

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

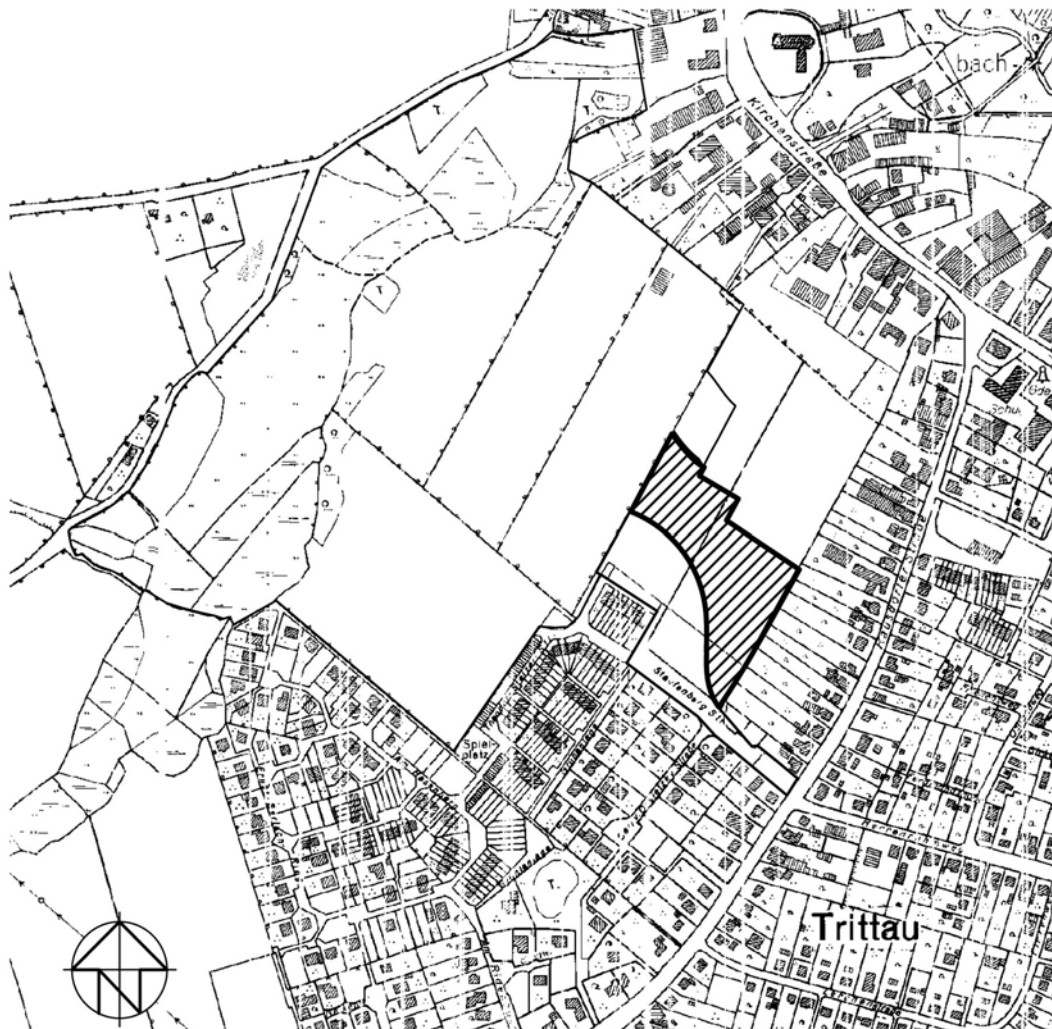
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

---

## Bebauungsplan Nr. 34 B „Hauskoppelberg / Von-Stauffenberg-Straße“ 1. Änderung

für das Gebiet:

"Von-Stauffenberg-Straße, nordwestlich der Rausdorfer Straße  
und südwestlich der Straßen Hauskoppelberg und Thießenweg"



**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 34 B, 1. Änderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB). Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes muss eine zusammenfassende Erklärung erstellt werden, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen enthält.

## **Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 34 B ist am 13.12.2001 / 06.06.2002 als Satzung beschlossen worden. Dieser Plan wird geringfügig geändert, um den heutigen Anforderungen an Flexibilität und Vermarktbarkeit zu genügen. Folgende Festsetzungen werden ergänzt bzw. geändert:

- Zusammenlegung der überbaubaren Flächen
- Festsetzung einer offenen Bauweise
- Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße
- Verzicht auf die festgesetzten Gemeinschaftstellplatzanlagen
- Fortfall der Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenwasserrückhaltung).

## **Beurteilung der Umweltbelange**

Für den Geltungsbereich sind im Rahmen der Umweltprüfung Fachgutachten zur Beurteilung der Schallimmissionen, der Entwässerung, der Verkehrsplanung sowie ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt worden.

Im gesamten Plangebiet sind Beeinträchtigungen durch die westliche Entlastungsstraße zu erwarten. Zum Schutz der Wohnnutzung und der Einhaltung der dB(A)-Werte werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass aufgrund der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 B induzierten Zusatzverkehre sowie durch mögliche Schleichverkehre (Auf Grund übergeordneter Netzveränderungen im Zuge des Planverfahrens) eine beurteilungsrelevante Verschlechterung der Belastung aus dem Straßenverkehrslärm an der vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten ist, da sich das Verkehrskonzept im Vergleich zum Ursprungsplan nicht verändert hat.

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde im landschaftsplanerischen Fachbeitrag die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet. Die

Ergebnisse sind in den Umweltbericht und den Bebauungsplan mit eingeflossen.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Im Umweltbericht wurden Schutzgüter der Umweltprüfung folgendermaßen bewertet:

1. Für die **Schutzgüter Klima und Luft** sind auf Grund der geringfügigen Änderungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 B gegenüber dem Ursprungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Dieses gilt weiterhin für die Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter.
2. Das **Schutzgut Boden** wird durch Neuversiegelung von Flächen beeinträchtigt. Hierfür werden der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 7.312 qm Ausgleichsfläche des Flurstückes 7/2 der Flur 2 aus dem Ausgleichsflächenkataster der Gemeinde Trittau zugeordnet.  
**Altlasten:** Nach den vorliegenden Unterlagen liegen keine Altlastverdachtsflächen im Bereich des Geltungsbereiches vor.
3. Für das **Schutzgut Wasser** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll das anfallende Oberflächenwasser auf den Bauflächen verbleiben und zur Versickerung gebracht werden. Hierfür sind auf den privaten Grundstücksflächen Versickerungsmulden bzw. Sickerschächte vorzusehen. Ein Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht vorgesehen. Die Entwässerung der Stellplätze und der Zufahrten erfolgt über eine Flächenversickerung. Bereichsweise kann das Niederschlagswasser über die angrenzenden Grünflächen zur Versickerung gebracht werden. Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen wird eine parallel zum Straßenverlauf vorgesehene Fläche für die Oberflächenentwässerung in einer Breite von 2,50 m vorgehalten. Innerhalb dieser Fläche ist ein Mulden-Rigolen-System vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird über die begrünte Mulde und der belebten Bodenzone zur Versickerung gebracht. Für den Fall eines Starkregenereignisses erhält das Mulden-Rigolen-System einen Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation im Thießenweg.
4. Für die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen** ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem Ursprungsplan keine erheblichen Auswirkungen, da lediglich die Baufenster innerhalb der bereits im Ursprungsplan festgesetzten Bauflächen vergrößert werden. Die Grundflächenzahlen werden den geänderten Ausdehnungen der Baufenster angepasst, wodurch sich Neuversiegelungen in geringem Umfang ergeben. Neue Bauflächen werden nicht festgesetzt. Auch bei den Verkehrsflächen und dem Lärmschutzwall zur westlichen Entlastungsstraße ergeben sich keine flächenmäßigen Veränderungen. Infolgedessen werden gegenüber dem Ursprungsplan keine weiteren Lebensräume für Tiere und

Pflanzen in Anspruch genommen.

5. Die Belastung des **Schutzgutes Mensch**, hier in erster Linie der hinzuziehenden und benachbarten Wohnbevölkerung durch Verkehrslärm, kann durch die getroffenen Festsetzungen reduziert werden. Bezüglich des aktiven Immissionsschutzes wird bei der Beurteilung von erforderlichen Maßnahmen unter ungünstigsten Voraussetzungen das Mindestziel angestrebt, den Tages-Orientierungswert von 55 dB (A) in den ebenerdigen Außenwohnbereichen einzuhalten. Auf der Nordseite wird ein durchgehender Immissionsschutzwall von 3,50 m Höhe und auf der Südseite auf Grund des geringeren Flächenanspruches eine 2,50 m hohe Wall-Wandkombination festgesetzt, die allerdings in diesem Bereich Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens geworden ist. Ergänzend werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
6. Trotz der naturraumtypischen Vielfalt und Eigenart (natürliches Relief, landschaftsbildprägende Knicks) besitzt das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung, da es - abgesehen von der Von-Stauffenberg-Straße - nicht erschlossen ist.

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung fügt sich in bereits bestehende und zukünftige Bebauung ein: Im Süden das bestehende Wohngebiet Hasenberg, im Nordosten das bestehende Wohngebiet Hauskoppelberg, im Westen der Bebauungsplan Nr. 34 C und im Nordwesten der zukünftige Bebauungsplan Nr. 34 D. In der 1. Änderung ergeben sich bei den Wohnbauflächen keine Änderungen in der Geschossigkeit, lediglich die Grundflächenzahlen werden den neuen Zuschnitten der Baufenster angepasst, auch die Bauweise bleibt mit Einzel- und Doppelhäusern (in der 1. Änderung ohne Hausgruppen) im Rahmen des Ursprungsplanes. Die Standorte und Ausmaße der Grünflächen inklusive Lärmschutzwall bleiben ebenso unverändert wie die Verkehrsflächen, wodurch sich für das Schutzgut Landschaft keine erheblichen Auswirkungen ergeben.

**Zusammenfassend** wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## Verfahrensablauf

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4(1) BauGB wurde am 21.02.2006 durchgeführt. In diesem Rahmen geäußerte Anregungen sind in die Planung eingeflossen.

In der Zeit von 01.03.06 bis 31.03.05 waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) und der Nachbargemeinden nach § 2(2) BauGB</b>	
<p><b>Kreis Stormarn:</b> Nicht zugestimmt werden kann von Seiten der unteren Naturschutzbehörde allerdings den angesetzten Kosten für eine Gehölzanpflanzung von 13 € pro m<sup>2</sup> (Punkt 11.8 in der Begründung).</p> <p>Wie aus den vorliegenden Unterlagen zu entnehmen ist, beabsichtigt die Gemeinde Trittau, die im Plangeltungsbereich vorhandenen Flächen ausschließlich als allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Aus Sicht des Fachdienstes Gesundheitlicher Umweltschutz lässt sich aus der Begründung zum B-Plan der Charakter eines WA-Gebietes nicht erkennen.</p> <p>Bezüglich der passiven Lärmschutzmaßnahmen sind die Empfehlungen gemäß Punkt 7 der Lärmtechnischen Untersuchung vom 10.12.1996 auf das Plangebiet konkret abzustimmen. Ziffer 7.1 im Text - Teil B wäre wie folgt abzufassen: „Für die erste Baureihe entlang der westlichen Entlastungsstraße sind Aufenthaltsräume, Schlaf- und Kinderzimmer in den Obergeschossen zu den straßenabgewandten Gebäudeseiten bzw. zu den Gebäudeseitenfronten hin anzuordnen. Türen und Fenster von Aufenthaltsräumen, Schlaf- und Kinderzimmern sind in den Lärmpegelbereichen III und IV mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete, Weise sichergestellt werden kann“.</p>	<p>Zu dem Kostenansatz für die reinen Pflanz- und Pflegemaßnahmen wird noch der Kostenansatz für den Grunderwerb hinzugerechnet. In Abstimmung mit der UNB des Kreises Stormarn wird dieser mit rd. € 3,00 pro qm berechnet, so dass sich für die Anlage einer Feldgehölzfläche einschließlich Grunderwerb ein gerundeter Wert von € 10,00 ergibt.</p> <p>Der Anregung, die Art der Nutzung zu ändern, ist nicht gefolgt worden. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht dem Ziel der Gemeinde, der allgemeinen Nachfrage nach Baugebieten nachzukommen. Die getroffenen Festsetzungen lassen eine das Wohngebiet belebende, jedoch nicht störende Nutzungsmischung zu. Die Begründung ist wie empfohlen ergänzt worden.</p> <p>Der Anregung ist gefolgt worden, die textliche Festsetzung wurde redaktionell angepasst.</p>
<p><b>Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr:</b> Es wird davon ausgegangen, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Straße des überörtlichen Verkehrs berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.</p>	<p>Die westliche Entlastungsstraße dient zur Verteilung des innerörtlichen Verkehrs. Ein Lärmschutzgutachten wurde durch das Büro Masuch &amp; Olbrisch, Oststeinbek, erstellt, dessen Ergebnisse soweit möglich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt worden sind.</p>
<p><b>e.on Hanse AG:</b> Ein Trafostandort ist vorzusehen.</p> <p>Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass alle Kabel und Leitungen von oben zugänglich bleiben müssen.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt, der Trafostationsstandort ist in der Planzeichnung ergänzt worden.</p> <p>In der Begründung wurde der Hinweis ergänzt, dass rechtzeitig vor Ausführungsbeginn die Planungsunterlagen mit der e.on Hanse AG abzustimmen sind.</p>

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) BauGB fand vom 01.03.06 bis 31.03.06 die Auslegung der Planunterlagen statt.

In diesem Verfahren sind keine Stellungnahmen eingegangen, die Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes betreffen.

Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3(2) BauGB)	
<p>Anregung A:</p> <p>Eine Durchfahrtsstraße ist aus Sicht der Anwohner des Thießenweg / Hauskoppelberg zwischen dem Thießenweg und der Planstraße B nicht tragbar.</p> <p>Die Anwohner befürchten die Gefährdung der dort spielenden Kinder durch den Kfz-Verkehr und regen an, die Verbindung Thießenweg – Planstraße B für den Kfz-Verkehr zu sperren.</p>	<p>Der Anregung ist nicht gefolgt worden. Im Kreuzungspunkt Thießenweg / Planstraße können zur Erhöhung der Verkehrssicherheit zusätzlich Querungshilfen, Einengungen oder Aufpflasterungen vorgesehen werden. Dies betrifft jedoch die Ausführungs- und nicht die Bauleitplanung.</p> <p>Es wird im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 34 B zu prüfen sein, ob verkehrsordnungsrechtliche Maßnahmen erforderlich werden (z.B. Einbahnstraßenregelung), die die Verkehrssicherheit des Thießenweges erhöhen.</p>
<p>Anregung B:</p> <p>Es wird angeregt, die Von-Stauffenberg-Straße in Form eines Kreisverkehrs an die westliche Entlastungsstraße anzubinden. Desweiteren wird die Anbindung an das Wohngebiet „Hasenberg“ nicht gewünscht.</p> <p>Die Anregung beinhaltet weiterhin den Wunsch nach Parkplätzen in direkter Nähe zu den Wohneinheiten sowie im öffentlichen Straßenraum.</p>	<p>Der Anregung ist nicht gefolgt worden. Der erste Abschnitt der westlichen Entlastungsstraße wird gemäß Beschluss vom 27.10.2005 der Gemeinde Trittau in der seit 08.06.2000 rechtskräftigen planfestgestellten Form, d.h. ohne veränderte Anbindungen realisiert.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Das Wohngebiet „Hasenberg“ ist vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 B nicht betroffen.</p> <p>Die Anregung ist nicht berücksichtigt worden. Es wird darauf hingewiesen, dass private Stellplätze auf den Grundstücken vorgesehen sind. Eine Anordnung von Parkbuchten ist im öffentlichen Straßenraum aus Platzgründen nicht möglich. Versetzt angeordnete Stellplatzmarkierungen sind aufgrund der zu berücksichtigenden Grundstückszufahrten kaum realisierbar. Auch die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge könnte nicht gewährleistet werden. Auf der Grundlage des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein werden bei angenommenen 30 Wohneinheiten bei einer benötigten Quote von ca. 33% 10 Parkplätze erforderlich. Auf der zentral gelegenen Parkfläche sind 18 Parkplätze vorgesehen.</p>

## Planungsalternativen

### Standort

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, besteht, bezogen auf den **Standort**, keine anderweitige Planungsmöglichkeit.

### Planinhalt

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes ergibt sich im Wesentlichen aus dem vorhandenen Bebauungsplan, wobei die Änderungen durch die Nachfrage an Bauformen bedingt sind. Bezogen auf den **Planinhalt** gibt es zu diesen Änderungen keine tragbare Alternative.

.....  
Datum

.....  
Unterschrift