

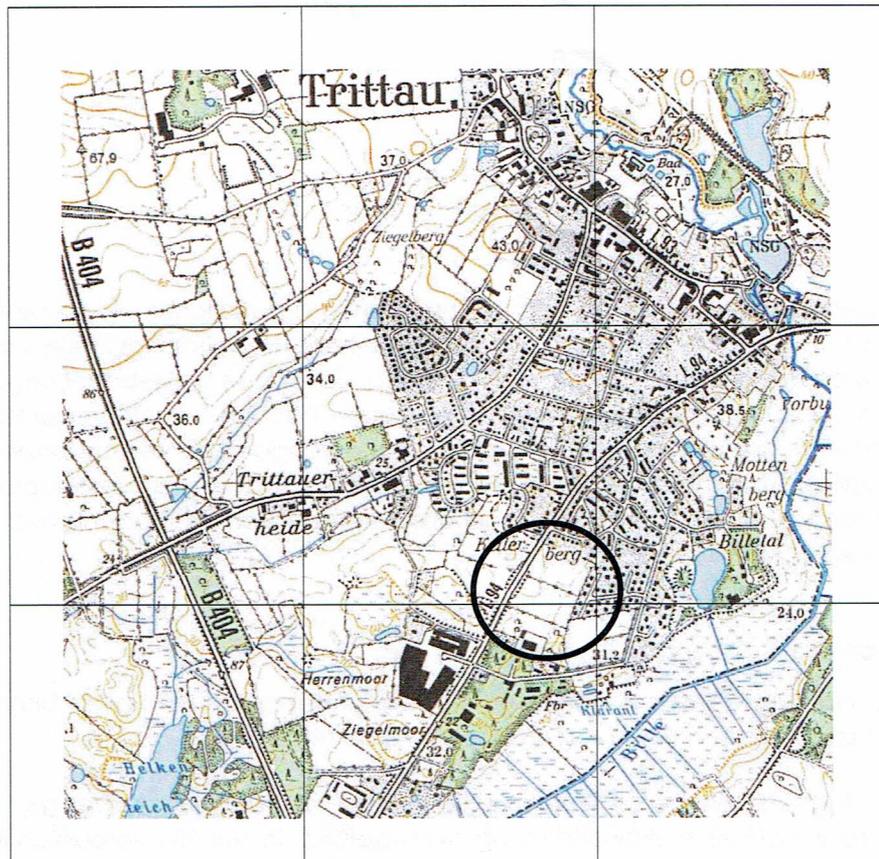
Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 57

Gebiet: Östlich Hamburger Straße sowie südlich Hinschkoppel

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB



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

1. Planinhalt

Der Planbereich wird im westlichen Teil an der Hamburger Straße als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und im östlichen Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Einzelhandelsfläche wird mit einer GRZ von 0,6 und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8 m begrenzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine geringere Dichte mit einer GRZ von 0,4 und einer maximalen Gebäudehöhe von ebenfalls 8 m festgesetzt.

Das Plangebiet wird an der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze von Knickstrukturen eingefasst, hier sind zusätzliche Maßnahmen zum Knickschutz erforderlich. Im Süden ist ein Abstand von 30 m zwischen möglicher Bebauung und angrenzendem Wald berücksichtigt. Im Westen wird das Plangebiet durch eine 20 m breite zu begrünende Anbauverbotszone gegen die Hamburger Straße abgeschirmt.

Das Plangebiet wird über eine einfache Einmündung am südlichen Plangebietsrand von der Hamburger Straße aus erschlossen. Die interne Erschließungsstraße wird geradlinig bis an den östlichen Rand geführt werden. Über diese Wegebeziehung sollen die östlich und südlich des Plangebietes gelegenen Flächen zukünftig ebenfalls mit angebunden werden können. Gleichwohl ist eine durchgängige Verkehrsanbindung an die Steglitzer Straße/Berliner Straße nicht vorgesehen. Daher ist im Plangebiet eine Wendeanlage geplant, die den zu- und abfließenden Verkehr ausschließlich über die Hamburger Straße ermöglicht.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung werden in derzeit größtenteils unbebauten Bereichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG vorbereitet.

Gem. § 2 (4) BauGB wurde zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

Für die Planung erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung betrachtet. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zur Einzelhandelsituation im Gemeindegebiet, zum Immissionsschutz sowie zum Knickschutz vorgebracht.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend aufgeführt sind nur für die Planung wesentliche Anregungen.

- Städtebau

Anregungen:

Es wird angeregt, die zulässige Größenordnung des geplanten Lebensmittelmarktes von max. 1.800 m² Verkaufsfläche kritisch zu überprüfen.

Entscheidung der Gemeinde:

Bezüglich der in der geforderten Überprüfung der Größenordnung der Verkaufsfläche verweist die Gemeinde auf die kumulierte Wirkungsanalyse der bulwiengesa AG. Darin wird unter Berücksichtigung der im gesamten Gemeindegebiet geplanten Verlagerungen und Neuansiedlungen von Einzelhandelsvorhaben eine mittelfristige Nachfrageprognose bezogen auf das Jahr 2020 erstellt, die am geplanten Standort südlich der Hamburger Straße mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² befriedigt werden kann. Daher und vor dem Hintergrund der Aufgabe des Einzelhandelsstandortes am Schützenplatz hält die Gemeinde eine Größenordnung von 1.800 m² Verkaufsfläche für eine Ladeneinheit inkl. Randsortimente am geplanten Standort für angemessen.

• Immissionen**Anregungen:**

Es werden Immissionskonflikte zwischen den mit vorliegender Planung begründeten Nutzungen (Einzelhandel, Kindertagesstätte) und dem südlich des Plangebietes gelegenen Betriebsstandort der Firma Rheinmetall befürchtet.

Entscheidung der Gemeinde:

Die Gemeinde hat die von ihr beabsichtigte Planung bereits in einem frühen Stadium mit der Betriebsleitung erörtert. Gleichwohl hat die Gemeinde, in Abstimmung mit der Betriebsleitung, ein Sicherheitstechnisches Gutachten durch die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) anfertigen lassen. Grundlage dieser Untersuchung waren die durch die Betriebsleitung zur Verfügung gestellten betriebsinternen Unterlagen, Genehmigungen und Erlaubnisbescheide gem. Bundesimmissionsschutzgesetz.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Einschätzung, dass die gem. der 2. SprengV geforderten Schutzabstände eingehalten werden. Die Genehmigungsbehörde (LLUR) stellt daraufhin fest, dass die vorliegenden gutachterlichen Aussagen zur Einhaltung der Grenzwerte bezüglich der Schall- und Rauchentwicklung, auch nach aktuellen Maßstäben, richtig sind. Demnach ist die Immissionssituation des Betriebes in ausreichendem Maß berücksichtigt. Die Gemeinde hält den Immissionskonflikt für das Plangebiet für nicht erheblich, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass der Betrieb bereits durch die direkt angrenzende Wohnbebauung in seiner Immissionsträchtigkeit deutlich eingeschränkt ist.

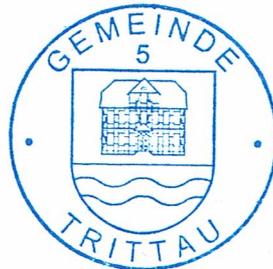
4. Gründe für die Wahl des Planes

Aufgrund geringer Flächenreserven im Gemeindegebiet und der hohen Anzahl neu erstellter Wohneinheiten hat die Gemeinde bereits im Vorfeld dieser Bauleitplanung ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Ortseingangsbereich an der Hamburger Straße entwickelt, um die aus der wohnbaulichen Entwicklung resultierenden Folgeeinrichtungen ebenfalls im Gemeindegebiet anbieten zu können.

Im Rahmen eines Nahversorgungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet hat die Gemeinde sich intensiv mit der Strukturanalyse sowie der Prognose des zukünftig benötigten Einzelhandelsangebotes befasst. Für den hier überplanten Bereich wurden die Verträglichkeit und Tragfähigkeit einer möglichen Einzelhandelsansiedlung bescheinigt. Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.10.2016 wurden die gutachterlichen Ausarbeitungen der ‚bulwiengesa AG‘ (12.05.2016 und 30.09.2016) in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung Trittaus förmlich für die weitere gemeindliche Ausrichtung als Handlungsrahmen erklärt.

Bezüglich eines KiTa- Standortes hat die Gemeinde Flächen beiderseits der Hamburger Straße in Betracht gezogen und hierzu verschiedene Erschließungsvarianten untersucht. Mit der hier vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, in Verbindung mit der Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes, die Unterbringung einer KiTa an einem gut geeigneten Standort. Gleichzeitig bietet dieses Grundstück Vorteile im Hinblick auf die Bündelung der Verkehre und der effektiveren Nutzung der Erschließungsanlagen.

Trittau, 03.08.2020




Bürgermeister