

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

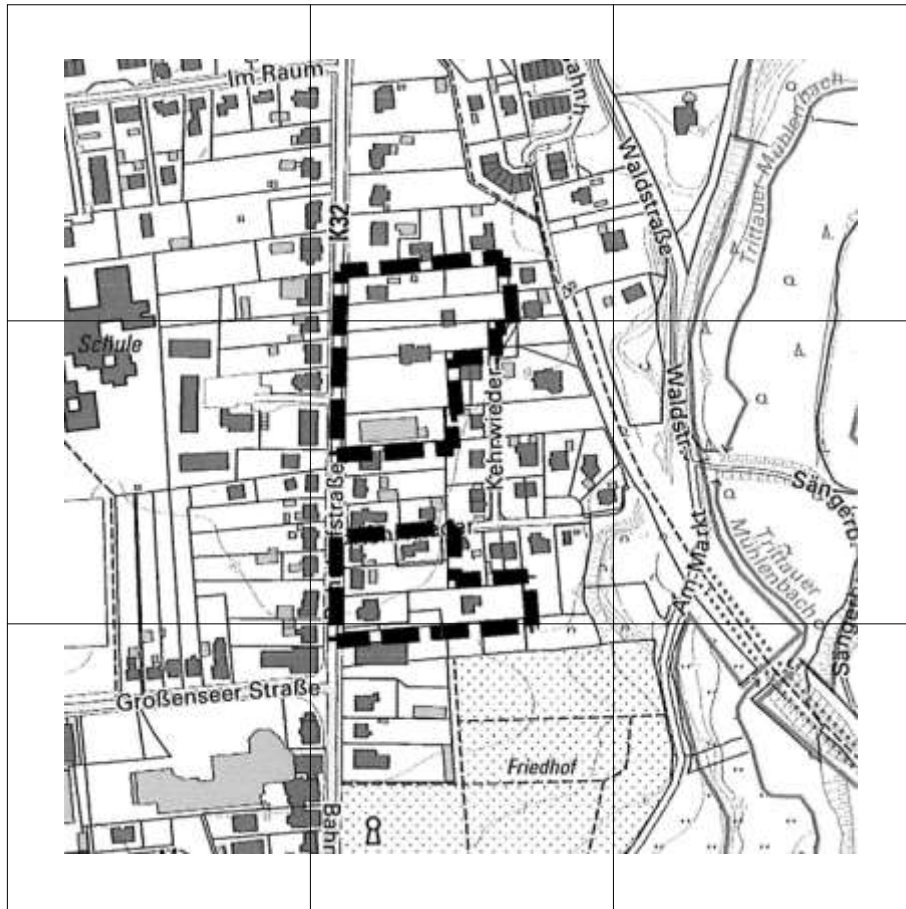
Bebauungsplan Nr. 32, 1. Änderung

Gebiet: Teilgebiet 1: Bahnhofstraße 17 bis 25 sowie

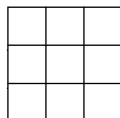
Teilgebiet 2: Bahnhofstraße 33 bis 39 sowie Kehrwieder 2

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..... | 4 |
| 2. | Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung | 6 |
| 3. | Planinhalt | 7 |
| 3.1. | Städtebau | 7 |
| 3.2. | Verkehrliche Erschließung | 7 |
| 3.3. | Immissionen..... | 8 |
| 4. | Ver- und Entsorgung | 8 |
| 5. | Kosten | 8 |
| 6. | Naturschutz und Landschaftspflege | 8 |
| 7. | Billigung der Begründung | 8 |

Anlagen:

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Aufgrund verschiedener baulicher Erweiterungswünsche einiger Grundstückseigentümer an der Bahnhofstraße und Kehr wieder möchte die Gemeinde dafür in 2 Teilbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen und den Bebauungsplan Nr. 32 ändern. Die Gemeinde hat im Vorfeld die Bebauungsabsichten der einzelnen Eigentümer ermittelt und die Übernahme der Planungskosten vertraglich gesichert.

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. 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 ausreichend 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 östlich der Bahnhofstraße 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

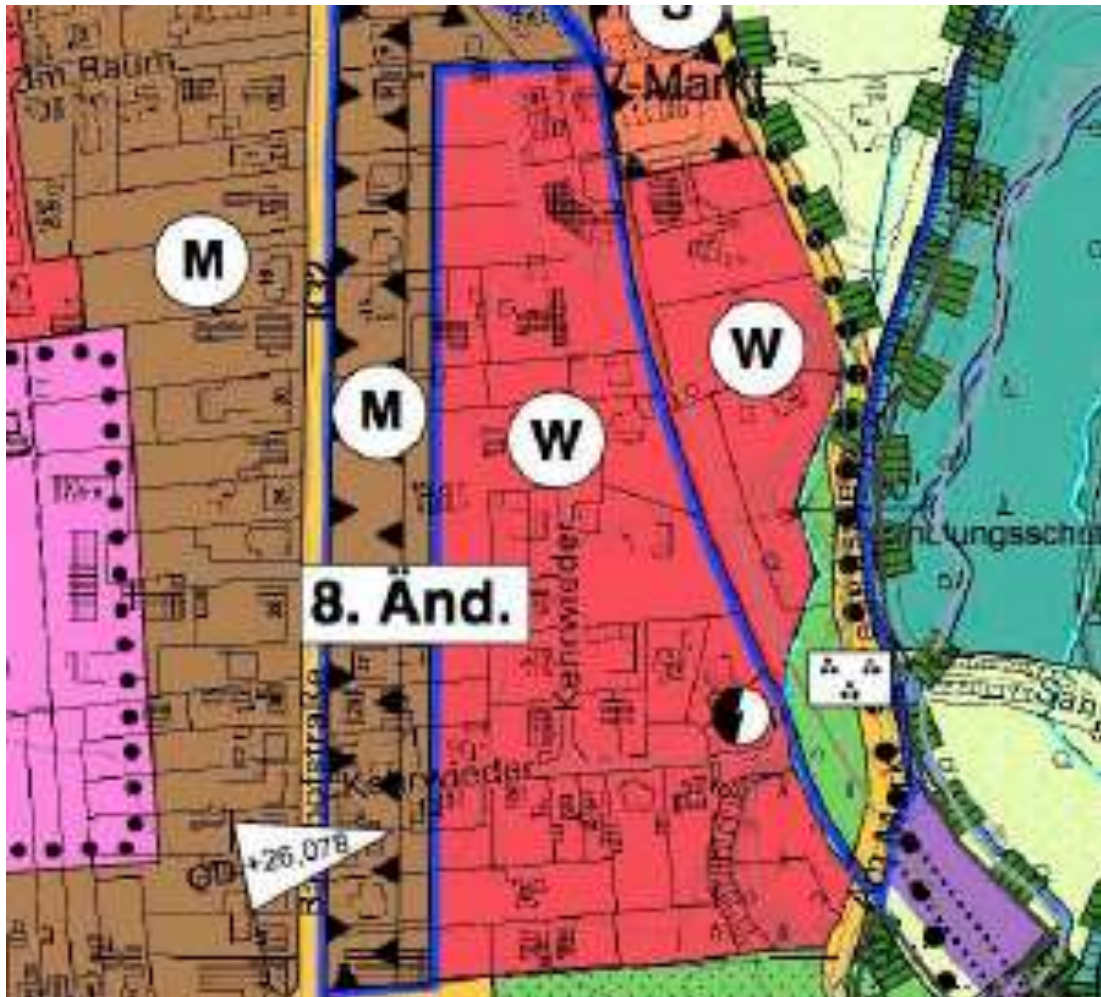
Hahnheide, im Westen befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Der Staatsforst Karnap Trittau mit den angrenzenden Gewässern Stenzerteich, Mönchsteich und dem Großensee ist Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion und in Teilen Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (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.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die zurzeit in Aufstellung befindliche 34. Änderung stellt für den Planbereich gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die angepassten Inhalte werden in den Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trittau übernommen.



Ausschnitt aus der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes (Zusammenzeichnung, Planstand Entwurf)

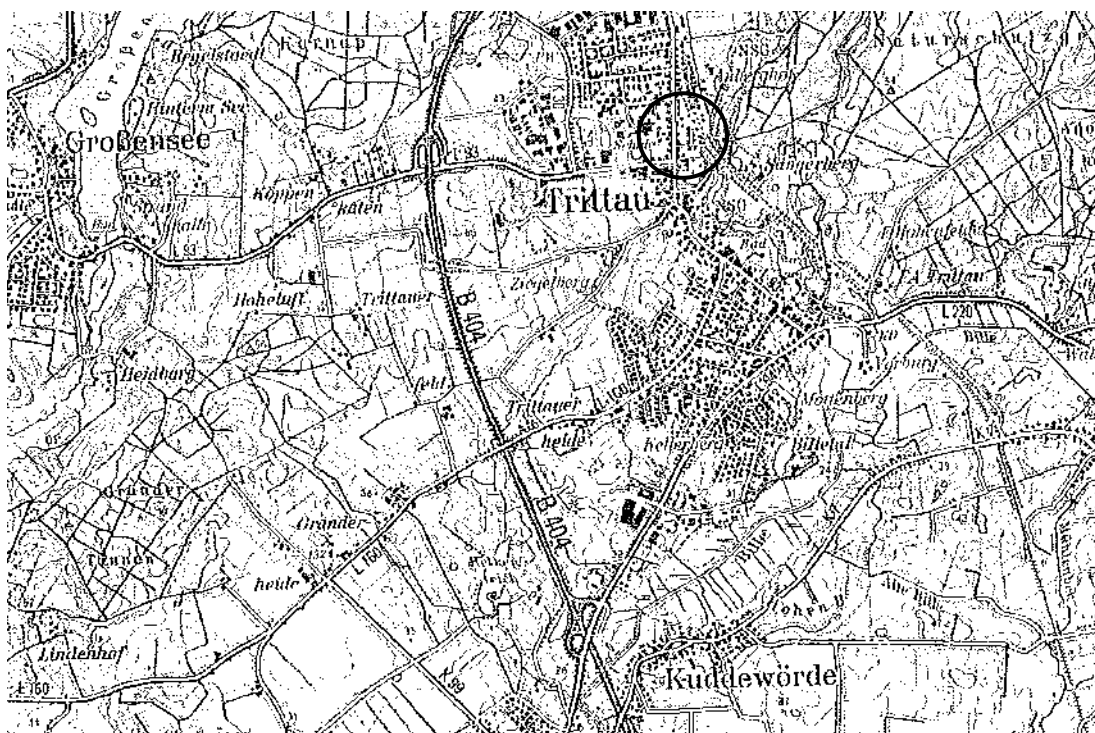
Das Plangebiet besteht aus 2 Teilbereichen nördlich der zentralen Ortslage, östlich der Bahnhofstraße und in einem Teilbereich südlich der Straße Kehrwieder. Die Größe des Plangebietes beträgt für den Teilbereich 1 ca. 1 ha und für den Teilbereich 2 ca. 0,56 ha. Für beide Bereiche wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Teilgebiet 1:

| | |
|------------|---|
| Im Norden: | Nördliche Begrenzungslinien der Flurstücke 61/19 und 61/20. |
| Im Osten: | Östliche Begrenzungslinien der Flurstücke 61/19, 61/24, 61/14, 61/28 und 61/26. |
| Im Süden: | Südliche Begrenzungslinie des Flurstückes 61/26. |
| Im Westen: | Östliche Begrenzungslinie der Bahnhofstraße. |

Teilgebiet 2:

| | |
|------------|---|
| Im Norden: | Südliche Begrenzungslinie der Straße Kehrwieder, südliche Begrenzungslinien der Flurstücke 177/59, 59/6 und 59/5. |
| Im Osten: | Östliche Begrenzungslinien der Flurstücke 59/47, 59/46, und 55/2. |
| Im Süden: | Südliche Begrenzungslinien der Flurstücke 55/3, 53/2, und 55/2. |
| Im Westen: | Östliche Begrenzungslinie der Bahnhofstraße. |



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Trittau

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde möchte im Wesentlichen dem Wunsch aus der Bevölkerung nach zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten entsprechen und für zum Teil untergenutzte Grundstücke die zukünftige städtebauliche Entwicklung vorbereiten. Vorrangig in den rückwärtigen Grundstücksteilen soll eine wohnbauliche Verdichtung ermöglicht werden. Die im Ursprungsplan als Mischgebiet festgesetzten Flächen werden daher, der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes entsprechend, in Allgemeines Wohngebiet geändert.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Für den Geltungsbereich wird die Mischgebietsfestsetzung zurückgenommen und in Allgemeines Wohngebiet geändert, das entspricht den tatsächlich dort vorhandenen und den zukünftig beabsichtigten Nutzungen. Die bestehenden Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund ihrer nicht störenden Eigenschaften auch weiterhin zulässig. Weitere Betriebe im Sinne einer Mischgebietsnutzung sollen nicht zugelassen werden.

Dem Wunsch nach einer höheren städtebaulichen Dichte entsprechend, wird eine Grundflächenzahl von 0,35 für das gesamte Gebiet festgesetzt. Um sicherzustellen, dass der ruhende Verkehr auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden kann, darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Um das gewachsene Straßenbild nicht zu stören, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Firsthöhe wird zwischen 10,50 m und 12,00 m so gestaffelt, dass im nördlichen, straßenseitigen Teilbereich eine höhere Bebauung und damit auch eine Erweiterung der dort ansässigen Tanzschule mit Zubehörgeschäft möglich wird. Im südlichen Bereich orientiert die Höhe sich am Bestand der vorhandenen Einfamilienhausbebauung. Für beide Teilbereiche gilt eine 2-geschossige Bauweise.

Zum Schutz der Nachtruhe sollen für die der Bahnhofstraße zugewandten Schlafräume schallgedämmte Lüftungsanlagen vorgesehen werden. Zur Sicherung einer Durchgrünung des Gebietes sind die stadtbildprägenden Bäume und Gehölzgruppen auf Dauer zu erhalten.

Zur Gewährleistung eines homogenen Straßenbildes sind Dächer als Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 48° mit roten, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbigen Materialien auszuführen. Glänzende oder spiegelnde Materialien sollen als Wand- oder Dachdeckungsmaterial nicht zugelassen werden. Garagen und Nebenanlagen sollen wie die zugehörigen Hauptbaukörper ausgeführt werden, hier sind auch Flachdächer und Holzbauten zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und nur nicht freistehend zugelassen. Einfriedungen zur Straße sollen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der vorderen Grundstücksteile an der Bahnhofstraße ist durch Grundstückszufahrten von der Bahnhofstraße gesichert. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile sind an 3 Stellen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.

Durch diese Rechte werden die belasteten Grundstücke in ihrer baulichen Ausnutzung nicht eingeschränkt.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus der Bahnhofstraße (K 32) berührt. Die aktuell erreichbare Verkehrszählung aus dem Jahr 2012 ergibt für den Standort eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 5.205 Fahrzeugen (ohne Fahrräder). Hochgerechnet auf das Jahr 2025 beträgt die DTV 6.043 Fahrzeuge. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist demnach in Lärmpegelbereich III einzustufen. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen für die zur Bahnhofstraße ausgerichteten Aufenthalts- und Büroräume festgesetzt, Schlaf- und Kinderzimmer sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftern zu versehen. Durch die Planung werden keine wesentlichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen auf der Bahnhofstraße initiiert. Darüber hinaus gehende Festsetzungen erscheinen daher nicht notwendig.

4. 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. Informationen über Hausanschlüsse an Versorgungsunternehmen erfolgen im Rahmen objektbezogener Planungen.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

6. 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.

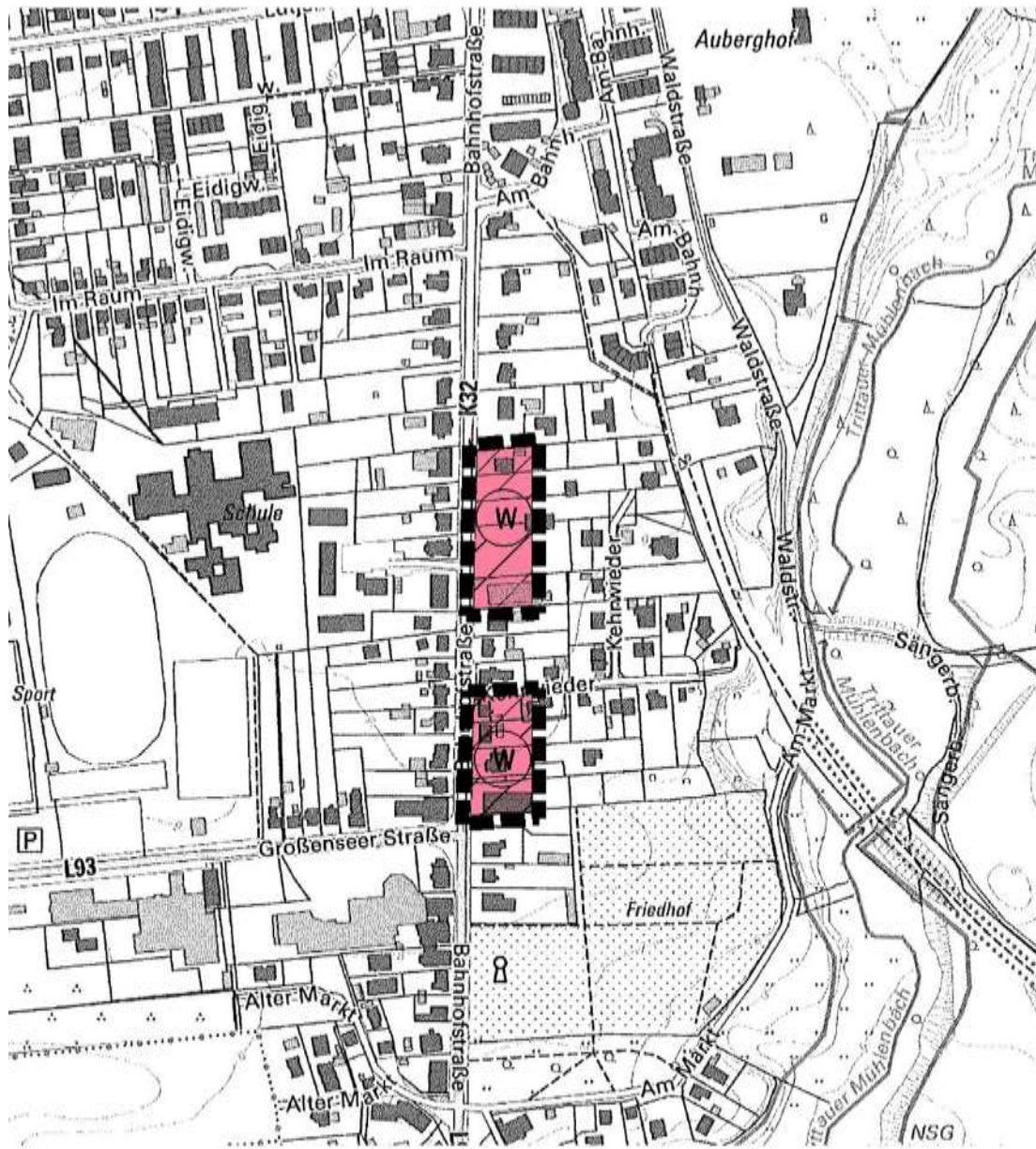
7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32, 1. Änderung der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 15.12.2016 gebilligt.

Trittau,

Bürgermeister

41. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32, 1. Änderung der Gemeinde Trittau



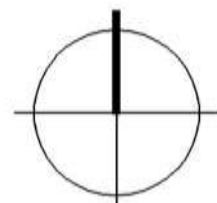
Planzeichenerklärung



Wohnbauflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5.000