

Gemeinde Trittau

Eingang: 20. Okt. 2017

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 58, Teilgebiet 2

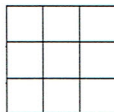
Gebiet: Zwischen Europaplatz / Poststraße und Campestraße

Begründung

Planstand: 3. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



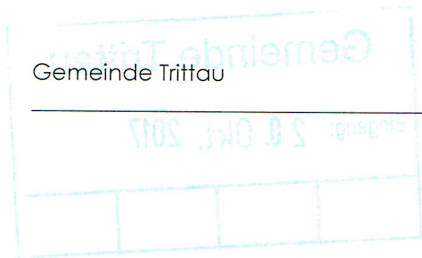
Planlabor Stolzenberg

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.....	4
1.4.	Plangebiet.....	5
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
3.	Planinhalt	6
3.1.	Städtebau	6
3.2.	Verkehrliche Erschließung	8
3.3.	Immissionen.....	8
4.	Alllasten.....	9
5.	Ver- und Entsorgung	9
6.	Archäologie.....	10
7.	Brandschutz	10
8.	Kosten	11
9.	Naturschutz und Landschaftspflege	11
10.	Billigung der Begründung	11

Anlagen:

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Änderungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 2, Nr. 2, 3. Änderung und Nr. 5 Neuaufstellung

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Aufgrund verschiedener Anfragen nach Bebauungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksteilen an der Poststraße hat die Gemeinde Trittau beschlossen, Teilflächen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 5 zusammen zu schließen und den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 58 neu aufzustellen. Dadurch sollen attraktive Innenentwicklungen ermöglicht werden. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 wird der Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung komplett überplant, der Bebauungsplan Nr. 5 Neuaufstellung wird in einem Teilbereich überplant. Die überplanten Bereiche sind in der Anlage zu dieser Begründung als nachrichtliche Information dargestellt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereiches und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a 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. Teilgebiete

Die Gemeinde hat den Aufstellungsbeschluss für den gesamten Geltungsbereich gefasst und die Verfahrensschritte gem. §§ 3(1), 3(2), 4a(3) BauGB durchgeführt. Aufgrund eines eingegangenen Hinweises bestand für einen Teilbereich Abstimmungsbedarf zwischen einem Anlieger und der Gemeinde.

Der Plangeltungsbereich wurde aus diesem Grund in 2 Teilgebiete unterteilt, Teilgebiet 1 und Teilgebiet 2 werden in jeweils eigenständigen Verfahren zur Beschlussfassung geführt.

1.3. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Trittau ist im **Landesentwicklungsplan** (2010) als Unterzentrum innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg dargestellt. Unterzentren haben gemäß dem Zentralörtlichen System Schleswig-Holsteins als Schwerpunkt für den Wohnungsbau eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen. Das gesamte Gemeindegebiet ist als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft sowie als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen.

Gemäß **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) wird Trittau als zentraler Ort eingestuft. Der Ort ist als Unterzentrum in seiner Funktion weiter zu entwickeln. Die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung soll sich aufgrund des im Osten angrenzenden Naturschutzgebietes Hahnheide und weiterer schützenswerter Landschaftsteile in westlicher Richtung vollziehen. Es ist darauf zu achten, dass hier ausrei-

chend Bauflächen sowohl im wohnbaulichen als auch im gewerblichen Bereich zur Verfügung stehen, um dem Siedlungsdruck in den umliegenden Nahbereichsgemeinden entgegenzuwirken. Überregionale Biotopverbundflächen liegen nördlich der Ortschaft (Großensee-Mönchsteich-Stenzerteich) und im Süden entlang der Bille. Der Ort selbst wird eng von einem Regionalen Grünzug, in dem planerisch nicht gesiedelt werden soll, und von einem Schwerpunktbereich für die Erholung umgrenzt. Der Bereich der bestehenden Bebauung südlich der Rausdorfer Straße wird als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes ausgewiesen.

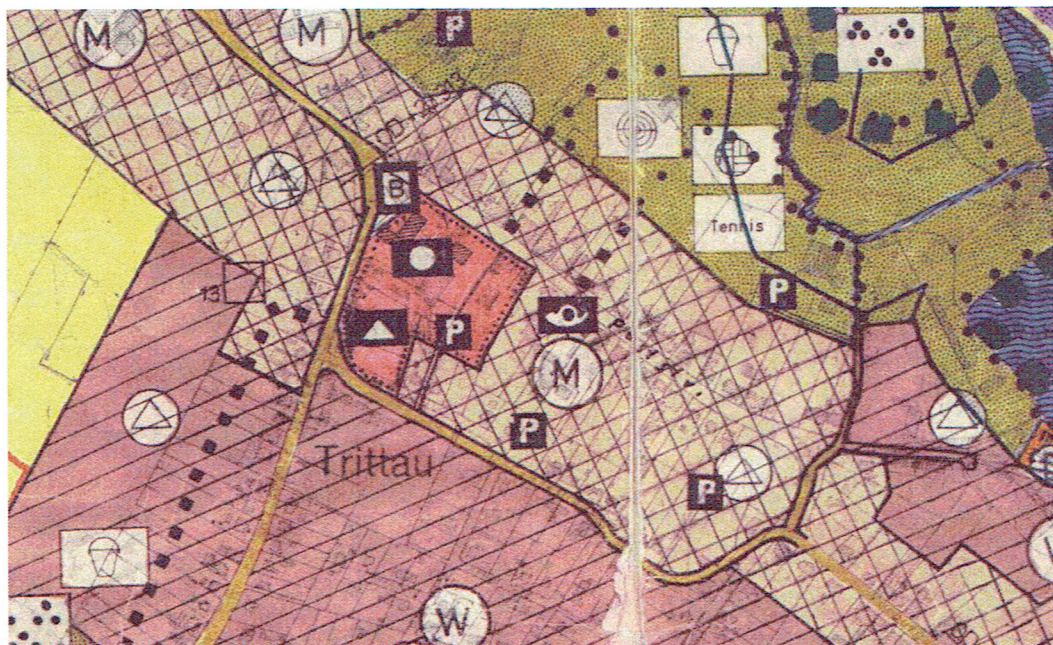
Nach dem **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (1998) ist die Ortschaft Trittau eng von einem Raum mit besonderer Erholungseignung umgeben, der im Süden als Schwerpunktbereich dargestellt wird. Im Osten liegt das Naturschutzgebiet Hahnheide, im Westen befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Der Staatsforst Karnap Trittau mit den angrenzenden Gewässern Stenzerteich, Mönchsteich und dem Großensee ist Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion und in Teilen Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Schwerpunktbereich, Haupt- und Nebenverbundachsen). Im Süden grenzt das subglaziale Tal der Bille an, welches als Geotop geomorphologisch von Bedeutung ist. Die Darstellung eines Gebietes mit besonderer ökologischer Funktion, Eignungsflächen zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems sowie eines großflächigen Feuchtgebietes spiegeln die naturschutzfachliche Bedeutung des Talraums der Bille wider.

Trittau ist im Norden und Osten eng eingebettet von den europäischen Schutzgebieten (EU-Vogelschutzgebiet DE 2328-401 „NSG Hahnheide“, FFH-Gebiete DE 2328-391 „Trittauer Mühlenbach und Drahtmühlengebiet“ und DE 2328-355 „Großensee, Mönchsteich, Stenzer Teich“). Das südliche Gemeindegebiet ist darüber hinaus durch das entlang der Bille ausgewiesene FFH-Gebiet DE 2427-391 geprägt.

Der **Landschaftsplan** stellt für das Plangebiet Siedlungsflächen im Ortskern dar. Die beabsichtigte Planung entspricht damit den Entwicklungsabsichten des Landschaftsplanes.

1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für den Planbereich stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (s. Anlage).

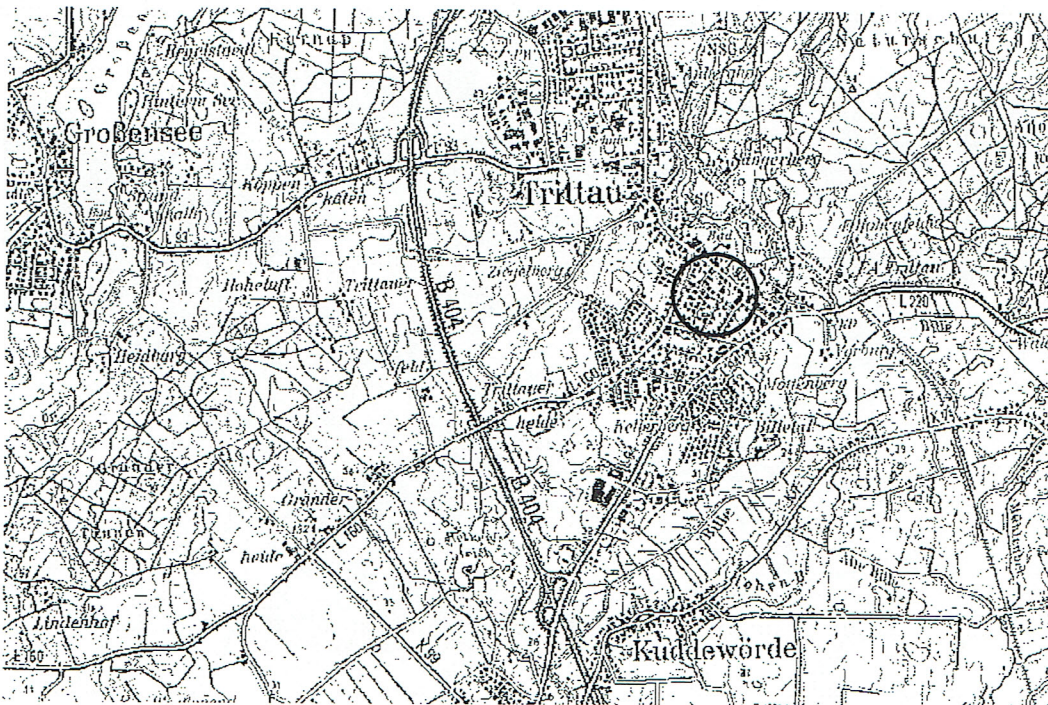


Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Trittau

1.5. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage zwischen Poststraße und Europaplatz im Norden und Campestraße im Süden. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Gemeinbedarfsfläche mit Verwaltungsgebäude begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,52 ha. Davon entfallen auf Mischgebietsflächen ca. 0,94 ha, auf Wohngebietsflächen ca. 1,37 ha, auf Verkehrsflächen ca. 0,16 ha, auf Grünflächen ca. 0,05 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Begrenzungslinie der Poststraße, Europaplatz.
Im Osten:	Westliche Grenzen der Flurstücke 145/17, 145/8 und 145/24.
Im Süden:	Südliche Begrenzungslinie der Campestraße, südliche Grenzen der Flurstücke 280, 468 und Teilungslinie durch 152/15.
Im Westen:	Westliche Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche Amtsweg und Fußwegverbindung zum Europaplatz



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Trittau

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Bisher für Stellplatzanlagen festgesetzte Flächen sowie weitere zentrale Flächen zwischen Poststraße und Campestraße sollen wohnbaulich entwickelt und damit der Innenbereich dieser zentralen Lage verdichtet werden. Aufgrund der gezielten Blickrichtung auf die Innenentwicklung und geänderte bauliche Anforderungen in energetischer Hinsicht soll hier eine höhere Verdichtung als bisher vorgesehen werden.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Funktionen in Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) gegliedert. Entlang der Poststraße wird ein gestaffeltes Mischgebiet festgesetzt, die mögliche Bebauung soll sich durch unterschiedliche Höhen zwischen Straßenrandbebauung und hinteren Baufeldern staffeln. Im straßennahen Bereich sind dementsprechend 12 m und im rückwärtigen Bereich 11 m und 10 m Firsthöhe festgesetzt. Für beide Teilbereiche des Mischgebietes soll eine 2-Geschossigkeit mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 und einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt werden, wobei die Geschossigkeit entlang der Poststraße als zwingend festgesetzt wird, um hier die zentralörtliche Bedeutung der Poststraße zu unterstreichen. Von der mit 12 m festgesetzten Firsthöhe kann zur Betonung besonderer, städtebaulich wirksamer Bauteile ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 15 m für kleinere Gebäudeteile abgewichen werden.

In beiden Teilen des Mischgebietes sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihrer hohen Flächenbedarfe bzw. der initiierten Verkehrsbelastung nicht zulässig sein. Vergnügungsstätten sollen eingeschränkt nur in dem rückwärtigen Teil des Mischgebietes zulässig sein um das ortstypische Straßenbild nicht zu stören.

Zur Sicherstellung der zentralörtlichen Funktionen wird an der Poststraße die Wohnnutzung auf max. 50 % der straßenseitigen Erdgeschossfläche je Gebäude beschränkt.

Um den Wunsch nach einer städtebaulichen Dichte zu unterstreichen, darf die zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Besonderes Augenmerk liegt auf dem Erhalt der ortsbildprägenden Gebäudefront an der Poststraße. Die Gemeinde möchte die kleinteilige Parzellenstruktur erhalten, möchte allerdings im Falle eines Gebäudeneubaus einen größeren Abstand zur Straße erreichen. Deshalb wurde für Neubauten die Baulinie verschoben. Dies ermöglicht großzügigere Vorzonen, die dem öffentlichen Fußgängerbereich zugeschlagen werden sollen. So kann der das Straßenbild prägende Versatz in der Gebäudestellung gesichert und der Entstehung einer homogenen, schluchtartigen Gebäudeflucht entgegengewirkt werden. Diese Festsetzung gilt nur nach Totalverlust des Gebäudebestandes und bei einer Neubebauung. Um- und Erweiterungsbauten sollen bei Erhalt des Gebäudebestandes möglich sein. Zur Sicherung der mit Gerechten belasteten Fläche zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorger beabsichtigt die Gemeinde, mit den betroffenen Grundstückseigentümern Gestattungsverträge abzuschließen und die Flächen für eine öffentliche Nutzung herstellen. Die Gemeinde hat zur Absicherung dieses Planungsziels Gespräche mit den betroffenen Anliegern geführt und sieht sich aufgrund der überwiegend positiven Rückäußerungen in ihren langfristigen Planungsabsichten bestätigt.

Im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet soll die bauliche Dichte, gestaffelt bis zur kleinteiligen Bebauung entlang der Campestraße, abgestuft werden. Es wird durchgängig eine 2-geschossige Bebauung ermöglicht, wobei im rückwärtigen Bereich eine Firsthöhe von 10 m, eine Geschossflächenzahl von 0,8, eine Grundflächenzahl von 0,4 bei offener Bauweise zulässig sein sollen. In dem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes an der Campestraße ist, entsprechend der vorgegebenen aufgelockerten Bebauungsstruktur, eine Bebauung mit Einzelhäusern mit einer Firsthöhe bis zu 9 m zulässig. Hier soll die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 begrenzt werden. Bezüglich der Geschossigkeit sollen im Vergleich zu den Ursprungsbebauungsplänen Nr. 5 Neuaufstellung und Nr. 2, 3. Änderung keine Veränderungen vorgenommen werden, daher werden die ursprünglich max. zulässigen Geschosse für die WA 2- Gebiete übernommen.

Für die WA-Gebiete sind gestalterische Festsetzungen zur Sockelhöhe und der Höhen von Einfriedungen getroffen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass sich die zukünftige Entwicklung des Gebietes am derzeitigen Standard orientiert. Zur Durchgrünung und attraktiven Gestaltung des Gebietes soll als Kompensation für größere Stellplatzanlagen je 6 Stellplätze ein Laubbaum gepflanzt werden.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile ist von der Poststraße gesichert, die südlich gelegenen Wohnbaugrundstücke werden über bestehende Zufahrten von der Campestraße erschlossen. Sofern im Zuge von Objektplanungen weitere Zufahrten geplant werden, sind dem Landesbetrieb für Straßen und Verkehr prüffähige Unterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus der Poststraße berührt, daher werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Eine aktuelle Überprüfung der Schallimmissionslage (Büro für Bauphysik/Karsten Hochfeldt, 26.04.2017) ergibt, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten werden. Die Schwellwerte der Gesundheitsgefährdung, die für Wohnnutzungen bei 70/60 dB(A) tags/nachts liegen, werden tags deutlich unterschritten und nachts im Bereich der Baulinie gerade erreicht, an Teilen der Bestandsgebäude werden diese Werte um ca. 1 dB(A) überschritten.

Im Plangebiet gelten folgende Lärmpegelbereiche mit erforderlichen Schalldämmmaßnahmen:

Lärmpegelbereich LPB	Erforderliche gesamte bewertete Bau-Schall-Dämmmaße R' _{w,ges} der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
V	45	40
IV	40	35
III	35	-

Grundsätzlich sind Grundrisse von Wohnungen so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume der lärmabgewandten Seite zugeordnet sind. Außenbauteile müssen die in oben stehender Tabelle genannten Luftschalldämmwerte einhalten, für Schlaf- und Kinderzimmer sind entsprechend schalldämmte Lüfter vorzusehen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere An-

forderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben 2016-07) zu führen.

4. Altlasten

Der Landrat des Kreises weist auf verschiedene Verdachtsmomente im Plangebiet hin.

Poststraße 26: ehemalige Tischlerei, bei derzeitiger Planung besteht allerdings kein Altlastenverdacht. Bei Aufnahme sensiblerer Nutzung sollte eine erneute Überprüfung der Einstufung vorgenommen werden.

Europaplatz 2: aktuell chemische Reinigung. Sollten bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist der Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises umgehend zu benachrichtigen und das ausgehobene Bodenmaterial gemäß den aktuellen technischen Richtlinien (zurzeit LAGAM20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

Poststraße 18: ehemalige Druckerei, die hinsichtlich Altlastenrelevanz noch nicht bewertet wurde. Zur Klärung, ob ein Altlastenverdacht vorliegt, ist die Fläche durch einen Altlastensachverständigen (anerkannt nach § 18 BBodSchG) zu bewerten und ein eventueller Untersuchungsbedarf festzustellen. Der Sachverständige hat die notwendigen Schritte im Vorwege mit dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises abzustimmen. Hierzu sind auch Altunterlagen wie z.B. Bauakten zu recherchieren. In einer schriftlichen Stellungnahme beschreibt der Gutachter die Ergebnisse und die ggf. notwendigen Maßnahmen. Im Ergebnis kann eine orientierende Untersuchung hinsichtlich des Altlastenverdachtes notwendig werden, um gesundes Wohnen und Arbeiten nach BauGB im Sinne des Bodenschutzrechtes zu gewährleisten.

Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuellen technischen Richtlinien (zurzeit LAGAM20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen. Der Kreis Stormarn, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde angebunden und erschlossen. Ggf. notwendige Erweiterungen der Anlagen werden sofern erforderlich vorgenommen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet min. 3 Monate vor Baubeginn der Telekom schriftlich angezeigt werden sollen.

Vodafone Kabel Deutschland teilt mit, dass im Plangebiet Telekommunikationsleitungen liegen über die bei Objektplanungen auf Nachfrage Auskunft erteilt wird.

Das Merkblatt ‚Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten‘ der Schleswig-Holstein Netz AG ist zu berücksichtigen. Das Merkblatt sowie Bestandspläne sind unter www.sh-netz.com und leitungsauskunft@sh-netz.com zu erhalten.

6. Archäologie

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Daher hat das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein keine Bedenken und stimmt den vorliegenden Planunterlagen zu.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7. Brandschutz

Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. wird für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m³ für einen Zeitraum von ununterbrochen 2 Stunden benötigt. Für Gebäude oder Gebäudeteile die mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor oder hinter Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflä-

chen herzustellen, wenn sie für den Feuerwehreinsatz erforderlich sind. Die Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr (Februar 2007) ist zu berücksichtigen.

8. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind keine kostenintensiven Vorleistungen der Gemeinde erforderlich. Sofern die Gemeinde die Campestraße neu gestalten möchte, sind die notwendigen Haushaltsmittel rechtzeitig in den Haushalt einzustellen.

9. 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.

10. Billigung der Begründung

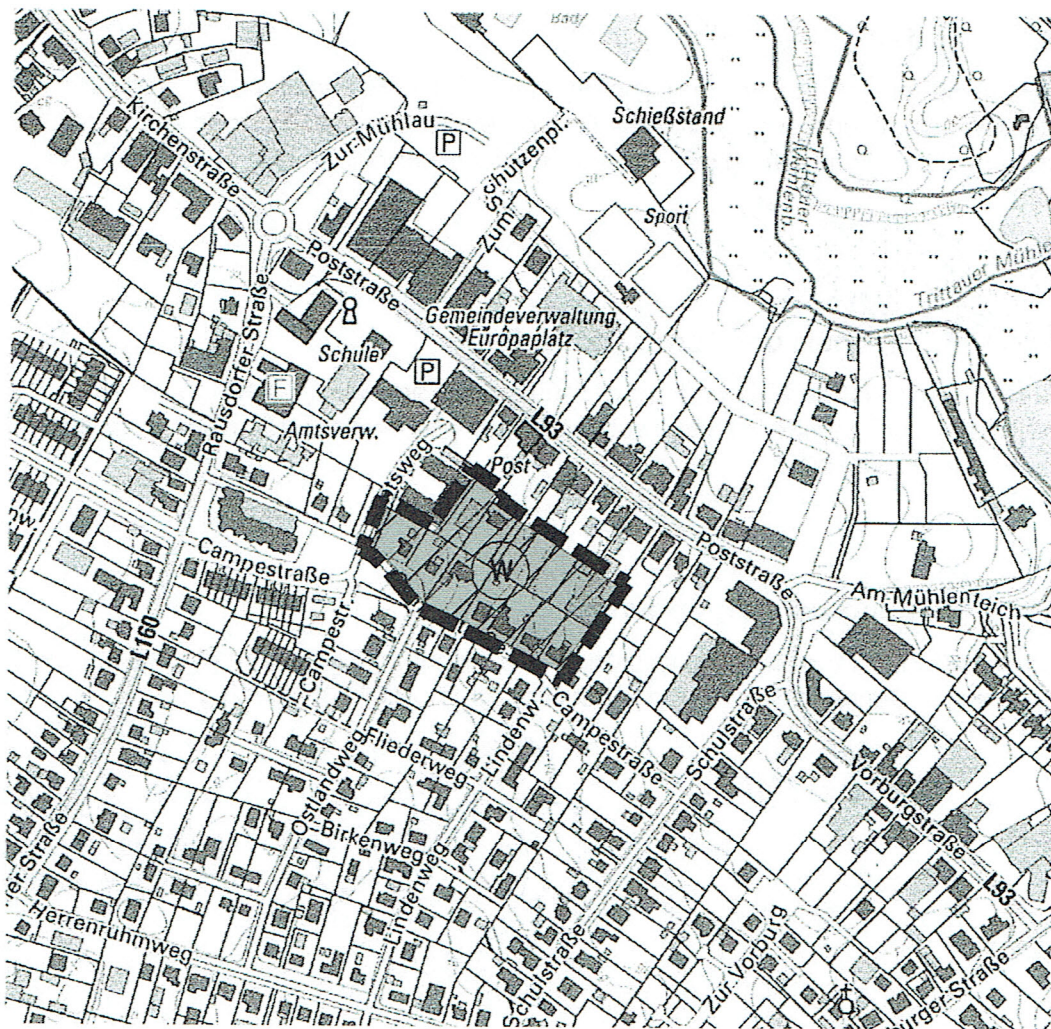
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58, Teilgebiet 2, der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.09.2017 gebilligt.

Trittau, 01. Nov. 2017

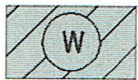



(Oliver Mesch)
Bürgermeister

45. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58, Teilgebiet 2, der Gemeinde Trittau



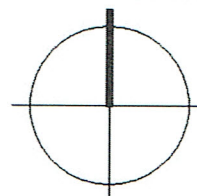
Planzeichenerklärung



Wohnbauflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5.000

Anlage

Überplante Bereiche der Bebauungspläne Nr. 2, Nr. 2, 3. Änderung und Nr. 5 Neuaufstellung

