

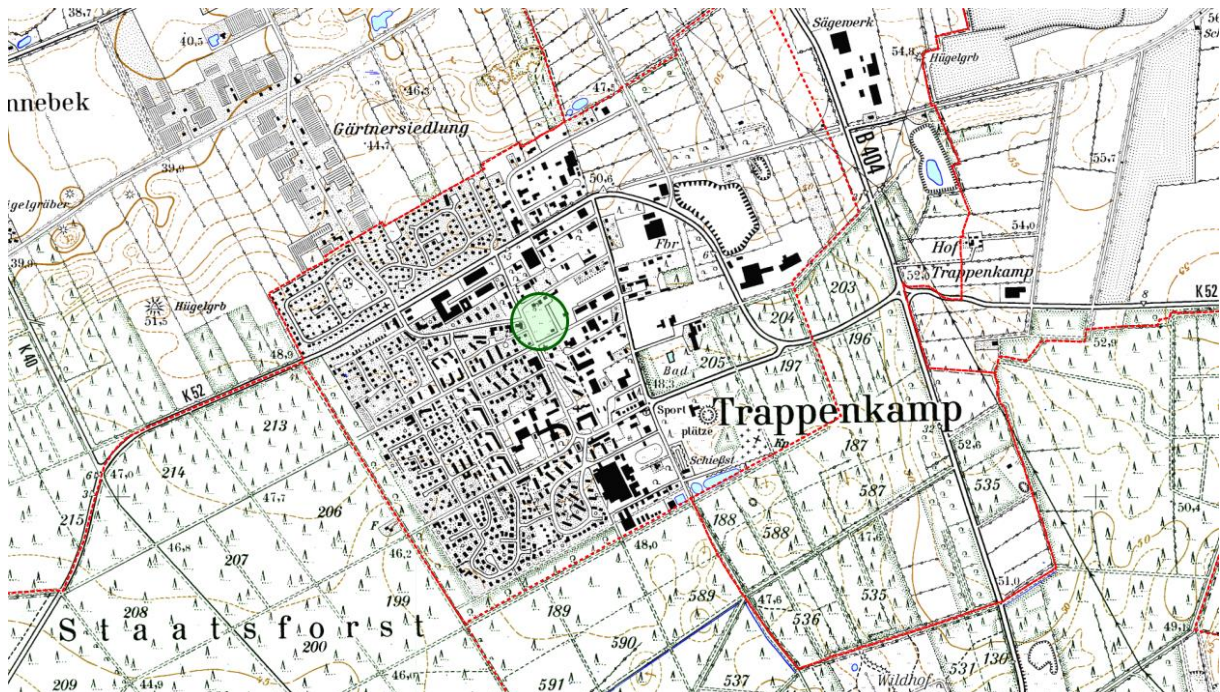
Satzung der Gemeinde Trappenkamp über den Bebauungsplan Nr. 14, 11. Änderung Teil II

für das

Gebiet 1: "Celsiusstraße 7 – 11, nördlich der Gablonzer Straße 11, südlich der Celsiusstraße, westlich des Baugebietes Glashüttenweg"

Gebiet 2: „Erfurter Straße 9, nördlich der Erfurter Straße, östlich der Gablonzer Straße, westlich des Baugebietes Glashüttenweg“

Begründung



SATZUNGSBESCHLUSS

04.02.2016

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Trappenkamp hat in ihrer Sitzung am 25.09.2014 beschlossen, für die Gebiete 1 "Celsiusstraße 7 – 11, nördlich der Gablonzer Straße 11, südlich der Celsiusstraße, westlich des Baugebietes Glashüttenweg" und 2 „Erfurter Straße 9, nördlich der Erfurter Straße, östlich der Gablonzer Straße, westlich des Baugebietes Glashüttenweg“ den Bebauungsplan Nr. 14, 11. Änderung Teil II aufzustellen. Mit dieser Planung werden die bisherigen rechtskräftigen Festsetzungen der Ursprungsplanung und der 2. Änderung angepasst an die veränderte städtebauliche Situation.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.1.2009 (GVOBl Schl.-H. S.6).

Die festgesetzte Grundfläche beider Teilbereiche liegt auch bei Hinzurechnung der benachbarten Flächen aus der 14. Änderung, Teil II deutlich unter 20.000 m². Die Ausschlusskriterien des § 13a Abs. 1 Satz 3 bis 5 BauGB werden von der Planung nicht berührt. Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, Teil II wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Beide Teilgebiete liegen innerhalb der Ortslage von Trappenkamp. Gebiet 1 umfasst die Flurstücke 42/15, 42/18, 42/19, Gebiet 2 die Flurstücke 41, 42/6, beide Flur 1 in der Gemarkung Trappenkamp. Zusammen besitzen beide Teilgebiete eine Größe von ca. 6.000 m².

Gebiet 1 ist mit 3 zweigeschossigen Stadtvillen mit jeweils 4 Wohnungen bebaut. Die Gebäude haben eine Höhe von ca. 8,50 m. Im westlichen Teil befindet sich ein Garagenhof. Gebiet 2 ist ebenfalls mit einem Wohnhaus und einer größeren Nebenanlage bebaut. Das Wohnhaus hat 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss und eine Höhe von ca. 10 m.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

3 Planungsanlass und –ziele

Bei dem Plangebiet handelt es sich um zwei zentrale innerörtliche Flächen, die bereits wohnbaulich genutzt werden. Zwischen den beiden Teilgebieten befindet sich eine Fläche, die bis 2003 mit einem 14-geschossigen Hochhaus bebaut war. Diese Fläche lag seitdem brach und wird nun durch die 11. Änderung Teil I bauleitplanerisch für die Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen vorbereitet. Mit dieser Planung wird deutlich, dass das Planungsziel der Ursprungsplanung, hier im Übergang zu Gewerbe und Industrie Geschosswohnungsbau mit großen Gebäudehöhen zu entwickeln, nicht weiter verfolgt werden soll. Auch die östlich angrenzende Nutzung hat sich gewandelt von gewerblicher und industrieller Nutzung zu einer Mischgebietsnutzung.



Mit dem Bebauungsplan wird der Bestand überplant und an die geänderte städtebauliche Situation angepasst.

4 Planungsinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung entspricht der Festsetzung des Ursprungsplanes und wird entsprechend der Bestandsnutzung als Mischgebiet festgesetzt. Dabei werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungsformen insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der von ihnen verursachten Emissionen insbesondere im Hinblick auf die Wohnruhe der geplanten Seniorenwohnanlage als nicht verträglich beurteilt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl entspricht der Festsetzung des Ursprungsplanes und wird mit 0,4 festgesetzt. Dies begrenzt die Grundstücksausnutzung vorrangig auf eine Wohnnutzung oder auch kleinere Gewerbebetriebe.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich die vorhandene Höhenstruktur einfügen und das Ortsbild gewahrt bleibt.

4.3 Bauweise

Die Bauweise wird als offen festgesetzt, um den Charakter eines Mischgebietes und dessen baulicher Abgrenzung zu einem Gewerbegebiet zu unterstreichen.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke sind vollständig erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend dimensioniert.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden sichergestellt (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl. Nr. 2135.29 – Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400, Tabelle 1). Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst müssen Zufahrten und Zugänge auf den Privatgrundstücken den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009, § 5 Abs. 1 und 2) und der DIN 14090 genügen.

6 Hinweise

6.1 Archäologischer Denkmalschutz

Sollten während der Erdarbeiten zu Erweiterungs- oder Neubauten Funde oder auffällige Verfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Hierfür sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten verantwortlich.

6.2 Brandschutz

Der Nachweis zum Brandschutz ist auf der Vorhabenebene erbringen.

6.3 Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen einer möglichen Erweiterung oder Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gemeinde Trappenkamp
Der Bürgermeister

Bürgermeister

Trappenkamp, den