

BEGRÜNDUNG

Endgültige Planfassung

zum Bebauungsplan Nr. 30 "Am Bahnhof" (Neuaufstellung) der
Gemeinde Trittau, für das Gebiet: östlich der Bahnhofstraße,
südlich des Grundstücks Kieler Str. 2 (Flurstücke 64/15, 64/13),
südlich des Flurstücks 64/78, westlich Waldstraße (inklusive),
nördlich der Flurstücke 64/76, 64/73, 208/61



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10000

Stand: 30. November 1993 /
24. Februar 1994 /
17. Oktober 1994 /
20. Dezember 1994

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BAUM EWERS GRUNDMANN GMBH
Weidenallee 26a 20357 Hamburg

Begründung gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB)
vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)

INHALT:

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Planungsgrundlagen

1.3 Bestand

2.0 PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

3.1 Erschließung

3.2 Bebauung

3.3 Flächenbilanz

3.4 Schallschutz

3.5 Grünfestsetzungen

4.0 BODENORDNUNG

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

6.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Anlagen:

- Grünordnungsplan (GOP), Landschaftsarchitekt H.R. Bielfeldt
- Lärmtechnische Untersuchung, Masuch + Olbrisch,
Ingenieurgesellschaft mbH,
- Lärmtechnische Stellungnahme, Masuch + Olbrisch,
Ingenieurgesellschaft mbH

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis:

Nachdem die nach § 33 BauGB genehmigte Errichtung eines Verbrauchermarktes auf den ehemaligen Flächen der Deutschen Bundesbahn im Rohbaustand per Gerichtsbeschluss gestoppt und unrealisierbar geworden ist, soll dieser Bereich städtebaulich neu geordnet werden. Dazu beschloß die Gemeindevertretung am den Bebauungsplan Nr. 30 "Am Bahnhof" neu aufzustellen.

Dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung soll dabei besonders Rechnung getragen werden. Aus diesem Grunde wird das Aufstellungsverfahren für diesen Bauleitplan gemäß § 2 BauGB-MaßnahmenG beschleunigt durchgeführt.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame 2. Flächennutzungsplan der Gemeinde Trittau trat am 17.11.1976 in Kraft. Der Bebauungsplan weicht in seinen Festsetzungen von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Aus diesem Grunde bedarf der Bebauungsplan gemäß § 1 (2) BauGB-MaßnahmenG der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde entsprechend § 6 (2) und (4) des Baugesetzbuches (BauGB). Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466)

Das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz BauGB-MaßnahmenG vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung von 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Trittau vom 23. Januar 1984.

1.2 Planungsgrundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen, topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine von den Vermessungs-Ingenieuren Grob + Teetzmann erstellte Plangrundlage (Flurkarte M 1: 500).

Die im Gebiet vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 20 cm sind in die Kartengrundlage eingemessen worden.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung in Oldenburg beauftragt.

Bearbeitung: J. Claussen, Büro A+S Hamburg, Weidenallee 26a, 20357 Hamburg, Tel. 040/44 14 19

1.3 Bestand

Auf den ehemaligen Flächen der Deutschen Bundesbahn, nördlich und östlich des ehemaligen Bahnhofs steht westlich der Waldstraße ein Verbrauchermarkt mit einer entsprechend groß ausgelegten Stellplatzanlage. Als das genehmigte Bauvorhaben gerichtlich gestoppt wurde, war die Stellplatzanlage mit der dazugehörigen Oberflächenentwässerung inklusive Regenrückhaltebecken bereits fertiggestellt. Die Rohbaumaßnahme für den Verbrauchermarkt war ebenfalls abgeschlossen. Wegen des langen Leerstands und der Nichtinbetriebnahme des Stellplatzes sind die baulichen Anlagen mittlerweile abgerissen worden.

Westlich des ehemaligen Verbrauchermarktes besteht direkt an der Grundstücksgrenze zu den Wohnbaugrundstücken ein Lärmschutzwall. Per Gerichtsurteil wurde entschieden, daß es sich um eine bauliche Anlage handelt, die die vorgeschriebenen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken nicht einhält.

Im ehemaligen Bahnhofsgebäude befindet sich im Erdgeschoß eine Gaststätte, eine Automaten-Spielhalle und im Obergeschoß die Wohnung des Eigentümers. Das Dach ist begrünt.

Südlich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes besteht eine gewachsene Einzelhausbebauung auf großflächig geschnittenen Grundstücken entlang der Bahnhofstraße.

Der ehemalige Bahnhofsvorplatz (Am Bahnhof) ist Wendeanlage und Endhaltestelle für verschiedene Bus-Linien des öffentlichen Personennahverkehrs. Das nördliche Eckgrundstück im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Am Bahnhof war durch einen Reifenhandels- und Montagebetrieb belegt und soll mit einem Geschäfts- und Wohnhaus neu bebaut werden.

Südlich des Abzweigs der Lütjenseer Straße bestehen 11 Reihenhäuser in zwei West-Ost ausgerichteten Zeilen.

Rückwärtig zu den südlich des ehemaligen Bahnhofs, an der Bahnhofstraße belegenen Grundstücke, besteht ein rund 2 m breiter Rad- und Gehweg, der eine Verbindung zur ehemaligen Bahntrasse nach Süden herstellt.

Zur Waldstraße besteht keine Verbindung für den Fahrverkehr.

Der Planungsbereich wird von zum Teil großkronigem Baumbestand geprägt. Wichtiger Baumbestand sind die Linden auf der östlichen Seite der Bahnhofstraße, je eine Linde auf den Grundstücken Bahnhofstraße Nr. 13 und Nr. 15, zwei Buchen nördlich des Bahnhofsgebäudes und drei Eichen östlich des Bahnhofsgebäudes. Eine wichtige Gehölzkulisse besteht entlang der Waldstraße, die den Rand der bebauten Ortslage markiert.

2. PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

Planungsanlaß ist die Zielsetzung der Gemeinde, den derzeitigen Status quo städtebaulich geordnet zu verändern. Grundlage dieser Entscheidung ist der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung und der Wille, den vorhandenen städtebaulichen Mißstand der ehemaligen Magnet-Markt-Fläche zu beseitigen. Aufgrund der zahlreichen Nachfragen nach Wohnraum sieht sich die Gemeinde einem dringenden, kurzfristigen Bedarf an Baugrundstücken gegenüber. Die Anfragen werden seit Anfang 1993 in der Verwaltung registriert.

Das letzte Bebauungsgebiet (B-Plan Nr.28 "Hasenberg") in der Gemeinde Trittau wurde Anfang der 80er Jahre planungsrechtlich ausgewiesen. Der Bereich ist seit einiger Zeit bebaut. Einzelne Baulücken werden je nach Verfügbarkeit bebaut. Die Gemeinde stellt fest, daß ein dringender Wohnbedarf im Ort besteht.

Planungsziel ist die Schaffung einer verdichteten Wohnbebauung in zwei- bis dreigeschossiger Ausführung, unter Berücksichtigung des dringenden kurzfristigen Bedarfs an Baugrundstücken und Mietwohnungen. Der Grundsatz nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden (§ 1(5) BauGB) soll in dieser zentralen Lage des Ortes Vorrang haben.

Die bestehenden Nutzungen entlang der Bahnhofstraße sollen mit einer angemessenen Entwicklungsmöglichkeit städtebaulich geordnet und planungsrechtlich gesichert werden.

Gemäß Landesplanung in Schleswig-Holstein (1988), Regionalplanungsraum I, wird unter Ziffer 4.5.3 Kreis Stormarn, Abs. 6, in Bezug auf Trittau folgendes geäußert:

"... Die im äußeren Achsenzwischenraum gelegene Gemeinde Trittau ist als Unterzentrum eingestuft.

...

Es ist darauf zu achten, daß hier ausreichend Bauflächen zur Verfügung stehen, um dem Siedlungsdruck in den umliegenden Nachbargemeinden entgegenzuwirken. ..."

Weitere Planungsziele sind:

- Erschließung des neuen rückwärtigen Wohngebiets über eine in Mischnutzung auszubauende Wohnstraße ohne Anschluß an die Waldstraße für den Fahrverkehr.
- Erstellung von mindestens 100 Wohneinheiten in Geschoßwohnungsbauten und Reihenhäusern zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung (verdichtete Bebauung).
- Unterbringung der notwendigen privaten Stellplätze zum Geschoßwohnungsbau, überwiegend in Tiefgaragen.
- Neuordnung der räumlichen Eingangssituation an der Bahnhofstraße zum ehemaligen Bahnhof (Auslagerung des Reifenhandelsbetriebes).
- Ausbau eines Rad- und Gehwegs parallel zur Bahnhofstraße.
- Sicherung des Gebäudebestandes entlang der Bahnhofstraße.

- Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen entlang der Bahnhofstraße.
- Minimierung von Eingriffsfolgen durch die Baumaßnahme und Verbesserung der ökologischen Situation zwischen ehemaligem Bahnhof und Waldweg durch Aufhebung der großflächigen Versiegelung.

3. ENTWICKLUNG DES PLANES

3.1 Erschließung

Die bestehenden Straßen Bahnhofstraße und Vorplatz des Bahnhofs (Am Bahnhof) sowie die Waldstraße wird planerisch nicht verändert.

Von der Waldstraße aus wird für den Fahrverkehr jegliche Anbindung an die Baugebiete ausgeschlossen. Lediglich der von Norden kommende überregionale Radwanderweg, der in diesem Bereich auf der Waldstraße geführt wird, wird nördlich des bestehenden Regenrückhaltebeckens über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehweg) an die ehemalige Bahntrasse (Flurstück 64/63) angebunden.

Das Grundstück des ehemaligen Verbrauchermarktes wird durch eine Wohnstraße erschlossen, die als Mischfläche für den Fahrverkehr und den nicht motorisierten Verkehr einheitlich mit kleinteiligem Pflastermaterial ausgebaut werden soll. Die notwendigen öffentlichen Parkplätze werden an dieser Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Im Norden und Süden endet die Erschließungsfläche in einer platzartigen Wendeanlage, so daß Ver- und Entsorgungsfahrzeuge problemlos wenden können.

Nach Norden hin besteht die Möglichkeit, die Verkehrsfläche in das Flurstück 64/78 und folgende (ehemaliges Bundesbahngelände) fortzuführen. Die Gemeinde beabsichtigt, auch diese anschließenden Flächen zu überplanen und städtebaulich geordnet zu entwickeln.

Notwendigerweise muß die Erschließung für den nördlich anschließenden Bereich durch die hier geplanten Wohnstraßen geführt werden. In bezug auf die Regenwasser- und Schmutzwassersiele zwingen die vorhandenen Anschlußpunkte zu einer Höhe der Fahrbahn vor dem Gebäude Nr. 1 von 38,00 m ü.NN. Gemäß Systemschnitt als Darstellung ohne Normcharakter war ursprünglich eine Erschließungsflächenhöhe von 37,55 m ü.NN vorgesehen.

Eine eindeutige Trennung zwischen Erschließungsstraße und Waldstraße ist durch die öffentliche Grünfläche nördlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens sichergestellt. Südlich dieser öffentlichen Grünfläche wird der überregionale Radwanderweg von der Waldstraße auf den Wohnweg geführt. Entlang der gesamten westlichen Straßenbegrenzungslinie der Waldstraße wird per Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Waldstraße ist planerisch nicht als Erschließung zum Geltungsbereich vorgesehen. In der Detailplanung und Ausgestaltung für die Waldstraße wird die Fahrbahn durch unüberwindliche Hindernisse auf die notwendige Fahrbahnbreite begrenzt, so daß dort das Parken von Fahrzeugen ausgeschlossen sein wird. Zusätzlich kann die Gemeinde durch Parkverbot das Abstellen von Fahrzeugen verhindern.

Die Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße ist um 2,0 m nach Osten in die privaten Grundstücksflächen hinein erweitert festgesetzt. Hier soll wegen der bestehenden dicken Lindenstämme im Gehwegbereich parallel zur Bahnhofstraße ein verbreiteter Rad- und Gehweg in sicherer und verkehrstechnisch besserer Lage ausgebaut werden.

Der private ruhende Verkehr innerhalb des Neubaubereiches, nördlich, östlich und südlich des ehemaligen Bahnhofs wird in 34 oberirdischen Stellplätzen und Garagen bzw. in den Vorgärten von 17 Reihenhäusern. Die verbleibenden notwendigen Stellplätze werden in den Tiefgaragen mit ca. ca. 110 Plätzen untergebracht. Innerhalb dieses Neubaubereichs gibt es 32 festgesetzte öffentliche Parkplätze. Innerhalb des bereits bebauten Teils des Bebauungsplans werden alle privaten Stellplätze auf den Baugrundstücken nachgewiesen.

3.2 Bebauung

Die Baugebiete entlang der Bahnhofstraße werden bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 64/41 als Mischgebiet festgesetzt. Planerisch wird damit der Bestand in seiner Durchmischung von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung gefördert. Zielsetzung ist die Beibehaltung der ortstypischen, straßenbegleitenden Einzelhausbebauung.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die nur Gebäudebreiten von maximal 19,0 m parallel zur Bahnhofstraße zuläßt, setzt die bereits im Bebauungsplan Nr. 32 "Kehrwieder" getroffenen Festsetzungen nach Norden fort. Die abweichende Bauweise berührt nicht die geltenden Abstandsvorschriften der Landesbauordnung.

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet orientiert sich am Bestand und bietet angemessene Erweiterungsmöglichkeiten.

Im Bereich der Zufahrt zum ehemaligen Bahnhofsvorplatz ist ein höheres Maß der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, um eine städtebauliche Betonung als Torsituation zu erreichen. Hier besteht ein prädestinierter Standort für Läden im Erdgeschoß. Dies soll auch durch die höhere GRZ ermöglicht werden.

Im Mischgebiet sind gemäß textlicher Festsetzung (Teil B) die ausnahmsweise außerhalb von überwiegend gewerblich genutzten Flächen zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Erfahrungsgemäß verdrängen Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen durch hohe Umsätze auf geringer Fläche die Läden, die der Versorgung der Bevölkerung dienen. Wegen der zentralen Bushaltestelle wird dieser Bereich außerdem überdurchschnittlich stark von Schülern frequentiert, die es besonders zu schützen gilt.

Die textliche Festsetzung Ziffer 2 schließt die allgemein zulässigen Nutzungen: Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, aus. Die gewachsene Struktur bietet diesen Nutzungen im Bestand nur äußerst geringe Entwicklungsmöglichkeit. Allerdings sind Grundstückszusammenlegungen nicht ausgeschlossen, so daß bei grundsätzlicher Veränderung der Eigentumsverhältnisse die genannten Nutzungen nicht zulässig sein sollen.

Das nördliche Grundstück an der Bahnhofstraße (Bahnhofstraße Nr. 5, Flurstück 64/41), der ehemalige Bahnhof und die nördlich, östlich und südwestlich an den Bahnhof angrenzenden Grundstücke sowie die rückwärtigen, noch unbebauten Grundstückshälften an der Bahnhofstraße sind als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Gemäß textlicher Festsetzung werden die in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die vorgenannten Nutzungen sind in den Mischgebieten allgemein zulässig und sollen nur dort angesiedelt werden (in diesem Fall abgesehen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, für die in anderen Gemeindeteilen ausreichend Flächen zur Verfügung stehen).

Ziel der städtebaulichen Ordnung ist die Nutzungsabstufung zum Reinen Wohngebiet.

Aufgrund der Geltendmachung von Bedenken entschied die Gemeinde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, daß die bestehende Gaststätte im Bahnhofsgebäude gem. § 1 (10) BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets allgemein zulässig ist. Damit ist der Bestand dieser Schank- und Speisewirtschaft, die nicht nur der Versorgung des Gebiets dient, sondern einen größeren Einzugsbereich hat, planungsrechtlich gesichert. Dabei wird die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets in seinen übrigen und benachbarten Bereichen gewährt. Gemäß § 1 (10) BauNVO ist diese Festsetzung in überwiegend bebauten Gebieten zulässig. Dies trifft hier zu, da der Bahnhof rundum von baulichen Anlagen umgeben ist. Die nördlichen, östlichen und südlichen baulichen Anlagen werden durch die Planung in Nutzungsart und Nutzungsdichte neu überplant.

Die genehmigte Automaten-Spielhalle ist ebenfalls in den Abwägungsprozeß einbezogen worden. Die Gemeinde entschied, daß eine solche Einrichtung den heutigen planerischen Zielvorstellungen nicht mehr entspricht. Insbesondere der Schülerverkehr, aber auch die im Neubaugebiet zukünftig wohnenden Kinder und Jugendlichen sollen langfristig vor den negativen Einflüssen einer Automaten-Spielhalle geschützt werden. Dies begründet die zukunftsorientierte Aussage des Bebauungsplans, den vorhandenen Betrieb lediglich unter Bestandsschutz zu stellen und planungsrechtlich nicht abzusichern.

Das bedeutet, daß sie im bisherigen Umfang weiter genutzt und für diese Nutzung auch instandgehalten werden darf, obwohl sie den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht. Im Zusammenhang mit diesem Abwägungsergebnis wurden die lärmtechnischen Aspekte überprüft (siehe hierzu Punkt 3.4 Schallschutz).

Die Bauweise ist für jedes der Allgemeinen Wohngebiete unterschiedlich festgesetzt. Im nördlichen Grundstück, Bahnhofstraße Nr. 5, gemäß Bestand Reihenhäuser, in der Straße Am Bahnhof und den nördlich und östlich angrenzenden Baugrundstücken abweichende (ehemaliges Bahnhofsgelände) bzw. offene Bauweise, und in den rückwärtigen Grundstücksflächen an der Bahnhofstraße Einzelhäuser.

Das Maß der Nutzung orientiert sich am Bestand und an der Größe der Grundstückszuschnitte für die Einzelhäuser.

Die Gemeinde änderte im Rahmen der Abwägung die Art der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke, auf denen dreigeschossiger Wohnungsbau vorgesehen ist, von Reine in Allgemeine Wohngebiete. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, in diesem zentral gelegenen Bereich des nördlichen Gemeindeteils die der Versorgung des Gebiets dienenden Betriebe und Anlagen für die in der Baunutzungsverordnung genannten Zwecke, allgemein und nicht nur ausnahmsweise zuzulassen.

Reine Wohngebiete sind alle verbleibenden Bauflächen jenseits der Allgemeinen Wohngebiete. Diese Gebiete sollen nur dem Wohnen dienen. Die Gemeinde strebt im Planungsbereich eine verdichtete Bebauung an, um in dieser zentralen Ortslage den Grundsatz nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden (§ 1 (5) BauGB) gerecht zu werden. Im Zuge der Entscheidungsfindung in den politischen Gremien wurden die Argumente für und wider diskutiert und die vorgesehene Bebauung für diesen Bereich als akzeptabel beschlossen.

Als städtebauliche Schwerpunkte der Neubebauung plant die Gemeinde dreigeschossigen Geschoßwohnungsbau. Östlich des alten Bahnhofs ordnet die überbaubare Fläche drei Gebäudekörper um die bestehenden Eichen an. Die Gebäude sollen durch untergeordnete Bauteile miteinander verbunden werden, so daß die Baumasse gegliedert wird.

Nördlich des alten Bahnhofs entstehen ebenfalls Geschoßwohnungsbauten mit drei Geschossen. Ihre Firsthöhe wird in der Größenordnung der bestehenden zweigeschossigen Reihenhausezeile festgesetzt. Aus den unter Punkt 3.1 Erschließung genannten Gründen beschloß die Gemeinde, die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen um 0,5 m zu erhöhen. Damit wurde ein Zwangspunkt, der zu einer unrealisierbaren Tiefgaragenzufahrt geführt hätte entschärft.

Alle weiteren neuen Gebäude werden als Reihenhäuser festgesetzt.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird in diesem hochverdichteten Bereich nur durch eine ausführliche Feinsteuerung in den das Maß der baulichen Nutzung festsetzenden Aussagen des Bebauungsplans gewährleistet. Deshalb sind in der Planzeichnung Obergrenzen für die Trauf- und Firsthöhe der Gebäude festgesetzt, um die Kubatur der Gebäude im Verhältnis zur bestehenden Bebauung bzw. zu den, den Planungsbereich säumenden Bäumen zu bestimmen.

Im südlichen Neubaubereich für die Neubebauung (ehemalige Stellplatzfläche zum Verbrauchermarkt) liegt die ermittelte Geländehöhe höher als im nördlichen Bereich. Der Unterschied wirkt sich auf die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe aus.

Zusätzlich schließen die gestalterischen Festsetzungen unter Text (Teil B) Ziffer 6.2 auf den dreigeschossigen Gebäuden Dachaufbauten oder Dacheinschnitte aus. Damit wird gewährleistet, daß das dritte Vollgeschoß nicht über die nach Bauordnungsrecht mögliche Aufstockung um ein Nicht-Vollgeschoß überbaut wird. Denn dadurch würde der optische Eindruck einer Viergeschossigkeit entstehen, die von der Gemeinde nicht gewollt ist.

Als Ausnahme ist in die Festsetzungen des Bebauungsplans die Möglichkeit aufgenommen worden, Mansarddächer zu errichten. Das heißt, das dritte Vollgeschoß wird gestalterisch als Dachgeschoß mit einer steilgeneigten Dachfläche von höchstens 75° Grad gestaltet.

Das Maß der baulichen Nutzung ist des weiteren durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und durch die überbaubaren Flächen in Baukörperausweisung eindeutig bestimmt.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die zulässige Grundfläche für hochbauliche Anlagen zugrunde gelegt worden. Die nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche zulässige Überschreitung von 50 vom Hundert wird angewandt.

Die GRZ ist ein Instrument zur Bestimmung der städtebaulichen Nutzungsdichte und greift differenzierend nur, wenn durch sie allein die Grundfläche der zukünftigen Gebäude bestimmt wird. Die sonstigen Versiegelungen werden dann über die o.g. 50 % - Regelung bemessen.

Für die Baugrundstücke, auf denen Geschosßwohnungsbau entstehen wird, ist im Bebauungsplan die zulässige Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO auf 80 vom Hundert festgesetzt.

Dies bedeutet, daß bei einer GRZ = 0,35 für die genannten Nebenanlagen zusätzlich eine GRZ = 0,28 (80 % v. 0,35) zur Verfügung steht. Damit errechnet sich der gesamte Versiegelungsgrad für dieses Grundstück auf eine GRZ = 0,63. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad des Baugrundstücks von 63 %.

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken ist sichergestellt.

Die notwendigen Stellplätze für die Reihenhäuser werden auf den jeweiligen Reihenhausgrundstücken nachgewiesen. Die notwendigen Stellplätze zum Geschosßwohnungsbau sind im wesentlichen in Tiefgaragen unterzubringen. Zusätzlich sind ebenerdig 6 Gemeinschaftsstellplätze zur überbaubaren Fläche Nr. 1 und 11 Gemeinschaftsstellplätze zur überbaubaren Fläche Nr. 6 in der Planzeichnung festgesetzt. Dies bedeutet, daß zu den Baukörpern Nr. 1 und Nr. 2 bei rd. 40 Wohneinheiten in der Tiefgarage mindestens 34 Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Für den Baukörper Nr. 6 bedeutet dies bei rd. 33 Wohneinheiten, daß in der Tiefgarage mindestens 22 Stellplätze nachzuweisen sein werden.

Städtebaulich entsteht eine Folge von unterschiedlichen, platzartigen Räumen, die durch individuelle Gestaltung Unverwechselbarkeit und Orientierung im Neubaubereich schaffen sollen.

Die Gemeinde entschied sich für diese, in Trittau ungewöhnlich verdichtete Wohnbebauung, um den städtebaulichen Mißstand, den der gerichtliche Baustop hinterließ, zu beseitigen. Die hohe Verdichtung in Ortsrandlage und in Nähe zu einem Naturschutzgebiet ist städtebaulich und landschaftsplanerisch als abgewogene Entwicklung zu sehen. Es wird in Nähe zum Trittauer Markt und zur Schule eine große Anzahl neuer Wohneinheiten (ca. 109) zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung geschaffen.

Dieses Konzept geht nur auf, wenn die zukünftigen Bauherren, die Gemeinde und die Bewohner dem hohen Anspruch der bauplanerischen Leitideen in Bezug auf die Gestaltung Rechnung tragen.

3.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 5,1 ha groß.
Die Flächen unterteilen sich wie folgt:

- Reines Wohngebiet (WR) =	1,0 ha
- Allgemeines Wohngebiet (WA) =	1,7 ha
- Mischgebiet (MI) =	0,9 ha
- Straßenverkehrsfläche =	0,9 ha
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg) =	0,4 ha
- Regenrückhaltebecken =	(weniger als 0,1 ha)
- Grünfläche =	(weniger als 0,1 ha)

	5,1 ha

3.4 Schallschutz

Zum Bebauungsplan wurde eine lärmtechnische Untersuchung von der Ingenieurgesellschaft mbH Masuch + Olbrisch im Oktober 1993 vorgelegt.

Die zu berücksichtigenden Lärmemissionen gehen vom Verkehr auf der Bahnhofstraße/Kieler Straße und von der Buskehre vor dem ehemaligen Bahnhofsgebäude aus. Bei der Auswirkung dieser Emissionen auf den Planbereich werden die bestehenden Gebäude als Abschirmung berücksichtigt.

Die Beurteilungspegel sind für alle lt. Bebauungsplan zulässigen Geschosse berechnet worden. In Teilbereichen liegen die berechneten Beurteilungspegel über den Orientierungswerten für die festgesetzten Baugebiete. Aus diesem Grunde sind in der Planzeichnung (Teil A) gemäß § 9 (1) 24 BauGB Flächen für passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind für die Fassaden entlang der Baugrenzen Lärmpegelbereiche ermittelt worden. Sie sind in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichnet.

Im Text (Teil B) sind für die Lärmpegelbereiche die erforderlichen resultierenden Schalldämmeße (erf. R'w,res.) festgesetzt. Die besondere Festsetzung für Schlafräume erfolgt wegen der notwendigen Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung. Die Beurteilungspegel für die Nacht zeigen, daß bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht garantiert werden kann. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit von schallgedämpften Lüftungen.

Im Rahmen der Abwägung war die direkte Nachbarschaft der zum Baukörper Nr. 6 gehörenden Gemeinschaftsstellplatzanlage zum Baukörper Nr. 5 zu untersuchen. Eine Begutachtung der Lärmeinwirkungen von der Stellplatzanlage wurde eine Betroffenheit für die Wohnungen an der Südseite des Hauses Nr. 5 festgestellt.

Dabei wird der Beurteilungspegel sowie der Spitzenpegel für den Zeitraum tags unterschritten. Allerdings überschreitet der Beurteilungspegel den Richtwert nachts um etwa 3 dB (A) und der Spitzenpegel den Grenzwert um maximal 14 dB (A).

Bezogen waren diese Werte noch auf eine Stellplatzanlage mit 15 Stellplätzen, wobei angesichts der kleinen Anlage mit einer geringen Häufigkeit solcher Geräuschspitzen zu rechnen ist. Dies führte in der Abwägung dazu, die Anzahl der Stellplätze auf 11 zu reduzieren, dabei die nördliche Senkrechtaufstellung in eine Längsaufstellung zu verwandeln und den verbleibenden Streifen mit einem Pflanzgebot zu belegen. Damit wird die Störungshäufigkeit weiter minimiert und durch den Pflanzstreifen ein optisch/psychologischer Schutz zur Stellplatzanlage geschaffen (siehe Anlage zur Begründung).

Zur genehmigten Gaststätte im ehemaligen Bahnhofsgebäude bestehen 11 Stellplätze, wobei 4 zur rückliegenden Gebäudefassade orientiert sind. Im Rahmen einer Ergänzung zur lärmtechnischen Untersuchung für den B-Plan Nr. 30 wurden diese Stellplätze als Teile von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach den Bestimmungen des § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz untersucht. Dabei sollte die nächtliche Ruhestörung

durch Geräuschspitzen vom Besucherverkehr der Gaststätte und Spielhalle ausgeschossen werden. Tagsüber sind keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten. Da sich die Menschen während der Nachtzeit üblicherweise in den Wohngebäuden aufhalten, wurden Maßnahmen der Grundrißgestaltung in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen für die heranrückende Wohnbebauung als ausreichend bewertet. Die in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenabschnitte sind bei Schlafzimmern mit ausreichenden Fenstergrößen ohne schallgedämpfte Lüftungen nicht sicherzustellen. Deshalb wurden für die betroffenen Fassaden schallgedämpfte Lüftungen in Schlafräumen festgesetzt.

3.5 Grünfestsetzungen

Für den Bebauungsplan wurde durch den Landschaftsarchitekten BDLA H.-R. Bielfeldt ein Grünordnungsplan ausgearbeitet (15.11.1993).

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustands wird durch die Planung wegen des geringeren Versiegelungsgrads der Naturhaushalt erheblich verbessert.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird die dreigeschossige Bebauung zu einer Überprägung dieses Raumes führen. Aus diesen Gründen sind die bestehenden großkronigen Bäume in der Planzeichnung als zu Erhalten festgesetzt worden.

Durch textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan sichergestellt, daß die mit A) bezeichneten Bäume, die einen besonderen Wert für den Planungsbereich darstellen, bei Abgang in jedem Fall mit einem Baum der selben Art nachzupflanzen sind. Die hochwertige Pflanzqualität begründet sich in der Tatsache, daß bei Verlust des Baumes aus Platzgründen nur jeweils ein Baum nachgepflanzt werden kann.

Die Baumkulisse südlich der Waldstraße ist durch Einzelbaumfestsetzungen und durch eine flächenmäßige Festsetzung in ihrem Bestand gesichert. Die Doppelfestsetzung Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern setzt die notwendige Nachpflanzung mit heimischen Laubgehölzen fest. Insbesondere soll der teilweise Fichtenbestand durch heimische Laubbäume ersetzt werden. Damit wird der städtebauliche und ökologische Wert dieses Gehölzstreifens erhöht. Gleichzeitig soll eine hohe Pflanzdichte zu einer Undurchdringlichkeit des Bewuchses führen, so daß keine "wildern" Querbeziehungen zwischen Waldstraße und innerem Planungsbereich entstehen.

Innerhalb des Plangebiets wird der Straßenraum durch Bäume gestalterisch gegliedert. Hier sind Baumarten, die sich zu großkronigem Wuchs entwickeln werden festgesetzt worden, um in diesem Bereich des Übergangs zur freien Landschaft ein der verdichteten Bebauung entsprechendes raumbildendes Grün gegenüberzustellen.

Aus gestalterischen Gründen werden für ungestaltete Fassaden ohne Fenster zur Begrünung Rank- und Kletterpflanzen festgesetzt.

Die Gemeinde beabsichtigt, kurzfristig die nördlich angrenzenden Bereiche zu überplanen und städtebaulich zu entwickeln. Dabei wird in direkter Nachbarschaft an der nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt. Diese Fläche wird auch zum Nachweis als öffentlicher Kinderspielplatz für den vorliegenden Planungsbereich dienen.

4. BODENORDNUNG

Die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrs- und Grünflächen an die Gemeinde Trittau, wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

5. VER- und ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

a) Wasserversorgung

Alle Grundstücke werden an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG.

c) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Trittau angeschlossen.

d) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Regenwasser soll bei geeigneten Untergrundverhältnissen auf den Grundstücken versickert werden. Nicht versickerbare saubere Oberflächenwasser und die Oberflächenwasser von den Erschließungsflächen sollen in die vorhandene, im Bebauungsplan als Regenrückhaltebecken gekennzeichnete Wasserbehandlungsanlage eingeleitet werden. Verunreinigte Oberflächenwasser fallen nur in sehr geringen Mengen an.

e) Müllbeseitigung

Die Grundstücke werden durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn Lauenburg entsorgt.

f) Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH.

g) Löschwasserversorgung

Für die Versorgung des Gewerbegebietes mit Löschwasser sind mindestens 96 cbm/h für die Dauer von 2 Stunden sicherzustellen.

6. KOSTEN und FINANZIERUNG

Der Erschließungsaufwand für Straßen, Wege, Ver- und Entsorgungsleitungen beträgt voraussichtlich rund 1,2 Mio. DM. Der Gemeinde entstehen aus dieser Planung keine Kosten. Aufgrund eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 6 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 124 BauGB wird die Herstellung der Erschliessung einem Dritten übertragen.

Die Begründung in der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Trittau am

gebilligt
24.7.1994, 11.10.1994, 20.12.1994

17.7.1995

Gemeinde Trittau, den

[Handwritten signature]

