

## V o r l a g e

für die Sitzung des Planungsausschusses  
der Gemeinde Trittau am 03.09.2015

---

**zu TOP 5:**     **Bebauungsplan Nr. 35 B**  
                  **Gebiet: zwischen Großenseer Straße und Ziegelbergweg sowie zwischen**  
                  **Bürgerstraße und der Straße Alter Markt**  
**hier:**     **a) Aufhebung und Neufassung des Aufstellungsbeschlusses**  
                  **b) Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung**

### I. Sachverhalt:

Seit geraumer Zeit beschäftigt sich die Gemeinde mit den Planungen zu dem o. g. Bebauungsplan. Im Rahmen der Vorplanung und Ermittlung aller wesentlichen Belange wurden verschiedene Gutachten in Auftrag gegeben. Dazu gehörten ein Verkehrsgutachten, eine Altlastenuntersuchung, ein Artenschutzgutachten, eine Staub- und Geruchsanalyse sowie ein Lärmgutachten. Letzteres ist anhaltend in der Bearbeitung, da die Abstimmung mit involvierten und betroffenen Gewerbebetrieben anhält. Insgesamt stellt sich die Bestandslärmsituation als problematisch dar. Eine Worst-Case-Betrachtung der Planungen in immissionsrechtlicher Hinsicht führte zu Überlegungen einer abgestuften Nutzungszonierung von Misch- oder eingeschränktem Gewerbe- zu Wohngebieten. Für eine vollständige Wohnnutzung des gesamten Gebietes wären architektonisch und technisch aufwendige bauliche Lösungen erforderlich. Der Lärmgutachter ist weiterhin in Abstimmung mit den Beteiligten auf der Suche nach Minimierungs- und Vermeidungsmöglichkeiten für den Lärm. Politisch einigte man sich, diese Bestrebungen zunächst abzuwarten, bevor das Bauleitplanverfahren weiter geführt würde.

Den Anstoß für den Fortschritt des Bauleitplanverfahrens könnte der Planstand von gewerblichen Erweiterungsabsichten nach BImSchG in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes geben. Um ggf. mit einer gemeindlichen Stellungnahme einwirken zu können, wäre eine gewisse Verfestigung der Planungen anzustreben. Dieses ist durch gemeindliche Beschlüsse zu erzielen. Mit der Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB würden die gemeindlichen städtebaulichen Entwicklungsziele gegenüber den Trägern öffentlicher Belange bekannt gemacht und platziert.

Auch von Seiten der Eigentümer besteht der Wunsch eines zügigeren Vorankommens im Bauleitplanverfahren. Um den Stand der Vermarktbarkeit und die Realisierung des Projektes zu ermitteln, soll mit Investoren Kontakt aufgenommen werden. Hierfür ist ein vorangeschrittener Planungsstand von Nöten. Bislang hat die Gemeinde lediglich einen Aufstellungsbeschluss im Jahre 2007 gefasst, der bis dato noch nicht öffentlich bekannt gemacht worden ist.

Aus diesem Grunde werden verwaltungsseitig der Beschluss eines Vorentwurfes (**Anlage 1**) und die anschließende frühzeitige Beteiligung vorgeschlagen. In das Verfahren soll hierfür mit den anfänglichen Planungsgrundlagen, sprich einer vollumfänglichen Wohnbebauung, eingestiegen werden. Diese implizieren das Worst-Case-Szenario hinsichtlich der Lärmsituation und führen somit zu entsprechenden Festsetzungen (nicht öffentbare Fenster). Die **Anlage 2** zeigt ein entsprechend angepasstes Funktionskonzept. Ziel ist es, durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wichtige Hinweise und Impulse für die weitere Planung zu gewinnen.

Aufgrund des weit zurückliegenden Aufstellungsbeschlusses und den damaligen Beschlussinhalten (Grünordnerischer Fachbeitrag, Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung) wird ebenfalls empfohlen, den Beschluss vom 06.09.2007 aufzuheben und neu zu fassen.

## II. Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss empfiehlt, die Gemeindevertretung möge beschließen:

### a) Aufhebung und Neufassung des Aufstellungsbeschlusses

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 06.09.2007 wird aufgehoben.
2. Für das Gebiet südlich der Großenseer Straße und Ziegelbergweg sowie zwischen Bürgerstraße und der Straße Alter Markt wird der Bebauungsplan Nr. 35 B aufgestellt.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen
  - verkehrliche Vernetzung des Gebietes mit dem vorhandenen Straßensystem.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
  4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes, mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Büro Architektur + Stadtplanung in Hamburg beauftragt werden.

### b) Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung

1. Der Vorentwurf (Stand: 20.08.2015) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.
4. Ergänzend wird die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB über das Bauleitplanung-Online-Beteiligungsformat BOB-SH durchgeführt.



Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Ausschussmitglieder:

davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ....