

# Gemeinde Trittau Bebauungsplan Nr. 13 Neu, 1. Änd. und Ergänzung

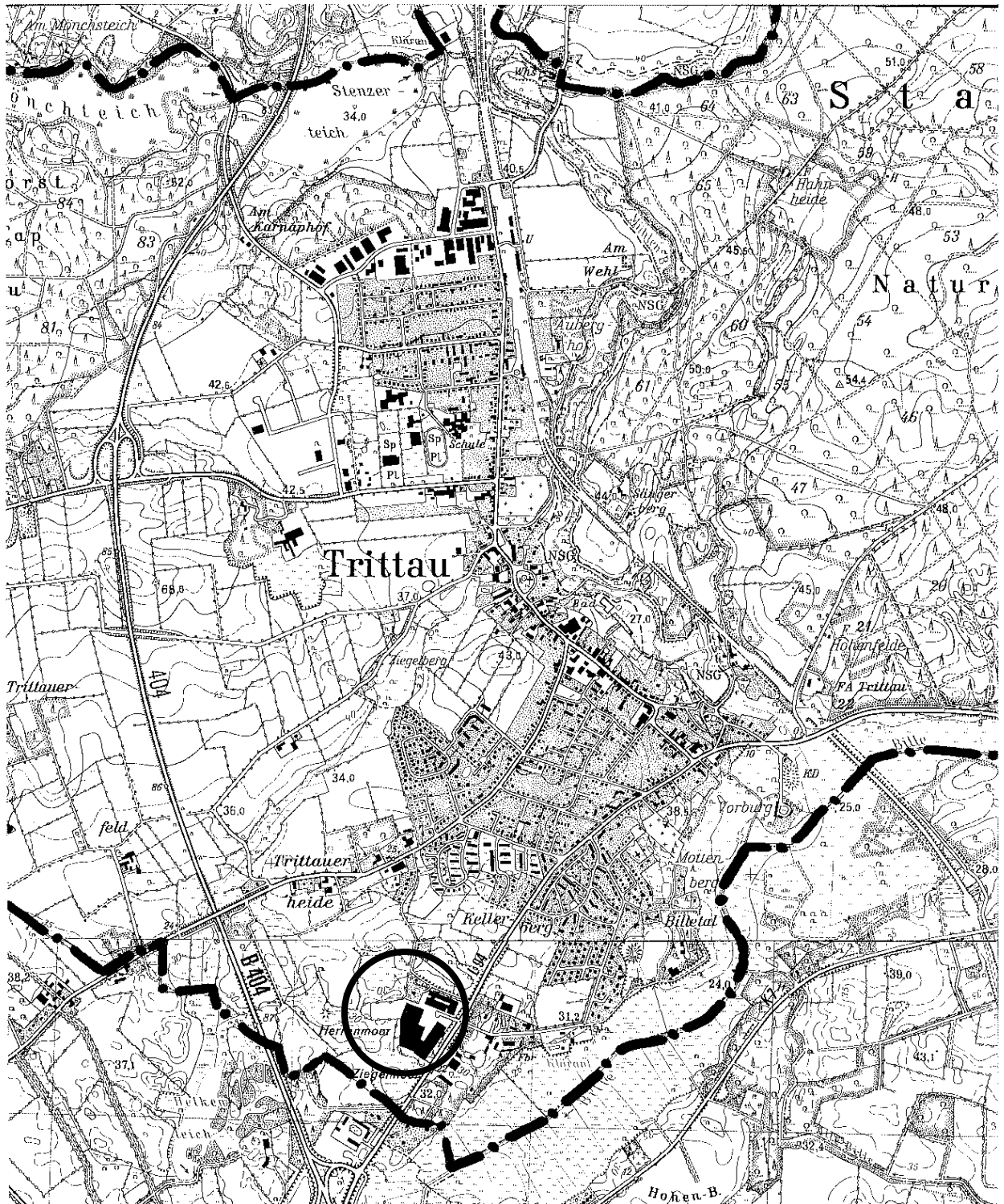
Kreis Stormarn

Gebiet: Westlich der Hamburger Straße (L 94), Ziegelmoor und östlicher Teil des Herrenmoores sowie südlich und westlich Sandfuhrtsmoor

## BEGRÜNDUNG

Planstand: . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000





## Inhalt:

|    |  |    |
|----|--|----|
| 1. | Planungsgrundlagen                             | 4  |
| a. | Planungsanlass                                 | 4  |
| b. | Übergeordnete Planungsvorgaben                 | 4  |
| c. | Abweichungen zum Landschaftsplan               | 5  |
| d. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan        | 6  |
| e. | Plangebiet                                     | 6  |
| 2. | Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung | 6  |
| a. | Städtebau                                      | 6  |
| b. | Immissionen/Emissionen                         | 7  |
| c. | Naturschutz und Landschaftspflege              | 7  |
| d. | Umweltverträglichkeitsprüfung UVP              | 7  |
| 3. | Planinhalt                                     | 8  |
| a. | Städtebau                                      | 8  |
| b. | Immissionen/Emissionen                         | 9  |
| c. | Verkehrliche Erschließung                      | 10 |
| d. | Altlasten                                      | 10 |
| 4. | Ver- und Entsorgung                            | 10 |
| 5. | Kosten   | 11 |
| 6. | Schutzgebiete                                  | 11 |
| 7. | Naturschutz und Landschaftspflege              | 11 |
| 8. | Billigung der Begründung                       | 11 |

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Für das Betriebsgrundstück der Fa. Jahnke gilt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 13 (Neuaufstellung und Ergänzung) von 1995. Der an der Hamburger Straße ansässige Gewerbebetrieb benötigt Erweiterungsflächen zur Stabilisierung seiner wirtschaftlichen Position und zur Anpassung an die veränderten Wettbewerbsbedingungen. Die Überlegungen wurden bereits im Jahr 2000 beraten. In der Zwischenzeit sind verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten an anderen Standorten geprüft worden. Aus verschiedenen der Gemeinde nachvollziehbaren Überlegungen heraus sind alternative Standorte verworfen worden. Die Gemeinde möchte dem Gewerbebetrieb geeignete Erweiterungsmöglichkeiten anbieten und hat daher für den Bebauungsplan Nr. 13, Neuaufstellung die 1. Änderung und Ergänzung beschlossen.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan (1998) stellt Trittau als Unterzentrum im Hamburger Ordnungsraum dar. Trittau liegt zusätzlich gemäß der Darstellung in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie für Natur und Landschaft. In den Ordnungsräumen ist eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben, dabei sind ökologische und soziale Belange besonders zu berücksichtigen. Gesunde räumliche Strukturen sind sicher zu stellen. Als ordnende Strukturelemente dienen zentrale Orte, Siedlungsachsen und regionale Grünzüge. Der Ausbau der B 404 zu einer vierspurigen Straße bzw. Autobahn ist im Bundesverkehrswegeplan als weiterer Bedarf in der Planung dargestellt. Eine weitere Differenzierung findet auf Ebene des Regionalplanes statt.

Die Gemeinde Trittau ist im Regionalplan für den Planungsraum I (Juli 1998) als Unterzentrum eingestuft. Trittau liegt im Ordnungsraum um Hamburg. Die Ortslage mit westlich liegenden Erweiterungsflächen ist als Siedlungsgebiet zentraler Orte außerhalb der Achsen im Hamburg-Nachbarräum anzusehen. Trittau nimmt zentrale Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden wahr und verfügt über einen ländlichen Verflechtungsbereich mit ca. 23.000 Einwohnern. Trittau ist in der Funktion als Unterzentrum und Schwerpunktgebiet der Siedlungsentwicklung weiter zu entwickeln, bauliche und gewerbliche Entwicklung soll sich Richtung Westen orientieren, hierfür sind genügend Bauflächen und Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Dadurch soll dem Siedlungsdruck in den Nahbereichsgemeinden entgegengewirkt werden. Trittau ist nach kartographischer Darstellung von einem Regionalen Grünzug umgeben, Erweiterungsspielraum besteht im Norden und Westen. Die nordöstlich und östlich angrenzenden Bereiche werden als bestehende Naturschutzgebiete und Vorranggebiete für den Naturschutz aufgezeigt.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde liegt mit Ausnahme des Naturschutzgebietes Hahnheide in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Ziel ist es, diese Räume zu sichern und zu entwickeln, Natur und Ressourcen sollen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung geschützt werden. Die Schwerpunkte werden dabei thematisch gesetzt. Der Bille-Niederungsbereich ist als Geotop (schützenswerte Oberflächenform, Tunneltal) gekennzeichnet. Die Gemeinde und die umliegenden Flächen liegen in einem „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“. In der Karte Arten und Biotope ist das Naturschutzgebiet Hahnheide eingetragen, dieses ist insgesamt als Schwerpunkttraum des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems markiert. In der Sonderkarte Förderungsgebiete der Biotope im Agrarbereich sind Niederungsflächen entlang der Bille und der Mühlenau sowie zwei kleinere Flächen an der B 404 als Fördergebiete ausgewiesen.

Der Landschaftsrahmenplan (Stand September 1998) zeigt neben der Darstellung eines Schwerpunktbereiches für Erholung und dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet eine Fülle von Darstellungen. Für das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind folgende Eintragungen existent: Im Bereich des Gewerbebetriebes ist Wald eingetragen, diese Darstellung entspricht somit nicht der Bestandssituation. Im westlichen Teil des Plangebietes ist ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet vermerkt. Im südlichen Plangebiet beginnt ein Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen. Am westlichen Plangeltungsbereich beginnt ein Gebiet mit Vorkommen oberflächennaher mineralischer Rohstoffe.

Der Landschaftsplan zeigt im Bestand im Bereich der bestehenden Betriebsstätte Gewerbe- und Siedlungsflächen, südlich und nördlich davon Grünlandnutzung, direkt westlich Grünland- und Ackernutzung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Biotop, so liegt in der nördlichen Grünlandnutzung ein Nasswiesenbereich und am Übergang zur Ackernutzung ein Großseggenried. Im südwestlichen Plangebiet finden sich Flächen mit Binsenriedern, ein kleines Pioniergehölz sowie ein Stück Birkenmoorwald. Weiterhin finden sich verschiedene Knickabschnitte im Plangebiet. Die Gewerbefläche bildet einen etwa 150 m nach Westen reichenden Ausläufer, an dessen Nordflanke ein Stillgewässer kartiert ist (Rückhaltebecken).

Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan zeigt flächig für die Bereiche südlich der bestehenden gewerblichen Nutzung eine großräumige Maßnahmenfläche für den Naturschutz und für die Grünlandnutzung die Empfehlung zur extensiven Nutzung. Die in diesem Bereich bestehenden Biotop sind in der Maßnahmenfläche integriert. Für die bestehende Gewerbefläche wird eine Abschirmung nach Süden und Norden empfohlen. Eine Erweiterungsempfehlung wird nicht gegeben. Die bestehenden Biotopstrukturen im nördlichen und nordwestlichen Geltungsbereich sind dargestellt, Entwicklungsempfehlungen wurden in diesem Bereich nicht getroffen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nördlich und südlich des Gewerbeflächenausläufers (Richtung Westen) teilweise vom Landschaftsplan abweichende Nutzungen vorbereitet. Im Norden ragt die geplante Gewerbefläche bis zu 90 m in die Grünlandnutzung hinein, wobei der südliche Abschnitt der Regenrückhaltung ebenfalls berührt wird. An der südlichen Flanke des Gewerbeausläufers ist eine Erweiterung in die Grünlandnutzung vorgesehen, wobei ein Teil des bestehenden Birkenmoorwaldes überplant wird. Im gesamten westlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Maßnahmenflächen fest, wodurch die Entwicklungsempfehlungen des Landschaftsplanes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden.

Die geplanten Vorhaben im Bereich der gewerblichen Erweiterung widersprechen den übergeordneten Planungen insofern, als dass Abweichungen vom Landschaftsplan festzustellen sind und Biotop nach § 15a LNatSchG teilweise überplant werden.

### **c. Abweichungen zum Landschaftsplan**

Die geplante Erweiterung der Gewerbefläche stellt eine Abweichung von den Inhalten des Landschaftsplanes dar, die nach § 4 (3) LNatSchG genau darzustellen und deren Minimierung und Ausgleich ebenfalls genau dargelegt werden soll. Den Belangen des Naturschutzes wird von Seiten der Gemeinde nach Würdigung aller Umstände ein geringeres Gewicht beigemessen, als der Sicherung des Betriebsstandortes mit seinen über 300 Mitarbeitern. Minimierend werden die Erweiterungen innerhalb der Biotopflächen auf ein absolutes Mindestmaß reduziert, so dass im Wesentlichen weniger sensible Bereiche in Anspruch genommen werden. Der Ausgleich soll im westlichen Plangebiet oder an anderer geeigneter Stelle im Gemeindegebiet erfolgen.

Die Regelungen des Ausgleichserlass sollen dabei angewendet werden. Für diesen Teilbereich werden die Aussagen des Landschaftsplanes fortgeschrieben.

#### **d. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Trittau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

#### **e. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Süden Trittaus, etwa 300 m abgesetzt vom geschlossenen Ortskörper. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 18,7 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

|            |   |
|------------|---|
| Im Norden: | Nördliche Begrenzung des Flurstücks 134/3,<br>westliche und nordwestliche Begrenzung des Flurstücks 86/2,<br>Teilungslinie durch das Flurstück 144/4,<br>nördliche Begrenzung des Flurstücks 91/9 und 90/8 teilw. |
| Im Osten:  | Nordwestliche Straßenbegrenzung der Hamburger Straße.   |
| Im Süden:  | Südwestliche Begrenzung der Flurstücke 136/1 und 133/1.   |
| Im Westen: | Nordwestliche Begrenzung des Flurstücks 136/1 teilweise,<br>südwestliche Begrenzung des Flurstücks 134/3 sowie Teilungs-<br>linie durch das Flurstück 65/8.   |

---

Das Plangebiet umfasst den bereits gewerblich genutzten Bereich des bestehenden Betriebes mit seinem westlichen Ausläufer in die freie Landschaft sowie Teile des Weges Sandfuhrtsmoor. Weiterhin befinden sich die Regenrückhaltung nordwestlich des Gewerbebetriebes im Plangebiet sowie weite Teile der südwestlich angrenzenden freien Landschaft mit Grünlandnutzung, Biotopstrukturen und Knickabschnitten. Im Norden grenzt ein Gewerbebetrieb an, im Süden, Westen und Osten freie Landschaft.

## **2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung**

### **a. Städtebau**

Durch die Neuauflistung, 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 sollen dem ansässigen Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten im Süden und Westen des Betriebsgrundstücks eingeräumt werden. Die Gemeinde möchte dadurch den erforderlichen Flächenbedarf für eine Betriebserweiterung planungsrechtlich sichern.

Im Vorwege zu den Überlegungen einer Betriebserweiterung in Trittau sind alternative Standorte innerhalb Trittaus und vom Betrieb im Süden Hamburgs bzw. in Mecklenburg-Vorpommern untersucht worden. Eine Aussiedlung des gesamten Unternehmens an einen neuen Standort wird nicht beabsichtigt. Neben den enormen Investitionen, die seit 1988 in den Standort Trittau geflossen sind, sprechen fehlende Folgenutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Gebäude und vorhandenen speziellen Maschinen- und Lagersystemen gegen eine Umsiedlung des Unternehmens. Eine detaillierte Mitarbeiteranalyse nach den Wohnstandorten hat ergeben, dass die Mehrzahl der Mitarbeiter aus Trittau und einem Nahbereich bis ca. 30 km kommen. Die Bedeutung des Unternehmens für den regionalen Arbeitsmarkt und der Einfluss auf die Attraktivität des Nahbereichs Trittau lassen sich daraus ableiten. Zusätzlich kann abgelesen werden, welches Mitarbeiterpotential aus dem Standort Trittau den Betrieb an den hiesigen Standort bindet. Die besondere Bedeutung des Unternehmens für den örtlichen und regionalen Arbeitsmarkt wird in Zukunft steigen, da zu erwarten ist, dass entfernt wohnende Fachkräfte des Unternehmens in den Bereich Trittau ziehen werden, bzw. im Rahmen der Fluktuation zunehmend Arbeitskräfte aus der Region eingestellt werden.

Die Gemeinde erkennt die Bedeutung einer langfristigen Planungssicherheit für das Unternehmen und beabsichtigt, diese Erfordernisse bei der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Durch die Erweiterungen werden natürliche Geländemarken überschritten. Dies betrifft die Knicks und Böschungen des westlich liegenden Gewerbeausläufers. Im Biotopbereich werden etwa 0,15 ha für Gewerbeerweiterungen benötigt. Dieser Flächenanteil ist aufgrund der zwingend notwendigen Anbindungen der Erweiterung an das bestehende Gebäude unverzichtbar. Im nördlichen Bereich kommen rund 0,9 ha Gewerbeflächen hinzu. Diese Bereitstellung von Erweiterungsflächen sichert die wirtschaftliche Grundlage des Betriebs und trägt zur Stabilisierung der wirtschaftlichen und sozialen Situation Trittaus bei.

## **b. Immissionen/Emissionen**

Durch den Bebauungsplan werden Erweiterungen der emittierenden Nutzungen vorbereitet. Auch sind die vorhandenen Untersuchungen hinsichtlich der Immissionen durch den Straßenverkehr auf die Betriebswohnungen zu überarbeiten. Die Gemeinde hat ein Gutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in der Planung berücksichtigt wurden. Prinzipiell ist die Erweiterung mit den angrenzenden vorhandenen Nutzungen verträglich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

## **c. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die Planung werden die Belange des Naturschutzes erheblich und nachhaltig berührt. Es werde Biotope nach § 15 LNatSchG überplant, weiterhin wird erheblich in das Landschaftsbild eingegriffen. Der Gemeinde ist die Eingriffsschwere bewusst, Standortalternativen wurden geprüft, aufgrund der erforderlichen innerbetrieblichen Abläufe sind Anbindungen an die bestehenden Gebäude zwingend. Die Gemeinde gewichtet hier die wirtschaftlichen und sozialen Belange höher als die Eingriffe in den Naturhaushalt. Zur Aufarbeitung der naturschutzfachlichen Belange hat die Gemeinde einen Grünordnungsplan aufgestellt. Die Ergebnisse sind in der Planung berücksichtigt.

## **d. Umweltverträglichkeitsprüfung UVP**

Für die Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens gelten als Rechtsgrundlage folgende Richtlinien, Erlasse und Gesetze:

- Richtlinie des Rates vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (UVP-Richtlinie), Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 175, S. 40, geändert durch die Richtlinie 97/11/EG vom 3. März 1997, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 73, S. 5
- Erlass vom 31.08.1999 – X 334 – 5841.1.2.1 -, Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten, vorläufige Verfahrenshinweise zur Anwendung der UVP-Änderungsrichtlinie 97/11/EG und der ihr zugrunde liegenden UVP-Richtlinie 85/337/EWG
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001, BGBl. Jg. 2001, Tl. 1, Nr. 40, 2. August 2001.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I, S. 205), zuletzt geändert durch das o. g. Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001.
- Erlass des Innenministeriums, Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bauplanungsrecht, IV 63 – 511.51 – vom 20.11.2001

Nach § 3b (3), Satz 4 Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. Jg. 2001, Tl. 1, Nr. 40, 2. August 2001) fällt die Erweiterung nicht unter den Sachverhalt der kumulierenden Vorhaben, da die in der Anlage 1 zum Gesetz unter Punkt 18.7. aufgeführten Städtebauprojekte ausgenommen sind.

Eine Prüfpflicht setzt gemäß den erläuternden Ausführungen des Erlass des Innenministeriums vom 20.11.2001, Punkt 4.2.3, erst dann ein, wenn die Änderung oder Erweiterung selbst den Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erreicht. Dies ist bei der Neuaufstellung und Ergänzung nicht der Fall, da die durch die Erweiterung geplante zusätzliche überbaubare Fläche mit etwa 12.500 qm deutlich unter dem Eingangswert von 20.000 qm liegt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie eine Allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit sind gemäß der o. g. Rechtsvorschriften nicht erforderlich.

### **3. Planinhalt**

#### **a. Städtebau**

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sieht die konkrete Erweiterung der Fa. Jahnke im Süden und Westen der bestehenden Gebäude vor. Im Süden wird eine Erweiterung der Produktionsstätte erforderlich. Die Erweiterung liegt vollständig auf dem Betriebsgrundstück. Hier werden die überbaubaren Flächen entsprechend angepasst. Die dort vorhandenen Regenrückhaltebecken werden verlegt. Für den Erweiterungsbereich im Westen ist ein Hochregallager geplant. Die notwendigen Gebäudehöhen werden vorgesehen. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wurden ermittelt. Die Gemeinde sieht durch die kompakte Anordnung eines Hochregallagers die Möglichkeit die Flächeninanspruchnahme zu minimieren. Durch Abschirmpflanzungen und die Farbgestaltung der Baukörper werden die Eingriffe gemindert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl 0,8 und einer der Gebäudehöhe entsprechenden Geschossflächenzahl zwischen 1,6 und 2,4 den betrieblichen Bedürfnissen angepasst. Bei der Ermittlung der GRZ sind auch Umfahrten, Stellplätze u. ä. zu berücksichtigen.



gen, die nicht innerhalb der Baugrenzen errichtet werden müssen. Daher wird die Ausdehnung der überbaubaren Flächen auf das erforderliche Maß begrenzt. Die Anrechenbarkeit der versiegelten Flächen erfolgt nach dem Standard der Baunutzungsverordnung 1990.

Das gesamte Gewerbegebiet wird nach der zulässigen Art der baulichen Nutzung wie im Ursprungsplan gegliedert:

- Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Planbereich unzulässig. Dies erscheint erforderlich, um an diesem Standort, abgesetzt von dem zentralen Bereich Trittaus, in einem engfassten Orts- und Landschaftssituation, Einrichtungen mit beträchtlichen Auswirkungen, nicht entstehen zu lassen. Darüber hinaus soll die Versorgungsfunktion des Unterezentrum Trittau durch die Stärkung des Angebots in den bestehenden historischen Kernbereichen weiterentwickelt werden. Zur Erreichung dieser Zielsetzung betreibt die Gemeinde umfangreiche Planungen für die zentrale Ortslage (siehe Rahmenplan).
- Innerhalb der Erweiterungsflächen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies dient dazu, lediglich den erforderlichen Bedarf an Gewerbeflächen an diesem räumlich exponierten Standort vorzusehen.

Zur Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild werden Gestaltungsfestsetzungen zur Fassadengestaltung und zu Werbeanlagen vorgesehen.

## **b. Immissionen/Emissionen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13, 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Trittau sollen die Voraussetzungen für die geplante Erweiterung der Fa. Jahnke in Trittau geschaffen werden. Die geplanten neuen Gewerbeflächen sollen ausschließlich von der Fa. Jahnke genutzt werden. Die Festsetzung von maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln  $L_w$  zum Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung ist daher nicht erforderlich. Im Rahmen einer Lärmtechnischen Untersuchung wurden die mit der Erweiterung des Betriebes zu erwartenden Geräuschimmissionen auf ihre immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der nächstgelegenen Wohnbebauung untersucht. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der TA Lärm. Bezüglich des Gewerbelärms kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Betrieb unter Berücksichtigung der geplanten Betriebserweiterung sowohl am Tage als auch in der Nacht mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist. Dies gilt auch für die direkt angrenzende Wohnbebauung an der Straße Sandfuhrtsmoor, die außerhalb des Gewerbegebietes liegt.

Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt auf Grundlage der DIN 18005, Teil 1 in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1 und der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Die zu erwartenden Verkehrsmengen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (Masuch + Olbrisch, Juli 2003). Der Schutz von Büronutzungen und Betriebsleiterwohnungen vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz erreicht. Aktiver Schallschutz ist zum Schutz der vorhandenen gewerblichen Nutzung und deren Erweiterung nicht angemessen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Unabhängig von der Belastung aus Straßenverkehrslärm gilt für Gewerbegebiete Lärmpegelbereich III. Das Gutachten kann neben der Begründung eingesehen werden.

### **c. Verkehrliche Erschließung**

Das Gewerbegebiet wird über die Hamburger Straße und die bereits vorhandene Erschließungsstraße erschlossen. Öffentliche Parkplätze sind dort vorhanden. Trittau ist an das Liniennetz des ÖPNV angeschlossen. ggf. erforderliche zusätzliche Haltestellen werden bei Bedarf eingerichtet.

Im Bereich der Zufahrt des Gewerbegebietes ist eine Linksabbiegespur von Seiten der Verkehrsbehörden gefordert worden. Aufgrund der Erfahrungen der vergangenen Jahre wird diese Erforderlichkeit von der Gemeinde in Frage gestellt. In der Zwischenzeit haben dazu Abstimmungen mit der Straßenbauverwaltung stattgefunden. Inzwischen wurde eine Untersuchung der Verkehrsströme durch einen Verkehrsplaner (Masuch u. Olbrisch) vorgenommen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist demnach auch ohne Abbiegespur gegeben. Weitere Abstimmungen mit der Straßenbauverwaltung sind vorgesehen.

Der Betrieb würde gerne eine Grundstücksausfahrt an der südlichen Grundstücksgrenze zur Hamburger Straße erhalten, damit der Verkehr auf dem Grundstück entzerrt werden könnte. Auch die Gemeinde sieht dadurch eine wesentliche Verbesserung der Verkehrsströme auf dem Grundstück und eine Entlastung des Verkehrsknotens. Da allerdings zur Zeit keine Einigung mit der Straßenbauverwaltung absehbar ist, wird von diesen Überlegungen zunächst Abstand genommen. Das vom Straßenbauamt geforderte Verbot von direkten Zufahrten und Zugängen zur Hamburger Straße ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **d. Altlasten**

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung Sandfurtsmoor. Das Plangebiet kommt in seinem Westbereich der Altablagerung nahe. Da dort die Errichtung von Hochbauten nicht beabsichtigt ist, sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Die Baugrundstücke sind an die öffentliche Wasserversorgung und an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde angeschlossen.

Für die Feuerlöschversorgung kann das Regenrückhaltebecken im Norden des Betriebes herangezogen werden. Zusätzlich ist ein Feuerlöschbrunnen mit einem Hydranten vorhanden. Der Brunnen dient nicht der Trink- oder Brauchwasserversorgung.

Das Regenwasser von den gewerblichen Flächen soll auf dem Gelände gereinigt, zurückgehalten und versickert bzw. verdunstet werden. Bei den bestehenden Regenrückhalteanlagen ist vor der Versickerungsfläche eine Behandlungsanlage, in der durch eine Tauchwand absetzbare Stoffe und Schwimmstoffe zurückgehalten werden, angeordnet. Für die Erweiterungsflächen ist die Änderung des nördlich bzw. südlich liegenden Regenrückhalte- bzw. Behandlungsbeckens notwendig. Dazu werden Abstimmungen mit der Wasserbehörde vorgenommen. Im Westen des Gewerbegebietes sind außerdem umfangreiche Retentionsräume vorgesehen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102-494550, zu erfragen.

Das Gebiet ist an das Leitungssystem der Deutschen Telekom AG angeschlossen, Erweiterungsbedarf der bestehenden Anlagen ist nicht ersichtlich. Im Plangebiet befinden sich mehrere Telekommunikationsanlagen, die möglicherweise von Baumaßnahmen betroffen sind. Der Bauträger wird gebeten, sich mind. zwei Monate vor Baubeginn mit der zuständigen Niederlassung in Verbindung zu setzen. Ein Kabelanschluss ist für Gewerbegebiete nicht vorgesehen.

## **5. Kosten**

Durch den Bebauungsplan sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

## **6. Schutzgebiete**

Durch den Bebauungsplan wird eine Änderung der bestehenden Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes erforderlich. Diese Änderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren beantragt.

## **7. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die Planung werden die Belange des Naturschutzes erheblich und nachhaltig berührt. Daher wurde ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt. Die Ergebnisse wurden bei der Planung weitgehend berücksichtigt. Eine grundsätzliche Abstimmung mit den übergeordneten Fachbehörden fand bereits statt.

Wesentliche Inhalte des Grünordnungsplanes sind der Erhalt der vorhandenen Biotop- und Grünstrukturen, soweit die Flächen nicht für die Erweiterung benötigt werden sowie die Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Hierzu werden detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan nach Maßgabe des Grünordnungsplanes getroffen.

Der über die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus erforderliche Ausgleich wird extern im Gemeindegebiet untergebracht. Die Gemeinde wählt zurzeit eine geeignete Fläche aus und wird die dort in Abstimmung mit dem Landschaftsplanungsbüro vorgesehenen Maßnahmen erbringen. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung des Ausgleichs getroffen.

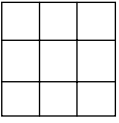
## **8. Billigung der Begründung**

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 Neu, 1. Änd. und Ergänzung der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 11.12.2003 gebilligt.

Trittau,

Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR  
STOLZENBERG  
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER