

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung von Trittau hat in der Sitzung am 23.02.1982 beschlossen, für das Gebiet zwischen Vorburgstraße, Möllner Straße, Mühlenteich und Poststraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich im nordöstlichen Bereich weicht der Bebauungsplan geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die Berichtigung ist Gegenstand der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Im Westen reicht das Plangebiet an die Vorburgbebauung heran, die den sogenannten südlichen Pol Trittaus bilden wird. Die südliche Begrenzung bilden die Vorburgstraße und die Hamburger Straße. Nördlich wird das Gebiet durch die Poststraße und den Mühlenteich begrenzt.

3. Bestand

Im Bereich des Mühlenteichs liegt die Wassermühle, ein ehemaliger Gasthof und ein Lagerschuppen. Wassermühle und Gasthof stehen unter Denkmalschutz. Das Plangebiet wird von zwei Armen der Mühlau durchflossen. An den Uferzonen der Mühlau und an den Wegen und Plätzen ist ein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Die Wege und platzartigen Aufweitungen sind gepflastert. Drei Brücken überqueren die Mühlau. Die östlichste ist die sogenannte Napoleonbrücke, die aus Natursteinen errichtet wurde. Diese Brücke ist ebenfalls unter Denkmalschutz gestellt. Der Bereich Mühlau, Alte Möllner Straße und Möllner Straße ist mit freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Im südlichen Plangebiet an der Vorburgstraße befinden sich 2 Autowerkstätten, von denen Emissionen ausgehen. Der Randbereich Poststraße - Vorburgstraße ist mit überwiegend 1-geschossigen Gebäuden in offener Bauweise bebaut. Zwischen den bebauten Randbereichen der Vorburgstraße und der Mühlau ist eine größere Freifläche vorhanden.

4. Planung

4.1 Bebauung und Nutzung

Ausgehend von dem städtebaulichen Konzept, im Bereich Vorburgstraße - Poststraße den sogenannten südlichen Pol mit dem Schwerpunkt Handel und Dienstleistungen zu schaffen, ist für diesen Teilbereich Kerngebiet festgesetzt. Die Dichte wurde gegenüber den anderen Bauflächen erhöht, um die Polbildung zu erreichen. Die geschlossene Bauweise soll den entstehenden Platz räumlich fassen. Im Randbereich Vorburgstraße - Hamburger Straße sind in Ergänzung des Kerngebietes Mischgebiete vorgesehen.

In der Vorburgstraße ist keine historische Bebauung vorhanden. Eine völlige Überplanung ist notwendig.

Die vorhandene Freifläche nördlich der gemischten Bauflächen ist als allgemeines Wohngebiet mit Gartenhofausbauung festgesetzt.

Die Fläche Mühle ist als Sondergebiet-Restoration festgesetzt. Die übrigen bebauten Flächen sind der bestehenden Nutzung entsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Flächen berücksichtigen weitgehend den Bestand und lassen geringfügige Erweiterungen zu.

4.2 Verkehrserschließung

Das Gebiet wird durch die Poststraße, Vorburgstraße, Hamburger Straße, Alte Möllner Straße und Möllner Straße erschlossen. Poststraße, Alte Möllner Straße und Möllner Straße sind in ihrer Linienführung und im Querschnitt historisch gewachsen. Die vorhandene Straßenpflasterung sollte beibehalten und gegebenenfalls ergänzt werden. Eine Verbreiterung der Straße auf die heutigen Normquerschnitte ist nicht ohne einen starken Eingriff in den Baumbestand möglich. Die Beibehaltung des historisch gewachsenen Wegenetzes hat zur Folge, daß die Verkehrsbelastung nur in einem sehr geringen Maße erhöht werden kann. Die Benutzung der Straße soll auf den Anliegerverkehr beschränkt werden. Zur Erreichung dieses Planungszieles ist das Straßennetz in ein Stichstraßensystem mit Wendeflächen umgewandelt worden. Die Weiterfahrt wird durch Sperrpfosten verhindert. Das Stichstraßensystem hat jedoch bei den verhältnismäßig großen Straßenlängen, z.B. für die Müllabfuhr, erhebliche Nachteile, die gemindert werden müssen. Durch das Umklappen der Sperrpfosten wird die günstigere Netzform wieder hergestellt. Die Napoleonsbrücke bleibt jedoch für den gesamten Kraftfahrzeugverkehr gesperrt. Eine Wendemöglichkeit im Bereich der Straße E ist nur auf den Grundstücken möglich. Diese Teile des Straßennetzes werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

Für den ruhenden Verkehr sind insgesamt 84 Stellplätze und Garagen sowie 48 Parkplätze festgesetzt.

Beim Ausbau der Straßen ist folgendes zu beachten: Der Anschluß von neuen Gemeindestraßen bzw. der Umbau von vorhandenen Anschlüssen an Straßen des überörtlichen Verkehrs (L 93, L 220) hat im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Lübeck zu erfolgen.

Entsprechende Detailplanunterlagen sind dem Straßenbauamt Lübeck rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Bei nicht ausreichenden Sichtverhältnissen sind in Abstimmung mit der Verkehrsaufsichtsbehörde verkehrslenkende Maßnahmen erforderlich.

5. Besondere Maßnahmen und Vorkehrungen

5.1 Denkmalschutz

Drei Bauwerke (Wassermühle von 1701), der ehemalige Burgkrug und die sogenannte Napoleonbrücke stehen unter Denkmalschutz. Diese sind von einem gemeinsamen Umgebungsschutzbereich umgeben. Das Amtsgerichtsgebäude liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Umgebungsschutzbereich erstreckt sich jedoch auch auf die Teile des Bebauungsplanes Nr. 17.

Gemäß § 9 (1) Denkmalschutzgesetz bedürfen Bauanträge der Genehmigung der Denkmalschutzbehörden.

5.2 Immissionsprognose der Schalleinwirkungen

Für das Plangebiet ist eine Immissionsprognose der Schalleinwirkungen erstellt worden.

Folgende Emissionsquellen sind für die Immissionsprognose von Bedeutung:

- a) die südwestlich verlaufende Vorburgstraße und die südöstlich tangierende Möllner Straße
- b) zwei Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten, deren Grundstücke direkt an das Neubaugebiet anschließen
- c) eine Parkplatz- und Stellplatzanlage im westlichen Planbereich

a. Verkehrslärm

Gemäß einem Schreiben des Straßenbauamtes Lübeck ist auf den tangierenden Straßen mit folgenden Verkehrsmengen zu rechnen:

Vorburgstraße L 93 ca. 10000 KFZ/24 h

Möllner Str. L 220 ca. 8500 KFZ/24 h

Daraus ergibt sich ein maßgebender Außenpegel von $L = 65 \text{ dB(A)}$

b. Gewerbelärm

Die sich in unmittelbarer Nähe befindlichen KFZ-Werkstätten erzeugen tagsüber ebenfalls einen Mittelungspegel in einer Größenordnung von ca. 55 dB (A) und entsprechen damit den Planungsrichtpegeln der DIN 18 005 sowie den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm.

Tagsüber ist jedoch von den KFZ-Werkstätten kurzzeitig mit Pegelspitzen von 70 dB (A) zu rechnen.

Nach der TA-Lärm darf ein Einzelwert den Immissionsrichtwert bis zu 20 dB (A) überschreiten. Dies ist hier jedoch nicht der Fall, da danach ein Maximalwert von $L_{AF} = 55 + 20 = 75 \text{ dB}$ zulässig wäre.

c. Stellplatz- und Parkplatzanlage

Für den Parkplatzbereich kann nach DIN 18 005, Abschnitt 2.1.2 mit einem Mittelungspegel von $L_m = 50 \text{ dB (A)}$ gerechnet werden.

Der Nachtpegel wird erheblich darunter liegen, so daß durch die Parkplätze keine Überschreitungen des zul. Richtwertes eintreten.

Schallschutzmaßnahmen

Für das geplante Neubaugebiet (Teilfläche 4) sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Erhöhung der Wohnqualität ist die Stellplatz- und Parkplatzanlage an der Grenze zu den Baugebieten mit einer 2.00 m hohen Abschirmwand zu umgeben.

Für die Gebäude an der Vorburgstraße bzw. an der Möllner Straße sind aus Platzgründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich. Schallschutzmaßnahmen müssen am Gebäude getroffen werden (passiver Schallschutz), um die notwendige Wohnruhe zu gewährleisten. Da jedoch auch die Wohnruhe im Innern des Gebäudes während der Nacht bei geöffneten Fenstern gegeben sein soll, ist je Wohnung mindestens 1 Schlafräum zur Gebäuderückseite zu orientieren.

5.3 Grünplanung

Für das gesamte Plangebiet ist eine Bestandsaufnahme und eine Bewertung des Baumbestandes vorgenommen worden. Der erhaltenswerte Baumbestand wird durch die Festsetzungen des BEbauungsplanes rechtlich gesichert. Auf die Gemeindeverordnung zum Schutze der Bäume in der Gemeinde Trittau vom 23.1.1984 wird hingewiesen.

Die geplante Bebauung westlich der Mühlau, die Park- und Stellplatzanlagen, sowie Teile der Möllner Straße sollen eingegrünt werden.

Die Schaffung der Baumreihe im Kurvenbereich südöstlich der Vorburgstraße innerhalb der Teilflächen 1a und 1b korrespondiert mit der vorhandenen Baumreihe im Bereich Poststraße - Vorburgstraße (s. Bebauungsplan Nr. 5). Die Baumreihen auf beiden Seiten sind ein charakteristisches Gestaltungselement des Vorburgplatzes.

5.4 Anbauverbot

Gemäß § 29 (1) Straßen- und Wegenetz des Landes Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art an der Landstraße Nr. 220 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Fahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Landstraße Nr. 220 nicht angelegt werden.

5.5 Erholungsschutzstreifen und Gewässerunterhaltung

Für den östlichen Arm der Mühlau gelten die Festsetzungen des § 40 Landschaftspflegegesetz. Wesentliches Ziel dieser Bestimmung ist es, die Uferzonen in einem Bereich von 50 m von der Bebauung freizuhalten und diese Bereiche für die Bevölkerung zu öffnen. Im Planungsbereich sind die Uferzonen bereits bebaut. Der Bebauungsplan setzt fest, daß die Bebauung nicht oder nur in ganz geringem Umfang erweitert werden darf, um für die Zukunft eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen. Laut Verfügung des Kreises Stormarn gilt die Vorschrift des § 40 Landschaftspflegegesetz nicht für den südwestlichen Arm der Mühlau. Innerhalb des 50 m Erholungsschutzstreifens ist bereits ein Wanderweg vorhanden, der über die historische Pflasterstraße Alte Möllner Straße und den Weg am Mühlenteich in die Hahnheide führt.

Im Interesse der Gewässerunterhaltung ist am Trittauener Mühlenbach ein ausreichend breiter Geländestreifen von baulichen Anlagen und die Unterhaltung behindernder Bepflanzung freizuhalten. Zäune, die bei Unterhaltungsarbeiten ohne Schwierigkeiten umgelegt werden können, sind zuzulassen.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Gemeinde führt die Maßnahmen zur Neuordnung des Grund und Bodens durch. In Verhandlungen soll eine Einigung mit den Grundstückseigentümern erreicht werden. Kann eine Einigung nicht erreicht werden, so wird die Gemeinde eine Umlegung nach den §§ 45 ff BBauG bzw. Grenzregelungen nach den §§ 80 ff BBauG oder ggf. eine Enteignung nach §§ 85 ff BBauG durchführen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Trittau hat am 18.5.78 den Anschluß der zentralen Wasserversorgung an das Wasserwerk des Zweckverbandes "Wasserversorgung Sandesneben" beschlossen. Die Gemeinde wird das Gebiet des B-Planes Nr. 17 umgehend nach Fertigstellung der Anschlußleitung an die Versorgung des Wasserwerkes Sandesneben anschließen.

7.2 Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch auszubauende Netze der Schleswag.

7.3 Telefon

Alle Telefonanschlüsse werden durch die Deutsche Bundespost hergestellt.

7.4 Feuerlöschrichtungen

Für die Feuersicherheit werden die üblichen Hydranten nach Angabe der Feuerwehr aufgestellt.

7.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch den örtlichen Müllzweckverband Stormarn gesichert.

7.6 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluß an das vorhandene Entsorgungsnetz. Die 3. Reinigungsstufe des Klärwerkes ist fertiggestellt. Das Niederschlagswasser wird ebenfalls in das vorhandene Netz eingeleitet. Ein Antrag auf Einleitung von Oberflächenwasser ist gestellt.

8. Öffentliche Einrichtungen

Im Plangebiet ist ein Kinderspielplatz festgesetzt

9. Überschlägige Kostenermittlung

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden folgende Kosten ermittelt:

a)	Kosten für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand, Straßen, Wege u. Plätze (incl. deren Entwässerung)	DM 530.000.-
	Straßenbeleuchtung	DM 70.000.-
	Kinderspielplatz	DM 50.000.-
		<hr/>
		DM 650.000.-
		=====

Die Gemeinde trägt nach § 129 BBauG 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes = DM 65.000.-. Dieser Betrag wird über den Gemeindehaushalt finanziert.

b)	Sonstige Kosten	
	Wasserversorgung	DM 80.000.-
	Elektrizitätsversorgung	DM 70.000.-
	Abwasserbeseitigung	DM 200.000.-
		<hr/>
		DM 350.000.-
		=====

c)	Gesamtkosten	
	Summe a)	DM 650.000.-
	Summe b)	DM 350.000.-
		<hr/>
		DM 1.000.000.-
		=====

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde vom 23.2.1982.

Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluß vom 15.11.1984 gebilligt.

Kiel, den 11. 6. 1982
geändert: 24. 8. 1984

Trittau, den 4.12.84.....

PLANUNGSGRUPPE NORD

Dänische Str. 24, 2300 Kiel

- BÜRGERMEISTER -
