

Gemeinde Tremsbüttel

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 9

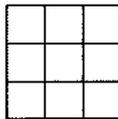
Gebiet: Beidseitig Dorfplatz, nördlich Twiete, nordwestlich Schloßstraße

Begründung

Planstand: 2 . Sitzungsausfertigung



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 planlabor@t-online.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4.	Plangebiet	3
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.	Planinhalt.....	4
3.1.	Städtebau	4
3.2.	Verkehrliche Erschließung	6
3.3.	Immissionen.....	7
4.	Ver- und Entsorgung	8
5.	Kosten.....	8
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	8
7.	Billigung der Begründung.....	10

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Für die zentrale Ortslage um den Dorfplatz besteht kein Bebauungsplan. Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich daher zurzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Seitens einiger Eigentümer wurden an die Gemeinde Bauwünsche z. T. auch zu verdichteten Bauformen (Reihenhäuser) herangetragen. Diese Bauwünsche entsprechen nicht den Vorstellungen der Gemeinde im Hinblick auf den Charakter der Ortsmitte. Die Gemeinde hat daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und gleichzeitig eine Veränderungssperre erlassen. Planungsziel ist im Wesentlichen der Erhalt der dörflichen Strukturen. Behutsame Erweiterungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Bereichen sollen zugelassen werden.

Das Planverfahren wird nach dem BauGB 1997 aufgestellt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch den Bebauungsplan nicht berührt, da das Plangebiet in der zentralen Ortslage Tremsbüttels liegt und weitgehend bebaut ist. Die getroffenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen dem Erhalt der dörflichen Struktur und sehen nur eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauung vor.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Tremsbüttel gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Bereich des Plangebietes ist als Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt. Dementsprechend wird die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Darstellung der Grünflächen wird ebenfalls in etwas modifizierter Weise übernommen. Das Erfordernis einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wird nicht gesehen. In einer zukünftigen Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen angepasst.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Tremsbüttels nordwestlich der Schloßstraße. Die Grundstücke sind bebaut, die rückwärtigen Bereiche der ehemaligen Hofstellen bzw. der großen Grundstücke an der Schloßstraße werden z. T. extensiv als Garten genutzt. Auf dem Flurstück 41/5 befindet sich ein Gartenteich, der im Landschaftsplan als Kleingewässer markiert ist. Am Dorfplatz befindet sich eine kleine Grünfläche mit einem Ehrenmal. Es sind einige große Laubgehölze vorhanden. Die

Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,8 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten:	Nordwestliche Grenze der Flurstücke 37/2, 41/4, 41/5.
Im Norden:	Nördliche Grenzen der Flurstücke 15/2, 12/4, 7/9, südwestliche Grenze des Flurstücks 11/122.
Im Süden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie der Twiete.
Im Südosten:	Nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Schloßstraße.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Wesentliches Planungsziel ist die Bewahrung des dörflichen Charakters unter Berücksichtigung behutsamer Erweiterungsmöglichkeiten und Ergänzungen. Mehrfamilienhäuser oder Hausgruppen sollen nicht entstehen. Die Gemeinde gewichtet in diesem Fall den Erhalt der historischen Bebauungsstrukturen und des Ortsbildes höher als eine optimierte Inwertsetzung der Grundstücke. Für die rückwärtigen Bereiche wird eine Bebauung in Anlehnung an das Neubaugebiet des angrenzenden B-Planes Nr. 7 angestrebt.

Übergeordnete Planungsvorgaben werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Die rückwärtigen Bereiche bieten sich aufgrund der Lage im Ortsgefüge aus ortsplangerischer Sicht für eine weitere Entwicklung an. Die Planung entspricht den Ausführungen des § 1a (2) BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Inanspruchnahme freier Landschaft wird vermieden.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planungsvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch differenzierte Regelungen entsprechend den Planungszielen. Entlang der Straßen werden Festsetzungen zur Unterstützung des Erhalts der kleinteiligen Bebauung getroffen. In den rückwärtigen Bereichen werden die Zulässigkeiten etwas großzügiger formuliert. Nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind in den rückwärtigen Bereichen private Grünflächen festgesetzt, die von einer Bebauung freigehalten werden sollen. Der Übergangsbereich zum Neubaugebiet soll mit einer Bepflanzung mit Laub- oder Obstgehölzen markiert werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Neben der Wohnnutzung sind zwei Handwerksbetriebe im Gebiet ansässig. Darüber hinaus grenzt das Gemeindezentrum an den Dorfplatz. Die Gemeinde strebt an den Hauptverkehrsstraßen in der Ortsmitte die Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen an. Die Festsetzung folgt damit der Ausweisung im Flächennutzungsplan. Zur Wahrung des Ortsbildes werden solche Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihrer in der Regel auffälligen Gestaltung die Ensemblewirkung stören (Tankstellen, Gartenbaubetriebe).

Entsprechend dem Bestand und der Absicht, dort vorwiegend eine Wohnbebauung vorzusehen, wird die Art der baulichen Nutzung im Westen des Plangebietes an der Twiete als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Definition im § 4 (1) BauNVO. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus dem § 4 (2) BauNVO. Es sind danach auch andere als reine Wohnnutzungen im Straßenrandbereich denkbar. Diese sollen durch die Planung nicht ausgeschlossen werden. Um die Wohnruhe zu bewahren und das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu minimieren, sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beschreibt mit einer GRZ von 0,25 für die bereits bebauten Bereiche den Gebäudebestand und lässt angemessene Erweiterungsspielräume. Für die Neubebauung in den rückwärtigen Bereichen wird ebenfalls eine GRZ von 0,25 wie im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 7 für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Größere Verdichtungen sind nicht gewünscht, um die vorhandene tlw. recht kleinteilige Bebauung an den Straßen nicht zu dominieren. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist das in der Planzeichnung festgesetzte Baugrundstück maßgebend. Der Flächenanteil privater Erschließungsflächen ist daher mitzurechnen. Die Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Firsthöhe dienen der Einfügung der Bebauung in das Ortsbild. Für die mit **H** festgesetzten Gebäude, die ortsbildprägend sind, ist ausnahmsweise eine Firsthöhe entsprechend dem Bestand zulässig, wenn das Gebäude erhalten wird. Durch diese Regelung soll der Erhalt und Ausbau der alten Bauernhäuser begünstigt werden.

Die Baugrenzen sind an der vorderen Bauflucht orientiert, und fördern eine straßenraumwirksame Bebauung. Erweiterungen der vorhandenen Gebäude werden vorwiegend in den straßenabgewandten Bereichen vorgesehen. Der Straßenrandbereich soll nicht mit Garagen, Carports und Nebengebäuden bebaut werden, um den Charakter der dörflichen Bebauungsstruktur zu bewahren und den Blick auf die ortsbildprägenden Gebäude offen zu lassen. Die dort bereits entstandenen Nebenanlagen wirken störend auf das Ortsbild. Dieses soll nicht weiter fortgeführt werden.

Mit der Festsetzung nur zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung in Verbindung mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll die vorhandene und gewünschte Kleinteiligkeit der Bebauung unterstützt werden. Mehrfamili-

enhäuser und Reihenhäuser sollen in dieser Lage nicht entstehen, da sie für den alten Ortskern nicht typisch sind und erhöhte Anforderungen an den ruhenden Verkehr auslösen. Für ein Grundstück liegt ein konkreter Bauantrag vor; dort sind dementsprechend sechs Wohnungen zulässig. In den alten Bauernhäusern sind zur besseren Ausnutzung der Flächen bis zu vier Wohnungen zulässig. Durch diese Regelung soll der Erhalt und Ausbau der alten Bauernhäuser begünstigt werden.

Gestalterische Festsetzungen werden nur in geringem Umfang getroffen, um die vorhandene gestalterische Vielfalt nicht unnötig zu reglementieren. Die Festsetzungen beschränken sich auf die Dach- und Außenwandgestaltung, die Gestaltung von Nebengebäuden und Garagen und sind geeignet, das Ortsbild zu bewahren und behutsam fortzuentwickeln.

Um den Bereich des alten Ortskerns vor störenden Veränderungen zu bewahren, setzt der Bebauungsplan einen Genehmigungsvorbehalt für den Abriss, die Änderung, Nutzungsänderung sowie die mögliche Neubebauung entsprechend § 172 BauGB fest (Erhaltungssatzung). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung auch für nach Landesbauordnung (LBO) genehmigungsfreie Vorhaben (z. B. Carports, Garagen, Nebenanlagen, Änderung der Fassadengestaltung, Einfriedungen) ein Genehmigungsvorbehalt nach dieser Satzung besteht. Das Ehrenmal mit Friedenseiche und die ehemalige Scheune mit Wohnhaus (Am Dorfplatz 2) sind in der Denkmalkartei als Kulturdenkmal eingestuft und entsprechend nachrichtlich übernommen.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung ist über die vorhandenen Straßen gegeben. Änderungen am Ausbaustandard sind nicht beabsichtigt. Das Erfordernis zur weiteren Differenzierung der Verkehrsflächen wird nicht gesehen, so dass auch keine Aufteilung in Festsetzungen zu Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung erfolgt.

Für die rückwärtig vorgesehene Bebauung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen. Mit dem gewählten Begriff Vor- und Hinterlieger ist ausgedrückt, dass sowohl die bestehende Bebauung an der Straße als auch die zukünftig geplante Bebauung im rückwärtigen Bereich begünstigt sind. Um die Grundstückseigentümer nicht über Gebühr zu beschränken, kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn die Erschließung im Bauantragsverfahren anders nachgewiesen wird. Auf dem Flurstück 15/2 ist die Erschließung über das im Norden festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht möglich. Die Organisation der Zufahrt auf dem Grundstück selbst ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und soll dem Eigentümer überlassen bleiben.

Für die Bebauung im rückwärtigen Bereich sind die Mülltonnen am Fahrbahnrand der zugehörigen Straßen am Abfuhrtag so abzustellen, dass Beeinträchtigungen der

Fußgänger nicht entstehen. Im Planwerk sind mögliche Mülltonnenstandplätze angegeben. Soweit erforderlich, sollte im Rahmen des Bauantragverfahrens ein Lageplan mit Eintragung der Standplätze gefordert werden. Auf die Festsetzung von Mülltonnenstandplätzen im Bestand wird verzichtet, da den Eigentümern die genaue Lage des Standortes nicht vorgegeben werden soll.

Der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 7 vorgesehene Fußweg aus dem Neubaugebiet zur Straße Am Dorfplatz soll nach den Vorstellungen der Gemeinde nicht realisiert werden, da fußläufige Verbindungen über die Twiete und über den Fußweg zur Schloßstraße möglich sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 überplant deshalb in diesem Teilbereich den Bebauungsplan Nr. 7 und schlägt die bisherigen Grünflächen den angrenzenden Baugrundstücken zu. Analog zu den Regelungen im B-Plan Nr. 7 wird ein WA-Gebiet mit Knickschutzstreifen festgesetzt.

Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die Gemeinde hat die Erfahrung gemacht, dass ein Stellplatz für eine Wohnung nicht ausreicht. Familien haben in Tremsbüttel in der Regel zwei oder mehr Fahrzeuge. Im Rahmen des Stellplatznachweises wird deshalb von der Gemeinde die Forderung erhoben, je Wohnung mind. 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorzusehen. Öffentliche Parkplätze stehen am Gemeindezentrum in großer Anzahl zur Verfügung. Tremsbüttel ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.3. Immissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Belastungen von Hauptstraße, Schloßstraße, Lasbeker Straße und A 21 sowie der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck ausgesetzt. Die Gemeinde hat daher im Rahmen der Aufstellung des nordwestlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 7 ein Lärmgutachten (Büro Masuch u. Olbrisch) eingeholt. Die Ergebnisse zu A 21 bzw. Schienenverkehr sind auf den Bebauungsplan Nr. 9 übertragbar. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das erforderliche Schalldämm-Maß so niedrig ausfällt, dass die Anforderungen an den passiven Schallschutz aufgrund der Wärmeschutzbestimmungen erfüllt sind. Für Schlaf- und Kinderzimmer wird eine Festsetzung zu schalldämmten Lüftungen getroffen. Diese sind nur erforderlich, wenn sie an Gebäudefronten liegen, an denen nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten sind bzw. nicht anders gelüftet werden kann. Von der getroffenen Festsetzung kann daher abgewichen werden, wenn entsprechende Nachweise geführt werden. Zur Beurteilung wird auf das vorliegende Gutachten verwiesen.

Hinsichtlich der Bebauung an der Schloßstraße hat die Gemeinde anhand der DIN 18005 die zu erwartenden Immissionen überschlägig überprüft. Die im Beiblatt zur DIN aufgeführten Orientierungswerte für Mischgebiete werden zwar erreicht, auch hier sind die Anforderungen an den passiven Schallschutz aufgrund der Wärmeschutzbestimmungen bereits erfüllt (Lärmpegelbereich II).

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden im weiteren Verfahren überprüft.

Im Plangebiet befinden sich Kabel von Kabel Deutschland. Diese sind bei Bauvorhaben zu beachten.

Das Schmutzwassersiel im Bereich der Schloßstraße und Hauptstraße ist in einigen Bereichen fast vollständig ausgelastet. Inwieweit weitere Anschlüsse möglich sind, wird im Rahmen der Erschließung geklärt.

In den Neubaubereichen ist das auf dem Grundstück anfallende Dach- und Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Es liegen Bodengutachten vor, aus denen entsprechende Bodenbeschaffenheiten hervorgehen. Die Oberflächenwasserableitung kann, soweit nicht eine Versickerung dezentral vor Ort möglich ist, über private Anschlussleitungen an die gemeindliche Kanalisation herangeführt werden. Das westliche Plangebiet entwässert über die gemeindliche Einleitstelle 30, das östliche über die Einleitstelle 17 in die Grootbek. An der Einleitstelle 30 ist ein Rückhaltebecken vorhanden, an der Einleitstelle 17 ist eine Rückhaltung unabhängig von der jetzigen Planung wasserbehördlich gefordert. Diese ist zeitnah zu einer durch diese Planung verursachten Abflussmengenerhöhung zu realisieren. Die Grundstücksentwässerung ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 Bundesnaturschutzgesetz entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einer Eingriffssituation, da der Bereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die zulässigen Bebauungsmöglichkeiten in dorfgerichte Strukturen zu bringen. Ein Eingriffstatbestand wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Eine Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig.

Der Gestaltungsspielraum für allgemeine grünordnerische Maßnahmen ist aufgrund der Situation in den bereits bebauten Bereichen im Plangebiet gering. Die festgesetzten privaten Grünflächen markieren den Übergang zum Neubaugebiet und sind mit Laub- oder Obstgehölzen zu bepflanzen. Nadelhölzer sind hier nicht vorgesehen.

Die Gemeinde hat sich mit den prägenden Bäumen im Plangebiet befasst. Dazu sind die Bäume aufgenommen und im Plan dargestellt worden. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der zentralen Ortslage sieht die Gemeinde nicht das Erfordernis, Erhaltungsgebote für Bäume auszusprechen. Für das Plangebiet soll die Regelung zu Bäumen wie in der übrigen unbeplanten Ortslage angewandt werden, wonach im Einzelfall der Sachverhalt geprüft und entschieden wird.

Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im privaten Bereich nach Möglichkeit minimiert und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen soll über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden. Ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen.

Dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller- bzw. Hausentwässerungsdrainagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Bei hoch anstehendem Grundwasser sollte auf einen Keller verzichtet werden. Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Versickerungsanlagen sind anzeigepflichtig. Die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die Untere Wasserbehörde.

Die im Landschaftsplan dargestellte Wegeverbindung aus dem Neubaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 zur Straße Am Dorfplatz kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden und soll an anderer Stelle im Plangebiet zur Schloßstraße geführt werden. Eine Wegeverbindung ins Ortszentrum besteht außerdem über die Twiete. Die Belange der Fußgänger und Radfahrer sind damit ausreichend berücksichtigt, so dass diese Abweichung vom Landschaftsplan als vertretbar angesehen wird.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Tremsbüttel wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 03.07.2006 gebilligt.

Tremsbüttel, 12. JUL. 2006



Erika Klose
Bürgermeister