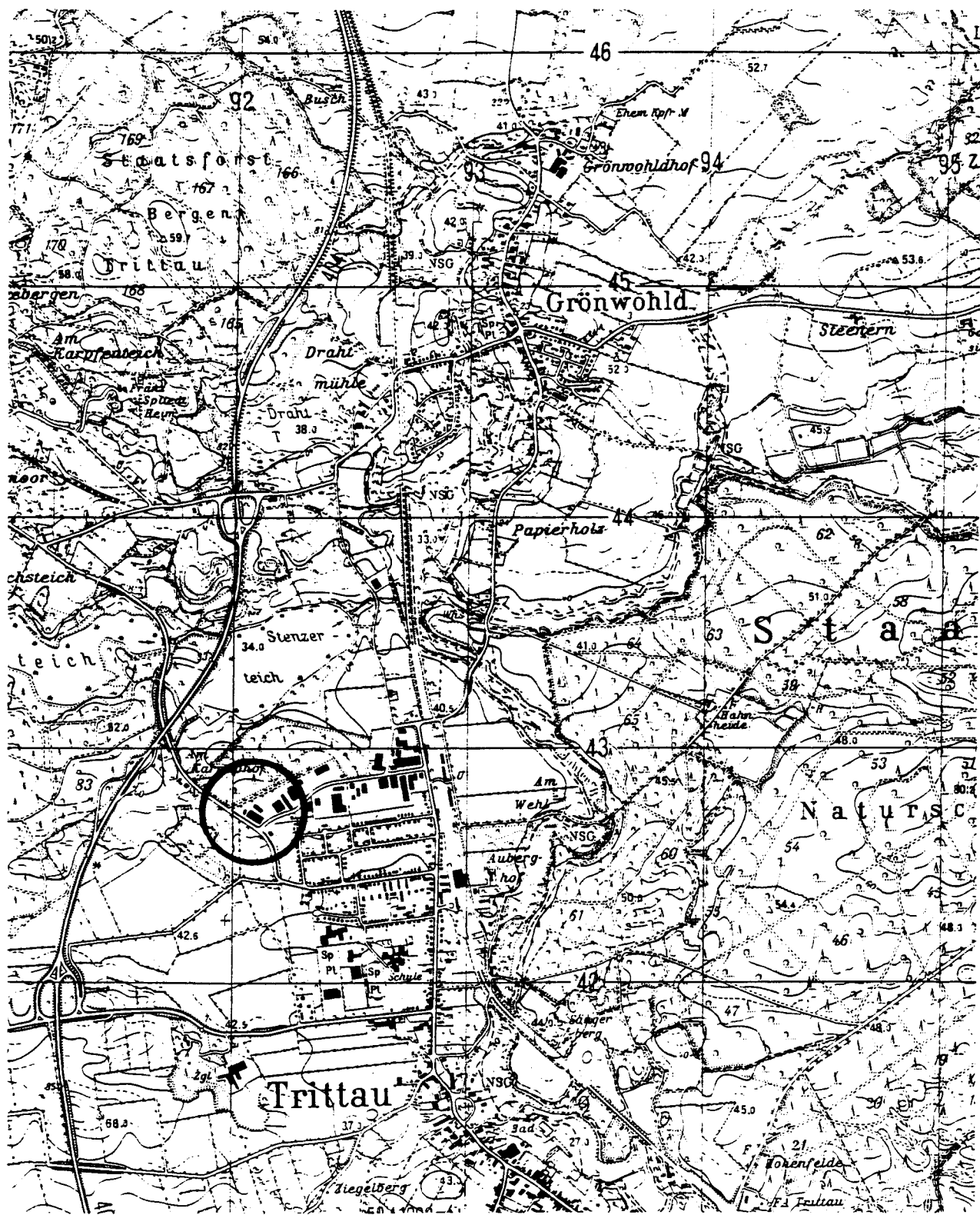


Gebiet: Nördlich Otto-Hahn-Straße, östlich Lütjenseer Straße

# BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Sitzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

### 1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Bedarfsanalyse
- c. Übergeordnete Planungsvorgaben
- d. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- e. Plangebiet

### 2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Verkehrliche Erschließung

### 3. Ver- und Entsorgung

### 4. Billigung der Begründung

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Tritttau wurde Anfang der 80-er Jahre aufgestellt. Das Gewerbegebiet ist erschlossen, die Grundstücke sind vergeben und bereits bebaut. Auf dem Grundstück Otto-Hahn-Straße/Lütjenseer Straße ist die Fa. Evermann mit einem Holz- und Baustoffhandel ansässig.

Die Gemeinde Tritttau beabsichtigt nunmehr, durch Ausweisung eines Sondergebietes die Umwandlung und Erweiterung des Baustoffhandels in einen Baumarkt mit Gartencenter zuzulassen.

In Tritttau ist bereits ein Betrieb mit Baumarktsortiment ansässig. Der Betrieb Holländer in der Kirchenstraße deckt ein weites Sortimentsspektrum vom Baustoffhandel über den Vertrieb von Holz, Kohlen und Heizöl bis zu Haushaltswaren und -geräten sowie Baumarktbedarf ab.

## b Bedarfsanalyse

Um die Verträglichkeit eines weiteren Baumarktes mit der vorhandenen Einzelhandelstruktur und die zu erwartenden Auswirkungen bei der Planung berücksichtigen zu können, hat die Gemeinde beim PRISMA - Institut, Gesellschaft für Handels-, Stadt- und Regionalforschung mbH ein Gutachten in Auftrag gegeben. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, daß die Wettbewerbssituation im Baumarktbereich sowohl in der Gemeinde bzw. im Amt Tritttau und ebenso auch im anzunehmenden Einzugsbereich des prospektiven Baumarktes als relativ entspannt zu bezeichnen ist. Aufgrund der in der weiteren Umgebung Trittaus anzutreffenden zahlreichen Baumärkte ist eher davon auszugehen, daß für das Marktsegment Baumarkt erhebliche Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet bestehen. Im Gutachten sind die Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten des Betriebes Holländer bereits berücksichtigt. Das Gutachten kann neben der Begründung eingesehen werden.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die nötigen rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Baumarktes geschaffen werden. Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 3000 qm (Bau- und Gartenmarkt).

## c. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Tritttau ist im Regionalplan für den Planungsraum I (Juli 1998) als Unterzentrum eingestuft. Tritttau liegt im Ordnungsraum um Hamburg. Die Ortslage mit westlich liegenden Erweiterungsflächen ist als Siedlungsgebiet zentraler Orte außerhalb der Achsen im Hamburg-Nachbarräum anzusehen. Tritttau nimmt zentrale Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden wahr und verfügt über einen ländlichen Verflechtungsbereich mit ca. 23.000 Einwohnern. Tritttau ist in der Funktion als Unterzentrum weiter zu entwickeln, bauliche und gewerbliche Entwicklung soll sich Richtung Westen orientieren, hierfür sind genügend Bauflächen und Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Dadurch soll dem Siedlungsdruck in den Nahbereichsgemeinden entgegengewirkt werden.

Gemäß Ziffer 7.5 (Neufassung 1995) des Landesraumordnungsplanes ist in Unterzentren die Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen in einer Größenordnung von 1.000 bis 3.000 qm möglich.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Entwurf, April 1997) stellt kartographisch die Zugehörigkeit des Plangebietes zu einem Gebiet mit einer „besonderen Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt und Schönheit sowie als Erholungsraum“ dar.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I werden für das Plangebiet selbst keine Darstellungen getroffen. Direkt nördlich beginnt jedoch ein „Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen“. Der direkt nördlich angrenzende Wald sowie das bestehende Landschaftsschutzgebiet westlich und nördlich sind zudem aufgezeigt. In der näheren Umgebung finden sich eine Nebenverbundachse (Feuchtachse, ca. 400 m südlich), eine Hauptverbundachse (Stenzer Teich, ca. 500 m nördlich) sowie ein Schwerpunktbereich (Mönchsteich, ca. 1.000 m nordwestlich) im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem.

Der Landschaftsplan (Stand: 3. Entwurf 1998) zeigt im Bestand die bestehenden Gebäude und im östlichen Drittel des Plangebietes eine Grünlandfläche. An der nördlichen Plangebietsgrenze stockt direkt angrenzend ein als höherwertig eingestuftter Knick. Als Überbegriff ist flächig der Einschrieb „Biotop der Gewerbegebiete“ aufgezeigt. Als Entwicklungsziel wird seitens der Landschaftsplanung „Gewerbefläche“ genannt.

#### **d. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Trittau gilt der im Jahre 1976 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Gemeinde betreibt z. Zt. die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Da dieses umfangreiche Planverfahren jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Änderung des F-Planes im Parallelverfahren beabsichtigt. Die Gemeinde hat die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für dieses Plangebiet beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Änderung von gewerblichen Bauflächen in sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Baumarkt- in einer Größe von rund 1,2 ha. Nach § 8 (3) BauGB geht die Gemeinde davon aus, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Die entlang der Lütjenseer Straße dargestellte Grünfläche bleibt unverändert.

#### **e. Plangebiet**

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche nördlich der Otto-Hahn-Straße und östlich der Lütjenseer Straße. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	nördliche Grenze des Flurstücks 421/89;
im Osten:	östliche Grenze des Flurstücks 9/82;
im Süden:	nördliche Straßenbegrenzungslinie der Otto-Hahn-Straße;
im Westen:	östliche Straßenbegrenzungslinie der Lütjenseer Straße.

Das Plangebiet umfaßt ca. 1,5 ha und wird mit Ausnahme des Weges am Wald weitgehend als Holz- und Baustoffhandel genutzt.

## 2. Planinhalt

### a. Städtebau

Die Bebauungsplanänderung umfaßt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für die Flurstücke 9/66 und 9/82 mit detaillierten Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, die Zulässigkeit von Nebeneinrichtungen sowie Anpflanz- und Erhaltungsgebote.

Die Bebauungsplanänderung sieht eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt nach § 11 (3) BauNVO vor. Der vorgesehene großflächige Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche (gemäß den Vorgaben des Landesraumordnungsplanes für Unterzentren) von 3.000 qm erfordert im Rahmen der Bauleitplanung spezielle Regelungen zu möglichen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf die Versorgung der Bevölkerung sowie auf das Orts- und Landschaftsbild. Unter Art und Maß der baulichen Nutzung sind entsprechende detaillierte Festsetzungen aufgenommen worden. Hier ist insbesondere der detaillierte Katalog unzulässiger Sortimente zu nennen, der dem Schutz der Zentrumsfunktion dient. Sonstige Einzelhandelsbetriebe, Geschäfte und Läden werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung bleiben für die Grundflächenzahl unverändert, die Geschoßflächenzahl wird auf 1,5 angehoben, um die Ausnutzung zu verbessern. Die Gebäudehöhe wird auf 10,50 m beschränkt, um die Höhenentwicklung am Ortsrand zu steuern.

Die Verkaufsfläche wird insgesamt auf max. 3.000 qm incl. Gartenmarkt beschränkt. Die Kassenzone ist der Verkaufsfläche zuzurechnen. Lagerflächen, Büro- und Personräume sind in der Verkaufsfläche jedoch nicht enthalten.

Zur Gestaltung des Straßenraums im Einmündungsbereich zur Lütjenseer Straße wird festgesetzt, daß Garagen und Carports, Nebenanlagen und Ausstellungsobjekte (Gartenhäuser etc.) nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. nicht innerhalb eines 10 m breiten Streifens hinter der Otto-Hahn-Straße zulässig sind. Stellplätze sind zur Durchgrünung des Plangebiets mit Laubbäumen zu überstellen.

Um eine Vielzahl ungeordneter Zufahrten bzw. die Absenkung des Bordsteins zur Anbindung der Stellplätze aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung der Verkehrssicherheit zu unterbinden, erfolgt eine Beschränkung der Grundstückzufahrten.

Gestaltungsregelungen sind in geringem Umfang für Werbeanlagen im Interesse des Ortsbildes vorgesehen.

Entlang der Lütjenseer Straße ist entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine Grünfläche festgesetzt, die der 15 m Anbauverbotszone zu Kreisstraßen entspricht. Bauliche Anlagen sind dort unzulässig.

### b. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der § 8 Abs. 2 und § 8 Abs. 9 Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur

und Landschaft zu erwarten sind. Die betreffende Fläche liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, ein Bebauungsplan für das gesamte Gewerbegebiet besteht bereits.

Da dieser Bebauungsplan lediglich die Art der Nutzung ändert (Umwandlung eines GE-Gebietes in SO-Gebiet -Zweckbestimmung Baumarkt) und keine zusätzlichen Baurechte schafft, ist dadurch ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Darüber hinaus wurde darauf geachtet, daß die überbaubare Fläche keine schutzwürdigen Landschaftsbestandteile beeinträchtigen. Umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes erscheinen nicht erforderlich, auf den nördlich am Baugebiet verlaufenden Knicks wird entsprechend seiner Schutzwürdigkeit durch Festsetzung eines Knickschutzstreifens Rücksicht genommen.

Seit 1984 ist in der Gemeinde Trittau eine Baumschutzsatzung in Kraft, Baumbeeinträchtigungen und Baumentfernungen sind nach dieser Satzung zu handhaben.

Nördlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Trittau ist Wald vorhanden. Die Baugrenze ist wie im Ursprungsplan mit einem Abstand von 20 m zum Wald festgesetzt, so daß durch diese Bebauungsplanänderung zum Wald keine Veränderung oder größere Beeinträchtigung eintritt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß eine Gefährdung baulicher Anlagen durch Windwurf, Astbruch o.ä. nicht ausgeschlossen werden kann.

### **c. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die vorhandenen ausgebauten Straßen erschlossen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Zufahrten zur Lütjenseer Straße ausgeschlossen. Die bestehende Zufahrt zur Betriebswohnung genießt Bestandsschutz. Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Anzahl in der Otto-Hahn-Straße vorhanden, so daß diesbezüglich keine weiteren Festsetzungen erforderlich werden.

Bezüglich der durch Verkehr hervorgerufenen Immissionen ist auf ein Schallgutachten zum südlich angrenzenden B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Trittau zu verweisen. Durch den Verkehr auf der Lütjenseer Straße werden auch für die zusätzlich in Richtung Kreisstraße geschaffenen Bauflächen keine Maßnahmen erforderlich. Es ist zwar davon auszugehen, daß das Verkehrsaufkommen zum bereits vorhandenen Baumarkt durch die Um- und Erweiterungsarbeiten geringfügig steigen wird, dieses erhöht die schon vorhandenen Verkehrsmengen auf der Lütjenseer Straße jedoch nicht signifikant. Die im Gutachten zugrundegelegten Prognosewerte werden nicht erreicht.

## **3. Ver- und Entsorgung**

Für den Plangeltungsbereich bestehen Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Trittau. Besondere Maßnahmen werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Bei Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage von Schleswag Kabeln beim Bezirk der Schleswag in Großensee zu erfragen.


Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung des Betriebes ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Die Gemeinde prüft, ob die vom Betreiber zu schaffende Entnahmestelle für die gemeindliche Löschwasserversorgung zur Verfügung stehen kann.

#### 4. Billigung der Begründung

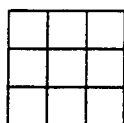
Die Begründung zur 4. Änderung des B-Plans Nr. 11 Änderung der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 07.10.1999 gebilligt.

Trittau, 11. 9. 00



  
Bürgermeister  
(Jochim Schop)

Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG  
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT

