

N i e d e r s c h r i f t

über die öffentliche Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Trittau am 26.01.2012 im großen Sitzungsraum des Verwaltungsgebäudes in Trittau.

Anwesende:

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| a) vom Ausschuss:         | Herr Ludwig, Vorsitzender<br>Frau Droege (für Herrn Hoffmann)<br>Herr Amann<br>Herr Wingenfelder<br>Herr Schumann<br>Herr Faustmann<br>Herr Gerke (ab 19.55 Uhr, TOP 4) |
| b) als Gäste:             | Herr Martens<br>Herr Sierau   |
| c) von den Planungsbüros: | Herr Büchler, Planlabor Stolzenberg (zu TOP 4 bis 6)  |
| d) von der Verwaltung:    | Herr Bürgermeister Nussel<br>Herr Schröter, Protokollführung  |

Beginn: 19:45 Uhr - Ende: 20:55 Uhr

Der Vorsitzende eröffnet um 19:45 Uhr die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Gegen Form und Frist der Ladung werden keine Einwände erhoben.

Tagesordnung:

**I. Öffentlicher Teil**

1. Einwohnerfragestunde
2. Einwendungen gegen das Protokoll der Sitzung vom 01.12.2011
3. Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen

4. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 D  
Gebiet: südwestlich zur Straße Zum Riden, nordwestlich Hauskoppelberg, östlich Bestmannweg  
hier: Bestätigung des Vorentwurfes
5. 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gewerbegebiet an der Großenseer Straße)  
Gebiet: östlich der B 404, südlich Großenseer Straße (L 93), westlich Technologiepark und nördlich des Ziegelbergweges  
hier: Information über die zur frühzeitigen Beteiligung (Dezember 2011/Januar 2012) eingegangenen Stellungnahmen
6. Bebauungsplan Nr. 51 (Gewerbegebiet an der Großenseer Straße)  
Gebiet: östlich der B 404, südlich Großenseer Straße (L 93), westlich Technologiepark und nördlich des Ziegelbergweges  
hier: Information über die zur frühzeitigen Beteiligung (Dezember 2011/Januar 2012) eingegangenen Stellungnahmen
7. Mitteilungen und Anfragen
8. Einwohnerfragestunde (nur zu den vorangegangenen Tagesordnungspunkten)

## **II. Nichtöffentlicher Teil**

9. Grundstücksangelegenheiten, Bauanträge, private Planungen für einzelne Grundstücke

### **zu TOP 1: Einwohnerfragestunde**

---

Ein Bürger verweist auf eine gemeindliche Bekanntmachung im Hahnheider Landboten vom 26.01.2012, wodurch ein Aufruf zur Abgabe einer Bewertung verschiedener LED-Straßenbeleuchtungsmodelle gestartet wurde. In diesem Zusammenhang erkundigt er sich danach, inwiefern die Anlieger bei einer tatsächlichen Umstellung an den Kosten beteiligt werden.

Herr Bürgermeister Nussel äußert, dass die Erhebung eines so genannten Verbesserungsbeitrages rechtlich unter gewissen Voraussetzungen für die Änderung einer Straßenbeleuchtung durchaus möglich sei. Bislang hat es hierzu jedoch noch keine verwaltungsmäßige Prüfung sowie politische Bewertung gegeben. Er stellt in Aussicht, bei einer Konkretisierung der Maßnahme eine Bürgerinformationsveranstaltung abzuhalten.

Herr Ludwig ergänzt, dass aktuell nur beim Neubau von Straßen und im Sanierungsfall Veränderungen an den Straßenlampen stattfinden. Zusätzliche finanzielle Beteiligungen der Anlieger ergeben sich in diesen Fällen nicht.

(PA Trittau vom 26.01.2012)

1/210, 1/302

### **zu TOP 2: Einwendungen gegen das Protokoll der Sitzung vom 01.12.2011**

---

Zur Niederschrift über die Sitzung vom 01.12.2011 werden Einwendungen nicht vorgebracht.

(PA Trittau vom 26.01.2012)

2/403

### **zu TOP 3: Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen**

---

Herr Schröter gibt die in der Sitzung am 01.12.2011 nichtöffentlich gefassten Beschlüsse unter Wahrung der gebotenen Verschwiegenheit bekannt.

### **zu TOP 4: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 D Gebiet: südwestlich zur Straße Zum Riden, nordwestlich Hauskoppelberg, östlich Bestmannweg hier: Bestätigung des Vorentwurfes**

---

- Sachverhalt vgl. Vorlage des FD Planung und Umwelt vom 16.01.2012 -

Anhand der Beamerpräsentation vom 03.03.2011 (TOP 5) geht Herr Büchler nochmals auf die bisherigen Beratungsergebnisse des Planungsausschusses ein.

Die Errichtung eines Ärztehauses, mit einer Option auf dem Grundstück auch Wohnen zu zulassen, kann nach Rücksprache mit dem Kreis Stormarn laut Aussage des Planers planungsrechtlich durch die Festsetzung als Mischgebiet abgesichert werden. Anhand der vorliegenden Informationen wird die Festsetzung einer GRZ von 0,35, bei einer Firsthöhe von 10,50 m und einer offenen Bauweise für die Realisierung erforderlich. Mit Hilfe einer Planzeichnung (Stand: Vorentwurf, 26.01.2012) stellt er die mögliche Bauentwicklung dar.

- Herr Gerke erscheint um 19:55 Uhr zur Sitzung. -

Auf Nachfrage von Herrn Ludwig gibt Herr Büchler Erläuterungen zur Festlegung eines Bezugspunktes für die Firsthöhe. Derzeit wird von der Oberkante der fertigen zugehörigen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt ausgegangen. Der Vorsitzende hält eine Umstellung auf die tatsächliche Geländehöhe in diesem Bereich für sinnvoll.

Den Hinweis des Bürgermeisters, dass bei der Wahl des Baugebietes als Mischgebiet zwingend eine Durchmischung zwischen Gewerbe und Wohnen stattfinden muss, und hierzu eine Kontrolle durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Stormarn vorgenommen wird, bestätigt der Planer. In diesem Punkt hat es mit dem „praxisteam Wolff“ jedoch auch eine entsprechende Abstimmung gegeben.

In Bezug auf die Fläche WA2 stellt Herr Büchler die Absichten des Investors vor. Städteplanerisch hält er an diesem Standort allerdings nur eine Firsthöhenfestsetzung von 10,50 m für angemessen. Herr Gerke verdeutlicht, dass er ohne Weiteres auch die Verwirklichung der gewünschten Gebäudehöhe von 13 m hinter den landwirtschaftlichen Hofstellen sieht.

Hinsichtlich der Forderung nach einem erhöhten Stellplatzbedarf ergibt sich eine kontroverse Diskussion über die Durchsetzbarkeit. Die im Planentwurf der Furtbektal Bauland GmbH dargestellten 63 Stellplätze werden unter Berücksichtigung der geplanten Appartementshäuser insgesamt als zu gering erachtet. Herr Büchler und Herr Schröter machen deutlich, dass letztendlich nur über einen Städtebaulichen Vertrag eine aus gemeindlicher Sicht notwendige Stellplatzanzahl in gegenseitigem Einvernehmen geregelt werden kann. Seitens der Ausschussmitglieder wird das Erfordernis gesehen, entsprechende Vereinbarungen zu treffen und

pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze zu fordern. Die Herstellung von Tiefgaragen als Alternative ist in den textlichen Festsetzungen mit aufgenommen worden.

Bezüglich des WA1-Gebietes werden keine Änderungen zu den bisherigen Beratungen notwendig.

Zwischen Herrn Martens und Herrn Bürgermeister Nussel ergibt sich eine Grundsatzdiskussion über die Art und das Maß der Verdichtung von Baukörpern in der Ortsmitte.

Die textlichen Festsetzungen werden im Einzelnen durchgesprochen.

In Bezug auf die Baumart der festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume bittet Herr Ludwig um eine Konkretisierung. Herr Büchler hält es durchaus für sinnvoll, z.B. zur Unterteilung und grünordnerischen Auflockerung auf Stellplatzflächen hochstämmigere Bäume anpflanzen zu können. Insofern sollte eine feste Vorgabe hierzu seines Erachtens nicht vorgenommen werden. Die Ausschusssmitglieder sind sich einig, mögliche Konkretisierungen im Zusammenhang mit der Beratung über die Entwurfsplanung vorzunehmen.

### **Beschluss:**

1. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet südwestlich zur Straße Zum Riden, nordwestlich Hauskoppelberg, östlich Bestmannweg bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung, wird in der vorliegenden Fassung mit folgender Änderung gebilligt:
  - Der Bezugspunkt für die Firsthöhe wird nicht anhand der Oberkante der Straßenfläche sondern mit Bezug auf das vorhandene Geländenniveau (NN) festgesetzt.
2. Der Vorentwurf ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit vorzustellen. Gleichzeitig sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen. Sie sind zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufzufordern. Von der Beteiligung der Nachbargemeinden wird abgesehen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Ausschusssmitglieder: 7, davon anwesend: 7

Ja-Stimmen: 6, Nein-Stimmen: keine, Stimmenthaltungen: 1

### **Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO war kein Ausschusssmitglied von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

(PA Trittau vom 26.01.2012)

2/400, Planlabor Stolzenberg

**zu TOP 5: 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gewerbegebiet an der Großenseer Straße)**  
**Gebiet: östlich der B 404, südlich Großenseer Straße (L 93), westlich Technologiepark und nördlich des Ziegelbergweges**

---

**hier: Information über die zur frühzeitigen Beteiligung (Dezember 2011/Januar 2012) eingegangenen Stellungnahmen**

---

und

**zu TOP 6:      **Bebauungsplan Nr. 51 (Gewerbegebiet an der Großenseer Straße)**  
**Gebiet: östlich der B 404, südlich Großenseer Straße (L 93), westlich**  
**Technologiepark und nördlich des Ziegelbergweges**  
**hier: Information über die zur frühzeitigen Beteiligung (Dezember**  
**2011/Januar 2012) eingegangenen Stellungnahmen****

---

Der Ausschuss ist sich einig, die beiden Tagesordnungspunkte 5 und 6 gemeinsam zu beraten.

Herr Büchler trägt die Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen vor. Festzuhalten bleibt, dass der in Aussicht genommene Standort für den Vorhabenträger durchaus als geeignet bestätigt wurde. Seitens privater Einwendungen wurden Hinweise zu der Anbindung des Grundstückes sowie zu Lärm- und Staubbelastigungen gegeben. Durch den Landrat des Kreises Stormarn sind Anmerkungen zum Umfang der Lärmuntersuchung, zum Abstand des Biotopes, zum Artenschutz und Landschaftsbild sowie zu möglichen archäologischen Vorkommen formuliert worden.

Vom Planer wird verdeutlicht, dass als nächster wichtiger Schritt die Entscheidung über die Erschließungsführung getroffen werden muss, um auf dieser Basis die erforderlichen gutachterlichen Betrachtungen in Auftrag zu geben. Diese sollte zwingend vor dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss stattfinden und vom Vorhabenträger reguliert werden. In diesem Zusammenhang steht die Erarbeitung eines Abwägungspapieres zur frühzeitigen Beteiligung.

Hinsichtlich der ins Verfahren gebrachten drei Varianten scheint eine Zuwegung über den Ziegelbergweg aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht realisierbar. Die Wegeführung über die Straße Technologiepark würde zum einen eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 bedingen und zum anderen womöglich an der Auslastung der vorhandenen Ver- und Entsorgung sowie der Zustimmung der Grundstückseigentümer scheitern. Abgeleitet daraus bleibt lediglich die Zuwegung über den „Grünen Weg“, zu dem seitens des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein eine wenig konkrete Aussage im Vorentwurfsverfahren abgegeben wurde.

Auf Nachfrage von Herrn Sierau erläutern Herr Bürgermeister Nussel und Herr Büchler nochmals den Umstand des Erfordernisses einer Umsiedlung des Betriebes.

Herr Schröter merkt an, dass eine Kostenübernahmeerklärung bislang nicht vorliegt jedoch auf Nachfrage in Kürze vom Antragsteller in Aussicht gestellt wurde.

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Der Vorhabenträger ist zu informieren und um weitere Konkretisierung der Erschließung sowie der Kostenübernahme aufzufordern.

(PA Trittau vom 26.01.2012)

2/401, Planlabor Stolzenberg

**zu TOP 7:      **Mitteilungen und Anfragen****

---

7.1 Herr Ludwig erkundigt sich nach dem Stand der Aufarbeitung zur Herstellung der Planstraße B im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21, Neuaufstellung und Ergänzung.

Herr Schröter berichtet, dass kurzfristig mit den betroffenen Grundstückseigentümern Gespräche geführt werden sollen, zumal es immer noch unterschiedliche Auffassungen zur Realisierung der Maßnahme gibt.

Anmerkung der Verwaltung:

Durch das Büro Biethahn und Partner ist zwischenzeitlich ein überarbeiteter Entwurf präsentiert worden, der insbesondere den Übergang zum Bebauungsplan Nr. 34B, den Anschluss des Grundstückes Rausdorfer Straße 40 und die Fußwegeverbindung zur Gadebuscher Straße berücksichtigt. Auf dieser Grundlage wurden mittlerweile beitragsrechtliche Berechnungen durchgeführt.

Durch den Fachdienst Grundstücks-, Gebäude- und Infrastrukturmanagement wird aktuell eine Informationsveranstaltung der Anlieger vorbereitet, in der neben der Vorstellung der Planung und der damit in Verbindung stehenden Kostenrechnung auch über den Erwerb von Flächen für die Planstraße B und die Grunderwerbsverhandlungen zum Ankauf von Flächen an der Rausdorfer Straße gesprochen werden soll.

(PA Trittau vom 26.01.2012)

1/3, 2/401

7.2 Herr Sierau fragt nach dem Stand des Verfahrens zur Erweiterung der Kompostierungsanlage mit Integration eines Energiekraftwerkes durch die AWT Abfall-Wirtschaftszentrum Trittau GmbH&Co.KG auf dem Grundstück Technologiepark 36. Herr Schröter berichtet, dass entgegen den bisherigen Ankündigungen eine Genehmigung bislang nicht erteilt wurde.

Der Ausschussvorsitzende bittet die Verwaltung, den derzeitigen Planungsstand zu erfragen.

Anmerkung der Verwaltung:

Nach Auskunft des Vorhabenträgers sind die Unterlagen in Bezug auf die Vergärungstechnik überarbeitet worden. In Kürze werden diese dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Flintbek, vorgelegt. Daraufhin wird eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Gemeinden stattfinden, in der die Möglichkeit besteht, Stellungnahmen abzugeben. Ob diese nur zu den geänderten Teilen oder zu dem Gesamtprojekt vorgenommen werden können, bleibt abzuwarten.

(PA Trittau vom 26.01.2012)

2/402

7.3 Herr Ludwig schlägt vor, mangels Themen die am 09.02.2012 terminierte nächste Planungsausschusssitzung ausfallen zu lassen. Die Ausschussmitglieder stimmen dem Vorschlag zu.

(PA Trittau vom 26.01.2012)

VZ, 1/200, 2/100, 2/401, 2/403

**zu TOP 8: Einwohnerfragestunde (nur zu den vorangegangenen Tagesordnungspunkten)**

---

Wortmeldungen liegen nicht vor.

Um 20:55 Uhr schließt der Vorsitzende den öffentlichen Teil der Sitzung des Planungsausschusses.

- vgl. hierzu Niederschrift über den nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Planungsausschusses -

Die Öffentlichkeit der Sitzung wird um 21:35 Uhr wieder hergestellt. Zuhörer sind nicht mehr anwesend. Die in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse werden in der nächsten Sitzung bekannt gegeben.

(Ausschussvorsitzender)

(Protokollführung)

Anlagen zu dem Original des Protokolls:

|          |   |  |
|----------|---|--|
| zu TOP 4 | 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34D | Vorlage des FD Planung und Umwelt vom 16.01.2012<br>Vorentwurf einschließlich textlicher Festsetzungen (Stand: 26.01.2012) |
|----------|---|--|

Anlage zu den Kopien des Protokolls:

|          |   |  |
|----------|---|--|
| zu TOP 4 | 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34D | Vorentwurf einschließlich textlicher Festsetzungen (Stand: 26.01.2012) |
|----------|---|--|