

Fassung vom 26.7.1983

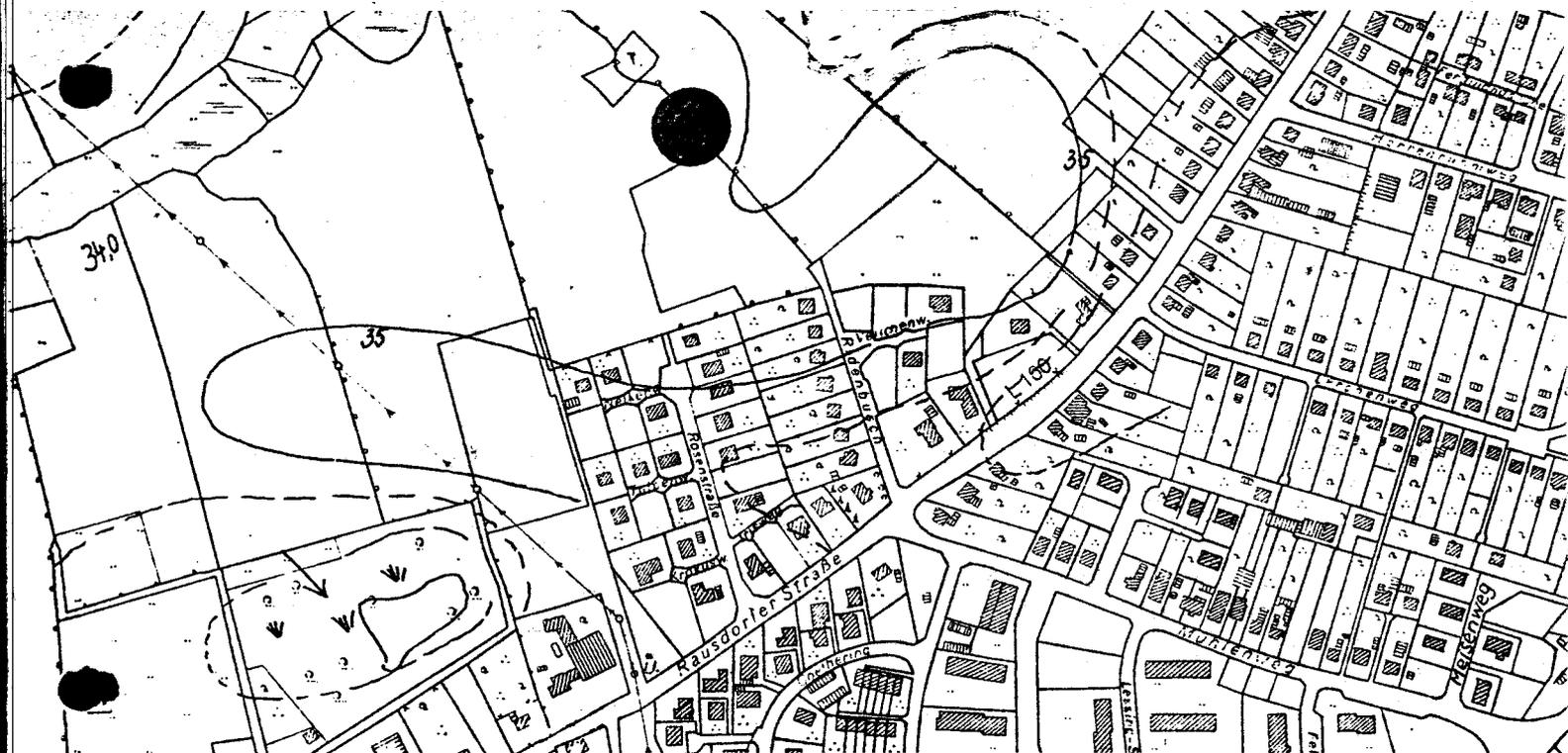
Geändert in Erfüllung der Auflage und Hinweise gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom

Trittau, den 11.12.84

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Trittau über den Bebauungsplan Nr.28 für das Gebiet: nordwestlich der Rausdorfer Straße, südlich Ziegelbergweg, Verlängerung der Straßen Rosenstraße, Am Ridenbusch, v.Stauffenbergstraße.

1. Lage des Plangebietes, Übersichtskarte 1:5000



2. Aufstellungsbeschluß, rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung hat am 29.9.1981 die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Bebauungsplan wird entwickelt aus den Ausweisungen der gleichzeitig in der Aufstellung befindlichen 5. Änderung des 2.Flächennutzungsplans der Gemeinde Trittau.

Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.August 1976 (BGBl.I S.2256), geändert durch Gesetz vom 6.Juli 1979 (BGBl.I S.949).

Für die Satzung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.September 1977 (BGBl.I S.1763)

3. Begründung der Festsetzungen

Allgemeine Zielsetzungen

Die Gemeinde Trittau besteht aus zwei Siedlungsschwerpunkten. Im Norden entlang der Bahnhofstraße und im Süden zwischen Rausdorfer Straße und Hamburger Straße.

Seit vielen Jahren ist die Gemeinde bemüht, zusätzliche Bauflächen in Ortsmittelpunktnähe auszuweisen, um beide Siedlungsbereiche zu verbinden.

Für die zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Großenseer Straße und der Rausdorfer Straße sieht die Gemeinde folgendes großflächiges Ordnungsprinzip.

Südlich des Ziegelbergweges ist ein Niederungsbereich mit einzelnen Teichen, Gehölzgruppen und Feuchtgebieten vorhanden, der als Grünzone erhalten und von jeder Bebauung freigehalten werden soll. Diese Flächen stellen eine sinnvolle 'Durchgrünung' späterer Siedlungsflächen dar. Sie binden an die Grünflächen des Bebauungsplangebietes Nr.23 'Freizeitpark Mühlenau'an.

Die Bauflächen des Plangebietes Nr.28 konnte die Gemeinde erwerben. Die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplans erfolgt, um die Erschließung als Wohngebiet zu sichern.

Im Süden grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr.10 mit der vorhandenen Einzelhausbebauung beidseitig der Straßen Rosenstraße und Am Ridenbusch, an die Grünfläche mit Regenrückhaltebecken im Bereich des Bebauungsplans Nr.10-2.Änderung-, sowie weiter nördlich an die in den letzten Jahren entstandene Wohnbebauung des Bebauungsplangebietes Nr.20 entlang der Carl-von Ossietzky Straße.

Für den Gesamtbereich zwischen Ziegelbergweg, Kirchenstraße und der Rosenstraße im Süden hat die Gemeinde dem Bebauungsplan Nr.28 eine Rahmenkonzeption vorangestellt. Dieser Rahmenplan sollte den Nachweis einer sinnvollen und zusammenhängenden Erschließung darstellen. Danach haben sich für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.28 folgende Grundsätze ergeben.

Die geplanten und vorhandenen Grünflächen und Wege im Bereich der 2.Änderung des Bebauungsplans Nr.10 sollen fortgeführt werden entlang des Knicks in Richtung Grünflächen am Ziegelbergweg.

Diese Grünflächen sollen gleichzeitig die für die Wohngebiete erforderlichen Kinderspielplätze aufnehmen und die Baugebiete untereinander gliedern.

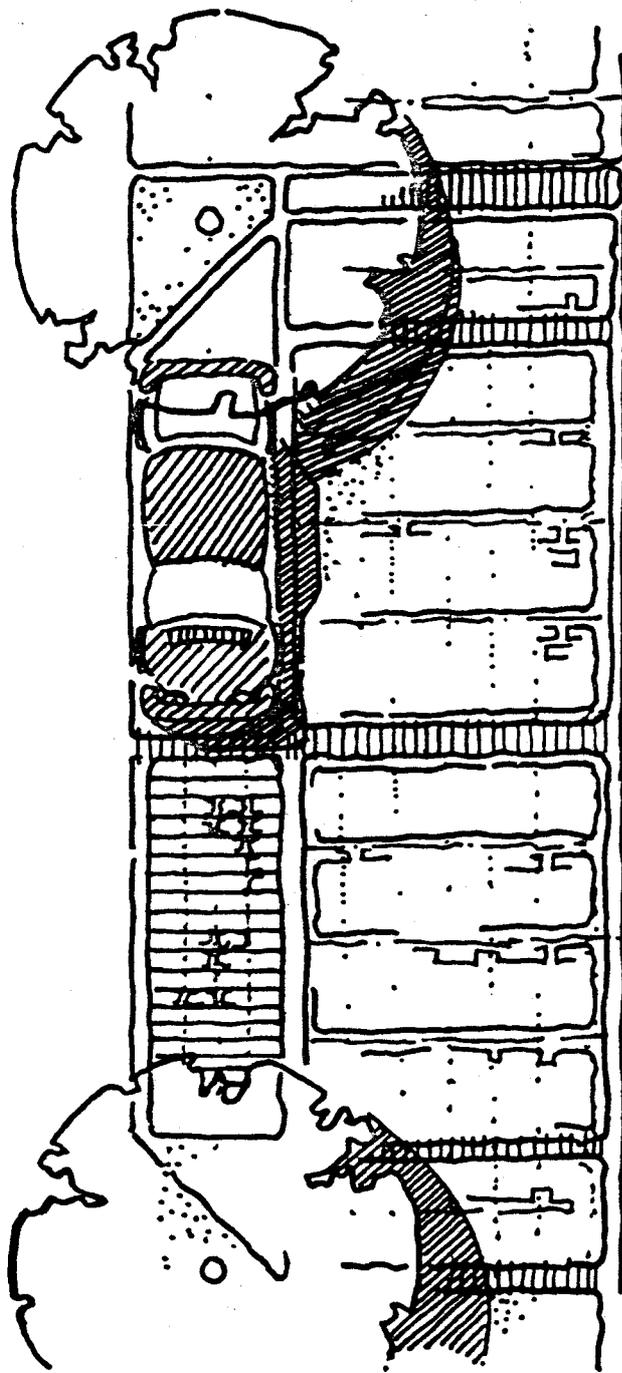
Bei der Ausführung der Straßen Rosenstraße und Ridenbusch hat die Gemeinde bereits auf lange Sicht eine Freihaltung von Verkehrsflächen für eine spätere Anbindung an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.28 berücksichtigt, die auch als Fußwege genutzt werden.

Für die zentrale Anbindung der Bauflächen ist die v.Stauffenbergstraße vorgesehen.

Bei der Aufstellung der Satzung findet die bereits in der Fassung des genehmigten 2.Flächennutzungsplans ausgewiesene Fußwegfläche Beachtung.

Es handelt sich hierbei um eine wichtige, zentrale innerörtliche Fußwegverbindung, die auch im Rahmen der Schulwegsicherung gesehen werden muß.

Das gesamte Baugebiet soll über verkehrsberuhigte Wohnstraßen erschlossen werden, die als Verkehrsflächen 'Besonderer Zweckbestimmung' festgesetzt werden.



Systemdarstellung Lageplan 1:100
Gepflasterte Ausführung der Straßen-
oberfläche

Ziel der Planung ist es, Fahrverkehr und Fußgänger auf einer 'Mischfläche' gleichen Niveaus gleichberechtigt zu führen.

Durch besondere Ausbaumerkmale der Straße, z.B. Pflanzinseln soll die Fahrgeschwindigkeit der Fahrzeuge sehr gering gehalten werden.

Der Fahrverkehr soll langsam an die Wohngrundstücke herangeführt werden.

Die Straße soll dadurch wohnlicher werden. Sie dient nicht hauptsächlich dem Fahrverkehr, sondern aufgrund der Mischnutzung und der besonderen Ausbaumerkmale wie, unterschiedliches Pflastermaterial, Pflanzinseln mit Straßenbäumen soll ein größerer Nutz- und Erlebniseffekt erreicht werden.

Die Ausbaumerkmale sind:

Am Straßenbeginn führt im Abstand von ca. 20m vom Einmündungsrand eine ca. 5m lange Rampe geringer Neigung auf ein gleichmäßiges Straßenniveau.

Diese Rampe wird in einem auffälligen Pflastermaterial ausgebaut und zeigt dem Fahrverkehr den Beginn einer 'anderen Straße' an.

Wohnstraßen

Als planerische Grundlage für den Entwurf der Verkehrsflächen wird die Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Planungsfibel zur Verkehrsberuhigung, Heft 03.090, Bonn 1982 herangezogen.

Die bisher bestehenden Richtlinien sind im Umbruch begriffen,...
"die Neufassung der RAS-E und RAS-Q umfassen lediglich Teilaspekte, greifen das Anliegen der Verkehrsberuhigung nicht ausreichend auf und bilden somit keine ausreichende Grundlage für eine städtebaulich integrierte Verkehrsberuhigungsplanung und Straßenplanung.

Die Forschungsergebnisse der letzten Jahre zeigen jedenfalls, daß die bisher geltenden Regeln der Baukunst, die sich z.B. in den (alten) Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST-E / RAS-Q) niedergeschlagen haben, überholt sind. Es kann deshalb unter Haftungsgesichtspunkten nur davor gewarnt werden, sich an alte Richtlinien zu klammern und sich neuen Erkenntnissen zu verschließen. Damit laufen die Gemeinden Gefahr, die ihnen als Straßenbaulastträger obliegende Sicherungspflicht auf öffentlichen Straßen zu verletzen, wenn sie ihre Möglichkeiten zum Umbau ihrer Straßen im Sinne der Verkehrsberuhigung nicht nutzen." (Seite 4 Heft 03.090 siehe oben)

Ziel der Planung ist es, die Wohnstraßen so auszubauen, daß eine Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht wird.

Als wichtigster Grundsatz gilt die Verringerung der negativen Auswirkungen des Automobilverkehrs.

Aufgrund der hohen Anzahl der Kraftfahrzeuge und der Fahrzeuggeschwindigkeiten sind Gefahren für Fußgänger und spielende Kinder gegeben.

Dies soll in den verkehrsberuhigten Wohnstraßen dadurch möglichst ausgeschlossen werden, daß die Aufenthaltsfunktion überwiegen soll und der Fahrzeugverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

Der Ausbau der Wohnstraßen muß sich daher deutlich von anderen Straßen unterscheiden.

Für den Ausbau und die Gestaltung dieser Wohnstraßen als Mischflächen mit überwiegender Aufenthaltsfunktion gelten folgende Grundsätze:

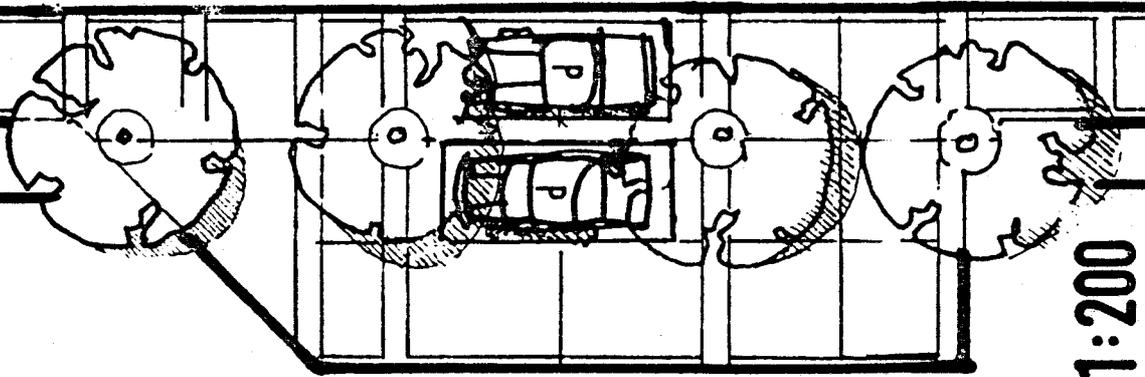
Abschnittsweise wird die Wohnstraße auf eine Fahrspur verengt.

Diese einspurigen Fahrbahnführungen werden durch auffällige Belagsänderungen und senkrechte Elemente deutlich gekennzeichnet.

Durch einspurige Stellen im Fahrbahnverlauf wird der Fahrbahnquerschnitt auf eine Fahrspurbreite reduziert.
Es empfiehlt sich, diese Verengungen durch Belagsänderungen, Gehwegüberfahrten, senkrechte Elemente u.a. deutlich zu kennzeichnen.
Die "Vorfahrt" erfolgt i.d.R. durch Verständigung. Dies wirkt besonders verlangsamend. Wenn eine Fahrtrichtung im Netzzusammenhang bevorzugt werden soll, ist eine entsprechende Vorrangbeschilderung möglich. Das wirkt aber ohne zusätzliche gestalterische Bemühungen leicht beschleunigend.

Engstellen erhöhen wirksam den Verkehrswiderstand. Sie schrecken unerwünschten Durchgangsverkehr in hohem Maße ab, ohne den Netzzusammenhang selbst zu unterbrechen. Sie sind daher i.d.R. bei systematischem Einsatz den konventionellen Netzunterbrechungen (Einbahnstraßen- und Sackstraßensysteme, Schleifensysteme) vorzuziehen.

(zitiert aus Heft 03.090, Seite 10)



Der platzartige Ausbau der Wohnstraßen gibt spielenden Kindern ausreichend Raum.

Durch besondere Oberflächengestaltung werden die Flächen für das Parken von Fahrzeugen markiert. Ihre Anordnung führt bewußt zu Fahrbahnverschwenkungen, um die Fahrgeschwindigkeit des Autos zu verlangsamen. Gleichzeitig wird dadurch eine Sichtbegrenzung erreicht, die zu vorsichtiger Fahrweise zwingt.

Die Gemeinde hat sich von dem Planungsziel leiten lassen, das gesamte Plangebiet auf der Grundlage der verkehrsberuhigten Wohnstraßen zu erschließen.

Davon ausgenommen bleiben die Verkehrsflächen A in Verlängerung der zentralen Zufahrtsstraße v.Stauffenbergstraße in Nordosten des Plangebietes.

Für die direkte Verlängerung der v.Stauffenbergstraße ist in Übereinstimmung mit dem vorhandenen Ausbau folgender Ausbauquerschnitt vorgesehen:

Gehweg 2,00m, Parkstreifen 2,00m, Fahrbahn 6,00m, Gehweg 2,00m und ein Anteil von 0,50m für Bordstein und Randstreifen.

Dieser Straßenquerschnitt gilt für die geplante Verlängerung A1.

Die Straße A2 wird als üblicher Straßenquerschnitt Gehweg, Fahrbahn, Gehweg ausgebaut in einer Gesamtbreite von 8,50m und einer Fahrbahnbreite von 5,50m.

Mit einseitigem Gehweg führt diese Straße in einer Tiefe von 25m in die Straße B hinein. Erst danach beginnt der Ausbau der verkehrsberuhigten Wohnstraßen.

Die Straßen A2 und A3 wurden bewußt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegt. Die Gemeinde will damit die Möglichkeit der Fortführung der Verkehrsflächen in die geplanten angrenzenden Bereiche so offen wie möglich gestalten.

Das Verkehrskonzept der Gemeinde geht davon aus, eine direkte Verlängerung der v.Stauffenbergstraße bis hin zur Grobenseer Straße im Norden nicht vorzusehen. Eine zentrale Wohnsammelstraße und Entlastungsstraße für die Kirchenstraße wird auf der Grundlage des Rahmenplans Trittau-Ziegelberg nicht innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr.28 liegen.

Darüber wurde Einigung mit den zuständigen Fachbehörden während des Aufstellungsverfahrens erzielt.

Die als Mischfläche konzipierten, verkehrsrühigen Wohnstraßen werden entsprechend ihrer zu erwartenden Verkehrsbedeutung und Verkehrsbelastung unterschiedlich breit ausgebaut. Die Querschnittsmaße sind im Teil A der Satzung eingetragen.

Die Ausbaubreiten schwanken zwischen 6,50 m bei den zentralen Straßen B und C, und 4,50 m bei Verkehrsflächen in den Randbereichen. Die untergeordneten Zufahrten H und L werden nur 3,50 m breit ausgebaut und erhalten zusätzlich eine Ausweichbucht.

Das gesamte Plangebiet dient der Wohnnutzung und gliedert sich in drei Bereiche.

1. Zweigeschossige Reihenhaushgruppen nahe der zentralen Zufahrtsstraße.
2. Eingeschossige Einzelhaus- oder Doppelhausgrundstücke in den Randbereichen.
3. Eine Gartenhofhausgruppe im Innenbereich.

Zur Aufwertung des Siedlungsbildes hält die Gemeinde die Anpflanzung von Straßenbäumen bereits zum Abschluß der Erschließungsmaßnahmen für erforderlich.

Zur Unterscheidung der einzelnen Siedlungsteile werden unterschiedliche Baumarten festgesetzt. Teilweise müssen die Bäume im angrenzenden Vorgartenbereich gepflanzt werden wegen des geringen Straßenquerschnitts. Die Anpflanzung und Erhaltung der Straßenbäume wird Teil der Erschließung und wenn erforderlich, über Grundstücksverträge rechtlich gesichert.

Die Wohnstraßen finden Anschluß an die angrenzenden Verkehrsflächen des Bebauungsplangebietes Nr.10 (Rosenstraße und Am Ridenbusch).

Nach dem derzeitigen Planungsstand sind diese Verkehrsflächen für eine allgemeine Befahrbarkeit nicht vorgesehen.

Sie sind jedoch für z.B. Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge erforderlich. Es ist beabsichtigt, entsprechende Sperrpfosten aufzustellen.

Die Gemeinde trifft zur Wahrung landschaftlicher Belange folgende Festsetzungen:

Erhaltenswerte Knicks und Großbäume werden gem. §9(1)25 b BBauG festgesetzt.

Der vorhandene Knick am westlichen Planrand wird durch Ergänzungspflanzungen zu einer wirksamen Ortsrandeingrünung erweitert.

Im Innenbereich wird ein Abschnitt des vorhandenen Knicks als künftig fortfallend gekennzeichnet, da er in seiner Lage mit den Zielen der Erschließung nicht vereinbar ist. Als Ausgleichsmaßnahme wird beidseitig der Gartenhofhäuser eine 5m breite Anpflanzung festgesetzt.

Der geplante Spielplatz wird eingerünt und später erweitert.

Die Grünfläche Parkanlage im Süden des Fußweges M dient als Freihaltefläche zur Aufnahme erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen.

Um die Straßenbäume optisch und gestalterisch wirksam werden zu lassen, trifft die Gemeinde die textliche Festsetzung zur Zurücksetzung der Anpflanzungen und Einfriedigungen um 50 cm von der Straßenbegrenzungslinie.

Diese Maßnahme deckt sich auch mit dem kleinräumigen Ausbau der Wohnstraßen.

Die Zahl der künftigen Wohneinheiten schätzt die Gemeinde auf 142.

Innerhalb der Verkehrsflächen ist die Anlage von mindestens 51 Abstellplätzen für den Fahrverkehr möglich, die somit den erforderlichen Anteil von 33% erfüllen können.

Die vorgesehene Bebauung setzt sich wie folgt zusammen:

Einzel-und Doppelhäuser	70 WE
Reihenhäuser	55 WE
Gartenhofhäuser	17 WE
Gesamt Wohneinheiten	142 WE

Der Einwohnerzuwachs wird auf mind. 355 Einwohner geschätzt.

Da diese Berechnung ohne die Berücksichtigung möglicher Einliegerwohnungen erfolgte und auch die Annahme einer höheren Belegungsdichte je Wohneinheit gerade in einem Neubaugebiet angenommen werden kann, wird der Einwohnerzuwachs des Plangebietes auf 400 geschätzt.

4. Bodenordnung, Erschließungskosten, Ver-und Entsorgung

Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde zur Verwirklichung des Bebauungsplans durch den Bau der Erschließungsanlagen voraussichtlich entstehen:

1. Grunderwerb Verkehrsflächen	DM	240 000.-
Verkehrsflächen	DM	1 200 000.-
Straßenentwässerung	DM	360 000.-
Straßenbeleuchtung	DM	70 000.-
Gesamt	DM	1 870 000.-
2. Schmutz-und Regenwasserkanal.	DM	720 000.-
Trinkwasserversorgung	DM	120 000.-
Stromversorgung	DM	100 000.-
Sonstiges	DM	200 000.-

Auf der Grundlage der Gemeindecapsetzung werden Erschließungskosten anteilig durch die Anlieger getragen.

Von der Pos. 1. trägt die Gemeinde 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwands gem. §129 BBauG in Höhe von geschätzt DM 187 000.- deren Finanzierung durch den Haushalt der Gemeinde erwartet werden kann.

Wenn eine gütliche Einigung über Maßnahmen der Bodenordnung, die die Gemeinde vom Grundsatz anstrebt, nicht erreicht werden kann, finden die Maßnahmen des Bundesbaugesetzes, §45ff (Umlegung), §80ff (Grenzregelung) und §85ff (Enteignung) je nach Erfordernis Anwendung.

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser wird geordnet der angrenzenden Au zugeführt.

Der wassertechnische Nachweis wird zusammen mit den erforderlichen Erlaubnisanträgen vor Erschließungsbeginn erstellt.

Ein Teil der Baubegietes entwässert in das vorhandene Rückhaltebecken im Flurstück 83/30. Es ist geplant ein zusätzliches Auffangbecken innerhalb der Grünflächen nördlich des Baugebietes in Form eines landschaftsgerechten Baches oder eines Teiches anzulegen.

Dadurch wird gleichzeitig Ausgleich für die innerhalb des Plangebietes entfallende Teichfläche geschaffen.

Aus Gründen des Trinkwasserschutzes ist innerhalb des gesamten Plangebietes die Errichtung von Ölheizungen und die Lagerung von Öl ausgeschlossen.

Die Heizung der Wohnhäuser soll vorrangig auf der Grundlage der Gasversorgung durch die Hamburger Gaswerke erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentralen Entsorgungsleitungen der Gemeinde.

Die Müllentsorgung untersteht dem Zweckverband des Kreises.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen zentralen Versorgungsleitungen.

Die Stromversorgung unterliegt der Schleswig AG.

Für die Versorgung mit Löschwasser werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Unterflurhydranten aufgestellt, die einen Bedarf von 1 600 l/min bei mindestens 2 Stunden Löschezit sichern.

Zusatz zu gestalterischen Festsetzungen

Zur Ordnung eines einheitlichen Siedlungsbildes soll die textliche Festsetzung im Teil B der Satzung beitragen. Die getroffenen Festsetzungen beziehen sich auf die zulässigen Farbtöne für mindestens 60% der Außenwandflächen, auf die Außenwände der Garagen, Carports und Geräteräume und auf Festsetzungen zum Bau der Dächer.

Diese gestalterischen Bestimmungen hält die Gemeinde deshalb für notwendig, weil die Bauausführung der zweigeschossigen Bebauung und der Gartenhofhäuser auf dieser Grundlage bereits festliegt und sich die Einzelhaus- und Doppelhausbebauung diesem Ziel anpassen soll, um für das gesamte Baugebiet ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen.

Zusatz zum Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet.

Die Karte ist einzusehen bei der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Stormarn in Bad Oldesloe.

Das Plangebiet liegt danach in der 'vorläufigen weiteren Schutzzone' im Sinne von §13 der Lagerbehälterverordnung vom 15.9.1970 (GVOBl.Schl.-H. S.269) und der zuständigen Verwaltungsvorschriften vom 12.10.1970 (Amtsblatt Schl.-H. S.612)

Diese Vorschriften sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.

Die Gemeinde hat daher die textliche Festsetzung getroffen, daß innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Ölheizungen nicht zulässig sind.

Zusatz zur Entwässerung

Für das Plangebiet wird die Gemeinde bei allen Maßnahmen zur Ortsentwässerung des Oberflächen- und des Schmutzwassers die erforderliche Genehmigung der Wasserbehörde bzw. ein Planfeststellungsverfahren gem. §36 c LWG (Landeswassergesetz) erwirken.

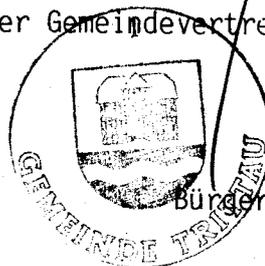
Das anfallende Oberflächenwasser wird schadlos abgeleitet. Die wasserrechtlichen Bestimmungen werden beachtet.

Zur Einleitung des gereinigten Schmutzwassers bzw. des gesammelten Regenwassers in die angrenzenden Gewässer oder in das Grundwasser wird die Gemeinde vor Beginn der Baumaßnahme die erforderliche Einleitungserlaubnis beantragen.

Dieser Antrag erfolgt gem. § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bei der zuständigen Wasserbehörde, es sei denn, es wird eine Planfeststellung gem. §36 c Abs.1 LWG durchgeführt.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.6.1983.

Trittau, den 31.8.1983



Bürgermeister