

# Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 58, Teilgebiet 1

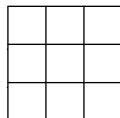
Gebiet: Zwischen Europaplatz, Amtsweg und Campestraße

### 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](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	Planungsgrundlagen .....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Teilgebiete .....	3
1.3.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	3
1.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.5.	Plangebiet.....	5
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	6
3.	Planinhalt .....	6
3.1.	Städtebau .....	6
3.2.	Verkehrliche Erschließung .....	7
3.3.	Immissionen.....	7
4.	Altlasten.....	8
5.	Ver- und Entsorgung .....	8
6.	Archäologie.....	8
7.	Brandschutz.....	9
8.	Kosten .....	9
9.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	9
10.	Billigung der Begründung .....	10

Anlagen:

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Änderungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 2, Nr. 2, 3. Änderung und Nr. 5 Neuauflage (betrifft Teilgebiet 1 und Teilgebiet 2)

## 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 Bebauungsplan Nr. 58 neu aufzustellen. Dadurch sollen attraktive Innenentwicklungen ermöglicht werden. Die Gemeinde plant die Gemeindeverwaltung zu erweitern und möchte in diesem Zusammenhang ein Gesamtkonzept zur funktionalen Neuordnung der benachbarten Gebäude entwickeln. 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 m<sup>2</sup>. 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 Teilbereich gefasst und die Verfahrensschritte gem. §§ 3(1), 3(2), 4a(3) BauGB durchgeführt. Aufgrund eines eingegangenen Hinweises besteht für einen Teilbereich Abstimmungsbedarf zwischen einem Anlieger und der Gemeinde.

Der Plangeltungsbereich wird aus diesem Grund in 2 Teilgebiete unterteilt; Teilgebiet 1 und Teilgebiet 2 werden in jeweils eigenständigen Verfahren zur Planreife geführt.

Die vorliegende Begründung bezieht sich auf das Teilgebiet 1.

### 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 an-

grenzenden 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 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 Flächen für den Gemeinbedarf und in einem Teilbereich gemischte Bauflächen 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

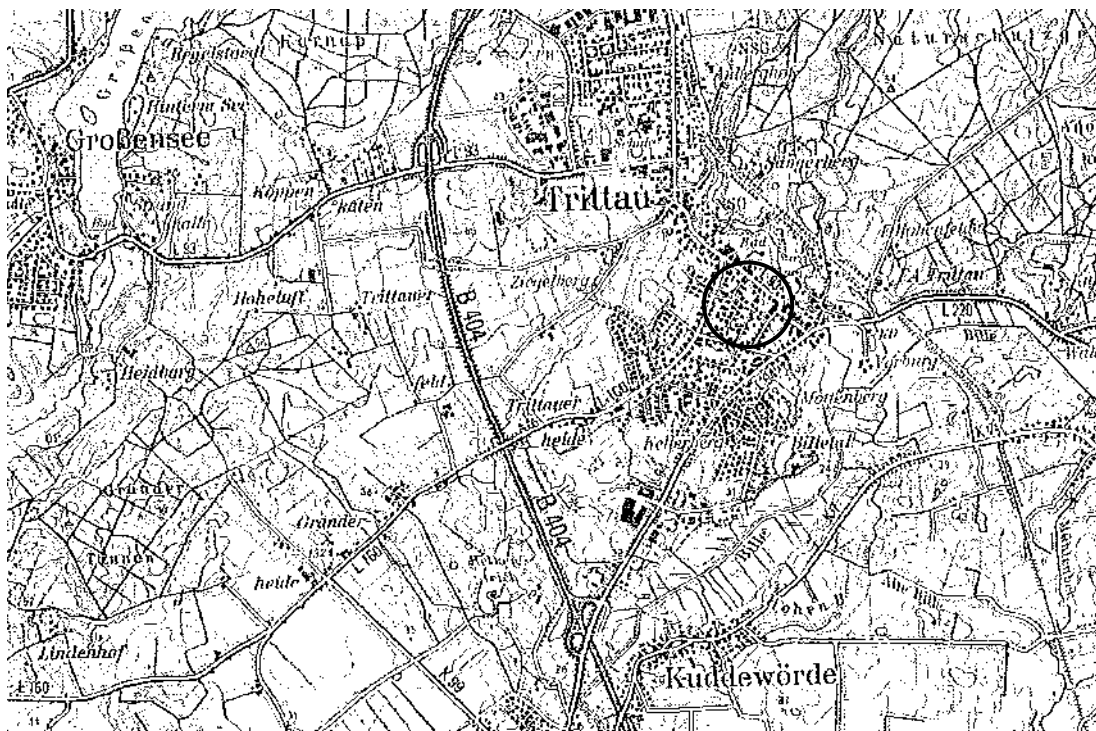
### 1.5. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage zwischen Europaplatz im Norden, dem Amtsweg im Osten und der Campestraße im Süden. Der Geltungsbereich schließt die Gemeindeverwaltung sowie die kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft ein. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,92 ha. Davon entfallen auf Gemeinbedarfsflächen ca. 0,8 ha und auf Verkehrsflächen ca. 0,12 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südliche Begrenzungslinie Europaplatz.
Im Osten:	Amtsweg inklusive Fußwegfläche Europaplatz
Im Süden:	Nördliche Begrenzungslinie der Campestraße, südliche Grenzen der Flurstücke 468 und 465.
Im Westen:	Westliche Grenze der Flurstücke 280, 467, 466 und 468.

---



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Trittau

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um der Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für die öffentlichen Nutzungen um den Europaplatz zu entsprechen wird für diesen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen, sozialen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden ohne konkrete Vorgaben zur baulichen Zulässigkeit festgesetzt. Dadurch wird eine große Flexibilität bei der weiteren Ausgestaltung der Überlegungen erreicht.

## 3. Planinhalt

### 3.1. Städtebau

Die Gemeinde beabsichtigt ihr Verwaltungsgebäude zu erweitern und die benachbarten Gebäude mit kulturellen und sozialen Zwecken dienenden Nutzungen langfristig zu sichern und in ein Gesamtkonzept zu integrieren. Zu diesem Zweck wird für den Geltungsbereich Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für öffentliche Verwaltungen, sozialen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden festgesetzt. Weitere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden bewusst nicht getroffen, um der Gemeinde größtmögliche Gestaltungsfreiheit bei der weiteren Entwicklung dieses zentralen Ortes zu erhalten. Eine zukünftige Bebauung wird sich Erfordernissen und gestalterischen Vorgaben der Umgebung anpassen.

Zur Durchgrünung des Gebietes und attraktiven Gestaltung soll als Kompensation auf Stellplatzanlagen je 6 Stellplätze ein Laubbaum gepflanzt werden.

### 3.2. Verkehrliche Erschließung

Die westlich des Amtswegs gelegenen Gemeinbedarfsflächen werden über den Amtsweg bzw. vom Europaplatz aus erschlossen. Die Zufahrt über den Amtsweg wird als verkehrsberuhigt festgesetzt, die Anbindung über den Europaplatz soll nur für Fußgänger möglich sein. Eine Durchfahrtmöglichkeit zur Poststraße soll nicht ermöglicht werden, um den Bereich insgesamt zu beruhigen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

### 3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus der Poststraße/Europaplatz 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 werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine mischgebietstypische Nutzung vorausgesetzt und festgestellt, dass hier, auch für das bestehende Verwaltungsgebäude, der Orientierungswert eingehalten wird. Lediglich am nördlichen Bestandsgebäude wird dieser Wert um 3 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert wird jedoch in allen Teilen der Gemeinbedarfsfläche unterschritten, somit liegen hier gesunde Arbeitsverhältnisse vor.

Im Plangebiet gelten folgende Lärmpegelbereiche mit erforderlichen Schalldämmmaßnahmen:

Lärmpegelbereich LPB	Erforderliche gesamte bewertete Bau-Schall-Dämmmaße R' <sub>w,ges</sub> 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 schallgedämmte Lüfter vorzusehen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen 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 ein Verdachtsmoment im Plangebiet hin. Am Europaplatz 2 befindet sich aktuell eine chemische Reinigung. Sollten bei baulichen Maßnahmen oder 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. 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](http://www.sh-netz.com) und [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto: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 m<sup>3</sup> 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 Bewegungsflächen 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 Gemeinbedarfseinrichtungen bauen 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.

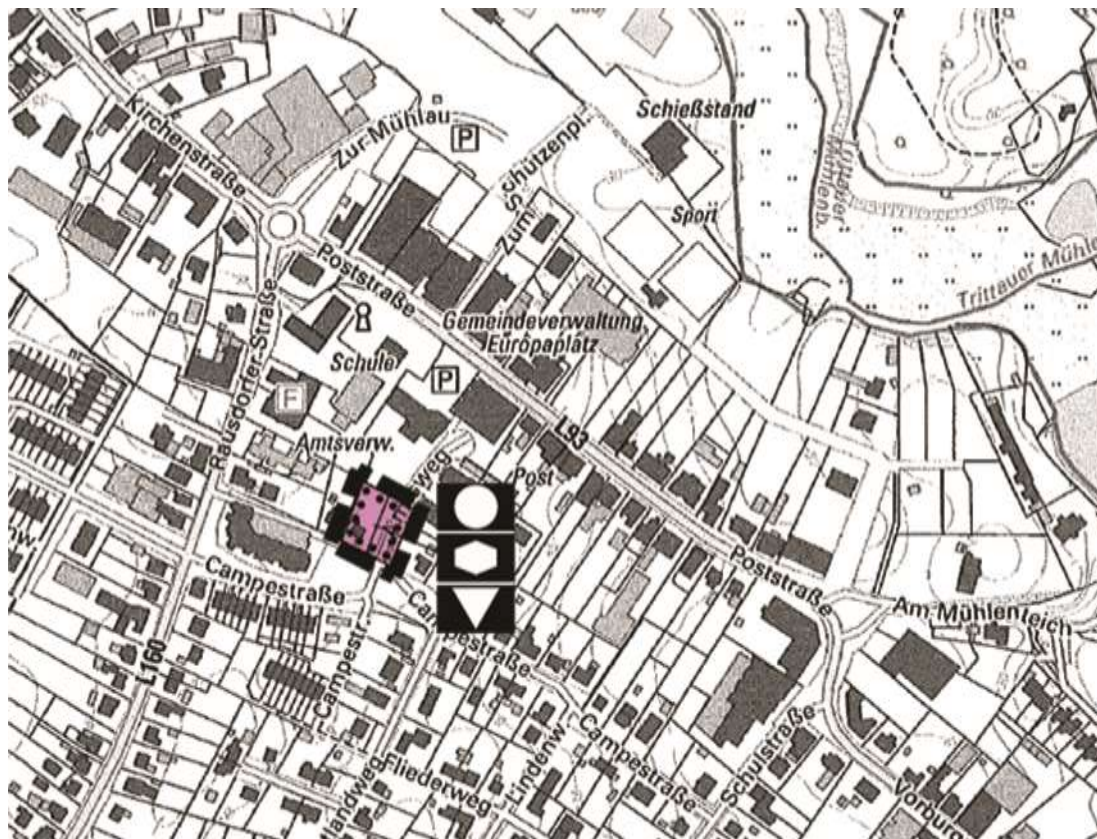
## **10. Billigung der Begründung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58, Teilgebiet 1, der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 20.07.2017 gebilligt.

Trittau,

Bürgermeister

**40. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58, Teilgebiet 1, der Gemeinde Trittau**



**Planzeichenerklärung**

- Gemeinbedarfsfläche
- Öffentliche Verwaltung
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Anlage

Überplante Bereiche der Bebauungspläne Nr. 2, Nr. 2, 3. Änderung und Nr. 5 Neuaufstellung (betrifft Teilgebiet 1 und Teilgebiet 2)

