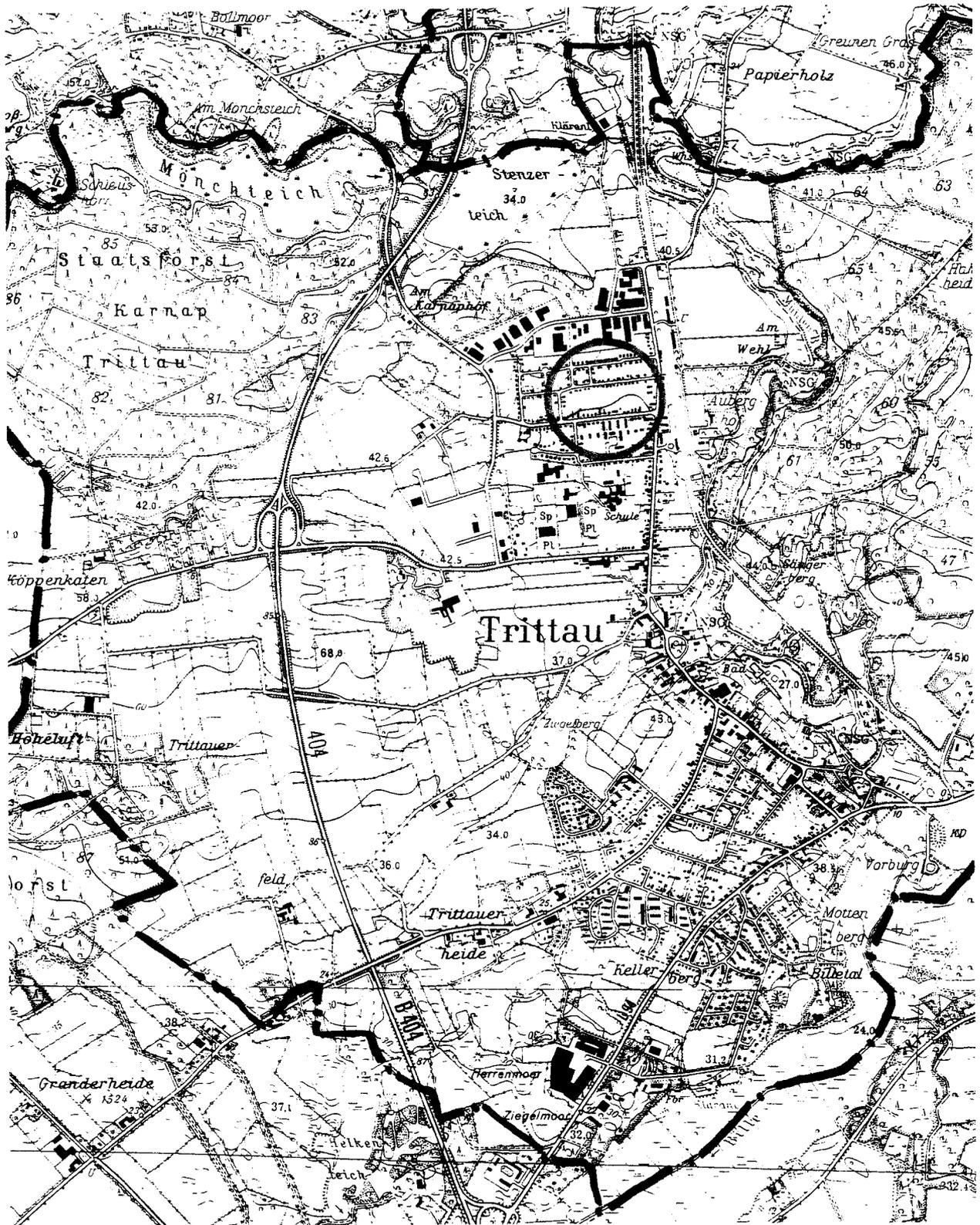


Gebiet: Südlich Bebelstraße, westlich Kieler Straße,  
nördlich Lütjenseer Straße, östlich Stettiner Straße,

## BEGRÜNDUNG

Planstand: Z . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

### 1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

### 2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Immissionen
- c. Verkehrliche Erschließung

### 3. Ver- und Entsorgung

### 4. Kosten

### 5. Naturschutz und Landschaftspflege

### 6. Billigung der Begründung

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Für das Quartier nördlich der Lütjenseer Straße wurde Anfang der 50-er Jahre ein sogenannter Durchführungsplan aufgestellt. Der Plan entspricht nicht den rechtlichen Anforderungen eines heutigen Bebauungsplanes und wird nicht mehr angewandt. Entsprechend der damaligen städtebaulichen Erfordernisse wurden relativ große Grundstücke mit zumeist kleinen Wohngebäuden geschnitten. In letzter Zeit wurden seitens der Eigentümer Absichten zur Teilung und weiteren Bebauung der Grundstücke in den rückwärtigen Bereichen geäußert. Gleichzeitig sind im Straßenrandbereich größere Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser nach § 34 BauGB zugelassen worden. Die Gemeinde sieht daher ein Planungserfordernis in der Ordnung der Straßenrandbebauung. Weitere unmaßstäbliche Gebäude sollen hier vermieden werden. Andererseits wird eine innere Entwicklung in den Gartenflächen angestrebt. Durch eine zweite Bebauungszeile soll der im wesentlichen aus dem Gebiet stammende Baulandbedarf gedeckt werden. Der Bebauungsplan wird in Abschnitten umgesetzt. Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 41A ist bereits abgeschlossen. Der Bereich zwischen Kieler Straße und Stettiner Straße wird mit nunmehr überplant.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan (Dezember 1998) stellt Trittau als Unterzentrum im Ordnungsraum um Hamburg dar. Der Bereich um Trittau herum ist als „Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ ausgewiesen, ebenso als einer „mit einer besonderen Bedeutung für Natur und Landschaft“.

Die Gemeinde Trittau ist im Regionalplan für den Planungsraum I (1998) als Unterzentrum eingestuft. Trittau liegt im Ordnungsraum um Hamburg. Die Ortslage und westlich liegende Erweiterungsflächen sind als Siedlungsgebiete zentraler Orte außerhalb der Achsen im Hamburg-Nachbarräum dargestellt. Das weitere Gemeindegebiet Trittaus ist als regionaler Grünzug ausgewiesen, der Bereich der Hahnheide als Naturschutzgebiet und einzelne Bereiche als Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiete mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems).

Die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung soll sich nach textlicher Zielaussage des Regionalplanes in westlicher Richtung vollziehen. Es ist darauf zu achten, dass dort ausreichend Bauflächen im wohnbaulichen und gewerblichen Bereich zur Verfügung stehen, um dem Siedlungsdruck in den Nahbereichsgemeinden entgegenzuwirken.

Nach Einschätzung der Gemeinde stehen der Überplanung des bereits bebauten Bereichs mit dem Ziel der Schaffung neuer Bauflächen in einem nachverdichtungsgeeigneten Bereich Ziele der Landesplanung und Raumordnung nicht entgegen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) ordnet Trittau und seine nähere Umgebung als Schwerpunktbereich für Erholung ein. Für das Plangebiet selbst gibt es keine weiteren Eintragungen. Nördlich der Ortslage liegen ein Schwerpunktbereich und eine Hauptverbundachse im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem. Außerhalb des besiedelten Bereichs liegen weiterhin das Naturschutzgebiet Hahnheide im Osten, die Biotopverbundachsen im Süden und Osten, ein Landschaftsschutzgebiet im Westen sowie großflächig um die Ortschaft ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung. „Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen“ liegen im Nordwesten, im Norden und im Osten.

Der Entwurf des Landschaftsplans für die Gemeinde Trittau (Stand: März 1998) zeigt für das Plangebiet keine § 15a LNatSchG-Biotop auf, der Bereich ist als Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser und Siedlungshäuser bezeichnet. Der Entwurf des Entwicklungsplans zum Landschaftsplan zeigt keine Entwicklungsziele für diesen Bereich.

Im Entwurf des Landschaftsplans werden allgemeingültige Entwicklungsziele für die Siedlungsentwicklung formuliert, so soll sich die Entwicklung Trittaus grundsätzlich Richtung Westen orientieren. Für den Bereich der Furtbekniederung wird die Notwendigkeit eines ausreichenden Abstandes aufgezeigt.

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Aussagen, insbesondere der des Entwurfs des Landschaftsplanes, widerspricht die geplante Nachverdichtung mit Einzelhäusern den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle grundsätzlich nicht.

Seit 1984 ist in der Gemeinde Trittau eine Baumschutzsatzung zu beachten, nach der erhaltenswerte Bäume weder entfernt, noch zerstört, beschädigt oder verändert werden dürfen. Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Gemeindebereich. Die Satzung gilt somit auch für das Plangebiet.

### **c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Trittau gilt der im Jahre 1976 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB ist damit erfüllt.

### **d. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Trittaus nördlich der Lütjenseer Straße. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

|            |   |
|------------|---|
| im Norden: | südliche Straßenbegrenzungslinie der Bebelstraße,   |
| im Osten:  | westliche Straßenbegrenzungslinie der Kieler Straße,  |
| im Süden:  | südliche Straßenbegrenzungslinie der<br>Lütjenseer Straße, Teilungslinie durch das<br>Flurstück 86/1 (Straßenmitte der Lütjenseer Straße) |
| im Westen: | westliche Straßenbegrenzungslinie der Stettiner Straße.   |

Das Plangebiet umfasst nahezu ausschließlich Wohnbebauung mit tiefen Gärten im Bauabschnitt zwischen den o.g. Straßen. Die Wohnbebauung stellt sich mit den für die heutige Zeit typischen gepflegten Gartenbereichen dar, überwiegend werden diese geprägt durch Zierpflanzen, Koniferen und weite Rasenflächen. Als Relikte der einstigen Versorgungsfunktion dieser auf damalige Bedürfnisse zugeschnittenen Grundstücke treten noch vereinzelt Obstbäume, insbesondere einige ältere Kirschbäume, in Erscheinung.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von rd. 5,93 ha. Es wird allseitig von angrenzender Bebauung berührt.

## **2. Planinhalt**

### **a. Städtebau**

Das Plangebiet ist bereits in den straßennahen Bereichen bebaut. Die tiefen Grundstücke lassen eine Nachverdichtung sinnvoll erscheinen, zumal die Versorgungsfunktion der Gärten im Vergleich zu den 50-er und 60-er Jahren keine erwähnenswerte Rolle mehr spielt. Durch den Bebauungsplan werden zwei Ziele verfolgt, zum einen die Ordnung der Straßenrandbebauung und Vermeidung unerwünschter Bauformen entlang der Lütjenseer Straße, zum anderen die innere Entwicklung des Quartiers durch Erschließung und Bebauung der rückwärtigen Gartenflächen.

Die baulichen Erweiterungen im Plangebiet beschränken sich auf die Schaffung neuer Baumöglichkeiten im Blockinnenbereich. Die bestehende straßennahe Bebauung wird durch einzelne, z. T. zusammengefasste Baufenster geordnet, geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten werden vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 40 neue Baugrundstücke geschaffen. Die Realisierung der Bauvorhaben obliegt den Eigentümern der Grundstücke. Bislang wurden von wenigen Eigentümern konkrete Bauwünsche geäußert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Inanspruchnahme der Baurechte sich über einen längeren Zeitraum erstrecken wird. Bezüglich vorhandener Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten etc.) sind die Kapazitäten von daher zunächst ausreichend. Die Gemeinde wird entsprechend dem sich abzeichnenden Bedarf die erforderlichen Erweiterungen zu gegebener Zeit vornehmen.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet entsprechend den vorhandenen Nutzungen festgesetzt. Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig. Die Festsetzung dient der Wahrung der Wohnruhe in diesem Bereich.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und lässt im größten Teil des Plangebiets angemessenen Erweiterungsspielraum. Die Grundflächenzahl liegt dort bei 0,25. In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke wird ein absolutes Maß der baulichen Nutzung durch eine überbaubare Grundfläche von 100 qm festgesetzt, dies entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,15 - 0,26.

Entlang der Lütjenseer und Kieler Straße werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, an der Stettiner Straße und Bebelstraße sowie im Blockinnenbereich jeweils nur Einzelhäuser. Der Siedlungsstruktur dieses Gebietes soll somit bei Vermeidung unerwünschter baulicher Verdichtungsprozesse entsprochen werden. Im Blockinnenbereich werden knapp 40 neue Baugrundstücke möglich, alle anderen Baufenster berücksichtigen den derzeitigen Gebäudebestand und lassen geringfügige Erweiterungen zu.

Gestalterische Festsetzungen werden nur in geringem Umfang getroffen, um die vorhandene gestalterische Vielfalt nicht unnötig zu reglementieren. Die Festsetzungen beschränken sich auf die Dachgestaltung und einheitliche Dacheindeckungen unter Ausschluss glänzend glasierter Dachpfannen und sind geeignet, das Ortsbild zu bewahren und behutsam fortzuentwickeln.

Die Zuwegungen zu den hinteren Grundstücken werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ermöglicht. Entsprechend § 19 (4) BauNVO sind diese Flächen bei der Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen, um den Spielraum für Nebenanlagen auf den Grundstücken nicht zu weit einzuschränken. 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 sind.

#### **b. Immissionen**

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Lütjenseer Straße und Kieler Straße belastet. Zur Berechnung der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm an der Lütjenseer Straße wurde 1996 ein Lärmgutachten für den Bebauungsplan Nr. 38 (direkt westlich angrenzend) durch das Ing.-Büro Masuch + Olbrisch erstellt. Die getroffenen Lärmschutzfestsetzungen entsprechen dem Gutachten. Aufgrund der inzwischen fertiggestellten Bürgermeister-Hergenhan-Straße ist ggf. damit zu rechnen, dass das Verkehrsaufkommen auf der Lütjenseer Straße nicht mehr den im Gutachten enthaltenen Verkehrsmengen entspricht. Von den getroffenen Festsetzungen kann daher im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Bauantrag nachgewiesen wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Verkehrslärm nicht beeinträchtigt werden. Die entlang der Kieler Straße getroffenen Festsetzungen basieren auf einer Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des südlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 15, 2. Änderung.

#### **c. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen Straßen gesichert. Ergänzungen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sind in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 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.

Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkmöglichkeiten bestehen in der Lütjenseer Straße und Kieler Straße am Fahrbahnrand.

Das Plangebiet ist an das Liniennetz des ÖPNV angeschlossen.

### **3. 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, Bezirksbüro Zugangsnetze 83, Lohgerberstr. in 23556 Lübeck so früh wie möglich mitgeteilt werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Trittau. Die Oberflächenentwässerung ist über Versickerung auf den Grundstücken vorgesehen, die anstehenden Bodenarten werden als hierfür geeignet angesehen. Die Gemeinde hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 (angrenzend an den B-Plan Nr. 41A) ein Bodengutachten eingeholt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorwiegend anstehenden Sande eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. Dieses Ergebnis kann aufgrund der Nähe zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41B zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Bodens herangezogen werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102-494550, zu erfragen.

Die Gasversorgung erfolgt durch Hein Gas. Bezüglich vorhandener Gasleitungen im Straßenraum ist vor Bauarbeiten 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.

#### **4. Kosten**

Die Grundstücke werden privat durch die jeweiligen Eigentümer erschlossen und bebaut. Für die Gemeinde sind keine Kosten zu erwarten.

#### **5. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die übergeordneten Planungen wurden bereits unter Punkt 1b aufgeführt, der Nachverdichtung stehen keine übergeordneten Planungsaussagen entgegen.

Durch den Bebauungsplan werden im Blockinnenbereich erstmals Baumöglichkeiten über eine Beurteilung nach § 34 BauGB hinaus geschaffen, ein Eingriff gemäß § 8 BNatSchG wird somit vorbereitet und ist entsprechend zu bewerten und auszugleichen. Aufgrund der Größe des Baugebietes bzw. des vom Eingriff betroffenen Blockinnenbereiches (rund 2,0 ha) wird ein Grünordnungsplan erforderlich.

Insgesamt werden 37 Bauplätze neu geschaffen, für die Erschließung werden Verlängerungen der bestehenden Auffahrten als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte notwendig. Hinsichtlich der Wertigkeit für den Naturschutz sind die Eingriffsflächen nur allgemein bedeutsam. Aufgrund der Gebietsstruktur und der bereits vorliegenden Siedlungsnutzung hat der Grünordnungsplan seinen Schwerpunkt bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Ein angemessener Ausgleich soll extern erbracht werden.

Parallel zum Bebauungsplan wird gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz und dem Erlass „Verhältnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3. Juli 1998<sup>1</sup> ein Grünordnungsplan aufgestellt, der neben dem Bebauungsplan eingesehen werden kann. Darin werden die naturschutzfachlichen Belange detailliert abgearbeitet, im folgenden werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst:

Ein Eingriff entsteht bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Ortsbild, in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Klima wird nicht eingegriffen, da es sich bereits um intensiv genutzte Siedlungsflächen handelt und keine Biotop nach § 15a und b LNatSchG vorkommen. Extensive Bereiche oder solche mit einer höheren als allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Eine Vermeidung des Eingriffs an dieser Stelle könnte durch einen Verzicht auf die Nachverdichtung erreicht werden, dies ist jedoch nicht beabsichtigt. Die Nachverdichtung soll vorgenommen werden, um den freien Landschaftsraum an den Ortsrändern Trittau zu schonen.

An Minimierungsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter ist folgende Liste vorgesehen: Geringe überbaubare Fläche (100 qm), Einzelhausbebauung, gestalterische Festsetzungen (z. B. Firsthöhe max. 9,00 m, Ausschluss glasierter Dacheindeckungen), Verzicht auf Erschließungsstraße sowie wasserdurchlässige Beläge für zusätzliche Versiegelungen.

Die Minimierungsmaßnahmen sind geeignet, die Eingriffe in die Schutzgüter zu begrenzen. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird darüber hinaus durch die Versickerung unbelasteten Dachflächenwassers auf den Baugrundstücken kompensiert.

Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden soll extern im weiteren Gemeindegebiet an der Bille eine Maßnahmenfläche eingerichtet werden. Die Bemaßung wird sich an der rechnerischen Mindestausgleichsflächengröße orientieren (rund 3.500 qm). Die Gemeinde prüft zurzeit die genauen Flächenausdehnungen und sinnvolle Maßnahmen und wird diese vertraglich sichern. Im Bebauungsplan werden entsprechende Flächen den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Für den Bereich der allgemeinen Grünordnung wird nur ein geringer Handlungsspielraum gesehen. Neben den Erhaltungsgeboten für Großbäume wird lediglich eine Obstbaumpflanzung pro Eingriffsgrundstück vorgesehen. Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Im Plangebiet finden sich keine Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1 Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

---

<sup>1</sup> Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998

## 6. Billigung der Begründung

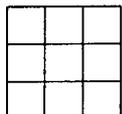
Die Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 41B der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 11.10.2001 gebilligt.

Trittau, 07. 1. 02

(Schop)  
Bürgermeister



Planverfasser:



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