



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	4
3.	Planinhalt	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	5
c.	Verkehrliche Erschließung	5
4.	Ver- und Entsorgung	5
5.	Kosten	6
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
7.	Billigung der Begründung	6

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Die Gemeinde Trittau beschäftigt sich schon seit geraumer Zeit mit der Aufstellung von Bebauungsplänen im Quartier zwischen Schulgelände, Bahnhofstraße und Großenseer Straße. Ziel der Planung ist die bauliche Entwicklung der großen Gartengrundstücke. Die Planverfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 27A und 27B wurden jedoch bislang hauptsächlich aufgrund der Immissionen des westlich angrenzenden Sportplatzes nicht abgeschlossen. Ein Teil der Fläche wurde zwischenzeitlich nach § 34 BauGB mit Reihenhäusern bebaut. Regelmäßig werden an die Gemeinde seitens der Eigentümer Bauwünsche herangetragen. Die Planverfahren sollen daher nun fortgeführt werden. Das Gesamtgebiet wurde in drei Teilbereiche aufgeteilt. Zunächst soll das Verfahren für den Teilbereich C durchgeführt werden.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt in der nördlichen Ortslage Trittaus. Aufgrund des geringen Umfangs der Planung wird auf die ausführliche Darstellung der übergeordneten Planungsvorgaben verzichtet. Die Gemeinde geht davon aus, dass die geplanten Vorhaben den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht widersprechen.

## c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Flächen des Plangebietes sind als Gemischte Baufläche, im rückwärtigen Bereich in einem schmalen Streifen als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Diese Darstellungen entsprechen nicht dem Bestand. Entwicklungsmöglichkeiten für das Schulzentrum in Richtung Bahnhofstraße sind nicht erforderlich, direkt angrenzend an das Schulgrundstück ist bereits Wohnbebauung entstanden. Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entlang der Bahnhofstraße als Mischgebiet und im rückwärtigen Bereich analog zur dort bereits vorhandenen Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Abweichungen geringfügig sind und wird den Flächennutzungsplan zu gegebener Zeit anpassen.

## d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage westlich der Bahnhofstraße und nördlich auf dem Kamp. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,93 ha. Im Plangebiet sind an der Bahnhofstraße Wohngebäude mit gewerblichen Einrichtungen vorhanden. Die rückwärtigen Bereiche werden als Garten genutzt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden: Nördliche Grenze des Flurstücks 71/3.

Im Osten: Westliche Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße.

Im Süden: Nördliche Grenze der Flurstücke 71/13 und 71/14.

Im Westen: Östliche Grenze der Flurstücke 71/4 und 71/14.

---

## 2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27C die Schaffung von Baumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich der relativ großen Grundstücke. Aus städtebaulicher Sicht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes geboten, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Quartiers zu gewährleisten. Entlang der Bahnhofstraße soll die Mischgebietsnutzung gestärkt werden. Hier sollen auch gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, untergebracht werden. Die rückwärtigen Bereiche sollen als Wohngebiete entwickelt werden. Die Festsetzungen sehen an der Bahnhofstraße eine höhere Ausnutzung vor, um genügend Raum gerade auch für vielfältige Nutzungen zu schaffen. Der kleinteilige Straßenraumcharakter soll hierbei gewahrt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der Nutzung herabgestuft. Die Bebauung dort soll sich der Straßenrandbebauung unterordnen. Da die Bereiche vorrangig für eine Wohnnutzung vorgesehen sind und die Erschließung grundstücksbezogen über die vorderen Grundstücksteile geführt werden soll, ist eine stärkere Verdichtung hier nicht gewünscht.

## 3. Planinhalt

### a. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch geeignete Festsetzungen. Die Art der baulichen Nutzung wird entlang der Bahnhofstraße als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, um eine Vielzahl dieser Einrichtungen mit ihren negativen Auswirkungen auf das Ortsbild von vornherein zu unterbinden. Der rückwärtige Bereich wird entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde zur Entwicklung einer Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung der Wohnruhe sind hier die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht im Mischgebiet den Fortbestand der vorhandenen Bebauung und lässt geringfügige Erweiterungsspielräume zu. Die in diesem Teil der Bahnhofstraße typische Bebauungsstruktur mit Einzelhäusern auf kleinen Grundstücken kann so gewahrt werden. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Die gewünschte verhaltene Bebauung im rückwärtigen Bereich kann so gesichert werden. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden Festsetzungen zur Anhebung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Einrichtungen getroffen. Die im rückwärtigen Bereich niedriger festgesetzte Firsthöhe soll die gewünschte Dominanz der Straßenrandbebauung unterstützen.

Die nur zulässige Einzelhausbebauung entlang der Bahnhofstraße dient der Bewahrung des Ortsbildes an dieser Stelle. Dort sind Hausgruppen oder Doppelhäuser nicht vorhanden und sollen auch nicht entstehen. Im Allgemeinen Wohngebiet können Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Zur Unterstützung der Planungsabsicht zur Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes erfolgt im rückwärtigen Bereich die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Aufgrund der sparsamen Erschließung sind Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser nicht vorgesehen. Das in den rückwärtigen Bereichen entstehende Verkehrsaufkommen kann so minimiert werden.

Damit der Straßenraum nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden, Garagen und Carports beeinträchtigt wird, sind solche bauliche Anlagen im Vorgarten unzulässig. Gestaltungsvorschriften werden entsprechend dem vorgefundenen Bestand vorgesehen und dienen der Bewahrung des Ortsbildes in diesem Teil des Straßenzuges.

## **b. Immissionen/Emissionen**

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der Bahnhofstraße (K 32) berührt. Die getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz basieren auf einer Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 15, 2. Änderung. Dies betrifft passive Schallschutzmaßnahmen. Aktive Maßnahmen scheidern aufgrund der gewachsenen Strukturen aus. Immissionen aus Sportlärm sind für den Teilbereich C aufgrund des Abstandes nicht zu erwarten.

## **c. Verkehrliche Erschließung**

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Für die geplante rückwärtige Bebauung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Ausnahmen von den Festsetzungen sind möglich, wenn eine Einigung zwischen Nachbarn nicht erreicht wird und die Erschließung der hinteren Bereiche anders gesichert werden kann. Die Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücksteilen ist tlw. nur nach Abbruch vorhandener Gebäude (Garagen, Nebengebäude) o. ä. möglich. 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 ist.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Da oft mehrere Fahrzeuge je Haushalt vorhanden sind, wird im Rahmen des Stellplatznachweises von der Gemeinde die Empfehlung zur Forderung von mind. 1,5 Stellplätzen je Wohnung gegeben. Parkplätze stehen in der Bahnhofstraße zur Verfügung. Trittau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

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 eine derartige Regelung im Nachhinein nicht durchsetzbar ist und den Eigentümern die genaue Lage des Standortes nicht vorgegeben werden soll.

## **4. Ver- und Entsorgung**

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

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 mitgeteilt werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Trittau.

Für das anfallende Oberflächenwasser erfolgt die Ableitung über die vorhandenen Einrichtungen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle zu erfragen.

Die Gasversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Bezüglich vorhandener Gasleitungen im Straßenraum ist vor Bauarbeiten die genaue Lage der Leitungen zu ermitteln. Geltende Sicherheitsvorschriften sind zu beachten.

Bei Baumaßnahmen sind die Einrichtungen von Kabel Deutschland zu beachten.

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

## 5. Kosten

Die bislang unbebauten Grundstücksflächen werden privat durch die jeweiligen Eigentümer erschlossen und bebaut. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

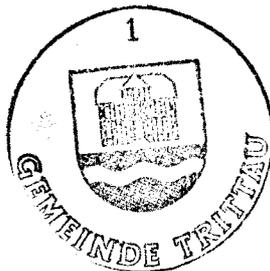
Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz 2002 ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 Bundesnaturschutzgesetz entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27C kommt es nicht zu einer Eingriffssituation, da der Bereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Eine Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig. Eine UVP ist nicht erforderlich. Der Gestaltungsspielraum für allgemeine grünordnerische Maßnahmen ist aufgrund der Situation in den bereits bebauten Bereichen im Plangebiet gering. Erhaltenswerte Laubbäume sind festgesetzt.

## 7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27C der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 26.04.2005 gebilligt.

Trittau, 28. 12. 05

Planverfasser:

(Walter Nasse)   
Bürgermeister

PLANLABOR  
STOLZENBERG  
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER