

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 11, Neuaufstellung

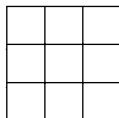
Gebiet: Nördlich und südlich Otto-Hahn-Straße, westlich und östlich
Bunsenstraße, zwischen Kieler Straße und Lütjenseer Straße

Begründung

Planstand: . 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	5
1.4.	Plangebiet	5
2.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung.....	6
2.1.	Städtebau	6
2.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
3.	Planinhalt.....	7
3.1.	Städtebau	7
3.2.	Immissionen/Emissionen	8
3.3.	Verkehrliche Erschließung	10
4.	Ver- und Entsorgung.....	10
5.	Altlasten.....	11
6.	Kosten	12
7.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	12
7.1.	Eingriffsregelung	12
7.2.	Waldflächen	12
7.3.	Grünordnerische Maßnahmen	14
7.4.	Artenschutz	14
8.	Billigung der Begründung	16

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Trittau trat am 31.08.1968 in Kraft. Da in der Schlussbekanntmachung nur die Nummer angegeben war und der Plan somit nicht ordnungsgemäß verkündet wurde, ist von der Nichtigkeit des Planes auszugehen. Bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage von Bauvorhaben ist demnach § 34 BauGB. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen, die sich möglicherweise aus den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB ergeben, und zur Beseitigung des Rechtsscheins eines fehlerhaften Planes, hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan neu aufzustellen. Gleichzeitig sollen Regelungen zu Verkaufseinrichtungen aufgenommen werden.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.11.2011 den Satzungsbeschluss über den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gefasst. Die zwischenzeitlich zur Altlast auf dem Grundstück Bunsenstraße 2 vorliegenden Informationen veranlassten die Gemeindevertretung am 22.11.2012 jedoch dazu, den Satzungsbeschluss für das Plangebiet aufzuheben und vorerst nur den Teilbereich A zur Rechtswirksamkeit zu führen. Der die Altlastenfläche und angrenzende Grundstücke betreffende Teilbereich B wird von der Wirksamkeit des Bebauungsplans ausgenommen, bis eine Altlastensanierung erfolgt und die Nutzung für diese Bereiche wieder absehbar ist. Das Bauleitplanverfahren wird dann mit dem Satzungsbeschluss für den Teilbereich B zum Abschluss geführt. Die vorliegende Begründung betrifft beide Teilbereiche.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesentwicklungsplan (2010) stellt Trittau als Unterzentrum im Hamburger Ordnungsraum dar. Trittau liegt zusätzlich gemäß der Darstellung in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung und in einen Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu sollen u.a. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche sind besonders sorgfältig aufeinander abzustimmen. Als ordnende Strukturelemente dienen Siedlungsachsen, Zentrale Orte sowie regionale Grünzüge und Grünzäsuren. Die regionalen Grünzüge sind auf Ebene des Regionalplanes weitere zu differenzieren.

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 Ver-

sorgungsfunktionen 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 selbst mit Ausnahme einer kleinen bewaldeten Fläche keine Darstellungen getroffen. Nördlich beginnt jedoch ein „Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen“. Weiterhin sind das bestehende Landschaftsschutzgebiet sowie die weiter nördlich liegenden Biotopverbundflächen des Stenzerteichs und des Mönchsteichs dargestellt. Die kleine Waldfläche auf dem Flurstück 12/22 bildet eine durch Sukzession und Aufforstung entstandene Erweiterung des Altwaldbestandes „Am Karnaphof“ nördlich der Gewerbeflächen.

Der Landschaftsplan (2000) zeigt im Bestand die bestehenden, gewerblich genutzten Gebäude und im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Sukzessions- und Waldfläche (Flurstück 12/22). Zwischen den Gewerbebauten liegen kleinere Ruderalflächen der Siedlungsgebiete. An der nördlichen Plangebietsgrenze grenzt Wald und Acker an. Östlich hinter der Kieler Straße liegen Gartenbrachen, südlich und westlich grenzen weitere Gewerbe- bzw. Wohnbauflächen an. Biotopflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG liegen nach thematischer Karte nicht im Plangebiet, die bestehenden Strukturen sind als Biotope und Brachflächen der Gewerbegebiete im Siedlungsbereich aufgeführt. Auf dem bewaldeten Grundstück ist Lärchenforst, Mischwald mit Parkgehölzanteil und weiter nördlich Sukzessionsfläche

kartiert. Als Entwicklungsziel wird seitens der Landschaftsplanung für den gesamten bislang ungenutzten Bereich des Plangebietes „Gewerbefläche“ genannt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Norden Trittaus beidseitig der Otto-Hahn-Straße und Bunsenstraße. Die Flächen sind weitgehend gewerblich genutzt. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rd. 17,2 ha.

Der Geltungsbereich des Teilbereichs A (rd. 14,8 ha) wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 421/89 (ehem. 170), 9/42, 9/77, 9/76, 74/1, 12/22, 12/51, 214/66, 66/6, 9/86.
Im Osten:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Bunsenstraße, westliche Straßenbegrenzungslinie der Kieler Straße, östliche Grenze des Flurstücks 12/52.
Im Süden:	Südliche Grenze der Flurstücke 12/35, 12/56, 12/57, 12/37, 12/52, 12/53, 12/41, 12/40, 12/48, 12/44, 12/54, 12/55, 9/50, 9/49, 9/71, 9/72, 9/58, 9/47, 2/32, 9/62, 9/80.
Im Westen:	Westliche Grenze der Flurstücke 9/80 und 9/83, Teilungslinie durch die Flurstücke 9/86, 421/89 (ehem. 170), 9/40 (ehem. 171).

Der Geltungsbereich des Teilbereichs B (rd. 2,4 ha) wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 214/66 und 66/6.
Im Osten:	Westliche Straßenbegrenzungslinie der Kieler Straße.
Im Süden:	Südliche Grenze des Flurstücks 12/16.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Bunsenstraße, Teilungslinie durch die Flurstücke 214/66 und 12/7.

2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

2.1. Städtebau

Die Gemeinde Trittau befasst sich seit geraumer Zeit mit Planungsabsichten zur Steigerung der Attraktivität der Ortsmitte. Hierzu wurden Vorstellungen gestalterischer Art entwickelt (Umgestaltung der Poststraße) und es wurde unter anderem auch eine Einzelhandelsuntersuchung erstellt. Ausgehend von diesen Überlegungen hat sich die Gemeinde entschlossen, für das Gewerbegebiet an der Otto-Hahn-Straße Regelungen zum Einzelhandel aufzunehmen, um die Planungen zur Stärkung des Ortszentrums zu unterstützen. Zunächst wurde eine Festsetzung vorgesehen, die Einzelhandel nur ausnahmsweise in Verbindung mit produzierendem Gewerbe und einer Verkaufsflächenbeschränkung vorsah. Im bisherigen Beteiligungsverfahren wurden seitens der Öffentlichkeit Anregungen vorgetragen, auf eine Beschränkung von Einzelhandel zu verzichten, um die Grundstücke auch langfristig optimal nutzen zu können. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, die Festsetzung zum Einzelhandel noch mal grundlegend zu modifizieren. Im Hinblick auf im Gebiet vorhandene Einzelhandelsbetriebe (vorwiegend autoorientierte Fachmärkte für den periodischen Bedarf) wird künftig nur noch der Einzelhandel zentrenrelevanter Sortimente ausgeschlossen. Ein gänzlicher Verzicht auf eine Regelung zum Einzelhandel ist nicht beabsichtigt, da die Gemeinde insbesondere die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten und Discountern im Plangebiet nicht wünscht, um die Versorgungsfunktion des Ortszentrums nicht zu beeinträchtigen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass eine optimale Inwertsetzung der Grundstücke im Plangebiet mit der Festsetzung einer Beschränkung von Einzelhandel nicht gegeben ist. Dennoch hält die Gemeinde an ihrem Planungsziel einer Steuerung der zulässigen Nutzungen im Gebiet fest. Es soll in der Otto-Hahn-Straße und Bunsenstraße im Wesentlichen bei dem Charakter eines Gewerbegebietes bleiben. Es werden daher weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, die den bestehenden Charakter der Gewerbebetriebe sichern. Dies betrifft den Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten.

2.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut und gewerblich genutzt. Planungsrechtlich ist es nach § 34 BauGB zu beurteilen. Entsprechend bestehen auch für das gem. LWaldG zu beurteilende Grundstück Baurechte, die die Gemeinde unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen erhalten möchte. So wird gem. dem LWaldG ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt und Waldersatzfläche nachgewiesen. Artenschutzrechtliche Hindernisse ergeben sich unter Berücksichtigung artenschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen gem. vorliegendem Gutachten (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, Februar 2011) nicht.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Das Gewerbegebiet an der Otto-Hahn-Straße wurde in den 70er Jahren erschlossen und bebaut. Der Ursprungsplan regelt auf den Grundstücken im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung und die Abschirmung zum südlich angrenzenden Wohngebiet. Detaillierte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Lärmschutz und zur Gestaltung der Grundstücke sind nicht enthalten. Da nur einige Grundstücke eine ansprechende Vorgartengestaltung aufweisen, wirkt das Gebiet insgesamt recht unstrukturiert. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden nun auch einzelne detaillierte Regelungen zur Art der Nutzung, zur Durchgrünung des Gesamtgebietes und zur Vorgartengestaltung aufgenommen, um langfristig das Gebiet aufzuwerten. Diese Festsetzungen kommen jedoch nur auf bislang unbebauten Grundstücken bzw. bei Umnutzungen zum Tragen.

Die Art der baulichen Nutzung wird analog zum Ursprungsplan als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO auf der Grundlage der BauNVO 1990 festgesetzt. Die nunmehr aufgenommene Beschränkung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erfolgt, um eine Konkurrenzsituation zur zentralen Ortslage zu vermeiden und das produzierende Gewerbe zu stärken. Der Einzelhandel mit Gütern zentrenrelevanter Sortimente wird ausgeschlossen. Hierunter sind zu verstehen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Bekleidung, Textilien, Schuhe, Lederwaren
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltsartikel
- Drogeriewaren und Kosmetika
- Papier- und Schreibwaren, Bücher
- Geschenkartikel, Uhren, Schmuck, kunsthandwerkliche und kunstgewerbliche Artikel
- Sportartikel, Spielwaren, Bastelartikel

Ebenso sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Randlage Trittaus mit guter Verkehrsanbindung an die K 30 und K 32 sowie über die Lütjensee Straße/Bürgermeister-Hergenhan-Straße und Großenseer Straße an die B 404 eignet sich besonders auch für überregionale Veranstaltungszentren, die auf dieser für Gewerbebetriebe vorgesehenen Fläche auch durch Umnutzungen nicht entstehen sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie im Ursprungsplan mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2 bei zulässigen drei Vollgeschossen festgesetzt. Nur für ein Grundstück mit erhaltenswertem Baumbestand wird die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,0 reduziert. Die festgesetzte Bauweise lässt bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zu. Die Baugrenzen werden

wie im Ursprungsplan zusammengefasst mit Abstand zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Auf dem Grundstück mit erhaltenswertem Baumbestand wird das Baufenster entsprechend gegliedert.

In den Vorgartenbereichen sind wegen der gewünschten Aufwertung des Straßenraums Garagen und alle Nebenanlagen mit Ausnahme von Firmen- und Hinweisschildern sowie kleinen Ausstellungsvitrinen unzulässig. Die Fläche vor den Gebäuden kann jedoch bis zu 50 % für Stellplätze genutzt werden.

Die Anzahl und Breite der Grundstückszufahrten wird begrenzt, um die Trennung zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen deutlich zu markieren. Eine Mitnutzung der Fahrbahn ggf. zur Einfahrt in parallel aufgestellte Stellplatzanlagen oder zu Wendezwecken wirkt verkehrstechnisch und gestalterisch negativ und soll vermieden werden.

Gestalterische Festsetzungen sind zu Werbeanlagen und zu Vorgärten getroffen. Ausgeschlossen werden Werbeanlagen, die nicht in Bezug zum Betrieb stehen, um eine Überfrachtung des Gebietes mit einer Vielzahl ungeordneter Werbeanlagen zu vermeiden. Außerdem sind Werbeanlagen auf Dächern unzulässig, um eine Fernwirkung und unruhige Dachlandschaften zu vermeiden.

3.2. Immissionen/Emissionen

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek vorgenommen. Die Untersuchung kann neben der Begründung eingesehen werden. Die Aussagen des Immissionsgutachtens berücksichtigen den aktuellen Stand der Betriebe. Das Gewerbegebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die Nutzungen sind bekannt. Es sind keine Immissionskonflikte zwischen dem Gewerbegebiet und der angrenzenden Wohnbebauung bekannt. Durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln wird die Art der zulässigen Nutzung gegliedert und auf ein verträgliches Maß beschränkt. Diese Festsetzungsmöglichkeit ist in der Rechtsprechung bestätigt worden. Im konkreten Bauantragsverfahren ist die Einhaltung der vorgegebenen Werte nachzuweisen. Ein Eingriff in die heute vorhandenen Nutzungen findet nicht statt.

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließende vorhandene Wohnnutzung ist vor künftigen Gewerbelärmeinwirkungen ausreichend zu schützen. Als Maßnahme werden Emissionsbeschränkungen als Eigenschaften der Betriebe gem. § 1 BauNVO mit entsprechender Gliederung festgesetzt. Vorbelastungen aus benachbartem Gewerbe werden berücksichtigt. Um eine optimale Ausnutzbarkeit zu erreichen, werden die Emissionsbeschränkungen gestaffelt. So sind beispielsweise die nördlich des Flurstücks 66/9 gelegenen Wohnhäuser durch ihre Lage und Nutzung hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärm wie Kern-/Dorf- bzw. Mischgebiete einzustufen. Damit gelten hier entsprechend höhere Immissionsricht-

werte. Da außerdem an dieser Stelle beinahe ausschließlich die Emissionen des Flurstücks 66/9 bestimmend für den Beurteilungspegel sind, werden hier im Vergleich zu den anderen Flächen höhere zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

- Ableitung des max. zulässigen Beurteilungspegelanteils für den jeweiligen Betrieb aus dem festgesetzten max. zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach TA Lärm (ohne Meteorologiekorrektur sowie ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen durch künftige Bebauung, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände).
- Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, den wie o. g. ermittelten max. zulässigen Beurteilungspegelanteil für den betrachteten Betrieb einzuhalten.

Für die ausgewiesene Fläche für Stellplätze im westlichen Bereich des Plangebiets wurde durch den Gutachter eine fiktive Annahme von 50 LKW-Bewegungen täglich angenommen. Daraus errechnet sich ein flächenbezogener Schall-Leistungspegel von 52,2 dB(A). Der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A) erlaubt demnach die vorgesehene Nutzung.

Es ist besonders darauf hinzuweisen, dass die Emissionsbeschränkungen nur für den Schutz der Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes gedacht sind. Für den Schutz der Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind im bau- oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zusätzlich die Vorschriften der TA-Lärm zu beachten.

Die zulässige Wohnnutzung im Plangeltungsbereich ist ausreichend vor Verkehrs- und Gewerbelärm zu schützen. Aus Verhältnismäßigkeitsgründen kommt nur passiver Schallschutz in Betracht. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind im Plan festgesetzt. Dabei ist, gemäß DIN 4109, der in der TA-Lärm festgesetzte Tag-Immissionswert für Gewerbegebiete als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ angesetzt worden.

Für die Belastungen aus der K 32 wird auf Betrachtungen zu südlich angrenzenden Bebauungsplänen verwiesen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten. Unabhängig von der Belastung durch Straßenverkehrslärm ist in Gewerbegebieten mindestens Lärmpegelbereich III anzusetzen. Es ist davon auszugehen, dass diese Anforderung einen ausreichenden Schallschutz darstellt.

Die DIN-Vorschriften, auf die in der vorliegenden Planung Bezug genommen wird, können in der Gemeindeverwaltung Trittau, Fachdienst Planung und Umwelt, Europaplatz 5, 22946 Trittau während der allgemeinen Sprechstunden eingesehen werden.

3.3. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist über die Otto-Hahn-Straße und die Bunsenstraße gesichert. Im Ursprungsplan ist ein Ausbau der Straßen mit separaten Gehwegen und Fahrradwegen vorgesehen, der auch realisiert wurde. Parkstreifen waren nicht vorhanden. Aufgrund der Vielzahl der auf der Fahrbahn abgestellten Lastwagen und PKW kam es insbesondere in den Kurven zu unübersichtlichen und gefährlichen Situationen. Aus diesem Grund nahm die Gemeinde eine Umgestaltung des Straßenraumes dahingehend vor, dass auf der Südseite der Otto-Hahn-Straße ein kombinierter Geh- und Radweg und ein Parkstreifen mit einzelnen Baumanpflanzungen angelegt wurden. Der Ausbau der Straße wurde 2010 beendet. Verbreiterungen der Verkehrsfläche wurden hierfür nicht erforderlich.

Direkte Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke der Kieler Straße (K 32) dürfen nicht angelegt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Flächen, die von der Planfeststellung für den geplanten Ausbau der K 32 zwischen Trittau und Grönwohld in Anspruch genommen werden.

Trittau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die zentralen Wasserversorgungseinrichtungen mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt. Im Zuge des Ausbaus der Otto-Hahn-Straße wurden die Wasserleitungen erneuert und zusätzliche Hydranten angelegt. Die Löschwasserversorgung des Gebietes ist damit durch entsprechende Entnahmestellen sichergestellt.

Die Oberflächenwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird zum Nachweis der Schadloosigkeit bzw. der Überlastung des Gewässers hinsichtlich der Einleitungsmenge in den Trittauer Mühlenbach die Einleitungsstelle 2 einer M2-Untersuchung unterzogen. Die Untersuchung wird kurzfristig durchgeführt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen des Abwasserzweckverbandes Obere Bille.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich mitzuteilen.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse Vertrieb GmbH.

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

5. Altlasten

Auf dem Grundstück Bunsenstraße 2 wurde durch den Kreis Stormarn eine Altlast festgestellt, die aufgrund des früheren Betriebes entstanden ist. Es handelt sich insbesondere um leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe. Über die bislang vorliegenden ersten punktuellen Untersuchungen des Geländes sowie Untersuchungen zum Grundwasser auf dem Gelände und im näheren Abstrom hinaus, sind weitere detaillierte Untersuchungen vorzunehmen. Dabei sind insbesondere die Schadstoffverteilung auf dem Grundstück (und mögliche Rückschlüsse der Auswirkungen auf die spätere Nutzung) sowie die Einwirkungen auf das Grundwasser näher zu ermitteln. Das weitere Vorgehen ergibt sich aus den Ergebnissen dieser Untersuchungen sowie den konkreten Nutzungsabsichten für das betroffene Gelände. Der Altlastenstandort wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Vor der Wiederaufnahme einer Nutzung auf diesem Grundstück oder bei baulichen Veränderungen sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die sicherstellen, dass Umweltgefährdungen durch die Altlast nicht auftreten. Sofern Baumaßnahmen geplant sind, ist angemessener Arbeitsschutz zu berücksichtigen. Es sind im Rahmen von Baumaßnahmen auch die LAGA (TR Boden) und die DIN 19731 zu berücksichtigen. Die zuständige Abfallbehörde ist zu beteiligen. Die Sanierung der Altlast ist im Detail mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen und gutachterlich zu begleiten. Aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Entwicklung wird der von dieser Altlast nicht betroffene Teilbereich A des Bebauungsplans vor dem Teilbereich B zur Rechtswirksamkeit geführt (nähere Ausführungen siehe Abschnitt 1.1.).

Der B-Plan 11 wurde ursprünglich 1968 aufgestellt. In der Zwischenzeit hat es auf einem großen Teil der überplanten Grundstücke mehrere aufgegebene industrielle oder gewerbliche Nutzungen gegeben. Viele dieser Nutzungen sind altlastenrelevant. Lediglich aus der Tatsache, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann jedoch kein konkreter Verdacht auf Gefährdungen hergeleitet werden, der zum jetzigen Zeitpunkt die Erstellung umfangreicher und kostspieliger Gutachten für jedes Grundstück rechtfertigt. Die in der Verwaltung vorliegenden Akten zu den Betrieben sind überprüft worden. Betriebsunfälle oder anderweitige Auffälligkeiten sind nicht festgestellt worden. Die Grundstücke sind weitgehend bebaut und in Nutzung; Anhaltspunkte für Altlasten sind nicht bekannt. Weitergehender

Untersuchungsbedarf ergibt sich danach nicht. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen den Bestand analog zum Ursprungsplan fest. Bei Nutzungsänderungen oder anderen Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit dem Fachdienst 63 – Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn zu prüfen, inwieweit tatsächlich eine Belastung der Grundstücke vorliegt und welche Maßnahmen zu ergreifen sind.

6. Kosten

Da das Gebiet bereits erschlossen und bebaut ist, sind durch die Planung verursachte Kosten für die Gemeinde nicht zu erwarten. Die vorgenommene Umgestaltung der Verkehrsflächen erhöht die Verkehrssicherheit und die Attraktivität des Gebietes. Die Kosten für diese Maßnahme (vgl. Ziffer 3.3. Verkehrliche Erschließung) werden über die Erschließungsbeiträge refinanziert.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Die übergeordneten Planungsvorgaben stehen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen, zumal die Flächen bereits weitestgehend bebaut und gewerblich genutzt sind. Das Plangebiet ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

7.1. Eingriffsregelung

Die maßgebliche planungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes nach § 34 BauGB bedeutet für die bislang un bebauten Bereiche, dass naturschutzrechtlich gem. BNatSchG kein Eingriffssachverhalt vorliegt, zumal auch keine Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG im Plangebiet liegen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erübrigt sich daher.

Die naturschutzfachliche Begleitung der Planung beschränkt sich auf die Bewertung der vorliegenden Strukturen, auf die Beurteilung der Artenschutzbelange und die Sicherung einzelner, bedeutender Elemente.

7.2. Waldflächen

Auf den Flurstücken 12/22 und 74/1 ist mittlerweile Wald entstanden (vgl. Abbildung 1). Das Grundstück war vormals parkartig angelegt und ist bis kurz nach dem 2. Weltkrieg als Genesungsheim genutzt worden. Auf dem Grundstück liegt im strabennahen Bereich ein Streifen Nadelforst, dahinter finden sich im Wald Reste der damaligen Parkgehölze in Form älterer Rotbuchen, Winterlinden, Kastanien und Stieleichen mit zum Teil mächtigen Stammdurchmessern.

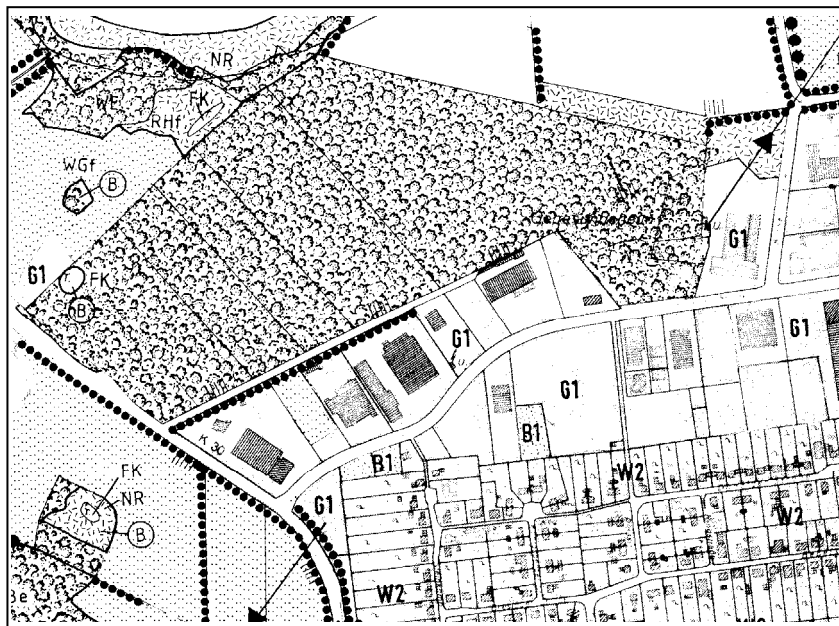


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Bestand mit Darstellung der naturschutzfachlichen Waldabgrenzung

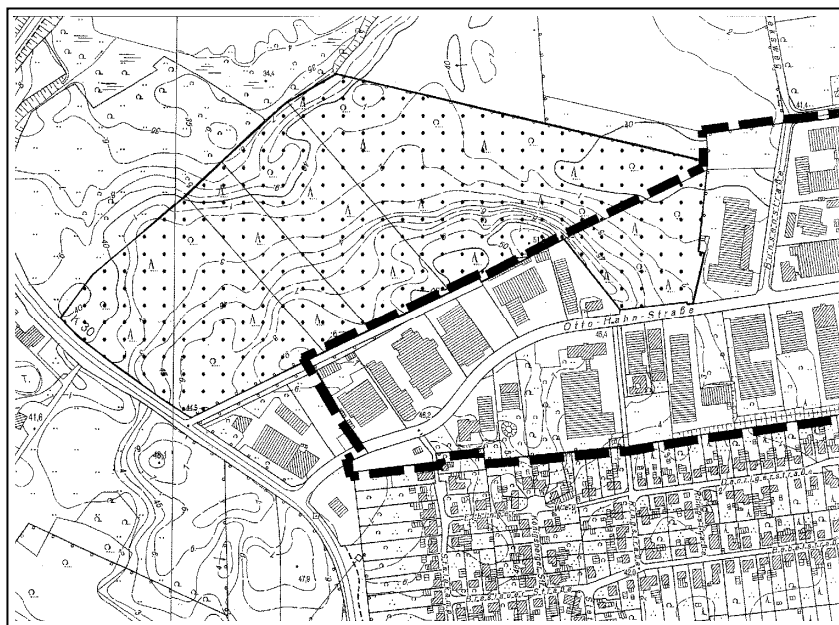


Abbildung 2: Wald im rechtlichen Sinne nach Landeswaldgesetz ist durch Punktschraffur gekennzeichnet

Die Flächen des bewaldeten Grundstücks an der Otto-Hahn-Straße unterliegen einer Beurteilung als Waldfläche gem. LWaldG. Für den Satzungsbeschluss muss ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt werden. Eine Ersatzaufforstung nach LWaldG wird notwendig. Da es sich um einen Bestand mit zum Teil alten Bäumen handelt, wird ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 3 erforderlich. Zudem ist zu dem nördlich liegenden Wald ein 30 m breiter Waldschutzstreifen nach § 24 Landeswaldgesetz einzuhalten. Dieser ist in der Planung entsprechend den anderen Bereichen auf 20 m reduziert worden. Dafür soll ein 10 m breiter Übergangsbereich als Waldsaum mit entsprechenden Gehölzen erhalten bzw. bepflanzt werden. Dort ist Fläche für Wald festge-

setzt. Eine Unterschreitung des Waldabstandes für dieses Grundstück wurde bei einem Ortstermin seitens des Forstamtes in Aussicht gestellt, sofern ein 10 m breiter Übergangsbereich zum Wald wie geplant aufgenommen wird. Auf die vom Wald ausgehenden Gefahren durch Windbruch bei Unterschreitung des Waldabstandes wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Insgesamt wird eine Waldfläche von 14.450 m² überplant, die im Verhältnis 1 : 3 auszugleichen ist. Hieraus resultiert ein Ausgleichsbedarf von 43.350 m², auf dessen Fläche Wald neu aufgeforstet werden muss. Es bestehen Überlegungen, den erforderlichen Ausgleich über die Forstbehörde Süd nachzuweisen. Näheres wird im Antrag auf Waldumwandlung geregelt.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ebenfalls Wald. Der Abstand der Baugrenzen auf allen anderen Grundstücken zum Wald beträgt wie im Ursprungsplan sowie in der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 direkt westlich angrenzend 20 m. Eine Festsetzung zum Ausschluss von baulichen Anlagen im Waldschutzstreifen ist getroffen.

7.3. Grünordnerische Maßnahmen

Zum Erhalt der älteren Großgehölze der ehemaligen Parkanlage auf dem Flurstück 12/22 wird im Bebauungsplan die Baugrenze dahingehend definiert, dass diese erhalten bleiben können.

Im Plangebiet liegt nur eine geringe Anzahl erhaltenswerter Großgehölze. Diese sind, soweit es sich um Ortsbild prägende Bäume handelt, im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot übernommen worden.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird wie im Ursprungsplan ein Streifen als Grünfläche mit einem Pflanzgebot zur Abschirmung des Gewerbegebietes zum Wohngebiet festgesetzt. Vorhandene Gehölze sind in diese Anpflanzungen zu integrieren.

7.4. Artenschutz

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde eine artenschutzfachliche Betrachtung auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, Februar 2011) durchgeführt, die gesondert eingesehen werden kann. Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung ist mit dem Vorkommen von 47 Brutvogelarten zu rechnen. Fledermäuse haben potenziell Quartiere und Jagdgebiete im Untersuchungsgebiet. Die alten Bäume im Waldstück weisen aufgrund ihrer großen Stammdurchmesser auch ein Potenzial für den Eremiten (*Osmoderma eremita*) auf. Einige Säume des Gewerbegebietes kommen als potenzieller Lebensraum der Haselmaus in Frage.

Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV [Fledermäuse, Haselmaus, Eremit] und europ. Vogelarten) geschützt sind, wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen. Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt bzgl. dieser Arten nicht vor. Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind Trauerschnäpper, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz und Grauschnäpper vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Die übrigen Arten sind nur vorübergehend mit einer Beschädigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätte betroffen bzw. können durch die vorgesehene Waldneubildung und die allgemeine Landschaftsentwicklung mit Gehölzzunahmen in die Umgebung ausweichen.

Um ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG zu umgehen, werden bei Rodung des Waldes die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG), größere Bäume bis Ende Oktober (Fledermäuse in Tagesverstecken)
- Langfristige Schaffung von Gehölzen für die betroffenen Waldvögel z.B. durch Waldersatzpflanzungen (s. Abs. 7.2).
- kurzfristige Förderung des Trauerschnäppers durch Installieren von Nisthöhlen in benachbarten Wirtschaftswäldern.
- Ausgleich der Lebensraumverluste von Arten halboffener Landschaften (Bluthänfling - Stieglitz). Schaffung eines strukturreichen Saumes an neuen Aufforstungen (in Verbindung mit Waldersatzpflanzung mgl. s. Abs. 7.2 möglich).
- Schaffung von Nistmöglichkeiten für Gartenrotschwanz und Grauschnäpper am Rande von Aufforstungen oder jungen, höhlenarmen Waldrändern.
- Sollte es zu Fällungen oder Sanierungsarbeiten an den alten Bäumen des Flurstückes 47/1 kommen, die als potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse oder als Lebensraum des Eremiten in Frage kommen, muss hier zunächst das tatsächliche Vorkommen überprüft werden.

Mit den genannten Maßnahmen können die ökologischen Funktionen der Lebensstätten betroffener Tierarten erhalten bleiben, so dass ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG vermieden werden kann. Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG bilden kein unüberwindliches Hindernis zur Verwirklichung des Bebauungsplanes.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11, Neuaufstellung der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 22.11.2012 gebilligt.

Trittau,

Bürgermeister