

Gemeinde Trittau

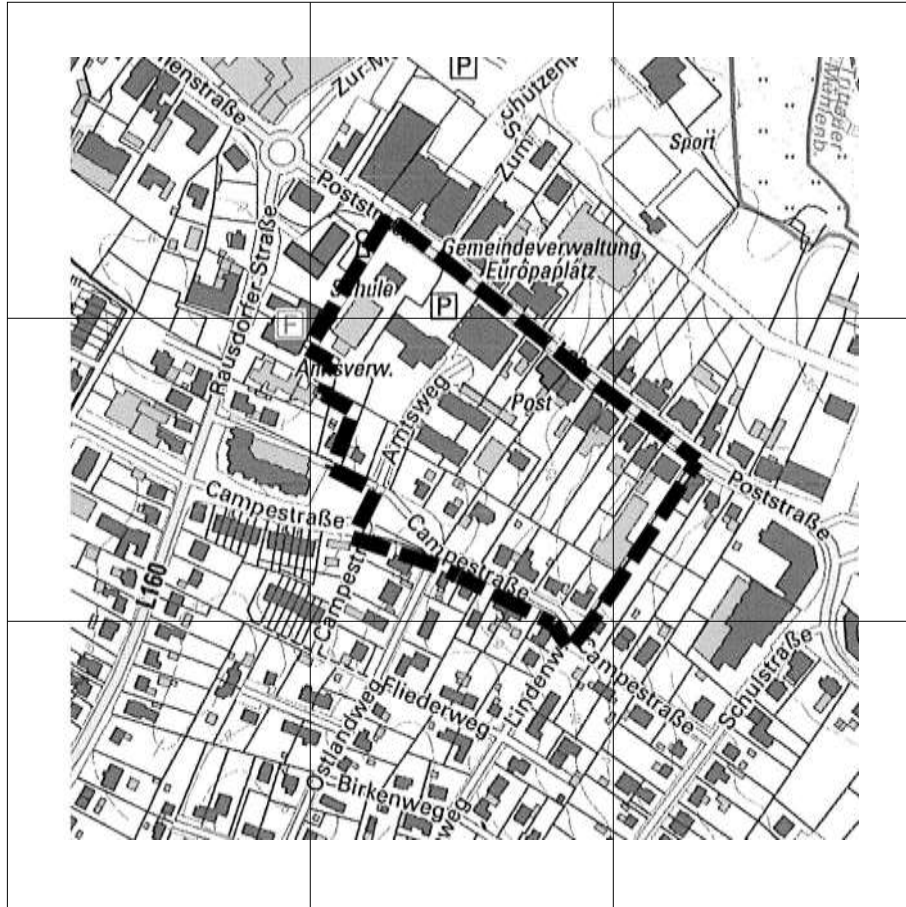
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 58

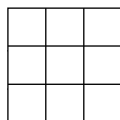
Gebiet: zwischen Europaplatz / Poststraße und Campestraße

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Planstand: Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB, PA 21.03.2017



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

I. Übersicht zum Beteiligungsverfahren

A. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, ohne Stellungnahme

Feuerwehr Trittau

Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein

Abfallwirtschaft Südholstein

B. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, keine Anregungen

IHK zu Lübeck, 20.02.2017

Gemeindeverwaltung Trittau Sachgebiete 1/2, 1/3, 23.01.2017

C. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, mit Anregungen und/oder Hinweisen

Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn, 13.02.2017
berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

Vodafone Kabel Deutschland, 16.02.2017
berücksichtigt, siehe 2. Ver- Entsorgung

Telekom, 26.01.2017
berücksichtigt, siehe 2. Ver- Entsorgung

Archäologisches Landesamt, 24.01.2017
berücksichtigt, siehe 6. Archäologie

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, 24.01.2017
berücksichtigt, siehe 5. Verkehr

Schleswig-Holstein Netz AG, 16.02.2017
berücksichtigt, siehe 2. Ver- Entsorgung

Handwerkskammer Lübeck, 16.02.2017
berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

Landrat des Kreises Stormarn, 15.02.2017
zu Städtebau: berücksichtigt, siehe 1. Städtebau
zu Brandschutz: berücksichtigt, siehe 7. Brandschutz
zu Emissionen/Immissionen: berücksichtigt, siehe 3. Immissionen
zu Altlasten: berücksichtigt, siehe 4. Altlasten
zu Denkmalpflege: berücksichtigt, siehe 6. Archäologie

D. Bereits vorliegende Anregungen der Öffentlichkeit

Anregung für Grundstück Poststraße 30a23.12.2016

nicht berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

Anregung zur Gestaltung, 25.08.2017

nicht berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

Anregung zur Stellplatznutzung am Verwaltungsgebäude, 02.08.2016

zur Kenntnis genommen, siehe 1. Städtebau

Einwendungen zur baulichen Dichte, 11.08.2016 teilw. berücksichtigt, siehe 1.

Städtebau

Diverse private Anregungen:

1. Anfrage zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen, 08.08.2016, telefonisch vorgetragen,

2. Bitte um Vergrößerung der MI 1-Fläche, 12.12.2016 persönlich vorgetragen,

3. Bitte um Anpassung der Planung an ein konkretes Bauvorhaben, 12.02.2017,

4. Anmerkungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, 21.02.2017

teilw. berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

II. Abwägung

1. Anregungen und Hinweise zu Städtebau und Planung

Landrat des Kreises Stormarn, 15.02.2017

Die Abgrenzung zwischen MI 2 und WA 1 ist in der Planzeichnung (schwarz-weiss) nicht zu erkennen. Es sollte eine Knöllchenlinie ergänzt werden.

Im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens sollen auch die Bebauungspläne Nr. 2 (+ 3. Änderung) und Nr. 5 teilaufgehoben werden. Ich weise darauf hin, dass es dafür eines eigenen, formellen Aufhebungsverfahrens bedarf. Sollte dies ggf. an das vorliegende Verfahren „angedockt“ sein, wäre die Aufhebung zumindest auch im Titel des Bebauungsplanes zu benennen und in der Begründung zu erläutern. Außerdem wären die Teilaufhebungsbereiche in der Planzeichnung zu kennzeichnen.

Grundsätzlich ist jedoch eine Aufhebung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht möglich, insofern bestehen bereits aus planungsrechtlicher Sicht Bedenken.

Höhenbezugspunkte sind stets eindeutig festzusetzen. Eine Erschließungsstraße kann als Definition nur herangezogen werden, wenn diese schon vorhanden ist oder deren Höhenlage abschließend festgesetzt wird. Da im hinteren Bereich Baugrundstücke vorhanden sind, die möglicherweise erst durch eine private

Erschließungsstraße erschlossen werden können, ist die Definition unklar und deren Höhenlage ggf. noch nicht bekannt. Die Höhenbezugspunkte für die rückwärtigen Grundstücke sollten noch einmal überprüft und eindeutig festgesetzt werden.

Es wird empfohlen zu prüfen, ob nicht GFL-Rechte für die rückwärtig gelegenen Grundstücke ohne direkten Zugang zur öffentlichen Straße festgesetzt werden sollten.

Die Bauaufsicht weist darauf hin, dass in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 (neu) im Bereich der Häuser 18-26 eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, die nun nicht mehr übernommen wird. Ist dies bewusst weggelassen worden?

Für die Gemeinbedarfsfläche fehlt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Baugrenzen, Gebäudehöhen, GR), so dass der Bebauungsplan hier nur den Charakter eines einfachen Bebauungsplanes aufweist. Zur Bestimmung der Zulässigkeit des Maßes der zukünftigen baulichen Nutzung kann dann nur die Prägung der Umgebung und ggf. der vorhandenen Bebauung herangezogen werden. Ist hier eine Erweiterung / Vergrößerung beabsichtigt, wird geraten, hier das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen.

Die mit Gehrechten belastete Fläche ist in der schwarz-weiß-Darstellung kaum von einer Grünfläche zu unterscheiden. Es ist außerdem nicht klar, ob es sich hier um ein festgesetztes Gehrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB handeln soll. Dann sollte das Planzeichen 15.5 PlanZV verwendet werden. Zudem ist anzugeben, zu wessen Gunsten das Gehrecht festgesetzt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung eines Gehrechtes für z.B. die Allgemeinheit in einem Bebauungsplan den Grundstückseigentümer nicht unmittelbar dazu verpflichtet ein solches zu gewähren oder die Fläche als öffentliche Straße/ Fußgängerfläche auszugestalten.

Abwägung

Die Hinweise des Kreises zum Planungsrecht werden teilweise berücksichtigt. Die Planzeichnung wird um eine Kennzeichnung der Abgrenzung zwischen MI 2 und WA 1 ergänzt.

Es werden Höhenbezugspunkte festgesetzt und den jeweiligen Baugebieten zugeordnet.

Ein (Teil-) Aufhebungsverfahren für die B-Pläne Nr. 2, 2, 3. Änderung und 5 neu wird nicht für erforderlich gehalten. Mit Aufstellung des B-Planes Nr. 58 werden die betroffenen Bereiche überplant und verlieren ihre Gültigkeit. Die Darstellung der Aufhebungsbereiche in der Begründung dient lediglich einer nachrichtlichen Information. Zur Klarstellung des Sachverhaltes wird die Begründung präzisiert.

Einer Festsetzung von GFL-Rechten für die hinteren Grundstücksteile wird nicht gefolgt. Hier soll einer zukünftigen Grundstücksneuordnung der inneren Flächen nicht vorgegriffen werden, aus diesem Grunde sollen auch keine Grundstückszufahrten von der L 93 festgesetzt werden.

Eine geschlossene Bauweise soll bewusst nicht mehr festgesetzt werden, die bauliche Entwicklung soll sich durchaus am derzeitigen Bestand orientieren und den städtischen Charakter der Poststraße aufnehmen zu dem auch Öffnungen im geschlossenen Straßenbild gehören. Es sind jedoch Grenzbebauungen möglich, hierfür sind dann im Baugenehmigungsverfahren die landesplanerischen Vorschriften maßgeblich.

Die Anregung zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche wird nicht berücksichtigt. Die Flächen werden zu Festsetzungen nach §9 (1) Nr. 5 BauGB entwickelt und bedürfen daher keiner gesonderten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (vergl. Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB Kommentar, 10. Auflage). Im vorliegenden Fall ist der Zweck der Gemeinbedarfsfläche durch die Bestimmung 'öffentliche Verwaltungen, sozialen, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' hinreichend definiert.

Das festgesetzte Gehrecht an der Poststraße dient der Allgemeinheit sowie Ver- und Entsorgern. Insofern wird der Hinweis des Kreises berücksichtigt und die Begünstigten werden näher benannt. Die Gemeinde beabsichtigt mit den jeweiligen Eigentümern Gestattungsverträge zu schließen und die Flächen für die öffentliche Nutzung herzustellen.

Handwerkskammer Lübeck, 16.02.2017

Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung der betroffenen Betriebe erwartet.

Abwägung

Die Anregung wird durch die Gebietsausweisung berücksichtigt. Handwerksbetriebe werden durch die Darstellungen nicht beeinträchtigt. Das Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung richtet sich nach den Vorgaben des BauGB. Eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden.

Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn, 13.02.2017

Seitens der WAS werden keinerlei Anregungen vorgebracht. Die Bestrebungen der Gemeinde in Richtung auf eine attraktive Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerörtlichen Bereiches wird begrüßt. Die WAS unterstützt gerne derartige gemeindliche Bestrebungen da sie in der Regel eine Steigerung der Gesamtattraktivität eines Standortes bewirken und somit auch die Ansiedlungsaktivitäten des WAS begünstigen.

Abwägung

Die zustimmende Stellungnahme der WAS wird zur Kenntnis genommen.

Private Anregung für Grundstück Poststraße 30a/23.12.2016

Das Grundstück ist aktuell im vorderen Bereich mit einer gemischt genutzten Immobilie bebaut, die im Erdgeschoss einen Frisörbetrieb beherbergt und im Obergeschoss zu Wohnzwecken genutzt wird. Der rückwärtige Grundstücksteil wird aktuell als Stellplatzfläche vom Edeka-Markt-Süllau genutzt. Wie der Presse zu entnehmen war, ist der Umzug des Edeka-Marktes auf das Grundstück der ehemaligen Meierei geplant, so dass die Nutzung der Stellplatzfläche nicht mehr notwendig ist.

Die Einwender planen daher mit den Architekten Westphal+Berwing GmbH, Bogenstraße 30, 22926 Ahrensburg den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem rückwärtigen Grundstücksteil des o.g. Grundstücks mit der Flurstücksnummer 374/144.

Hintergrund der Planung ist die Schaffung von 7 Wohneinheiten, von denen mindestens 6 (1. und 2. Obergeschoss) auf dem freien Wohnungsmarkt vermietet werden sollen. Für die Wohnung im Staffelgeschoss behalten die Einwender sich eine Eigennutzung vor. Es sei angedacht, hier eine zentral gelegene, barrierefreie Wohneinheit zu schaffen.

Hierzu haben die Architekten eine Vorplanung erarbeitet, die von einem Baukörper mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ausgeht. Eine Entscheidung, ob das Gebäude unterkellert wird und eine Tiefgarage erhält, soll erst später, nach Durchführung einer für Januar angedachten Baugrunduntersuchung, getätigt werden. Die geplante GRZ beläuft sich aktuell auf 0,47, die geplante Firsthöhe liegt bei 9,75 m bis 10 m. Die Zufahrt erfolgt entweder entlang der Grenze zum Nachbargrundstück Nr. 30 oder über die Zufahrt des Edeka-Marktes. Hier gäbe es eine privatrechtliche Vereinbarung, die ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des betreffenden Grundstückes einräumt. Das Vorhaben sei am 22.12.2016 im Rathaus persönlich vorgestellt worden, dabei sei den Einwendern mitgeteilt worden, dass der B-Planentwurf für Januar/Februar 2017 zur Auslegung bestimmt sei und es sinnvoll sein könne, den Geltungsbereich bis zum Grundstück der Einwender auszudehnen. Innerhalb der vorgesehenen Festsetzungen des B-Planentwurfes ließe sich das Vorhaben des Einwenders darstellen. Es wurde ebenfalls signalisiert, dass das Vorhaben aufgrund des Bedarfs an Mietwohnungen positiv gesehen werde.

Es wird daher gebeten, den Geltungsbereich neu zu fassen und das Grundstück Poststraße 30a, Flurstück 374/144, Flur 7, Gemarkung Trittau mit einzuschließen.

Sofern eine Kostenübernahme für notwendig erachtet wird, bitten die Einwender um einen konkreten Vorschlag der Gemeinde.

Abwägung

Der Anregung, den Geltungsbereich auszuweiten wird nicht gefolgt. Die Gemeinde unterstützt grundsätzlich die Bauabsichten der Antragsteller und betont, dass nach derzeitigem Planungsrecht (B-Plan Nr. 5) eine 2-geschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei einer Firsthöhe von 12 m möglich ist. Die vorgesehene GRZ von 0,47 überschreitet die nach derzeitigem Planungsrecht max. zulässige GRZ geringfügig. Diese Überschreitung ist jedoch, sofern sie durch Stellplätze, Garagen mit Zufahrten oder Nebenanlagen verursacht wird, gem. § 19(4) BauNVO zulässig.

Die Gemeinde sieht allerdings planerischen Regelungsbedarf für das angesprochene Grundstück im Zusammenhang mit der Neuordnung der benachbarten Einzelhandelsfläche. Im Rahmen einer Überplanung der derzeit als Mischgebiet festgesetzten Fläche sollen dann auch die Grundstücke Poststraße Nr. 28 bis 30a (gerade Hausnummern) in ein neu aufzustellendes Planverfahren einbezogen werden. Dies erscheint sinnvoll, um die nachbarlichen Auswirkungen der Planveränderungen abschließend beurteilen zu können.

Private Anregung zur Gestaltung, 25.08.2016

Es wird sich auf die Sitzung des Planungsausschusses am 30.06.2016 bezogen und kritisiert, dass auf dieser Sitzung ein Antrag zur Aufhebung von gestalterischen Festsetzungen einstimmig ‚durchgewinkt‘ wurde. Das Zurücknehmen der ursprünglichen Gestaltungsvorschriften bedeute, dass ein ‚historischer Teil‘ des alten Trittaus einer baulichen Beliebigkeit geopfert werde.

Abwägung

Der Einspruch wird nicht berücksichtigt. Der hier kritisierte Beschluss hat die Streichung des 1. und 2. Absatzes des Punktes 7 der textlichen Festsetzungen zum Inhalt. Damit wird auf Festsetzungen zu Dachform- und Material sowie auf gestalterische Vorgaben für Garagen und Nebengebäude verzichtet. Die Gemeinde möchte den Gestaltungsspielraum im Wohngebiet erweitern, eine Beeinträchtigung historisch bedeutsamer Zusammenhänge ist mit dem Verzicht auf diesen Teil der gestalterischen Festsetzungen nicht verbunden. Für die Bebauung südlich der Campestraße gilt kein Bebauungsplan mit Gestaltungsvorgaben. Die Vorgaben für die Zulässigkeit der Bebauung werden in Bezug auf die Gestaltung angeglichen.

Private Anregung zur Stellplatznutzung am Verwaltungsgebäude, 02.08.2016

Es wird darum gebeten, dass die Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Eigentümern der Reihenhäuser Amtsweg 2-12 und 14-24 vom 25.01.1983 sowie vom 01.02.1983 bezüglich der Einräumung eines Dauerparkrechtes auf Stellplätzen am Verwaltungsgebäude auch nach Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes weiterhin erfüllt werden.

Abwägung

Die Bitte nach Aufrechterhaltung des Parkrechtes wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird eine ggf. in Zusammenhang mit einer Erweiterung des Amtsgebäudes veränderte Stellplatzsituation mit den betroffenen Eigentümern am Amtsweg rechtzeitig abstimmen.

Private Einwendungen zur baulichen Dichte 11.08.2016 Die Einteilung in 2

verschiedene Allgemeine Wohngebiete wird kritisiert, hierdurch würde ein 2-Klassen-Baurecht geschaffen. Das Baufenster im WA 1 biete durch seine Größe und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung die Möglichkeit einer massiven Verdichtung des Baugebietes. Eine bestimmte Bauart ist im WA 1 dagegen nicht festgesetzt, es können also Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen und Reihenhäuser entstehen. Es wird die Gefahr einer massiven Bebauung und eine Verletzung nachbarschützender Interessen gesehen. Das Gebiet sei insgesamt durch eine kleinteilige Bebauung geprägt. Es wird befürchtet, dass hier weit über 30 Wohneinheiten entstehen könnten. Es wird ein Ausschluss von Staffelgeschossen gefordert, um die Massivität der Baukörper zu beschränken. Die Form der möglichen Bebauung würde die angrenzenden Grundstücke im Gebiet WA 2 erheblich beeinträchtigen.

Es wird eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der Nachbargrundstücke durch eine Zunahme des KFZ-Verkehrs sowie des Personenaufkommens und damit einhergehend eine Erhöhung der Lärm- und Abgasimmissionen erwartet. Es wird angeregt, die südliche Baugrenze des WA 1-Gebietes um 2 m nach Norden zu verschieben und die Festsetzungen dahingehend zu ändern, dass nur 10 – 12 Wohneinheiten möglich werden.

Abwägungsempfehlung

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Um den befürchteten negativen Auswirkungen einer Verdichtung entgegenzuwirken, wird die südliche Baugrenze des Teilbereiches WA 1, mit Ausnahme der den Bestand abbildenden Bereiche, um 2 m nach Norden verschoben und dadurch ein größerer Abstand zwischen den beiden WA-Gebieten ermöglicht. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem von der Gemeinde beabsichtigten Planungsziel einer verträglichen Nachverdichtung des Innenbereiches. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und gilt ebenfalls im Teilbereich WA 2. Die Geschossflächenzahl bleibt mit 0,8 unterhalb der nach BauNVO zulässigen Höchstgrenze von 1,2. Die festgesetzten Firsthöhen gliedern sich entsprechend des Bestandes zwischen 12 m an der Poststraße und 9 m an der Campestraße und ermöglichen einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen Mischgebiet und Wohngebiet. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, an den getroffenen Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung keine Änderungen vorzunehmen.

Diverse private Anregungen:

1. Anfrage zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen, 08.08.2016, telefonisch vorgetragen,
2. Bitte um Vergrößerung der MI 1-Fläche, 12.12.2016 persönlich vorgetragen,
3. Bitte um Anpassung der Planung an ein konkretes Bauvorhaben, 12.02.2017,
4. Anmerkungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, 21.02.2017

1. Es wird darum gebeten, durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen weiterhin die Möglichkeit zu eröffnen, Staffelgeschosse in der bisherigen Form entwickeln zu können. Durch die Änderung der Landesbauordnung mit Wirkung vom 01.07.2016 wird eine Einschränkung für die baulichen Absichten des Einwenders befürchtet.

2. Durch die Rücknahme der Baulinie würde die überbaubare Grundstücksfläche verkleinert. Der Einwender bittet insofern darum, diesen Verlust durch eine Verschiebung der Knotenlinie im hinteren Bereich zu kompensieren und so die Fläche des MI 1-Gebietes entsprechend zu erweitern.

3. Auf dem Grundstück Poststraße 24, Flurstücke 145/21, 145/23, 145/22 der Flur 7 in der Gemarkung Trittau soll an das Bestandsgebäude ein 2-geschossiger Wohnungsbau für den Betrieb einer Senioren-WG angebaut werden. Das Gebäude soll aufgeständert werden um darunter die notwendigen Stellplätze zu schaffen, dieser Bereich wird soweit abgesenkt, dass er kein Vollgeschoss darstellt. Eine umlaufende Wand dient als einfassende Absturzsicherung. Als Außenwohnbereich soll eine Dachterrasse geschaffen werden, ein 2. Rettungsweg ist in der Abstandsfläche, außen am Gebäude vorgesehen. Die Grundflächenberechnung ergibt eine GRZ von 0,9.

Der Einwender bittet deshalb darum, die Festsetzungen entsprechend anzupassen. Er sieht die Möglichkeit einer Verschiebung der Teilungslinie zwischen MI- und WA-Gebiet, bietet gleichzeitig an, seinen geplanten Neubau auf das erforderliche Maß zu verkleinern. Da die Überschreitung der GRZ durch die Anlage 5 Stellplätzen auf dem Grundstück verursacht würde, bittet er um Regelung einer Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 19(4) BauNVO.

4. Der Einwender bittet um Festsetzung der Geschlossenen Bauweise, da ansonsten Abstandsflächen einzuhalten wären und durch die dann lückenhafte Straßenfront der „kleine Stadtcharakter“ verloren ginge. Zudem wären die Grundstücke in ihrer Ausnutzbarkeit stark benachteiligt – im Gegensatz zum vorherigen B-Plan. Durchfahrten zu dahinterliegenden Flächen sollten zugelassen werden. In dem ausliegenden Entwurf ist die Baulinie um zusätzliche 4 m auf die Grundstücke verschoben worden. Der öffentliche Fußgängerbereich würde hierdurch vor Haus-Nr. 22 auf 6,57 m, und vor Haus-Nr. 20 auf 7,82 m, gemessen jeweils an der engsten Stelle, erweitert werden. Dieser hierdurch entstehende Vorplatz erscheint dem Einwender unverhältnismäßig groß. Bei der Grundstücksbreite von 33,88 m käme es zu einer Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche von 135,5 m². Zusätzlich würde dieser Bereich auch noch die zulässige Grundfläche nach § 19(4) BauNVO verringern.

Jedes Verschieben der Baulinie würde im Grundsatz eine Enteignung darstellen. Hier müsse sich die Gemeinde mindestens über Ausgleichszahlungen Gedanken

machen. Der Einwender habe bereits eine Planung auf Grundlage des alten B-Planes erstellt inkl. der dazugehörigen Parkplätze. Der Forderung der Gemeinde auf 1,5 fache Stellplätze könne nicht mehr Rechnung getragen werden. „Wieso wurde auf der gegenüberliegenden Seite ganz und gar auf eine Verbreiterung verzichtet?“

Die Knödellinie (zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) welche die Gebiete MI 1 und MI 2 voneinander trennt sollte zumindest um das gleiche Maß wie die Baulinie verschoben werden, um nicht auch noch die mögliche Tiefe der geschlossenen Bauweise zu verringern. Auch hier würde sich das Maß der baulichen Ausnutzung verringern.

Die Anzahl der möglichen Vollgeschosse sollte auf 3 erhöht werden, um der Neuregelung der LBO vom Juni 2016 Rechnung zu tragen. Die bisherige Planung des Einwenders sah vor, das 1. Obergeschoss als Staffelgeschoss, welches kein Vollgeschoss wäre, auszubilden. Dies sei nach gültiger LBO nicht mehr möglich.

Abwägungsempfehlung

Den Anregungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird teilweise gefolgt.

Zu 1. Die Bitte nach Zulassung mehrerer Staffelgeschosse übereinander wird zurückgewiesen. Die landesplanerische Definition von Staffelgeschoss bzw. Dachgeschoss wird für ausreichend erachtet um im Rahmen der getroffenen Festsetzungen ein Gebäude wie es der Einwender auf dem Grundstück Poststraße 24 beantragt hat zu realisieren. Dabei ist zu beachten, dass lediglich im straßenseitigen Bereich (MI 1) eine 2-geschossige Bauweise als zwingend festgesetzt ist, um hier den ortsbildprägenden Charakter der Poststraße zu bewahren. Im rückwärtigen Bereich (MI 2) ist eine 2-geschossige Bauweise als max. zulässiges Maß festgesetzt, hier wäre also eine 1-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss realisierbar.

zu 2. Der Anregung, die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Knödellinie) zwischen den beiden Mischgebieten MI 1 und MI 2 zu verschieben wird gefolgt. Das MI 1-Gebiet wird um das Maß der verschobenen straßenseitigen Baulinie in den rückwärtigen Bereich zurück versetzt und parallel zur Poststraße ausgerichtet. Damit wird die Nutzungseinschränkung an der Poststraße durch eine Vergrößerung der Gebietsausweisung (MI 1) im rückwärtigen Bereich ausgeglichen.

Zu 3. Die Gemeinde begrüßt grundsätzlich den beabsichtigten Betrieb einer Senioren-WG. Eine Verschiebung der Gebietsabgrenzung zwischen MI 2 und WA 1 wird jedoch zurückgewiesen. An einer verträglichen Staffelung der baulichen Nutzung zwischen der städtischen Mischgebietenutzung an der belebten Poststraße und der eher ruhigen Campestraße soll zum Schutz der dort vorherrschenden Wohnnutzung festgehalten werden. Um die Unterbringung von 5 Stellplätzen auf dem Grundstück zu ermöglichen soll die zulässige GRZ ausnahmsweise auf 0,9 erhöht werden gem. § 19 (4).

Zu 4. Eine geschlossene Bauweise soll bewusst nicht mehr festgesetzt werden, die bauliche Entwicklung soll sich durchaus am derzeitigen Bestand orientieren und den städtischen Charakter der Poststraße aufnehmen, zu dem auch Öffnungen im

geschlossenen Straßenbild gehören. Es sind jedoch Grenzbebauungen möglich, hierfür sind dann im Baugenehmigungsverfahren die landesplanerischen Vorschriften maßgeblich.

Die Baulinie wurde verschoben um großzügigere Vorzonen für die öffentliche Nutzung als Fuß- Radweg zu ermöglichen und die Ortsbildprägende Straßenfront zu erhalten. Der Vorwurf einer Enteignungsmaßnahme wird dementsprechend zurückgewiesen. Die Gemeinde beabsichtigt die vorgesehene öffentliche Nutzung durch Gestattungsverträge mit den betroffenen Eigentümern zu sichern. Als Ausgleich für die straßenseitige Nutzungseinschränkung durch den Versatz der Baulinie wird die Abgrenzung zwischen den beiden Mischgebieten MI 1 und MI 2 um das gleiche Maß in den rückwärtigen Bereich zurück versetzt.

Der Bitte um Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird nicht gefolgt. Die getroffenen Regelungen entsprechen dem vorherrschenden Ortsbild welches aus stadtplanerischen Gründen in seinem Charakter erhalten werden soll. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen wird eine ausreichende Gestaltungsvielfalt ermöglicht um diesem Ziel zu entsprechen.

2. Anregungen und Hinweise zu Ver- und Entsorgung

Telekom, 26.01.2017

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom Technik GmbH schriftlich angezeigt werden.

Vodafone Kabel Deutschland, 16.02.2017

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen. Bei objektbezogenen Bauvorhaben wird über den Leitungsbestand Auskunft gegeben.

Schleswig-Holstein Netz AG, 16.02.2017

Gegen die Maßnahme bestehen keine Bedenken, sofern das Merkblatt ‚Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten‘ berücksichtigt wird. Das Merkblatt sowie Bestandspläne sind unter www.sh-netz.com und leitungsanskunft@sh-netz.com zu erhalten. Im Plangebiet liegt eine Gas-Hochdruckleitung, bei einer Umlegung wird ein Vorlauf von mind. 6 Monaten benötigt. Sollte es notwendig sein die Leitungen der SH Netz AG zu verlegen, wird darum gebeten eine geeignete Trasse zur Verfügung zu stellen.

Abwägung

Die Hinweise zu Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. In der Begründung wird auf die einzelnen vorgebrachten Anmerkungen verwiesen.

3. Anregungen und Hinweise zu Immissionen

Landrat des Kreises Stormarn, 15.02.2017

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz orientieren sich laut Begründung an den alten Bestandsplänen Nr. 2 und 5. Es wird für geboten gehalten, die Festsetzungen noch einmal gutachterlich auf ihre Aktualität zu überprüfen. Passiver Schallschutz soll mit Bezug auf die DIN 4109 festgesetzt werden. Hier sollte die Fassung dieser DIN benannt werden, insbesondere da 2016 eine neue Fassung erschienen ist.

Abwägung

Dem Hinweis zur Überprüfung der Schallschutzfestsetzungen wird gefolgt. Der Gutachter wurde um eine Stellungnahme zum aktuellen Planvorhaben gebeten. Die Ergebnisse werden in die Begründung aufgenommen, evtl. sich daraus ergebende Festsetzungen werden angepasst.

4. Anregungen und Hinweise zu Altlasten

Landrat des Kreises Stormarn, 15.02.2017

In der Poststraße 26 ist eine ehemalige Tischlerei als Altstandort bekannt. Eine Bewertung dieses Altstandortes hat jedoch zu dem Ergebnis geführt, dass von einem Altlastenverdacht bei derzeitiger Nutzung und auch der aktuellen Planung nicht ausgegangen wird. Sollte jedoch eine empfindlichere Nutzung vorgesehen werden oder neue Erkenntnisse oder Bewertungsgrundlagen vorliegen, so ist diese Einstufung erneut zu überprüfen.

Europaplatz 2 ist eine aktuell betriebene chemische Reinigung. Der Betrieb einer chemischen Reinigung ist umweltrelevant. Sollten bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist der Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises umgehend zu benachrichtigen und das ausgehobene Bodenmaterial gemäß den aktuellen technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

Poststraße 18 ist eine ehemalige Druckerei, die noch nicht hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz bewertet wurde. Zur Klärung, ob ein Altlastenverdacht vorliegt, ist die Fläche durch einen Altlastensachverständigen (anerkannt nach § 18 BBodSchG) zu bewerten und ein eventueller Untersuchungsbedarf festzustellen. Der Sachverständige hat die notwendigen Schritte im Vorwege mit dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises abzustimmen. Hierzu sind auch Altunterlagen wie z.B. Bauakten zu recherchieren. In einer schriftlichen

Stellungnahme beschreibt der Sachverständige die Ergebnisse und die ggf. notwendigen Maßnahmen. Im Ergebnis kann eine orientierende Untersuchung hinsichtlich des Altlastenverdachts notwendig werden, um gesundes Wohnen und Arbeiten nach Baugesetzbuch (im Sinne des Bodenschutzrechts) zu gewährleisten.

Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Kreis Stormarn, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

Abwägung

Die Hinweise zu den Altlastenverdachtstandorten werden berücksichtigt. Aufgrund der derzeitigen Bestandsnutzungen ergeben sich keine aktuellen Handlungserfordernisse. In der Begründung wird jedoch auf die genannten Grundstücke mit den jeweiligen Verdachtsparemtern sowie die Notwendigkeit entsprechender Untersuchungen bei bevorstehenden Nutzungsänderungen / Erdarbeiten hingewiesen.

5. Anregungen und Hinweise zu Verkehr

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, 24.01.2017

Gegen den Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Trittau bestehen keine Bedenken wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

Sofern die Anlegung neuer Zufahrten von den Grundstücken zu der Landesstraße 93 vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein für den Bau dieser Zufahrten entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

Es wird davon ausgegangen, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von den Straßen des überörtlichen Verkehrs ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind.

Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.

Abwägung

Die Stellungnahme des LBV wird berücksichtigt. Im Rahmen der Bauleitplanung sind keine neuen Zufahrten zur L 93 geplant. Die von der Landesstraße ausgehenden Verkehrsemissionen werden bei der Festlegung der Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. In der Begründung wird entsprechend auf diese Sachverhalte hingewiesen.

6. Anregungen und Hinweise zu Archäologie

Archäologisches Landesamt, 24.01.2017

Zurzeit sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2(2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen. Daher bestehen keine Bedenken und den vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal oder die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von 4 Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Abwägung

Der Hinweis zu Kulturdenkmälern wird beachtet. Es werden Aussagen zur Archäologie in die Begründung aufgenommen.

Landrat des Kreises Stormarn, 15.02.2017

Aus bau- und denkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass das Archäologische Landesamt in Schleswig an diesem Verfahren beteiligt wird.

Abwägung

Der Hinweis des Kreises zur Denkmalpflege wird berücksichtigt. Das archäologische Landesamt ist im Verfahren beteiligt, die entsprechenden Hinweise zu Bodendenkmälern werden berücksichtigt.

7. Anregungen und Hinweise zu Brandschutz

Landrat des Kreises Stormarn, Brandschutz, 15.02.2017

Der Löschwasserbedarf ist gem. der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden.

Gem. § 5 (1) LBO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Dabei ist die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen. Diesbezüglich empfiehlt es sich, die örtliche Feuerwehr um Stellungnahme zu bitten.

Abwägung

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird beachtet. Auf die Notwendigkeit der Einhaltung der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr wird in der Begründung hingewiesen. Die örtliche Feuerwehr ist im Verfahren zur Aufstellung des B-Planes beteiligt worden.
