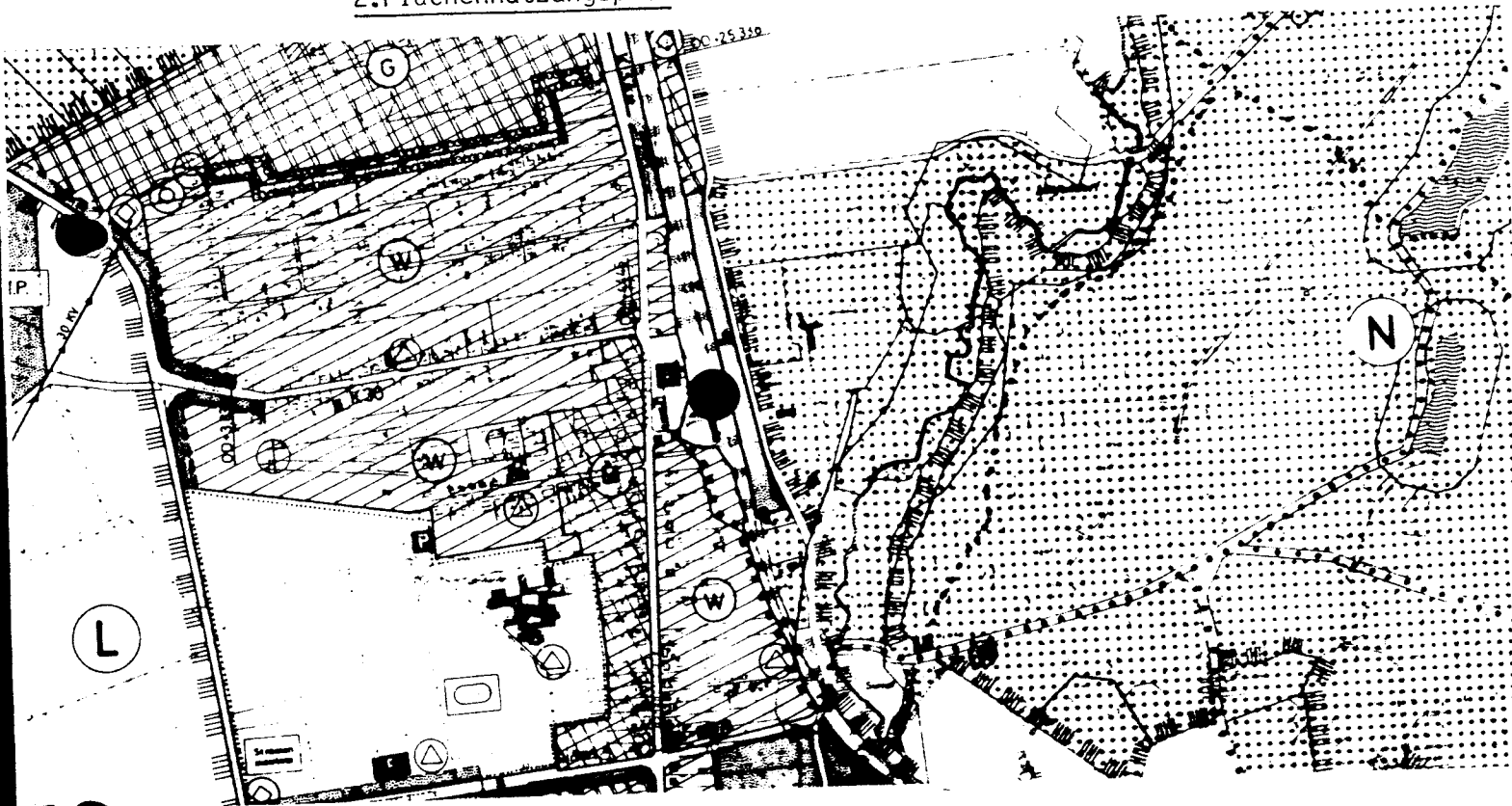


Fassung vom 8.8.1985

ERLÄUTERUNGSBERICHT

gem. §5(7) BBauG zur 7.Änderung des 2.Flächennutzungsplans
der Gemeinde Trittau

1. Lage des Planänderungsbereichs, Übersichtskarte 1 : 10 000 Auszug aus dem 2.Flächennutzungsplan

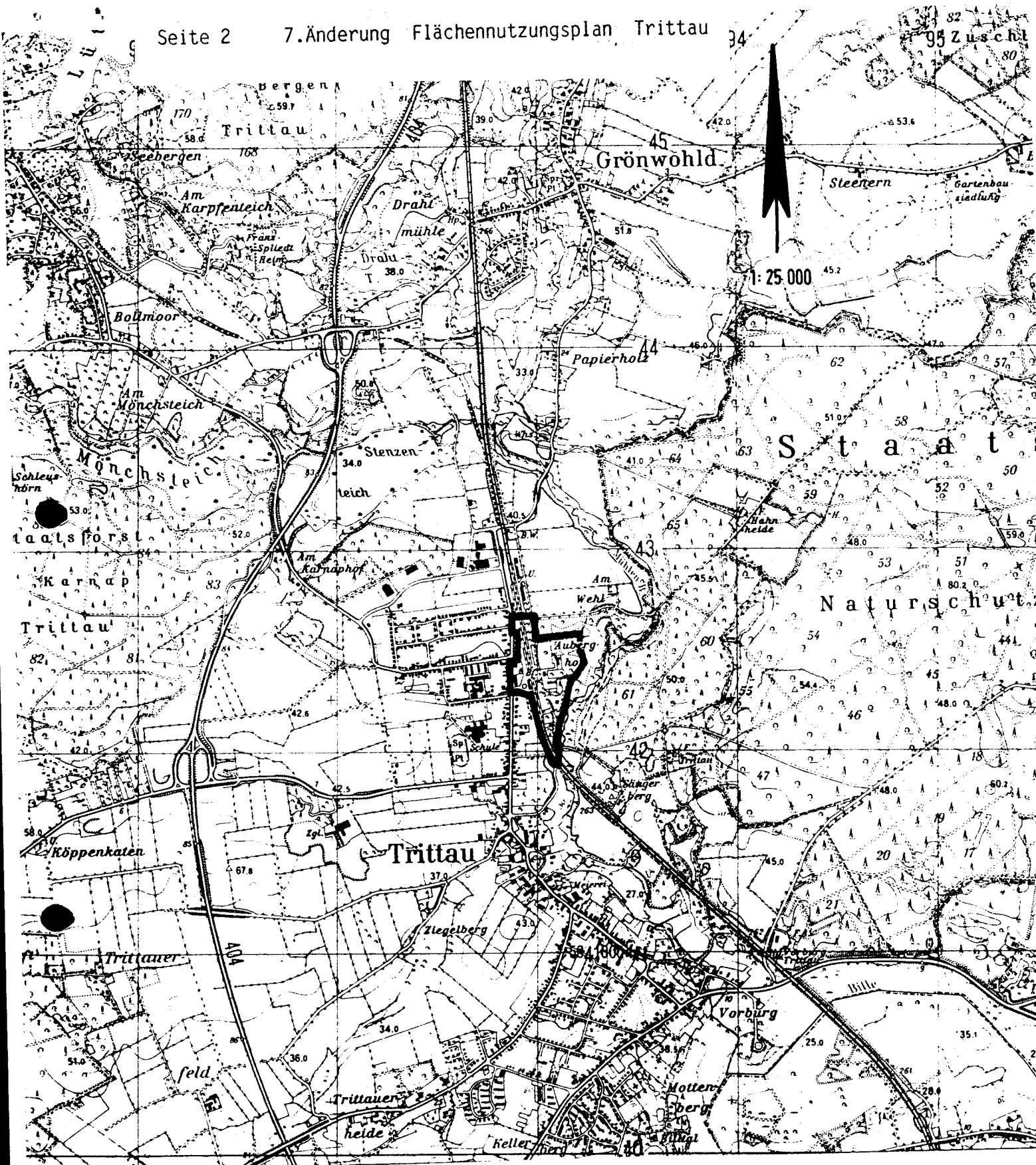


2. Aufstellungsbeschluß, rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 3.5.1983 .

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde genehmigt durch Erlaß des Innenministers vom 20.9.1976, Az.: IV 810d-812/2-62.82.

Die Aufstellung der Planänderung erfolgt als Deckblatt zur genehmigten Fassung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1 : 5 000 auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.August 1976 (BGBl.I S.2256), geändert durch Gesetz vom 6.Juli 1979 (BGBl.I S.949) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.September 1977 (BGBl.I S.1763).



ÜBERSICHTSPLAN
GELTUNGSBEREICH 7. ÄNDERUNG
DES 2. FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
GEMEINDE TRITTAU

3. Erläuterung der Planänderungen

Die Auflösung der Eisenbahnstrecke hat die Gemeinde vor die Aufgabe gestellt, neue Flächennutzungen in diesem Bereich vorzusehen. Innerhalb des gesamten Gemeindegebietes wird die Bahnanlage durch die 1.Änderung, die 6.Änderung und die 7.Änderung des 2. Flächennutzungsplans einer neuen Flächennutzung zugeführt.

Die 7.Änderung des Flächennutzungsplans erfaßt die Flächen der Bahnanlagen im Bereich des ehemaligen Bahnhofs.

Die Auflösung der Eisenbahnstrecke und die geänderte ortsplannerische Zielsetzung der Gemeinde für diesen Teilbereich der Gemeinde sind Gründe für die Aufstellung der 7.Änderung des 2.Flächennutzungsplans.

Insbesondere stimmen die Ausweisungen des 2.Flächennutzungsplans

- Verkehrsfläche, Bushaltestelle
- Flächen für die Bahnanlagen
- und Straßenbegleitgrün (Grünflächen)

nicht mehr mit den Zielsetzungen der Gemeinde überein.

Der übrige Teil der ehemaligen Bahntrasse wird durch die Aufstellung der 1.Änderung des 2.Flächennutzungsplans erfaßt und einer geänderten Nutzung zugeführt.

Damit ist innerhalb des Gemeindegebietes die gesamte Fläche der ehemaligen Bahntrasse abgedeckt. Die 1.Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich ebenfalls im Aufstellungsverfahren.

Die VHH hat bis 1977 auf der im 1.Flächennutzungsplan dargestellten Fläche 'Bushaltestelle' einen Betriebsbahnhof betrieben. Nach Aufgabe des Betriebsbahnhofes hat die VHH das Gesamtgrundstück verkauft. Zwischenzeitlich wird das Grundstück durch zwei Reihenhauszeilen zu Wohnzwecken genutzt. Der Bedarf für größere Flächen für den öffentlichen Nahverkehr ist nicht gegeben. Eine nochmalige Abstimmung der Gemeindeverwaltung mit den Verkehrsträgern hat ergeben, daß diese keine Änderung der vorhandenen Situation wünschen. Die durchgehenden Buslinien müssen schon aus Gründen des Fahrplanes die Haltestellen im Bereich der Bahnhofstraße behalten. Die am ehemaligen Bahnhof endenden Linien erhalten ihren Halte- und Warteplatz auf der Fläche des Bahnhofvorplatzes.

Die Ausweisung einer Fläche für einen ZOB, der zudem aus der Sicht der Verkehrsträger auch nicht benötigt wird, wäre im Bereich der 7.Änderung des Flächennutzungsplans auch deshalb unrealistisch, weil alle Grundstücke entlang der Bahnhofstraße und der Kieler Straße bebaut sind und somit nicht zur Verfügung stehen.

Der Abstellplatz für die Schulbusse befindet sich zur Zeit auf der privaten Grundstücksfläche des Kraftfahrzeugbetriebs. Der vorbereitende Bauleitplan greift in diese Belange nicht ein. Die Haltebucht wird auf die Fläche des Bahnhofsvorplatzes verlegt.

Die ehemaligen Flächen für Bahnanlagen stehen nach dem Abbau der Gleise ebenfalls einer neuen Nutzung zur Verfügung. Gleichzeitig ist auch die Grünfläche, Straßenbegleitgrün nicht mehr erforderlich.

Für die im 2.Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen, Verkehrsfläche, Bushaltestelle (Busbahnhof), Bahnanlage und Straßenbegleitgrün, die jetzt durch die 7.Änderung einer neuen Nutzung zugeführt werden, hat die Gemeindevertretung gleichzeitig die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.30 beschlossen, um auf dieser Grundlage eine neue städtebauliche Ordnung zu schaffen. Beide Pläne werden im Parallelverfahren aufgestellt. Ziel dieser Planung ist die Verwirklichung eines Verbrauchermarktes. Ferner soll die Fläche des Warenhauses umgeben werden mit zusätzlicher Wohnbebauung.

Der Verbrauchermarkt soll eine Verkaufsfläche von ca. 2 300m² erhalten und erfordert in dieser Größenordnung die Ausweisung einer Sonderbaufläche.

Die Gemeinde hat diesen Standort gewählt, weil zur Zeit unter den gegebenen Bedingungen keine anderen Flächen zur Verfügung stehen.

Außerdem bot sich durch die immer dringlicher werdende Neuverwendung der ehemaligen Bahnanlagen die Möglichkeit der Unterbringung einer großflächigen Grundstücksnutzung.

Zudem ist die Deutsche Bundesbahn in zunehmendem Maß bemüht, aus wirtschaftlichen Zwängen heraus eine bestmögliche Wiederverwendung ihrer Grundstücksflächen zu erreichen.

Vor der Standortentscheidung hat die Gemeinde eine gründliche Abwägung aller möglichen Flächen innerhalb des gesamten Gemeindegebietes vorgenommen.

In der Ortsmitte sind auf beiden Seiten der Poststraße keine entsprechenden Grundstücksflächen vorhanden. Auch eine erforderliche große Fläche für das Parken von Fahrzeugen kann in diesem Bereich des Geschäftszentrums nicht verwirklicht werden. Sie würde zudem im Widerspruch stehen zu den überbaubaren Flächen geplanter baulicher Verdichtung der Ortsmitte zum Zwecke der Wohnbebauung. Die verbindliche Bauleitplanung in dieser Ortsmitte hat dafür keine bauliche Nutzung vorgesehen.

Für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in der vorgesehenen Größenordnung scheidet ebenfalls aus der Umgebungsbereich der unter Denkmalschutz stehenden Kirche und der angrenzenden Ortsteile.

Die Gemeinde schließt dabei ein die Bauflächen um den Markt, sowie die geplanten Bauflächen westlich der Kirchenstraße, die insbesondere für eine verdichtete Wohnbebauung vorgesehen sind.

Innerhalb der Wohngebiete zwischen der Hamburger Straße und der

Rausdorfer Straße sind alle Flächen durch überwiegende Wohnnutzung gefüllt.

Dies trifft ebenfalls für die Wohnbauflächen südöstlich der Hamburger Straße zu.

Für die Gemeinde scheidet eine Ansiedlung eines Verbrauchermarktes innerhalb der Gewerbegebiete wegen der ungünstigen Standortlage aus.

Die Gemeinde hält daher die geplante Umwidmung der ehemaligen Bahnanlagen im Bereich des Bahnhofs und des Busbahnhofs in Sonderbauflächen, Verbrauchermarkt gem. §1(1)4 BauNVO für sinnvoll, weil die Versorgung der Bevölkerung Trittaus unmittelbar verbessert werden kann. Viele Einkaufsfahrten zu den vorhandenen Verbrauchermärkten benachbarter Städte können entfallen. Außerdem wird die Versorgung der nördlichen Gemeindeteile entscheidend angehoben.

Die Gemeinde geht davon aus, daß durch die Ansiedlung des geplanten Verbrauchermarkts zusätzliche Einzelhandelsgeschäfte im Umgebungsbereich errichtet werden. Die bisher rückläufige Geschäftsentwicklung in diesem nördlichen Gemeindeteil kann aufgefangen und die Qualität der Geschäfte angehoben werden.

Auch der geplante Standort des Verbrauchermarktes kann in diesem Sinne als günstig eingestuft werden. Die vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte entlang der Bahnhofstraße nördlich der Grobenseer Straße erhalten durch den Verbrauchermarkt einen nördlichen Pol. Es wird daher von einer gegenseitigen, positiven Beeinflussung der Geschäfte ausgegangen, wobei jedoch nicht ausgeschlossen wird, daß es innerhalb der vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte zu einer Veränderung des Warenangebots kommen kann oder muß.

Die Abwägung des Erschließungsaufwands und der Beeinträchtigung angrenzender Wohnbebauung führte für die Gemeinde ebenfalls zu einem positiven Ergebnis.

Die Verkehrsflächen sind vorhanden und werden als Erschließungsstraße der anliegenden Wohngrundstücke und als Wendefläche genutzt.

Die gepflasterte Ausführung und die mit Bäumen bestandene Fläche vor dem Bahnhof sollen erhalten bleiben.

Im Umgebungsbereich des geplanten Verbrauchermarktes sind nur wenige Wohngrundstücke vorhanden.

Zwischen der Bahnhofstraße und dem ehemaligen Bahnhofsgebäude wird ein größeres Grundstück als gemischte Baufläche gem. §1(1)2 BauNVO ausgewiesen. Hier ist ein gewerblicher Betrieb vorhanden. Die Gemeinde geht davon aus, daß auf diesem Grundstück auch langfristig der Bedarf für eine gemischte Nutzung gegeben sein wird. Zur Zeit ist in diesem großen Gebäude eine Autoreifenhandlung untergebracht. Auch von daher ist bereits in diesem Ortsteil ein nicht unerheblicher Kraftfahrzeugverkehr vorhanden, der verstärkt wird durch den Omnibusverkehr.

Die Gemeinde hat im Zuge der Planaufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung und des zugehörigen Bebauungsplans Nr.30 ein Schallgutachten erstellen lassen, das der Begründung des verbindlichen Bauleitplans (Nr.30) beigelegt ist.

Das Gutachten des Akustik-Labors Kiel umfaßt als lärmtechnische Analyse folgende Geräuschquellen:

- Straßenverkehr auf der Bahnhofstraße
- Zielverkehr Verbrauchermarkt
- und Verkehr auf dem Gelände des Verbrauchermarktes.

Als Maßnahmen aus dem Gutachten übernimmt die Gemeinde u.a. folgendes:

- Anliefer-Verkehr nur tagsüber von 6.00 -22.00 und Schutz durch 2m hohen, bepflanzten Erdwall an der Nord- und Westseite des Verbrauchermarktes
- passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden der Bahnhofstraße und Teilasphaltierung des Bahnhofsvorplatzes im Bereich der geplanten Zufahrt zum Verbrauchermarkt.

Die Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. (siehe auch Seite 13)



ÜBERSICHTSPLAN
GELTUNGSBEREICH 7. ÄNDERUNG
DES 2. FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
GEMEINDE TRITTAU

Wohnbauflächen

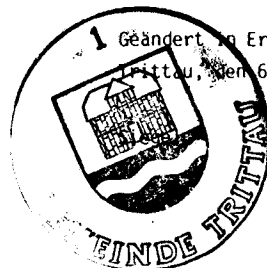
Im Norden und Süden des Änderungsbereichs werden Wohnbauflächen neu ausgewiesen.

Dabei stellt die nördlichste Fläche eine geplante Wohnbaufläche dar.

Diese Wohnbaufläche enthält keine vorhandene Bebauung. Sie wurde im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen und Verkehrsbegleitgrün geführt. Durch die Auflösung des Bahngeländes soll diese Fläche der Wohnbebauung zugeführt werden. Innerhalb dieses Bereichs sollen ein- bis zweigeschossige Hausgruppen entstehen. Die Zufahrt zu den Baugrundstücken soll über die Kieler Straße (Verlängerung der Bahnhofstraße) erfolgen. Eine Erschließung über die Waldstraße bleibt ausgeschlossen, ausgenommen die Fußweganbindung. Die geplante Bebauung schließt an die bereits vorhandene zweigeschossige Reihenhausbauung östlich der Bahnhofstraße zwischen Lütjenseer Straße und der Straße Im Raum an.

Die Fläche dieser Reihenhäuser wird ebenfalls zum Gegenstand der 7.Änderung des 2.Flächennutzungsplans. Flächenmäßig wurde sie im gültigen Plan als Verkehrsfläche, Omnibusbahnhof geführt. Die Verwirklichung dieser geplanten Verkehrsfläche hat sich jedoch nicht als erforderlich erwiesen. Daher wurden in den vergangenen Jahren hier Reihenhäuser errichtet. Der Flächennutzungsplan erhält in diesem Ortsteil eine Anpassung an vorhandene Nutzung. Die Fläche wird als Wohnbaufläche gem. §1(1)1 BauNVO neu ausgewiesen.

Eine dritte Wohnbaufläche wird im südlichen Teil des Änderungsbereichs neu ausgewiesen. Diese Fläche ist bisher als Bahnanlage und als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen worden. Sie schließt die Lücke zwischen der Waldstraße und der bereits ausgewiesenen Wohnbaufläche östlich der Bahnhofstraße. Teilweise ist innerhalb des Änderungsbereichs Wohnbebauung vorhanden. Der 50m-Erholungsschutzstreifen entlang der Mühlau berührt diesen Bereich. Innerhalb des Schutzstreifen wird eine Grünfläche, Parkanlage ausgewiesen. Die hier vorhandenen Großbäume sollen erhalten bleiben.



1 Geändert in Erfüllung der Hinweise.
Trittau, den 6.11.1985

Bürgermeister

Flächen für die Landwirtschaft

Die Gemeinde nimmt mit der Umwandlung und Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft östlich der Waldstraße eine Anpassung an die vorhandene Nutzung vor.

Die Flächen wurden vorher als geplante Forstflächen ausgewiesen.

Innerhalb dieses Bereichs befindet sich keine der Forstwirtschaft unterliegende Fläche.

Der Änderungsbereich ist ein großes, parkähnliches Privatgrundstück, deren Teile als landwirtschaftlich betriebener Ponyhof genutzt werden.

Der Änderungsbereich ist bisher als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen worden. Diese geplante Forstfläche ist jedoch langfristig weder von den Grundeigentümern noch der Gemeinde beabsichtigt. Die Fläche wird daher entsprechend ihrer gegebenen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Diese Fläche unterliegt dem Landschaftsschutz. Bauliche Absichten, die eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich machen, sind innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft nicht vorgesehen.

Grünflächen

Zwei Grünflächen sind innerhalb der 7.Änderung neu ausgewiesen. Diese Flächen nehmen unterschiedliche Aufgaben wahr.

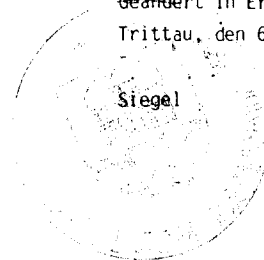
Die Grünfläche im Norden dient der Abschirmung der Wohnbaufläche gegenüber dem Gewerbegebiet.

Die Fläche soll aus mehrreihigen Gehölzen angepflanzt werden und gleichzeitig den Fußweg aufnehmen, der eine wichtige Querverbindung zwischen der bebauten Ortslage und den angrenzenden Forstflächen herstellt.

Die Breite des Grünstreifens hält die Gemeinde für ausreichend, weil bei der Bebauung sichergestellt wird, daß nur Betriebe angesiedelt werden, die die Wohngebiete nicht mit erheblichen Immissionen i.S. des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes belasten. Es sollen nur solche Betriebe zur Ansiedlung kommen, die die angrenzenden Wohngebiete nicht beeinträchtigen können. Diese Maßnahmen sind nicht nur wegen der geplanten Wohnbebauung erforderlich, sondern auch aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung entlang der Kieler Straße.

Die südliche Grünfläche fällt in den 50m-Erholungsschutzstreifen. Sie wird ausgewiesen, um in diesem Bereich eine bauliche Tätigkeit auszuschließen und zum Erhalt der hier vorhandenen Bepflanzung. Die Fläche wurde bisher als Fläche für die Forstwirtschaft und als Fläche für Bahnanlagen geführt.

Geändert in Erfüllung der Hinweisg.
Trittau, den 6.11.1985



Bürgermeister

Verkehrsflächen

Innerhalb der Flächen der 7.Änderung werden folgende Verkehrsflächen ausgewiesen und neu geordnet.

Die vorhandene Fläche des Bahnhofsvorplatzes wird dargestellt und um die Fläche östlich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes ergänzt, um die erforderlichen Flächen für das Parken von Fahrzeugen zu schaffen.

Die Waldstraße wird als Feld- und Fußweg ausgewiesen. Der Waldweg 'Am Wehl' wird in Richtung Westen als Fußweg verlängert.

Die nördliche Wohnbaufläche wird durch eine eigene Stichstraße von der Kieler Straße aus erschlossen.

Die Sonderbauflächen werden nur über die vorhandene Fläche des ehemaligen Bahnhofsvorplatzes erschlossen.
Zur Waldstraße hin bleibt die knickartige Bepflanzung erhalten.

Für die südlichste Wohnbaufläche bleibt die Erschließung über die Waldstraße bestehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen sein, daß im Zuge der Neuordnung des gesamten Baubereichs auch eine andere Form der Erschließung angestrebt wird.

Ferner soll aufgrund des unzureichenden Ausbaus der Bahnhofstraße (K 32) und der Einmündung der Großenseer Straße (L 93) die verkehrliche Planung der gesamten Straßennetzes der Gemeinde Trittau auf eine neue Grundlage gestellt werden, um die bisher sehr hohen Unfallzahlen auf den genannten Straßen zu verringern. Die Gemeindevertretung wird umgehend nach Beginn der Bebauung auf dem Hochplateau (Bebauungsplan Nr.25) und der Bebauung aus dem Plangebiet Nr.28 mit dem Planfeststellungsverfahren für die Osttangente beginnen.

Zur weiteren verkehrlichen Planung gehört auch der in der Öffentlichkeit vorgestellte Rahmenplan für Trittaus zukünftiges Wohngebiet zwischen Rausdorfer und Großenseer Straße.

Die Gemeinde wird auf der Grundlage des vorliegenden Verkehrsgutachtens alle Belange der Verkehrsführung beachten. Die Verkehrsflächen sind für eine Zu- und Abfahrt zum Verbrauchermarkt ausreichend vorhanden und werden durch die notwendigen Flächen für das Parken von Fahrzeugen ergänzt. Der verbindliche Bauleitplan (Bebauungsplan Nr.30) wird hierzu die entsprechenden Festsetzungen treffen.

Ferner kann in der Bahnhofstraße der Verkehrsstrom durch verkehrlenkende Maßnahmen geregelt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird der Bedarf für ausreichende öffentliche und private Stellflächen berücksichtigt. Im Bebauungsplan Nr.30 sind ausreichend Flächen für den öffentlichen Bedarf (72 Parkplätze) und für den privaten Bedarf (240 Stellplätze für den Großmarkt und ca. 45 Stellplätze für den sonstigen Bedarf) festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Für alle Bauflächen erfolgt der Anschluß an die vorhandenen zentralen Leitungen der Abwasserentsorgung und der Trinkwasserversorgung.

Das gesamte Oberflächenwasser wird geordnet auf der Grundlage der erforderlichen Erlaubnisanträge abgeführt.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird sichergestellt.

Die Müllentsorgung unterliegt dem Zweckverband des Kreises Stormarn.

Durchführungsmaßnahmen

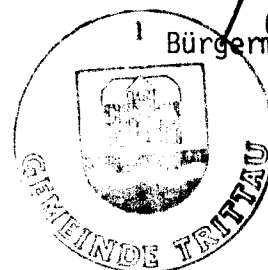
In Übereinstimmung mit dem Spielplatzbedarfsplan der Gemeinde (abgestimmt mit den Trägern öffentlicher Belange im Verfahren zur Aufstellung der 1.Änderung des 2.Flächennutzungsplans) ist ein Spielplatz im Bereich des ehemaligen Bahnhofs nicht erforderlich und von der Gemeinde auch nicht beabsichtigt. Ausgleich wird geschaffen durch die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Entlang der südlichen und westlichen Grenze des Parkplatzes des Verbrauchermarkts wird eine bepflanzte Lärmschutzwand errichtet, über die die verbindliche Bauleitplanung Festsetzungen trifft. (siehe auch Seite 7)

Vor dem Ausbau der Verkehrsflächen, die in die Kreisstraße einmünden, wird die Genehmigung des Straßenbauamtes Lübeck eingeholt.

Beschlossen durch die Gemeindevertretung am 4.7.85.

Trittau, den 9.8.85



Bürgermeister