

Gemeinde Trittau

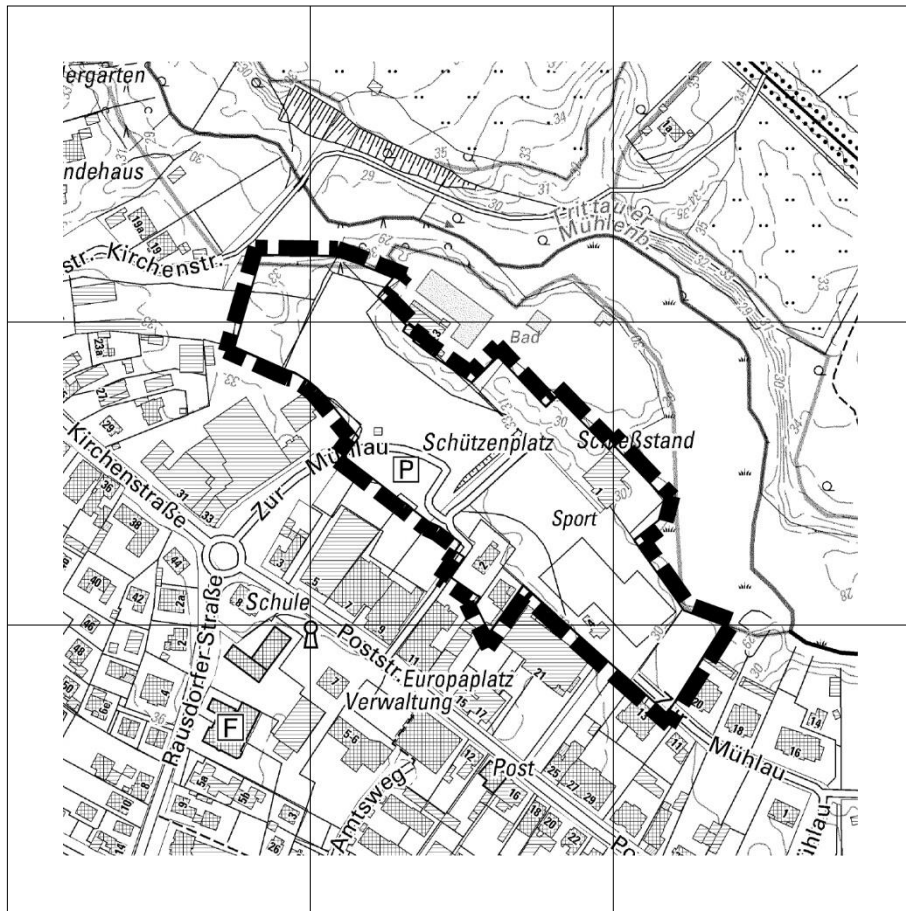
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 6B, 2. Änderung und Ergänzung

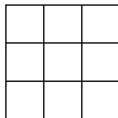
Gebiet: Schützenplatz, nordöstlich Poststraße, südwestlich Mühlau

Begründung

Planstand: Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (2) BauGB, GV 31.03.2022



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Vorbemerkung.....	3
2.	Planungsgrundlagen.....	3
2.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
2.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.4.	Plangebiet	5
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
4.	Alternative Planungsüberlegungen	6
5.	Planinhalt.....	6
5.1.	Städtebau.....	6
5.2.	Verkehrliche Erschließung	7
5.3.	Immissionen	7
5.4.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung	7
6.	Ver- und Entsorgung	7
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	8
8.	Archäologie	9
9.	Kosten	9
10.	Billigung der Begründung	10

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 6B, 2. Änderung und Ergänzung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Auf Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs soll die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen. Da zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch gutachterliche Stellungnahmen, insbesondere zu Immissionen und zur Wasserwirtschaft ausstehen, werden Planinhalte sowie Begründung zur Entwurfsfassung ergänzt.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Planungsanlass und Planungsziele

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Ursprungsplanes hat die Gemeinde die Entwicklungsabsichten zur Stärkung des Einzelhandels im Ortszentrum planungsrechtlich vorbereitet. Diese Zielsetzung wird nicht weiter verfolgt. Der Schützenplatz soll am bisherigen Standort verbleiben und die aufgegebenen Tennisplätze einer Folgenutzung zugeführt werden.

Zielsetzungen sind die planungsrechtliche Zulässigkeit weiterer zentrumsstärkender Nutzungen und im weiteren Verlauf der Straße "Zur Mühlau" Wohnnutzungen. Die notwendigen Schallschutzvorkehrungen sollen in Abstimmung mit dem Schützenverein erfolgen. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Flächen sind Regelungen zur Steuerung und Begrenzung von Einzelhandelsflächen nicht erforderlich.

Das Erschließungskonzept wird grundlegend verändert. Statt einer durchgängigen Erschließungsstraße, die auch Entlastungsfunktionen für die Poststraße übernehmen sollte, wird an der Sackgassenerschließung, wie sie seit vielen Jahren besteht, festgehalten. Die Zugänglichkeit des Stellplatzes der Schützenhalle wird neu geordnet. Eine durchgängige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer wird vorgesehen.

2.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Trittau ist im Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021) als Unterzentrum innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg dargestellt und soll die Bevölkerung des Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Das gesamte Gemeindegebiet ist als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft sowie als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Die Siedlungsentwicklung soll sich verstärkt auf den zentralen Ort konzentrieren und ausreichend Wohn- und Gewerbeflächen ausweisen. Die Gemeinde ist generell dazu geeignet, gewerbliche Nutzungen auch über den örtlichen Bedarf hinaus, anzusiedeln.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (1998) wird Trittau als zentraler Ort eingestuft. Der Ort ist als Unterzentrum in seiner Funktion weiter zu entwickeln. Hierzu soll der Ausbau der Ortsmitte zu einem leistungsfähigen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum für den Nahbereich vorangetrieben werden. Entsprechend sind die innerörtlichen Verkehrsverhältnisse zu verbessern. Der Regionalplan stellt darüber

hinaus im Osten der Gemeinde das Naturschutzgebiet Hahnheide dar. Überregionale Biotopverbundflächen liegen nördlich der Ortschaft (Großensee-Mönchsteich-Stenzerteich) und im Süden entlang der Bille. Der Ort selbst wird eng von einem Regionalen Grünzug, in dem planerisch nicht gesiedelt werden soll, und von einem Schwerpunktbereich für die Erholung umgrenzt.

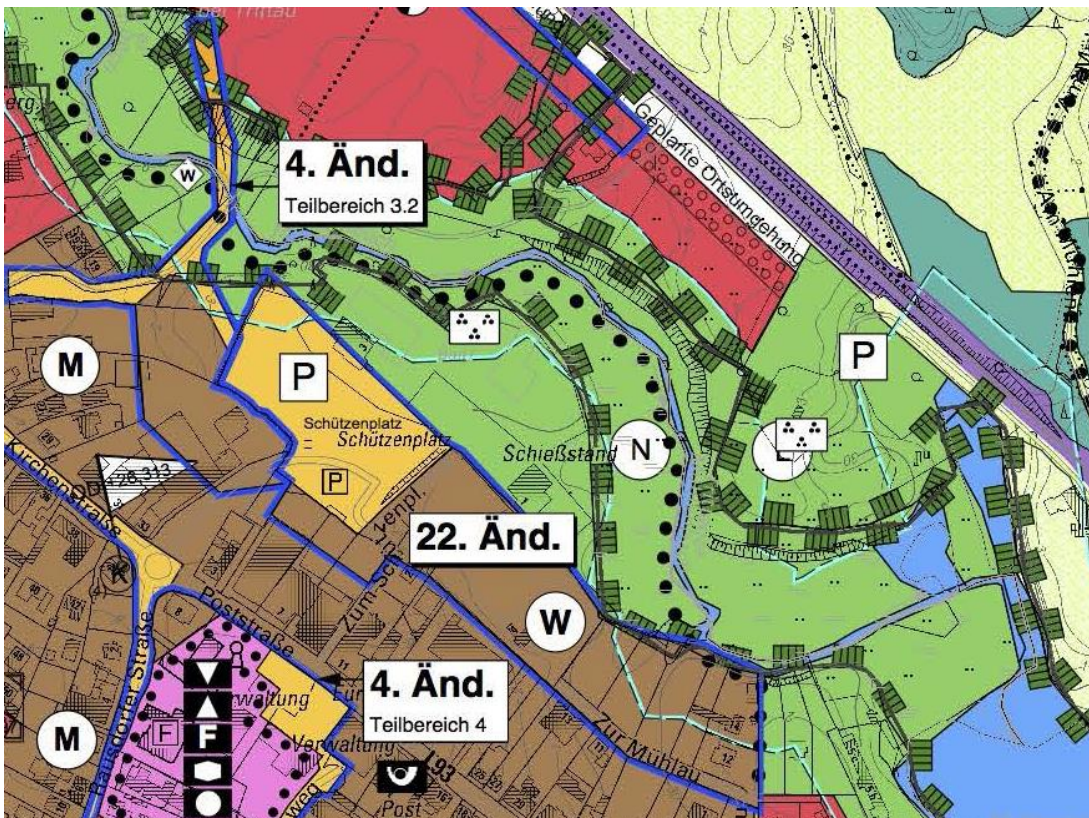
Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) ist die Ortschaft Trittau eng von einem Raum mit besonderer Erholungseignung umgeben, der im Süden als Schwerpunktbereich dargestellt wird. Im Osten liegt das Naturschutzgebiet Hahnheide, im Westen befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Der Staatsforst Karnap Trittau mit den angrenzenden Gewässern Stenzerteich, Mönchsteich und dem Großensee ist Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion und in Teilen Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Schwerpunktbereich, Haupt- und Nebenverbundachsen). Im Süden grenzt das subglaziale Tal der Bille an, welches als Geotop geomorphologisch von Bedeutung ist. Die Darstellung eines Gebietes mit besonderer ökologischer Funktion, Eignungsflächen zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems sowie eines großflächigen Feuchtgebietes spiegeln die naturschutzfachliche Bedeutung des Talraums der Bille wider.

Trittau ist im Norden und Osten eng eingebettet von den europäischen Schutzgebieten (EU-Vogelschutzgebiet DE 2328-401 „NSG Hahnheide“, FFH-Gebiete DE 2328-391 „Trittauer Mühlenbach und Drahtmühlengebiet“ und DE 2328-355 „Großensee, Mönchsteich, Stenzer Teich“).

Der gemeindliche Landschaftsplan von 2001 stellt im Bestand den Schützenplatz im nordwestlichen Plangebiet als Parkplatz dar. Die im südlichen Plangebiet liegenden Tennisplätze sind durch eine kleine Grünlandfläche hiervon getrennt. Mehrere Einzelbäume sind innerhalb des Plangebiets dargestellt. Die Entwicklungsdarstellungen berücksichtigen die geplante Straßenplanung mit Verkehrsberuhigung der Poststraße sowie die Überführung der Grünlandfläche in einen Parkplatz. Im Rahmen der 1. Teilfortschreibung (Teilbereich B) sind die Aussagen 2007 in Bezug auf die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 6 konkretisiert worden.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6B gilt der genehmigte Flächennutzungsplan von 1976 mit seinen Änderungen. Teilbereiche sind bereits im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche (Parkplatz) dargestellt. Für die verbleibenden Bereiche werden eine Grünfläche sowie eine Wohnbaufläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Entwurf der 34. Änderung F-Plan der Gemeinde Trittau (Stand 28.09.2016)

2.4. Plangebiet

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,35 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Grenze Flst. 202.
Im Osten:	Westliche Grenzen Flst.283, 436.
Im Süden:	Nördliche Grenzen Flst. 440, 450, 6/4, 9/6, 258, 256, 254, 3/3, 2/3, 140, 72/2, 68/8, 68/11, 93/9, 68/10, 218, 397, 401.
Im Westen:	Teilungslinie durch Flst. 398, 47/11.

Das Plangebiet liegt im Zentrum Trittaus nördlich der Poststraße sowie der Straße „Zum Schützenplatz“. Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Parkplatzanlage - der sogenannte Schützenplatz - welche über die Straße "Zur Mühlau" angebunden ist. Westlich daran, durch eine Baumgruppe zum Schützenplatz hin abgeschirmt, grenzt eine Grünfläche mit einem Regenklärbecken.

In südöstlicher Richtung folgt die Schießanlage des Schützenvereins. Der östliche Teilbereich des Plangebietes stellt sich als aufgegebener und mittlerweile ruderalisierter Tennisplatz dar, welcher einen Übergang zur Wohnbebauung an der Straße "Zur

Mühlau" bildet. Großbaumbestand ist entlang der vorhandenen Erschließungsstraße zur Schießanlage vorhanden.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die bisher vorgesehene Umstrukturierung der Nahversorgungssituation im Gemeindegebiet wird nicht weiterverfolgt. Aufgrund der Etablierung von Flächen zur Unterbringung von großflächigem Einzelhandel an anderer Stelle im Gemeindegebiet, sollen derartige Einrichtungen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung zukünftig nicht mehr entstehen. Der Schützenplatz soll am bisherigen Standort verbleiben. Die brachgefallene ehem. Tennisanlage soll einer zentrumsstärkenden Nutzung und im weiteren Verlauf der Straße "Zur Mühlau" Wohnnutzungen zugeführt werden.

Die nunmehr vorliegende Planung ermöglicht kleinteilige Nutzungen. Dabei ist auf die Nachbarschaft zur Schießsportanlage Rücksicht zu nehmen. Dazu soll die Schießanlage eingehaust werden. Schallschutzvorkehrungen sind erforderlich.

Das veränderte Verkehrssystem gibt die bisher planerisch vorgegebene Verbindung der beiden Stichstraßen "Zur Mühlau" auf und berücksichtigt nur noch eine Verkehrsverbindung mit Fahrrädern und für Fußgänger.

4. Alternative Planungsüberlegungen

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Neustrukturierung der Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet stellt die vorliegende Planung eine Einzelmaßnahme dar, um Brachflächen einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Innerhalb des Plangebietes bestehen keine wesentlichen Alternativen zur vorliegenden Planung.

5. Planinhalt

5.1. Städtebau

Es sollen ca. 5.700 m² Kerngebiet, ca. 5.500 m² Allgemeines Wohngebiet, ca. 5.300 m² Fläche für Sportanlagen, ca. 2.300 m² Versorgungsfläche (RRB), ca. 7.600 m² öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz), ca. 4.300 m² öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie ca. 2.800 m² Grünflächen ausgewiesen werden.

Für das Kerngebiet wird eine gebietstypische bauliche Dichte angestrebt. Die maximal zulässige GRZ bleibt mit 0,8 jedoch unterhalb der gem. BauNVO zulässigen Obergrenze. Mit einer festgesetzten Geschossflächenzahl von 1,2 sowie einer zulässigen Gebäudehöhe von 12 m wird die beabsichtigte Dichte sichergestellt.

Im Übergang zu der südlich angrenzenden Wohnbebauung wird eine ebenfalls mit der örtlichen Situation verträgliche Dichte für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, hier werden die zulässigen Obergrenzen der BauNVO ausgenutzt, um im Sinne

der raumordnerischen Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden auch Wohnungsbau in verdichteter Bauweise zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zusammengefasst, sodass sich eine flexible Gebäudestellung auf den jeweiligen Grundstücken ermöglicht.

Die Gemeinde Trittau fördert die Nutzung alternativer/regenerativer Energieformen und bestimmt daher eine Ausstattung der nutzbaren Dachflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen.

5.2. Verkehrliche Erschließung

Zur Gewährleistung der verkehrlichen Erschließung sind Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Stichstraßenabschnitte der Straße "Zur Mühlau" sowie über einen Ausbau der Entlastungsstraße in Verlängerung der Straße "Am Schützenplatz".

Zur Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Trittau in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.2020.

5.3. Immissionen

Zur Einschätzung von Lärmemissionen aus den Bereichen Freizeit, Gewerbe und Verkehr sind eine schalltechnische Untersuchung (LAIRM CONSULT, Oktober 2012) sowie eine Schalltechnische Machbarkeitsstudie (LAIRM CONSULT, November 2020) erstellt worden.

Detaillierte Aussagen zur Schallsituation sowie sich daraus ergebende planungsrechtliche Regelungen werden nach Vorliegen des Schalltechnischen Gutachtens ergänzt.

5.4. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung

Grünordnerische Erfordernisse und Aussagen zum Artenschutz werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde angeschlossen. Ggf. notwendige Erweiterungen der Ver- und Entsorgungsanlagen werden vorgenommen. Ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept wird erarbeitet und ergänzt.

Bisher liegt ein Entwässerungskonzept für die mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 6 beabsichtigten Inhalte vor (Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, September 2012). Demnach soll das Oberflächenwasser über ein unterirdisches Entwässerungssystem mit Regenkläranlage in die genehmigten, an das Plangebiet angrenzenden vorhande-

nen bzw. geplanten Einleitestellen des Vorfluters (Mühlenbach) abgeleitet werden. Da insbesondere die Erhaltung der Gewässergüte des Mühlenbachs Kriterium für die Einschätzung der Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet „Trittauer Mühlenbach und Drahtmühlengebiet“ ist, soll der bisherige Flächenabfluss nicht erhöht werden.

Zum Nachweis der bisherigen Einleitmenge wird im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Genehmigungsverfahrens ein Gewässernachweis gemäß LANU Merkblatt M-2 durchgeführt. Die Mehrmengen an Regenwasser, die durch die mit der Planung ermöglichten zusätzlichen Versiegelungen entstehen können, sollen bei Erfordernis in ergänzenden unterirdischen Rückhaltesystemen aufgenommen und gedrosselt abgeleitet werden.

Ein detaillierter technischer/ hydraulischer Nachweis der schadlosen Oberflächenwasserableitung unter Berücksichtigung der Wasserhaushaltsbilanz (A-RW 1) wird im weiteren Verfahren durch ein Entwässerungskonzept zu erbringen sein.

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig, die Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien wird durch entsprechende Festsetzungen gefördert.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes bei der Planung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden das faunistische Potenzial geeigneter Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten) sowie die gesetzlich geschützten Biotope in ihrem Bestand dargestellt und die Wirkungen der Planung auf diese Belange eingeschätzt sowie ggf. erforderlich werdende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt.

Bestand

Das Plangebiet liegt im Zentrum Trittaus nördlich der Poststraße sowie der Straße „Zum Schützenplatz“. Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Parkplatzanlage - der sogenannte Schützenplatz - welche über die Straße „Zur Mühlau“ angebunden ist. Die Flächen im westlichen Teil des Plangebietes sind großflächig versiegelt und werden zurzeit intensiv als Parkplatz genutzt. Der östliche Teil stellt sich aufgegebenen, ruderalisierter Tennisplatz dar. Großbaumbestand ist vereinzelt am nördlichen Plangebietsrand zum Schützenheim hin vorhanden. Hier befindet sich auch

ein degradiertes lückiger Knickabschnitt. Nordwestlich des Schützenplatzes befindet sich eine Regenwasserbehandlungsanlage mit umliegender Ruderalflur. Gehölzbestände befinden sich zur nördlich vorhandenen extensiv gepflegten Grünanlage, auf der mehrere Einzelbäume stehen und die von einem Trampelpfad durchzogen wird. Nördlich auf der Grünfläche steht eine alte Eiche, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist.

Aussagen zu Auswirkungen der Planung auf folgende Belange bzw. Arten sowie sich daraus ergebende Maßnahmen werden nach Vorlage eines entsprechenden Fachgutachtens ergänzt.

- Gesetzlich geschützte Biotope
- Brutvögel
- Fledermäuse
- Haselmäuse
- Amphibien
- Reptilien
- Weitere potenzielle vorhandene Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

8. Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

9. Kosten

Die durch die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes zu erwartenden Kosten sollen durch die Grundstücksverkäufe refinanziert werden. Die Kosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und rechtzeitig in den Haushalt der Gemeinde eingestellt.

10. Billigung der Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 6B, 2. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am _____ gebilligt.

Trittau,

Bürgermeister