

Gemeinde Trittau

Kurzerläuterung zum Bebauungsplan Nr. 62

Gebiet: "südlich Am Markt, nordwestlich Zum Bugenhagenheim sowie östlich L93, gegenüber der Straße Ziegelbergweg"

Stand: frühzeitige Beteiligung, 10.10.2025

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Volker Rathje

Dipl.-Ing. Friederike Schaffner

Inhalt:

1. Planungsanlass und Verfahren	3
2. Lage des Plangebiets / Bestand	3
3. Planungsvorgaben	5
3.1 Ziele der Raumordnung.....	5
3.2 Schutzgebiete	8
3.3 Flächennutzungsplan	8
3.4 Bestehende Bebauungspläne	9
4. Inhalte des vorgesehenen Bebauungsplans.....	9
4.1 Urbane Gebiete	9
4.2 Allgemeine Wohngebiete	10
4.3 Erschließung – Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ..	10
4.4 Grünflächen und Bepflanzungen	11
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
4.6 Gestaltung.....	12
5. Etwaige planstörende Bauabsichten.....	12
6. Auswirkungen der Planung	12
7. Kostenbeteiligung, Flächenangaben.....	12
8. Besondere Diskussionspunkte.....	13

1. Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trittau hat in ihrer Sitzung am 21.12.2023 beschlossen, für das Gebiet südlich Am Markt, nordwestlich Zum Bugenhagenheim sowie östlich L 93, gegenüber der Straße Ziegelbergweg, den Bebauungsplan Nr. 62 aufzustellen.

In der zentralen Lage des Gemeindegebiets wird eine Neubebauung und Weiterentwicklung im Bestand einhergehend mit einer Umgestaltung der öffentlichen Freiflächen rund um den „Alten Markt“ angestrebt. Dabei soll ein urbanes, gemischt genutztes Quartier entstehen, das eine für den Standort angemessene bauliche Ausnutzung herstellt. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans (B-Plan) soll diese geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereitet, eine marktgerechte Bebaubarkeit des Geländes herbeigeführt und eine wohnbauliche Entwicklung in die Planung und die Gegebenheiten integriert werden.

Für die Planerstellung wurde das Büro ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB beauftragt.

Die Aufstellung dieses B-Plans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um eine Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche weniger als 70.000 m² beträgt und durch den B-Plan kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Diese und die übrigen Vorgaben des § 13a BauGB werden eingehalten. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Die Eingriffsregelung findet bei einer zulässigen Grundfläche bis zu 20.000 m² (was hier der Fall ist) keine Anwendung, eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nicht. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Da zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch gutachterliche Stellungnahmen, insbesondere zur Verkehrsplanung, zum Artenschutz und zur Wasserwirtschaft ausstehen, soll eine frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und eine Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgen. Planinhalte sowie Begründung werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das ca. 2,04 ha große Plangebiet liegt in zentraler Lage des Gemeindegebietes von Trittau, zwischen den Flächen des Friedhofs Trittau im Norden und dem Gelände der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde im Süden. Östlich und Westlich des Plangebietes grenzen überwiegend Wohngebiete sowie gewerblich genutzte Flächen an. In relativer Nähe zum Plangebiet verläuft im Osten der Trittauer Mühlenbach und im Weiteren daran anschließend das Landschaftsschutzgebiet Trittau.

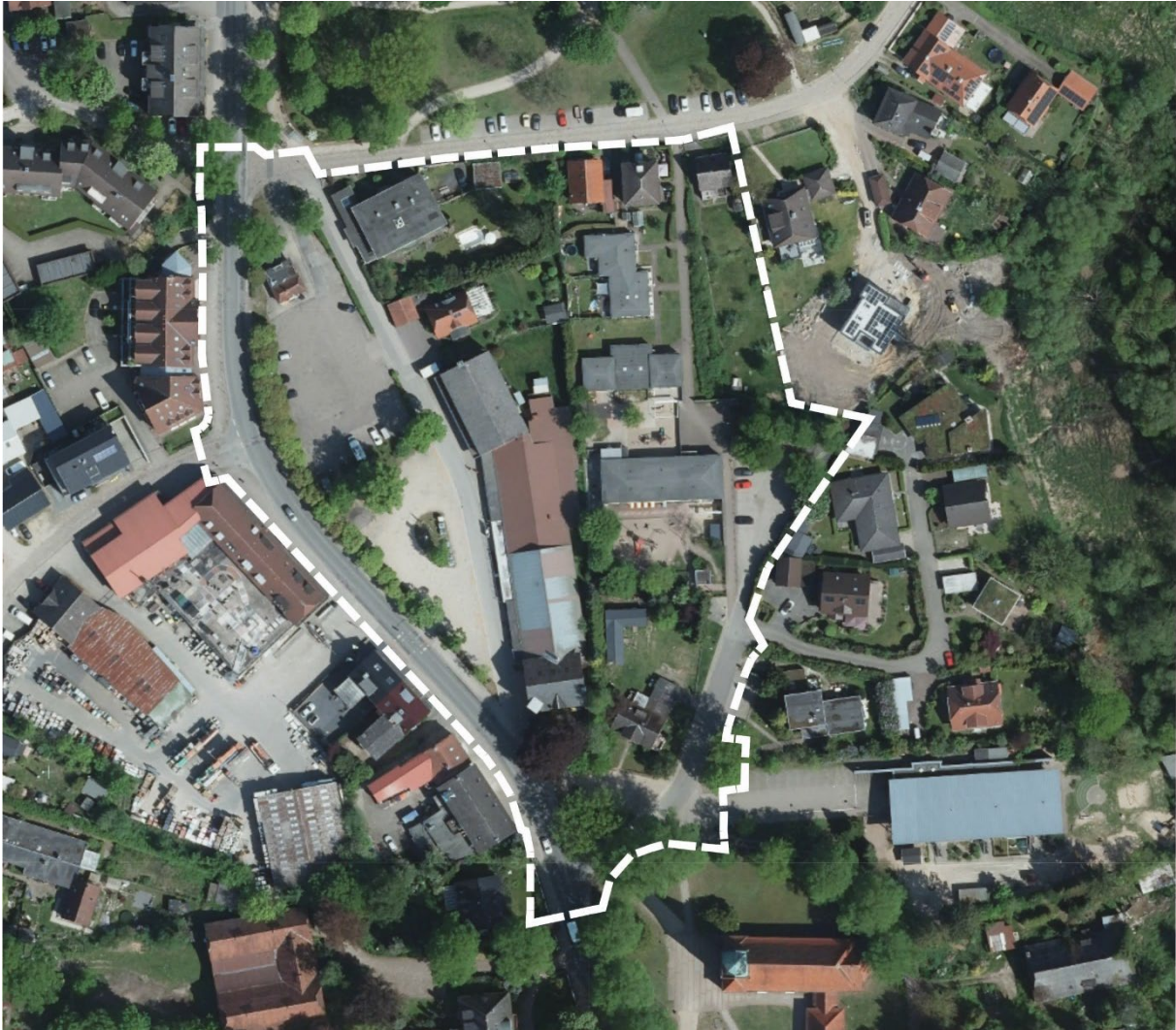


Abbildung 1 Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (© 2024 GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de))

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Straße Am Markt und ihren Einmündungsbereich in die Bahnhofstraße, im Osten durch Wohnbebauung westlich der Straße Zum Bugenhagenheim und südlich der Straße Am Markt, im Süden durch die Gemeindeflächen und die Grünanlage der Martin-Luther-Kirche sowie den Einmündungsbereich in die Kirchenstraße und im Westen durch die Bebauung westlich entlang der Bahnhofstraße. Es ist über die Bahnhofstraße als Landesstraße L 93 an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die zentralen Versorgungslagen Trittaus sowie Gemeindeverwaltung und Schwimmbad liegen in ca. 300 m Entfernung südlich des Plangebietes, Schul- und Sportnutzungen ca. 500 m nordwestlich davon.

Das Plangebiet ist im östlichen Teil überwiegend baulich genutzt, der westliche Bereich umfasst eine befestigte Platzfläche zwischen Markttwiete und Bahnhofstraße, die teilweise als Parkplatz genutzt wird, sowie die sie umgebenden Straßenflächen. Die Gebäude innerhalb des Plangebietes weisen Geschossigkeiten von ein bis zwei Vollgeschossen auf. Die Nutzungen im Plangebiet sind ein heterogener Mix aus gewerblichen Nutzungen, Wohnnutzungen sowie den Gebäuden und Freiflächen der Kindertagesstätte der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde. Bis auf die Belegheiten Markttwiete 3, 3A und 5, die eine relativ hohe bauliche Ausnutzung aufweisen, sind die übrigen

Grundstücke eher locker bebaut und weisen eine hohe Durchgrünung mit Rasen- und Gehölzflächen auf. Prägende Einzelbaumbestände befinden sich entlang der Straße Zum Bugenhagenheim und auf der Platzfläche sowie als raumwirksame Baumreihe entlang der Ostseite der Bahnhofstraße.

Im Umfeld des Plangebietes setzt sich überwiegend die beschriebene Bebauungsstruktur aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie entlang der Bahnhofstraße auch teilweise gewerblich genutzten Gebäuden fort.

3. Planungsvorgaben

3.1 Ziele der Raumordnung

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 (siehe Abb. 2). 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.

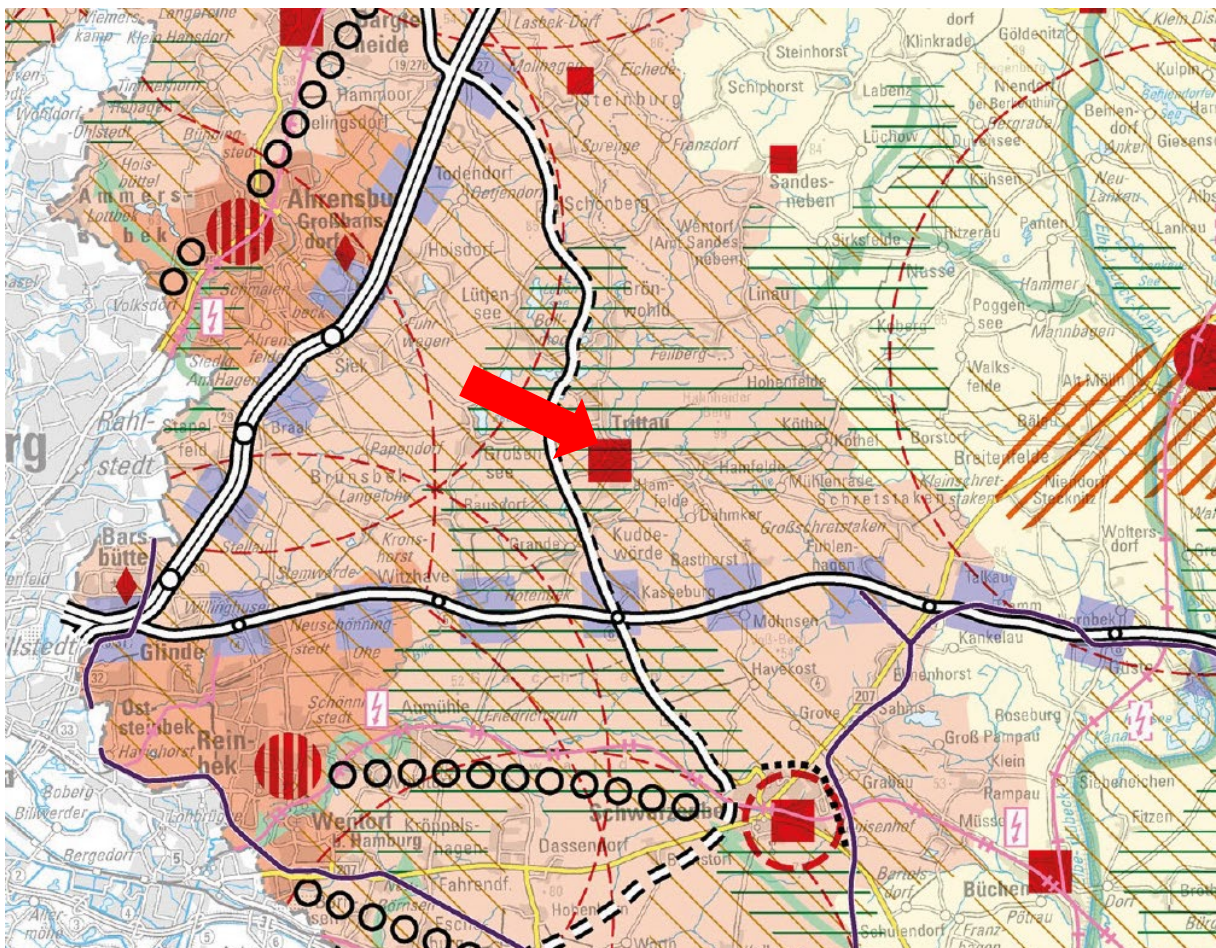


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021) mit Kennzeichnung des Plangebietes (roter Pfeil) (Quelle: Innenministerium SH – Landesplanungsbehörde, 2025)

Im Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd - (Fortschreibung 1998) ist das Plangebiet als Teil der Gemeinde Trittau Bestandteil eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes, das eng von einem regionalen Grünzug sowie Entwicklungsraum für Erholung umgrenzt ist (siehe Abb. 3). Die Gemeinde Trittau wird insgesamt als zentraler Ort eingestuft. Der Ort ist als Unterzentrum in seiner Funktion weiterzuentwickeln. Hierzu soll der Ausbau der Ortsmitte zu einem leistungsfähigen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum für den Nahbereich vorangetrieben werden. Entsprechend sind die innerörtlichen Verkehrsverhältnisse zu verbessern. Im Westen des Plangebietes grenzen die Flächen des Naturraums Hahnheide an, die als festgesetztes Naturschutzgebiet nachrichtlich übernommen sind.

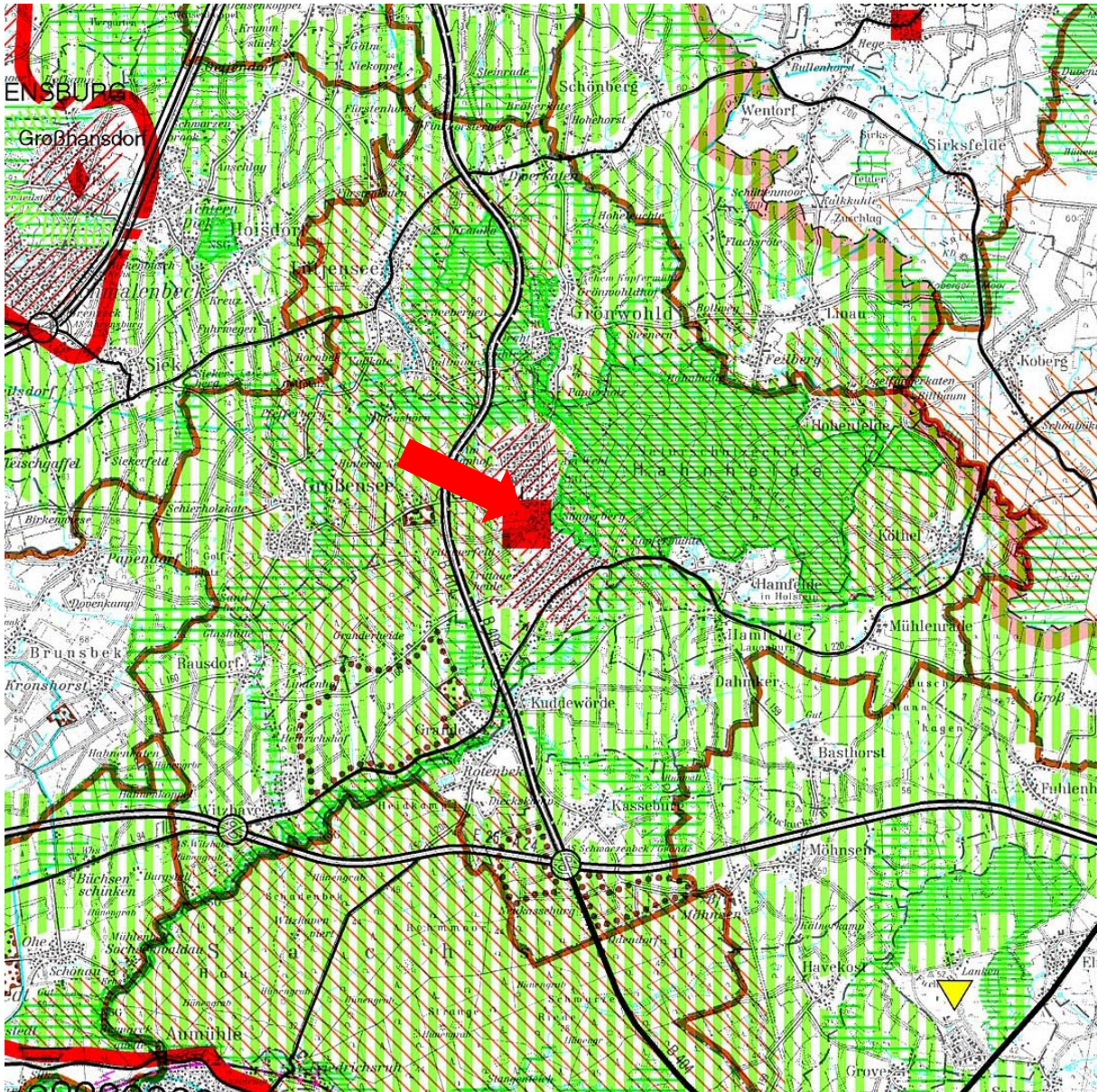


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (roter Pfeil) (Quelle: Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus, 2002)

Die durch den Bebauungsplan getroffene Festsetzungen stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

In Schleswig-Holstein werden in den nächsten Jahren alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt. Ein zweiter Entwurf liegt vor und ist in der Abwägung als „in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung“ zu berücksichtigen. Die Planungsräume wurden neu eingeteilt (statt 5 nunmehr nur noch 3 Planungsräume). Trittau gehört zum Planungsraum III. Eine Teilfortschreibung in Bezug auf Windenergie ist seit Ende 2020 wirksam. Trittau ist davon nicht betroffen und wird auch von der laufenden Fortschreibung der Wind-Regionalpläne nicht betroffen sein.

Im Regionalplanentwurf werden für das Plangebiet als Teil der Gemeinde Trittau die gleichen Inhalte wie im bestehenden Regionalplan (siehe Abb. 4) dargestellt. Somit stehen die durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch den Aussagen des Regionalplanentwurfs nicht entgegen.

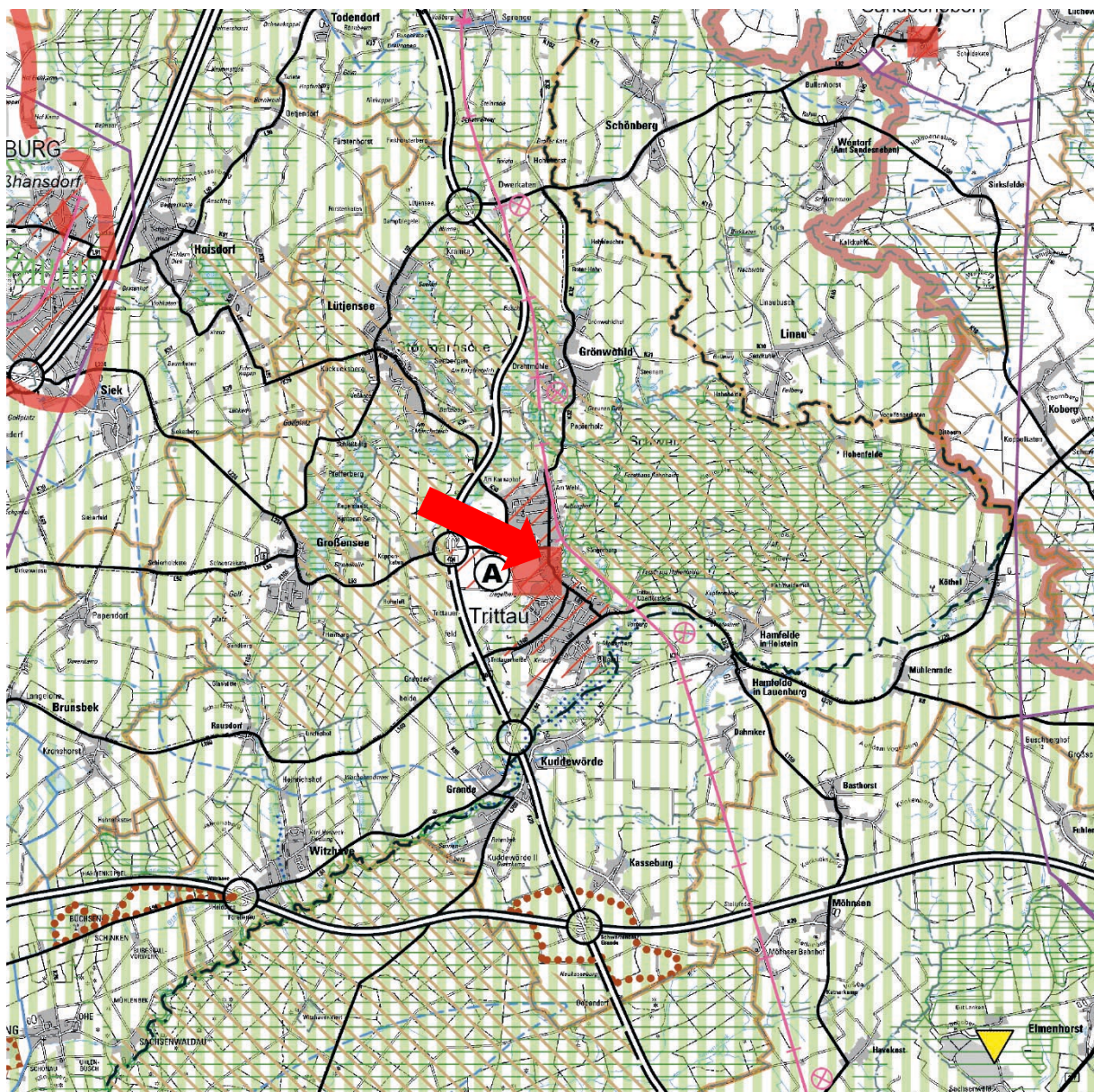


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplans mit Kennzeichnung des Plangebietes (roter Pfeil) (Quelle: Innenministerium SH – Landesplanungsbehörde, 2025)

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.

3.2 Schutzgebiete

Trittau ist im Norden und Osten eng eingebettet von europäischen Schutzgebieten:

- EU-Vogelschutzgebiet DE 2328-401 „NSG Hahnheide“,
- FFH-Gebiet DE 2328-391 „Trittauer Mühlenbach und Drahtmühlengebiet“ und
- FFH-Gebiet DE 2328-355 „Großensee, Mönchsteich, Stenzer Teich“.

3.3 Flächennutzungsplan

Für den B-Plan Nr. 62 gilt der Flächennutzungsplan von 1976 mit seinen Änderungen. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan im westlichen und südlichen Teil als gemischte Baufläche und im östlichen Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie für die Flächen Zum Bugenhagenheim und der Belegenheit Am Markt 7A als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abb. 5). Die Bahnhofstraße sowie die Freiflächen an der Markttwiete werden als überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraße bzw. Parkfläche dargestellt.

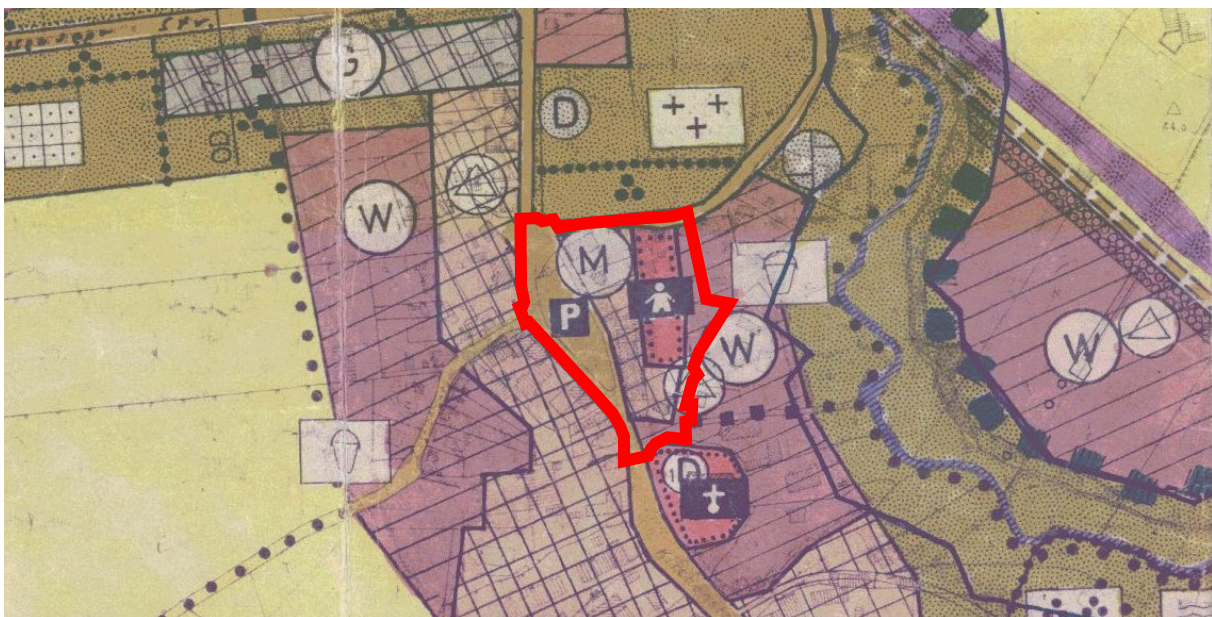


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (© 2025 GeoBasis-DE/BKG/ZSHH 2021)

Die mit dem B-Plan getroffenen Festsetzungen weichen im betroffenen Bereich teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan muss hierzu nicht in einem gesonderten Bauleitplanverfahren geändert werden, sondern wird durch diesen B-Plan im Wege der Berichtigung den Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst. Der (formal nicht mehr gültige aber weiterhin angewandte) Verfahrenserlass zur Bauleitplanung des Landes Schleswig-Holstein rät dazu, die Berichtigung wie eine Änderung des FNP zu nummerieren und auf einem gesonderten Blatt darzustellen. Dieses Blatt wird im weiteren Verfahren erstellt und als Anlage beigelegt.

Der Flächennutzungsplan wird für die Bauflächen im Plangebiet zukünftig im Süden, entsprechend der im B-Plan ausgewiesenen Flächen der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2, gemischte Baufläche (M) und für die restlichen Bereiche Wohnbaufläche (W) darstellen. Der Flächennutzungsplan erhält mit Rechtskraft dieses B-Plans die berichtigte Darstellung.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gibt es keine bestehenden Bebauungspläne.

4. Inhalte des vorgesehenen Bebauungsplans

Zur Konkretisierung und Überprüfung der Entwicklungsziele wurde für das Plangebiet ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Es wurden unterschiedliche Bebauungsvarianten untersucht und mit den politischen Fraktionen diskutiert. Der B-Planentwurf stellt nun das vorläufige Ergebnis dieses Abstimmungsprozesses dar. Im weiteren Verfahren soll insbesondere die genaue Verkehrsführung im Plangebiet noch weiter geprüft werden.

4.1 Urbane Gebiete

Das städtebauliche Konzept sieht für den südlichen Teil der Bauflächen zwischen Markttwiete und Zum Bugenhagenheim eine bauliche Verdichtung in zwei Baublöcken mit einer zwei- bis dreigeschossigen, nach außen überwiegend geschlossenen Bebauung vor, die sich im Inneren zu einer Hofffläche öffnet. Im südlichen Quartier werden insbesondere in den Erdgeschosslagen entlang der Platzfläche, aber auch im rückwärtigen Bereich neben Wohnnutzungen weitere gewerbliche sowie kleinteilige Gastronomie- und Ladennutzungen vorgesehen. Damit wird der zentralen, gut erschlossenen Lage des Standortes in der Ortsmitte Trittaus mit Anbindung an die zentralen Versorgungslagen entlang der Kirchenstraße, Rechnung getragen und ein gemischt genutztes Quartier entwickelt. Die Funktion der Gemeinde als zentraler Versorgungsort soll gestärkt und eine flächensparende Umstrukturierung untergenutzter Grundstücke erreicht werden. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen als Eigentums- oder Mietwohnungsbau vorgesehen. 25% der Wohnungen sind dabei als geförderter Wohnungsbau zu errichten. Hier können Wohnformen entstehen, die insbesondere für Nutzergruppen

geeignet sind, die eine zentrale Lage, barrierefreie Zugänglichkeit und bezahlbaren Wohnraum benötigen. Aufgrund der hier vorgesehenen gemischten Nutzung in den Erdgeschosslagen sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen, werden diese Flächen als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen.

4.2 Allgemeine Wohngebiete

Im nördlich angrenzenden Quartier setzt sich die verdichtete Struktur als teilweise geschlossener Block in gleicher Geschossigkeit fort. Richtung Norden, im Übergang zu den bestehenden Wohngebäuden Am Markt und der Markttwiete öffnet sich der Baublock jedoch mit seinem Hofbereich und schafft damit einen angemessenen Übergang zur Einzelhausbebauung. Für diesen Bereich wird eine überwiegend durch Wohnen geprägte Nutzungsausrichtung, auch in den Erdgeschosslagen vorgesehen, die nur noch in geringem Umfang gewerbliche Nutzungen beinhalten kann. Daher werden diese Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Auch hier ist ein Mix aus Eigentum- und Mietwohnungen sowie einem Anteil von 25 % gefördertem Wohnungsbau vorgesehen.

Die Wohngrundstücke im Norden des Plangebietes werden entsprechend ihrer überwiegenden Nutzung ebenfalls als Allgemeines Wohngebiete (WA) festgesetzt. Hier soll der Gebäudebestand gesichert und eine moderate, der Umgebung angepasste Verdichtung in der Tiefe der Grundstücke ermöglicht werden.

4.3 Erschließung – Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB sichern die notwendigen Flächen für die innere und äußere Erschließung des Plangebietes einschließlich der notwendigen Aufweitungen der Bahnhofstraße (L 93), die in ihren bestehenden Abmessungen hinter den erforderlichen Dimensionierungen einer Landesstraße zurückbleibt. Im derzeitigen B-Planentwurf ist ein Flächenzuschnitt unterlegt, der auf der sog. Variante 4 einer im Auftrag der Gemeinde durchgeführten Machbarkeitsstudie zum Ausbau der L 93 in Trittau (Bahnhofstraße/Kirchenstraße) basiert. Diese sieht eine Fahrbahnbreite von 6,5 m und beidseitig Nebenflächen als kombinierter Geh- und Radweg vor. Im weiteren Verfahren sollen die erforderlichen Flächenbedarfe sowie eine leistungsfähige Verkehrsführung gutachterlich überprüft werden.

Innerhalb des Plangebietes werden weiterhin Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt; zum einen für den neu zu gestaltenden Marktplatz mit der Zweckbestimmung „Platzfläche“. Hier soll eine multifunktionale Freifläche entstehen, die grundsätzlich autofrei sein wird. Lediglich im nördlichen Bereich ist eine Überfahrbarkeit für Anlieger der bestehenden Grundstücke sowie ggf. der erforderlichen Tiefgarage unterhalb der Neubebauung angedacht. Die Umsetzung dieser Festsetzung hätte durch eine entsprechende straßenrechtliche Widmung durch den Straßenbaulastträger zu erfolgen. Die ggf. erforderlichen verkehrslenkenden Maßnahmen sowie Kennzeichnungen sind ebenfalls straßenverkehrsrechtlich festzulegen.

Eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ wird nördlich der geplanten Wendeanlage im Bereich der auch heute schon vorhandenen, derzeit auf privaten Flächen

bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung Richtung Friedhof, festgesetzt. Auch hier soll im südlichen Teil zur Erschließung der Baugrundstücke eine Überfahrbarkeit für Anlieger ermöglicht werden.

Südlich der Urbanen Gebiete, im Bereich der Einmündung der Straße Zum Bugenhagenheim in die Bahnhofstraße, wird zudem eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ausgewiesen, um hier die bestehenden Grünflächen zu sichern.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den Grundstücken nachzuweisen. Hierbei ist die gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Trittau in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.2020 zu beachten. Für die Neubauten wird ggf. die Errichtung von Tiefgaragen erforderlich werden. Öffentliche Parkplätze sind innerhalb der öffentlichen Straßenflächen und ggf. zu einem geringen Teil auch auf der Platzfläche unterzubringen.

4.4 Grünflächen und Bepflanzungen

Grundsätzlich soll der Baumbestand im Plangebiet soweit möglich erhalten werden. Durch den erforderlichen Ausbau der L 93 ist jedoch der Erhalt der prägnanten Baumreihe entlang der Bahnhofstraße nicht möglich. Diese 24 Bäume sollen innerhalb des Plangebietes als Neupflanzungen vollumfänglich ersetzt werden. Der B-Planentwurf sieht eine Ersatzpflanzung als Baumreihe entlang des neuen Straßenverlaufs vor. Darüber hinaus müssen weitere Standort zeichnerisch oder textlich festgesetzt werden.

Im Bereich der neuen Wendeanlage sollen in gewissem Umfang öffentliche Grünflächen im Übergang zu den Privatgärten des Bestandes ausgewiesen werden.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baufenstern zusammengefasst und gegliedert, sodass eine flexible Gebäudestellung auf den jeweiligen Grundstücken ermöglicht, aber die grundsätzliche städtebauliche Ausrichtung der Baukörper geregelt wird. Entlang der Platzfläche ist die Bebaubarkeit durch die Ausweisung von Baulinien verbindlich festgesetzt, um die räumliche Fassung des Platzes zu gewährleisten und damit auch eine Belebung der öffentlichen Flächen herzustellen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die neuen Baugebiete wird auf 0,6 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert von 0,8 für Urbane Gebiete eingehalten, der Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiet überschritten, was jedoch aufgrund der Lagegunst und den daraus abzuleitenden, bereits benannten städtebaulichen Gründen als angemessen und vertretbar angesehen wird. Für WA 3 wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauungsdichte eine GRZ von 0,4 festgesetzt und damit der Orientierungswert eingehalten. Im weiteren Planungsprozess wird die GRZ plausibilisiert.

Als Maß der baulichen Nutzung werden die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für die Neubauten am Platz sollen dabei drei Vollgeschosse ermöglicht werden, die rückwärtigen Bereiche sind mit zwei Vollgeschossen ausgewiesen. Im nördlichen Teil wird eine Bebauung als Einzel- und Doppelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen bestandsbezogen festgesetzt. Im Weiteren soll eine Regelung der zulässigen maximalen Firsthöhe von 15 m geprüft werden.

4.6 Gestaltung

Zur Dach- und Fassadengestaltung der Hauptbaukörper sind im weiteren Verfahren detaillierte Regelungen zu erarbeiten. Es wird angestrebt die Dächer der Hauptgebäude innerhalb von MU 1 und WA 1 als geneigte Dächer mit einer Firstrichtung senkrecht zur ausgewiesenen Baulinie festzusetzen.

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

5. Etwaige planstörende Bauabsichten

Die Gemeindevertretung Trittau hat in ihrer Sitzung am 21.12.2023 gem. §§ 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB zur Sicherung der Planung dieses B-Plans für den zentralen Teil des Plangebietes, südlich Am Markt, nordwestlich Zum Bugenhagenheim sowie östlich Markttwiete eine Veränderungssperre beschlossen.

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden sowie keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, vorgenommen werden.

Darüber hinaus sind keine planstörenden Bauabsichten im Plangebiet bekannt.

6. Auswirkungen der Planung

- Sicherung des vorhandenen und Ergänzung durch neuen, für unterschiedliche Nutzergruppen geeigneten Wohnungsbaus in zentraler Lage,
- Schaffung von modernen, zeitgemäßen Gewerbe- und Handelsflächen im Ortszentrum,
- Aufwertung und Sicherung der historischen Platzfläche Am Markt,
- Planerische Vorbereitung des erforderlichen Ausbaus der Landesstraße L 93,
- Ein großer Teil des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet geht durch den Ausbau der L 93 voraussichtlich verloren. Im weiteren Verlauf des Planverfahrens ist zu prüfen wie dieser Verlust durch Neupflanzungen im Plangebiet vollumfänglich zu kompensieren ist.
- Von der Planung sind möglicherweise artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten bzw. deren Lebensstätten betroffen. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu ermitteln, ob Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten können und wie diese ggf. zu vermeiden sind.

7. Kostenbeteiligung, Flächenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Gemeinde Kosten durch die Herrichtung der öffentlichen Platzfläche und den Umbau und die Herstellung der damit in Verbindung stehenden Straßen sowie Fuß- und Radwege. Weitere zu erwartende Kosten für die Erschließung des neuen

Quartiers sollen durch einen städtebaulichen Vertrag dem begünstigten Vorhabenträger übertragen werden.

Flächenangaben

Plangebiet: ca. 20.420 m²

Urbanes Gebiet: ca. 3.060 m²

Allgemeines Wohngebiet: ca. 7.380 m²

Öffentliche Grünfläche: ca. 200 m²

Straßenverkehrsfläche: ca. 5.170 m²

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: ca. 4.610 m²

8. Besondere Diskussionspunkte

Fachuntersuchungen und Gutachten

- Verkehrsplanung,
- Artenschutzrechtliche Untersuchung,
- Baumaufmaß, Baumbewertung
- Technischer / hydraulischer Nachweis der Oberflächenwasserableitung unter Berücksichtigung der Wasserhaushaltsbilanz (A-RW 1),
- Lärmtechnische Untersuchung (Verkehrslärm)

Verkehrsführung

Die Verkehrsführung entlang der Bahnhofstraße, insbesondere auch im Hinblick auf die Radwegeführung, wird im Zuge des Ausbaus der Landesstraße zu überprüfen und dabei auch die verkehrlichen Auswirkungen des neuen Quartiers zu berücksichtigen sein.

Es bestehen unterschiedliche Varianten zur Führung der Bahnhofstraße im Einmündungsbereich Am Markt, die unter anderem auch eine Kreisverkehrslösung vorschlagen. Dies hätte deutliche Folgen für den Flächenzuschnitt und Funktionalität der Platzfläche. Auch die rückwärtige Erschließung der neuen Bauflächen mit neuer Wendeanlage für Müllfahrzeuge und Tiefgaragenzufahrten muss im weiteren Planverfahren verkehrstechnisch geprüft und dimensioniert werden.

Trittau, den

.....

Bürgermeister