

# Begründung

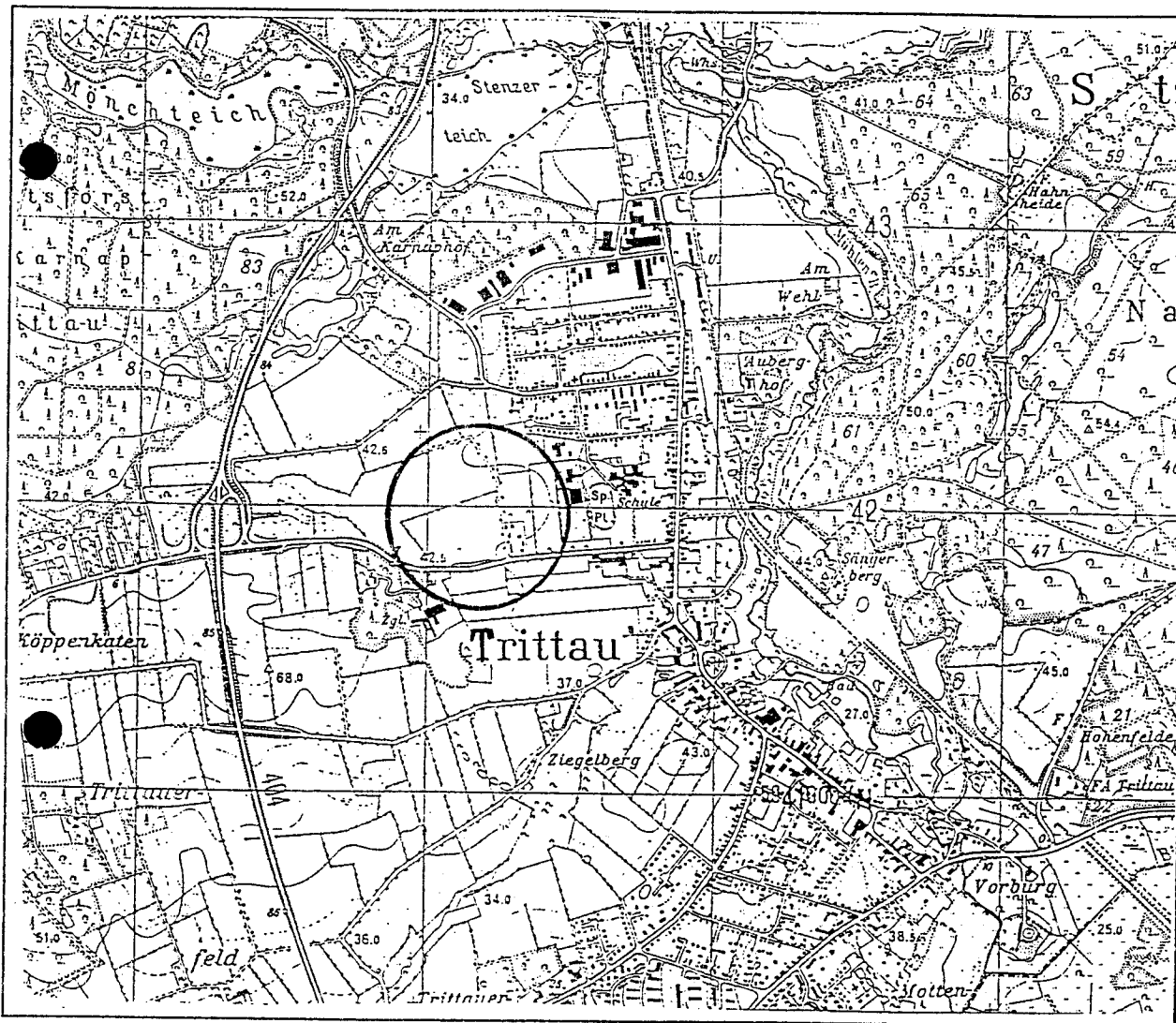
zum Bebauungsplan Nr. 31  
der Gemeinde Trittau  
(Kreis Stormarn)

Gemeinde Trittau

Eingang. 24. JUNI 1994

Gebiet: "GEWERBEGEBIET WEST"

Bereich: Im Norden durch die K 30 ("Lütjenseer Straße") und landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich des landwirtschaftlichen Verbindungsweges von der B 404 zur "Lütjenseer Straße". Im Osten durch noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zwischen dem Schulzentrum und dem neuen Gewerbegebiet liegen, sowie durch die "Straßenmeisterei". Im Süden durch die "L 93 ("Großenseer Straße)". Im Westen durch "Flächen für die Landwirtschaft".



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO J. ANDERSEN

-Büro für Bauleitplanung -

Rapsacker 12a - 2400 Lübeck

Telefon 0451 / 87 9 87-0 \* Telefax 0451 / 87 9 87-22

Planungsstand:

**SATZUNG**  
2. Ausfertigung

# INHALTSVERZEICHNIS

für die Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 31

der Gemeinde Trittau

(Kreis Stormarn)

1.	Lage des Baugebietes	Seite 3
2.	Grundlagen des Bebauungsplanes	Seite 3
3.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 4
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 4
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite 6
	a) Wasserversorgung	Seite 6
	b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite 6
	c) Gasversorgung	Seite 6
	d) Fernsprechversorgung	Seite 7
	e) Beseitigung des Schmutzwasser	Seite 7
	f) Beseitigung des Oberflächenwassers	Seite 7
	g) Feuerschutzeinrichtungen	Seite 7
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite 7
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 8
8.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 10
9.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 12
10.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 12
11.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 13
12.	Hinweise / Sonstiges	Seite 13
13.	Beschluß über die Begründung	Seite 14
14.	Arbeitsvermerke	Seite 14

## 1. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Trittau liegt im Westen der Gemeinde nördlich der L 93, die die Gemeinde an die B 404 anbindet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die K 30 ("Lütjenseer Straße") und landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich des landwirtschaftlichen Verbindungsweges von der B 404 zur "Lütjenseer Straße".
- im Osten durch noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zwischen dem Schulzentrum und dem neuen Gewerbegebiet liegen, sowie durch die "Straßenmeisterei",
- im Süden durch die L 93 ("Großenseer Straße") und
- im Westen durch "Flächen für die Landwirtschaft"

Der Bebauungsplan umfaßt einen Gesamtbereich von ca. 29.24.00 ha (incl. der "Grünflächen" und als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft").

## 2. Grundlagen des Bebauungsplanes

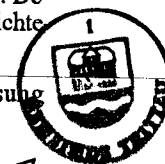
Der Bebauungsplan Nr. 31 wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trittau sowie seiner 9. Änderung, die in etwa parallel zum Bebauungsplan Nr. 31 aufgestellt wird.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Jörg Kummer, Lübeck, erstellt und beglaubigt wurde. Auf die Übernahme von Höhenschichtenlinien wurde verzichtet. Dafür wurden einige wichtige Höhepunkte eines angefertigten Nivellements übernommen.

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 - LBO '83 - (GVOBl. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV. 81 -) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I Seite 833).

~~Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde von der Gemeindevertretung Trittau beschlossen am~~



### 3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Eine Erweiterung der bisher in der Gemeinde Trittau zur Verfügung stehenden Gewerbegebietsflächen ist notwendig geworden, weil weder für die Ansetzung neuer Gewerbebetriebe noch für ortsansässige Firmen weder Ausweichflächen noch Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen und somit eine in vielen Fällen erforderliche Expansion der Betriebe nicht mehr gewährleistet ist.

Zur Zeit werden die Gewerbegrundstücke so intensiv genutzt, daß Betriebserweiterungen auf den vorhandenen Flächen überwiegend nicht mehr möglich sind.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 31 wird unter Zugrundelegen folgender Planungsgrundsätze aufgestellt.

- Flächenverbrauch so gering wie möglich,
- Erhaltung landschaftlicher Gegebenheiten,
- Durchgrünung des Gewerbegebietes und Abschirmung des Gewerbegebietes zu den angrenzenden Flächen,
- sparsame Erschließung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Grundstücksgrößen und -tiefen.

### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 31 weist in erster Linie ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,8 aus. Die Geschoßflächenzahl kann ausnahmsweise bei Dachbegrünung um 0,2 erhöht werden, wenn mindestens 60 % der überbauten Fläche im Dachbereich begrünt werden. Die maximale Firsthöhe wird entsprechend den örtlichen Gegebenheiten mit 9,0 m bzw. 14,0 m festgesetzt, und trägt somit dem Charakter des Baugebietes Rechnung. Ausnahmen von dieser Festsetzung von max. 3 m können für Produktions- und Lagerhallen zugelassen werden, falls Produktions- und Lagertechnik dies erforderlich machen und es sich um einen untergeordneten Teil der Bebauung handelt.

Die Bauweise wird als "abweichende Bauweise" -a- festgesetzt. Dabei wird durch textliche Festsetzungen festgelegt, daß die Grenzabstände der "offenen Bauweise" einzuhalten, Baulängen über 50 m jedoch zulässig sind.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) wird verzichtet, weil die übrigen getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise ausreichend sind.

Der Bebauungsplan schließt gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten wie Tanzpaläste, Bars, Diskotheken und Spielhallen aus. (Ziffer 2.6 des Textes) Ebenso werden gem. § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, ausgeschlossen. Diese Einschränkung erfolgt im Interesse der Förderung des produzierenden Gewerbes innerhalb des Gewerbegebietes und im Interesse einer zentrumsnahen Versorgung der Bevölkerung und damit der Förderung der Einkaufsfunktion des Innenbereiches der Gemeinde.

Als Erschließung des neuen Gewerbegebietes dient eine auszubauende Verbindungsstraße zwischen den bestehenden Straßen "Lütjenseer Straße" (K 30) und "Großenseer Straße" (L 93), die die Funktion einer Sammelstraße für die hieran nach Westen anschließenden inneren Erschließungsstraßen. Dabei wird der im Norden verlaufende landwirtschaftliche Weg teilweise aufgehoben und an die nach Norden führende innere Erschließung angebunden.

Zusätzlich setzt der Bebauungsplan "öffentliche Grünflächen" (-Parkanlage-) nach § 9 (1) 15 BauGB fest. Diese Festsetzungen erfolgt sowohl als notwendiger Ausgleich für die Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen als auch im Interesse der geplanten Eingrünung und damit der Gestaltung des Baugebietes. Zusätzlich werden die im Norden und Osten festgesetzten "Grünflächen" als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (-Sukzessionsflächen-) nach § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesen. die hierzu erforderlichen Maßnahmen ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen (Ziffer 3.5)

Diese grünordnerischen Festsetzungen erfolgen in Absprache mit der Unteren Landschaftspflegebehörde (ULB) und der Oberen Landschaftspflegebehörde (OLB).

Zur geordneten Ableitung des anfallenden Regenwassers aus dem Bereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von zwei Regenwasser-Rückhaltebecken erforderlich. Diese Becken werden durch den Bebauungsplan als "Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)" festgesetzt. Sie sollen jedoch nicht als "technische Anlage" in Erscheinung treten, sondern naturnah gestaltet und bepflanzt werden. Dies wird durch den aufgestellten Grünordnungsplan geregelt, der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

Der Bebauungsplan nimmt im übrigen größtmögliche Rücksicht auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Er übernimmt daher die Aussagen des Grünordnungsplanes und setzt den Inhalt weitmöglichst fest.

Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Knicks in den Grenzbereichen der einzelnen vorgesehenen Bauabschnitte des Gewerbegebietes sowie nahezu aller bestehender Knickbereiche innerhalb des Plangeltungsbereiches. Hierdurch soll einerseits eine Abgrenzung andererseits aber auch eine bessere Einbindung des Baugebietes in der freien Landschaft sichergestellt werden. Dies gilt auch für das entlang der K 30 festgesetzte Anpflanzgebot auf einer Aufschüttung (Änderung einer vorhandenen Geländeerhebung als gestalterische Verbesserung).

Aus Gründen des Lärmschutzes wird das Baugebiet durch den zulässigen maximalen Schalleistungspegel gem. § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) 24 BauGB in verschiedene Teilbereiche untergliedert. (siehe Punkt 8 der Begründung)

Der Bebauungsplan Nr. 31 umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 29.24.00 ha und setzt sich flächenmäßig wie folgt zusammen (überschlägig ermittelt):

Gewerbegebiete	ca.	16.02,00 ha
Grünflächen, "Parkanlage" und "Flächen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft": "Sukzessionsflächen"	ca.	9.06,00 ha
Regenrückhaltebecken	ca.	0.86,00 ha
Wasserflächen (Gräben)	ca.	0.10,00 ha
Verkehrsflächen davon Straßenfläche	ca.	3.20,00 ha
A, B, C, D incl. P Landwirtschaftlicher	ca.	1.75,00 ha
Wirtschaftsweg	ca.	0.24,00 ha
Anteil L 93	ca.	0.98,00 ha
Anteil K 30	ca.	0.19,00 ha

## 5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

### a) **Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Gemeinde Trittau wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen des "Zweckverbandes Wasserversorgung Sandesneben" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 wird an das bestehende Netz angeschlossen.

### b) **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Gemeinde Trittau wird durch die "SCHLESWAG AG" mit elektrischer Energie versorgt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Errichtung von Transformatorenstationen erforderlich. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine entsprechende Fläche nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger fest.

### c) **Gasversorgung**

Das Gemeindegebiet wird bereits durch die "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Erdgas versorgt. Der Anschluß des Baugebietes an das bestehende Netz ist möglich und wird seitens der Gemeinde empfohlen.

d) **Fernsprechversorgung**

Die Gemeinde Trittau ist an das Telefonnetz "Trittau" der Deutschen Bundespost angeschlossen. Die Deutsche Bundespost soll so früh, wie möglich, mindestens jedoch ca. 9 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen von diesen Baumaßnahmen unterrichtet werden.

e) **Beseitigung des Schmutzwasser**

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde. Das anfallende Schmutzwasser wird über zentrale Anlagen abgenommen und dem Klärwerk der Gemeinde entsprechend zugeführt.

f) **Beseitigung des Oberflächenwassers**

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) wird durch zu erstellende Regenentwässerungsleitungen abgeleitet und den geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt. Für die Regenrückhaltebecken ist eine Vorklärung (zum Absetzen von Schwebstoffen usw.) vorgesehen.

g) **Feuerschutzeinrichtungen**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Trittau ist durch die "Freiwillige Feuerwehr Trittau" sichergestellt. Für das Baugebiet wird in Abstimmung mit der Wehr eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorgehalten.

6. **Verkehrliche Erschließung des Baugebietes**

Das Baugebiet liegt zwischen der "Lütjenseer Straße" (K 30) im Norden und der "Großenseer Straße" (L 93) im Süden. Als Sammelstraße für die einzelnen Erschließungsstraßen der jeweiligen Bauabschnitte ist eine Straßenverbindung mit einer Ausbaubreite von 6,50 m für die Fahrbahn, 2,50 m für den östlich geplanten kombinierten Geh- und Radweg, der mit einem 2,00 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt ist, sowie im Westen ein 2,00 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Auf dem beidseitig geplanten Grünstreifen wird ein Anpflanzgebot für Stieleichen gem. § 9(1) 25a BauGB festgesetzt, die in einem Abstand von 10 m zu pflanzen sind, wobei für den Bereich notwendig werdende Grundstückszufahrten maximal ein Baum entfallen darf, sodaß insgesamt ein Alleencharakter entstehen wird.

Die geplanten Einmündungen bzw. Anbindungen an die Landes- bzw. Kreise werden rechtzeitig während des Zeitraumes des Aufstellungsverfahrens mit dem zuständigen Träger der Straßenbaulast (Straßenbauamt Lübeck) abgestimmt.

Von dieser Haupterschließungsstraße (Straße "A") werden nach Westen zwei Erschließungsstraßen für die innere Gewerbegebieterschließung angebunden (Straßen "B" und "C"). Sie erhalten eine Fahrbahnbreite von jeweils 6,50 m, einen einseitigen Parkstreifen (Flächen für das Parken von Fahrzeugen) von 2,50 m Breite sowie einen einseitigen Gehweg von 1,30 m und einem Schrammbord von 1,00 m, sodaß hier eine Gesamtausbaubreite von 11,50 m entsteht.

Am Ende der Straße "B" ist eine Wendeanlage mit einem Wendekreisdurchmesser von 24 m angebunden.

Von der nördlich vorgesehenen Erschließungsstraße "C" zweigen nach Norden zwei weitere innere Erschließungsstraßen (Straße "D" und "E") ab. Die Fahrbahnbreite beträgt hier jeweils 6,50 m mit einseitigem 1,50 m breitem Gehweg sowie einseitigem 1,00 m breitem Schrammbord. Die Wendeanlagen erhält ebenfalls einen Wendekreisdurchmesser von 24,00 m und sind somit für LKW-Züge geeignet.

Von der Wendeanlage der Straße "D" wird die neue Anbindung zum "Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft" festgesetzt. Durch diese neue Anbindung des Wirtschaftsweges entfällt der jetzige Anschluß an die "Lütjenseer Straße". Die bisherige Wegefläche wird dadurch in einer Länge von ca. 250 m aufgehoben und als Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt. Diese Aufhebung bzw. Änderung der Wegeführung ist jedoch erst im Zusammenhang mit der Realisierung des letzten der vorgesehenen wahrscheinlichen drei Bauabschnitte vorgesehen.

Weiterhin wird an die Straße "A" nach Osten eine weitere Straße angebunden (Autobahnbreite analog Straße "C"). Diese Straße dient der Erschließung des geplanten Mischgebietes.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansetzung neuer oder die Umsetzung bzw. die Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und damit unversiegelter Flächen unerlässlich. Es werden daher unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1 Ziffer 5 [letzter Satz] BauGB nur Flächen in einem solchen Umfang in Anspruch genommen, wie es entsprechend dem unmittelbar bestehenden Bedarf erforderlich ist; dies auch, um Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

Weil jedoch Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierzu wurde ein Grünordnungsplan durch die Diplom-Ingenieure, Garten- und Landschaftsarchitekten, Hans-Rainer Bielfeldt, Wilfried Torpus, 2000 Hamburg 50 aufgestellt.

Der Bebauungsplan übernimmt die Inhalte des Grünordnungsplanes, der dieser Begründung als Anlage beigelegt wird, in größtmöglichem Umfang und setzt sie, soweit dies das Baugesetzbuch zuläßt, fest. Es handelt sich dabei im einzelnen um folgende Maßnahmen:



- a - Im Norden und Osten, Süden und Westen des Plangeltungsbereiches werden "öffentliche Grünflächen" -Parkanlagen- und "Sukzessionsflächen" festgesetzt. Sie schließen im Norden, Osten und Süden an die festgesetzten Regenrückhaltebecken, und im Westen an die Gewerbefläche an, und werden dadurch qualitativ aufgewertet. Sie sollen in das Eigentum der Gemeinde übergehen. Dadurch ist der Bestand und eine entsprechende Pflege (und ggf. Gestaltung) sichergestellt.
- b - Die festgesetzten Grünflächen werden gleichzeitig teilweise nach § 9 (1) 20 BauGB als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Die entsprechenden Maßnahmen ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen (Ziffer 3.5).
- c - Nahezu alle vorhandenen Knicks (nur bei Straßendurchbrüchen entfallen sie) werden als zu erhalten festgesetzt. Beschädigte Teile sind nachzupflanzen. Zusätzlich werden neue Knickanpflanzungen als Abgrenzungen in den Fällen festgesetzt, in denen noch keine Knicks bestehen.
- d - Entlang der Erschließungsstraße "A" werden Einzelbäume nach § 9(1) 25a BauGB festgesetzt, die als Stieleichen zu pflanzen sind, sodaß insgesamt ein Alleecharakter entstehen wird.
- e - Die Anbindung der Straße "A" an die Großenseer Straße wurde so gewählt, daß die in diesem Bereich stehende ortsbildprägende Gehölzgruppe nicht berührt wird. Im Übrigen setzt der Bebauungsplan für diese Gehölzgruppe und alle weiteren innerhalb des Plangeltungsbereiches stockende Bäume, sofern sie nicht innerhalb der Baugrenzen oder der geplanten Straßenführung wachsen, ein Erhaltungsgebot gem. § 9(1) 25b fest.
- f - Die Regenrückhaltebecken werden "naturnah" ausgebaut und gestaltet. Dies gilt auch bezüglich der Bepflanzungen.
- g - In den "Vorgartenbereichen", die gärtnerisch zu gestalten sind, sind Laubbäume zu pflanzen. Der Teil B - Text - setzt fest, daß je angefangene 15 m Strassenfront mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Diese Festsetzung gibt die Möglichkeit, die geforderte Anzahl auch als "Gruppe" zu pflanzen. Eine allecartige Randbepflanzung ist damit nicht unbedingt erwünscht.
- h - Die Nutzung der sog. "Vorgartenflächen" für Zufahrten und Stellplätze wird durch den Teil B - Text - erheblich eingeschränkt.
- i - Es wird textlich festgesetzt, daß fensterlose ungegliederte Fassaden mit einem Flächenanteil von mindestens 33 % mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.  
Durch die vorliegende Planung wird der Eingriff in die Natur und Landschaft voll ausgeglichen (siehe auch Kap. 6 des Erläuterungsberichtes zum Teillandschaftsplan der Gemeinde Trittau), da der landschaftsökologische Wert der Fläche erhalten bleibt.

Dies wurde neben den festgesetzten Maßnahmen zur Erhaltung und Pflege der vorhandenen Grünflächen inklusive der Knicks und Einzelbäume, insbesondere durch die festgesetzte Sukzessionsfläche im Südwesten des Plangeltungsbereiches erreicht, da diese momentan intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche einer natürlichen Entwicklung zugeführt werden soll. Die entsprechenden Maßnahmen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen, der der Begründung als Anlage beigelegt wird.

Dies gilt insbesondere, da im Sinne eines Biotopverbundes, das gesamte Gemeindegebiet betreffend, nunmehr eine ausreichend große Verbindung zum Außenbereich in westlicher Richtung hergestellt wird. Insofern wird durch die festgesetzten Maßnahmen ein langfristiger Populationsaustausch ermöglicht und ausgebaut.

Zusätzlich wird empfohlen, die Möglichkeiten zur Dachbegrünung zu nutzen. Hierzu sieht der Bebauungsplan eine ausnahmsweise zulässige Erhöhung der Geschosflächenzahl vor.

#### 8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Hierzu hat die Gemeinde Trittau eine entsprechende Untersuchung durch die "Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH 'Masuch und Olbrisch', 2000 Oststeinbek, Gewerbering 1, vornehmen lassen, dessen Ergebnisse als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Trittau übernommen wurden. Im einzelnen handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- Um das östlich des Plangeltungsbereiches angrenzende Mischgebiet und das weiter entfernt im Nordosten liegende Wohngebiet gegenüber dem zu erwartenden Gewerbelärm zu schützen, wird ein maximal zulässiger, flächenbezogener Schalleistungspegel für Teilflächen im geplanten Gewerbegebiet festgesetzt, der der Planzeichnung zu entnehmen ist.
- Desweiteren besteht die Notwendigkeit für Schallmaßnahmen gegen den Verkehrslärm von der Großenseer Straße (L93) und der geplanten Straße "A" (die die Funktion der Sammelstraße für das Gewerbegebiet und gleichzeitig eine Verbindung zwischen der L 93 und der K 30 darstellt, sodaß hier eine starke Verkehrsbelastung zu erwarten ist), um die gem. § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter vor unzulässigen Lärmimmissionen zu schützen. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, wird auf aktiven Lärmschutz zu Gunsten von passivem Lärmschutz verzichtet.
- Östlich der Großenseer Straße wird zwischenzeitlich die ehemalige Ziegelei u.a. als Discothek genutzt. Zu diesem Bereich gehört eine größere Stellplatzanlage. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, daß sich im Bereich zwischen der Großenseer Straße und der ehemaligen Ziegelei ein Gebäude befindet.

Die Ergänzung des Lärmschutzgutachtens kommt bei Berücksichtigung dieser vorgenannten Situation zu folgenden Aussagen:

Die Zunahme im Beurteilungspegel beträgt tags (kein Discothekenbetrieb) = 0,7 dB (A), nachts, ohne Berücksichtigung der Discothek = 1,5 dB (A), mit Berücksichtigung der Discothek = 0,8 dB (A).

Nach den allgemeinen Erkenntnissen der Akustik ergibt sich aufgrund dieser Zahlenwerte folgende Beurteilung:

Die Pegelzunahme ist tags nicht wahrnehmbar. Dies gilt auch nachts, wenn man den Discothekenbetrieb berücksichtigt.

Berücksichtigt man den Discothekenbetrieb nicht, dann ist die Pegelzunahme nachts bestenfalls als kaum wahrnehmbar einzustufen.

Hilfsweise ist auch eine Beurteilung auf der Grundlage der Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV, § 2 Abs. 1 denkbar. Zu diesem Zweck muß eine Gebietseinstufung für das Gebäude (Großenseer Str. 15) vorgenommen werden:

In den bisher durchgeführten Untersuchungen ist von einer Lage im Außenbereich ausgegangen worden. Nach der 16. BImSchV, § 2 Abs. 2, sind für Außenbereiche Immissionsgrenzwerte von 64 dB (A) tags und 54 dB (A) nachts zugrunde zu legen.

Aus der entsprechenden Bauakte zum Neubau des vorstehenden Gebäudes ist die Nutzung als "Dienstgebäude" (Ziegelmeister) gekennzeichnet. Das weist darauf hin, daß es der ehemaligen Ziegelei zuzurechnen ist und in soweit als Bestandteil eines Gewerbebetriebes gilt. Für Gewerbegebiete betragen die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV 69 dB (A) tags und nachts 59 dB (A).

Für den Fall, daß der Discothekenbetrieb nicht berücksichtigt wird erhält man selbst nach Vorhandensein von Gewerbeansiedlungen Beurteilungspegel, die unter den Immissionsgrenzwerten für Gewerbegebiete liegen. Das bedeutet für den Fall selbst eines Neubaus an der Großenseer Straße, daß keine Lärmschutzmaßnahmen zu fordern sind.

Unabhängig von der Beurteilung unter reinen lärmtechnischen Gesichtspunkten spricht auch die städtebauliche Beurteilung für die Unbedenklichkeit der Verkehrszunahme auf der Großenseer Straße in Höhe des Gebäudes Nr. 15.

Die dargestellte städtebauliche Beurteilung gilt unabhängig davon, ob das Gebäude als in einem Gewerbegebiet (zur ehemaligen Ziegelei gehörig) oder als im Außenbereich befindlich einzustufen.

Es wird festgesetzt, daß die Fenster von Schlafräumen, bezogen auf die jeweils nahegelegene Straße (L 93 oder Straße A), nach Gebäudeseitenfronten bzw. straßenabgewandten Gebäudefronten hin zu orientieren sind.

Weiterhin werden im Gewerbegebiet Lärmpegelbereiche nach der Tabelle unter Punkt 4 (Teil B-Text) in Verbindung mit der Planzeichnung (Teil -A-) durch den horizontalen Abstand zur Straßenmitte der jeweiligen Straße festgelegt; hier sind die Anforderungen nach DIN 4109(11/89) an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die unterschiedliche Raumnutzung entsprechend der Einstufung zu erfüllen.

Das Gutachten einschl. der Ergänzungen werden der Begründung als Anlage beigelegt.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nach dem BauGB ergeben sich nicht, weil die "Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn" (WAS) im Auftrage der Gemeinde das gesamte Gelände erwerben und dann erschließen wird. Hierzu wird nach § 124 BauGB ein Erschließungsvertrag sowie ein Ansiedlungsvertrag zwischen der Gemeinde und der WAS abgeschlossen.

Sollte wider Erwarten diese geplante Art der Realisierung nicht möglich sein, ist die Ordnung des Grund und Bodens im Wege gütlicher Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den Eigentümern vorgesehen. Nur wenn dies nicht oder nur zu von der Gemeinde nicht zu vertretenden Bedingungen möglich werden sollte, finden die Maßnahmen, wie sie sich aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnisses ergeben, Anwendung.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die bei der Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten wurden überschlägig durch das Ingenieurbüro Peter Bertz, Lübeck, wie folgt ermittelt:

- |    |  |                    |
|----|--|--------------------|
| a) | Herstellung der Erschließungsstraßen einschließlich Gehwege, Parkstreifen und Wendeanlage    | ca. DM 3.039.000,- |
| b) | Herstellung der Regenrückhaltebecken   | ca. DM 1.982.000,- |
| c) | Herstellung der Oberflächenentwässerung einschl. Grundstücksanschlüsse                       | ca. DM 1.980.000,- |
| d) | Herstellung der Schmutzwasserleitungen einschl. Grundstücksanschlüsse                        | ca. DM 1.676.000,- |
| e) | Herstellung der Straßenbeleuchtung   | ca. DM 200.000,-   |
| f) | Herstellung von Grünanlagen, Straßenbegleitgrün und Realisierung der sonstigen Anpflanzungen | ca. DM 327.000,-   |

- g) Herstellung und Bepflanzung  
der festgesetzten Knicks ca. DM 24.000,-

Anmerkung: Die erforderlichen Pflegekosten zu den Positionen f und g für die ersten 10 Jahre (ca. DM 110.000,-) sind bei der Ermittlung der o.g. Kosten nicht erfaßt worden.

Somit entstehen voraussichtlich Erschließungskosten in Höhe von

**ca. DM 9.228.000,-**

Die Gemeinde trägt hiervon mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 BauGB.

Die übrigen Kosten werden nach den Satzungen der Gemeinde auf die Anlieger umgelegt bzw. im Rahmen des Erschließungsaufwandes geregelt.

#### **11. Realisierung des Bebauungsplanes**

Die Realisierung des Bebauungsplanes (Herstellung der Erschließungsanlagen und Baureifmachung der Baugrundstücke) soll in mehreren zeitlich von einander getrennten Bauabschnitten, dem jeweiligen Bedarf an Gewerbeflächen angepaßt erfolgen. Der erste (südlich gelegene) Abschnitt soll unmittelbar nach erfolgter Anzeige des Bebauungsplanes nach § 11 BauGB erfolgen.

Durch diese abschnittsweise Erschließung ist zu erwarten, daß auch die Aufhebung eines Teilbereiches des im Norden liegenden landwirtschaftlichen Weges und damit die teilweise Neutrassierung erst mit dem letzten Bauabschnitt erfolgen wird.

Ggf. soll für den 1. Bauabschnitt von der Möglichkeit der "vorzeitigen Erschließung" nach § 125 (2) BauGB Gebrauch gemacht werden.

Die Gemeinde rechnet damit, daß das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 31 (und zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes) im 3. Quartal 1991 abgeschlossen werden kann.

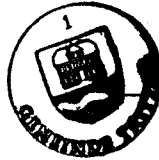
#### **12. Hinweise / Sonstiges**

- a) Die Gemeinde Trittau empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstücks auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe (z. B. Erdgas) zu verwenden.

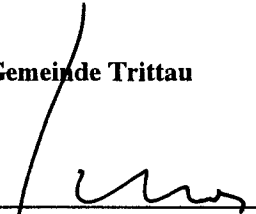
13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung  
Trittau am 10.10.91 u. 29.6.93.

Trittau, den 30.6.1994



Gemeinde Trittau

  
Bürgermeister

14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

**PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN**

**Büro für Bauleitplanung**


**Rapsacker 12a, 2400 Lübeck 1**

**Tel. 0451 / 87 9 87-0**

Aufgestellt am:	05.04.1990
zuletzt geändert/	12.07.1990
ergänzt (Stand) am:	13.05.1991

11.09.1991	
(Verfügung Plangenehmigungsbehörde)	15.07.1992

Lübeck, den 20.11.91

  
Planverfasser