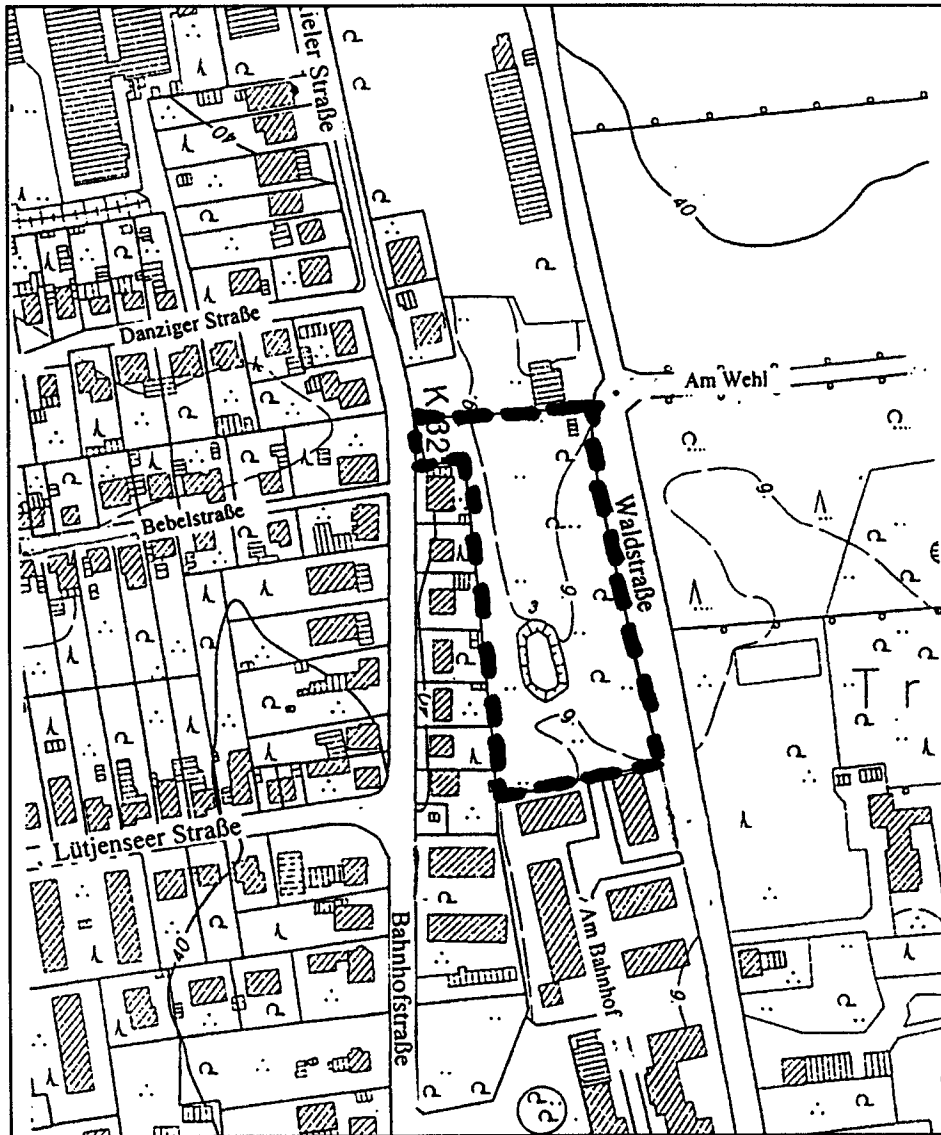


Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 37 "Östlich Kieler Straße"
der
Gemeinde Trittau



Übersichtsplan maßstabslos

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**

15.03.2001

Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

- 1.0** Allgemeine Grundlagen
- 1.1** Rechtsgrundlagen
- 1.2** Übergeordnete Planungsgrundlagen
- 1.3** Lage des Geltungsbereiches
- 1.4** Planungsziele

- 2.0** Planinhalte
- 2.1** Bebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2** Städtebauliche Daten
- 2.3** Gestaltung
- 2.4** Grünordnung
- 2.5** Altlasten
- 2.6** Lärmschutz
- 2.7** Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

- 3.0** Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- 4.0** Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- 5.0** Kosten

Architektur + Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
Graumannsweg 69 - 22087 Hamburg
Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105
www.hamburg@archi-stadt.de

1.0 Allgemeine Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage des Vermessungsbüros Ruwoldt & Brüning, Bad Oldesloe.

Mit den Untersuchungen zur Altlastenproblematik im Planbereich wurden das IKU Ingenieurkontor für Umweltplanung GmbH, Kiel, und das umwelt ingenieur consult, Kiel, beauftragt.

Die lärmtechnischen Untersuchung wurde vom Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek bearbeitet.

Mit der Ausarbeitung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan ist das Landschaftsplanungsbüro Hess und Jacob, Norderstedt, beauftragt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Büro für Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum, Hamburg, beauftragt.

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trittau hat in ihrer Sitzung am 24.09.1998 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 37 "Östlich Kieler Straße" für das Gebiet - zwischen der Kieler Straße und Waldstraße, im Süden begrenzt durch die Nordgrenze des Bebauungsplanes Nr. 30 (Baugebiet am Bahnhof) im Norden bis in Höhe der Einmündung der Straße Am Wehl in die Waldstraße.

1.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Regionalplanung

Die Regionalplanung stuft Trittau als Unterzentrum ein. Der Ort übernimmt damit die Aufgabe, seinen Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Bedarfs (Grundversorgung) zu versorgen. Weiterhin soll die Siedlungstätigkeit der Gemeinden künftig stärker auf den zentralen Ort konzentriert werden. Die Verantwortung des Ortsteiles Trittau besteht folglich in der Vorhaltung ausreichender Wohnbau- und Gewerbeflächen. Die Planungsabsicht, die die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 verfolgt, steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Trittau in seiner 7. Änderung aus dem Jahr 1985 stellt die Flächen des Bebauungsplans als Wohnbau- und Grünflächen dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Trittau. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an Waldflächen des Trittauer Staatsforstes, die den Rand der bebauten Ortslage markieren.

Im Süden grenzt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 mit bereits realisierter verdichteter Bebauung an.

Im Westen führt nach straßenbegleitender Einfamilienhausbebauung die Kieler Straße am Plangebiet vorbei.

Nördlich angrenzend liegt am Ortsausgang von Trittau das Gewerbegebiet Nord.

1.4 Planungsziele

Der Planungsausschuss hat sich in der jüngeren Vergangenheit mehrfach mit der Entwicklung ortsplanerischer Konzeptionen für diesen Bereich befasst, u.a. wegen der Ausweisung eines Kinderspielplatzes an der nördlichen Plan- gebietsgrenze des südlich gelegenen rechtskräftigen B-Plans Nr. 30. Diese Absicht und die im Flächennutzungsplan folgenden vorbereiteten Pla- nungsziele sollen im Zuge dieses Bebauungsplanes festgesetzt werden.

Um entsprechendem Bedarf an Wohnfläche in Form von aufgelockerter Be- bauung, Einfamilien- und Doppelhäusern, gerecht zu werden, ist im Sinne ei- nes sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an eine Verdichtung bzw. Auffüllung von noch unbebauter Siedlungsfläche innerhalb des Ortsgebietes gedacht.

Die vorhandenen flächigen Gehölzbestände und Einzelbäume sollen gegen ei- ne akute Gefährdung und schleichende Zerstörung durch gezielte Festsetzun- gen im Bebauungsplan gesichert werden.

2.0 Planinhalte

2.1 Bebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung müssen zweierlei berück- sichtigen: 1. das Ziel, der Nachfrage an Wohnen in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern gerecht zu werden und 2. Wohnen im direkten Bezug ein- erseits zu Gewerbe, andererseits zum östlich angrenzenden Wald zu sichern. Einflusspunkte sind hier Emissionen des nördlich angrenzenden Gewerbege- bietes, die neu entstehende Wohnbebauung und der Übergang zur Landschaft.

Der gesamte Bereich des Baugebietes ist als Allgemeines Wohngebiet festge- setzt. Vorgesehen ist die Gliederung des Gebietes in offener Bauweise mit Einzel-, und Doppelhausbebauung.

Die in dem Text (Teil B) benannten Ausschlüsse (Ziff. 1.1) von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wur- den getroffen, da sich Vergleichbares bereits in unmittelbarer Umgebung be- findet.

Die weiteren Ausschlüsse (Ziff. 1.2) von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

Die Festsetzung von einzelnen überbaubaren Flächen sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die unerwünschte Grundstücksaufteilungen und damit Zusammenlegungen von Grundstücken mit entsprechend größerer Be- bauung und struktursprengenden Gebäuden verhindert.

Die Festsetzung der maximalen Grundfläche (GR) der Gebäude ermöglicht gleichmäßige überbaubare Flächen, angepasst an die Grundstücksgröße.

Im Plangebiet ist ein Vollgeschoss zulässig mit einer festgesetzten Firsthöhe von maximal 9,00 m. Ausschlaggebend ist hier die Anpassung an das beste- hende Umfeld im Westen, sowie das Bestreben, den Eingriff in das Land-

schaftsbild am Übergang zum Wald im Osten so gering wie möglich zu halten.

Aufgrund der städtebaulichen Absicht, diesen Planbereich als Einzel- und Doppelhausgebiet auszuweisen und um eine mögliche ungewollte Verdichtung durch Errichtung von mehreren kleinen Wohnungen pro Gebäude mit den entsprechenden Folgeproblemen (Stell- und Parkplatzzahl) zu vermeiden, wird in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 4.1 eine Einschränkung der Wohneinheiten vorgenommen.

2.2 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Die Flächen teilen sich überschlägig wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet	= 0,7 ha
Verkehrsfläche	= 0,1 ha
öffentliche Grünfläche	= 0,5 ha

Geltungsbereich gesamt	= 1,3 ha

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen, wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes Wohnraum für ca. 43 Einwohner geschaffen. Dies kann allerdings nur eine Schätzgröße bezüglich des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses sein.

2.3 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Einfriedungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text Teil B formuliert worden.

Mit Hilfe der gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, dass sich die neu zu errichtenden Gebäude in die gewachsenen Strukturen harmonisch einfügen, so dass der homogene Gesamteindruck des Ortsbildes erhalten bleibt.

Um dennoch einen architektonischen Spielraum zu gewährleisten, sind untergeordnete Anbauten auch aus Glas zulässig mit einer geringeren Dachneigung.

Es geht darum, ortsbildstörende Extreme in Material- und Farbwahl zu vermeiden. Persönlichkeit soll sich in architektonischen und handwerklichen Details dokumentieren. Somit beschränken sich die gebäudebezogenen Festsetzungen im wesentlichen auf die Dachneigung und die Eindeckung mit Pfannen sowie auf Fassadenmaterialien und Farben.

2.4 Grünordnung

Im Zuge des gültigen Flächennutzungsplanes ist die zu beplanende Fläche als Baufläche ausgewiesen.

Im südwestlichen Bereich ist ein ca. 500 qm großer öffentlicher Kinderspielplatz und nördlich des Gebietes ein ca. 1.000 qm großer Kinderspielplatz vorgesehen. Damit möchte die Gemeinde den Bestimmungen des Jugendförder-

gesetzes Rechnung tragen und Kindern und Jugendlichen Gelegenheit zum Spielen im Freien anbieten, damit sie ihre körperlichen und geistigen Fähigkeiten entwickeln können sowie zu kreativem und sozialem Handeln angeregt werden. Außerdem soll der nördliche Kinderspielplatz einen harmonischen Abschluss zum Gewerbegebiet bilden.

Ein weiterer besonderer Schwerpunkt sind die östlich gelegenen flächigen Gehölzbestände, die als öffentliche Grünfläche gesichert sind. Die Flächen sollen in ihrem naturhaften Charakter als gehölzgeprägte Grünfläche erhalten bleiben.

In Zusammenhang mit dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Wald i.S. des Waldschutzgesetzes wird ein Waldschutzstreifen zur Bebauung von 30 m bzw. 20 m notwendig, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig. Dadurch wird ein größtmöglicher Anteil an Versickerungsfläche erhalten. Der Anteil an durchwurzelbaren Flächen wird erhöht und außerdem bewirkt der offene Bodenaufbau durch geringere Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas.

Weitergehende Erläuterungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen unvermeidbarer Eingriffe werden im Grünordnungsplan behandelt.

Zur Kompensation des ermittelten Ausgleichsdefizits soll von der Gemeinde von der Möglichkeit der räumlichen Abkoppelung von Eingriff und Ausgleich Gebrauch gemacht werden. Hierzu wird derzeit durch das Büro Bielfeldt + Berg ein Ausgleichsflächenkonzept für die Gemeinde Trittau planerisch konkretisiert, welches zukünftig als Ökokonto für verschiedene Eingriffsvorhaben zur Verfügung stehen soll. Das Ausgleichsflächenkonzept umfasst einen Teil der Billeniederung, für den der Landschaftsplan großflächige Entwicklungs- und Extensivierungsmaßnahmen vorsieht. Bei den für den Ausgleich der Eingriffe des B-Plans Nr. 37 in Aussicht genommenen Flächen handelt es sich um das Flurstück 433/40 Flur 10 Gemarkung Trittau (Billwiese) mit einer Grundstücksgröße von 15.881 qm sowie das Flurstück 423/26 Flur 7 Gemarkung Trittau (Grünland am Schlachtergraben) mit einer Flächengröße von 17.241 qm (zusammen 33.122 qm). Da die Flächen aufgrund ihrer jetzigen Grünlandnutzung ein geringeres Aufwertungspotential haben, sind sie nur zu 50% anrechenbar, so dass sich ein Ausgleichsflächenwert von insgesamt 16.561 qm ergibt.

Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde. Die planerische Sicherung dieser Flächen, die gleichzeitig auch rechtliche Grundlage für die Refinanzierung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen ist, erfolgt durch eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung im Grünordnungsplan und B-Plan, d.h. das errechnete Defizit von 16.364 qm wird den bezeichneten Flächen des Ausgleichsflächenkonzepts zugeordnet.

Die Konkretisierung der durchzuführenden Maßnahmen ist auf der Grundlage des Ausgleichsflächenkonzepts der Gemeinde vorzunehmen.

Abschließend ist festzustellen, dass mit den im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 37 enthaltenen Maßnahmen sowie den dem B-Plan zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die durch den B-Plan Nr. 37 ermöglichten Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes in quantitativer und qualitativer Hinsicht voll erbracht wird. Defizite für den naturschutzrechtlichen Ausgleich verbleiben dann nicht mehr.

2.5 Altlasten

Nach den vorliegenden Gutachten zur Altlastenproblematik vom 01.02.2000 und 02.03.2001 liegen im Bereich des historischen Bahnhofgeländes (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) keine Altlastverdachtsflächen im Bereich der ehemaligen Ladestraße, des Lagerschuppens, der Laderampe und der Gleisanlagen vor.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wird aus gutachterlicher Sicht für das Plangebiet folgende Aussage getroffen:

Der Untersuchungsbereich nördlich des ehemaligen Bahnhofs Trittau kann aus dem Altlastenverdacht entlassen werden, da keine Verdachtsflächen mit konkretem Altlastenverdacht ermittelt werden konnten.

Im Rahmen des Bebauungsgebietes ist eine Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. §5 Abs.1 BauGB nicht gegeben. Bei den geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet kann das Antreffen von kleinräumigen Auffälligkeiten nicht ausgeschlossen werden. Daher sollten diese Bereiche bei Bau durchführung ggf. separiert durch einen Altlastensachverständigen bewertet werden.

2.6 Lärmschutz

Der Plangeltungsbereich ist maßgeblichen den Immissionen des Verkehrs der Kieler Straße ausgesetzt.

Der Gewerbelärm einer im Flächennutzungsplan nördlich dargestellten Baufläche kann nach dem vorliegenden Gutachten vom 20.09.2000 vernachlässigt werden. Folgendes lässt sich aus dem Gutachten feststellen:

- Die Verkehrsschallimmissionen führen für die geplante Wohnbebauung nur zu geringfügigen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 Teil 1. Überschreitungen von mehr als 2 dB(A) ergeben sich lediglich für die Nord- und Westfronten der beiden nördlichsten Gebäude.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind vor diesem Hintergrund nicht angemessen und aufgrund der bestehenden vorgelagerten Bebauung auch nicht möglich.

Für die betreffenden zwei Gebäude wird das erforderliche Schalldämmmaß des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 festgesetzt, auch wenn die Anforderungen aufgrund der Wärmeschutzbestimmungen erfüllt sein können.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts eingehalten.

- Die plangegebene Vorbelastung durch die gewerbliche Baufläche im Norden des Plangeltungsbereiches führt selbst dann nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für gewerbliche Lärmeinwirkungen im Plangebiet, wenn eine Rücksichtnahme auf das vorhandene Wohngebäude Kieler Straße 14 außerhalb des Plangebietes nicht berücksichtigt wird.

2.7 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Das Baugebiet wird über die aus dem Bebauungsplan Nr. 30 entwickelte Anliegerstraße, Am Bahnhof, für den Individualverkehr erschlossen. Diese wird in das Plangebiet hinein verlängert und endet in einem Wendekreis mit dem äußeren Wendekreisradius von 10,5 m. Er ist damit so bemessen, dass dreiachsige Müllfahrzeuge und die überwiegende Zahl zugelassener Lastkraftwagen wenden können.

Von der Waldstraße aus wird für den Fahrverkehr jegliche Anbindung an das Baugebiet ausgeschlossen. Von der westlich angrenzenden Kieler Straße aus ist lediglich eine fußläufige Anbindung zum Gebiet geplant.

Der bestehende überregionale Radwanderweg in Nord-Süd-Richtung wird über das neue Baugebiet, durch die öffentliche Grünfläche weitergeführt.

Eine Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV besteht in Form zweier Busverbindungen: Linie 901 Trittau - Linau - Sandesneben und Linie 8069 Trittau - Bad Oldesloe.

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Die 8 öffentlichen Parkplätze sind im Straßenraum entlang der Planstraße und am Wendekreis festgesetzt.

3.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Sandesneben.

b) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Trittau angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler.

c) Oberflächenentwässerung

Um die durch die Bebauung hervorgerufenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu minimieren und die Auswirkungen der Flächenversiegelung zu mindern, ist das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende, nicht schädlich belastete Oberflächenwasser, zu versickern.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schlesweg AG.

e) Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt, ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

f) Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH Bad Oldesloe (AWS). Die Abfallentsorgung ist durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Die erforderlichen Behälter für die Entsorgung der verschiedenen Abfallarten, werden in der Ausführungsplanung an geeigneter und sinnvoller Stelle plaziert.

g) Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

4.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

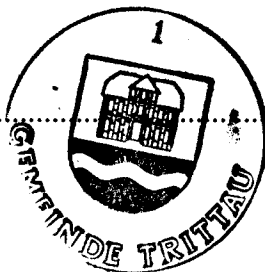
Da die Gemeinde Eigentümerin der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geworden ist, werden keine Maßnahmen nach den §§ 45 ff. bzw. 85 ff. BauGB notwendig.

5.0 Kosten

Im Rahmen der Erschließung nach den §§123 und 127 ff. BauGB fallen Erschließungskosten ohne den Grunderwerb und die Trinkwasserversorgung in Höhe von brutto ca. DM 583.000,00 an. Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Baustelleneinrichtung:	DM	30.000,00
Freimachen des Baufeldes und		
Oberbodenarbeiten:	DM	85.000,00
Erdarbeiten:	DM	80.000,00
Entwässerung:	DM	177.000,00
Beleuchtung:	DM	30.000,00
Straßenbau:	DM	<u>181.000,00</u>
Summe :	DM	<u>583.000,00</u>

Trittau, den 08.10.01



Der Bürgermeister
(Schop)