gesichtspunkte Bereitschaft gezeigt, Gebäudehöhen um die 10 m zuzulassen. Der Bebauungsplan Nr. 2 (3. Änderung) sieht indes nur Vorgaben zur (zwingenden) Zweigeschossigkeit vor, jedoch nicht zu einer abstrakten Höhe, so dass dieses aktuell mit den gemeindlichen Vorstellungen sogar in Übereinstimmung stehen würde.

Geplant ist, auf dem bisher als Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzten Grundstücksteil in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ein zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und einem Flachdach bis zu einer Höhe von 10,50 m zu errichten. In dem Mehrfamilienhaus sollen womöglich sieben Wohneinheiten geschaffen werden. Der Bau einer Tiefgarage ist mit 10 Stellplätzen beabsichtigt. Die Zu- und Abfahrt wäre über die Poststraße abzuwickeln. Insbesondere wird zu entscheiden sein, bis zu welcher Gebäudehöhe aus gemeindlicher Sicht diese festgesetzt werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 5 (Neuaufstellung, **Anlage 2**) südöstlich an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 angrenzend, setzt eine zwingende Zweigeschossigkeit mit einer Firsthöhe

von 12 m an der Poststraße und im hinteren Teil abgestuft eine Firsthöhe von 9 m (ohne Geschossfestsetzung) fest.

Hier gibt es ebenfalls Überlegungen, ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Staffelgeschoss und einer Firsthöhe von knapp unter 10 m im rückwärtigen Teil des Grundstückes zu errichten. Vorgesehen sind dort, bis zu 21 Wohneinheiten zu schaffen. Die Stellplätze sollen hauptsächlich in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Um dieses Projekt zu entwickeln, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 insbesondere im Hinblick auf die Firsthöhe und einer marginalen Anpassung der Baugrenze.

Unter Berücksichtigung des Projektes auf dem Grundstück Poststraße 16 wäre es zu überlegen, diesen Bereich insgesamt aus den beiden Bebauungsplänen herauszutrennen und einen „neuen“ Bebauungsplan mit der Nummer 58 aufzustellen. Gleichzeitig wäre zu überlegen, die verkehrliche Erschließung insgesamt als eine Umfahrungslösung mit Anbindungen an die Poststraße herzustellen. Auch sollte in Betracht gezogen werden, Anpassungen an den Baulinien vorzunehmen.

Die Überplanung des Gebietes stellt sich als innerörtliche Verdichtung dar, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden könnte.

II. Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss empfiehlt, die Gemeindevertretung möge beschließen:

A. Aufstellungsbeschluss:

1. Für das Gebiet südwestlich der Grundstücke Poststraße 16 bis 24 (gerade Hausnummern) und nordwestlich der Grundstücke Campestraße 8 bis 16 (gerade Hausnummern) wird der Bebauungsplan Nr. 58 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

– Städtebauliche Ordnung der innergebietlichen Wohnentwicklung.

2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes und der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden soll das Büro PLANLABOR Stolzenberg in Lübeck beauftragt werden.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
5. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

B. Vorstellung des Vorentwurfes

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 bestehend aus der Planzeichnung mit Text und Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, ist entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen. Die betroffenen Naturschutzverbände und Nachbargemeinden sind ebenfalls zu beteiligen. Sie sind zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Abstimmungsergebnis:

Zahl der Ausschussmitglieder:

davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: