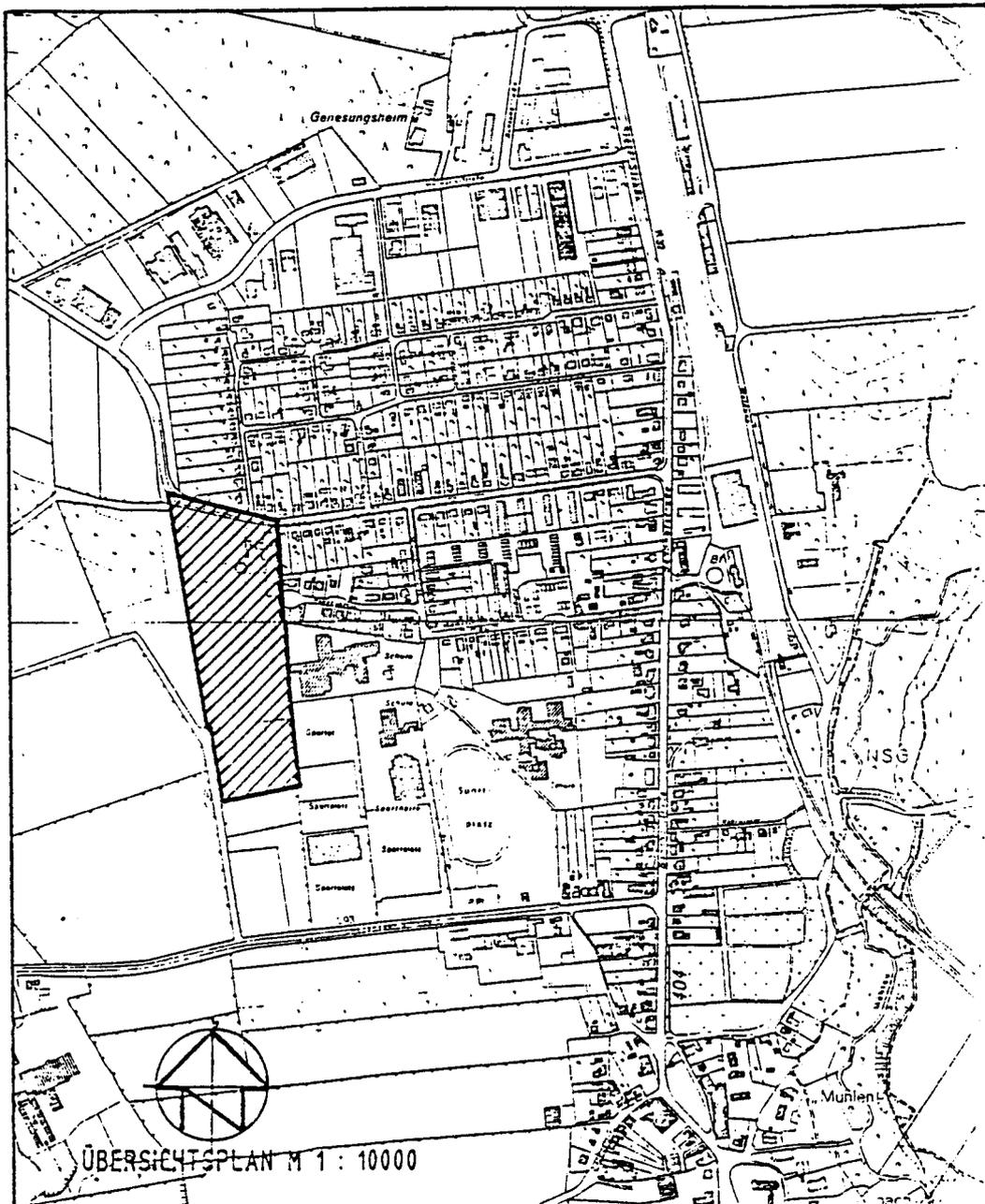


## BEGRÜNDUNG

Entwurf 25.08.1992 / 25.06.1993 / 24.01.1994 / 25.02.1994

zum Bebauungsplan Nr. 33 "Hegebyemoor" der Gemeinde Trittau, für  
das Gebiet: südlich der Lütjenseer Straße, westlich des Gymnasi-  
ums und nördlich des Sendemastes der Bundespost.



...2...Ausfertigung

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

INHALT:

1. Allgemeine Grundlagen
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Planungsgrundlagen
  - 1.3 Bestand
2. Planungsanlaß und Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
  - 3.1 Erschließung
  - 3.2 Bebauung
  - 3.3 Flächenbilanz
  - 3.4 Schallschutz
  - 3.5 Grünfestsetzungen
4. Bodenordnung
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
6. Kosten und Finanzierung

Anlage: 1) Lärmuntersuchung der Ingenieurgesellschaft mbH Masuch  
+ Olbrisch, Oststeinbek, vom Januar / Februar 1992  
2) Landschaftsplanerischer Beitrag zum B-Plan Nr. 33,  
Landschaftsarchitekt H.R. Bielfeldt, vom 26.08.1992  
3) Ergänzung zum landschaftsplanerischen Beitrag vom  
25.06.1993

# 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis:

Nach der Verlagerung einer landwirtschaftlichen Hofstelle in den Aus- senbereich, sollen die freiwerdende Hoffläche sowie die dazugehörigen Hauskoppeln überplant werden und einer Bebauung zugeführt werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewähr- leisten, wird der Bebauungsplan Nr. 33 "Hegebyemoor" aufgestellt.

Dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung soll besonders Rechnung ge- tragen werden. Aus diesem Grunde wird das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB-MaßnahmenG beschleunigt durchge- führt.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungs- plan zu entwickeln. Der wirksame 2. Flächennutzungsplan der Gemeinde Trittau trat am 17.11.1976 in Kraft. Die noch nicht wirksame 9. Ände- rung des 2. F.-Planes sieht für den vorliegenden Plangeltungsbereich Mischflächen vor. Der Bebauungsplan weicht in seinen Festsetzungen von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Aus diesem Grunde bedarf gemäß § 1(2) BauGB-MaßnahmenG der Bebauungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde entsprechend § 6 (2) und (4) des Baugesetz- buches (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 geän- dert 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 1:1.000).

Im Gebiet vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser  $\geq$  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, Fettstr. 6, 20357 Hamburg, Tel. 040/43 14 69

### 1.3 Bestand

Innerhalb des Plangeltungsbereiches stehen im nordöstlichen Bereich die Gebäude der ehemaligen Hofstelle Hinsch. Südlich und westlich befinden sich Hauskoppeln und Wiesenflächen. Diese Wiesen sind im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches feucht, wie insbesondere auch weiter westlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31. In der Nähe zum Knick besteht ein kleiner Teich.

Der auf der westlichen Geltungsbereichsgrenze liegende Knick wird im nördlichen Zweidrittel des Plangeltungsbereiches (nördlich Flurstück 104/61) als nicht wertvoll, im südlichen Drittel aber als besonders wertvoll eingestuft.

Östlich des B-Plan-Gebietes besteht zwischen der Lütjenseer Straße im Norden und dem Gymnasium eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern.

Die südliche Geltungsbereichsgrenze liegt an einem Grundstück der Deutschen Bundespost auf der eine Sendemastanlage installiert ist. Östlich dieser Fläche befindet sich eine Sportanlage.

## 2. PLANUNGSANLASS und -ZIELE

Planungsanlaß ist die Auslagerung der Hofstelle. Damit kann die unbebaute Fläche zwischen dem neuen Gewerbegebiet B-Plan Nr. 31 im Westen und der bestehenden Bebauung im Osten einer Neubebauung zugeführt werden.

Planungsziel ist die Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Der Wohnbedarf der Bevölkerung drückt sich wöchentlich in rund fünf bis acht konkreten Anfragen bei der Gemeinde aus. Diese beziehen sich sowohl auf das Bauen von Eigenheimen als auch auf das Mieten von Wohnungen. Anfragen gewerblicher Interessenten (Makler usw.) sind dabei nicht berücksichtigt. Durch die Ausweisung neuer, gegenwärtig zur Erschließung anstehender Gewerbegebietsflächen (B-Plan Nr. 31) ergibt sich zusätzlicher Bedarf. Mit der für die Erschließung und Ansiedlung zuständigen Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH wird verstärkt verfolgt, den umsiedelnden Unternehmen und deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Wohnraum am neuen Standort zur Verfügung zu stellen. Durch die nahe Verbindung zum Gewerbegebiet West erscheint das Baugebiet "Hegebyemoor" dafür besonders geeignet.

Gemäß Landesplanung in Schleswig-Holstein (1988), Regionalplanungsraum I, wird unter der Ziffer 4.5.3 Kreis Stormarn Absatz 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....."

Eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Bereiches soll sichergestellt werden:

- Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes von der Lütjenseer Str. aus; und Erschließung eines Mischgebietes, bzw. eingeschränkten Gewerbegebietes von der neuen Gewerbestraße aus.
- Verkehrsberuhigung der Stichstraße in das Allgemeine Wohngebiet.
- Keine Anbindung an die Straße Hegebyemoor für den Fahrverkehr, aber Durchgang für Radfahrer und Fußgänger (z.B. Schülerverkehr).
- Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet als Geschosswohnungsbau an der Lütjenseer Straße und als eingeschossige Einzel-/Doppelhäuser im rückwärtigen Bereich.
- Nachpflanzen und Erhalten des zum Teil sehr wertvollen Knickbestandes mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen.
- Neuaufsetzen eines Knicks an der südlichen Geltungsbereichsgrenze als biotopverbindende Maßnahme zwischen den bestehenden hochwertigen Knicks im Westen und Südosten.
- Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen aus dem Gewerbegebiet, dem Schulbereich und von der neuen Gewerbestraße.  
Vorgaben zur Grundrißgestaltung zum Schutz der nächtlichen Ruhe.
- Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffsfolgen der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen in Natur und Landschaft.
- Schaffung eines angemessenen Ausgleichs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft

### 3. ENTWICKLUNG DES PLANES

#### 3.1 Erschließung

Die nördliche Hälfte des Geltungsbereiches wird von der Lütjenseer Straße aus über eine verkehrsberuhigte Stichstraße erschlossen. Der verkehrsberuhigte Teil der Erschließungsstraße beginnt 15 m nach dem Einmündungsbereich. Einfahrende Fahrzeuge haben so genügend Zeit und Raum, sich auf die anderen Verkehrsbedingungen einer verkehrsberuhigten Straße einzustellen.

Die Verkehrsberuhigung soll durch Verschwenken der Fahrspur aufgrund wechselseitiger Anordnung von öffentlichen Parkplätzen und Bäumen, sowie einer anderen Oberflächengestaltung der Fahrbahn (z.B. rotes Betonpflaster) erreicht werden.

Die beiden an der Lütjenseer Straße gelegenen Allgemeinen Baugebiete können gemäß Festsetzung nur von der Lütjenseer Straße aus über die in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrtsbereiche erschlossen werden.

Die in den Allgemeinen Wohngebieten östlich der Stichstraße liegenden vorgesehenen Grundstücke in zweiter und dritter Reihe werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von 3,50 m Breite erschlossen. Per textlicher Festsetzung unter Ziffer 5.5 sind alle Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auch zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt.

Die Stichstraße und die Straße Hegebyemoor sind durch einen öffentlichen Weg verbunden. Die Festsetzung "Weg" im östlichen Teil begrenzt hier durch entsprechende Hindernisse die Durchfahrsmöglichkeit für Fahrzeuge. Eine Durchgängigkeit ist lediglich für Radfahrer und Fußgänger möglich.

Die Stichstraße endet in einer Wendeanlage mit 18 m Durchmesser. Den Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ermöglicht dies ein problemloses Wendemanöver.

Die südliche Hälfte des Geltungsbereiches wird von der neuen Gewerbestraße kommend mit einer Stichstraße erschlossen. Die Fahrbahnbreite wird zugunsten eines 2,0 m breiten Radweges auf der Südseite mit 5,50 m ausgewiesen.

Nachrichtlich ist die Ortsdurchfahrtsgrenze in der Lütjenseer Straße dargestellt. Nach Fertigstellung der, das neue Gewerbegebiet West querenden Straßenverbindung zwischen L 93 (Großenseer Straße) und K 30 (Lütjenseer Straße) wird eine straßenrechtliche Einstufung als Kreisstraße angestrebt. Das hat dann auch eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Nordwesten, außerhalb des Geltungsbereiches und eine Abstufung der Lütjenseer Straße zur Folge. Insoweit geht der B-Plan Nr. 33 dem besonderen widmungsrechtlichen Verfahren voran.

### 3.2 Bebauung

#### 3.2.1 Misch- und Allgemeine Wohngebiete

Parallel zur Lütjenseer Straße ist in einer Tiefe von ca. 45 - 85 m ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es können zweigeschossige Gebäude (in Anlehnung an das bestehende ländliche Gebäude) in offener Bauweise errichtet werden. Eine Baulinie im vorgesehenen Baugrundstück Nr. 1 definiert eine städtebaulich bedeutende Raumkante, durch die der Einmündungsbereich in die neue Erschließungsstraße räumlich gefaßt werden soll.

Südlich der oben beschriebenen Flächen ist Allgemeines Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. In westlicher Fortsetzung der vorhandenen Einzelhausbebauung im Hegebyemoor werden hier eingeschossige Gebäude in vergleichbaren Größenordnungen entstehen. Die in der

Planzeichnung ohne Normcharakter dargestellten Baugrundstücke Nr. 3 bis Nr. 19, haben eine Größe von ca. 550 bis 950 m<sup>2</sup> und beziehen sich auf eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Textlich (Ziff. 1.2) ist die Größe eines Wohnbaugrundstücks auf 950 m<sup>2</sup> aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden festgesetzt. Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstücksgrenzen sind ohne Normcharakter und damit frei wählbar. Die überbaubare Fläche im Bereich der Eckgrundstücke Nr. 14 und Nr. 15 reagiert auf die möglicherweise schwierig zu bebauenden Grundstückszuschnitte.

Die notwendigen Stellplätze für den Geschößwohnungsbau sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Gemäß § 19 BauNVO sind die Grundflächen für Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit zu berücksichtigen. Um das Maß der baulichen Anlagen eindeutig festzusetzen und die von den gemeindlichen Gremien beschlossene städtebauliche Zielsetzung zu sichern, wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) allein auf das Hauptgebäude bezogen. Für die notwendigen sonstigen Versiegelungen, z.B. Grundstückszufahrten, bzw. die vorgesehene Tiefgarage, ist innerhalb der Baugrundstücke Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 20 gemäß Text Ziff. 1.3 eine Überschreitung der GRZ um 100% zulässig. Für die anderen Baugrundstücke gilt die in der BauNVO festgesetzte zulässige Überschreitung von 50%. Damit beträgt der maximal mögliche Versiegelungsgrad, bezogen auf die Grundstücksfläche für die Baugrundstücke Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 20 gleich 50% und für die Baugrundstücke Nr. 3 bis Nr. 19 gleich 37,5%.

Für den Bau der Tiefgarage (Baugrundstück Nr.1) erscheint eine Grundwasserabsenkung unumgänglich. Hierfür ist eine Genehmigung der Naturschutzbehörde erforderlich. Ergibt sich ein Absenktrichter, der sowohl Auswirkungen auf die angrenzenden schützenswerten Feuchtbereiche hat als auch Auswirkungen, die über das Bebauungsplangebiet hinausgehen, wird der Eingriff im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beurteilen sein. Entsprechende Unterlagen werden dafür erforderlich.

Im Mischgebiet ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig.

Städtebauliche Zielsetzung ist, dieses Gebiet mit Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung, also im weitesten Sinne als ergänzende Nutzungen zum umliegenden Gewerbegebiet zu entwickeln. Aus diesem Grund werden mit textlicher Festsetzung (Ziff. 1.1) die zulässigen Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6 BauNVO, Gartenbaubetriebe, Nr. 7, Tankstellen und Nr. 8, Vergnügungsstätten, innerhalb überwiegend gewerblich genutzter Bereiche sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6(3) BauNVO, Vergnügungsstätten, ausserhalb überwiegend gewerblich genutzter Bereiche ausgeschlossen.

### 3.2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die textliche Festsetzung unter Ziffer 3.1, schließt die zulässige Nutzung § 8(2) Nr.3 BauNVO, Tankstellen und die ausnahmsweise zulässige Nutzung § 8(3) Nr.3 BauNVO, Vergnügungsstätten, aus. Der Ausschluß von Vergnügungsstätten geschieht in erster Linie wegen des benachbarten Gymnasiums, zum Schutz der Jugendlichen und städtebaulich ausgestalterischen Gründen.

Der landesplanerischen Stellungnahme wird in einem dort geäußerten Hinweise gefolgt und unter Ziffer 3.4 im Text (Teil B) die Einzelhandelsnutzung innerhalb des Mischgebietes und eingeschränkten Gewerbegebietes ausgeschlossen. Dies geschieht aus besonderen städtebaulichen Gründen, um der Gefahr einer städtebaulich nachteiligen Entwicklung für den Ortskern (Poststraße) durch mögliche, nicht gewünschte Einzelhandelsansiedlungen im Planungsgebiet von vornherein begegnen zu können. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die gemäß textlicher Festsetzung (Ziff. 3.3) eine Bebauung mit mindestens 5,0 m Grenzabstand und Gebäudelängen größer als 50,0 m zuläßt.

Da in Gewerbegebieten das Maß der Nutzung sinnvoll nicht durch die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt werden kann, wird für dieses Gebiet die maximale Gebäudehöhe auf 11 m über der Straßenoberfläche durch Festsetzung in der Planzeichnung "Oberkante Gebäude" festgesetzt.

### 3.2.3 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen im Text (Teil B), Ziff. 4., setzen gestalterische Rahmenbedingungen fest, die das äußere Bild der vergleichsweise eng benachbarten Gebäude (Seitenabstände = 6,0 m) als zusammengehörig erscheinen lassen sollen. Die formulierten Festsetzungen sind aus dem Ortsbild Trittaus entwickelte Mindestanforderungen, die der individuellen Gestaltungsmöglichkeit der Bauherren in architektonischer Hinsicht freie Hand lassen. Unverwechselbarkeit und Persönlichkeit eines Gebäudes dokumentiert sich nicht in der Farbe der Außenwand, sondern in der architektonischen und handwerklichen Ausgestaltung der Mauerwerksverbände, des Fassadenlochmusters, der Fenstergestaltung sowie der Gestaltung der Eingangssituation.

Die Nachfrage nach Wintergärten nimmt zu. Sie werden durch die textliche Festsetzung Ziff. 4.5 ermöglicht und dürfen vollverglast ausgeführt werden.

Für Haupt- und Verwaltungsgebäude sind dieselben gestalterischen Mindestanforderungen wie für die anderen Baugebiete festgesetzt. Lager- und Fertigungshallen, deren Fassadenflächen weder architektonisch, noch durch Fenster gegliedert sind, sollen mit Rank- oder Kletterpflanzen gestaltet und begrünt werden. Für alle Baugebiete sind glänzende und spiegelnde Materialien ausgeschlossen. Flachdächer sollen extensiv begrünt werden. Sie werden damit ein prägender gestalterischer Beitrag zum äußeren Erscheinungsbild und wirken aufgrund der großen Verdunstungsfläche positiv auf das Kleinklima. Bei starken Regenfällen stellt der Bewuchs eine gewisse Regenwasser-Rückhaltewirkung dar.

### 3.2.4 Parkplatz und Gemeinbedarfsfläche - Schule -

Die südliche Hälfte des Planungsbereiches, die vom Gewerbegebiet her erschlossen wird, gliedert sich in ein Mischgebiet nördlich der Erschließungsstraße und ein eingeschränktes Gewerbegebiet südlich. Die sich östlich anschließende Fläche zur Abwasserbeseitigung, Grünfläche und öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz, sind Reserveflächen für eine in fernerer Zukunft nicht auszuschließende Schulerweiterung.

Der 10 m breite, als Fläche für den Gemeinbedarf -Schule- festgesetzte Streifen, wird einer Auflage des Schulträgers folgend, dem Schulgrundstück zugeschlagen. Die östlich der Geltungsbereichsgrenze vorhandene Sporthalle wird voraussichtlich um ein weiteres Spielfeld erweitert. Die dann notwendigen Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken, werden durch die Vergrößerung des Schulgrundstücks sichergestellt.

### 3.3 Flächenbilanz

Der Planungsbereich umfaßt eine Fläche von 4,8 ha. Sie untergliedert sich wie folgt (Angabe der ha; in Klammern Angabe der gerundeten qm):

- Allgemeines Wohngebiet	1,5 ha	(15.400)
- Mischgebiet	0,7 ha	( 7.200)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet	1,0 ha	( 9.700)
- Gemeinbedarfsfläche (Schule)	0,1 ha	( 1.400)
- Verkehrsfläche	0,3 ha	( 3.000)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigt)	0,2 ha	( 1.680)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	0,2 ha	( 1.800)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,6 ha	( 5.700)
- Grünfläche	0,2 ha	( 2.270)
	-----	
	4,8 ha	

Die außerhalb des Geltungsbereiches in der Bille-Niederung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen belegen eine Fläche von 4,7 ha.

Eine Schätzung der neu entstehenden Wohneinheiten kann aufgrund der variablen Grundstücksgrößen nur durchschnittlich geschehen.

Dabei ergeben sich für:

- die Allgemeinen Wohngebiete ca. 45 Wohneinheiten
- die Mischgebiete ca. 8 Wohneinheiten

Überschlägig ermittelt sich daraus ein Einwohnerzuwachs von  $53 \times 3 = 159$  Einwohnern.

Gemäß Stellplatzerlaß sind in den öffentlichen Verkehrsflächen öffentliche Parkplätze nachzuweisen. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze richtet sich nach den notwendigen Stellplätzen; 30% dieser Stellplätze sollen als öffentliche Parkplätze nachgewiesen werden.

Voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten an der verkehrsberuhigten Stichstraße:

ca. 35 WE (Wohneinheiten).  $35 \times 30\%$  ergibt 10 öffentliche Parkplätze (siehe Planzeichnung).

Die südliche Stichstraße erschließt einen öffentlichen Parkplatz. Diese Parkfläche steht in erster Linie der Schule zur Verfügung, befriedigt aber auch den Bedarf an öffentlichen Parkplätzen für die Baugebiete.

Die bisherige Erfahrung zeigte, daß von Autofahrern mit Ziel Schule / Sport, die der Schule nahe gelegenen Wohnstraßen blockiert werden. Das Angebot einer Parkmöglichkeit in direkter Nachbarschaft zum Schulgebäude soll dem Abhilfe schaffen. Längerfristig sind die Grün- und Parkplatzflächen als Vorhalteflächen für einen später möglichen Schulausbau zu sehen.

### 3.4 Schallschutz

Der gesamte Planungsbereich ist von verschiedenartigen Lärmemissionen umgeben. Die Lärmuntersuchung (siehe im Anhang der Begründung) beschreibt folgende Lärmerzeuger: Im Norden die Lütjenseer Straße, im Westen die geplante Gewerbestraße und das geplante Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 31), im Osten die Schule mit ihren Schulhöfen und Außenbereichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 kommen als Schallschutzmaßnahmen nur Grundrißgestaltung und passiver Schallschutz gegenüber dem Gewerbe- und Verkehrslärm in Betracht. Aktive Maßnahmen wären aufgrund der flächenhaften Ausdehnung der Lärmquelle (gesamtes Gewerbegebiet West) wirkungslos. Das Schallschutzkonzept im WA-Gebiet gegenüber dem nächtlichen Gewerbelärm besteht aus zwei Punkten:

- a) Das Schlafen ist auch bei geöffnetem Fenster möglich, da diese laut Festsetzungen zur jeweils lärmabgewandten Seite orientiert werden sollen.
- b) Schlafzimmer mit Fenstern an der lärmzugewandten Seite sind nach den Festsetzungen mit schallgedämpften Lüftungen auszustatten.

Die Beurteilung der städtebaulichen Planung im Bauleitplanverfahren erfolgt auf der Grundlage des gemeinsamen Lärms von allen Gewerbebetrieben. Schallimmissionsmessungen nach TA-Lärm oder VDI 2058, Teil 1, beziehen sich dagegen in der Regel auf den Lärm eines einzelnen Betriebes. Unter der Annahme, das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 (Gewerbegebiet West) mehrere und nicht nur ein Betrieb auf der gesamten Fläche ansiedeln und der Voraussetzung, daß die festgesetzten maximalen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungen je Betrieb eingehalten werden, liegen die Immissionen von einzelnen Betrieben nachts im WA-Gebiet unter dem Richtwert von 40 dB(A). Nur im unwahrscheinlichen Extremfall, das gesamte Gewerbegebiet gehörte zu einem einzigen Betrieb, wird der Richtwert nachts rechnerisch um bis zu 4 dB(A) überschritten. Eine beeinträchtigende oder belästigende Auswirkung auf die Bewohner der WA-Gebiete wird jedoch durch die passiven Schallschutzmaßnahmen vermieden. Für Betriebe im Geltungsbereich des Gewerbegebiets West (B-Plan Nr. 31) wurden aufgrund umfangreicher schallschutztechnischer Betrachtungen Gebietsgliederungen vorgenommen.

Zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen sind im Text (Teil B) Ziffer 2, Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

Eine wesentliche Lärmemission wird von der geplanten Gewerbestraße, die als Kreisstraße die heutige Funktion der Lütjenseer Straße übernehmen wird, ausgehen. Der Abstand der überbaubaren Fläche im Allgemeinen Wohngebiet von der Straßenfahrbahnmitte beträgt mindestens 65 m so daß die vorgeschriebenen Abstände eingehalten bzw. überschritten werden.

Eine Lärmschutzwand parallel zur Gewerbestraße wird sowohl aus städtebaulichen als auch aus landschaftsplanerischen Gründen nicht für realisierbar gehalten. Aufgrund der spezifischen naturschutzrechtlichen Situation waren inhaltlich wertvolle landschaftsplanerische Konzeptionen zu entwickeln. Die notwendige Höhe einer Lärmschutzwand ergäbe eine massive Beeinträchtigung für die angrenzende Feuchtgrünlandfläche. Die notwendigen Austauschwirkungen zwischen den Biotopen beiderseits der Straße wären nicht gewährleistet. Weiter würde eine Lärmschutzwand zu Verschattungen in den landschaftsplanerisch hoch bewerteten Flächen führen, weshalb in der Abwägung eine Lärmschutzwand eindeutig abgelehnt wurde.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist per Text die Beschränkung des flächenbezogenen Schalleitungspegel zur Zeit: Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) festgesetzt.

Die Festsetzungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB im Text (Teil B), Ziff. 2.1, fallen aufgrund der besonderen Verhältnisse und durch Überlagerung der unterschiedlichen Lärmarten sehr detailliert aus. Rechnerisch ergeben sich auf kurzen Entfernungen Wechsel der Lärmpegelbereiche. Daraus erfolgen Festsetzungen für jedes vorgesehene Baugrundstück, wobei die zu betrachtende Hausfassade jeweils auf der Baugrenze stehend angenommen wurde.

Die Wohnnutzung rückt mit dem vorgesehenen Baugrundstück Nr. 11 dicht an den Schulhof heran, so daß Erdgeschoß und Außenwohnbereich des Baugrundstücks aktiv gegenüber den Schulhoflärm geschützt werden muß. Dafür ist in der Planzeichnung (Teil A) auf der angrenzenden Fläche für Gemeinbedarf (Schule) eine Lärmschutzanlage festgesetzt. Text (Teil B) bestimmt, daß die wirksame Höhe der Abschirmung mindestens 2,0 m über der genutzten Schulhofhöhe liegen muß. Derzeit ist westlich des Schulhofes ein Hügel in das Gelände modelliert, die Lärmschutzanlage kann sich auch aus Geländemodulation (Wallbildung) in Kombination mit einer Lärmschutzwand zusammensetzen.

### 3.5 Grünfestsetzung

Zur Minimierung der mit dem B-Plan Nr. 33 vorbereiteten Eingriffe, insbesondere in die gemäß § 8(3) LPflegG geschützte Feuchtwiese (Fundort des Zungenhahnenfußes) im Bereich des Teiches, wurden in enger Absprache mit der Unteren Landschaftspflegebehörde unterschiedliche Varianten diskutiert, mit dem Ziel, einen größeren Bereich der Feuchtwiese zu erhalten. Eine Variante wurde der weiteren Erarbeitung zugrunde gelegt. Für die untersuchten Varianten wurden die jeweiligen Ausgleichsdefizite in Form einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung detailliert ermittelt. Darüber hinaus wurden unterschiedliche Flächen im Hinblick auf ihre Eignung als Ausgleichsflächen untersucht. Die Ergebnisse wurden durch das Büro Bielfeldt, Hamburg, dokumentiert.

Im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zwischen Geltungsbereichsgrenze und den festgesetzten Baugebieten eine öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In diesem Bereich sollen vor allem Maßnahmen zur Knickerhaltung durchgeführt werden. Zur Sicherstellung des Grundwasserhaushalts für den gesamten Feuchtbereich sollten Dachflächenwasser auf den Grundstücken direkt versickert werden. Ist dies wegen der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich, sollen diese Wasser in den Teichbereich eingeleitet werden, ohne daß einschneidende Veränderungen des derzeitigen Grüncharakters durch technische Maßnahmen vorgenommen werden dürfen. Die sonstigen Oberflächen-Wasser sollen (nach Detailplanung Tiefbau) in das Regenrückhaltebecken westlich der Schule abgeleitet werden. Die Regenrückhaltebecken werden als Trockenbecken (460 cbm) ausgeführt, deren Ablauf über einen Reglerschacht gedrosselt werden kann. Gestalterisch in die Umgebung werden die Becken durch Pflanzgebote eingebunden. Ebenso wird der Parkplatz durch Bäume gegliedert, was detailliert in dem fachplanerischen Beitrag durch den GOP festgesetzt ist.

Weitere festgesetzte Maßnahmen betreffen zum einen den zu erhaltenden Knick an der westlichen Geltungsbereichsgrenze, zum anderen die ganze knickbegleitende Grünfläche. Gemäß Text (Teil B) Ziffer 6.1 wird die Nachbepflanzung des Knicks festgesetzt. Dazu soll er auf Stock gesetzt werden und dann mit den genannten Arten nachgepflanzt werden. Durch die zusätzliche Abpflanzung ergibt sich ein besserer Sichtschutz zwischen Wohnbebauung und der westlich gelegenen Gewerbestraße. Die unter Ziffer 6.5 festgesetzten Maßnahmen führen zu einer ökologischen Aufwertung der knickbegleitenden Krautschichten. In den ersten zwei Jahren erfolgt ein Ausmagerungsschnitt im Juni und dann ein zweiter im Herbst (Anfang Oktober). Zu den folgenden Jahren erfolgt eine Mahd bis Anfang September. Das Mähgut ist aufzunehmen und abzutransportieren, um dem Grünland nicht zu große Nährstoffzufuhr zu geben. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt. Eine Beweidung ist ebenfalls untersagt. Für die Gemeinde sind diese Flächen über ein Gehfahr- und Leitungsrecht von der Erschließungsstraße aus zu erreichen.

Ziel dieser Maßnahme ist die Schaffung einer artenreichen Gras- und Krautflur, die sich je nach den herrschenden Standortbedingungen (feuchtere und trockenere Bereiche) unterschiedlich entwickeln wird.

Eine Minimierung des Eingriffes in Bezug auf die Versiegelung bisher freier Landschaftsbereiche stellt die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücksflächen dar. Im Text (Teil B) Ziffer 5.3 sind die wasserdurchlässige Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich, und die privaten Grundstückszufahrten zwingend vorgeschrieben.

Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild sind im Text (Teil B) Ziffer 5.4 für das eingeschränkte Gewerbegebiet im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze Anpflanzungen festgesetzt. Auch für diese Festsetzungen sind die standorttypischen Pflanzenarten und Gehölze, die in den Festsetzungen unter Ziffer 6.2 genannt sind, verbindlich.

Unter Ziffer 6.6 sind als Einfriedigungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur Laubhecken festgesetzt. Dies erfolgt aus Gründen der Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und zum anderen als Minimierung der Folgen durch den zukünftigen Kraftfahrzeugverkehr innerhalb des Planungsbereiches, da eine intensive Begrünung, speziell des Straßenraumes, Abgase und Staub zumindest während der Vegetationsperiode in größerem Umfang zurückhalten kann.

Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Pflanzstreifen, im westlichen Rand der Baugebiete, soll einen grünen Übergang von den private Flächen zu den Wiesenflächen gestalten.

Die gemäß Ziffer 6.7 gleichzeitige Belegung des Pflanzstreifens als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft geschieht aus der besonderen Bedeutung des Schutzes der Feuchtgrünlandflächen vor Nährstoffeintrag aus den privaten Gärten (Ablagerung von Gartenabfällen etc.). Es wird davon ausgegangen, daß eine dichte Bepflanzung dieses Risiko weitgehend minimieren kann. Erhaltung und Gestaltung des vorhandenen Teiches ist in der Grünordnungsplanung beschrieben und dient der Aufwertung des derzeit nur geringen ökologischen Wertes. Bei der Gestaltung der Uferlinie ist eine möglichst langgezogene und vielgestaltige Gliederung durch Buchten und kleine Halbinseln zu erreichen. Die Besonnung, zumindest für einen Teil des Tages, sollte sichergestellt werden. Die Vegetation soll der freien Sukzession überlassen werden, allerdings müssen die standortfremden Nadelgehölze am Nordufer des Teiches entfernt werden.

### 3.6 Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Billeniederung

Zur Schaffung eines Ausgleichs der durch die Überplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf zwei Flurstücken, direkt an der Bille gelegen eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Das Flurstück 430/33 der Flur 10 und Flurstück 12/1 der Flur 12 werden ganz bzw. teilweise mit einer Gesamtfläche von ca. 4,7 ha als Maßnahmenfläche festgesetzt. "Von Flur 10 wurde die Gesamtfläche gewählt, da diese Fläche im Hinblick auf eine Optimierung des Biotopverbundes innerhalb der Billeniederung höher zu beurteilen ist als Flurstück 12/1.

Da das Artenspektrum beider Flächen im wesentlichen durch die intensive Weidennutzung geprägt ist, soll durch die Umwandlung in eine extensiv gepflegte Mähwiese eine Erhöhung der Artenvielfalt erzielt werden. Entsprechend den Standortverhältnissen werden sich hier überwiegend Feuchtgrünsgesellschaften ausbilden. Eventuell vorhandene Drainagen sind zur Verbesserung des Wasserhaushaltes aufzuheben.

## 4. BODENORDNUNG

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der 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 Schleswig 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 sollen in den Niederungsbereich des Teiches eingeleitet werden. Verunreinigte Oberflächenwasser fallen nur in sehr geringen Mengen an (Straße aus Gewerbegebiet) und werden über die Kanalisation beseitigt.

### 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

Die Begründung wurde in der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Trittau am ~~29.6.93, 18.11.93, 24.2.94~~ gebilligt.

Gemeinde Trittau, den 17.3.1994



(.....)  
(Bürgermeister)