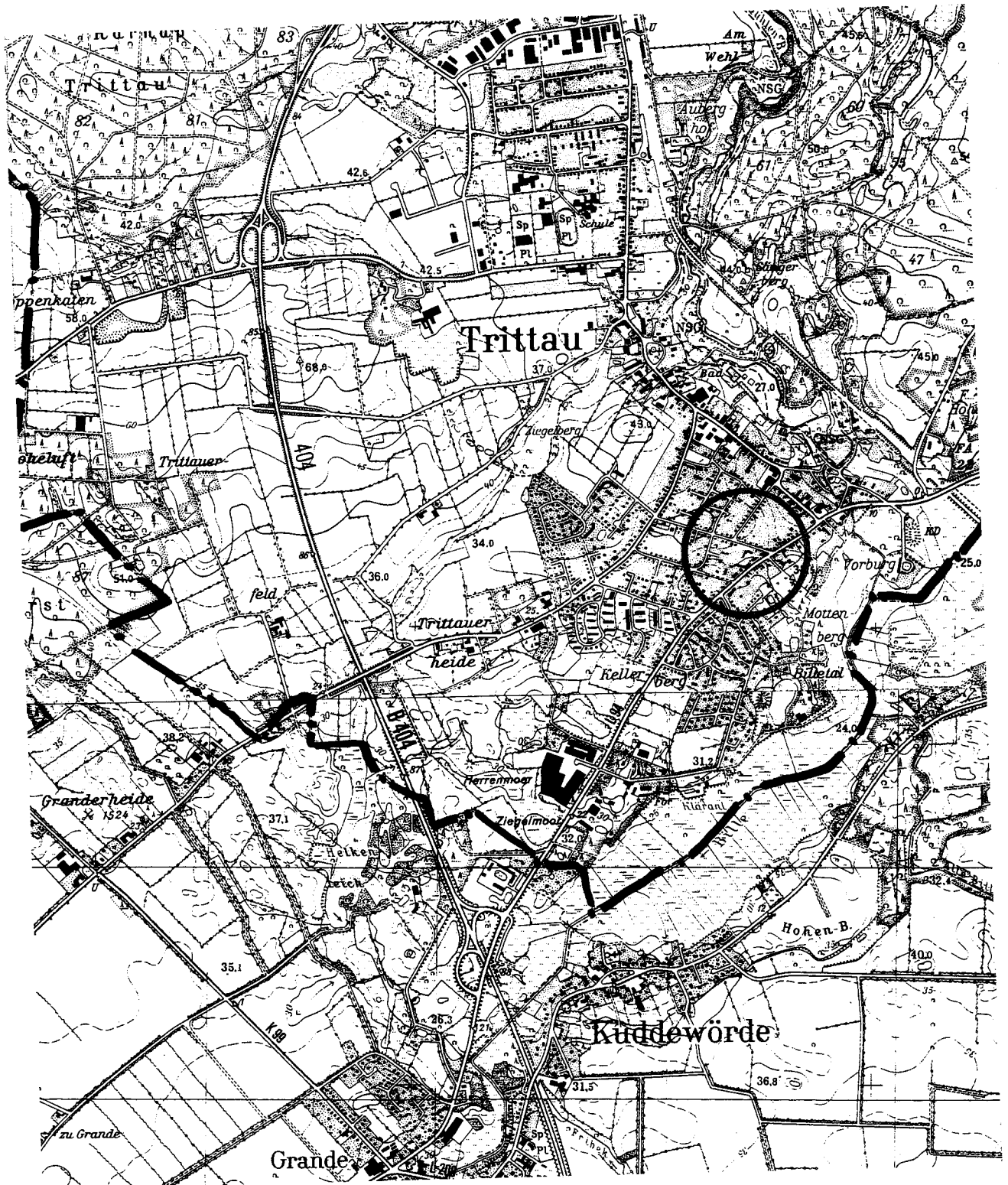


Gebiet: Südlich Herrenruhweg und nordwestlich Hamburger Straße
sowie südöstlich des Finkenweges

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der verbindliche Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Trittau wurde in den 70er Jahren aufgestellt. Das Erschließungskonzept einer zweiten Bauzeile für den Baublock zwischen Hamburger und Rausdorfer Straße ist erst zum Teil umgesetzt worden. Die Gemeinde unterstützt weiterhin die Umsetzung der wesentlichen Planinhalte. Allerdings sollen einzelne Festsetzungen, insbesondere auch die Höhenentwicklung der Gebäude, überprüft und modifiziert werden. Die Gemeinde beabsichtigt dazu in Abschnitten den gesamten B-Plan 12 neu zu überplanen.

Die Bebauungsplanänderung umfasst den Einmündungsbereich Herrenruhmweg / Hamburger Straße und die angrenzenden Grundstücke. Der ursprüngliche Bebauungsplan ging von einer erheblichen Erweiterung des Straßenquerschnittes der Hamburger Straße und einer verkehrstechnisch aufwendigen Einmündung des Herrenruhmweges aus. Die angrenzenden Baugrundstücke wurden im Straßenrandbereich entsprechend beschnitten. Erheblicher Gebäudebestand wurde als künftig fortfallend betrachtet.

Von dieser Planung hat die Gemeinde inzwischen Abstand genommen. Nach verkehrstechnischen Untersuchungen durch Fachbüros und einer Abstimmung mit dem Straßenbauamt soll nunmehr eine behutsamere Linienführung und Einmündungsgestaltung vorgesehen werden.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Trittau ist im Regionalplan für den Planungsraum I als Unterzentrum eingestuft. Diese Funktion soll auch durch den weiteren Ausbau der Ortsmitte zu einem attraktiven Geschäfts- und Dienstleistungszentrum gefördert werden. Die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung soll sich aufgrund der Nähe des Naturschutzgebietes Hahnheide in westlicher Richtung vollziehen. Es ist darauf zu achten, dass ausreichend Bauflächen zur Verfügung stehen, um dem Siedlungsdruck in den umliegenden Randbereichen entgegenzuwirken. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Für die Gemeinde Trittau gilt der im Jahre 1976 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Gemeinde betreibt z. Z. die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Die Bebauungsplanänderung orientiert sich an den Festsetzungen der Ursprungsplanung. Abweichungen zum Flächennutzungsplan ergeben sich nicht. Nach § 8 (2) BauGB ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

c. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfasst eine überwiegend bebaute Fläche südlich des Herrenruhmweges zwischen der Hamburger Straße und dem Finkenweg. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: südliche Straßenbegrenzungslinie Herrenruhmweg;
im Osten: südwestliche Straßenbegrenzungslinie Hamburger Straße;
im Süden: südliche Grenzen der Flurstücke 10/58, 12/56 und 12/57;
im Westen: östliche Straßenbegrenzungslinie Finkenweg.

Das Plangebiet umfasst ca. 2,6 ha.

2. Planinhalt

Die Bebauungsplanänderung sieht eine geringfügig veränderte und reduzierte Verkehrsflächenfestsetzung vor.

Aufgrund der veränderten Zielvorstellungen der Gemeinde zur Verkehrsgestaltung der Hamburger Straße und des Kreuzungsbauwerkes werden die Verkehrsflächen deutlich reduziert und den Bauflächen zugeschlagen. Die verkehrlichen Anforderungen, auch unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrsplanung (innerörtliche Entlastungsstraße), sind untersucht worden und entsprechen den nunmehr getroffenen Festsetzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird der veränderten Situation und heutigen Ansprüchen an die städtebauliche Ordnung des Gebietes angepasst. Die GRZ und GFZ bleiben nahezu unverändert. Dabei erfolgt die von der Gemeinde beabsichtigte Herabzonung der Gebäudehöhe. Entlang der Hamburger Straße wird eine Zweigeschossigkeit (bisher III Vollgeschosse), in den übrigen Wohnbaubereichen eine Eingeschossigkeit (bisher II Vollgeschosse) festgesetzt. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden wird darüber hinaus eine Firsthöhe vorgesehen. Dabei wird jedoch das städtebauliche Konzept der bestehenden Planung nicht berührt.

Die Bauweise wurde geringfügig modifiziert. Entlang der Hamburger Straße wurde die charakteristische offene Bauweise vorgesehen. Im Eckbereich Hamburger Straße / Herrenruhmweg wird entsprechend den tatsächlichen Grenzabständen für einen Teilbereich eine abweichende Bauweise mit der Zulässigkeit einer einseitigen Grenzbebauung (Halboffene Bauweise) festgesetzt. Bei dem betroffenen, auf der Grenze stehenden Gebäude handelt es sich um einen ortsbildprägenden Baukörper, der erhalten bleiben soll. Derartige Regelungen sind in der Landesbauordnung ausdrücklich vorgesehen. Im allgemeinen Wohngebiet wird die Einschränkung nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Auch hier ist die bestehende Struktur mit dem Einzelhausbestand Maßstab der Festsetzung. Die überbaubaren Flächen folgen dem bisherigen Konzept. Sie sind der neuen Straßenplanung angepasst worden. Der Gebäudebestand wird nunmehr weitgehend berücksichtigt. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für die Wohngebiete südlich des Herrenruhmweges auf zwei Wohnungen beschränkt, bei zulässiger Doppelhausbebauung im Übergangsbereich zu den sich südlich anschließenden Mehrfamilienhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig. Unerwünschte Verdichtungen in diesem überwiegend durch Einfamilienhäusern geprägten Gebiet sollen dadurch vermieden werden.

Der Ausschluss der Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet sind aus der bisherigen Planung übernommen worden. Hier erscheint kein weitergehender Regelungsbedarf. Zur Wahrung der Wohnruhe in den rückwärtigen Bereichen erfolgt außerdem eine Festsetzung zum Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetrieben.

Die Gestaltungsfestsetzungen des Ursprungsplanes wurden geringfügig modifiziert. Die zulässige Dachneigung wird im allgemeinen Wohngebiet etwas erweitert. Die vorgesehenen Gestaltungsvorschriften lehnen sich an die Bestimmungen des bisherigen Planrechtes an. Eine strukturierte Fassadengestaltung, mit Bezügen auf vorhandene Gestaltungselemente, soll forciert werden.

Die Immissionen vom Straßenverkehr wurden in einer Lärmuntersuchung ermittelt. Diese kann als Anlage zur Begründung eingesehen werden. Danach sind passive Schallschutzvorkehrungen in die Festsetzungen aufgenommen worden.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt entsprechend einer Untersuchung des Büros Masuch und Olbrisch in Abstimmung mit dem Straßenbauamt. In das Planwerk ist die Darstellung eines Querschnitts zum Ausbau des Herrenrumhwegs aufgenommen. Bezüglich des dort dargestellten Radweges mit einer Breite von 2,50 m wird empfohlen, auf einen benutzungspflichtigen Radweg zu verzichten. In der gemeindlichen Verkehrsplanung sind die Möglichkeiten zur Fortführung des Verkehrs von der Entlastungsstraße zur Hamburger Straße (Herrenrumhweg oder Mühlenweg) untersucht worden. Alternative Lösungen sind möglich. Die Gemeinde hält sich die Entscheidung zur Verkehrsführung offen. Es wird nicht als sinnvoll angesehen, in dieser Bebauungsplanänderung durchgängig Verkehrsflächen ggf. zu Lasten privater Grundstücke festzusetzen, wenn das Erfordernis hierfür z. Z. nicht abschließend geklärt ist und eine Ausbauplanung mit den tatsächlichen Straßenbreiten noch nicht vorliegt. Sollte die Gemeinde sich zu einer Erweiterung des Herrenrumhwegs in Fortführung der Entlastungsstraße entscheiden, wäre eine Änderung des Bebauungsplans für den gesamten Herrenrumhweg vorzunehmen.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

3. Ver- und Entsorgung

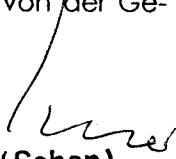
Für den Plangeltungsbereich bestehen Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Trittau. Besondere Maßnahmen werden nicht erforderlich. Sollten einzelne Anlagen nicht ausreichend sein, werden die erforderlichen Ergänzungen vorgenommen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Lage von Versorgungsleitungen zur Stromversorgung bei der Schlesweg, Bezirk Großensee zu erfragen. Bezüglich vorhandener Gasleitungen im Straßenraum ist vor Bauarbeiten die genaue Lage der Leitungen zu ermitteln. Geltende Sicherheitsvorschriften sind zu beachten. Ggf. auf Baugrundstücken liegende öffentliche Versorgungsanlagen werden im Rahmen der Erschließung soweit möglich in öffentliche Flächen integriert.

4. Billigung der Begründung

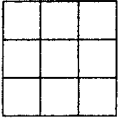
Die Begründung zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 12 der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 12.10.2000 gebilligt.

Trittau, 10. 11. 00




(Schop)
Bürgermeister

Planverfasser:




PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STADTBAU - LANDSCHAFT