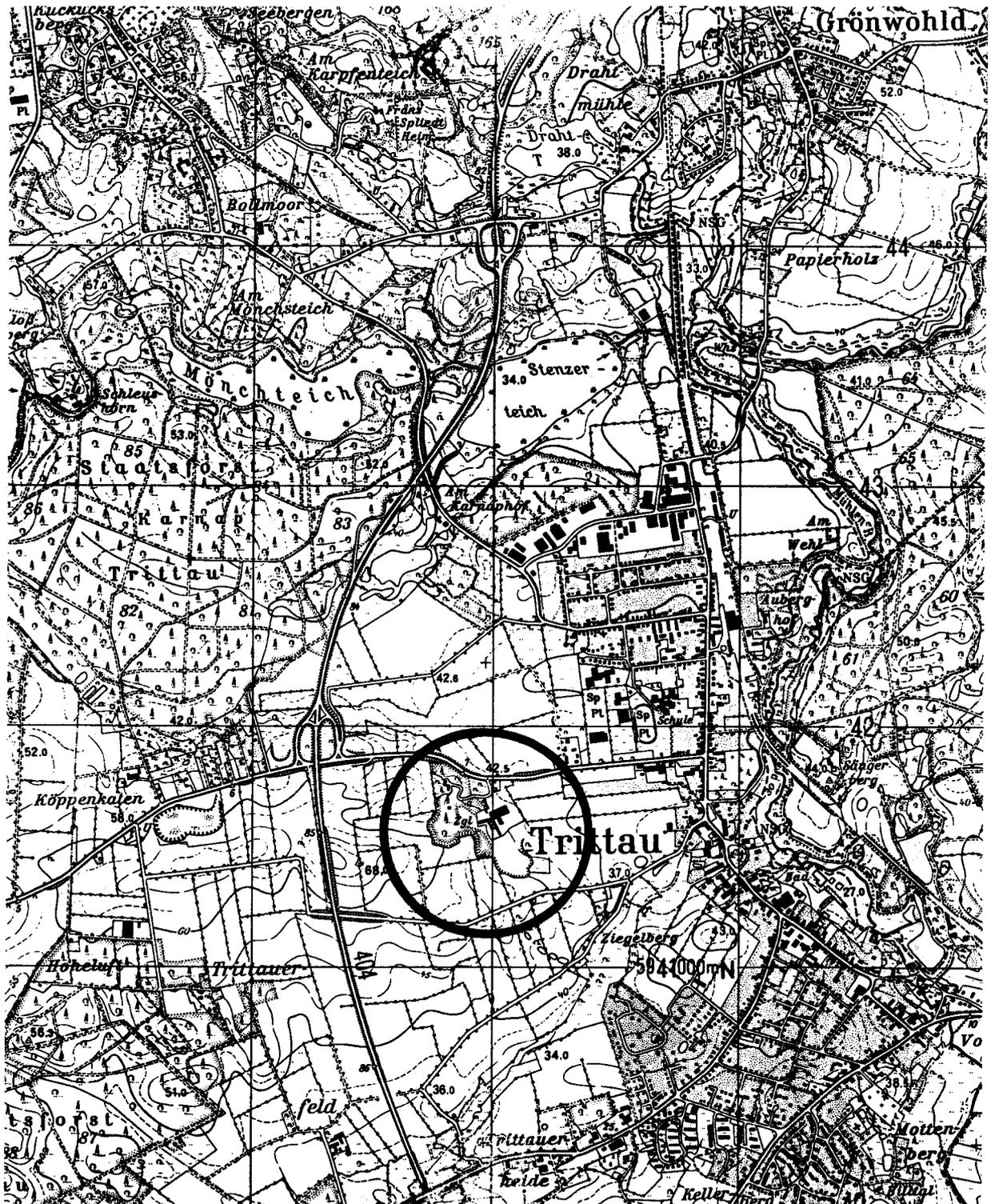


Gebiet: Südlich der Grobenseer Straße, Betriebsgelände der ehem. Ziegelei

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 2. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

1. Planungsanlaß und Planvorstellungen

2. Planinhalt

- a. Städtebauliche Situation
- b. Naturschutz und Landschaftspflege

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung des Erläuterungsberichtes

## 1. Planungsanlaß und Planvorstellungen

Die Gemeinde Trittau hat in den vergangenen Jahren das Gewerbegebiet West, nördlich der Grobenseer Straße, in Zusammenarbeit mit der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn (WAS) erschlossen. Die Erschließungsanlage ist bereits fertiggestellt. Die Grundstücke sind überwiegend vergeben bzw. werden zur Zeit bebaut. Bei realistischer Einschätzung der hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Trittau erscheint mittelfristig eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes notwendig. Die parallel laufende Planung zur Erweiterung des Gewerbegebietes Süd (westlich Hamburger Straße) kann zur Deckung des Bedarfs an Gewerbegrundstücken nicht herangezogen werden, da diese Planung lediglich die zwingende Expansion eines bereits ansässigen Betriebes berücksichtigen wird. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten werden an dem Standort -Gewerbegebiet Süd- nicht gesehen.

Der zweite Teilbereich des Gewerbegebietes West, befindet sich südlich der Grobenseer Straße, und soll sich am Standort der ehemaligen Ziegelei entwickeln. Nach der Einstellung des Betriebes der Ziegelei sind Veranstaltungseinrichtungen (Großdiskothek) und gewerbliche Nutzungen (mit zugehörigen Betriebswohnungen) sowie Einrichtungen der Abfallwirtschaft (Bauschuttdeponie, Wertstoffsammlung, Autoverwertung) entstanden. Eine Kompostierungsanlage mit modernstem Standard wird kurzfristig errichtet.

Die Flächen werden von der Firmengruppe NATUR + TECHNIK vermarktet. Nach den Investorenvorstellungen soll ein Gewerbepark entstehen, der kleineren Gewerbebetrieben und Existenzgründern eine Ansiedlung ermöglichen soll. Unter der konzeptionellen Leitidee "Arbeiten und Wohnen" soll bei der Gewerbeansiedlung und Vergabe der Grundstücke kleinteiligen Gewerbestrukturen Rechnung getragen werden. Immissionsschutz soll durch Gliederungsmaßnahmen des Gebietes berücksichtigt werden. Die Baukörper sollen anspruchsvoll gestaltet werden. Die Tradition des roten Ziegels auf dem Gelände wird fortgeführt. Die vorhandenen Landschaftselemente wie Gehölze und Topographie werden weitgehend erhalten. Ziel ist es, ein unverwechselbares Gesicht des Gewerbegebietes zu schaffen. Dadurch soll die Attraktivität des Gebietes auch für Dienstleistungs- und hochtechnisierte Betriebe gesteigert werden. In der verbindlichen Bauleitplanung sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung innerhalb des Gebietes und der benachbarten Nutzungen erscheint die angestrebte Entwicklung in dieser Ortsrandlage vertretbar. Eine klare Abgrenzung zur freien Landschaft wird durch einzelne Festsetzungen vorgesehen.

Die Gemeinde geht davon aus, daß die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Nach den Vorgaben des Landesraumordnungsplan ist Trittau als Unterzentrum im Ordnungsraum um Hamburg eingeordnet. Im Regionalplan für den Planungsraum I wird diese Zielsetzung konkretisiert:

"Die im äußeren Achsenzwischenraum gelegene Gemeinde Trittau ist als Unterzentrum eingestuft. Diese Funktion soll auch durch den weiteren Ausbau der Ortsmitte zu einem attraktiven Geschäfts- und Dienstleistungszentrum gefördert werden. Dementsprechend sind die innerörtlichen Verkehrsverhältnisse zu verbessern. Die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung soll sich aufgrund der Nähe des Naturschutzgebietes Hahnheide und weiterer schützenswerter Landschaftsteile in westlicher Richtung vollziehen. Es ist darauf zu achten, daß hier ausreichend Bauflächen zur Verfügung stehen, um dem Siedlungsdruck in den umliegenden Nahbereichsgemeinden entgegenzuwirken."

In der Plankarte des Regionalplans sind die Siedlungsgebiete Trittau zwischen Hahnheide im Osten und der B 404 im Westen als besonderer Wirtschaftsraum ausgewiesen. Für diesen Raum wird eine besondere Entwicklung angestrebt, obwohl Trittau im Achsenzwischenraum liegt.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus innerhalb des Wasserschongebietes um Großen-see. Erfordernisse der Gewässerreinigung sind in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Im Erlaß der Ministerpräsidentin -Landesplanungsbehörde- vom 14.11.1994 wird bestätigt, daß die Planungen im Grundsatz den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen.

## **2. Planinhalt**

### **a. Städtebauliche Situation**

Für die Gemeinde Trittau gilt der im Jahre 1976 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der F-Plan weist zur Zeit im Plangebiet gewerbliche Bauflächen in einer Größe von etwa 2 ha und im übrigen Flächen für die Landwirtschaft aus. Die tatsächlichen Nutzungen gehen bereits über diese Bauflächendarstellung hinaus.

Nach der Einstellung des Betriebes der Ziegelei sind Veranstaltungseinrichtungen (Großdiskothek) und gewerbliche Nutzungen (mit zugehörigen Betriebswohnungen) sowie Einrichtungen der Abfallwirtschaft (Bauschuttdeponie, Wertstoffsammlung, Autoverwertung) entstanden. Eine Kompostierungsanlage mit modernstem Standard wird kurzfristig (innerhalb der Sondergebietfestsetzung) errichtet. Die Nutzungen und Anlagen sind zulässigerweise nach § 35 BauGB entstanden.

Durch den Bauleitplan sollen die bereits zulässigen Nutzungen festgeschrieben und fortentwickelt werden. Im Kernbereich soll ein Gewerbepark entstehen, der insbesondere kleinstrukturierter Gewerbebetrieben und Existenzgründern eine Ansiedlung ermöglichen soll. Dabei soll die Leitidee "Arbeiten und Wohnen" durch die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes zugeordnet sind, gefördert werden. Dadurch soll bewußter mit natürlichen Ressourcen umgegangen werden: durch den Wegfall zusätzlicher Anfahrtswege weniger Verkehr, optimaler Ausnutzung des Grund und Boden durch Mehrfachnutzungen, positive Auswirkungen auf die Lebensqualität und Gestaltung der Arbeitsstätten bzw. deren Umgebung.

Die bestehende Gewerbeflächenausweisung wurde um rund 6 ha auf ca. 8 ha erweitert. Als Art der Nutzung wird Gewerbegebiet gewählt, da der Nutzungsrahmen durch die benachbarten Strukturen vorgezeichnet ist. In der verbindlichen Bauleitplanung sind Regelungen zur Gebietskonzeption und zur Gliederung vorgesehen, um die städtebauliche Ordnung unter den unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie zu benachbarten Bereichen sicherzustellen.

Für die westliche GE-Fläche werden in der verbindlichen Bauleitplanung Einschränkungen festgesetzt, wobei die zulässigen Nutzungen auf Verwaltungseinrichtungen und die Wohnnutzung durch Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsangehörige und -leiter beschränkt werden. Die Wohnnutzung dieses Bereichs hat sich aus der Ziegeleinutzung entwickelt. Der Bereich wird deshalb der Gewerbefläche der ehemaligen Ziegelei zugeordnet. Die räumliche Trennung ist erst durch die von den Betreibern vorgenommene Aufforstung des Waldes entstanden, der

funktionale Zusammenhang der Flächen soll jedoch weiterhin erhalten bleiben und wird durch die Zuordnung der Bereiche hervorgehoben.

Für die deponienahen Gewerbeflächen werden in der verbindlichen Bauleitplanung Einschränkungen zur Bodennutzung vorgenommen. Hier sind möglicherweise besondere bauliche Vorkehrungen zur Gründung von Gebäuden, sowie zur Oberflächengestaltung notwendig. In diesem Übergangsbereich zur Deponienutzung werden Wohnnutzungen sowie gärtnerische Nutzung, Gemüse- und Obstanbau ausgeschlossen.

Daneben sind Darstellungen des Abfallwirtschaftsstandortes beabsichtigt: Ein sonstiges Sondergebiet in einer Größe von rund 1,8 ha, mit den Zweckbestimmungen Kompostwerk und Bauschuttsortierung, wird auf bisher als Fläche für die Landwirtschaft-Ausweisungen vorgenommen. Flächen für die Abfallentsorgung -Deponie- sind in einer Größe von rund 11 ha dargestellt.

Der abfallwirtschaftliche Aspekt, der durch diesen Bauleitplan aufgearbeitet wird, hat überörtliches Gewicht. Die Gemeinde erkennt die Bedeutung einer dezentralen Abfallbehandlung und Entsorgung. Dieser Abfallwirtschaftsstandort soll deshalb in einem städtebaulich geordneten Rahmen verstärkt und fortentwickelt werden. Dabei sind die vorhandenen Einrichtungen in der Planung berücksichtigt worden. Entwicklungsmöglichkeiten werden aufgezeigt.

Neben einer Ausweisung von Flächen für die Abfallwirtschaft als Deponiestandorte für unbelastete Abfallstoffe (Bauschutt) sowie der Möglichkeiten der Abfallbehandlung innerhalb des Gewerbegebietes (Wertstofffassung und Automobilverwertung) soll eine weitgehende Unabhängigkeit durch Ausweisung von Sondergebieten für die Bauschuttsortierung, einschließlich Recycling, Verwertung und Behandlung, erreicht werden. Eine dem Stand der Technik entsprechende Kompostierungsanlage (innerhalb geschlossener Hallen) wird als Ergänzung des Abfallstandortes vorgesehen. In der verbindlichen Bauleitplanung werden weitere Bestimmungen zur Art und Umfang, die sich an der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes orientieren vorgesehen.

Um eine wesentliche Störung des Gesamtkonzeptes - Gewerbepark mit Übergang zu einer Misch- und Wohnbebauung im Osten -, zu vermeiden wird das Sondergebiet abgesetzt von den Gewerbegebieten dargestellt. Dadurch können die Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen ausreichend bemessen werden. Eine Orientierung zum Außenbereich sowie den Deponieflächen entspricht der Wesensart dieser Nutzungen. Durch die Landschaftsstrukturen und der vorhandenen Topographie wird dieser Bereich des Plangebietes gut abgeschirmt.

Aufgrund der betrieblichen Situation der Firmengruppe NATUR + TECHNIK wird eine zügige Planaufstellung beabsichtigt. Da die Neuaufstellung des F-Planes noch eine längere Zeit beanspruchen wird, soll im Vorwege die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes betrieben werden. Die Abgrenzung des Planänderungsbereiches wird großzügig gefaßt, um die räumlichen und funktionalen Auswirkungen der unterschiedlichen Belange detailliert aufarbeiten zu können.

## **b. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Gemeinde Trittau betreibt zur Zeit die Aufstellung eines Landschaftsplanes für das gesamte Gemeindegebiet. Der Entwurf berücksichtigt eine bauliche und abfallwirtschaftliche Entwicklung an diesem Standort. Durch verschiedene gemeindliche Planungen (innerörtliche Entlastungsstraße, Kleingärtnerersatzflächen sowie durch die Bestimmungen des neuen Landesnatur-

schutzgesetzes) ist die Aufstellung des Landschaftsplanes in Verzug geraten. Die Gemeinde geht jedoch nunmehr davon aus, daß der Landschaftsplan kurzfristig abgeschlossen werden kann.

Parallel dazu ist für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes West die Aufstellung eines Grünordnungsplanes vorgenommen worden. Für das Plangebiet wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme der Gehölze und der Topographie vorgenommen. Die für den Bebauungsplan relevanten Landschaftsbestandteile sowie die Höhenlinien werden in der verbindlichen Planung berücksichtigt.

Das Plangebiet wird zu einem wesentlichen Teil bereits intensiv genutzt. Die Anlagen und Einrichtungen sind zulässigerweise im Außenbereich aus der ursprünglichen Anlage der Ziegelei entstanden. Ein westlicher Teilbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Die geplanten Anlagen der Abfallwirtschaft, die innerhalb des Schutzgebietes liegen sind bereits mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Für diese Teilflächen wird eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz angestrebt.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden für die entstehenden Gewerbeflächen innerhalb des Plangebiets dargestellt, das Flurstück 41/3, auf dem ein Teil des Ausgleichs stattfinden wird, wird in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Innerhalb des Plangebietes liegen rund 4 ha Waldflächen. Große Bereiche stellen sich als relativ junge Waldflächen dar. Sie sind aus der sukzessiven Nutzung nicht mehr benötigter Abbauflächen der ehem. Ziegelei entstanden. Eine forstwirtschaftliche Nutzung besteht nicht. Diese Bereiche sind nach § 9 (1) 18 BauGB als Waldflächen festgesetzt worden. Teilflächen sind gleichzeitig als geschützte Landschaftsbestandteile nachrichtlich übernommen. Der nach Landeswaldgesetz erforderliche Waldschutzabstand zu Hochbauten von 30 m ist im Plangebiet nur zum Teil realisierbar. Dort wo der 30 m Abstand aufgrund bereits vorhandener Gebäude, aufgrund der Topographie oder des Baumbestandes nicht voll eingehalten werden kann sind reduzierte Abstände vorgesehen. Innerhalb dieser Bereiche dürfen Hochbauten nicht errichtet werden. Die zuständige Baubehörde hat der Abstandsunterschreitung zugestimmt.

### 3. Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** des Plangebietes wird über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Trittau sichergestellt.

Die bestehenden Vorflutsysteme zur **Oberflächenentwässerung** werden durch die Planung nicht berührt. Es kann davon ausgegangen werden, daß das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken bzw. innerhalb der Maßnahmenflächen versickert werden kann. Zur Behandlung und Rückhaltung des Oberflächenwassers werden Regenrückhalte- und Behandlungsanlagen dezentral innerhalb des Plangebietes angeordnet. In der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Flächen vorgesehen.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** der vorhandenen Anlagen erfolgte bisher über eine biologische Mehrgrubenkläranlage. Die Gemeinde geht jedoch kurzfristig von einem Anschluß an die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Trittau aus. Dies soll bereits bei der Inbetriebnahme des Veranstaltungszentrums erfolgen.

Das Plangebiet wird durch die Schleswig AG mit **elektrischer Energie** versorgt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk Grossensee, Tel. 04154-6132, zu erfragen. Im Kreuzungsbereich der 11-kV-Leitung ist besondere Vorsicht geboten, da sie unter Spannung steht. Baugerüste, Leitern, Fördereinrichtungen, Baumaschinen u.ä. müssen einen Mindestabstand von 3 Metern zum Leiterseil einhalten, Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen vor Baubeginn der Zustimmung der Schleswig.

Ein Versorgung mit **Erdgas** ist durch „Heingas“ (Hamburger Gaswerke GmbH) möglich.

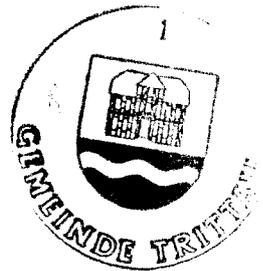
Die **Abfallentsorgung** wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Für den Ausbau des **Fernmeldenetzes** im Plangebiet werden laut Auskunft der Telekom Kabelverlegungsarbeiten notwendig. Erschließungsmaßnahmen sind dem Fernmeldeamt so früh wie möglich mitzuteilen.

#### 4. Billigung des Erläuterungsberichtes

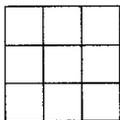
Der Erläuterungsbericht zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 27.02.1997 gebilligt.

Trittau, 02. OKT. 1998



  
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR  
FÜR  
ARCHITEKTUR +  
STADTPLANUNG  
DIPLOM. ING.  
DETLEV STOLZENBERG  
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT