

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 58

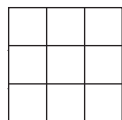
Gebiet: Zwischen Europaplatz / Poststraße und Campestraße

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Planstand: Entwurf gem. § 4 a (3) BauGB, GV 20.07.2017



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

Abfallwirtschaft Südholstein

Landesamt für Denkmalpflege

SH-Netz AG Ahrensburg

Feuerwehr Trittau

Gemeindeverwaltung Trittau, Sachgebiet 1/2, Finanzen

Gemeindeverwaltung Trittau, Sachgebiet 1/3, Grundstücks-, Gebäude- und Infrastrukturmanagement

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

IHK zu Lübeck, 14.06.2017

Kabel Deutschland, 19.06.2017

WAS mbH, 20.06.2017

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

Archäologisches Landesamt, 18.05.2017

berücksichtigt, siehe 3. Archäologie

Deutsche Telekom, 30.05.2017

berücksichtigt, siehe 2. Ver- und Entsorgung

Handwerkskammer Lübeck, 13.06.2017

berücksichtigt, siehe 1. Städtebau und Planung

Landrat des Kreises Stormarn, 17.06.2017

zu Städtebau und Planung: nicht berücksichtigt, siehe 1. Städtebau und Planung

Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr, NL Lübeck, 22.05.2017

berücksichtigt, siehe 4. Straßenbau und Verkehr

D. Bereits vorliegende Anregungen der Öffentlichkeit

Anregung zu Poststraße 20 und 22, 21.06.2017 teilw. berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

II. Abwägung

1. Anregungen und Hinweise zu Städtebau und Planung

Landrat des Kreises Stormarn, 19.06.2017

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.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB soll auch der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt werden.

Um die Handhabbarkeit und Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, bittet der Kreis, nach Beschluss des Bebauungsplanes zusätzlich zur Übersendung des Bebauungsplanes, auch zwei farbige Planzeichnungen des berichtigten Flächennutzungsplanausschnittes zu übersenden.

Abwägung

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. Der Kommentar führt weiter aus, dass es bei der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf nicht auf eine ins Einzelne gehende Darstellung der Nutzung und des Bedarfsträgers ankommt.

Der Hinweis des Kreises zur Überlassung zweier farbiger Flächennutzungsplanausschnitte nach Beschlussfassung des Bebauungsplanes wird berücksichtigt. Nach Ausfertigung der Bebauungsplansatzung werden die farbigen Exemplare an den Kreis übersandt.

Handwerkskammer Lübeck, 13.06.2017

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.

Anregung zu Poststraße 20 und 22, 21.06.2017

1. Als von der Planung Betroffene hat die Mandantin der Rechtsanwälte bereits mit Schreiben vom 21.02.2017 folgende Stellungnahme zu den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere soweit diese ihr Grundstück betreffen, abgegeben:

„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.“

Diese Stellungnahme bleibt aufrechterhalten, soweit ihr bislang noch nicht Rechnung getragen ist. Die Ausführungen vom 21.02.2017 macht der Einwender auch zum Inhalt der vorliegenden Stellungnahme zum erneut ausliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58.

2. Nach § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Diese Befugnis zur Bauleitplanung wird durch § 1 Abs. 3 BauGB konkretisiert, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planbefugnis der Gemeinde ist also begrenzt hinsichtlich des Zeitpunktes (sobald) und hinsichtlich des sachlichen und räumlichen Umfanges (soweit). Zulässig ist die Bauleitplanung allerdings nur, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können (vgl. BVerwGE133, 310; BVerwG, NJW 2572; OVG Lüneburg NuR2015, 710 (711)).

In jedem Fall bedürfte es aber einer Planrechtfertigung. Das Fehlen einer solchen führt zur Unwirksamkeit der Planung.

Ausweislich der ausliegenden Planbegründung ist Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 der Umstand, dass es verschiedene Anfragen nach Bebauungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksteilen an der Poststraße gebe. Im Weiteren wird dann ausformuliert, dass es im Wesentlichen um die Nachverdichtung dieses Bereiches gehe.

Insoweit wird man ein Planungserfordernis nicht von vornherein verneinen können.

3. Indes stehen bestimmte Festsetzungen zu diesem Ziel hin im Widerspruch. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Festsetzung der vorderen straßenseitigen Baulinie, von der insbesondere das Grundstück der Mandantin massiv betroffen ist. Die dafür gegebene planerische Begründung vermag nicht zu überzeugen.

Es lässt sich durch die Festsetzung einer straßenseitigen Baulinie eine „kleinteilige Parzellenstruktur“ nämlich nicht erhalten. Den Eigentümern der Grundstücke bleibt es ja unbenommen, Grundstückspartellen weiter zu teilen oder Flurstücke zusammenzulegen, Grundstücke zusammenzulegen und zu verschmelzen. Dies lässt sich durch Festsetzungen von Baulinien nicht verhindern.

Ebenso soll die Absicht bestehen, eine ortsbildprägende Gebäudefront erhalten zu wollen. Dies steht mit der Festsetzung von Baulinien jedenfalls insoweit im Widerspruch, als der vorhandene Gebäudebestand ausdrücklich Bestandsschutz genießt. Deshalb ist nicht absehbar, dass und wann der Bebauungsplan überhaupt realisiert werden kann. Hat beispielsweise ein Grundstückseigentümer nicht die Absicht, sein Gebäude abzureißen oder zu errichten, bleibt der vorhandene Zustand gleichsam ‚auf ewig‘ festgeschrieben. Ein Bebauungsplan ist allerdings auf Realisierung angelegt. Er soll nicht etwa nur ein städtebauliches ‚Ideal‘ in Satzungsrecht meißeln.

Steht allerdings die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, fehlt es an einem städtebaulichen Erfordernis für die Bauleitplanung, was zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führt.

Ungeachtet dessen hat die Mandantin nicht die Absicht, Flächen ihres Grundstückes für eine Nutzung zur Verfügung zu stellen, und zwar selbst dann nicht, wenn sie den vorhandenen Gebäudebestand abreißen und einen Neubau errichten würde. Die vor der Baulinie belegenen Flächen des Grundstückes der Mandantschaft würden in ihrem Eigentum verbleiben und würden auch weiterhin von ihr genutzt werden. Einer Nutzung durch Dritte, also auch durch die Gemeinde Trittau oder die Allgemeinheit

würde sich die Mandantin dauerhaft widersetzen. Soweit die Gemeinde meint, durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten auf den Grundstücken der Mandantin gleichsam ‚Zugriffsrechte‘ zu haben, ist diesem Eindruck entgegenzutreten.

Zunächst löst die beabsichtigte Festsetzung Planschadenansprüche im Sinne der § 39 ff. BauGB aus. Mit diesem Umstand hat sich die Gemeinde bislang nicht auseinandergesetzt. Das lässt auf einen schwerwiegenden Abwägungsfehler schließen.

Überdies verleiht die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB der Gemeinde nicht das Recht, die mit der Festsetzung zu belastenden Flächen auch in Anspruch zu nehmen. Die Festsetzung von Rechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wirkt bekanntlich nicht aus sich heraus und begründet daher selbst noch keine bestimmten Benutzungsansprüche gegenüber dem Eigentümer (vgl. BVerwG BauR 1999, 151). Die Voraussetzungen hierfür liegen allerdings nicht vor, da eine freiwillige Begründung derartiger Rechte nicht in Aussicht steht.

Es wird nochmals angeregt, auf die Festsetzung der Baulinien in der vorgesehenen Art und Weise bezogen auf die Grundstücke der Mandantin zu verzichten.

Abwägung

Zu 1. Die zitierte Stellungnahme vom 21.02.2017 zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurde bereits teilweise berücksichtigt. So wurde die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Knödellinie) zwischen den beiden Mischgebieten MI 1 und MI 2 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 des MI 1 in den rückwärtigen Bereich hinein ausgeglichen.

Eine geschlossene Bauweise soll bewusst nicht festgesetzt werden, da sich die bauliche Entwicklung am derzeitigen Bestand orientieren und den städtischen Charakter der Poststraße aufnehmen soll. Die Poststraße wird durch Einzelgebäude in der Regel mit Abständen untereinander geprägt. Teilweise steht die Bebauung auf Grundstücksgrenzen. Ziel der Planung ist es, dieses besondere Merkmal der unterschiedlichen Bauweisen zu erhalten. Deshalb wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Es bleibt eine Grenzbebauung möglich, sofern der Nachbar zustimmt und die Vorschriften der Landesbauordnung beachtet werden.

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. Dadurch wird eine sinnvolle Abstufung der Höhenentwicklung zur angrenzenden Wohnbebauung an der Campestraße erreicht.

Zu 2. Dem Vorwurf einer fehlenden gemeindlichen Planungskonzeption wird widersprochen und entgegnet, dass die Gemeinde sehr wohl im Sinne der landes-

und raumordnerischen Vorgaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden das Ziel einer baulichen Nachverdichtung im Gemeindegebiet verfolgt. Vor dem Hintergrund verschiedener Bauanfragen reagiert die Gemeinde mit der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung und bereitet eine bauliche Entwicklung im Innenbereich vor. Die Planung regelt hier das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung differenzierter Gebäudehöhen sowie der baulichen Dichte.

Zu 3. Die Anregung ist im Verfahren zu Teilgebiet 2 endgültig abzuwägen. Alternative 1: Die Anregung wird berücksichtigt. Die Baulinie wird auf die tatsächliche vordere Gebäudekante zurückgelegt.

Alternative 2 Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die von dem Einwender kritisierte Baulinie bildet die bestehende Gebäudefront entlang der Poststraße ab. Um bei bevorstehenden Entwicklungen in der Poststraße den urbanen Charakter zu stärken, wurde die Baulinie parallel zur bestehenden Gebäudefront zurückversetzt. Planungsziel ist sukzessive Entstehung einer verbreiterten öffentlichen, als Fußweg zu nutzenden, Zone. Damit wird einerseits der besondere Charakter der Gebäudestellung dokumentiert und andererseits den zukünftigen Anforderungen einer großzügigen den Gebäuden vorgelagerten Freifläche der Einkaufsstraße Rechnung getragen.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass allein mit der Festsetzung eines öffentlichen Gehrechtes kein Recht zu Gunsten der Allgemeinheit begründet wird. Vielmehr ist sie bestrebt, mit den Eigentümern der betroffenen Flächen Gestattungsverträge zur Umsetzung der beabsichtigten öffentlichen Nutzung abzuschließen.

Der Vorwurf einer enteignungsgleichen Wirkung wird zurückgewiesen. Die Festsetzung erfolgt aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde, den öffentlichen Raum großzügiger zu gestalten. Die Grundstücke werden in ihrer ausgeübten Nutzung nicht eingeschränkt. Lediglich bei einer Neubebauung des Grundstückes greift die Festsetzung. In diesem Fall erscheint die Vergrößerung der öffentlich begehbaren Flächen angemessen und zumutbar. Die verringerte bauliche Nutzbarkeit wird durch eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung insgesamt kompensiert.

2. Anregungen und Hinweise zu Ver- und Entsorgung

Deutsche Telekom, 30.05.2017

Es wird auf die folgende Stellungnahme vom 26.01.2017 verwiesen:

„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.“

Abwägung

Die Stellungnahme wurde in der Begründung bereits berücksichtigt.

3. Anregungen und Hinweise zu Archäologie

Archäologisches Landesamt, 18.05.2017

Es wird auf die folgende Stellungnahme vom 24.01.2017 verwiesen, diese wurde korrekt in die Begründung übernommen und hat weiterhin Gültigkeit:

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 wurden Aussagen zur Archäologie in die Begründung aufgenommen.

4. Anregungen und Hinweise zu Verkehr

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, 22.05.2017

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

Sofern die Anlegung neuer Zufahrten von den Grundstücken zur Landesstraße 93 vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck, 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 wurden bei der Festlegung der Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. In der Begründung wurde entsprechend auf diese Sachverhalte hingewiesen.
