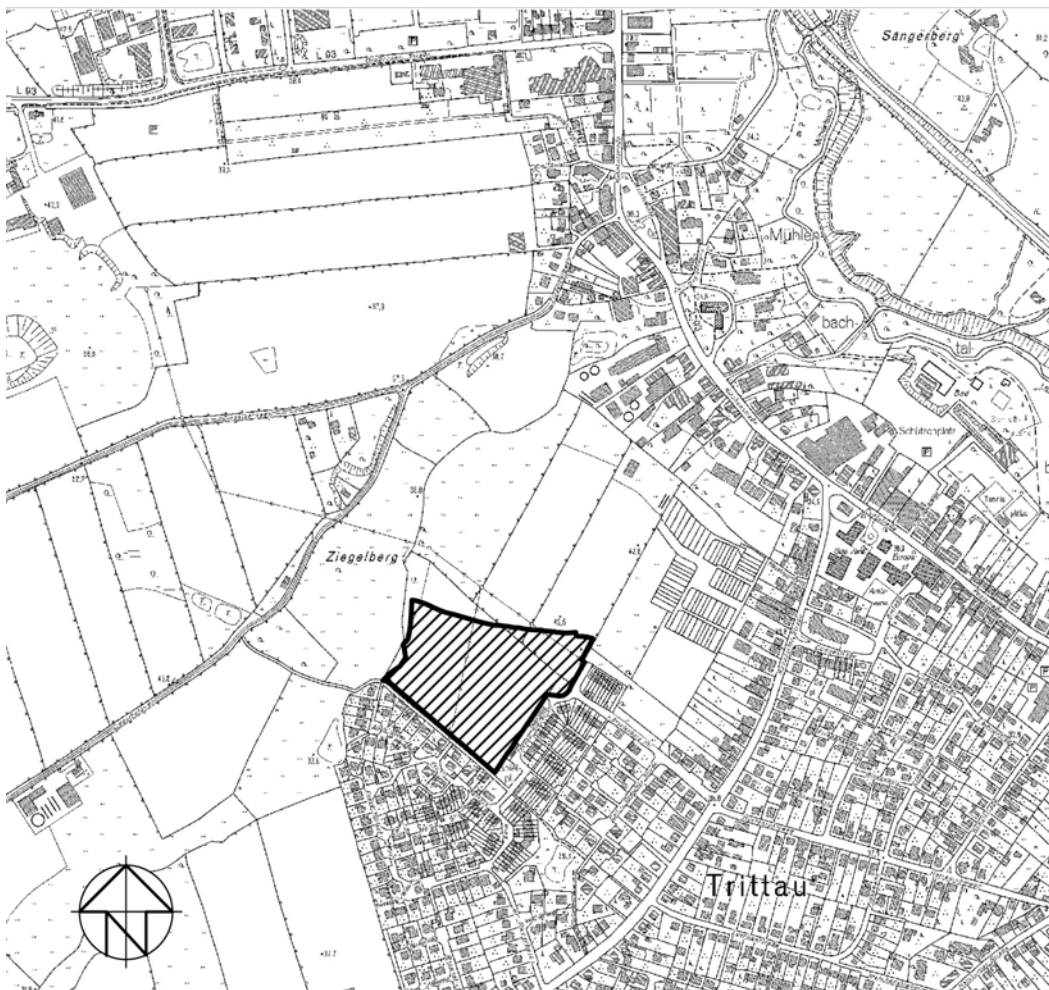


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 34 C „Baugebiet Theodor-Steltzer-Straße / westliche Entlastungsstraße“ der Gemeinde Trittau

für das Gebiet:

zwischen dem Ziegelbergweg und der Theodor-Steltzer-Straße sowie zwischen der westlichen Entlastungsstraße, dem Alfred-Jessen-Weg und dem Ernst-Barlach-Ring



Endgültige Planfassung

09.05.2006

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Grundlagen	2
1.1. Rechtsgrundlagen.....	2
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	2
2. Anlass und Ziele	3
3. Übergeordnete Planungsgrundlagen	3
3.1. Regionalplanung	3
3.2. Flächennutzungsplan	3
4. Lage und Bestand des Gebietes	4
5. Städtebauliche Planung.....	4
5.1. Städtebauliche Leitidee.....	4
5.2. Art der baulichen Nutzung	4
5.3. Maß der baulichen Nutzung	5
5.4. Städtebauliche Flächenbilanz.....	6
5.5. Gestaltung.....	6
6. Grünordnung.....	7
7. Grünflächen.....	8
7.1. Parkanlagen	8
7.2. Kinderspielplatz	9
8. Verkehr.....	9
8.1. Äußere Erschließung	9
8.2. Innere Erschließung	9
8.3. ÖPNV	9
8.4. Ruhender Verkehr.....	9
9. Immissionen und Altlasten	10
9.1. Lärmbelastung durch Verkehr.....	10
9.2. Geruchsbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe	10
9.3. Altlasten.....	11
10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	11
11. Ver- und Entsorgung.....	11
11.1. Wasserversorgung.....	11
11.2. Schmutzwasser.....	11
11.3. Oberflächenentwässerung	11
11.4. Feuerlöscheinrichtungen.....	13
11.5. Stromversorgung	13
11.6. Gas- / Wärmeversorgung.....	13
11.7. Abfallbeseitigung.....	13
11.8. Telekommunikation.....	13
12. Kosten	13

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 34 C wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Trittau am 13.02.2003 gefasst. Die Planunterlagen wurden aufgrund anderer Überlegungen nach der Kommunalwahl 2003 seinerzeit nicht in das Beteiligungsverfahren gegeben.

Der Beschluss zur Aufhebung des Verfahrens der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 05.04.2005 führte auch für die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 34 C zu Verzögerungen. Zentraler Planungsansatz bei allen Überlegungen war die Frage nach der Notwendigkeit der westlichen Entlastungsstraße. Die Gemeindevertretung hat in ihren Sitzungen am 19.07.2005 und 03.11.2005 festgelegt, die Westliche Entlastungsstraße auf der planfestgestellten Trasse zu errichten und für einen Teilabschnitt eine Änderung des Planfeststellungsbeschlusses vom 08.06.2000 zu beantragen.

Der Planungsausschuss hat sich am 24.11.2005 und 15.12.2005 mit der Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich zwischen Ziegelbergweg und den Wohngebieten Hasenberg und Hauskoppelberg befasst. Danach soll das zwischen der Westlichen Entlastungsstraße und der Ortsmitte (Kirchenstraße, Bahnhofstraße) liegende Gebiet, für das die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, städtebaulich mit Vorrang entwickelt werden. Dies gilt insbesondere auch für die Bebauungspläne Nr. 34 B und Nr. 34 C vor dem Hintergrund des konzipierten 1. Bauabschnittes der Westlichen Entlastungsstraße.

Am 26.01.2006 hat die Gemeindevertretung erneut den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 34 C gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

Als Kartengrundlage dient die Katastergrundlage (M 1:1000) durch das Vermessungsbüro Teetzmann und Sprick, Ahrensburg.

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 4,5 ha.

1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt. Folgende Fachbeiträge wurden zugrunde gelegt:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
Freie Landschaftsarchitekten Brien + Wessels + Werning, Lübeck
- Verkehrsplanung
Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek
- Entwässerungsplanung
Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek

2. Anlass und Ziele

Die Strukturplanung der Gemeinde Trittau sieht westlich des alten Ortskernes und östlich der Furtbekniederung die Weiterentwicklung von Wohnbaugebieten vor.

Das Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist die Bereitstellung eines Teils der im Strukturplan beschriebenen Wohnbauflächen einschließlich der Übergangsbereiche zur freien Landschaft. Dabei stellt der Bebauungsplan Nr. 34 C (südlich der westlichen Entlastungsstraße) ein städtebauliches Teilstück innerhalb der Gesamtstruktur, die sich aus den angrenzenden Bebauungsplangebieten Nr. 34 A, Nr. 34 B und 34 D bildet, dar.

Die Teilgebiete des Bebauungsplanes Nr. 34 sollen den längerfristigen Bedarf an Bauland der Gemeinde Trittau decken.

Mit dem Bau der westlichen Entlastungsstraße werden die Teilbereiche zusammengefügt und erhalten ihre Haupteinschließung.

In enger Abstimmung mit der Landschaftsplanung und der Verkehrsplanung wurde dabei das vorliegende Bebauungskonzept entwickelt.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1. Regionalplanung

Die Regionalplanung stuft Trittau als Unterzentrum im Ordnungsraum ein. Der Ort übernimmt damit die Aufgabe, seinen Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Bedarfs (Grundversorgung) zu versorgen. Weiterhin soll die Siedlungstätigkeit der Gemeinden künftig stärker auf den zentralen Ort konzentriert werden. Die Aufgabe der Gemeinde Trittau besteht folglich in der Vorhaltung ausreichender Wohnbau- und Gewerbeflächen. Die weitere bauliche Entwicklung soll sich im Westen des Ortes vollziehen, um den Bestandsschutz der Naturschutzgebiete im Osten zu sichern. Die Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 34 C stehen mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

3.2. Flächennutzungsplan

Der mit seinen Änderungen wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Trittau aus dem Jahre 1976, der zur Zeit neu aufgestellt wird, stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Flächen dar.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ebenfalls bereits bis zum Entwurf durchgeführt wurde, aktualisiert und parallel nach § 8 Abs. 3 BauGB wieder in das Verfahren gegeben. In der Änderung werden Wohnbau- und Grünflächen dargestellt.

4. Lage und Bestand des Gebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Gemeinde Trittau südwestlich des Ortszentrums im Bereich der Kirchenstraße. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Trasse der westlichen Entlastungsstraße, im Osten an den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 34 B (Hauskoppelberg / Von-Stauffenberg-Straße), im Süden an den bebauten Bebauungsplan Nr. 28 "Hasenberg" und im Westen an die Ausläufer der Furtbekniederung.

Die Flächen des Plangebietes werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um ein stark bewegtes, hügeliges Gelände, das durch lineare Knickstrukturen, die zum Teil noch vorhanden sind, durchzogen wird. Im nordwestlichen Bereich grenzt die Furtbekniederung als schützenswertes Landschaftselement an den Planungsbereich und findet seine Verbindung zum Ortszentrum im nordöstlichen Gebiet.

Im Bereich der Von-Stauffenberg-Straße und der Theodor-Stelzer-Straße schließen sich Reihenhauszeilen des Bebauungsplangebietes Nr. 28 "Hasenberg" an.

Die für die neuen Bewohner erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen sind im Gemeindegebiet in ausreichendem Maß vorhanden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes B 34 A ist die Auslastung der vorhandenen Kindertagesstätten überprüft worden. Nach kritischer Auswertung der aktuellen Bevölkerungszahlen ist ein Rückgang der Geburten bzw. Zuzüge der Kinder, die ihren Hauptwohnsitz in Trittau haben, ermittelt worden. Die vorhandenen Kindergartenplätze in Trittau werden demzufolge auch zukünftig als ausreichend angesehen.

5. Städtebauliche Planung

5.1. Städtebauliche Leitidee

Das topografisch bewegte Gelände wird städtebaulich beachtet, um eine dichte Verzahnung von Landschaft und Siedlungsraum in der Fläche zu gewinnen.

Der Entwurf nimmt daher die im Nordosten bestehenden Knickstrukturen, die den Höhenlinien nicht folgen und zu schwer bebaubaren Restflächen südlich der Entlastungsstraße führen würden, städtebaulich nicht auf.

Durch die weitgehende Berücksichtigung des Verlaufs der Höhenlinien ergeben sich in die Landschaft und die angrenzenden, bestehenden Wohngebiete eingebettete Bauflächen, die durch die Erschließungsstraßen unterstützt als kleinteilige Quartiere ausgestaltet werden und zur Identifikation der Bürger mit ihrem Wohngebiet beitragen sollen.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Baugebiet ist entsprechend seiner ihm zugedachten Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 9 BauNVO sind hier neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, ebenso Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Festsetzungen lassen eine das Wohngebiet belebende, jedoch nicht störende Nutzungsmischung zu. Gleichwohl klar ist, dass diese grundsätzlich gewünschte Nutzungsmischung bei den derzeitigen Marktbedingungen unrealistisch ist, so soll doch die Möglichkeit gegeben sein. Vorgesehen ist eine Bebauung des Gebietes mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Geschoßwohnungsbauten.

Südlich der westlichen Entlastungsstraße sind Baufelder in offener Bauweise festgesetzt. Hier soll eine Bebauung mit Reihenhäusern und/oder Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Die Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit wurde gewählt, um eine deutliche, städtebauliche Raumkante zu schaffen. Diese mit möglichst wenigen Unterbrechungen, also zusammenhängend ausgeführten Gebäudezeilen schützen gleichzeitig die südlichen Bereiche vor Lärm.

Die südlich anschließenden Bereiche sind als Einzel- oder Doppelhausbebauungen festgesetzt. Die Ausnahme bilden die allgemeinen Wohngebiete 4 und 7, wo nur Einzelhausbebauung zulässig ist. An dieser Stelle soll ein Übergang zum öffentlichen Grünraum im Westen und zur vorhandenen Bebauung im Süden geschaffen werden.

Um der Vermarktungssituation besser gerecht zu werden, wurden die überbaubaren Flächen zusammengelegt, um ein hohes Maß an Flexibilität für die geplante Bebauung zu gewährleisten.

Die im Text Teil B ausgeschlossenen Ausnahmen (gemäß §4 (3) BauNVO) von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben sowie Tankstellen begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahlen von 0,25 und 0,30 gewährleisten eine im Verhältnis zur Grundstücksgröße variierende Bebauung.

Zur Regelung der Bebauungsdichte werden zusätzlich die Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für Einzelhäuser 500 qm und für Doppelhaushälften 300 qm.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden Bebauungsmöglichkeiten für ca. 155 Wohneinheiten geschaffen. Diese Anzahl ergibt sich bei der derzeitigen Marktlage unter folgender Annahme:

Berechnung für WA1 – WA3:

Durchschnittliche Größe WE = 90 qm, II Vollgeschosse + Staffel (0,75)

WA 1	$12 \times 20 \times 2,75 : 90$	=	ca. 7 WE
WA 2	$12 \times 84 \times 2,75 : 90$	=	ca. 30 WE
WA 3	$12 \times 84 \times 2,75 : 90$	=	ca. 30 WE
WA 1 – 3 gesamt		=	67 WE

Berechnung für WA4 – WA10:

Nettobauland geteilt durch 300 qm (Doppelhaus) bzw. 500 qm (Einzelhaus), 1,3 Wohneinheiten pro Einzelhaus

WA 4	$3548 : 500 \times 1,3$	=	ca. 9 WE
WA 5	$4632 : 2 = 2316$		
	$2316 : 300 \text{ (DH)}$	=	ca. 8 WE
	$2316 : 500 \text{ (EH)} \times 1,3$	=	ca. 6 WE
WA 6	$4766 : 2 = 2383$		

	2383 : 300 (DH)	=	ca. 8 WE
	2383 : 500 (EH) x 1,3	=	ca. 6 WE
WA 7	2385 : 500 x 1,3	=	ca. 6 WE
WA 8	2923 : 2 = 1461,5		
	1461,5 : 300 (DH)	=	ca. 5 WE
	1461,5 : 500 (EH) x 1,3	=	ca. 4 WE
WA 9	6916 : 2 = 3458		
	3458 : 300 (DH)	=	ca. 12 WE
	3458 : 500 (EH) x 1,3	=	ca. 9 WE
	WA 4 – 9 gesamt	=	73 WE
+	WA 1 – 3 gesamt	=	67 WE
		=	140 WE

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegungsdichte von 2,4 Personen für Gemeinden in Großstadtrandlage wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes Wohnraum für ca. 335 Einwohner geschaffen.

5.4. Städtebauliche Flächenbilanz

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,45 ha und teilt sich überschlägig wie folgt auf:

Allgemeine Wohngebiete:	ca.	3,20 ha
Verkehrsflächen:	ca.	0,59 ha
Grünflächen:	ca.	0,66 ha
Summe:	ca.	4,45 ha

5.5. Gestaltung

Die planerische Zielsetzung, das Ortsbild Trittaus zu erhalten, erfordert entsprechende Anforderungen an die Gestaltung der Baukörper und der Freiflächen, die als gestalterische Mindestanforderungen im Text Teil B festgesetzt worden sind.

Diese Festsetzungen sind nötig, damit auch bei Neubauten eine Maßstäblichkeit erreicht wird, die eine verträgliche Einbindung in die Umgebung ermöglicht.

Die homogene Wirkung einer Siedlung ist auf den Einsatz sparsamer architektonischer Mittel und die Beschränkung auf wenige Materialien zurückzuführen.

Das Erscheinungsbild der Wohnbausiedlung wird besonders durch Dachform und Dachfarbe geprägt und wurde deshalb festgesetzt.

Um individuell unterschiedliche Dachformen zuzulassen, wird in begrenzten, thematisch zusammenhängenden Bereichen alternativ auch die Mansard-Dachform zugelassen.

In den Wohngebieten WA1 bis WA3 soll die Bebauung eine städtebauliche Raumkante zur westlichen Entlastungsstraße bilden. Aus diesem Grund wurde die Zweigeschossigkeit hier bewusst als zwingend festgesetzt.

Aus ökologischen Gründen werden ausnahmsweise auch Gebäude mit Grasdächern zugelassen. Die höhere Traufhöhe bei Grasdächern soll Anreiz zum Bau von Grasdächern sein. Bei der festgesetzten Traufhöhe ist es möglich, das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszubilden, jedoch wurden auch hier zur Einbettung in das hügelige Gelände die Schnittpunkte mit dem Gehwegbereich definiert.

6. Grünordnung

Mit den Ausweisungen der neuen Bauflächen sind aufgrund der erforderlichen Bodenversiegelungen und Knickverluste Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden.

Die Notwendigkeit dieses Eingriffs begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit der Baulandbevorratung der Gemeinde Trittau.

Zum Bebauungsplan werden die Belange von Boden, Natur und Landschaft in einem Grünordnungsplan behandelt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet und soweit möglich festgesetzt worden.

Die im Teil B – Text – getroffenen Festsetzungen tragen zur Minimierung des Eingriffs bei. Die das Plangebiet prägenden Großbaumbestände wurden als zu erhalten festgesetzt.

Der festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Trittau (2001) sieht die überplanten Flächen als potenzielle Erweiterungsbereiche für Wohnnutzungen vor, so dass die grundsätzliche Standortentscheidung bereits im Rahmen der Landschaftsplanerstellung betrachtet und hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Konflikte mit Natur und Landschaft abgearbeitet wurde.

Der Entwicklungsplan des Landschaftsplanes stellt in diesem Bereich die geplante Wohngebietsausweisung nach damaligem Stand, die Trasse der geplanten Entlastungsstraße, die verbleibenden Knicks und im Bereich der Furtbekeniederung ein Eignungsgebiet zum Aufbau eines Biotopverbundsystems (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dar. Zum geplanten Wohngebiet sollen ausreichend Pufferzonen vorgesehen werden, um Beeinträchtigungen der Furtbekeniederung zu vermeiden.

Aufgrund der vorgesehenen Änderung der Wohnbauflächenausweisungen im Bereich Ziegelberg / Rieden wird derzeit die 2. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes Trittau durchgeführt, deren Plangeltungsbereich über den der 18. F-Plan Änderung weit hinausgeht. Dabei werden die grundsätzlichen Zielsetzungen des festgestellten Landschaftsplanes beibehalten (s.o.), jedoch an die geänderten Flächenabgrenzungen angepasst.

Zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, in dem die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermittelt und bewertet werden und die Anforderungen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 8a BNatSchG i.V.m. §§ 8 und 8a LNatSchG abgearbeitet werden.

Für die Beseitigung des Knicks ist aufgrund der Länge des zu beseitigenden Knickbereiches eine gesonderte Genehmigung zu beantragen.

Aufgrund des fehlenden Flächenangebotes im Geltungsbereich kann der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe nicht im Geltungsbereich vorgenommen werden. Lediglich der Ausgleich für die verlorengel-

henden Knicküberhänger ist durch Baumanpflanzungen im Geltungsbereich möglich. Die verbleibenden erforderlichen Maßnahmen werden daher außerhalb des Geltungsbereichs verwirklicht.

In ca. 4 km Entfernung zum Plangeltungsbereich wird auf der Ökopoolfläche „Trittauer Land“ der Gemeinde eine beweidete Intensiv-Grünlandfläche in extensives Grünland umgewandelt.

Die Fläche liegt in der Gemarkung Grönwohld, Flur 5, Flurstück 20/4 und hat eine Gesamtfläche von 59.606 m². Sie liegt südlich der Gemeindegrenze Grönwohld, nördlich des Naturschutzgebietes Hahnheide, umgeben von sechs Fischteichen und ist Teil eines größeren Intensiv-Grünlandkomplexes. Das Flurstück wird geteilt durch einen Graben, der von den südlich des Flurstücks gelegenen Fischteichen das Flurstück von Südosten nach Nordwesten quert. Nördlich schließen Fischteiche und größere Ackerflächen an die Fischteiche an.

Die Fläche wurde in 2001 von der Gemeinde Trittau erworben und ist derzeit verpachtet. Das Flurstück 20/4 ist eine mit der UNB des Kreises Stormarn abgestimmte Ökopoolfläche der Gemeinde Trittau. Von der UNB wurde für das Flurstück ein Aufwertungsfaktor von 1:1 festgelegt, so dass von den 59.606 m² für Ausgleichsmaßnahmen 59.606 m² zur Verfügung stehen. Für die Eingriffe in Natur und Landschaft im B-Plan Nr. 34 C werden aus dem Pool dieser Fläche 13.515 m² benötigt.

Detaillierte Ausführungen dazu sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

7. Grünflächen

7.1. Parkanlagen

Aus der geplanten Bebauung ergibt sich die Zuordnung der Grün- und Freiflächen. Diese befinden sich naturgemäß zur Furtbek an der Westseite des Geländes. Die Erlebbarkeit der Grünflächen für die Bürger wird auf dafür vorgesehenen Wegen gesichert. Dieses Wegesystem verläuft parallel zur Furtbekniederung und zweigt im Süden Richtung Nordosten zur Planstraße A ab. Dieser untergeordnete Grünzug bildet die Vernetzung mit den Bebauungsstrukturen.

Die wohnnahen Grünflächen, die der Erholung und Freizeitgestaltung dienen, sind mit der Zweckbestimmung Grünflächen / Parkanlagen festgesetzt.

Aufgrund der relativ schmalen Ausprägung sollen offene, wiesenartige Flächenanteile mit krautiger Saumgesellschaft überwiegen, die von eingestreuten Anpflanzungen aus Laubbäumen und standortheimischen Sträuchern aufgelockert werden. Die Wiesenstreifen werden mit einer Gras-/Kräuter-Saatgutmischung angesät und extensiv gepflegt (ein-, maximal zweimal Mahd pro Jahr).

Durch extensive Pflege der Grünflächen entwickelt der westlich gelegene Streifen entlang des Feldgehölzes neben der Grünflächenfunktion auch eine Pufferfunktion zwischen den angrenzenden, intensiver gepflegten Gartengrundstücken und dem naturnahen Feldgehölz.

Die Fußwege, die die Grünflächen durchziehen, werden mit wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Befestigung (z.B. Grand) angelegt. Die Festlegung der Standorte von Gehölzen erfolgt im Rahmen der Freiraumplanung zur Baugebietsentwicklung.

7.2. Kinderspielplatz

Im südlichen Eckbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine ca. 700 qm große Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz, die dem Kinderspielplatz des Bebauungsplanes Nr. 28 „Hasenberg“ unmittelbar zugeordnet ist. Der vorhandene Kinderspielplatz besitzt eine Bruttofläche von ca. 1.000 qm. Um diesen für schulpflichtige Kinder zeitgemäß herzurichten und an die Erfordernisse bewegungsintensiven Spielens anzupassen, wird die Erweiterungsfläche notwendig.

Der Kinderspielplatz wird durch die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern gestaltet. Bei der Auswahl der Gehölze im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist besonders auf das Naturerleben und die „Bespelbarkeit“ für Kinder zu achten. So empfiehlt sich ein Wechsel von lockeren und dichteren Pflanzungen, um eine differenzierte Raumbildung und Sichtschutzbereiche herzustellen. Zudem können dadurch sowohl sonnige wie schattige Stellen geschaffen werden. Durch die Anpflanzungen wird auch eine gestalterische Abgrenzung zu den angrenzenden Wohngrundstücken hergestellt.

8. Verkehr

8.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Entlastungsstraße, die südöstlich in die Rausdorfer Straße (L 160) einmündet. Die Rausdorfer Straße besitzt eine zwischengemeindliche Erschließungsfunktion und führt Richtung Westen verlaufend nach Stapelfeld und Richtung Norden zum Ortszentrum von Trittau.

8.2. Innere Erschließung

Die Planstraßen A und B binden das Plangebiet über die westliche Entlastungsstraße zukünftig an. Die innere Erschließung der Wohnbauflächen wird von dem Straßenzug Von-Stauffenberg-Straße, Theodor-Steltzer-Straße, Ernst-Barlach-Ring aufgenommen und damit das vorhandene südliche Erschließungssystem komplettiert.

8.3. ÖPNV

Das Baugebiet ist an das vorhandene ÖPNV-Netz in der Rausdorfer Straße angebunden. Eine ÖPNV-Anbindung über die westliche Entlastungsstraße ist bisher nicht vorgesehen; dies wird sich im Zuge der gesamten Entwicklung der Bebauungspläne 34 und 35 entwickeln.

8.4. Ruhender Verkehr

Auf der Grundlage des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein ist je Wohneinheit ein Pflichtstellplatz zu errichten. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind an geeigneter Stelle auf den Grundstücken nachzuweisen.

Der Anteil für öffentliche Parkplätze wird mit einer Quote von ca. 33% ermittelt. Bei den angenommen 155 Wohneinheiten sind somit 52 Parkplätze erforderlich.

Sie werden im Verlauf der Planstraßen als straßenbegleitende Parkplätze vorgesehen.

9. Immissionen und Altlasten

9.1. Lärmbelastung durch Verkehr

Das Immissionsschutzgutachten und seine Ergänzungen des Büros Masuch&Olbrisch aus den Jahren 1995/ 96 sind nach Prüfung des Gutachtens auf seine Anwendbarkeit als weiterhin relevant eingestuft worden. Die Steigerung der Verkehrsmengen ist gering und die damit verbundenen Bewertungspegel vernachlässigbar. Daher sind die entsprechend notwendigen Schallschutzfestsetzungen wie im Ursprungsbebauungsplan weiterhin relevant. Damit wird die Planung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht.

Für die westliche Entlastungsstraße ist im Planungsbereich eine Belastung von knapp 9.000 Kfz/24 h prognostiziert. Entsprechend müssen aktive und passive Vorkehrungen zum Schallschutz getroffen 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 des Bebauungsplangebietes wird aus Platzgründen eine 2,50 m hohe Wall-Wandkombination festgesetzt.

Ergänzend werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudefronten sind entsprechend den angegebenen Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Dabei sind alle Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, entsprechend der technischen Baubestimmung der DIN 4109 zu schützen.

Schlafräume, deren Fenster notwendigerweise in Fassaden mit Angabe eines Lärmpegelbereiches liegen, sind mit schallgedämpften Lüftungen auszustatten.

Für den betroffenen Bereich der überbaubaren Flächen 1 – 3 werden die Schallschutzmaßnahmen folgendermaßen festgesetzt:

- Anordnung von Schlafzimmern vorzugsweise zu den Straßen abgewandten Gebäudefronten.
- Ergänzender passiver Schallschutz gemäß den Lärmpegelbereichen III/IV nach DIN 4109 nach den Maßgaben der ermittelten Beurteilungspegel (Anmerkung: Die heute verwendeten Außenbauteile erfüllen im Allgemeinen den Schallschutz des Lärmpegelbereiches III aufgrund der geltenden Wärmeschutzverordnung).

9.2. Geruchsbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe

An der Kirchenstrasse befinden sich 2 landwirtschaftliche Betriebe. Dort wird Rinder- und Schweinehaltung betrieben. Die Betreiber haben sich grundsätzlich zur Aussiedlung bereit erklärt, zumal die augenblickliche Situation in zentraler Ortslage einen ständigen Konfliktherd birgt. Es ist städtebaulich wünschenswert, dass die Betriebe dorthin aussiedeln, wo keine Nutzungskonflikte anstehen.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde ein Geruchsgutachten durch Prof. Dr. Oldenburg erstellt, aus dem hervorgeht, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 C vom Immissionsschutzradius nicht berührt wird.

9.3. Altlasten

Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt. Bei den Bauarbeiten im südlich angrenzenden Gebiet Hasenberg sind keine Altlasten aufgeschlossen worden.

Sollten sich während der Erschließung andere Erkenntnisse ergeben, so sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Gefährdungen für die Umwelt abzuwenden.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind voraussichtlich nicht erforderlich.

11. Ver- und Entsorgung

11.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über die Gemeinde Trittau sichergestellt.

11.2. Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Trittau angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers läuft im Freigefälle über Schmutzwasserleitungen, die in den Planstraßen hergestellt werden. Der Anschlusspunkt befindet sich südwestlich des Bebauungsplangebietes im Bereich des Ernst-Barlach-Rings. Von dort wird das Schmutzwasser über die vorhandene Kanalisation dem vorhandenen Pumpwerk „Am Ridenbusch“ zugeführt.

11.3. Oberflächenentwässerung

Die Gemeinde Trittau betreibt die Niederschlagswasserbeseitigung als öffentliche Einrichtung. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll das anfallende Oberflächenwasser vorrangig auf den Bauflächen verbleiben und zur Versickerung gebracht werden. Für den Bebauungsplan Nr. 34 C wurde im Mai 2003 durch das Ing.-Büro Enders & Dührkop eine „Geotechnische Stellungnahme zu den Möglichkeiten der dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser“ erstellt. Demnach besteht nur bereichsweise die Möglichkeit das Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen zu versickern.

Niederschlagswasser, das aufgrund der Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung gebracht werden kann, wird über eine herzustellende Regenwasserkanalisation entlang der Planstraßen gefasst und zur geplanten Retentionsfläche abgeleitet. Die Kapazitäten des Regenrückhaltebeckens sind so berechnet, dass keine Versickerung stattfindet. Auf den Nachweis der Sickerfähigkeit kann deshalb verzichtet werden. Grundsätzlich hält die Gemeinde trotzdem eine Versickerung für ökologisch und wasserwirtschaftlich sinn-

voll, sodass es den späteren Einzeleigentümern obliegt, eine Versickerung, wenn auf den Grundstücken möglich, durchzuführen.

Der Regenwasserkanal in der Planstraße A und D mündet in einem ca. 50 cm (Mindesttiefe) tiefen Graben, der innerhalb des Grüngürtels parallel zum Fuß- und Radweg verläuft. Der Graben wird im Bereich der Planstraße B an den Regenwasserkanal angeschlossen. Von dort aus führt ein Graben weiter in westlicher Richtung zur Bebauungsgrenzlinie.

Das innerhalb des Bebauungsplangebietes anfallende Niederschlagswasser wird als gering bis normal verschmutzt eingestuft, so dass eine Reinigung vor Grob- und Leichtstoffen vor Einleitung in das Gewässer erfolgen muss. Das Niederschlagswasser wird über den Böschungsbereich hinaus in ein Regenklärbecken innerhalb der Furtbek-Niederung abgeleitet. Von dort wird das Regenwasser über eine Retentionsfläche mit einem gedrosselten Ablauf an das Gewässer Furtbek abgeleitet. Die Gemeinde Trittau befindet sich diesbezüglich zurzeit in Verhandlung mit dem Grundstückseigentümer.

Eine Wassertechnische Berechnung wurde durch das Büro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, durchgeführt, deren Ergebnisse im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.



Entwässerungskonzept zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Bebauungsplangebiet 34C sowie der Darstellung des geplanten Vernässungsbereiches in der Furtbek-Niederung

11.4. Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

11.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Hanse AG gewährleistet.

Die bestehende 11.000-Volt-Freileitung wird im Zuge der Erschließung als Erdkabel verlegt. Eine entsprechende Trafo-Station ist an der Planstraße A nahe der Westlichen Entlastungsstraße festgesetzt. Eventuelle Übergangsregelungen zur Stromversorgung der Planungsgebiete 34 B und C müssen rechtzeitig vor Ausführungsbeginn mit der E.ON Hanse abgestimmt werden und sind vertraglich im Zusammenhang mit der Erschließung zu regeln. Zur Sicherung der Belange der E.ON Hanse ist im Zuge der Erschließung eine rechtzeitiger Abgleich der Planungsunterlagen mit der E.ON Hanse erforderlich.

11.6. Gas- / Wärmeversorgung

Das geplante Gebiet soll an das bei der Campeschule bestehende Blockheizkraftwerk angeschlossen und mit Fernwärme durch die E.ON Hanse AG versorgt werden.

Eine Versorgung mit Erdgas ist für das Planungsgebiet nicht vorgesehen.

11.7. Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH Bad Oldesloe sichergestellt. Die Abfallentsorgung ist durch den Kreis Stormarn als Träger durch Satzung geregelt.

Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke sind die Müllbehälter am Tag der Abfuhr an die entsprechende Straßenverkehrsfläche zu bringen. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung, insbesondere für die Gebiete WA8 und WA9, sind geeignete Flächen für die Unterbringung der Müllbehälter nachzuweisen. Auf eine Festsetzung von Müllbehälterstandorten wird bewusst verzichtet, um eine Flexibilität bei der Gestaltung der Grundstückszuschnitte zu bewahren.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

11.8. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen wird über einen konzessionierten Anbieter gewährleistet.

12. Kosten

Es entstehen der Gemeinde Trittau keine Erschließungskosten. Ein Erschließungsträger wird auf Basis eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB und eines Erschließungsvertrages nach § 124 BauGB die Bauflächen erschließen.

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden vom Erschließungsträger übernommen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Trittau am gebilligt.

Trittau, den

.....

(Der Bürgermeister)