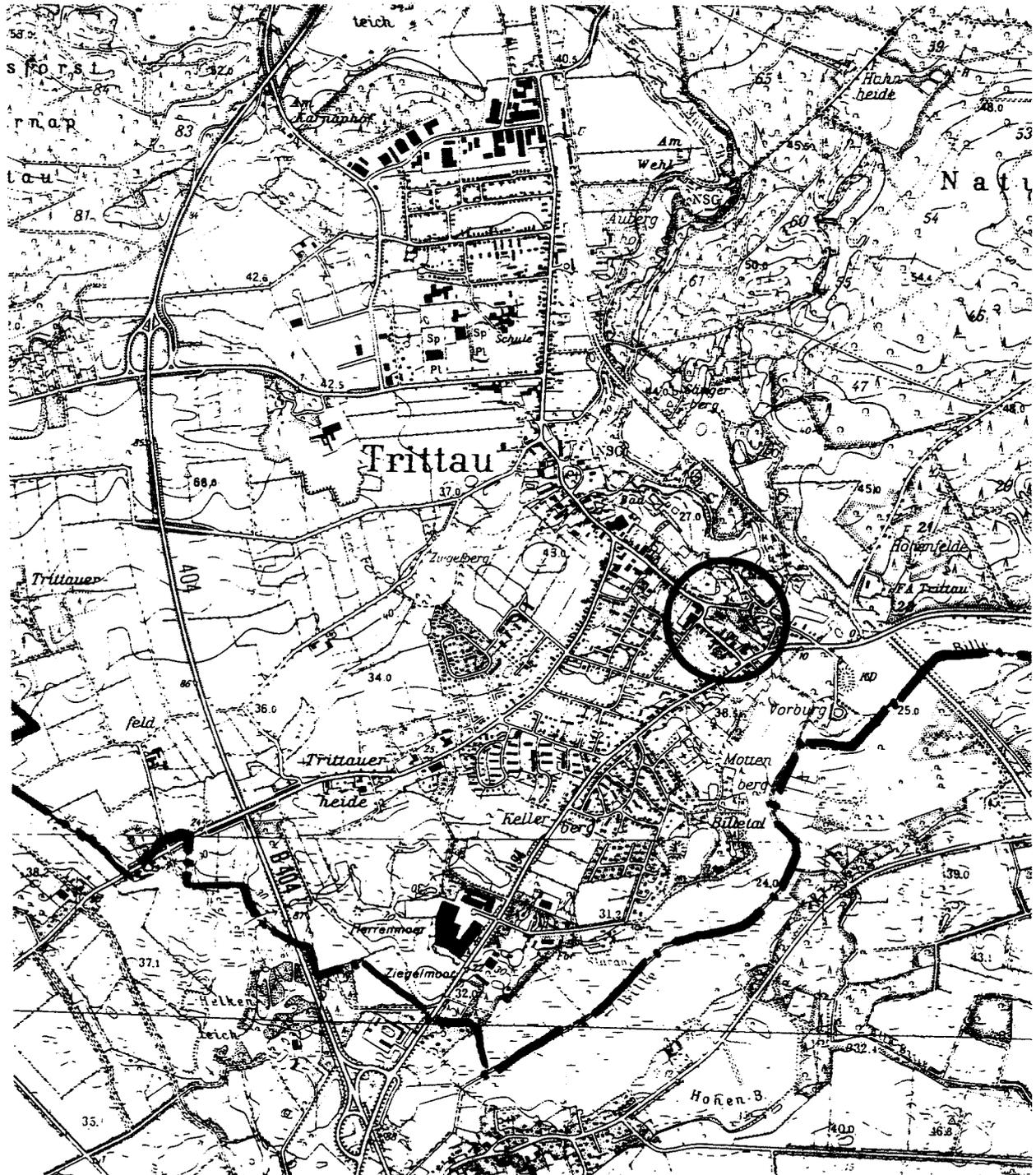


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Immissionen/Emissionen
- c. Verkehrliche Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Kosten

5. Naturschutz und Landschaftspflege

6. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Trittau mit seinen Änderungen. Im Ursprungsplan und den Änderungen ist für den Bereich an der Einmündung Vorburgstraße/Poststraße/Schulweg Kerngebiet festgesetzt, entlang der Vorburgstraße Mischgebiet und in den rückwärtigen Bereichen Allgemeines Wohngebiet. Weiterhin sind großflächig Parkplätze und Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Die Bebauung ist zwischenzeitig weitgehend realisiert worden. Lediglich die Parkplätze und die Gemeinschaftsstellplätze sowie die fußläufige Verbindung zwischen Vorburgstraße und der Straße Beim Katerstieg wurden nicht umgesetzt.

Der im Plangebiet im Kerngebiet ansässige Einzelhandelsbetrieb plant eine Erweiterung des Gebäudekomplexes und die Bereitstellung zusätzlicher Stellplätze. Damit soll die beengte Verkaufssituation behoben werden. Mit der Neuordnung der Stellplatzanlage ist auch eine Verbesserung der Zu- und Abfahrtsituation beabsichtigt. Gleichzeitig sollen die vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen an die veränderten Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse angepasst werden.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan (1998) stellt Trittau als Unterzentrum im Hamburger Ordnungsraum dar. Trittau liegt zusätzlich gemäß der Darstellung in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie für Natur und Landschaft. In den Ordnungsräumen ist eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben, dabei sind ökologische und soziale Belange besonders zu berücksichtigen. Gesunde räumliche Strukturen sind sicher zu stellen. Als ordnende Strukturelemente dienen zentrale Orte, Siedlungsachsen und regionale Grünzüge. Eine weitere Differenzierung findet auf Ebene des Regionalplanes statt.

Die Gemeinde Trittau ist im Regionalplan für den Planungsraum I (Juli 1998) als Unterzentrum eingestuft. Trittau liegt im Ordnungsraum um Hamburg. Die Ortslage mit westlich liegenden Erweiterungsflächen ist als Siedlungsgebiet zentraler Orte außerhalb der Achsen im Hamburg-Nachbarräum anzusehen. Trittau nimmt zentrale Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden wahr und verfügt über einen ländlichen Verflechtungsbereich mit ca. 23.000 Einwohnern. Trittau ist in der Funktion als Unterzentrum weiter zu entwickeln, bauliche und gewerbliche Entwicklung soll sich Richtung Westen orientieren, hierfür sind genügend Bauflächen und Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Dadurch soll dem Siedlungsdruck in den Nahbereichsgemeinden entgegengewirkt werden. Trittau ist nach kartographischer Darstellung von einem Regionalen Grünzug umgeben, Erweiterungsspielraum besteht im Norden und Westen. Die nordöstlich und östlich angrenzenden Bereiche werden als bestehende Naturschutzgebiete und Vorranggebiete für den Naturschutz aufgezeigt.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) stellt Trittau als in einem Raum für überwiegend naturverträgliche Nutzung liegend dar. In diesen Räumen sollen Natur und Ressourcen durch Nutzungsart und -intensität geschützt werden. Ein verträgliches Miteinander von Nutzungs- und Naturschutzaspekten soll erreicht werden. Weitere Zielsetzungen werden schutzgutbezogen formuliert. Für den Bereich südöstlich der Ortslage ist in der thematischen Karte Geologie und Böden ein Geotop, die Billeniederung, dargestellt. Das gesamte Gemeindegebiet und weite, angrenzende Flächen sind als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum hervorgehoben. In der

thematischen Karte Arten und Biotope ist neben dem Naturschutzgebiet Hahnheide großflächig die Zugehörigkeit Trittaus und seiner Umgebung zu einem Schwerpunktraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt. Weitere Konkretisierungen sind auf dieser Ebene nicht vorgenommen.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) werden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen.

Der Landschaftsplan (Stand: 3. Entwurf 1998) zeigt im Bestand Siedlungsgebiete gemischter Bebauung. Im Entwicklungsplan ist auf einem Flurstück eine bestehende Grünfläche dargestellt. Hierbei handelt es sich vermutlich um einen Irrtum, das Flurstück ist entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 in geschlossener Bauweise mehrgeschossig bebaut. Die Aussagen des Landschaftsplanes stehen demnach der 3. Änderung nicht entgegen.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Dort sind die Flächen im Plangebiet als Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Zentrum Trittaus zwischen Vorburgstraße und Poststraße. Die Flächen sind weitgehend bebaut bzw. werden als Stellplatzfläche genutzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	südliche Straßenbegrenzungslinie der Poststraße;
Im Osten:	westliche Grenze der Flurstücke 46/6 und 66/1;
Im Süden:	nördliche Straßenbegrenzungslinie der Vorburgstraße;
Im Westen:	östliche Straßenbegrenzungslinie der Vorburgstraße.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Für die geplante Erweiterung des Einzelhandelbetriebs sind geringfügige Änderungen der überbaubaren Flächen erforderlich. Weiterhin sollen die Festsetzungen zu den Stellplatzanlagen und Parkplätzen an den Bestand bzw. die Eigentumsverhältnisse angepasst werden. Da in den östlich angrenzenden Wohngebieten die Stellplätze jeweils auf den eigenen Grundstücken untergebracht wurden, sind Gemeinschaftsstellplätze nicht mehr erforderlich. Die Gemeinde hält jedoch an der Planung eines öffentlichen Parkplatzes in Zentrumsnähe fest.

Die Art der baulichen Nutzung wird im westlichen Teil des Plangebietes analog zum Ursprungsplan als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Lage im Ortsgefüge sind Tankstellen nicht zulässig. Wohnungen gem. § 7 (3) Nr. 2 BauNVO sollen allgemein zulässig sein, um das belebte Zentrum zu erhalten. An der Vorburgstraße wird die Festsetzung des Mischgebietes gem. § 6 BauNVO unverändert übernommen. Ebenso die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes im Norden des Plangebietes an der Poststraße.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen. Lediglich für das Grundstück des Einzelhandelsbetriebes wird wegen des deutlich vergrößerten Baugrundstücks nach Fortfall der Festsetzung eines öffentlichen Fußwegs eine Reduzierung der Verhältniszahlen vorgenommen, die jedoch für das mögliche Bauvolumen keine Konsequenzen hat. Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zur Kappungsgrenze von 0,8 zugelassen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird für das Misch- und Kerngebiet verzichtet, da die im Ursprungsplan festgesetzte geschlossene Bauweise nur tlw. realisiert wurde. Der Gemeinde erscheint die Schaffung eines geschlossenen Riegels entlang der Vorburgstraße nicht mehr zwingend, da dies ebenso wie die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes dem Bestand nicht entspricht. Möglich erscheint sowohl der Anbau an auf der Grenze errichteter Bebauung als auch die Beibehaltung der vorhandenen Strukturen freistehender Gebäude mit Unterschreitung des in der LBO geforderten Grenzabstandes. Dies kommt insbesondere bei Umnutzungen vorhandener Baukörper in Betracht. Dieses ist im Einzelfall im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung zu klären. Im Allgemeinen Wohngebiet verbleibt es bei der offenen Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber dem Ursprungsplan geringfügig entsprechend dem Bestand bzw. den geplanten Bauabsichten verändert.

Zur Vermeidung einer Zergliederung des Straßenraumes der Vorburgstraße und Sicherung zusammenhängender Freibereiche im Blockinneren sind Nebengebäude, Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Kerngebiet sind in den Vorgartenbereichen auch Stellplätze unzulässig. Damit können Beeinträchtigungen des Straßenraums im Zentrumsbereich reduziert werden.

Gestalterische Festsetzungen sind zu Dach- und Fassadengestaltung sowie zu Einfriedungen entsprechend dem Ursprungsplan getroffen. Außerdem wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwand in Holz zu errichten ist, um das Einfügen in die Umgebung in Verbindung mit der Bepflanzung zu verbessern.

b. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm und den Immissionen der Stellplatzanlage berührt. Die Gemeinde Trittau hat ein Lärmschutzgutachten erstellen lassen. Die gemäß Gutachten erforderlichen Festsetzungen sind getroffen. Dies betrifft passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Immissionen der L 93 und Lärmschutzwände entlang der Stellplatzanlage. Das Gutachten kann neben der Begründung eingesehen werden.

c. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist über die vorhandenen Straßen gesichert. Größerer Änderungsbedarf ergibt sich nicht. Der im Ursprungsplan vorgesehene öffentliche Fußweg als Anbindung an die Straße Beim Katerstieg entfällt. Eine fußläufige Anbindung zur Poststraße wird in die Stellplatzanlage integriert und durch ein Gehrecht gesichert. Der öffentliche Parkplatz aus dem Ursprungsplan wird geringfügig entsprechend den Eigentumsverhältnisse modifiziert auch weiterhin festgesetzt. Die Parkplatzfläche an der Poststraße wird geringfügig erweitert. Die Gemeinde behält sich die Umsetzung zu gegebener Zeit vor.

Zur Verbesserung des Verkehrsflusses auf der Stellplatzanlage soll die Zufahrt in einer Einbahnstraßenregelung von der Vorburgstraße aus erfolgen. Die Abfahrt ist über eine Anbindung an die Poststraße vorgesehen. Damit kann auch die Verkehrssicherheit auf der Vorburgstraße erhöht werden.

Trittau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die zentralen Wasserversorgungseinrichtungen mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt.

Die Oberflächenwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Trittau.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom AG so früh wie möglich angezeigt werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg zu erfragen.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

4. Kosten

Da das Gebiet bereits erschlossen und bebaut ist, sind Kosten für die Gemeinde nicht zu erwarten. Für die langfristig geplante Realisierung der öffentlichen Parkplätze wird die Gemeinde zu gegebener Zeit die erforderlichen Mittel bereitstellen.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die übergeordneten Planungsvorgaben stehen der Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen, zumal die Flächen bereits weitestgehend bebaut genutzt sind. Weitergehende Eingriffe als im Ursprungsplan zulässig werden nicht vorbereitet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erübrigt sich daher.

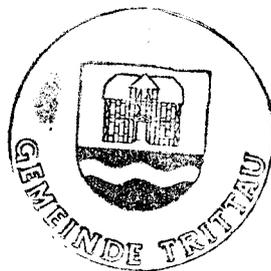
Im Plangebiet befinden sich entlang der Vorburgstraße einige erhaltenswerte Laubbäume, diese sind in den Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot übernommen worden. Ergänzend ist hier außerdem die Pflanzung weiterer Laubbäume vorgesehen. Zur Durchgrünung des Plangebietes ist außerdem die Überstellung der Stellplatzanlage mit Laubbäumen festgesetzt.

Die Abschirmung der Stellplatzanlage zu den angrenzenden Wohngebieten übernimmt eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Lärmschutzwand ist in die Pflanzung zu integrieren und zu begrünen.

6. Billigung der Begründung

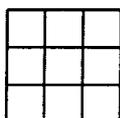
Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 17, 3. Änderung der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 12.03.2002 gebilligt.

Trittau, 26. 6. 02




Bürgermeister
(Schop)

Planverfasser:



**PLANLABOR
STOLZENBERG**
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER