

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
1	<p>Private Person A, 16.08.2017</p> <p>hierdurch zeigen wir an, daß wir gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes Einwendungen geltend machen.</p> <p>In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes betreiben wir seit 1998 eine Kompostierungsanlage für getrennt gesammelte Bioabfälle aus den Kreisen Stormarn und Herzogtum Lauenburg. Diese Anlage wurde mit Bescheid des Landesamtes für Landwirtschaft Umwelt und ländliche Räume nach dem BImSchG genehmigt und zuletzt im Jahr 2012 um eine Vergärungsanlage mit Nebenanlagen erweitert. Mit Antrag vom Februar 2015 wurde eine Kapazitätserhöhung auf 38.000 t/a in einem Genehmigungsverfahren nach § 16 BImSchG beantragt und rechtskräftig genehmigt. Nach BImSchG Nr. 8.5.1. EG handelt es sich um eine nach IED (Industry Emission Directive 2010/75 EU) nach 5.3. (b)(i) überwachungspflichtige Anlage.</p> <p>Bei dem Betrieb der Anlage entstehen sowohl Lärm- als auch Geruchsemissionen durch die Behandlung sowie Verkehr. Die Anlieferung und Behandlung des vorrangig kommunalen Materials erfolgt im Auftrag der zuständigen regionalen und kommunalen Gebietskörperschaft - der AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.</p> <p>Die Ausweisung eines Wohngebietes im direkten Umfeld unseres abfallwirtschaftlichen Betriebes wird zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung unseres unternehmerischen Handelns in der Erfüllung unserer kommunalen Verträge führen. Nach Erfahrungen, die uns aus Schleswig-Holstein vorliegen, berichtet die Wohnbevölkerung, speziell und häufig in den Sommermonaten, sehr subjektiv und nur schwer nachweis- und messbar, von Geruchsbeeinträchtigungen, die von abfallwirtschaftlichen Betrieben (insbesondere Behandlungsanlagen für Bio- und Grünabfälle) ausgehen. Diese Emissionen werden nach den technischen Möglichkeiten weitgehend minimiert und sind stets im immissionschutzrechtlich zulässigen Rahmen. Diese sind jedoch in ihrer Wahrnehmbarkeit nicht auszuschließen. Belästigte Anwohner, die bei geöffneten Fenstern oder auf Balkonen und in Gärten diese Art diffuser Geruchsbeeinträchtigung wahrnehmen, empfinden dies als Einschränkung ihrer Lebensqualität und werden mit - auf behördliche Genehmigungen einwirken und versuchen, damit Einschränkungen des emittierenden Betriebes zu erwirken. Dies führt zu unkalkulierbaren Betriebsrisiken und wirtschaftlichen Schäden für unser Unternehmen sowie Infragestellung</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Lärmimmissionen sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 21.07.2017 sowie die Staub- und Geruchsmissionen durch die Beurteilungen vom 23.03.2015 berücksichtigt worden.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen und der Geruchs- und Staubimmissionsprognose sind die vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe sowie die geplanten Erweiterungen berücksichtigt. Aus der Geruchsmissionsprognose ergeben sich innerhalb des Plangeltungsbereiches keine Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete zulässigen Geruchsstunden, so dass sich aus immissionschutzrechtlicher Sicht bezüglich des Geruchs keine Beschränkungen innerhalb des Plangeltungsbereiches vorliegen. Eine Einschränkung dieser betrieblichen Nutzungen durch die heranrückende Wohnbebauung ist somit nicht gegeben. Eine Rechtsgrundlage um gegen die Gewerbebetriebe seitens der Bewohner zu klagen, besteht somit nicht.</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>der Entsorgungssicherheit für die Bioabfälle der beliefernden Kreise bei den zuständigen Gebietskörperschaften - in diesem Fall: AWSH.</p> <p>Des Weiteren geben wir zu bedenken, dass sich die Störfall-Verordnung (12. BImSchV) derzeit im Novellierungsverfahren befindet und unser Unternehmen aktuell prüft, ob wir unter diese (neuen) Regelungen fallen. Insbesondere ist hierbei die Größe des vorhandenen Biogas-Speichers (derzeit 2000 m³) von Belang. Da wir derzeit nicht absehen können, ob diese Regelungen für uns einschlägig sein werden, bitten wir Sie im Rahmen der weiteren Planung für den Bebauungsplan 35 B um vorsorgliche behördliche Prüfung, ob unter den möglichen Umständen im Umfeld überhaupt allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden dürfen. Dies ist im Hinblick auf die aus § 50 BImSchG für die gemeindliche Bauleitplanung folgenden rechtlichen Anforderungen äußerst fraglich.</p> <p>Im Übrigen weisen wir darauf hin, daß der Anlieferverkehr mit kommunalen Müllsammelfahrzeugen und gewerblichen LKW direkt über die Bürgerstraße am Rande des geplanten Wohngebietes erfolgt. Auch diese Fahrzeuge stellen neben der Lärmemission eine mögliche Geruchsemissionsquelle dar. Die Steuerung des Fahrzeugverkehrs liegt in den Händen der kommunalen Abfallwirtschaftsgesellschaft (AWSH).</p> <p>Wir stellen fest, dass die rechtlich zulässigen Emissionen und Immissionen, die von unserem Betrieb ausgehen bzw. auf die Nachbarschaft einwirken, für die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf sämtlichen Flächen des Bebauungsplans 35-B mit großer Wahrscheinlichkeit nicht relevant sein würden, jedoch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die geschilderten nachteiligen Auswirkungen auf unseren Betrieb nach sich ziehen wird und eine entsprechende Planung der Gemeinde Trittau rechtswidrig und damit angreifbar wäre.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Einwendungen im weiteren Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine vorsorgliche behördliche Prüfung wird angestrebt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Verkehrslärmimmissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die von Fahrzeugen ausgehenden Geruchsmissionen unterliegen nicht dem Geltungsbereich der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) und sind somit als nicht beurteilungsrelevant einzustufen.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen und der Geruchs- und Staubimmissionsprognosen sind die vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe sowie die geplanten Erweiterungen berücksichtigt. Die Ergebnisse sind entsprechend in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden. Eine Einschränkung dieser gewerblichen Nutzungen durch die heranrückende Wohnbebauung ist nicht gegeben. Eine Rechtsgrundlage um gegen die Gewerbebetriebe seitens der Bewohner zu klagen, ist somit nicht gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
1	<p>Privatperson B, 28.08.2017</p> <p>hierdurch zeigen wir an, dass wir gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes Einwendungen geltend machen.</p> <p>Wie Sie wissen betreiben wir in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes seit 2007 eine Discothek, mit deren Betrieb sowohl Lärm- als auch Lichtemissi-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>onen entstehen. Ich beziehe mich mit dieser erneuten Stellungnahme inhaltlich nochmal vollumfänglich auf meine Schreiben vom 30.3.2015, 7.5.2015 und 20.11.2015 an den Herrn Bürgermeister, welche ich Ihnen als Anlage und Bestandteil meiner heutigen Einwendungen gegen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes beifüge.</p> <p>Auf der letzten Präsentation am 31.5.2017 im Gemeindesaal konnte Herr [REDACTED] von LairmConsult nicht dafür garantieren, dass bestimmte Schallwellen/-frequenzen durch die Baustoffe und insbesondere durch die Fenster vollständig abgefangen werden. Sollten die Schallwellen nicht abgehalten werden, würde die Diskothek die Leidtragende sein. Das ist so natürlich für uns nicht akzeptabel. Außerdem wurde das Lärm-Gutachten auch nur auf theoretischen Werten ermittelt, was wir als bedenklich einstufen. Es hat nicht eine einzige Bestandsmessung gegeben.</p> <p>Wir finden es eigenartig, dass sich das neue Gutachten im Gegensatz zum ersten Gutachten, um fast 180 Grad gedreht hat und der neue Bebauungsplan plötzlich ohne Einschränkungen möglich scheint. Und das neue Gutachten ermöglicht jetzt auch noch, dass direkt hinter der Riegelbebauung die Fenster in Richtung Diskothek/Technologiepark geöffnet werden können, was vorher nicht möglich war. Das ist für uns völlig unverständlich und absolut unglaublich. Wie kann sich ein Gutachten nur so verändern?</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung beruhen auf den vom Betreiber der Diskothek zur Verfügung gestellten Betriebsbeschreibung sowie den Angaben zum in der Diskothek vorherrschenden Innenpegel. Für die Kommunikationsgeräusche sowie die Geräusche der Stellplatzanlage wurden Emissionsansätze aus anerkannten Studien verwendet. Somit entsprechen die Berechnungen den für Immissionsprognosen erforderlichen Eingangsdaten und -angaben. In der Regel stimmen solche Immissionsprognosen mit den Ergebnissen von Schallimmissionsmessungen sehr gut überein bzw. liegen eher auf der sicheren Seite.</p> <p>Diese Aussage ist nicht korrekt. Es gibt weiterhin deutliche Einschränkungen für den Plangeltungsbereich bei freier Schallausbreitung. Allerdings wurde mit Hilfe eines konkreten Baukonzeptes ein detailliertes Lärmschutzkonzept für die geplante Bebauung entwickelt, so dass mit Hilfe einer Lärmschutzriegelbebauung, an deren Nord- und Westseite keine Immissionsorte zulässig sind, die dahinterliegende Bebauung überwiegend geschützt werden kann. In Teilbereichen gelten weiterhin Beschränkungen aus dem Lärmschutz für die vorgesehenen Bauungen.</p> <p>Daher wird Bebauungsplan zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm festgesetzt, dass im gesamten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes an den West- und Nordfassaden von schutzbedürftigen Räumen nur festverglasste Fenster zulässig sind. Davon kann abgewichen werden, wenn durch einen Einzelnachweis ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den Wert von 56 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts nicht überschreitet. Durch die Lärmschutzbebauung im Westen mit einer festgesetzten Mindesthöhe von 14,0 m im WA 1, von 12,0 m im WA 2 und 3 sowie von 12,5 m im WA 4 konnte nachgewiesen werden, dass die Beurteilungspegel an den östlich der Lärmschutzbebauung liegenden Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern überwiegend</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Im Falle einer Realisierung des Wohngebietes in der Art und Weise wird es aufgrund der von der Diskothek und den davor liegenden Parkplatzflächen ausgehenden Störungen, vor allem auch spätabends und am Wochenende, unweigerlich dazu führen, dass zukünftige Bewohner und vor allem zukünftige Wohnungs- und Eigenheimbesitzer aus dem Gebiet des B-Plans 35 B gegen diesen Lärm und die vom Skybeamer ausgehende Lichtemissionen vorgehen werden. Wie hiesige Urteile in anderen Disco-Fällen zeigen, erfahren Anwohner diese Emissionen, obwohl rechtlich im zulässigen Rahmen, stets sehr subjektiv. Parkplatzlärm mit kurzzeitigen Spitzen und das Rufen und Schreien von jungen Menschen bei der An- und Abreise ist zudem schwer messbar und nachweisbar. Selbst wenn eine Lärmemission durch aufpassende Sicherheitskräfte oder dergleichen nicht direkt von unseren Parkflächen oder gar dem Discogebäude ausgehen würde, so würde doch jedwede Störung durch die Anwohner subjektiv der Disco zugerechnet werden. Ein nächtliches Discogeschäft mit so dicht angrenzendem Wohngebiet ist allgemein unverträglich! Dies alles birgt die erkennbare Gefahr, dass sich Anwohner später belästigt fühlen und mit Nachdruck den Betrieb der Diskothek einschränken oder gar stoppen wollen, was unseren wirtschaftlichen Betrieb gefährden würde und zu unkalkulierbaren Betriebsrisiken führen wird. Sollten sich Einschränkungen für unseren Gewerbebetrieb daraus ergeben, werden wir Ansprüche gegen die Gemeinde geltend machen müssen. Wir haben hier über Jahre investiert und unseren Betrieb auf eine gewisse Dauer ausgerichtet, mit der Rechtssicherheit des Gewerbegebietes in Trittau geplant. Dass die Gemeinde sich nun durch gewisse neue Gutachten über reale Gegebenheiten der Disco hinwegsetzen möchte, können wir nicht nachvollziehen. Sollte das Neubaugebiet in der jetzigen Form entstehen, wird es zu Unstimmigkeiten und viel Ärger kommen. Wir sind sicher, dass die rechtlich zulässigen Emissionen und Immissionen, die von unserem Betrieb ausgehen und auf die Nachbarschaft einwirken, zu nachteiligen Auswirkungen für unseren Betrieb führen werden.</p>	<p>eingehalten werden und daher ein Öffnen der Fenster an fast allen Gebäude-seiten möglich ist. Im 1. Vorentwurf war eine freie Schallausbreitung ohne Lärmschutzbebauung im Westen berücksichtigt, so dass im gesamten Geltungsbereich an den West- und Nordfassaden von schutzbedürftigen Räumen geschlossene Fassaden erforderlich waren.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung beruhen auf den im Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzten Emissionsbeschränkungen sowie für das weitere Gewerbegebiet auf den derzeit ohne den B-Plan 35 B zulässigen Emissionen, weiterhin auf der vom Betreiber der Diskothek zur Verfügung gestellten Betriebsbeschreibung sowie den Angaben zum in der Diskothek vorherrschenden Innenpegel. Für die Kommunikationsgeräusche sowie die Geräusche der Stellplatzanlage wurden Emissionsansätze aus anerkannten Studien verwendet. Somit entsprechen die Berechnungen den für Immissionsprognosen erforderlichen Eingangsdaten und -angaben. In der Regel stimmen solche Immissionsprognosen mit den Ergebnissen von Schallimmissionsmessungen sehr gut überein bzw. liegen eher auf der sicheren Seite oberhalb von den Ergebnissen von Einzelmessungen.</p> <p>Die Ergebnisse sind entsprechend in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden. Eine Einschränkung dieser gewerblichen Nutzungen durch die heranrückende Wohnbebauung ist nicht gegeben. Eine Rechtsgrundlage um gegen die Gewerbebetriebe seitens der Bewohner zu klagen, ist somit nicht gegeben.</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Wir bitten um Berücksichtigung unserer Einwendungen im weiteren Verfahren.	Kenntnisnahme.
	<p>Privatperson B, Schreiben vom 20.11.2015</p> <p><i>hierdurch zeigen wir an, dass wir gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes Einwendungen geltend machen.</i></p> <p><i>Wie Sie wissen betreiben wir in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes seit 2007 eine Discothek, mit deren Betrieb sowohl Lärm- als auch Lichtemissionen entstehen. Ich beziehe mich hier inhaltlich nochmal vollumfänglich auf meine Schreiben vom 30.3. und 7.5. dieses Jahres an den Herrn Bürgermeister, welche ich Ihnen als Anlage und Bestandteil meiner heutigen Einwendungen gegen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes beifüge.</i></p> <p><i>Im Falle einer Realisierung des Wohngebietes wird es aufgrund der von der Diskothek und den davor liegenden Parkplatzflächen ausgehenden Störungen, vor allem auch spätabends und am Wochenende, unweigerlich dazu führen, dass zukünftige Bewohner und vor allem zukünftige Wohnungs- und Eigenheimbesitzer aus dem Gebiet des B-Plans 35 B gegen diesen Lärm und die vom Skybeamer ausgehende Lichtemissionen vorgehen werden. Wie hiesige Urteile in anderen Disco-Fällen zeigen, erfahren Anwohner diese Emissionen, obwohl rechtlich im zulässigen Rahmen, stets sehr subjektiv. Parkplatzlärm mit kurzzeitigen Spitzen und das Rufen und Schreien von jungen Menschen bei der An- und Abreise ist zudem schwer messbar und nachweisbar. Selbst wenn eine Lärmemission durch aufpassende Sicherheitskräfte oder dergleichen nicht direkt von unseren Parkflächen oder gar dem Discogebäude ausgehen würde, so würde doch jedwede Störung durch die Anwohner subjektiv der Disco zugerechnet werden. Ein nächtliches Discogeschäft mit so dicht angrenzendem Wohngebiet ist allgemein unverträglich. Dies alles birgt die erkennbare Gefahr, dass sich Anwohner später belästigt fühlen und mit Nachdruck den Betrieb der Discothek einschränken oder gar stoppen wollen, was unseren wirtschaftlichen Betrieb gefährden würde und zu unkalkulierbaren Betriebsrisiken führen wird. Wir stellen fest, dass die rechtlich zulässigen Emissionen und Immissionen, die von unserem Betrieb ausgehen bzw. auf die Nachbarschaft einwirken, für die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf sämtlichen Flächen des Bebauungsplans 35-B mit großer Wahrscheinlichkeit nicht relevant sein würden, jedoch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets die geschilderten nachteilige Auswirkungen auf unseren Betrieb nach sich ziehen wird und eine entsprechende Planung der Gemeinde Trittau rechtswidrig und damit angreifbar wäre.</i></p> <p><i>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Einwendungen im weiteren Verfahren.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Planung wurde u. a. auch im Hinblick auf die lärmtechnische Situation sowie die Konflikte zwischen der angrenzenden gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung zwischen dem 1. und 2. Vorentwurf sowie dem Entwurf überarbeitet. Inhaltlich wurden die Anregungen für die Überarbeitung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung beruhen auf den im Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzten Emissionsbeschränkungen sowie für das weitere Gewerbegebiet auf den derzeit ohne den B-Plan 35 B zulässigen Emissionen, weiterhin auf der vom Betreiber der Discothek zur Verfügung gestellten Betriebsbeschreibung sowie den Angaben zum in der Discothek vorherrschenden Innenpegel. Für die Kommunikationsgeräusche sowie die Geräusche der Stellplatzanlage wurden Emissionsansätze aus anerkannten Studien verwendet. Somit entsprechen die Berechnungen den für Immissionsprognosen erforderlichen Eingangsdaten und -angaben. In der Regel stimmen solche Immissionsprognosen mit den Ergebnissen von Schallimmissionsmessungen sehr gut überein bzw. liegen eher auf der sicheren Seite oberhalb von den Ergebnissen von Einzelmessungen.</p> <p>Die Ergebnisse sind entsprechend in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden. Eine Einschränkung dieser gewerblichen Nutzungen durch die heranrückende Wohnbebauung ist nicht gegeben. Eine Rechtsgrundlage um gegen die Gewerbebetriebe seitens der Bewohner zu klagen, ist somit nicht gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Privatperson B, Schreiben vom 07.05.2015</p> <p>wie Sie wissen, bin ich am 30.04.2015 Gast im Planungsausschuss der Gemeinde Trittau gewesen, da dort der Sachstandsbericht Lärm zum B-Plan Nr. 35 B vom beauftragten Gutachter vorgetragen wurde. Meine im Schreiben vom 30.03.2015 geäußerten Bedenken bezüglich der Schallproblematik aus dem Gewerbegebiet betreffend einer eventuelle Wohnbebauung auf der Ostseite der Bürgerstraße konnte leider bisher in keiner Weise befriedigend beantwortet werden.</p> <p>Mit Erschrecken habe ich festgestellt, welche realitätsfernen Vorschläge der Gutachter vorgebracht hat. In einer kleinen Gemeinde, wie Trittau, ist es in keiner Weise möglich eine drei- oder viergeschossige „Riegelbebauung“ mit passiven Schallschutzmaßnahmen an der Westseite der Gebäude zu bauen, um so auf der lärmabgewandten Seite eine Wohnnutzung realisieren zu können. Was in bestimmten großstädtischen Lagen in Hamburg oder Berlin durchgeführt wird, wäre in Trittau weder städtebaulich vertretbar, noch realisierbar. Wer sollte dort Wohnungen kaufen oder mieten wollen?</p> <p>Zusätzlich müsste im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass erst nachdem die Riegelbebauung fertiggestellt wurde und damit der gewünschte Schallschutz erzielt wird, der Bau von Wohnungen weiter östlich im Plangebiet möglich ist. Es ist doch erkennbar, dass diese viergeschossigen Wohnblöcke, wo auf der eigentlich attraktiven Westseite aus Lärmschutzgründen die Fenster nicht geöffnet werden dürften, niemals gebaut werden. Demzufolge wären auch die weiteren Bereiche des Plangebietes für Wohnhäuser nicht bebaubar. Gleiches gilt für einen „Bebauungspuffer“ zum Beispiel in Form eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Eine unbebaute Gewerbegebietsfläche oder eine Bebauung mit nur 1- oder 2 geschossiger Gewerbebebauung übt nicht den gewünschten Schallschutzeffekt aus. Demnach müssten in diesem Gewerbegebiet zwingend Gewerberiegel mit Mindestgebäudehöhen festgesetzt werden, die ebenfalls alle gebaut sein müssen, bevor im Osten eine Wohnnutzung realisiert werden kann. Auch solche Gewerbegrundstücke mit solchen zwingenden Bauvorgaben sind in Trittau nur schwer bis nicht verkäuflich.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Planung wurde u. a. auch im Hinblick auf die lärmtechnische Situation sowie die Konflikte zwischen der angrenzenden gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung zwischen dem 1. und 2. Vorentwurf sowie dem Entwurf überarbeitet. Inhaltlich wurden die Anregungen für die Überarbeitung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Geschosswohnungsbau entlang der Bürgerstraße ist städtebaulich vertretbar und war bisher in allen Konzepten, unabhängig von der Lärmschutzbebauung, Bestandteil der Planung. Für die Umsetzung des bestehenden Bedarfs an Mietwohnung wurden bereits ein Investor gefunden. Dieser wird die erforderliche Lärmschutzbebauung errichten.</p> <p>In den Festsetzungen sind an der lärmzugewandten Nord- und Westfassade der Lärmschutzbebauung Immissionsorte (architektonischer Selbstschutz) ausgeschlossen. Für die südöstlich der Lärmschutzbebauung gelegene Wohnbebauung können in vielen Bereichen die Anforderungen an den Immissionsschutz durch die Lärmschutzbebauung erfüllt werden. In den verbleibenden Bereichen sind an den entsprechend betroffenen Fassaden ebenfalls Immissionsorte auszuschließen. Die vorgesehene Lärmschutzbebauung wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt und ist vor der Errichtung der dahinterliegenden Bebauung zu errichten. Für die Umsetzung des bestehenden Bedarfs an Mietwohnung wurden bereits ein Investor gefunden</p> <p>Entsprechend der aktuellen schalltechnischen Untersuchung vom 21.07.2017 ist eine viergeschossige Wohnbebauung im Westen und Nordwesten erforderlich, um die daran östlich anschließende Wohnbebauung vor den gewerblichen Lärmimmissionen zu schützen. Entsprechend der detaillierten Abstimmung mit dem Gutachter sind, wie im B-Plan festgesetzt, im WA 1 eine Gebäudehöhe von mindestens 14,0 im WA 2 und 3 von mindestens 12,0 m und um WA 4 von mindestens 12,5 m zur Herstellung der Lärmschutzbebauung erforderlich. Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m festgesetzt, um die Höhe der Bebauung auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen. Grundsätzlich sind zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm im gesamten Bereich des Allgemeinen Wohngebiets an den West- und Nordfassaden von schutzbedürftigen Räumen nur festverglaste Fenster zulässig. Davon kann abgewichen werden, wenn durch einen Einzelnachweis ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den Wert von 56 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts nicht überschreitet. Die detaillierte Gebäudestellung und deren lärmabschirmende Wirkung ist</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Festsetzung eines Mischgebietes aus reinen Lärmschutzgründen, welches in der Realität nur mit Wohnhäusern bebaut würde, ist planungsrechtlich nicht zulässig. Im Falle einer späteren juristischen Konfliktlage würde ein Verwaltungsgericht ein solches „falsches“ Mischgebiet in Hinsicht auf die Schutzbedürftigkeit wie ein allgemeines Wohngebiet einstufen. Für mich ist zur Zeit nicht erkennbar, wie nur durch Nutzungssortierung und Gebäuderiegel-anordnung dieser Konflikt mit den Emissionen der rechtmäßig vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe unter Beachtung aller öffentlichen und privaten Belange städtebaulich gelöst werden kann.</p> <p>Ich möchte nochmals betonen, dass ich es für sinnvoll halte über diese Problematik ein Gespräch zu führen. Gerade in solchen planerischen Konfliktlagen ist es auch Teil eines qualifizierten Abwägungsprozesses, nicht nur eine textliche Beschlussvorlage herzustellen, sondern auch das Gespräch mit den jeweils Betroffenen zu suchen.</p>	<p>somit durch einen Einzelnachweis im Rahmen der Umsetzung der Planungen nachzuweisen.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wird nachgewiesen, dass durch einen Lärmschutz-bebauung im Westen die Beurteilungspegel an den östlich der Lärmschutzbebauung liegenden Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern nicht überschritten werden und daher ein Öffnen der Fenster an allen Gebäudeseiten möglich ist.</p> <p>Bei der Festsetzung eines Mischgebiets ist es erforderlich, dass eine Nutzung zu 50 % aus Wohnen und zu 50 % aus wohnverträglichem Gewerbe besteht. Dieser Nutzungsmix ist aufgrund der Lage des Plangebiets und aufgrund des fehlenden Bedarfs an beispielsweise Büroflächen an diesem Standort nicht umsetzbar. Der Bedarf gerade für Mietwohnungen ist hingegen in Trittau vorhanden und an diesem Standort umsetzbar, so dass die Gemeinde für diesen Standort die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets bevorzugt.</p> <p>Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 35B haben Abstimmungen und Gespräche mit den Eigentümern und Gewerbetreibende stattgefunden.</p>
	<p>Privatperson B, Schreiben vom 30.03.2015</p> <p>die Gemeinde Trittau beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 35 B aufzustellen, mit der voraussichtlich geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, auch relativ nahe östlich der Bürgerstraße.</p> <p>Ich war Gast in den öffentlichen Sitzungen des Planungsausschusses am 14.05.2014, am 04.09.2014 und zuletzt am 12.03.2015 und habe dort die Präsentationen der bisherigen Planungsüberlegungen gesehen. Als Konzessionsinhaber der in nur ca. 200 m Entfernung westlich des Plangebietes vorhandenen Diskothek ■■■ sehe ich die Planung bezüglich einer an bestehende Gewerbebetriebe heranrückenden Wohnbebauung mit großer Sorge. Im Falle einer Realisierung wird es aufgrund der von der Diskothek und den davor liegenden Parkplatzflächen ausgehenden Störungen, vor allem auch spätabends und am Wochenende, unweigerlich dazu führen, dass zukünftige Bewohner und vor allem zukünftige Wohnungs- und Eigenheimbesitzer aus dem Gebiet des B-Plans 35 B gegen diesen Lärm später klagen werden. Dies birgt die erkennbare Gefahr, dass über Gerichtsurteile der Betrieb der Diskothek später nicht unerheblich eingeschränkt werden würde oder die Diskothek zu eigenen zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen verurteilt werden würde, welche ebenfalls einen wirtschaftlichen Betrieb gefährden würden. Selbst wenn das formelle Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch offenbar noch nicht durchgeführt wurde, möchten wir bereits jetzt unsere erheblichen Bedenken gegen die in den letzten Planungsausschusssitzungen vorgelegten ersten Planungsentwürfen und ihre Varianten anmelden. Ich bitte Sie,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Planung wurde u. a. auch im Hinblick auf die lärmtechnische Situation sowie die Konflikte zwischen der angrenzenden gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung zwischen dem 1. und 2. Vorentwurf sowie dem Entwurf überarbeitet. Inhaltlich wurden die Anregungen für die Überarbeitung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung beruhen auf den im Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzten Emissionsbeschränkungen sowie für das weitere Gewerbegebiet auf den derzeit ohne den B-Plan 35 B zulässigen Emissionen, weiterhin auf der vom Betreiber der Diskothek zur Verfügung gestellten Betriebsbeschreibung sowie den Angaben zum in der Diskothek vorherrschenden Innenpegel. Für die Kommunikationsgeräusche sowie die Geräusche der Stellplatzanlage wurden Emissionsansätze aus anerkannten Studien verwendet. Somit entsprechen die Berechnungen den für Immissionsprognosen erforderlichen Eingangsdaten und -angaben. In der Regel stimmen solche Immissionsprognosen mit den Ergebnissen von Schallimmissionsmessungen sehr gut überein bzw. liegen eher auf der sicheren Seite oberhalb von den Ergebnissen von Einzelmessungen.</p> <p>Die Ergebnisse sind entsprechend in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden. Eine Einschränkung dieser gewerblichen Nutzungen durch die heranrückende Wohnbebauung ist nicht gegeben. Eine Rechtsgrundlage um gegen die Gewerbebetriebe</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p><i>diese Stellungnahme bereits jetzt in den Abwägungsprozess der Planaufstellung einzubeziehen.</i></p> <p><i>Ich bin der Auffassung, auch nach eigenständig eingeholter fachlicher Beratung, dass bereits bei der Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ein fachlicher Fehler vorgenommen wurde. Hier wurde erkennbar gegen das Trennungsgesetz gebot sich gegenseitig störender Nutzungen verstoßen, indem die dort dargestellte Wohnbaufläche östlich der Bürgerstraße viel zu dicht an das Gewerbegebiet westlich der Bürgerstraße heranrückt. Der dort östlich der Bürgerstraße dargestellte mit 20 m Breite relativ schmale Grünstreifen mit der Signatur zur Erforderlichkeit zur dortigen Anlage von Schallschutzmaßnahmen, mag zwar ausreichend sein für einen Lärmschutzwall, kombiniert mit einer aufgesetzten Lärmschutzwand gegen den Kfz-Verkehrslärm, aber eine solche Anlage bietet der zukünftig östlich angrenzenden Wohnnutzung keinen Schutz gegen den Lärm aus dem großflächigen Gewerbegebiet westlich der Bürgerstraße im Bereich Technologiepark. Durch den Flächennutzungsplan entsteht noch kein Baurecht, so dass aktuell noch keine „Gefahr“ für unsere Betriebe [REDACTED] und [REDACTED] besteht.</i></p> <p><i>Wenn die Gemeinde nun aber aus dem erkennbar mit planerischen Mängeln behafteten Flächennutzungsplan einen Bebauungsplan entwickelt, ignoriert sie diesen Planungsmangel und geht damit Gefahr ein durch die Festsetzung in dieser mangelbehafteten Planung planungsrechtlichen Schaden bei den Gewerbegebieten zu verursachen. Der Umstand, dass seiner Zeit niemand ein Normenkontrollverfahren gegen die Rechtswirksamkeit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrengt hat, heißt im Umkehrschluss nicht, dass die damalige Planung fehlerfrei gewesen ist.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie und das von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro zu beachten, dass für den Betrieb unserer Diskothek in der jetzigen Form eine Genehmigung vorliegt. Und zum Betrieb einer Diskothek gehört auch ein ausreichend großer Parkplatz, von dem naturgemäß auch Störungen ausgehen. Es hat somit schon einen Grund, dass insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden im ländlichen Raum solche Diskotheken, die ja eine nicht unwesentliche Bedeutung in der Freizeitgestaltung junger Menschen haben, dann nach Möglichkeit in Gewerbegebieten, deutlich abseits benachbarter Wohnnutzungen angesiedelt werden. Die Planungshoheit der Gemeinde, somit auch das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, möchten wir überhaupt nicht in Frage stellen. Dabei werden in § 1 des Baugesetzbuches aber eine große Reihe von unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belangen genannt, die von der planaufstellenden Gemeinde zu beachten sind und ich weise ausdrücklich darauf hin, dass an keiner Stelle des Baugesetzbuches eine Wertung dieser Belange erfolgt, die bestimmten Belangen z.B. die Befriedigung der Wohnbedürfnisse</i></p>	<p><i>seitens der Bewohner zu klagen, ist somit nicht gegeben.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Auf Planungsebene des Flächennutzungsplans wird dem Trennungsgesetz durch die Darstellung einer Grünfläche zur Herstellung von Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bürgerstraße entsprochen.</i></p> <p><i>Bei einer Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan. Konkrete Planinhalte werden erst durch eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) bestimmt.</i></p> <p><i>Seitens der Gemeinde werden keine erkennbaren Mängel im Zusammenhang mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans gesehen.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Die Planung wurde u. a. auch im Hinblick auf die lärmtechnische Situation sowie die Konflikte zwischen der angrenzenden gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung zwischen dem 1. und 2. Vorentwurf sowie dem Entwurf überarbeitet. Inhaltlich wurden die Anregungen für die Überarbeitung zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung beruhen auf den im Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzten Emissionsbeschränkungen sowie für das weitere Gewerbegebiet auf den derzeit ohne den B-Plan 35 B zulässigen Emissionen, weiterhin auf der vom Betreiber der Diskothek zur Verfügung gestellten Betriebsbeschreibung sowie den Angaben zum in der Diskothek vorherrschenden Innenpegel. Für die Kommunikationsgeräusche sowie die Geräusche der Stellplatzanlage wurden Emissionsansätze aus anerkannten Studien verwendet. Somit entsprechen die Berechnungen den für Immissionsprognosen erforderlichen Eingangsdaten und -angaben. In der Regel stimmen solche Immissionsprognosen mit den Ergebnissen von Schallimmissionsmessungen sehr gut überein bzw. liegen eher auf der sicheren Seite oberhalb von den Ergebnissen von Einzelmessungen.</i></p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>der Bevölkerung durch ein erhöhtes Angebot an Wohnbauflächen den Vorrang vor anderen Belangen gibt. Wenn dann sind diese am ehesten - durch andere gesetzliche Grundlagen, z.B. Belange im Bereich des Natur- und Artenschutzrechts. Die Belange „wirtschaftlicher Anforderungen“, die Belange der Wirtschaft oder der sozialen Belange, oder der Freizeit sind keine „minderwertigen Belange“, die gegenüber den Belangen einer ausreichenden Wohnraumversorgung sehr häufig von Gemeinde und Planern als „Belange von geringerer Bedeutung“ angesehen werden und im planerischen Abwägungsprozess eher zurückgestellt werden. Aufgrund der Vorträge und der Diskussionen in den beiden letzten Planungsausschüssen wurde deutlich, dass die Gemeinde offensichtlich auch Gefahr läuft, hier einen planerischen Abwägungsfehler zu begehen. Wie sonst sind Diskussionsbeiträge zumindest zweier Planungsausschussmitglieder in der letzten Sitzung zu verstehen, in denen erwartet wird, dass dann eben der [REDACTED] selbst (auf eigene Kosten!?) Lärmschutzmaßnahmen umsetzen muss, oder aber doch am besten „schließen soll“ oder eine „Tiefgarage für die Autos“ bauen soll und den Discobetrieb am besten auch gleich auf eigene Kosten „unter die Erde“ verlegen soll? Zu diesen Wortbeiträgen können wir nur den Kopf schütteln und sind über diese Beiträge im Ausschuss doch sehr verwundert und enttäuscht. Es wurde 2007 eine erhebliche Investition getätigt um den [REDACTED] so erfolgreich aufzustellen, und bis heute wird im Vertrauen auf den Wirtschaftsstandort Trittau weiterhin investiert um ein modernes, konkurrenzfähiges und zukunftsweisendes Gewerbe zu erhalten. Nicht jedoch mit der Vorstellung von einigen Mitgliedern des Planungsausschusses derart öffentlich fallen gelassen zu werden. Wir möchten mit diesem Schreiben darauf hinweisen, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung gehalten ist, die bestehenden Rechte der Betriebe und das beinhaltet den Betrieb des [REDACTED] in seiner jetzigen Ausformung, d.h. einschließlich der Parkplatznutzung als Bestand zu akzeptieren und keine Planung durchzuführen, die diesen Bestand zukünftig einschränkt. Danach setzt sich die Gemeinde auf jeden Fall der Gefahr aus, sich später mit Schadensersatzforderungen auseinanderzusetzen zu müssen. Ein Bebauungsplan muss sich zwar grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, was aber nicht heißt, dass Planungsfehler, die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gemacht wurden, jetzt „bedingungslos“ fortgesetzt werden. Hier ist es auf jeden Fall erforderlich, dass das zukünftige allgemeine Wohngebiet deutlich weiter östlich beginnen muss und ein deutlich weiterer Abstand des geplanten Wohngebietes, als die bisher vorgesehenen 35 m, vom Gewerbegebiet eingehalten wird. Und in dem Zwischenraum wäre es auch nicht zulässig ein Mischgebiet festzusetzen (nur weil dort höhere Schallwerte zulässig sind), was sich dann aber in der Realität dort als Wohngebiet entwickeln würde. Besonders unverständlich empfinden wir eine solche Planungsvariante (siehe Unterlagen des Planungsbüros von der Planungsausschusssitzung 04.09.2014), wo der Lärmschutz</p>	<p>Die Ergebnisse sind entsprechend in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden. Eine Einschränkung dieser gewerblichen Nutzungen durch die heranrückende Wohnbebauung ist nicht gegeben. Eine Rechtsgrundlage um gegen die Gewerbebetriebe seitens der Bewohner zu klagen, ist somit nicht gegeben.</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p><i>der Einfamilienhäuser scheinbar durch eine mehrgeschossige Seniorenwohnanlage / Gewerbeanlage hinter einem wohl eher unzureichend begrüntem Lärmschutzwall realisiert werden soll. Wir erwarten und vertrauen darauf, dass die Gemeinde, bzw. das von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro auf die Gewerbetreibende im Bereich Technologiepark zukommt und die Belange der vorhandenen Wirtschaftsbetriebe ausreichend und wirtschaftlich nachhaltig und sicher berücksichtigt werden. Das war auch der Kerninhalt unseres persönlichen Gesprächs am 26.11.2014 im Fun-Parc.</i></p>	
2	<p>Privatperson C, 07.09.2017</p> <p>hierdurch zeigen wir an, dass wir gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes Einwendungen geltend machen. Unsere Stellungnahme vom 18.11.2015 zur 1. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie das Schreiben unseres Rechtsbeistandes vom 01. Juli 2014 sollen im vollen Umfang Bestandteil dieser Stellungnahme sein und sind als Anlage beigefügt.</p> <p>Seit der 1. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die geplante Riegelbebauung ca. 50 m in Richtung Osten versetzt. Das darauf abgestimmte schalltechnische Gutachten (aktueller Stand: 21. Juli 2017) wurde damals am 31.05.2017 durch die Fa. Lairm Consult GmbH [REDACTED] vorgestellt. Wir waren erstaunt zu hören, dass die „rechnerische Überarbeitung“ der Parameter im Berechnungsmodell des Schallgutachtens die äußerst gravierenden Konfliktpunkte auf einmal beseitigt hatte und nun eine allgemeine Wohnbebauung neben einem Gewerbegebiet mit starken täglichen und nächtlichen Lärm-, Geruch-, Staub-, Licht-, Verkehrs- und Erschütterungsemissionen ohne große Bedenken möglich sein soll. Soweit wir es verstanden haben, soll dieses Schallgutachten ermöglichen, dass jetzt auch die Fenster an der westlichen Seite der Wohngebäude direkt nach der Riegelbebauung zu öffnen sein sollen. Dieses war nach der damaligen Berechnung des ersten Schallgutachtens völlig indiskutabel, da sonst die Bewohner zu stark beeinträchtigt worden würden. Laut der „Satzung der Gemeinde Trittau über den Bebauungsplan Nr. 35b - Textliche Festsetzungen (Teil B) - 2. Vorentwurf 06.07.2017 Planungsausschuss, 5.1. Schutz vor Gewerbelärm sowie 5.2. und 5.3.“ soll es sogar möglich sein, später „von den Festsetzungen abzuweichen, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.“</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Diese Aussage ist so nicht korrekt. Es gibt weiterhin deutliche Einschränkungen für den Plangeltungsbereich bei freier Schallausbreitung. Allerdings wurde mit Hilfe eines konkreten Bebauungskonzeptes ein detailliertes Lärmschutzkonzept für die geplante Bebauung entwickelt, so dass mit Hilfe einer Lärmschutzriegelbebauung, an deren Nord- und Westseite keine Immissionsorte zulässig sind, die dahinterliegende Bebauung überwiegend geschützt werden kann. In Teilbereichen gelten weiterhin Beschränkungen aus dem Lärmschutz für die vorgesehene Bebauung.</p> <p>Die Lärmschutzriegelbebauung ist nunmehr in die Festsetzungen aufzunehmen, dies war in der vorhergehenden Untersuchung nicht der Fall.</p> <p>Im Bebauungsplan wird daher zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm festgesetzt, dass im gesamten Bereich des Allgemeinen Wohngebiets an den West- und Nordfassaden von schutzbedürftigen Räumen nur festverglasste Fenster zulässig sind. Davon kann abgewichen werden, wenn durch einen Einzelnachweis ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den Wert von 56 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts nicht überschreitet. Durch eine Lärmschutzbebauung im Westen mit einer festgesetzten Mindesthöhe von 14,0 m im WA 1, von 12,0 m im WA 2 und 3 sowie von 12,5 m im WA 4 konnte nachgewiesen werden, dass die Beurteilungspegel an den östlich der Lärmschutzbebauung liegenden Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern überwiegend</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Schon mehrfach wurde seitens der Gemeinde mitgeteilt, dass nach der Umsetzung des momentan geplanten Wohngebietes B-35b das Gewerbegebiet B-36 Rücksicht auf das Wohngebiet nehmen müsse. Nur wie soll ein Gewerbegebiet auf die Befindlichkeiten einzelner oder mehrerer Bewohner in einem Wohngebiet Rücksicht nehmen? Sollten nun im Rahmen von Einzelnachweisen der passive Schallschutz noch weiter „aufgeweicht“ werden, könnten die Unternehmen im Gewerbegebiet B-36 durch weitere Anordnungen in ihrem Betrieb zusätzlich gestört werden. Wir wissen ja momentan noch nicht einmal, ob die auf den vorliegenden Gutachten basierenden vorzunehmenden Festsetzungen ausreichen werden, um überhaupt eine friedliche „Koexistenz“ zwischen dem allg. Wohngebiet und dem Gewerbegebiet herbeizuführen.</p> <p>Fa. [REDACTED] hatte dankenswerterweise angeboten, dass sie als zukünftige Eigentümerin und Vermieterin helfend einwirken würde, sollten Spannungen zwischen den Bewohnern im B-35b und den Betrieben im B-36 aufkommen. Was würde aber passieren, wenn Fa. [REDACTED] in Zukunft nicht mehr Eigentümerin der Mietflächen wäre? Was ohne weiteres passieren könnte und nicht ausgeschlossen werden kann!</p> <p>Die 1. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der Gemeinde Trittau wurde damals u. a. zurückgenommen, da einfach zu viele Bedenken und Konfliktpunkte seitens privater Dritter und Träger öffentlicher Belange basierend auf den damals vorliegenden Gutachten (besonders dem Schallgutachten) und Fakten geäußert wurden. Seitdem hat sich in der städtebaulichen Planung aber nicht viel getan. Es soll weiterhin eine Riegelbebauung ausschließlich in Form von Wohnungen die restliche allgemeine Wohnbebauung im B-35b gegenüber dem Gewerbegebiet B-36 abschirmen.</p>	<p>eingehalten werden und daher ein Öffnen der Fenster an fast allen Gebäude-seiten möglich ist. Im 1. Vorentwurf war eine freie Schallausbreitung ohne Lärmschutzbebauung im Westen berücksichtigt, so dass im gesamten Geltungsbereich an den West- und Nordfassaden von schutzbedürftigen Räumen geschlossene Fassaden erforderlich waren.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen eine Berücksichtigung der Anforderungen des Gewerbegebietes vor. Die Festsetzungen beinhalten Beschränkungen für die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches. So ist entlang der Nord- und Westseite des Plangebietes eine Lärmschutzriegelbebauung vorgesehen, an deren Nord- und Westfassaden keine Immissionsorte zulässig sind. Für die dahinterliegenden Wohngebäude wird durch diese Lärmschutzbebauung überwiegend der Immissionsschutz sichergestellt. Für kleine Bereiche dieser Bebauung, wo weiterhin Fassaden mit Überschreitungen vorhanden sind, sind ebenfalls Immissionsorte ausgeschlossen. Somit werden die Konflikte, die sich aus dem Nebeneinander von Gewerbegebiet und Wohngebiet ergeben, vollständig durch Festsetzungen für das Wohngebiet gelöst, eine Einschränkung des Gewerbegebietes über das Maß der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 hinaus entsteht daher nicht.</p> <p>Die Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im Bebauungsplan festgesetzt, somit gelten diese Lärmschutzbedingungen auch für alle weiteren Nutzer des Plangeltungsbereiches und nicht nur für den ersten Eigentümer.</p> <p>Im 1. Vorentwurf war eine Lärmschutzbebauung im Westen nicht vorgesehen, so dass im gesamten Geltungsbereich an den West- und Nordfassaden von schutzbedürftigen Räumen geschlossene Fassaden erforderlich waren. Nach dem 1. Vorentwurf wurde aufgrund der grundsätzlichen Änderungen der Planung (Lärmschutzbebauung) statt der Entwurfsfassung ein 2. Vorentwurf entwickelt, um zunächst im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vor allem die schalltechnische Beurteilung im Verfahren abzustimmen. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs wurde das städtebauliche Konzept für den Bereich östlich der Lärmschutzbebauung erneut überarbeitet.</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Besonders dafür geeignete architektonische Konstruktionen (u. a. verglaste Laubengänge) sollen in der Lage sein, alle Emissionen vollständig abzufangen. Wir bezweifeln dieses stark. Auch die Fa. Lairm Consult ist sich selbst nicht ganz sicher, ob das funktionieren wird.</p> <p>Zudem hatte Herr [REDACTED] in der Präsentation am 31.05.2017 deutlich gemacht, dass dieses überarbeitete Schallgutachten (Stand 21.07.2017) rein rechnerisch ermittelt wurde. Es wurden keine tatsächlichen Schallmessungen durchgeführt, da die Ausstattung der Fa. Lairm Consult GmbH dieses anscheinend nicht zulässt. Das Problem einer rein rechnerischen Ermittlung eines solchen Gutachtens ist aber, dass die in der schalltechnischen Untersuchung vom 21.07.2017 aufgeführten Emissionswerte weitaus geringer sein könnten, als die später tatsächlichen im B-35b gemessenen bzw. anfallenden Werte, d. h. die später dort lebenden Anwohner können sich mit weitaus höheren Emissionswerten konfrontiert sehen.</p> <p>Außerdem empfinden Menschen Emissionen unterschiedlich stark. Herr [REDACTED] hatte in der Sitzung am 31.05.2017 auf Nachfrage des Diskothekenbetreibers, Herrn [REDACTED], nicht vollständig ausschließen können, dass nicht doch bestimmte Geräusch-/Schallfrequenzen die Baumaterialien ohne weiteres durchdringen oder sogar auch über den Boden weitergeleitet werden können. Wie bereits erwähnt, ist die schlafende Bevölkerung im besonderen Maße anfällig und sensibel gegenüber Geräuschen und ähnlichem. Wir stellen uns deshalb die Frage, was folglich passieren wird, wenn sich u. a. Herr [REDACTED] mit seinem Berechnungsmodell verschätzt bzw. verrechnet und es in der Zukunft nach Umsetzung einer allgemeinen Wohnbebauung ohne „Schutzgürtel“ dadurch zu starken Konflikten zwischen dem allgemeinen Wohnbaugelände und dem Gewerbegebiet kommt. Wird die Fa. Lairm Consult GmbH, das</p>	<p>Für den Gewerbelärm gemäß den Anforderungen der TA Lärm kann der Immissionsschutz mit den Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Lediglich für mögliche tieffrequente Geräusch kann derzeit keine abschließende Bewertung erfolgen, da diese erst messtechnisch innerhalb der Wohngebäude ermittelt werden kann. Allerdings sind aus Messungen in der Nachbarschaft von anderen Diskotheken keine Hinweise gemäß Abschnitt 7.3 der TA Lärm auf tieffrequente Geräusche gegeben. Somit ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass außerhalb des Gebäudes der Diskothek keine beurteilungsrelevanten tieffrequenten Geräusche gemäß TA Lärm Abschnitt 7.3 auftreten.</p> <p>Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung beruhen auf den im Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzten Emissionsbeschränkungen sowie für das weitere Gewerbegebiet auf den derzeit ohne den B-Plan 35 B zulässigen Emissionen, weiterhin auf der vom Betreiber der Diskothek zur Verfügung gestellten Betriebsbeschreibung sowie den Angaben zum in der Diskothek vorherrschenden Innenpegel. Für die Kommunikationsgeräusche sowie die Geräusche der Stellplatzanlage wurden Emissionsansätze aus anerkannten Studien verwendet. Somit entsprechen die Berechnungen den für Immissionsprognosen erforderlichen Eingangsdaten und -angaben. In der Regel stimmen solche Immissionsprognosen mit den Ergebnissen von Schallimmissionsmessungen überein bzw. stellen das maximal zulässige Maß entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 dar.</p> <p>Zwar empfinden Menschen die Immissionen unterschiedlich stark, aber genau dafür gibt es gesetzliche Vorgaben, was in bestimmten Bereichen zulässig ist. Sofern die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden, liegen im Allgemeinen keine Gesundheitsgefahr im Sinne des BImSchG vor und die Menschen haben keinen rechtlichen Anspruch auf weitere Schutzmaßnahmen auch wenn sie sich ggf. belästigt fühlen. Bezüglich tieffrequente Geräusche kann derzeit keine abschließende Bewertung erfolgen, da diese erst messtechnisch innerhalb der Wohngebäude ermittelt werden kann. Allerdings sind aus Messungen in der Nachbarschaft von anderen Diskotheken keine Hinweise gemäß Abschnitt 7.3 der TA Lärm auf tieffrequente Geräusche gegeben. Somit ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass außerhalb des Gebäudes der Diskothek keine beurteilungsrelevanten tieffrequenten Geräusche gemäß TA Lärm auftreten.</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Büro Architektur + Stadtplanung oder andere Dritte für mögliche Schäden in Form von wahrscheinlich hohen Schadensersatzansprüchen in Anspruch genommen werden können? Wer würde bei einer Fehlplanung haften? Wer trägt das Restrisiko? Wer würde dafür haften, wenn die von der Gemeinde zudem aufgestellten Geruchs-, Staub-, Verkehr- und Altlastengutachten fehlerhaft wären oder weit von der Realität abweichen und es so zu Konflikten kommt? Dieses ist noch zu klären.</p> <p>Herr Bürgermeister [REDACTED] hatte nun betont, dass alle restlichen Bedenken und Reibungspunkte durch privatrechtliche Verträge ausgeräumt werden können. Diese Meinung teilen wir nicht. Sollte eine allgemeine Wohnbebauung direkt neben einem Gewerbegebiet mit starken Emissionen entstehen und sollten sich die Bewohner der allgemeinen Wohnbebauung (vielleicht sogar gesundheitlich) gestört fühlen, werden immer die Betriebe im Gewerbegebiet das Nachsehen haben. Weitere Auflagen könnten den dort ansässigen Betrieben das Wirtschaften wesentlich erschweren oder zum Teil gänzlich unmöglich machen. Dabei haben es die Unternehmen in Deutschland ohnehin so schon nicht einfach. Vielmehr müssen die durch die Planung auftretenden Konflikte, insbesondere durch die heranrückende Wohnbebauung an ein bestehendes Gewerbegebiet, in der Bauleitplanung selbst durch eine ordnungsgemäße Abwägung bewältigt werden.</p> <p>Außerdem irritiert uns, dass der nun in der 2. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegte Bebauungsplan Nr. 35b (2. Vorentwurf; 06.07.2017 - Planungsausschuss) ein bereits veralteter Bebauungsplan und in unseren Augen ein somit ungültiger Bebauungsplan ist d. h. wir müssen zu einem Planentwurf Stellung nehmen, der bereits jetzt schon überarbeitet wurde, aber in der aktuellsten Version anscheinend nur dem Bürgermeister vorliegt. In der Planungsausschusssitzung vom 06.07.2017 wurde berechtigterweise seitens mehrerer Gemeindevertreter genau dieses bemängelt (siehe auch Protokoll der Gemeinde Trittau zur Planungsausschusssitzung vom 06.07.2017). Wenige Tage vor dieser Planungsausschusssitzung soll bereits ein neuer aktuellerer Planentwurf ausgearbeitet worden sein, der diesen 2. Vorentwurf vom 06.07.2017 ersetzen soll und eine zusätzliche Bebauung im südlichen und südwestlichen Bereich des B-35b vorsieht. Da wir diesen Plan nicht kennen, sind wir natürlich etwas darüber verwundert, dass die Gemeinde Trittau nicht gleich den neuen Planentwurf für die 2. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Einsichtnahme zur Verfügung ge-</p>	<p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen und der Geruchs- und Staubimmissionsprognosen sind die vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe sowie die geplanten Erweiterungen berücksichtigt. Die Ergebnisse sind entsprechend in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden. Eine Einschränkung dieser gewerblichen Nutzungen durch die heranrückende Wohnbebauung ist nicht gegeben. Eine Rechtsgrundlage um gegen die Gewerbebetriebe seitens der Bewohner zu klagen, ist somit nicht gegeben.</p> <p>Im Laufe des Planungsprozesses wurden unterschiedliche städtebauliche Konzeptionen diskutiert und Alternativen geprüft. Der verschickte Stand ist der zum 2. Vorentwurf aktuelle und beschlossene Stand vom 06.07.2017. Das städtebauliche Konzept ist zum Entwurf noch einmal überarbeitet worden.</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>stellt hat. So nehmen alle Beteiligten Stellung zu einem nicht mehr aktuellen/gültigen Bebauungsplan sowie darauf abgestimmten Schallgutachten und alle wissen es. In unseren Augen ist diese 2. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung damit auch hinfällig, ungültig und kann auch zurückgenommen werden.</p> <p>Wir erwarten aufgrund dieses Vorgehens seitens der Gemeinde Trittau somit eine 3. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und fragen uns nun langsam, was hier bloß los ist. Für das nächste Mal schlagen wir vor, dass erst eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung eingeleitet wird, wenn auch alle aktuellen Unterlagen vorliegen. Dies würde den Betroffenen viel Arbeit, Zeit und unnötige Korrespondenz ersparen. Dafür möchten wir uns im Voraus bedanken.</p> <p>Das überarbeitete Schallgutachten vom 21. Juli 2017 ist auf den uns momentan vorliegenden bereits veralteten 2. Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 35b (06.07.2017 - Planungsausschuss) abgestimmt und nicht auf dem uns nicht vorliegenden aktuellen Planentwurf, der wohl momentan eine Bebauung auch im südlichen/südwestlichen Bereich vorsieht (Zumindest wurden die Anwesenden in der Planungsausschusssitzung vom 06.07.2017 so darüber in Kenntnis gesetzt. Wir gehen einmal von der Richtigkeit dieser Aussage aus.). In der Planungsausschusssitzung vom 06.07.2017 erklärte Fr. [REDACTED] (Büro ARCHITEKTUR + STADTPANUNG), dass auch das überarbeitete schalltechnische Gutachten vom 21. Juli 2017 keine Bebauung im südlichen/südwestlichen Bereich aufgrund der Schallentwicklung erlauben würde (siehe auch Begründung Bebauungsplan Nr. 35b der Gemeinde Trittau Punkt 3.8.1. Gewerbelärm). Dieses würde aber im Rückschluss bedeuten, dass der aktuelle uns nicht vorliegende Planentwurf somit automatisch ungültig sein würde, da dieser ja eine Bebauung im südlichen / südwestlichen Bereich des B 35b gerade vorsieht. Wir sind daher gespannt, mit welchen Berechnungskonstrukten die Fa. Lairm Consult auch dieses Problem im Schallgutachten gelöst bekommt.</p> <p>Wir würden uns eine gut durchdachte städtebauliche Entwicklung Trittaus im Bereich des B-35b wünschen. Dies ist momentan nicht gegeben, da eine allgemeine Wohnbebauung direkt neben einem Gewerbegebiet mit starken täglichen und nächtlichen Lärm-, Geruchs-, Staub-, Licht-, Verkehrs-/ Erschütterungsemissionen in unseren Augen nicht umsetzungsfähig ist. Würde dennoch diese Variante umgesetzt werden, würde dies zukünftig zwangsläufig zu immer wie-</p>	<p>Nach dem 1. Vorentwurf wurde aufgrund der grundsätzlichen Änderungen der Planung (Lärmschutzbebauung) statt der Entwurfsfassung ein 2. Vorentwurf entwickelt, um im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zunächst vor allem die schalltechnische Beurteilung im Verfahren abzustimmen. Das städtebauliche Konzept ist zum Entwurf noch einmal überarbeitet worden. Der nächste Verfahrensschritt ist die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. 3 (2) BauGB bzw. § 4 (2) BauGB.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung ist auf den 2. Vorentwurf, Stand 06.07.2017 abgestimmt. Im Laufe des Planungsprozesses wurden unterschiedliche städtebauliche Konzeptionen diskutiert und Alternativen geprüft. Im Rahmen der Entwurfserarbeitungen wurde das städtebauliche Konzept somit für den Bereich östlich der Lärmschutzbebauung neu entwickelt. Die Lärmschutzbebauung im Westen bleibt dabei unverändert bestehen.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen und der Geruchs- und Staubimmissionsprognosen sind die vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe sowie die geplanten Erweiterungen berücksichtigt. Die Ergebnisse sind entsprechend in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden. Eine Einschränkung dieser gewerblichen Nutzungen durch die heranrückende Wohnbebauung ist nicht gegeben. Eine Rechtsgrundlage um ge-</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>derkehrenden Konflikten zwischen den Betrieben im Gewerbegebiet und den Bewohnern im allgemeinen Wohngebiet führen, mit dem Ergebnis, dass dem Gewerbegebiet weitere Auflagen auferlegt werden, somit weitere Entwicklungen im Gewerbegebiet behindert oder sogar verhindert werden und dort angesiedelte Unternehmen vielleicht sogar schließen müssen.</p> <p>Einen Schutz bzw. eine Abschottung des allgemeinen Wohngebietes durch mindestens einen Misch- und/oder Gewerbegebietsgürtel zwischen dem allgemeinen Wohngebiet Nr. 35b und dem Gewerbegebiet Nr. 36 ist in unseren Augen unumgänglich. Eine Zonierung für den Bereich entlang der Bürgerstraße wurde nach Erstellung der ersten Schallgutachten auch seitens des Lärmgutachters selbst empfohlen. Es ist noch zu prüfen, ob ein Mischgebietsgürtel als Zonierung und Schutz ausreichen würde und wie breit dieser Schutzgürtel sein müsste. Nun hat die Gemeinde Trittau bis zum heutigen Tag eine abgestufte Bebauung in Form eines Mischgebiets-/ Gewerbegebietsgürtels kategorisch ausgeschlossen. Das wird auch damit begründet, dass die gewerblichen Flächen schwerer zu vermarkten seien. Diese Ansicht teilen wir nicht. Die von uns verwalteten Gewerbeflächen im Gewerbegebiet B-36 sind seit Jahren fast vollständig vermietet / verpachtet. Die Nachfrage ist weiterhin ungebrochen. Zum anderen sucht die Gemeinde Trittau seit Jahren weitere Gewerbeflächen, um zusätzliche Unternehmen ansiedeln zu können, weil auch die kommunalen Gewerbegebiete in Trittau seit längerer Zeit ausgelastet sind. Es ist somit widersprüchlich, wenn auf der einen Seite die Gemeinde dringend Gewerbeflächen sucht (auch um ihre Gewerbesteuererinnahmen zu erhöhen), aber andererseits meint, dass mögliche Gewerbeflächen im B-35b nicht vermarktbar wären. Deshalb kann man das Argument einer schwierigeren Vermarktung von Gewerbeflächen unseres Erachtens nicht gelten lassen. An den zukünftigen Bebauungsplan Nr. 35b grenzen fast ausschließlich Mischgebiete (siehe Begründung Bebauungsplan Nr. 35b der Gemeinde Trittau - 2. Vorentwurf 06.07.2017 Planungsausschuss 3.8.1. Lärmimmissionen}. Warum soll dann das städtebauliche Experiment eines allgemeinen Wohngebietes direkt neben einem Gewerbegebiet gewagt werden, wo nun wirklich enorme Konflikte zwischen den Betrieben und Anwohnern zu erwarten sind. Eine sehr fragwürdige städteplanerische Strategie.</p> <p>Zum Schluss möchten wir kurz darauf hinweisen, dass folgende Feststellung durch die Gemeinde im Protokoll für den Sitzungstermin 06.07.2017 des Planungsausschusses nicht ganz richtig ist: „Herr Bürgermeister [REDACTED] hält dem</p>	<p>gen die Gewerbebetriebe seitens der Bewohner zu klagen, ist somit nicht gegeben.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wird nachgewiesen, dass durch einen Lärmschutzbebauung im Westen die Beurteilungspegel an den östlich der Lärmschutzbebauung liegenden Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern nicht überschritten werden und daher ein Öffnen der Fenster an allen Gebäudeseiten möglich ist.</p> <p>Bei der Festsetzung eines Mischgebiets ist es erforderlich, dass eine Nutzung zu 50 % aus Wohnen und zu 50 % aus wohnverträglichem Gewerbe besteht. Dieser Nutzungsmix ist aufgrund der Lage des Plangebiets und aufgrund des fehlenden Bedarfs an beispielsweise Büroflächen an diesem Standort nicht umsetzbar. Der Bedarf gerade für Mietwohnungen ist hingegen in Trittau vorhanden und an diesem Standort umsetzbar, so dass die Gemeinde für diesen Standort die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets bevorzugt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>entgegen, dass nach zähen Verhandlungen kurz vor der Sitzung erreicht werden konnte, dass die Überplanung des ursprünglichen Geltungsbereiches von allen Betroffenen nunmehr akzeptiert wird." Wir als Betroffene akzeptieren die Überplanung so nicht.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Einwendungen im weiteren Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Privatperson C, Schreiben vom 18.11.2015</p> <p><i>im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nehmen wir nach Prüfung der ausgelegten Entwürfe und Planungsunterlagen nachfolgend Stellung:</i></p> <p><i>Die von uns vertretenen Unternehmen sind Eigentümer von Grundstücken im Bebauungsplan Nr. 36 (B-36), welche zum Teil an dritte Gewerbebetriebe vermietet und verpachtet sind. Da das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 36 (B-36) direkt an den zukünftigen Bebauungsplan Nr. 35 B (B-35 B) angrenzt, sind wir von der Planung direkt betroffen.</i></p> <p><i>Die gegenwärtigen Planungen im Bereich des B-35 B führen zu erheblichen Konflikten mit der auf den von unseren Mietern und Pächtern im Gebiet des B-36 ausgeübten gewerblichen Nutzungen und werden von uns deshalb abgelehnt.</i></p> <p><i>Der Grund hierfür besteht darin, dass die Gemeinde Trittau in unmittelbarer Nähe (nur durch die Bürgerstraße getrennt) des Gewerbegebietes B-36 ein allgemeines Wohngebiet B-35 B plant. Die im B-36 entstehenden Emissionen würden so vollständig auf das allgemeine Wohngebiet B-35 B einwirken und zu erheblichen Nutzungskonflikten führen. Dass von einem Gewerbegebiet Emissionen ausgehen ist üblich - dass man ein allgemeines Wohngebiet direkt an ein Gewerbegebiet plant, ist unüblich, da ja allgemein bekannt ist, dass von einem Gewerbegebiet Emissionen ausgehen. Solche konfliktierenden Nutzungen sind von der Planung zu vermeiden. Die auf Grund dieses Planungskonflikts zu befürchtenden diversen Probleme hatte die Kanzlei [REDACTED] bereits in ihrem Schreiben vom 1. Juli 2014 beschrieben (siehe Anlage), welches Bestandteil dieses Schreibens ist. Darüberhinausgehend erheben wir folgende Einwendungen gegen die vorgelegte Planung:</i></p> <p><i>1) Für uns ist nicht nachvollziehbar, warum die Gemeinde mit der vorgelegten Planung weiterhin an einem allgemeinen Wohngebiet festhält. Zunächst besteht bereits nach Feststellung der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 35 B bereits ein nicht zu lösender Nutzungskonflikt zwischen den von den bestehenden Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen und der geplanten Nutzung.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Planungsziel des Bebauungsplan Nr. 35B ist die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen und damit die Entwicklung der letzten größeren zusammenhängenden Fläche innerhalb des Gemeindegebiets. Die wohnbauliche Entwicklung zwischen dem Zentrum und der Entlastungsstraße wurde bereits mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2008 mit dem Ziel der langfristigen Siedlungsentwicklungssicherung planungsrechtlich vorbereitet. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen und der Geruchs- und Staubimmissionsprognosen sind die vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe sowie die geplanten Erweiterungen berücksichtigt. Die Ergebnisse sind entsprechend in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden. Eine Einschränkung dieser gewerblichen Nutzungen durch die heranrückende Wohnbebauung ist nicht gegeben.</p> <p>Die Planung wurde u. a. auch im Hinblick auf die lärmtechnische Situation sowie die Konflikte zwischen der angrenzenden gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung zwischen dem 1. und 2. Vorentwurf sowie dem Entwurf überarbeitet. Inhaltlich wurden die Anregungen für die Überarbeitung zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 1) und 2) und 3)</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen und der Geruchs- und Staubimmissionsprognosen sind die vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe sowie die geplanten Erweiterungen berücksichtigt. Die Ergebnisse sind entsprechend in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden. Eine Einschränkung dieser gewerblichen Nutzungen</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p><i>Darüber hinaus wurden bislang noch nicht alle Emissionen aus dem B- 36 vollständig erfasst, so dass von einem noch erheblicheren durch die Planung verursachten unzulässigen Nutzungskonflikt auszugehen sein wird. So gibt es zwar ein Verkehrs-, Lärm-, Geruchs-, Artenschutz- und Altlastengutachten. Doch wurden die Licht- und Erschütterungsemissionen, insbesondere während des Diskothekenbetriebs, noch nicht durch Gutachten erfasst.</i></p> <p><i>2) Auch bestünde unserer Ansicht nach die Gefahr von Gewerbesteuerausfällen und Arbeitsplatzverlusten, wenn der B- 35 B als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden würde. Denn würde der B- 35 B in Kraft treten und sich dort Bewohner ansiedeln, könnten diese einen Anspruch darauf haben, dass die für das in dem B- 35 B liegende allgemeine Wohngebiet geltenden Immissionsgrenz- und -richtwerte auch eingehalten werden müssen. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Schutzwürdigkeit sind aber die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsgrenz- und -richtwerte deutlich strenger als die für ein Gewerbegebiet wie dem B- 36 geltenden Werte. Da die Gebiete des B- 35 B und des B- 36 nur durch eine Straße getrennt sind, müssten auf der Seite des B- 35 B u .a. hinsichtlich der Lärmemissionen umfassende Schutzmaßnahmen ergriffen werden, um eine Beeinträchtigung der zukünftigen Bewohner des B- 35 B durch Lärmemissionen aus dem B- 36 zu vermeiden.</i></p> <p><i>Sollten die Lärmschutzmaßnahmen - was zu befürchten ist - die Emissionen aus dem B- 36 nicht dahingehend reduzieren, dass die Immissionsrichtwerte in dem allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden, hätten die zukünftigen Eigentümer des B- 35 B einen Anspruch auf Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für eine allgemeine Wohnbebauung. Den Unternehmen des B-36, die diese Emissionen verursachen, könnten durch die zuständige Behörde sehr kostenintensive Auflagen erteilt oder sogar deren Betrieb stillgelegt werden. Die hieraus entstehenden Schäden würden gegenüber der Gemeinde Trittau geltend gemacht werden, da diese den Planungskonflikt schuldhaft verursacht hätte.</i></p> <p><i>Durch Lärmgutachten wurde bereits nachgewiesen, dass Lärmemissionen aus dem B-36 ohne Abschirmmaßnahmen das Plangebiet des B-35 B weiträumig erfassen werden. Auch wenn die Gemeinde versuchen sollte, durch Abschirmmaßnahmen z.B. in Form einer Riegelbebauung oder durch eine entsprechende Gebäudeausrichtung die Lärmimmissionen im Plangebiet zu reduzieren, kann nicht zu 100% gewährleistet werden, dass diese Maßnahmen erfolgreich sein werden und die Lärmimmissionen tatsächlich hinreichend reduzieren. Denn die Gutachten beruhen ausschließlich auf Berechnungen und stellen lediglich eine Prognose dar. Die spätere tatsächliche Sachlage kann jedoch von den Annahmen abweichen oder die Prognose zu Lasten der Gewerbetreibenden fehlschlagen. Dieses Risiko des Fehlschlagens der Prognose und etwaiger nachträglicher Anordnungen verbliebe bei den Unternehmen. Diese Prob-</i></p>	<p><i>gen durch die heranrückende Wohnbebauung ist nicht gegeben.</i></p> <p><i>Aus der Geruchsimmissionsprognose ergeben sich innerhalb des Plangeltungsbereiches keine Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete zulässigen Geruchsstunden, so dass sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bezüglich des Geruchs keine Beschränkungen innerhalb des Plangeltungsbereiches vorliegen.</i></p> <p><i>Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung beruhen auf den im Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzten Emissionsbeschränkungen sowie für das weitere Gewerbegebiet auf den derzeit ohne den B-Plan 35 B zulässigen Emissionen, weiterhin auf der vom Betreiber der Diskothek zur Verfügung gestellten Betriebsbeschreibung sowie den Angaben zum in der Diskothek vorherrschenden Innenpegel. Für die Kommunikationsgeräusche sowie die Geräusche der Stellplatzanlage wurden Emissionsansätze aus anerkannten Studien verwendet. Somit entsprechen die Berechnungen den für Immissionsprognosen erforderlichen Eingangsdaten und -angaben. In der Regel stimmen solche Immissionsprognosen mit den Ergebnissen von Schallimmissionsmessungen überein bzw. stellen das maximal zulässige Maß entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 dar</i></p> <p><i>Für den Gewerbelärm gemäß den Anforderungen der TA Lärm kann der Immissionsschutz mit den Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Lediglich für mögliche tieffrequente Geräusch kann derzeit keine abschließende Bewertung erfolgen, da diese erst messtechnisch innerhalb der Wohngebäude ermittelt werden kann. Allerdings sind aus Messungen in der Nachbarschaft von anderen Diskotheken keine Hinweise gemäß Abschnitt 7.3 der TA Lärm auf tieffrequente Geräusche gegeben. Somit ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass außerhalb des Gebäudes der Diskothek keine beurteilungsrelevanten tieffrequenten Geräusche gemäß TA Lärm Abschnitt 7.3 auftreten.</i></p> <p><i>Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen eine Berücksichtigung der Anforderungen des Gewerbegebietes vor. Die Festsetzungen beinhalten Beschränkungen für die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches. So ist entlang der Nord- und Westseite des Plangebietes eine Lärmschutzriegelbebauung vorgesehen, an deren Nord- und Westfassaden keine Immissionsorte zulässig sind. Für die dahinterliegenden Wohngebäude wird durch diese Lärmschutzbebauung überwiegend der Immissionsschutz sichergestellt. Für kleine Bereich dieser Bebauung, wo weiterhin Fassaden mit Überschreitungen vorhanden sind, sind ebenfalls Immissionsorte ausgeschlossen. Somit werden die Konflikte, die sich aus dem Nebeneinander von Gewerbegebiet und Wohngebiet ergeben, vollständig durch Festsetzungen für das Wohngebiet gelöst, eine Einschränkung des Gewerbegebietes über das Maß der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 hinaus entsteht daher nicht.</i></p> <p><i>Mit Hilfe eines konkreten Bebauungskonzeptes wurde ein detailliertes Lärmschutzkonzept für die geplante Bebauung entwickelt, so dass mit Hilfe einer Lärmschutzriegelbebauung, an deren Nord- und Westseite keine Immissionsorte zulässig sind, die dahinterliegende Bebauung überwiegend geschützt werden kann. In Teilbereichen gelten weiterhin Beschrän-</i></p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p><i>lematik gilt natürlich auch für alle anderen Emissionen.</i></p> <p><i>Es besteht somit die Gefahr, dass Unternehmen im Gewerbegebiet B- 36, die eine Vielzahl von Arbeitnehmern beschäftigen, erhebliche Summen investiert haben und jährlich nicht unerhebliche Gewerbesteuerbeträge zahlen, entweder behördliche Auflagen zum Schutz des allgemeinen Wohngebiets umsetzen müssten, was wiederum erhebliche Kosten verursachen könnte, oder sie müssten im Extremfall als Folge der Fehlplanung der Gemeinde ihren Betrieb ganz einstellen.</i></p> <p><i>Da weder die von uns vertretenen Unternehmen noch andere im B-36 angesiedelte Unternehmen die aus der Fehlplanung der Gemeinde resultierenden Risiken weder tragen können noch wollen, könnten alle diese Unternehmen gezwungen sein, sich gegen die Planung der Gemeinde Trittau gerichtlich zu verteidigen, wenn diese Planung als Bebauungsplan in Kraft gesetzt würde. Ein langwieriges Gerichtsverfahren könnte wiederum zur Folge haben, dass eine Entwicklung auf dem Gebiet des B- 35 B um Jahre verzögert wird.</i></p> <p><i>3) Hinsichtlich der Nutzungskonflikte mit den im B-36 bestehenden Gewerbebetrieben möchten wir noch auf Folgendes hinweisen:</i></p> <p><i>Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum gerade ein allgemeines Wohngebiet unmittelbar an einer Großraumdiskotheek mit den bekannten Lärmemissionen geplant werden soll. Über die letzten Jahrzehnte hat sich das Veranstaltungszentrum zu einem der größten und beliebtesten Treffpunkte in Stormarn, Lauenburg, Hamburg und Lübeck etabliert. Seit fast einem Jahrzehnt ist nun der FUN PARC dort ansässig, sehr erfolgreich und Anlaufpunkt für die Jugend in Stormarn, Lauenburg, Hamburg und Lübeck.</i></p> <p><i>Es ist für uns auch nicht nachvollziehbar, warum ein allgemeines Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zu Unternehmen der Abfallwirtschafts-/Rohstoffbranche geplant werden soll, da von diesen Unternehmen naturgemäß Emissionen ausgehen. Die Bevölkerung produziert zwar auf der einen Seite laufend Abfall und möchte diesen Abfall möglichst schnell aus der eigenen Wohnung bzw. vom Grundstück haben. Auf der anderen Seite möchte sich die Bevölkerung dann aber nicht den Emissionen der Unternehmen aussetzen, die den von der Bevölkerung produzierten Abfall einsammeln, um diesen dann zu recyceln und fachgerecht zu entsorgen. Die Unternehmen entlasten also die Bevölkerung von ihrem Abfall und mit den damit im Zusammenhang stehenden Emissionen, die sich dann natürlich auf dem Grundstück dieser Unternehmen entfalten müssen. Um die Bevölkerung vor diesen Emissionen zu schützen, wurden die Unternehmen der Abfallwirtschaft zum damaligen Zeitpunkt mit einem gewissen Abstand zu den Wohngebieten der Gemeinde Trittau angesiedelt. Jetzt soll ein allgemeines Wohngebiet jedoch in unmittelbarer Nähe dieser Unternehmen geplant werden. Das ist für uns nicht nachvollziehbar, insbesondere deshalb nicht, da durch</i></p>	<p><i>kungen aus dem Lärmschutz für die vorgesehene Bebauung.</i></p> <p><i>Entsprechend der aktuellen schalltechnischen Untersuchung vom 21.07.2017 ist eine viergeschossige Wohnbebauung im Westen und Nordwesten erforderlich, um die daran östlich anschließende Wohnbebauung vor den gewerblichen Lärmimmissionen zu schützen. Entsprechend der detaillierten Abstimmung mit dem Gutachter sind, wie im B-Plan festgesetzt, im WA 1 eine Gebäudehöhe von mindestens 14,0 im WA 2 und 3 von mindestens 12,0 m und um WA 4 von mindestens 12,5 m zur Herstellung der Lärmschutzbebauung erforderlich. Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m festgesetzt, um die Höhe der Bebauung auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen. Grundsätzlich sind zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm im gesamten Bereich des Allgemeinen Wohngebiets an den West- und Nordfassaden von schutzbedürftigen Räumen nur festverglaste Fenster zulässig. Davon kann abgewichen werden, wenn durch einen Einzelnachweis ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den Wert von 56 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts nicht überschreitet. Die detaillierte Gebäudestellung und deren lärmabschirmende Wirkung ist somit durch einen Einzelnachweis im Rahmen der Umsetzung der Planungen nachzuweisen.</i></p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p><i>diese Planung die Unternehmen im B- 36 in ihrer Existenz bedroht werden können. Es wurde zwar ein Geruchsgutachten erstellt, in dem erklärt wurde, dass die Geruchsemissionen der Biovergärungs-/Kompostanlage unterhalb der Grenzwerte liegen. Darauf kommt es jedoch nicht an, da ausschlaggebend ist, ob tatsächlich Geruchsemissionen von der Bevölkerung wahrgenommen werden. Das kann man schon daran erkennen, dass bereits jetzt immer wieder Beschwerden aus der Bevölkerung erhoben wurden, die sich über die „Geruchsemissionen des Biokompostwerks“ beschwert hatten. Nur stellte sich dann aber heraus, dass die Biovergärungs-/Kompostanlage diese Emissionen oftmals überhaupt nicht verursacht hatte, sondern ein Landwirt durch das Versprühen von Gülle auf einem Feld in der Nähe dieser Anlage. Somit wirken aus der Richtung des B- 36 Geruchsemissionen auf die Wohngebiete der Gemeinde Trittau ein, die zwar die Grenzwerte unterschreiten, aber dennoch von den Bewohnern als störend empfunden werden. Das ist umso mehr zu befürchten, wenn die Bewohner im B- 35 B deutlich dichter an den Emittenten wohnen. Selbst wenn diese Emissionen von der Biovergärungs-/Kompostanlage überhaupt nicht verursacht würden oder die Richtwerte eingehalten werden, würden diese Emissionen diesem von den Bewohnern des B- 35 B zugerechnet werden, so dass sich die Betreiber der Biovergärungs-/Kompostanlage dann dem erheblichen Unmut dieser Bewohner, z.B. in Form von Klagen oder Bürgerinitiativen, aussetzen müssten. Dieses ist aber nicht hinnehmbar. Die Abfall-, Rohstoff-, und Energiewirtschaft hat sich über Jahre/Jahrzehnte an diesem Standort etabliert und versorgt die Region mit wichtigen Rohstoffen wie Dünger-/Kornpostprodukten, Baustoffe, Energie, usw.</i></p> <p><i>4) Diese zuvor aufgezeigten planerischen Konflikte könnten umgangen werden, wenn in dem B- 35 B kein allgemeines Wohngebiet, sondern auf der gesamten Fläche ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden würde. Die Planungen könnten dann relativ zeitnah umgesetzt werden und durch die Ansiedelung weiterer Unternehmen würden sich dann auch die Gewerbesteuererinnahmen der Gemeinde erhöhen, was in Anbetracht der finanziellen Situation der Gemeinde wohl auch wünschenswert wäre. Ein etwaiger Bedarf an Wohnungen könnte dann durch Nachverdichtungen oder durch die Ausweisung von Wohngebieten in anderen Teilen der Gemeinde Trittau erreicht werden.</i></p> <p><i>Deshalb widersprechen wir der Bauleitplanung des B-35 B in der jetzigen Form und erhoffen uns weiterhin eine tragfähige Lösung für beide Seiten.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. <i>Das Planungsziel des Bebauungsplan Nr. 35B ist die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen und damit die Entwicklung der letzten größeren zusammenhängenden Fläche innerhalb des Gemeindegebiets. Die wohnbauliche Entwicklung zwischen dem Zentrum und der Entlastungsstraße wurde bereits mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2008 mit dem Ziel der langfristigen Siedlungsentwicklungssicherung planungsrechtlich vorbereitet.</i> <i>Der Bedarf gerade für Mietwohnungen ist in Trittau vorhanden und an diesem Standort umsetzbar, so dass die Gemeinde für diesen Standort die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets bevorzugt.</i></p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Privatperson C, Schreiben vom 01.07.2014</p> <p>die [REDACTED] hat uns in oben genannter Angelegenheit mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt. Eine auf uns lautende Vollmacht geht Ihnen mit gesondertem Schreiben zu. Die [REDACTED] sind Eigentümerinnen fast sämtlicher Grundstücke innerhalb des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 36 „Technologiepark Trittau“ vom 12. Dezember 2001. Diese werden teilweise in Eigennutzung und teilweise durch Dritte ausschließlich gewerblich genutzt (z. B. Großraumdiskothek, Bioenergiekraft- und Kornpostwerk, Bauschuttdeponie und -recyclingplatz). Im Rahmen der Informationsveranstaltung vom 13. Mai 2014 hatten Sie die Eigentümer der innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanentwurfs Nr. 35 B liegenden Grundstücke über den gegenwärtigen Stand der Planungen informiert. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 35 B vorgesehene Beplanung wird von unserer Mandantin und einigen der im Technologiepark ansässigen Firmen auf Grund der miteinander konfligierenden Nutzungen mit Sorge gesehen. Entsprechend wurde auch in der Planungsausschusssitzung am 15. Mai 2014 von einem der Ausschussmitglieder darauf hingewiesen, dass vor einer Weiterplanung des Bebauungsplans Nr. 35 B die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 36 auf diesen genau betrachtet werden mussten, insbesondere auch in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. 36.</p> <p>Mit diesem Schreiben möchten wir den mit der Planung in o.g. Verfahren aufgeworfenen Nutzungskonflikt, dessen Vermeidung sowohl für unsere Mandantin als auch für den Erfolg der Planung von besonderer Bedeutung ist, näher erläutern:</p> <p>1. Bestandsbetriebe im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 36</p> <p>Die derzeitige Planung der Gemeinde sieht für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 35 B eine Wohnnutzung vor. Unmittelbar westlich des Plangebiets grenzt lediglich durch die Bürgerstraße getrennt das mit dem Bebauungsplans Nr. 36 festgesetzte Gewerbegebiet an, dessen Grundstücke ganz überwiegend im Eigentum unserer Mandantin stehen und auf denen Gewerbebetriebe angesiedelt sind, von denen teilweise starke Lärm-, Geruchs-, Staub- und Lichtemissionen ausgehen. Im Einzelnen werden von den Pächtern der Grundstücke dort gegenwärtig u.a. folgende Nutzungen im Rahmen erteilter bestandskräftiger Genehmigungen ausgeübt bzw. sind geplant:</p> <p>1.1 Veranstaltungszentrum „FUN-PARC“</p> <p>Das Veranstaltungszentrum „FUN-PARC“ ist einer der größten und erfolgreichsten Treffpunkte für die Stormarer, Lauenburger, Lübecker und Hamburger Jugend. Der FUN-PARC liegt im östlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 36 und wird vom Gebiet des Bebauungsplans Nr. 35 B nur durch die Bürgerstraße getrennt.</p>	<p>Stellungnahmen vom 01.07.2014</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Planung wurde u. a. auch im Hinblick auf die lärmtechnische Situation sowie die Konflikte zwischen der angrenzenden gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung zwischen dem 1. und 2. Vorentwurf sowie dem Entwurf überarbeitet. Inhaltlich wurden die Anregungen für die Überarbeitung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen und der Geruchs- und Staubimmissionsprognosen sind die vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe sowie die geplanten Erweiterungen berücksichtigt. Die Ergebnisse sind entsprechend in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden. Eine Einschränkung dieser gewerblichen Nutzungen durch die heranrückende Wohnbebauung ist nicht gegeben.</p> <p>Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung beruhen auf den im Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzten Emissionsbeschränkungen sowie für das weitere Gewerbegebiet auf den derzeit ohne den B-Plan 35 B zulässigen Emissionen, weiterhin auf der vom Betreiber der Diskothek zur Verfügung gestellten Betriebsbeschreibung sowie den Angaben zum in der Diskothek vorherrschenden Innenpegel. Für die Kommunikationsgeräusche sowie die Geräusche der Stellplatzanlage wurden Emissionsansätze aus anerkannten Studien verwendet. Somit entsprechen die Berechnungen den für Immissionsprognosen erforderlichen Eingangsdaten und -angaben. In der Regel stimmen solche Immissionsprognosen mit den Ergebnissen von Schallimmissionsmessungen überein bzw. stellen das maximal zulässige</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Von dem FUN PARC gehen insbesondere in den besonders empfindlichen Nachtstunden an den Wochenenden und während der (Schul-) Ferienzeit während der Woche erhebliche Lärmemissionen aus, die verschiedene Ursachen haben. Zunächst werden diese von dem An- und Abfahrtsverkehr verursacht. Damit verbunden kommt es zu Lärmereignissen, wie durchdrehende quietschende Reifen, sowie Lärm aus den Lautsprechern der PKWs. Des Weiteren, geht Lärm von dem Diskothekengebäude mit Terrasse selbst aus. Durch die Türbereiche der Terrasse und die Lüftungsluken auf dem Dach dringen Bässe nach außen, die auch über eine mögliche Lärmschutzwand hinweg abstrahlen könnten. Zudem entstehen Kommunikationsgeräusche durch die Besucher selbst, welche sich auch außerhalb des Gebäudes lautstark unterhalten. Weitere Lärmquelle ist die morgendliche Entleerung der Flaschen auf dem Müllplatz, der von allen Mietern des Technologieparks genutzt werden kann. Dieser befindet sich noch in der Nähe des Diskothekenparkplatzes und soll in Zukunft auf den Diskothekenparkplatz gelegt werden, so dass damit diese Geräusche weiter an die geplante Wohnbebauung heranrücken würden. Lichtemissionen entstehen z.B. durch die sog. Skybeamer, das beleuchtete Diskothekengebäude selbst sowie den beleuchteten Parkplatz.</p> <p>1.2 Deponie- und Bauschutt-Recyclingflächen</p> <p>Auf den im Bebauungsplan Nr. 36 als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen etc. ausgewiesenen Flächen befindet sich der Betrieb der Fa. Buhck GmbH & Co. KG. Auf der Bauschuttrecyclingfläche wird in regelmäßigen Abständen Bauschutt gebrochen und verarbeitet, um ihn dann als Rohstoff wiederzuverwenden. Hier entstehen insbesondere erhebliche Lärmemissionen durch den Betrieb der Brecher- und Siebanlagen sowie der Baumaschinen. Außerdem kommt es bei den Arbeiten zu erheblichen Staubemissionen, die sich je nach Windlage in Richtung des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 35 B bewegen können. Außerdem kommt es zu Lichtemissionen durch die hochliegenden Strahler auf den Deponieflächen, welche zur Ausleuchtung der Betriebsplätze dienen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 35 B liegt in nur ca. 250 m Entfernung von den vorgenannten Emissionsorten. Geplant ist, dass kurz- bis mittelfristig auf der mit einer Asphaltsschicht abgedeckten Abfallwirtschaftsfläche „Deponieabschnitt 3“ u.a. Böden und Bauschutt gelagert, gesiebt und verarbeitet werden. Es ist auch geplant, die Lagerung, Zerkleinerung, Kompostierung und Absiebung von Garten- und Parkabfällen sowie die Altholzlagerung und -zerkleinerung auf diesen Flächen durchzuführen. Auch sind Recyclinganlagen für Wertstoffe wie Metalle und Kunststoffe und ähnliches denkbar. Diese vorgenannten Arbeiten sind ebenfalls mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sowie zusätzlichem Verkehr verbunden.</p>	<p>Maß entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 dar</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Auf den bereits verfüllten Deponieabschnitten 1 und 2 ist die Errichtung von Anlagen zur Energieerzeugung (z.B. Photovoltaik-Anlage oder Windpark mit kleinen vertikalen Windrädern) oder eine Freizeitfläche geplant.</p> <p>Außerdem werden die bestehenden Genehmigungen für die Deponieabschnitte 4 und 5 weiterhin ausgenutzt und die Flächen anschließend verfüllt. Nach der Verfüllung und Abdeckung der Deponieabschnitte 4 und 5 sollen diese einer Bebaubarkeit zugeführt werden. Dieser Deponiestandort ist vor dem Hintergrund der sich stetig verringernden Kapazitäten für das Land Schleswig-Holstein von besonderer Bedeutung. Auch der Weiterbetrieb der Deponieabschnitte 4 und 5 ist mit Staub-, Lärm-, und Geruchsemissionen sowie Verkehrsbelastungen verbunden.</p> <p>1.3 Kompost- und Bioenergiekraftwerk</p> <p>Im westlichen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 36 befindet sich das Kompost- und Energiekraftwerk der Fa. AWT Abfallwirtschaftszentrum Trittau GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um einen Innovationsbetrieb, der für viele Kommunen in Schleswig-Holstein maßstabbildend ist. Auch von dem Kompost- und Bioenergiekraftwerk gehen nicht unerhebliche Geruchs- und Lärmemissionen sowie Verkehrsbelastungen aus, was bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 B zu berücksichtigen ist.</p> <p>2. Abzuwägender Planungskonflikt</p> <p>Die Möglichkeit der Festsetzung einer Wohnnutzung ist vorliegend im Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB und den diesen konkretisierenden § 50 Abs. 1 S. 1 BImSchG im Rahmen der Planung genau zu prüfen, da die vorgesehene Wohnnutzung mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft nicht vereinbar sein und den Grundsatz der Trennung unverträglicher Nutzungen verletzen könnte. Im Rahmen der Planung sind daher sowohl die Immissionen der in der Nachbarschaft vorhandenen ausgeübten gewerblichen Nutzungen als auch die derzeit noch nicht realisierten, aber auf Grund der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 36 bauplanungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzungen genau zu untersuchen und auf ihre rechtliche Vereinbarkeit mit der geplanten Wohnnutzung im Bebauungsplan Nr. 35 B zu überprüfen. Dies ist vor dem Hintergrund der nachfolgenden Ausführungen zur Sicherung der im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 36 befindlichen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe für unsere Mandantin von existentieller Bedeutung.</p> <p>Zwar ist bei einer ungeachtet des allgemeinen Trennungsgrundsatzes heranrückenden Wohnbebauung vom Bestandsschutz des emittierenden Betriebes auszugehen, wenn dieser rechtmäßig errichtet wurde, dem Stand der Technik entspricht und insoweit legal emittiert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf Planungsebene des Flächennutzungsplans wird dem Trennungsgrundsatz durch die Darstellung einer Grünfläche zur Herstellung von Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bürgerstraße entsprochen.</p> <p>Bei einer Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan. Konkrete Planinhalte werden erst durch eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) bestimmt.</p> <p>Seitens der Gemeinde werden keine erkennbaren Mängel im Zusammenhang mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans gesehen.</p> <p>Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung beruhen auf den im Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzten Emissionsbeschränkungen sowie für das weitere Gewerbegebiet auf den derzeit ohne den B-Plan 35 B zulässigen Emissionen, weiterhin auf der vom Betreiber der Diskothek zur Verfügung gestellten Betriebsbeschreibung sowie den Angaben zum in der Diskothek vorherrschenden Innenpegel. Für die Kommunikationsgeräusche sowie die Geräusche der Stellplatzanlage wurden Emissionsansätze aus anerkannten Studien verwendet. Somit entsprechen die Berechnungen den für Immissionsprognosen erforderlichen Eingangsdaten und -angaben. In der Regel stimmen solche Immissionsprognosen mit den Ergebnissen von Schallimmissionsmessungen überein bzw. stellen das maximal zulässige Maß entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 dar</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, § 1, 11. Auflage, 2008, Rn. 46.3</p> <p>Es gilt hier der Grundsatz, dass eine neue Nutzung, die an eine vorhandene Nutzung heranrückt, auf die vorhandene Nutzung Rücksicht zu nehmen hat, und zwar in der Weise, dass für die heranrückende Nutzung entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, um Immissionskonflikte zu vermeiden.</p> <p>ständige Rechtsprechung, z.B. BVerwG, Urteil vom 5. Juli 1974, Az.4 C 50. 72; Urteil vom 19. Januar 1989, Az. 7 C 77.87, jeweils juris</p> <p>Falls jedoch auf die in den Vorbelastungsbereich eindringende Wohnbebauung von dem Betrieb ausgehende erhebliche und unzumutbare Immissionen einwirken, so kann dies nach dem immissionsschutzrechtlichen Verursacherprinzip dennoch zur Folge haben, dass der Betrieb mit nachträglichen einschränkenden Anordnungen gemäß § 17 Abs. 1 S. 2 BImSchG rechnen muss, wenn nach Genehmigung der Wohnbebauung festgestellt wird, dass die herangerückte Nachbarschaft nicht ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt ist.</p> <p>vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, § 1, 11. Auflage, 2008, Rn. 46.3</p> <p>Das bedeutet, dass im Fall eines Konflikts zwischen den ansässigen Betrieben und der heranrückenden Wohnbebauung die auf den Grundstücken unserer Mandantin befindlichen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe im bisher ausgeübten Umfang unzulässig werden könnten. Dies würde selbst dann gelten, wenn im Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der erstellten Immissionsprognosen ein planerischer Konflikt zwischen Wohn- und Gewerbenutzung ausgeschlossen wurde. Das Risiko von nachträglichen Anordnungen im Fall von fehlgeschlagenen Prognosen würden somit die Gewerbetreibenden tragen. Dies muss durch die Gemeinde ausgeschlossen werden.</p> <p>3. Forderungen für das Bebauungsplanverfahren. Nr. 35 B</p> <p>Aus den bisherigen Ausführungen ergibt sich die Forderung, dass die Planung des Bebauungsplans Nr. 35 B zwingend sicherstellen muss, dass sowohl ein uneingeschränkter Betrieb der bestehenden eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe als auch die Zulassung von neuen Gewerbebetrieben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 weiterhin uneingeschränkt zulässig bleibt. Ein Nutzungskonflikt, der zu Einschränkungen der bestehenden eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe und der Entwicklungsmöglichkeiten des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 36 führt, muss durch die Bauleitplanung unbedingt vermieden werden.</p> <p>Hieraus folgt konkret:</p> <p>3.1 Bereits in der Planungsphase sind die möglichen Auswirkungen der bestehenden Gewerbebetriebe im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 35 auf das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 35 B umfassend und gründlich zu untersuchen. Entsprechend ist in</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen und der Geruchs- und Staubimmissionsprognosen sind die vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe sowie die geplanten Erweiterungen berücksichtigt. Die Ergebnisse sind entsprechend in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden. Eine Einschränkung dieser gewerblichen Nutzungen durch die heranrückende Wohnbebauung ist nicht gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung beruhen auf den im Bebauungsplan</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Vorentwurf) nach § 3 (1) BauGB vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 35B

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>dem schalltechnischen Gutachten bei der Ermittlung der Vorbelastung genau der Bestand zu ermitteln und mit unserer Mandantin abzugleichen. Dasselbe gilt für die Ermittlung der Geruchs-, Staub- und Lichtemissionen sowie der Verkehrsbelastung. Ebenso ist in dem Bebauungsplan Nr. 35 B die Möglichkeit der Erweiterung des Gewerbegebiets auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 uneingeschränkt zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe durch die spätere Planung nicht erschwert oder gar unmöglich gemacht werden darf.</p> <p>3.2 Durch geeignete Maßnahmen der Konfliktbewältigung ist in der Planung sicherzustellen, dass die geplante Wohnbebauung vor den beschriebenen Lärm-, Staub-, Abgas- und Geruchs- und Licht-immissionen der vorhandenen und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 noch zulässigen Gewerbebetriebe ausreichend geschützt wird. Denkbare planerische Maßnahmen sind hier u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Festsetzung eines ausreichenden Abstandes zu den Gewerbebetrieben, – die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) im Übergangsbereich und im Übrigen allenfalls ein allgemeines Wohngebiet (WA), – die Festsetzung von Lärmschutzwällen an der westlichen Plangebietsgrenze, – das Vorsehen von passivem Lärmschutz an den betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden, indem festgesetzt wird, dass keine öffentlichen Türen und Fenster an bestimmten Fassaden und in bestimmten Geschossen eingebaut werden dürfen, – objektbezogene planerische Maßnahmen, wie z.B. Stellung, Höhe und Gestaltung von Gebäuden sowie die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen auf den immissionabgewandten Gebäudeseiten, – notfalls die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen an den Gewerbebetrieben auf Kosten der Gemeinde. <p>Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde Trittau uns über den weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens auf dem laufenden halten wird.</p>	<p>Nr. 36 festgesetzten Emissionsbeschränkungen sowie für das weitere Gewerbegebiet auf den derzeit ohne den B-Plan 35 B zulässigen Emissionen, weiterhin auf der vom Betreiber der Diskothek zur Verfügung gestellten Betriebsbeschreibung sowie den Angaben zum in der Diskothek vorherrschenden Innenpegel. Für die Kommunikationsgeräusche sowie die Geräusche der Stellplatzanlage wurden Emissionsansätze aus anerkannten Studien verwendet. Somit entsprechen die Berechnungen den für Immissionsprognosen erforderlichen Eingangsdaten und -angaben. In der Regel stimmen solche Immissionsprognosen mit den Ergebnissen von Schallimmissionsmessungen sehr gut überein bzw. liegen eher auf der sicheren Seite oberhalb von den Ergebnissen von Einzelmessungen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit Hilfe eines konkreten Bebauungskonzeptes wurde ein detailliertes Lärmschutzkonzept für die geplante Bebauung entwickelt, so dass mit Hilfe einer Lärmschutzriegelbebauung, an deren Nord- und Westseite keine Immissionsorte zulässig sind, die dahinterliegende Bebauung überwiegend geschützt werden kann. In Teilbereichen gelten weiterhin Beschränkungen aus dem Lärmschutz für die vorgesehene Bebauung.</p> <p>Entsprechend der aktuellen schalltechnischen Untersuchung vom 21.07.2017 ist eine viergeschossige Wohnbebauung im Westen und Nordwesten erforderlich, um die daran östlich anschließenden Wohnbebauung vor den gewerblichen Lärmimmissionen zu schützen. Entsprechend der detaillierten Abstimmung mit dem Gutachter sind, wie im B-Plan festgesetzt, im WA 1 eine Gebäudehöhe von mindestens 14,0 im WA 2 und 3 von mindestens 12,0 m und um WA 4 von mindestens 12,5 m zur Herstellung der Lärmschutzbebauung erforderlich. Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m festgesetzt, um die Höhe der Bebauung auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen. Grundsätzlich sind zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm im gesamten Bereich des Allgemeinen Wohngebiets an den West- und Nordfassaden von schutzbedürftigen Räumen nur festverglaste Fenster zulässig. Davon kann abgewichen werden, wenn durch einen Einzelnachweis ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den Wert von 56 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts nicht überschreitet. Die detaillierte Gebäudestellung und deren lärmabschirmende Wirkung ist somit durch einen Einzelnachweis im Rahmen der Umsetzung der Planungen nachzuweisen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>