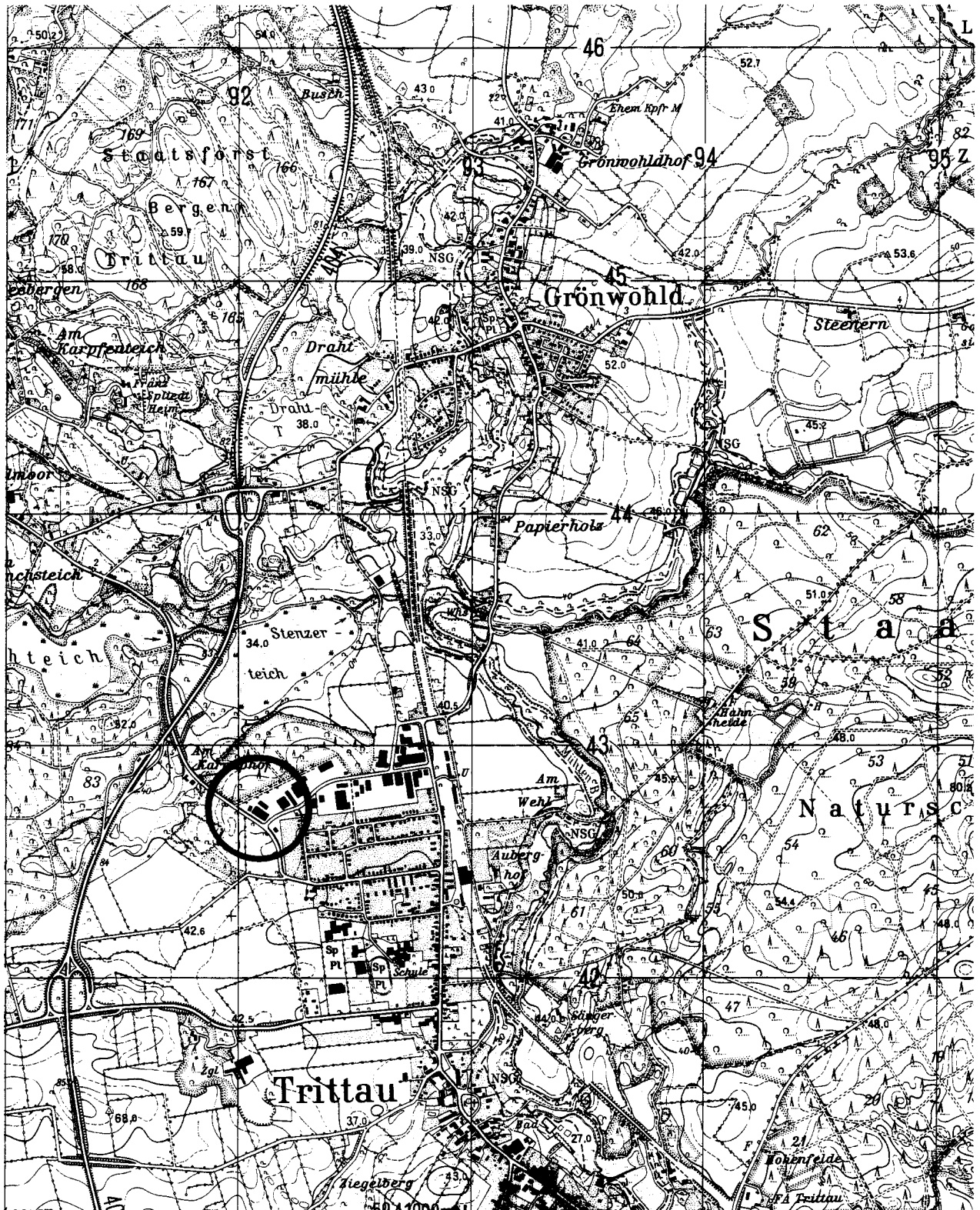


Gebiet: Nördlich Otto-Hahn-Straße, östlich Lütjenseer Straße

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 2. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

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

## 1. Planungsanlaß und Planvorstellungen

Im Norden Trittaus beidseitig der Otto-Hahn-Straße besteht seit den 80er Jahren ein Gewerbegebiet. Auf dem Grundstück Otto-Hahn-Straße/Lütjenseer Straße ist die Fa. Evermann mit einem Holz- und Baustoffhandel ansässig.

Die Gemeinde Trittau beabsichtigt nunmehr, durch Ausweisung eines Sondergebietes die Erweiterung des vorhandenen Betriebs zu einem Bau- und Gartenmarkt.

In Trittau 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.

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 Trittau 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 Erläuterung eingesehen werden.

Durch die Flächennutzungsplanänderung sollen die nötigen rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes geschaffen werden. Im Parallelverfahren wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 betrieben.

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. Die Gemeinde 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.

## 2. Planinhalt

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 parallel betriebene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 eine Änderung des F-Planes beabsichtigt. Die Gemeinde hat die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Erweiterung des vorhandenen Betriebs zu einem großflächigen Bau- und Gartenmarkt beschlossen.

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

### **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.

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. Verkehrliche Situation**

Das Grundstück ist über die vorhandenen Straßen voll erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist über Otto-Hahn-Straße, Lütjenseer Straße und Bürgermeister-Hergenhan-Straße zur Grobenseer Straße an die B 404 ohne Belastung von Wohngebieten gegeben.

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.

### **5. 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.

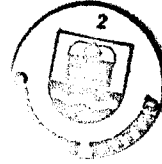
Da diese Flächennutzungsplanänderung lediglich die Art der Nutzung ändert (Umwandlung eines GE-Gebietes in SO-Gebiet - Zweckbestimmung Baumarkt) und keine zusätzlichen Baurechte schafft, ist dadurch ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet ist Wald vorhanden. Im Bebauungsplan ist die Baugrenze wie im Ursprungsplan mit einem Abstand von 20 m zum Wald festgesetzt, so daß zum Wald keine Veränderung oder größere Beeinträchtigung eintritt.

## 6. Billigung des Erläuterungsberichtes

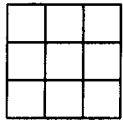
Der Erläuterungsbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 07.10.1999 gebilligt.

Trittau, 25. OKT. 1999



*Jochim Schop*  
(Jochim Schop)  
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG  
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT