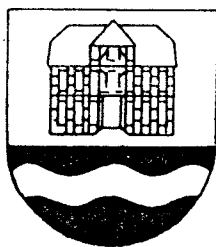


FASSUNG VOM 1.3.1988

ERLÄUTERUNGSBERICHT

8.ÄNDERUNG  
DES 2.FLÄCHENNUTZUNGSPLANS  
DER GEMEINDE TRITTAU  
FÜR DAS GEBIET:  
ÖSTLICHE SEITE BAHNHOFSTRASSE  
ZWISCHEN GROSSENSEER STRASSE  
UND STRASSE 'AM BAHNHOF'



**GEMEINDE TRITTAU**

Die Gemeindevertretung hat am 20.10.1987 den Beschluß zur Aufstellung der 8.Änderung des Flächennutzungsplans gefaßt.

Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde Trittau ist der 2.Flächennutzungsplan, der im Jahr 1976 genehmigt wurde. Von den bisher durchgeführten 7 Änderungsverfahren befinden sich die 1. und 6.Änderung des Flächennutzungsplans noch im Aufstellungsverfahren.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung dieser 8.Änderung hat die Gemeindevertretung beschlossen, bis auf die Lösung der Verkehrsprobleme alle Änderungsbereiche aus der 1.Änderung herauszunehmen und der 6. Änderung zuzuordnen. Die 6.Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus mehreren Änderungspunkten, die auch den unmittelbar angrenzenden Bereich dieses Plangebiets betreffen. Da die Gemeinde davon ausgehen kann, daß diese 8. Planänderung vor der 6.Änderung in Kraft treten wird, ist die Flächenausweisung westlich der Bahnhofstraße noch auf der Grundlage der Darstellungen des 2.Flächennutzungsplans vorgenommen worden. Die Größe des dort ausgewiesenen Mischgebiets geht noch auf eine vor über 10 Jahren zurückliegende städtebaulichen Konzeption zurück, die für die Zukunft der gemeindlichen Entwicklung in dieser Form nicht mehr durchsetzbar erscheint.

Der Ausbau des Schulzentrums war zunächst auch im Bereich der rückwärtigen Flächen der westlichen Straßenseite der Bahnhofstraße vorgesehen worden. Das Schulgelände grenzte danach auf ein wesentlich größeres Mischgebiet. Die Baumaßnahmen des Schulzentrums sind aber weiter westlich vollzogen worden und haben den Raum für eine zusätzliche Wohnbautätigkeit im rückwärtigen Bereich der Westseite der Bahnhofstraße freigegeben. Im Rahmen der 6.Änderung wird dieses Mischgebiet auf die erforderlichen Flächen entlang der Bahnhofstraße reduziert, um den Ansprüchen der planerischen Wohnbautätigkeit am Rand des Schulzentrums Rechnung zu tragen. Für diesen Bereich stellt die Gemeinde zur Zeit den Bebauungsplan 27 auf.

Die gemischten Bauflächen zwischen Schulzentrum und der Bahnhofstraße werden in diesen Bauleitplanverfahren verkleinert. Ursprünglich hatte die Gemeinde hier die Verwirklichung der wirtschaftlichen Versorgung des nördlichen Siedlungsteils gesehen. Diese planerischen Absichten liegen bereits über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren zurück und sind aufgrund vorhandener Nutzungen und geplanter Entwicklungsziele als überholt anzusehen. Eine Mischnutzung kann sich zukünftig nicht auf einen größeren Bereich n u r auf der Westseite der Bahnhofstraße beziehen. Die zukünftige Entwicklung soll sich daher auf b e i d e Straßenseiten der Bahnhofstraße erstrecken können, wie es in den Ansätzen auch schon jetzt vorhanden ist.

Das Plangebiet der 8.Änderung des Flächennutzungsplans ist in der gültigen Fassung des 2.Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt und wird nunmehr als 'Gemischte Baufläche' gemäß §1(1)2 BauNVO ausgewiesen. Bei einer Überplanung des Bereichs als Bebauungsplan wird diese Fläche als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Dies trifft bereits für das nördliche Teilgebiet zu, das in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 30 fällt. Zusammen mit dem zusätzlichen Auslegungsverfahren dieser Satzung wird diese 8.Änderung des Flächennutzungsplans als Parallelverfahren aufgestellt. Mit der Nutzungsänderung möchte die Gemeinde insbesondere die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören ermöglichen. Dabei geht es vorrangig darum, nicht nur Betriebe zu ermöglichen, die nur der Versorgung der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete dienen. Gerade diese, über das allgemeine Wohngebiet hinausgehende Nutzungsmöglichkeit soll angestrebt werden, um der Funktion der Gemeinde als Unterzentrum aus regionalplanerischer Sicht gerecht werden zu können.

Die Gemeinde hat daher mit der Aufstellung von Änderungen der Ausweisungen des Flächennutzungsplans und der Aufstellung der Bebauungspläne 27 und 30 im Umfeld dieses Planbereichs planerische Veränderungen eingeleitet, die es ortsplanerisch sinnvoll und erforderlich machen, auch die östliche Seite der Bahnhofstraße den Nutzungsmöglichkeiten der gegenüberliegenden Straßenseite anzupassen. Grundsätzliche Zielsetzung ist es,

die gemeindliche Entwicklungsplanung, abgeleitet aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, für diesen wichtigen und zentralen Siedlungsteil der Gemeinde Trittau vorzubereiten und durchzuführen.

Nach den Zielen der Landesplanung ist die Gemeinde Trittau als Unterzentrum mit einem entsprechenden Einzugsbereich benachbarter Gemeinden eingestuft. Die Gemeinde hat somit als zentraler Ort eine entsprechende **V e r s o r g u n g s l e i s t u n g** für sich selbst und für den ländlichen Einzugsbereich in einer Größenordnung von ca. 16 000 Einwohner zu erfüllen. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verbesserung der wirtschaftlichen Grundlage Trittaus dient dieser Aufgabe. Sie wird ausdrücklich im Regionalplan zum Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein genannt und in seiner Fortschreibung bis hin zum Kreisentwicklungsplan Stormarn bestätigt. Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung entsprechender Bauleitpläne diesen Zielen Rechnung tragen.

Mit der Ausweisung von Mischgebietsflächen im Umfeld des Sondergebiets Verbrauchermarkt im nördlich angrenzenden ehemaligen Bahnhofsbereichs wird eine Erweiterung des Waren- und Dienstleistungsangebots angestrebt. Damit wird den Bedürfnissen der Bevölkerung nach einem vielfältigen Angebot entsprochen. Außerdem erwartet die Gemeinde von der Ansiedlung des Verbrauchermarkts zusätzliche Impulse, die eine entsprechend angepaßte Mischgebietsausweisung erforderlich machen.

Das Plangebiet der 8.Änderung des Flächennutzungsplans liegt an einer stark befahrenen überörtlichen Verkehrsfläche. Da zum Schutz vor den vorhandenen Lärmbeeinträchtigungen des Verkehrsaufkommen aktive Schutzmaßnahmen durch Wälle und Wände aufgrund der Gegebenheiten der Siedlungsstruktur nicht in Frage kommen, muß das Plangebiet in einem Abschnitt entlang der Bahnhofstraße durch passive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst geschützt werden.

Trittau F 8.Ä.

Im Zuge der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung werden daher Festlegungen getroffen, um die Aufenthaltsräume der Gebäude durch bestimmte Dämm-Maße von Fenstern und Außenwänden an den lärmbelasteten Seiten zu schützen. Diese vorhandene Vorbelastung macht auch deutlich, daß eine überwiegende 'reine Wohnnutzung' in dieser Standortlage nicht sinnvoll erscheint. Vielmehr sollte durch eine vorgeschaltete gemischte Geschäftsnutzung der dahinter anschließende Wohnbereich geschützt werden.

#### VER- UND ENTSORGUNG

Bei der Durchführung der Planung sind Änderungen in der bestehenden Ver- und Entsorgung des Plangebiets nicht erforderlich.

Das Baugebiet wird an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen.

Für das gesamte Plangebiet werden bei allen Maßnahmen der Entwässerung die wasserrechtlichen Bestimmungen, sowie die erforderlichen Genehmigungen beachtet.

Die Strom- und Gasversorgung wird durch die zuständigen Versorgungsträger Schleswig und Hamburger Gaswerke sichergestellt.

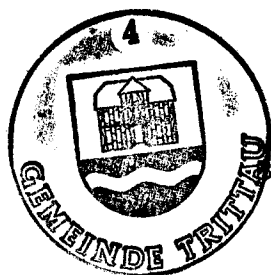
Für die Müllabfuhr ist der Müllbeseitigungsverband Stormarn / Lauenburg zuständig.


Das Plangebiet wird durch Anschluß an die zentralen Versorgungsleitungen mit Trinkwasser versorgt.

Da das Plangebiet nach der Wasserschongebietskarte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in einem Trinkwasserschongebiet liegt, sind bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe die entsprechenden Vorschriften zu beachten.

Der Erläuterungsbericht zur 8.Änderung des 2.Flächennutzungsplans der Gemeinde Trittau wurde am 18.2.1988 durch die Gemeindevertretung beschlossen.

Trittau, den 1.3.1988



  
Bürgermeister