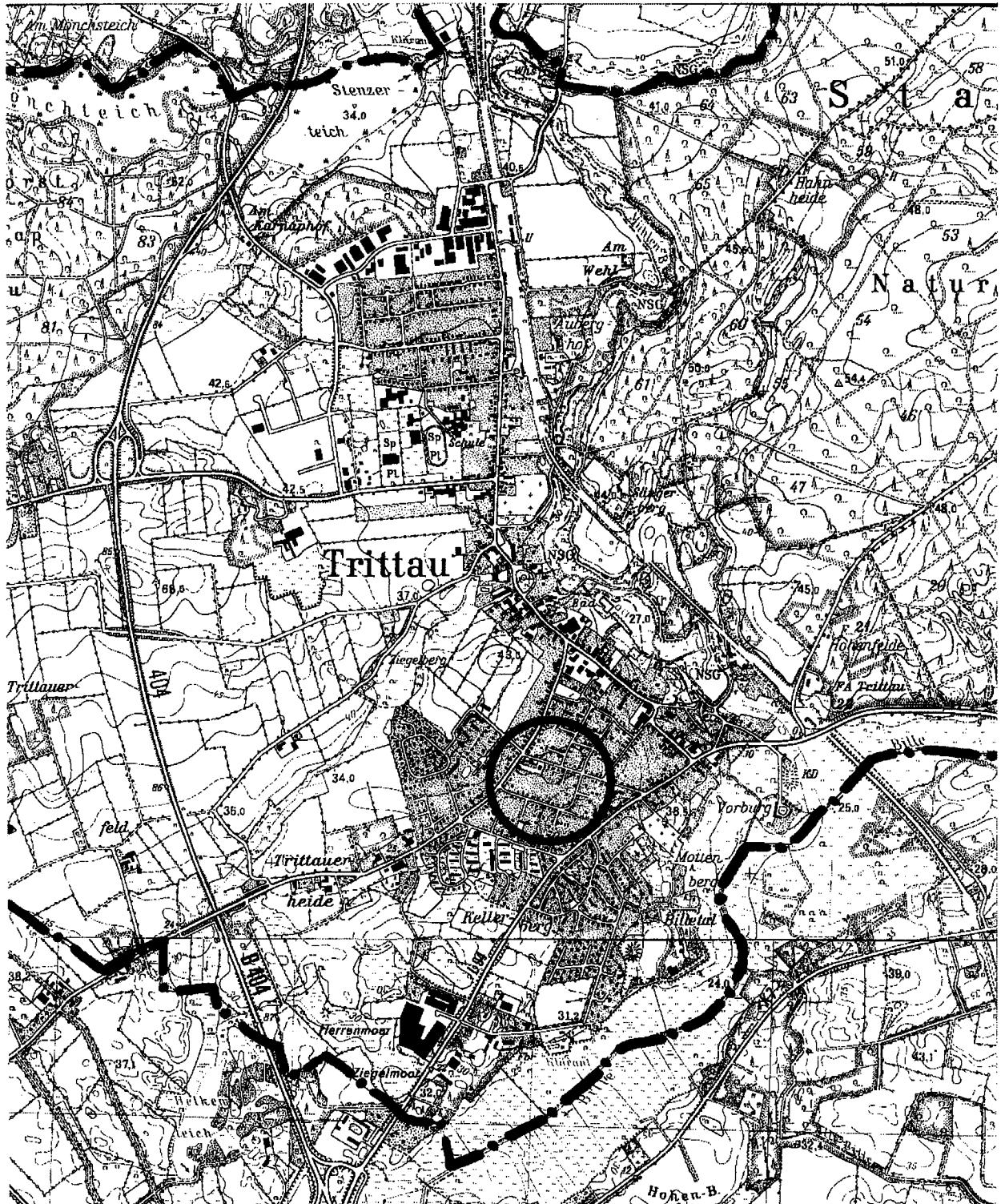


**BEGRÜNDUNG**

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	4
3.	Planinhalt	5
a.	Städtebau	5
b.	Immissionen/Emissionen	6
c.	Altablagerung	6
d.	Verkehrliche Erschließung	7
4.	Ver- und Entsorgung	7
5.	Kosten	8
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	8
7.	Billigung der Begründung	8

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Trittau wurde in den 70er Jahre aufgestellt. In diesem Bebauungsplan ist eine umfangreiche Neuordnung des Quartiers Hamburger Straße, Herrenruhmweg, Rausdorfer Straße vorgesehen. Die Festsetzungen sehen insbesondere eine Aufschließung der großen Grundstücke durch zusätzliche Verkehrsflächen tlw. ohne Beachtung der Eigentumsverhältnisse vor. Diese Festsetzungen wurden bislang nur ansatzweise realisiert. An die Gemeinde wurden verschiedene Bauvoranfragen für Bebauungen in zweiter Reihe herangetragen, die wegen fehlender Erschließung abgelehnt werden mussten. Daher hat die Gemeinde sich entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 neu aufzustellen. In einem ersten Abschnitt umfasst der Bebauungsplan Nr. 12A den Bereich zwischen Herrenruhmweg, Finkenweg und Lerchenstraße. Wesentliche Planungsziele sind die städtebauliche Ordnung der Straßenrandbebauung und die Nachverdichtung im Blockinnenbereich mit Festlegung der Erschließung.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Trittaus. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor. Die Planänderungen umfassen im Wesentlichen Änderungen der Erschließung. Die geplanten Vorhaben widersprechen den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht.

## c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Flächen des Plangebietes sind als Wohnbauflächen und in einem Teilbereich an der Rausdorfer Straße als Gemischte Bauflächen dargestellt. Außerdem ist das Symbol für einen Spielplatz enthalten. Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Reines und Allgemeines Wohngebiet sowie als Mischgebiet festgesetzt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

## d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Süden der zentralen Ortslage zwischen Rausdorfer Straße, Herrenruhmweg, Finkenweg und Lerchenstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,96 ha.

Das Plangebiet umfasst weitgehend Wohnbebauung mit tiefen und großen Gärten. An der Rausdorfer Straße befindet sich ein Gewerbebetrieb (Autohaus mit Werkstatt). Im Herrenruhmweg sind zwei Läden (Getränkemarkt, Kunsthandwerk) vorhanden. Insbesondere entlang Lerchenstraße und Finkenweg wird das Gebiet durch kleine Siedlungshäuser vornehmlich mit Rotsteinmauerwerk und anthrazitfarbenen bzw. roten Satteldächern geprägt.

Die Wohnbebauung stellt sich mit den für die heutige Zeit typischen gepflegten Gartenbereichen dar. Überwiegend werden diese geprägt durch Zierpflanzen, Koniferen und weite Rasenflächen. Nennenswerter erhaltenswerter Großbaumbestand findet sich nicht. Die rückwärtigen Bereiche sind tlw. bereits im Vorgriff auf eine neue Erschließungsstraße einer Bebauung zugeführt worden. Die Erschließung dieser rückwärtigen Bereiche erfolgt tatsächlich über private Zuwegungen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie des Herrenruh- wegs.
Im Osten:	Östliche Straßenbegrenzungslinie des Finkenwegs, östliche Grenze der Flurstücke 12/25, 12/26, 12/73, 12/49, 12/47, 12/45.
Im Süden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie der Lerchenstraße.
Im Westen:	Westliche Straßenbegrenzungslinie der Rausdorfer Straße.

---

## 2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Wesentlichen die Neuordnung der Erschließung. Im Ursprungsplan ist eine öffentliche Straße vom Finkenweg zum Herrenruhweg festgesetzt. Diese Straße ist bislang nicht realisiert. Einige der rückwärtig bereits bebauten Grundstücke sind über die vorderen Grundstücke erschlossen. Es liegen weitere Anfragen für eine Bebauung der Gartengrundstücke vor. Da die im Ursprungsplan vorgesehene Erschließungsstraße nicht mehr dem Planungswillen der Gemeinde entspricht, besteht das Erfordernis der Neuregelung der Erschließung. Die Gemeinde hat mit den Eigentümern ausführliche Gespräche geführt. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entsprechen dem Ergebnis der Abstimmungen.

Das Plangebiet ist in weiten Teilen durch kleine Siedlungshäuser mit einheitlicher Gestaltung geprägt. Diesen Charakter möchte die Gemeinde weitgehend erhalten. Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen unterstützen dieses Planungsziel nicht optimal und werden daher entsprechend modifiziert.

Im Ursprungsplan ist in Zuordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Kinderspielplatz mit Anbindung über zwei Fußwege festgesetzt. Da in den direkt angrenzenden Quartieren nördlich des Herrenruhwegs und südlich der Lerchenstraße Kinderspielplätze vorhanden bzw. geplant sind, hält die Gemeinde den Spielplatz zwischen Lerchenstraße und Herrenruhweg für entbehrlich. Die im Ursprungsplan vorgesehene Erschließungsstraße wird nicht gebaut und die Eigentümer realisieren die Bebauung in zweiter Reihe entsprechend ihren Erfordernissen selbst. Es kann daher von einer schrittweisen Aufschließung ausgegangen werden. Die großen Grundstücke eröffnen zudem ebenfalls Spielmöglichkeiten. Aufgrund der nicht mehr vorgesehenen Erschließungsstraße mit Fußwegen ist eine sinnvolle Anbindung eines Spielplatzes außerdem nicht mehr gegeben. Das Grundstück soll nun analog zu den angrenzenden Bereichen ebenfalls als Baugrundstück festgesetzt werden.

Am Herrenruhweg Nr. 35 befindet sich die im Plan gekennzeichnete Altablagerung Nr. 179. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Kiesgrube, die z. T. mit Hausmüll verfüllt wurde. Zu dieser Altablagerung liegen umfangreiche Gefährdungsabschätzungen vor (Institut für Gewässerschutz

und Umgebungsüberwachung). Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass keine Gefahr für die umliegende Wohnbebauung besteht. Für die direkt betroffenen Gebäude werden die notwendigen Hinweise gegeben. Im Sinne eines vorbeugenden Gesundheitsschutzes werden in der Neuaufstellung des Bebauungsplans im Bereich der Altablagerung zunächst keine zusätzlichen Baumöglichkeiten vorgesehen. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt eine Bebauung der Fläche vorgesehen werden soll, sind konkrete Maßnahmen zur Sanierung der Altlast erforderlich. Der konkrete Umfang der Sanierung und die Kostenträgerschaft sind dabei zu klären.

### **3. Planinhalt**

#### **a. Städtebau**

Neben dem Erfordernis der Änderung der Erschließung des Gebietes möchte die Gemeinde mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes auch den Charakter des Quartiers mit der kleinteiligen Bebauung bewahren. Hierzu werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung entsprechend modifiziert.

Die Art der baulichen Nutzung wird für die vorgesehene Bebauung in zweiter Reihe im Wesentlichen als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Dadurch soll ein Höchstmaß an Wohnruhe gewährleistet werden. Entlang der vorhandenen Straßen mit Ausnahme eines Teilbereichs an der Rausdorfer Straße und angrenzend an das MI-Gebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dort sollen zur Versorgung des Gebietes notwendige Einrichtungen wie Läden, kleine Handwerksbetriebe o. ä. zulässig sein. Um den Bereich nicht durch übermäßiges Verkehrsaufkommen zu belasten, sind die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Ebenso sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig, damit der prinzipiell gewünschte Wohncharakter erhalten bleibt.

An der Rausdorfer Straße befindet sich ein Gewerbebetrieb (Autohaus mit Werkstatt). Das für diesen Bereich im Ursprungsplan festgesetzte Mischgebiet gem. § 6 BauNVO wird in der Neuaufstellung übernommen. Planungsziel ist in diesem Bereich der Erhalt der durchmischten gewachsenen Struktur. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, um das kleinteilige Erscheinungsbild der Rausdorfer Straße zu erhalten.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich in den bereits bebauten Bereichen mit den festgesetzten Grundflächenzahlen am Bestand und lässt angemessene Erweiterungsspielräume zu. In den rückwärtigen Bereichen gewährleistet eine festgesetzte max. zulässige Grundfläche von 150 qm die gewünschte kleinteilige Bebauung. Die max. angestrebte Höhenentwicklung wird durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer max. zulässigen Firsthöhe gesichert. Entlang der Rausdorfer Straße wird aufgrund des z. T. vorhandenen zweigeschossigen Bestands auf eine Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die Festsetzungen zur Firsthöhe sind dort eingehalten.

Die Bauweise unterstützt in den Wohngebieten mit der Festsetzung nur zulässiger Einzelhausbebauung in Verbindung mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden den beabsichtigten Gebietscharakter. Auch das Verkehrsaufkommen insbesondere in den rückwärtigen Bereichen kann dadurch reduziert werden. Lediglich wo bereits vorhanden, sind auch Doppelhäuser zulässig. Im Mischgebiet am Rausdorfer Weg wird eine abweichende Bauweise definiert, die die Länge der Gebäude auf 30 m beschränkt. Mit dieser Festsetzung sollen unmaß-

stäbliche Gebäude verhindert werden, ein für den Gewerbebetrieb aber dennoch ausreichender Spielraum erhalten bleiben.

Für das Wohngebiet zwischen Herrenruhmweg und Lerchenstraße ist die Beibehaltung der kleinteiligen Strukturen geplant. Die Siedlungshäuser in weitgehend einheitlicher Bauflucht prägen insbesondere den Finkenweg, die Lerchenstraße und tlw. den Herrenruhmweg. Zur Unterstützung des Planungsziels werden entlang dieser Straßen, soweit erforderlich, Baulinien festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit ausreichendem Spielraum für Erweiterungen festgesetzt. Angestrebt wird vorrangig ein Anbau an das bestehende Gebäude, um zusammenhängende Gartenflächen zu erhalten. In den rückwärtigen Bereichen für eine Bebauung in zweiter Reihe werden einzelne überbaubare Flächen festgesetzt, um die angestrebte lockere Bebauung zu unterstützen. Im Bereich des Mischgebietes an der Rausdorfer Straße wird die überbaubare Fläche zusammengefasst festgesetzt, damit ein großzügiger Spielraum bei der Platzierung der Gebäude insbesondere für eine gewerbliche Nutzung besteht.

Damit die Straßenräume nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden, Garagen und Carports beeinträchtigt wird, sind solche bauliche Anlagen im Vorgarten unzulässig. Gestaltungsvorschriften werden vorgesehen, um den durch die Siedlungshäuser geprägten Gebietscharakter zu erhalten. Besondere Bedeutung kommt hierbei der getroffenen Festsetzung zu Anbauten an bestehende Gebäude zu, damit die Wirkung des ursprünglichen Gebäudes auf den Straßenraum erhalten bleibt. Die für die Neubebauung vorgesehenen Regelungen dienen der Einfügung der Bebauung in den Bestand.

## **b. Immissionen/Emissionen**

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der Rausdorfer Straße (L 160) und des Herrenruhmwegs berührt. Die Gemeinde Trittau hat für angrenzende Bebauungspläne Lärmschutzgutachten erstellen lassen. Die gemäß dieser Gutachten erforderlichen Festsetzungen sind in der Planzeichnung und im Text getroffen. Dies betrifft passive Schallschutzmaßnahmen. Aktive Maßnahmen scheiden aufgrund der gewachsenen Strukturen aus.

An der Rausdorfer Straße befindet sich ein Gewerbebetrieb (Autohaus und Werkstatt). In direkter Nachbarschaft des Betriebes sind Wohnhäuser bereits vorhanden. Der Betrieb ist daher in seinem Immissionsverhalten bereits heute im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme eingeschränkt. Immissionsprobleme sind der Gemeinde nicht bekannt.

## **c. Altablagerung**

Im Plangebiet befindet sich am Herrenruhmweg Nr. 35 eine Altablagerung (Nr. 179). Der Bereich ist gem. § 9 (5) BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es wurden umfangreiche Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung vorgenommen. Eine Gefahr für die umliegende Wohnbebauung besteht demnach nicht.

In den vorhandenen Gebäuden in ihrem derzeitigen Zustand lässt sich keine Gefahr für die menschliche Gesundheit erkennen. Beim Umbau der Lagerhalle zu Wohnzwecken ist besonders darauf zu achten, keine Wegigkeiten für ausgasende Stoffe zu schaffen, d. h. eine Beschädigung des Fundaments durch Ver- und Entsorgungsleitungen muss verhindert werden. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass Gase eindringen können und sich aufkonzentrieren. Außerdem wird für den Fall, dass die bestehende Asphaltierung um die Lagerhalle herum beseitigt werden soll und Erdarbeiten erfolgen empfohlen, während der Ausführung dieser Arbeiten eine kontinuierli-

che Außenluftüberwachung durchzuführen. Bei der Abfuhr von eventuell anfallendem Bodenaushub muss aufgrund der festgestellten Müllreste mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden.

#### **d. Verkehrliche Erschließung**

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Für die geplante rückwärtige Bebauung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Ausnahmen von den Festsetzungen sind möglich, wenn eine Einigung zwischen Nachbarn nicht erreicht wird und die Erschließung der hinteren Bereiche anders gesichert werden kann. Die Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücksteilen ist tlw. nur nach Abbruch vorhandener Gebäude (Garagen, Nebengebäude) o. ä. möglich. Mit dem gewählten Begriff Vor- und Hinterlieger ist ausgedrückt, dass sowohl die bestehende Bebauung an der Straße als auch die zukünftig geplante Bebauung im rückwärtigen Bereich begünstigt ist.

Die dargestellten Straßenquerschnitte von Rausdorfer Straße und Herrenruhweg berücksichtigen die zur Verfügung stehenden Ausbauplanungen. Flächenerwerb auf privaten Grundstücken ist nicht erforderlich. Im Rahmen dieser Straßenbaumaßnahmen wird es für sinnvoll gehalten, Straßen begleitende Bäume vorzusehen. Auf eine Festsetzung wird verzichtet, da eine Abstimmung auf ggf. vorgesehene Parkstände und Grundstückszufahrten notwendig ist.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Parkplätze stehen im Herrenruhweg und der Rausdorfer Straße zur Verfügung.

An den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossenen Grundstücken sind die Mülltonnen am Fahrbahnrand der zugehörigen Straßen am Abfuhrtag so abzustellen, dass Beeinträchtigungen der Fußgänger nicht entstehen. Auf die Festsetzung von Mülltonnenstandplätzen im Bestand wird verzichtet, da eine derartige Regelung im Nachhinein nicht durchsetzbar ist.

Trittau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die zentralen Wasserversorgungseinrichtungen mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom AG so früh wie möglich mitgeteilt werden.

Der Bauträger wird gebeten, sich vor Baubeginn mit der zuständigen Niederlassung von Kabel Deutschland in Verbindung zu setzen, damit die erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung etc.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Trittau.

Bezüglich der Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers prüft die Gemeinde, ob eine Versickerung sinnvoll ist und trifft ggf. entsprechende Regelungen. Sonst erfolgt die Ableitung über die vorhandenen Einrichtungen.

Die Stromversorgung erfolgt durch EON/Hanse. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage zu erfragen.

Die Gasversorgung erfolgt durch EON/Hanse. Im Plangebiet befinden sich vorhandene Gasleitungen, die in der Lage verbleiben müssen. Vor Bauarbeiten ist die genaue Lage der Leitungen zu ermitteln. Geltende Sicherheitsvorschriften sind zu beachten.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

### 5. Kosten

Die bislang unbebauten Grundstücksflächen werden privat durch die jeweiligen Eigentümer erschlossen und bebaut. Durch den Bebauungsplan sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

### 6. Naturschutz und Landschaftspflege

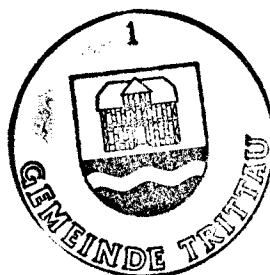
Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz 2002 ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 Bundesnaturschutzgesetz entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12A kommt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu einer Eingriffssituation, da der Ursprungsplan bereits Baurechte über den Bestand hinaus schafft. Eine Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig. Eine UVP ist nicht erforderlich.

### 7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12A der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 06.05.2004 gebilligt.

Trittau, 29. 10. 04

Planverfasser:

*(Bernd Geister)*  
1. stellv. Bürgermeister

PLANLABOR  
STOLZENBERG  
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER