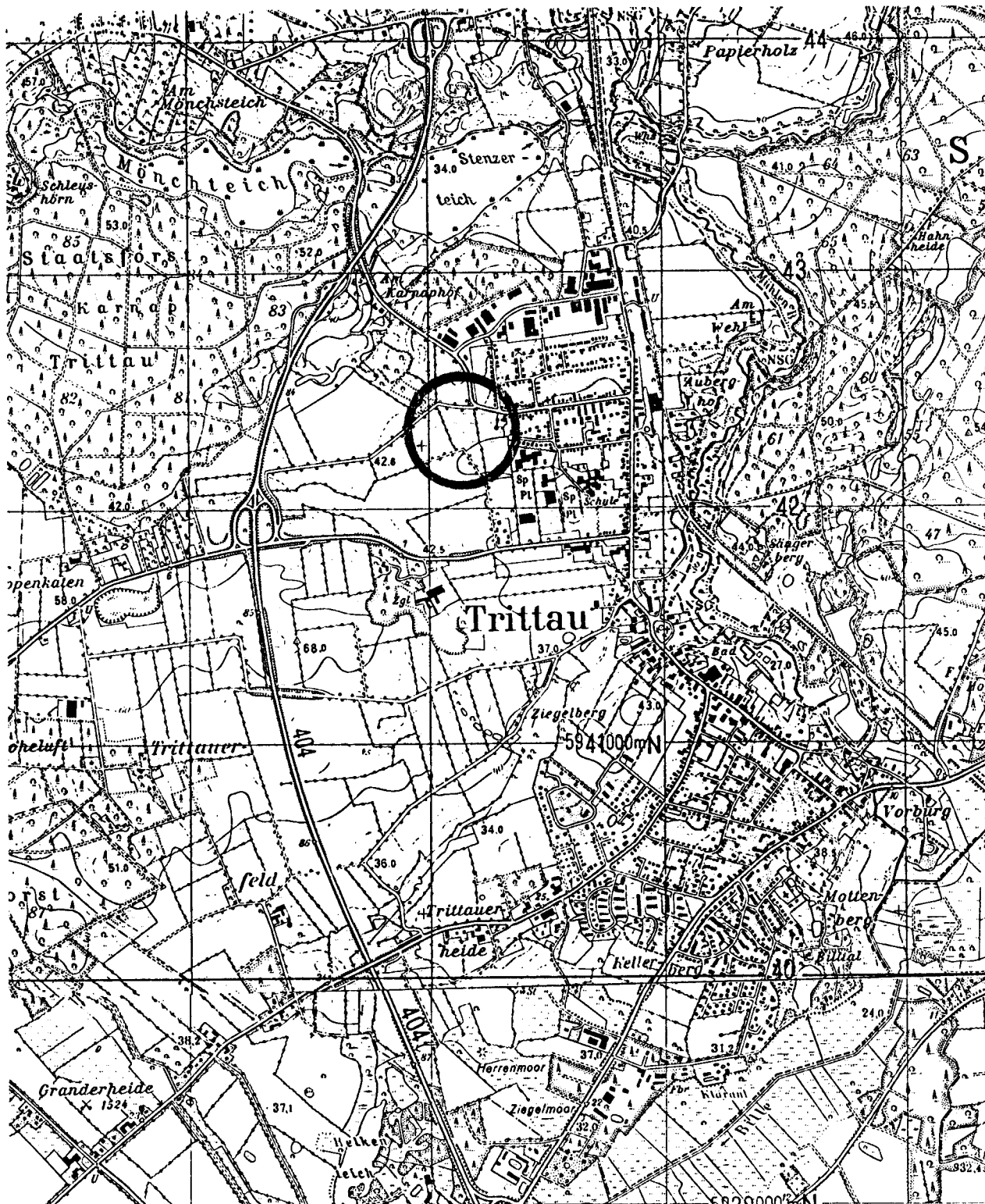


Gebiet: Gewerbegebiet West, westlich Bürgermeister-Hergenhan-Straße,
nördlich Nikolaus-Otto-Straße und östlich Rudolf-Diesel-Straße

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 2. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsanlaß und Planvorstellungen
2. Planinhalt
3. Ver- und Entsorgung
4. Verkehrliche Situation
5. Billigung des Erläuterungsberichtes

1. Planungsanlaß und Planvorstellungen

Die Gemeinde Trittau beabsichtigt durch Ausweisung eines Sondergebietes, die Ansiedlung eines großflächigen SB-Verbrauchermarktes zu ermöglichen. Dadurch soll dem Bedarf einer orts- und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Zur Zeit besteht ein deutlicher Fehlbestand an Lebensmittelverkaufsfläche. Die bestehende Situation soll durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes verbessert werden.

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 Flächennutzungsplanänderung sollen die nötigen rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes geschaffen werden. Im Parallelverfahren wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 betrieben.

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.

Seit langer 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.

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

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 und in Trittau angespannt sein. Im Umland Trittaus würde darüber hin-

aus noch dezentral die Möglichkeit zur Lebensmittelgrundversorgung bestehen. Ein großflächiger Verbrauchermarkt belastet den Einzelhandel im Trittau Zentrum, Verdrängung und existentielle Bedrohung des Mittelstandes wäre 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 Trittau 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, um die möglichen Auswirkungen eines solchen Betriebes auf die Versorgungsstruktur in Trittau und im näheren Umland zu untersuchen. Das Gutachten kann neben dem Erläuterungsbericht eingesehen werden.

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

Grundlagen der Ermittlungen sind statistische Daten, die ausgewertet wurden sowie eine eigene 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 Trittau Einzelhandels hinsichtlich Nachfragevolumen und Kaufkraftabflüssen und möglichem Kaufkraftzufluß in einer Größenordnung von 25 Mio. DM / Jahr verdeutlichen sowohl die zentrale Position des Trittau 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 Einzel-

handelssituation Trittaus prognostizieren, belegen die Untersuchungen des potentiellen Betreibers sowie das von der Gemeinde in Auftrag gegebene Gutachten des PRISMA-Instituts 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 berücksichtigt werden. Nach Abstimmung mit dem PRISMA-Institut erscheint auch diese Größenordnung verträglich. Eine Ergänzung der Aussagen des Gutachters ist vorgenommen worden.

Die Gemeinde schließt sich der positiven Beurteilung der 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 des attraktiven Angebots in der zentralen Ortslage Trittaus durch die Anziehungswirkung des Verbrauchermarktes gestärkt werden. Die Bemühungen der Gemeinde zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität des Zentrums besitzen insofern weiterhin besondere Wichtigkeit. Dazu wurden durch die Gemeinde planerische Untersuchungen (Rahmenplan, Strukturplan und Verkehrsplanung) vorgenommen, die zu einer Stärkung der Infrastruktureinrichtungen und zu einer Steigerung der Attraktivität des Ortskernes führen werden. Insbesondere die Planungen zur Verbesserung der Verkehrssituation (innerörtliche Entlastungsstraße) sind bereits fortgeschritten.

Bei ihrer Entscheidungsfindung hat die Gemeinde die in § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB genannten Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, eingestellt. Mögliche Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe des Einzelhandels und des Lebensmittelhandwerks sind untersucht und bewertet worden. Ziel der Gemeinde ist die vernünftige Entwicklung der bestehenden und hinzukommenden Einzelhandelseinrichtungen zum Wohl der betroffenen Bevölkerung. Eine allgemeine Veränderung der Marktverhältnisse ist von den strukturellen Veränderungen im Einzelhandel und betriebswirtschaftlichen Unternehmerentscheidungen abhängig. Allerdings kann die gemeindliche Bauleitplanung keinen Wettbewerbsschutz des ortsansässigen Einzelhandels beinhalten.

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-Nachbarräum 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 (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.

2. Planinhalt

Für die Gemeinde Trittau gilt der im Jahre 1976 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Gemeinde betreibt z. Z. die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Da dieses umfangreiche Planverfahren jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, ist für die parallel betriebene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 eine Änderung des F-Planes beabsichtigt. Die Gemeinde hat die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes 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.

Die Ausweisung des Sondergebietes geht geringfügig über die bisherige Baugebietausweisung hinaus. Die in Anspruch genommene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Größe von etwa 0,1 ha soll an anderer Stelle erfolgen. Der ursprünglich geplante Grabenverlauf zur Entwässerung des Baugebietes wird aufgrund einer geänderten Entwässerungsführung nicht notwendig, so daß die Abgrenzung der Maßnahmenfläche sinnvollerweise auf den Verlauf des bestehenden Knicks verschoben wird. Im Rahmen der nunmehr geplanten Gewerbegebietserweiterung (3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 31) soll 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.

3. Ver- und Entsorgung

Für den Plangeltungsbereich bestehen Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Trittau. Besondere Maßnahmen werden durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage der Versorgungsleitungen der Schlesweg bei dem Bezirk in Großensee zu erfragen.

4. Verkehrliche Situation

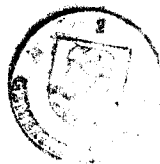
Aufgrund der mittlerweile geschlossenen Bebauung im Gewerbegebiet regt die Verkehrsaufsicht die Aufstellung von Ortstafeln an der Einmündung Bürgermeister-Hergenhan-Straße / Nikolaus-Otto-Straße an.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze und die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße 30 sind im Plan nachrichtlich übernommen. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der K 30 nicht angelegt werden. In der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Festsetzungen vorgesehen.

5. Billigung des Erläuterungsberichtes

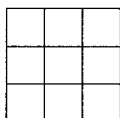
Der Erläuterungsbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 29.02.1996 gebilligt.

Trittau, 18.6.1996




Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG


DIPLOM-ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITECT