

Gemeinde Trittau

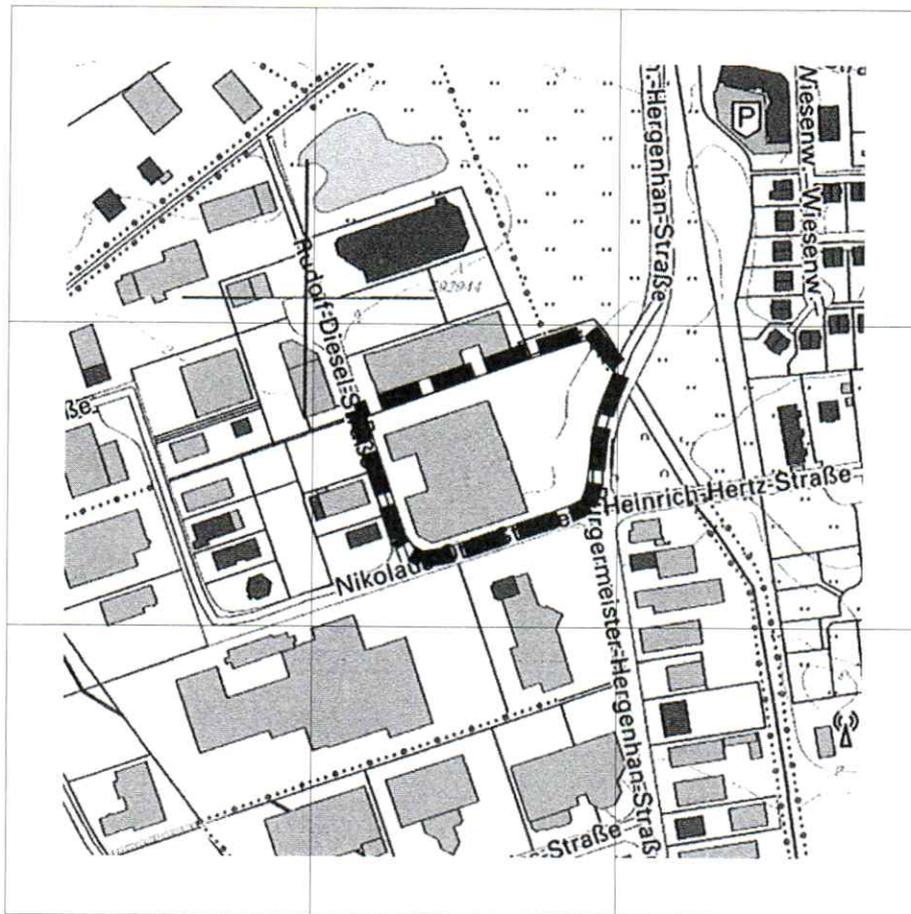
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 31, 6. Änderung

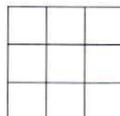
Gebiet: Westlich Bürgermeister-Hergenhan-Straße

Begründung

Planstand:  .Satzungsausfertigung



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

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.....	5
3.1.	Städtebau	5
3.2.	Verkehrliche Erschließung.....	6
3.3.	Immissionen	6
4.	Ver- und Entsorgung.....	6
5.	Kosten.....	6
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
7.	Billigung der Begründung	7

Anlage:

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Im Zuge der aktuellen Bestrebungen zum Ausbau des Ortszentrums und der damit einhergehenden Neuaufstellung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes hat die Gemeinde ein durch die Firma ‚bulwiengesa AG‘ gutachterlich begleitetes Szenario als zukünftigen Handlungsrahmen beschlossen. Bestandteil dieser nachhaltigen und zukunftsfähigen Gesamtlösung ist unter anderem die Umsiedlung des im Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung ansässigen Verbrauchermarktes an einen zentral gelegenen Standort an der Großenseer Straße.

Im Gegenzug soll die bisher durch diesen Markt in Anspruch genommene Einzelhandelsfläche an der Bürgermeister-Hergenhan-Straße wieder in die hier gebietstypische gewerbliche Nutzung umgewidmet werden.

Der Bebauungsplan dient der Umwidmung von bereits bebauten Flächen und damit einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für das Plangebiet stellt die 12. Änderung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und stellt zukünftig Gewerbegebiet dar (s. Anlage).

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche nördlich der Nikolaus-Otto-Straße, östlich der Rudolf-Diesel-Straße und westlich der Bürgermeister-Hergenhan-Straße. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Der Bebauungsplan dient der Umwidmung entsprechend der in dem Gebiet vorherrschenden gewerblichen Nutzung. Die Festsetzung als Sondergebiet wird somit aufgehoben und in Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO gewandelt. Es gelten damit wieder die Festsetzungen in Anlehnung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 31 sowie der 2. Änderung. Der Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung entspricht dem der 2. Änderung.

Zur Förderung des produzierenden Gewerbes und im Interesse einer zentrumsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll die zukünftig zulässige Einzelhandelsnutzung in dem Gewerbegebiet besonders geregelt werden. Einzelhandelsbetriebe die Waren an Endverbraucher veräußern sind mit Ausnahme von Kfz-Betrieben, Bau- und Brennstoffhändlern sowie Versandhandelsunternehmen demnach ausgeschlossen. Durch diese Ausnahmen soll es örtlich ansässigen Betrieben ermöglicht werden, ihre Standorte aus zentralen Ortslagen in den Planbereich zu verlagern. Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (6) BauNVO ebenfalls nicht zulässig.

Um dem bereits geprägten Gebietscharakter zu entsprechen, soll das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,8 und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 14 m festgesetzt werden. Ausnahmsweise darf die Firsthöhe für untergeordnete Gebäudeteile um 3 m überschritten werden, wenn besondere betriebliche Erfordernisse dieses rechtfertigen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Zufahrten, weitere Zu- und Ausfahrten sind nicht geplant. Sämtliche Stellplätze sind auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes unterzubringen, eine Belastung öffentlicher Straßen durch ruhenden Verkehr findet damit nicht statt.

Auf Stellplatzanlagen ist je 10 Stellplätze ein heimischer großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. Darüber hinaus ist zur Eingrünung des Gebietes je angefangene 15 m Grundstücksgrenze ebenfalls ein Laubbaum gleicher Qualität zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Gestalterische Festsetzungen werden hinsichtlich der Fassadengestaltung sowie der Größe und Lage von Werbeanlagen getroffen. In Anlehnung an die bestehenden Regelungen im übrigen Gewerbegebiet sollen glänzende und spiegelnde Materialien ausgeschlossen werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung und nur bis zu einer Höhe von 5 m zugelassen. Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zur Traufhöhe des zugehörigen Gebäudes zulässig. Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Nikolaus-Otto-Straße, die Rudolf-Diesel-Straße und die Bürgermeister-Hergenhan-Straße gesichert, wobei Zufahrten von der Bürgermeister-Hergenhan-Straße nicht vorgesehen sind. Durch die Umwandlung von Sondergebiet in Gewerbegebiet werden an den verkehrlichen Rahmenbedingungen keine Veränderungen initiiert. Es wird von einer deutlichen Reduktion der Verkehrsbelastung ausgegangen, so dass zusätzliche Regelungen diesbezüglich nicht erforderlich erscheinen.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird von Lärmimmissionen der Bürgermeister-Hergenhan-Straße berührt, die als Sammelstraße für das Gewerbegebiet dient und gleichzeitig eine Verbindung zwischen der L 93 und der K 30 darstellt. Für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird aufgrund des zum Ursprungsplan ausgearbeiteten Schallschutzgutachtens der Lärmpegelbereich III angenommen. Nach DIN 4109 (Ausgabe 07/2016) ist danach für Außenbauteile von Wohnungen ein Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) von 35 dB einzuhalten. Fenster von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen (Schlaf- Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Da Wohnungen im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig sind, werden weitere Vorkehrungen zum Schallschutz nicht erforderlich.

4. Ver- und Entsorgung

Für den Plangeltungsbereich bestehen Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Trittau. Änderungen an den Versorgungsanlagen werden durch die Planänderung nicht erforderlich.

5. Kosten

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

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die Planung nicht berührt, da keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet und Artenschutzbelange nicht berührt werden. Zur Durchgrünung des Gebietes wird die Anpflanzung von je 1 heimischem Laubbaum je 10 Stellplätze festgesetzt, zusätzlich sind die Randbereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzung gärtnerisch zu gestalten und je 15 m

ebenfalls mit 1 Laubbaum zu bepflanzen. Die am nördlichen und teilweise am östlichen und südlichen Plangebietsrand bestehenden Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und müssen bei Abgang ersetzt werden.

7. Billigung der Begründung

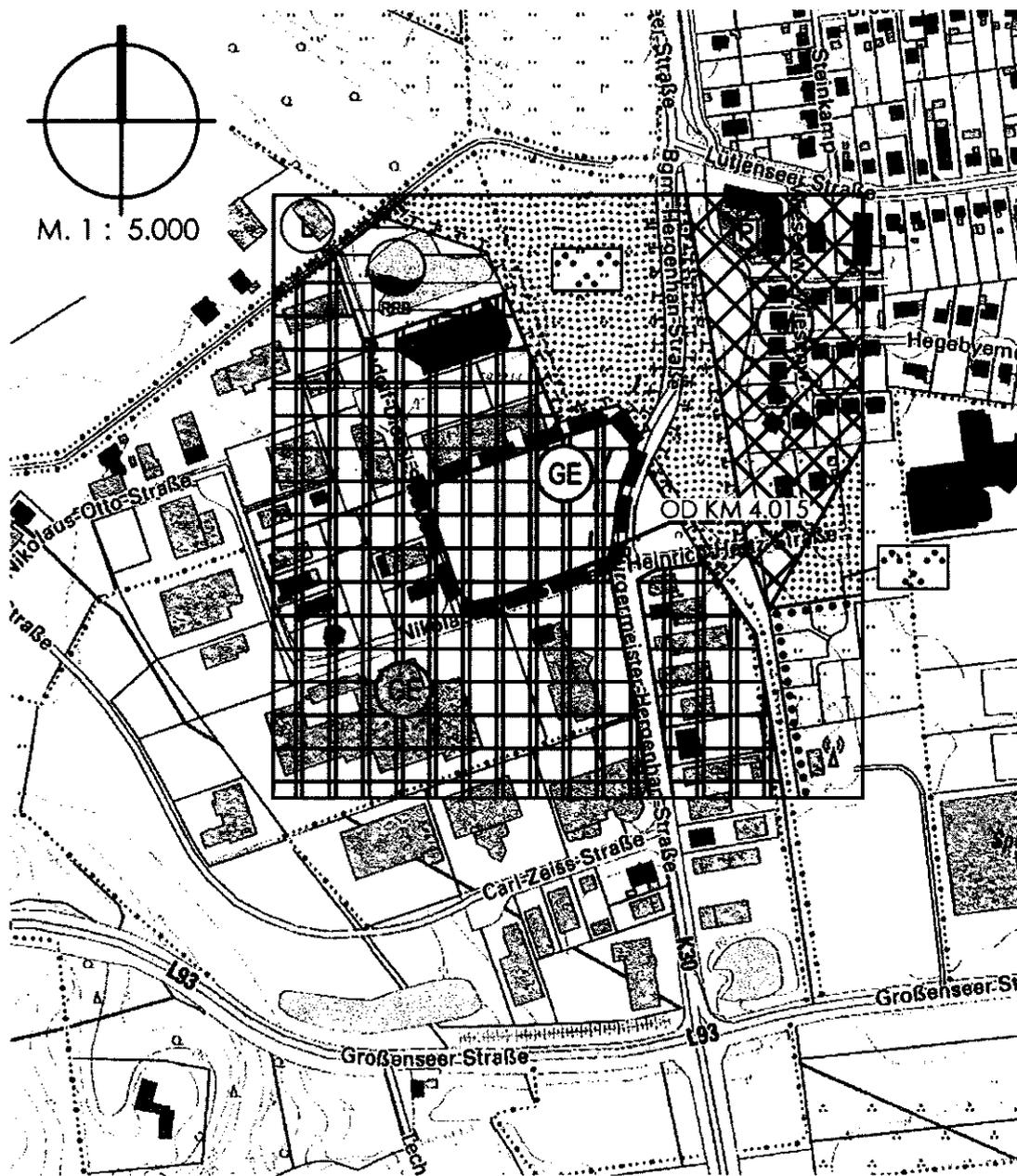
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31, 6. Änderung der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.09.2017 gebilligt.

Trittau, 13. Feb. 2018




(Oliver Mesch)
Bürgermeister

43. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31, 6. Änderung der Gemeinde Trittau



Planzeichenerklärung



Gewerbegebiet

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

OD KM 4.015

Ortsdurchfahrtsgrenze



Anbauverbotszone
gem. § 9 FStG, § 29 StrWG