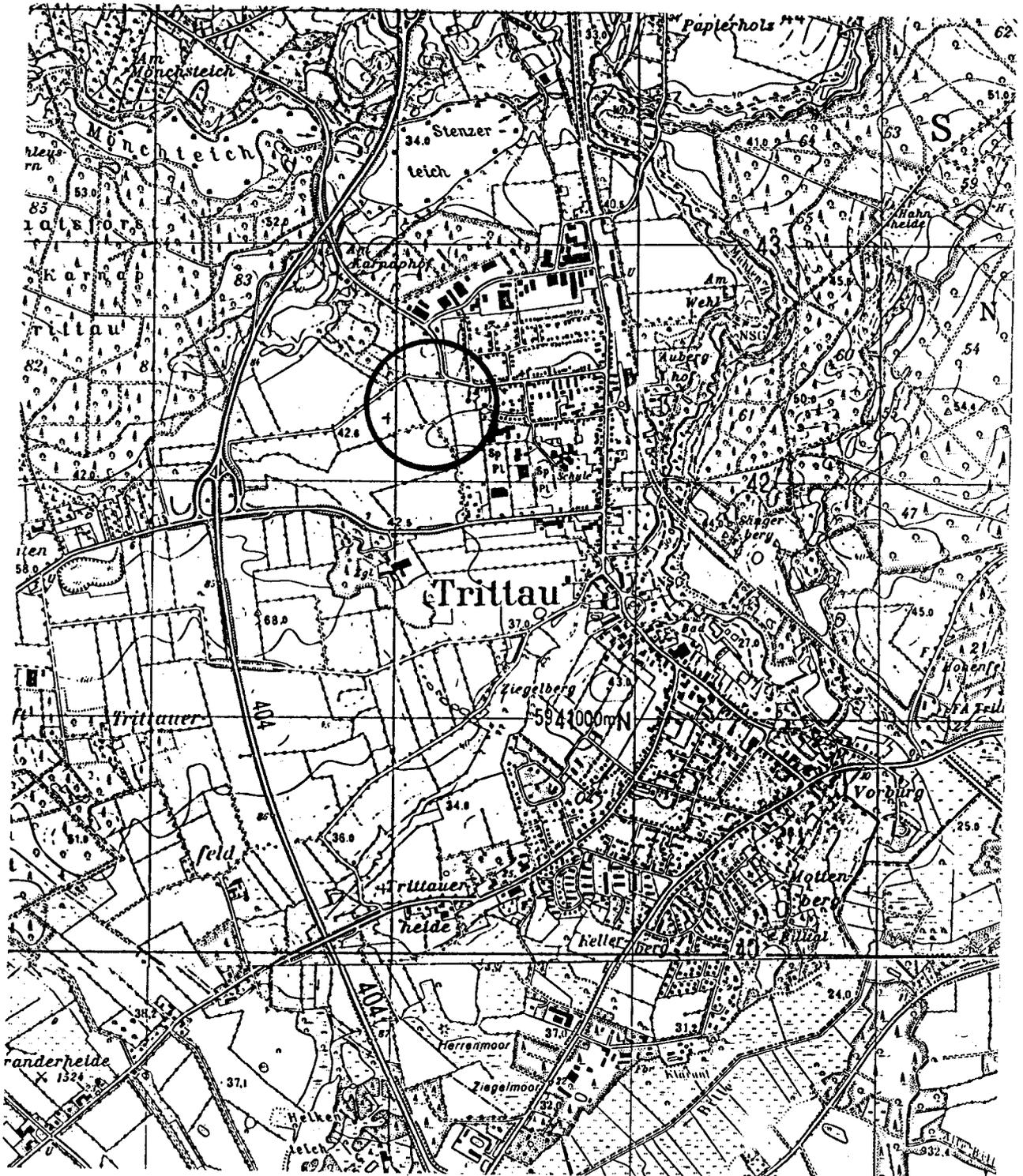


Gebiet: Gewerbegebiet West, westlich Bürgermeister-Hergenhan-Straße,
nördlich Nikolaus-Otto-Straße und östlich Rudolf-Diesel-Straße

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

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

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Immissionen / Emissionen
- d. Verkehrliche Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Trittau wurde Anfang der 90er Jahre aufgestellt. Das Gewerbegebiet ist erschlossen worden und zum großen Teil bereits an Gewerbetreibende vergeben. Mehrere Bauvorhaben sind schon fertiggestellt.

Die Gemeinde Trittau beabsichtigt nunmehr, durch Ausweisung eines Sondergebietes die Ansiedlung eines großflächigen SB-Verbrauchermarktes in der Gemeinde zu ermöglichen. Dadurch soll dem Bedarf einer orts- und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Diese Situation wird durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes verbessert.

Die gute verkehrliche Erreichbarkeit des geplanten Verbrauchermarktes für die Trittauer Bevölkerung aber auch für den Nahbereich ist für die Standortwahl von großer Bedeutung. Daneben sind mögliche Beeinträchtigungen vorhandener Nachbarnutzungen in die Abwägung der Gemeinde eingeflossen. Der gefundene Standort wird unter diesen Gesichtspunkten als gut geeignet angesehen.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die nötigen rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes geschaffen werden.

b. Bedarfs-Analyse

Seit geraumer Zeit sieht die Gemeinde Trittau dringenden Bedarf für die Ansiedlung einer großflächigen Einkaufseinrichtung. Bereits vor mehr als 10 Jahren wurde die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Bereich des ehemaligen Bahnhofsgeländes beabsichtigt. Das Vorhaben wurde jedoch nicht realisiert. Der aufgestellte B-Plan Nr. 30 wurde aufgrund von Mängeln der Abwägung in einem Normenkontrollverfahren für nichtig erklärt. Die Planungskonzepte sind für diesen Bereich inzwischen geändert worden. Das Bahnhofsgelände wird nunmehr einer Wohnnutzung zugeführt.

Für den Verflechtungsbereich Trittaus mit ca. 23.000 Einwohnern errechnet sich ein Gesamtbestand von rd. 201 qm Lebensmittelverkaufsfläche je 1.000 Einwohner. Stellt man diesen Wert dem durchschnittlichen Flächenbestand in den alten Bundesländern von 310 qm gegenüber, so ergibt sich eine erhebliche Differenz, die auf einen Flächenunterbestand im Umland von Trittau hindeutet.

Aufgrund der vorangegangenen Diskussionen zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes wurden von verschiedenen Stellen Bedarfsanalysen ausgearbeitet, die der Gemeinde vorliegen. Einer der Interessenten für die Betreibung des Verbrauchermarktes hat ein Standortgutachten als Investitionsgrundlage erstellt. Dafür wurden u. a. die veröffentlichten Werte der Einnahmen und Ausgaben ausgewählter privater Haushalte vom Statistischen Bundesamt herangezogen. Die Untersuchung nennt als Grund für den heutigen Kaufkraftabfluß eine Angebotslücke im Bereich von Anbietern von hochwertigen aber preiswerten Gütern des kurz- bis mittelfristigen Ge- und Verbrauchs. Schon heute wandern ca. 60 Mio. DM Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet in benachbarte Zentren. In Trittau fehlt ein leistungsfähiges SB-Warenhaus. Der örtliche Fachhan-

del erreicht nur einen Teil des potentiellen Publikums. Für ihn wird auch ein positiver Effekt durch die Bindung zusätzlicher Kaufkraft erwartet.

17 Sütlau
Auf Initiative eines in Trittau ansässigen Supermarktbetreibers wurde von der Gesellschaft für Unternehmensberatung ein Gutachten zur Situation des Lebensmitteleinzelhandels in Trittau erarbeitet. Es hebt die mit der Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes verbundenen negativen Auswirkungen auf Umwelt, Infrastruktur, Verkehr und Entwicklung zentraler intakter Versorgungsbereiche hervor. Danach soll die Wettbewerbssituation im ländlichen Verflechtungsbereich gemäßigt, in Trittau angespannt sein. Im Umland Trittaus würde darüber hinaus noch dezentral die Möglichkeit zur Lebensmittelgrundversorgung bestehen. Ein großflächiger Verbrauchermarkt belastet den Einzelhandel im Trittauer Zentrum, Verdrängung und existentielle Bedrohung des Mittelstandes ist absehbar. Aus diesen Blickwinkeln wird von der Unternehmensberatung die Verträglichkeit eines neuen großflächigen Verbrauchermarktes in Trittau nicht gesehen.

Auf Veranlassung der Gewerbegemeinschaft Trittau hat die Industrie- und Handelskammer zu Lübeck eine eigene Stellungnahme abgegeben und die beiden vorgenannten gegensätzlichen Gutachten, des Verbrauchermarktinteressenten und des Trittauer Supermarktbetreibers, als Grundlage verwertet. Das Gutachten führt aus, daß zusätzliche Einzelhandelskapazitäten mehr als in der Vergangenheit zu starken Umverteilungsprozessen beim ansässigen Einzelhandel führen können. Die Verschärfung der Wettbewerbssituation mit dem deutlichen Sieger Verbrauchermarkt würde bei Aufgabe kleiner Einzelhandelsbetriebe im Umland zu einer Verschlechterung der Nahversorgung führen. Im Ortskern Trittaus wird der Kleinverbrauchermarkt an Attraktionswirkung verlieren und somit dem Zentrum als Magnet verlorengehen; die Kundenfrequenz würde im gesamten Zentrum rückläufig werden. Der Abfluß der Kaufkraft ist gegenwärtig auch auf das Einkaufsverhalten der Pendler nach Hamburg oder in andere zentrale Orte zurückzuführen.

Die Gemeinde hat sich detailliert mit den vorgetragenen Argumenten zur Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes beschäftigt. Zur Wertung und Gewichtung, aber auch um zusätzliche Aspekte und Auswirkungen zum Vorhaben der Etablierung eines Verbrauchermarktes im Gewerbegebiet West zu gewinnen, wurde von der Gemeinde ein unabhängiges Gutachten beim PRISMA - Institut, Gesellschaft für Handels-, Stadt- und Regionalforschung mbH, in Auftrag gegeben. Mögliche Auswirkungen eines großflächigen Verbrauchermarktes auf die Versorgungsstruktur in Trittau und im näheren Umland sind zu untersuchen. Das Gutachten kann neben der Begründung eingesehen werden.

v. 1/1995

Bei der Untersuchung der Gutachter wurde insbesondere die Stärkung der orts- und verbrauchernahen Versorgung aufgezeigt. Die wettbewerblichen Auswirkungen im Ort wurden betrachtet. Die Schwerpunkte lagen in der Untersuchung des Standortes mit einer Aufbereitung der sozioökonomischen Struktur- und Entwicklungsdaten, der Analyse der bestehenden Einzelhandelssituation, der Kaufkraftbindung sowie der verkehrlichen Anbindung.

Grundlagen der Ermittlungen sind statistische Daten, die ausgewertet wurden sowie eine eigens vorgenommene Haushaltsbefragung in der Gemeinde Trittau. Hinsichtlich der sozioökonomischen Rahmendaten zeigt sich für das Amt Trittau eine günstige Wirtschafts- und Sozialstruktur mit einem hohen Anteil erwerbsfähiger Personen und vergleichsweise geringer Arbeitslosigkeit. Im Haupteinkaufsbereich der Gemeinde in der Poststraße ist ein vielfältiger Einzelhandelsbesatz lokalisiert, weitere Einzelhandelschwerpunkte liegen in der Marktwiese und im Bereich Otto-Hahn-Straße. Die Leistungsdaten des Trittauer Einzelhandels hinsichtlich Nachfragevolumen und Kaufkraftabflüssen und möglichem Kaufkraftzufluß in einer Größenordnung von 25 Mio. DM / Jahr verdeutlichen sowohl die zentrale Position des Trittauer Einzelhandels als

auch die momentan unzureichende Versorgung der Verbraucher im Nahbereich. Das Gutachten nennt die gute regionale Erreichbarkeit Trittaus mit dem Pkw und die Anbindung des Verbrauchermarktstandortes an die B 404 bzw. B 435 als Vorzüge, während die ÖPNV-Verbindung nicht optimal erscheint. Eine fußläufige Verbindung zu nördlich, östlich und südöstlich gelegenen Wohngebieten hat Aussicht auf z. T. hohe Frequentierung.

Wie aufgezeigt kommen die zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes vorliegenden Gutachten zu unterschiedlichen Ergebnissen. Während die Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer, sowie der Gesellschaft für Unternehmensberatung Beeinträchtigungen der Einzelhandelsituation Trittaus prognostizieren, belegen die Untersuchungen des potentiellen Betreibers sowie das von der Gemeinde in Auftrag gegebene unabhängige Gutachten des PRISMA-Instituts (Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen nach anerkannten wissenschaftlichen Verfahren) die Verträglichkeit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes. Die negativen Beurteilungen gewichten insbesondere die Auswirkungen auf die unmittelbar betroffenen Einzelhandelsbetriebe und des bestehenden Kleinverbrauchermarktes in der Marktkonkurrenz. Die positive Beurteilung hebt die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Trittau und die Ergänzung der unterschiedlichen Angebotspalette hervor. Außerdem würde die für den Verbrauchermarkt benötigte Kaufkraft aus dem Potential geschöpft werden, das nach außerhalb in großflächige Verbrauchermärkte der Umgebung, fließt.

Die vorliegenden Gutachten gehen bisher von einer Verkaufsfläche von ca. 2.500 bis 2.700 qm aus. Aufgrund der landesplanerischen Obergrenze von 3.000 qm Verkaufsflächen für Unterzentren soll dieses Maß im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Nach Abstimmung mit dem PRISMA-Institut erscheint auch diese Größenordnung verträglich. Die Aussagen des Gutachters des PRISMA-Instituts sind in diesem Punkt ergänzt worden und liegen vor. v. 11.7.95

Die Gemeinde schließt sich der unabhängigen Beurteilung des PRISMA-Instituts zu den Auswirkungen eines großflächigen Verbrauchermarktes in Trittau an. Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde oder im Umland erwartet. Vielmehr überwiegen die positiven Auswirkungen dieser im Nahbereich Trittaus fehlenden Einrichtung. Dabei wird auch eine positive Entwicklung und Stärkung des attraktiven Angebots in der zentralen Ortslage Trittaus durch die Anziehungswirkung des Verbrauchermarktes erwartet. Die bestehenden klein- und mittelständischen Strukturen im Trittauer Einzelhandel und im Lebensmittelhandwerk werden nach diesen Untersuchungen nicht gefährdet.

Gleichzeitig kann jedoch der allgemeine Wandel in den Strukturen des Einzelhandels und des Verbraucherverhaltens durch die Bauleitplanung der Gemeinde nicht verändert werden. Insofern verfolgt die Gemeinde mit ihrer Planung das Ziel der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und nicht die Wettbewerbssteuerung.^{*)} Eine Beeinflussung der Marktverhältnisse ist nicht auszuschließen. Die gutachterlich bewerteten Auswirkungen auf die bestehenden Wirtschaftsstrukturen erscheinen jedoch vertretbar und in Teilbereichen sogar förderlich.

**) das darf nie auch sein*

Gleichwohl ist die Gemeinde an einer Stärkung der Versorgungsfunktion der zentralen Ortslage interessiert. Dazu wurden bereits planerische Untersuchungen (Rahmenplan, Verkehrsplanung) vorgenommen, die auch zu einer Verbesserung der Infrastruktureinrichtungen und der Steigerung der Attraktivität des Ortskernes führen werden. Diese Bemühungen der Gemeinde zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität des Zentrums besitzen weiterhin besondere Wichtigkeit und werden von der Gemeinde ernsthaft verfolgt.

c. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Trittau ist im Regionalplan für den Planungsraum I als Unterzentrum eingestuft. Trittau liegt im Ordnungsraum um Hamburg. Die Ortslage mit westlich liegenden Erweiterungsflächen sind als Siedlungsgebiete zentraler Orte außerhalb der Achsen im Hamburg-Nachbarraum dargestellt. Trittau nimmt zentrale Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden wahr. Sie verfügt über einen ländlichen Verflechtungsbereich mit ca. 23.000 Einwohnern.

Gemäß Ziffer 6.4 Abs. 3 des Landesraumordnungsplanes ist in Unterzentren die Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen in einer Größenordnung von 1.000 bis 3.000 qm möglich. Laut Erlaß der Landesplanungsbehörde vom 19.10.1995 bestehen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung gegen die Planungsabsichten der Gemeinde keine Bedenken.

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 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für dieses Plangebiet beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Änderung von gewerblichen Bauflächen in sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt 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.

Genehmigung v. 27. 9. 96 durch IM, Eingemessene IM Nr. 11. 7. 96

e. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche nördlich der Nikolaus-Otto-Straße, östlich der Rudolf-Diesel-Straße und westlich der Bürgermeister-Hergenhan-Straße. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	südliche Grenze der Flurstücke 61/3, 61/5;61/6;
im Osten:	westliche Grenze des Flurstücks 61/6; westliche Straßenbegrenzungslinie der Bürgermeister-Hergenhan-Straße;
im Süden:	nördliche Straßenbegrenzungslinie der Nikolaus-Otto-Straße;
im Westen:	östliche Straßenbegrenzungslinie der Rudolf-Diesel-Straße.

Das Plangebiet umfaßt ca. 1,25 ha und ist unbebaut.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Bebauungsplanänderung umfaßt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für das Flurstück 27/14 sowie Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die Gestaltung sowie Anpflanz- und Erhaltungsgebote, des weiteren Anforderungen an die Luftschalldämmung. Die im ursprünglichen B-Plan festgesetzte Teilfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft südlich und westlich des bestehenden Knicks soll im Zuge der 3. Änderung und Ergänzung des B-Plans auf ein geeignetes Flurstück umgelegt werden. 1/26.
2. b), 1. Abs.

Die Bebauungsplanänderung sieht eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt 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 den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung sowie auf das Orts- und Landschaftsbild. Unter Art und Maß der baulichen Nutzung sind entsprechende detaillierte Festsetzungen aufgenommen worden.

Als besondere Eigenschaft der zulässigen Nutzungen sind immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel vorgesehen worden. Dadurch wird nach § 11 BauNVO die zulässige Nutzung im sonstigen Sondergebiet näher konkretisiert. Diese Emissionsbegrenzung entspricht den Werten des benachbarten Gewerbegebietes. Dadurch werden wesentliche Beeinträchtigungen benachbarter schutzwürdiger Nutzungen auf ein Mindestmaß beschränkt.

Als ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind Büros, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen aufgenommen worden. Hierfür ist insbesondere die flächensparende Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe (Obergeschoß) geeignet. Daneben entsprechen diese Nutzungen dem Charakter des umliegenden Gewerbegebietes und lassen sich ohne Beeinträchtigung der Hauptnutzung integrieren. Die zusätzlich notwendigen Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Umfang dieser Nutzungen soll deutlich der Hauptnutzung Verbrauchermarkt untergeordnet werden. Dazu wird eine Einschränkung der Nutzfläche bezogen auf die Hauptnutzung festgesetzt.

Das Plangebiet wird in zwei Bereiche gegliedert. In der westlichen Hälfte soll der Baukörper angeordnet werden. Die östliche Hälfte ist zur Unterbringung der Stellplätze vorgesehen worden.

Die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise orientieren sich an der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt, der festgesetzten Verkaufsfläche sowie der erforderlichen Stellplatzanzahl. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt, die Geschoßflächenzahl beträgt 1,0, eine Erhöhung um 0,2 ist in Verbindung mit Dachbegrünung möglich. Die bauliche Ausnutzung im Vergleich zu den bisherigen Ausnutzungsziffern wird wegen des großen Stellplatzbedarfes deutlich reduziert. ↳ 0,2 / 1,0

Die Verkaufsfläche wird auf max. 3.000 qm beschränkt. Darin enthalten sind neben der reinen Verkaufsfläche des SB-Marktes die speziellen Abteilungen wie Molkereiprodukte, Obst- und Gemüse, Getränkemarkt oder einzelne Shops. Die Kassenzone ist der Verkaufsfläche zuzurechnen. Lagerflächen, Büro- und Personalräume sind in der Verkaufsfläche jedoch nicht enthalten.

Innerhalb der Stellplatzanlage ist je 12 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Errichtung von Parkplatzbauten (Parkpaletten) ist zulässig, um eine geringere Inanspruchnahme von Flächen zu ermöglichen bzw. auf einen erhöhten Stellplatzbedarf zu reagieren. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage ist von der Bürgermeister-Hergenhan-Straße aus nicht zulässig, um den Verkehrsfluß auf der Entlastungsstraße und Schwierigkeiten durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum nicht zu provozieren.

Gestaltungsregelungen sind analog zu den Regelungen innerhalb des benachbarten Gewerbegebietes vorgesehen worden. Dies hat den Zweck eine ansprechende Gestaltung von befestigten Flächen und Stellplätzen, von Vorgartenbereichen, Einfriedungen, Werbeanlagen sowie Gebäudefassaden im Interesse des Ortsbildes zu erreichen.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Der überplante Bereich entspricht überwiegend der Gewerbegebietfestsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Das Gebiet ist un bebaut. Entlang der nördlichen und östlichen Plangrenze befindet sich ein ausgeprägter Knick, der erhalten werden soll. Für die Errichtung der Stellplatzanlage ist eine Ausdehnung der Baufläche nach Nordosten vorgenommen worden. Der ursprünglich geplante Grabenverlauf zur Entwässerung des Baugebietes wurde aufgrund einer geänderten Entwässerungsführung nicht notwendig, so daß die Abgrenzung der Maßnahmenfläche sinnvollerweise auf den Verlauf des Knicks verschoben wurde. Im Rahmen der 3. Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes soll eine Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgen. Gleichzeitig wird eine Umordnung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgen. Die bisherige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll dabei in der entsprechenden Größe berücksichtigt werden. Daneben ist der Zeifaktor bei der Bebauung der bisherigen Ausgleichsfläche bis zur Schaffung der Ersatzflächen in Ansatz zu bringen. Diese Belange werden im Rahmen des Grünordnungsplanes zur Erweiterung des Gewerbegebietes detailliert und nachvollziehbar dargelegt werden.

Durch die B-Planänderung wird nach Auffassung der Gemeinde ein Eingriff gemäß § 8a BNatSchG nicht vorbereitet, da erhebliche Beeinträchtigungen durch diese Planänderung nicht hinzukommen. Zwar wird die Baufläche um etwa 0,1 ha erweitert, gleichzeitig jedoch die Überbaubarkeit des Grundstücks von einer GRZ von 0,8 auf 0,4 reduziert. Auf eine detaillierte Bilanzierung und Ausweisung von Ersatzflächen wird deshalb verzichtet. Im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird eine umfassende Bilanzierung vorgenommen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden im räumlichen Zusammenhang berücksichtigt.

Die als nördliche Begrenzung des Plangebiets festgesetzten Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und mit Baumpflanzungen zu versehen. Dadurch soll das Ortsbild mit klar erkennbaren Straßenraumkanten ablesbar gestaltet werden.

c. Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet wird von Lärmimmissionen der Bürgermeister-Hergenhan-Straße berührt, die als Sammelstraße für das Gewerbegebiet dient und gleichzeitig eine Verbindung zwischen der L 93 und der K 30 darstellt. Für den gesamten Geltungsbereich wird aufgrund des zum Bebauungs-

plan 31 ausgearbeiteten Schallschutzgutachtens der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Da Wohnungen bzw. schutzwürdige Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind sowie die Belastung der Straße verhältnismäßig gering erscheint im Vergleich zu Kosten und städtebaulichen Auswirkungen von Schallschutzwällen / -wänden, wird auf aktiven Lärmschutz zugunsten von passiven Lärmschutzvorkehrungen verzichtet.

Das ursprüngliche Lärmgutachten wurde aufgrund der geänderten Planvorstellungen für den Plangeltungsbereich ergänzt. Das Gutachten kann neben der Begründung eingesehen werden. Untersucht wurden neben den Verkehrseinwirkungen auf das Plangebiet, die Immissionen, die schutzwürdige benachbarte Nutzungen (Wohngebiete im B-Plan 33 sowie betriebszugehöriges Wohnen im B-Plan 31) berühren könnten. Der Gutachter kommt auch für das Sondergebiet zu der Empfehlung, die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel vorzusehen. Der Emissionsbegrenzung wird der Vorzug vor der Festsetzung von baulichen und / oder technischen Vorkehrungen gegeben (z. B. schalldämmende Brüstungen / geschlossene Wände bei einer Stellplatzpalette), da damit ein größerer Spielraum für die nachfolgenden Genehmigungsverfahren entsteht (Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung). Die Verträglichkeit einer Verbrauchermarktnutzung, auch für eine angenommene ungünstige Quellenanordnung, wird in der Lärmuntersuchung nachgewiesen.

Im konkreten Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der Einhaltung der Emissionsbeschränkung zu führen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten max. zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach der VDI-Richtlinie 2714 unter Verwendung des der lärmtechnischen Untersuchung zugrunde liegenden Rechenmodells;
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, mit dem Ziel, die gemäß 1. ermittelten max. zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Zum Schutz der Wohnnutzung im B-Plan 33 und im übrigen Bereich des B-Plan 31 werden über die bereits getroffenen Regelungen ^{hinaus} keine zusätzlichen Vorkehrungen erforderlich.

d. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen ausgebauten Straßen erschlossen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Zufahrten von der innerörtlichen Sammel- und Entlastungsstraße ausgeschlossen. Öffentliche Stellplätze sind in ausreichender Anzahl in der Nikolaus-Otto-Straße vorhanden, so daß diesbezüglich keine weiteren Festsetzungen erforderlich werden.

Da das Gewerbegebiet mittlerweile eine geschlossene Bebauung aufweist, wird von der Verkehrsaufsicht des Kreises die Aufstellung von Ortstafeln an der Einmündung der Nikolaus-Otto-Straße in die Bürgermeister-Hergenhan-Straße angeregt.

Durch die Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Sondergebiet Verbrauchermarkt erhöhen sich sowohl auf der Bürgermeister-Hergenhan-Straße als auch auf der Großenseer Straße die Verkehrsbelastungen. Die Pegelzunahmen fallen jedoch so niedrig aus, daß weder die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz innerhalb des B-Plans 31 verändert werden müssen, noch die Pegelzunahme an der Großenseer Straße durch planbedingten Verkehr als erheblich einzustu-

fen ist. Auswirkungen auf den Verkehrsfluß oder die Verkehrssicherheit der Kreis- bzw. ^{Lan...} Bundesstraße sind nicht zu erwarten.

Die verkehrsgünstige Erreichbarkeit innerhalb Trittaus, aber auch für den Nahbereich über die B 404 / B 435 sowie die L 92 und die K30 sowie die fußläufige Anbindung an entstehende bzw. geplante Wohngebiete spricht für den gewählten Standort.

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.

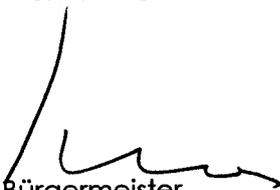
Im Plan sind die Versorgungsleitungen der Schlesweg eingetragen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk in Großensee, Tel. 04154 - 60443, zu erfragen.

4. Billigung der Begründung

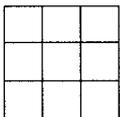
Die Begründung zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 31 der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.04.1996 gebilligt.

Trittau, 2.7.1996




Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG


DIPLOM-
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT