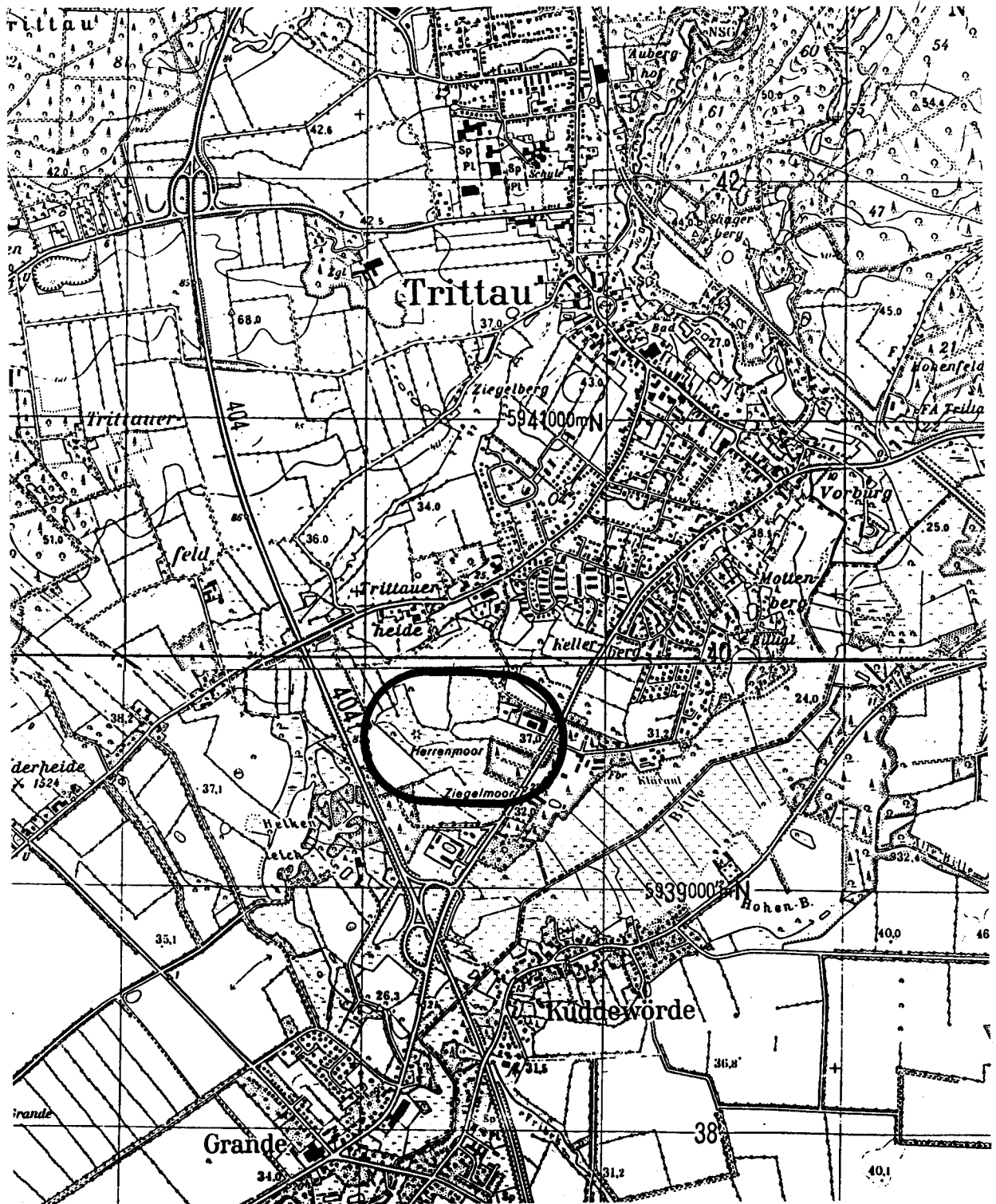


Gebiet: Westlich der Hamburger Straße sowie
nördlich und südlich des Gemeindegeweges Sandfuhrtsmoor

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsabfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Planvorstellungen
- c. Plangebiet
- d. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

- a. Städtebauliche Situation
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Immissionen
- d. Altlasten
- e. Verkehrliche Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13 - Gewerbegebiet Süd - in der Fassung vom 03.05.1972 wurde mit dem Ziel aufgestellt, störende Betriebe aus der Ortslage Trittaus am südlichen Ortsrand anzusiedeln. Der Tischlereibetrieb Lantz, der seinen Sitz in der Ortsmitte hatte und sich dort nicht weiterentwickeln konnte wurde 1972/1973 im nördlichen Planbereich ansässig. Weitere Betriebe bekundeten für die restlichen Gewerbeflächen zunächst kein weiteres Interesse, da auch mit dem Bebauungsplan Nr. 11 - Gewerbegebiet Nord - ausreichend gewerbliche Bauflächen zur Verfügung standen.

Durch die Ansiedlung des Betriebes Jahnke 1987 wurde die Erforderlichkeit einer Neuaufstellung des Bebauungsplanes deutlich. Ein zweiter Bauabschnitt entstand nach einem fortentwickelten Planentwurf 1991/1992.

Aufgrund der veränderten Situation nach der Einheit Deutschlands macht die rasante Betriebsentwicklung der hier ansässigen Betriebe eine Überprüfung weiterer Entwicklungsbereiche notwendig. Die Gemeinde Trittau möchte den berechtigten Belangen der Wirtschaft entgegenkommen, und sieht die Notwendigkeit einer Betriebsentwicklung am Standort - Gewerbegebiet Süd -.

b. Planvorstellungen

In enger Abstimmung mit den Gewerbebetrieben hat die Gemeinde Trittau durch die vorgelegte Planfassung eine Ergänzung des Gewerbegebietes vorgenommen.

Der Betrieb Lantz beabsichtigt auf seinem etwa 2 ha großem Betriebsgrundstück weitere bauliche Anlagen zu errichten. Die beengte Stellplatzsituation, durch die zusätzlichen Arbeitsplätze entstanden, macht eine Erweiterung des Plangeltungsbereiches im Norden und die Anlage von Stellplätzen erforderlich.

Der Betrieb Jahnke benötigt weitere zusätzliche Flächen zur sinnvollen Entwicklung. Eine Zusammenlegung mit dem Betriebsteil in der Gemeinde Barsbüttel an diesem Standort in Trittau ist betriebswirtschaftlich unumgänglich.

Vorgesehen ist eine Vergrößerung des ca. 4,5 ha Betriebsgrundstücks um ca. 1 ha Gewerbefläche. In den Geltungsbereich wurden daneben Flächen für den landschaftlichen Ausgleich einbezogen.

c. Plangebiet

Der Bebauungsplan beinhaltet die Betriebsgrundstücke Lantz und Jahnke sowie eine Erweiterungsfläche im Westen. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	Teilungslinie durch das Flurstück 86/1, nördliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 134/1 und 91/9 sowie einen etwa 12 m tiefen Streifen des Flurstücks 83/1;
im Osten:	östliche Straßenbegrenzungslinie der L 94;
im Süden:	südliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 88/5, 180/134 und 134/1;
im Westen:	westliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 134/1 und 90/3.

Das Plangebiet teilt sich auf in ein überwiegend bestehendes bebautes Gewerbegebiet von etwa 7,5 ha und einer gewerblichen Erweiterungsfläche, die zur Zeit intensiv ackerbaulich genutzt wird, von etwa 1 ha. Ausgleichsflächen sind in einer Größe von ca. 8 ha vorgesehen.

d. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen des bestehenden Gewerbegebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das Erweiterungsgebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Gemeinde Trittau betreibt zur Zeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet. Da erfahrungsgemäß die Neuaufstellung noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 (Neu und Ergänzung) die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans. Die Erweiterungsfläche soll als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die Ausgleichsflächen werden entsprechend übernommen.

2. Planinhalt

a. Städtebauliche Situation

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sieht die grundlegende Überarbeitung des über 20 Jahre alten rechtskräftigen Planes vor. Für die bestehenden Betriebsgrundstücke sind folgende Änderungen der Planinhalte vorgesehen:

- Änderung der GFZ von 2,0 auf 1,6;
- Fortfall der Festsetzung höchstzulässige Anzahl der Vollgeschoße VI;
- Festsetzung von Gebäudehöhen auf 43,6 m und 47,6 m über NN bzw. 52 m über NN für Silos und Schornsteine;
- detaillierte Ausgleichsmaßnahmen und Grünfestsetzungen mit weitgehendem Erhalt vorhandener Gehölze;
- Regelungen zur Wandgestaltung und Werbeanlagen;

- Reduzierung der Erschließungsflächen auf eine Stichstraße von ca. 120 m Länge und
- Anwendung des Zulässigkeitsrahmen mit Gliederung nach Baunutzungsverordnung von 1990.

Für den Erweiterungsbereich wird eine Abstufung der baulichen Nutzung in Art und Maß vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl zwischen 0,5 und 0,8 und einer Geschossflächenzahl zwischen 1,0 und 1,6 den betrieblichen Bedürfnissen angepaßt. Die Anrechenbarkeit der versiegelten Flächen erfolgt nach dem Standart der Baunutzungsverordnung.

Die deutlich reduzierten Gebäudehöhen, die für die Erweiterungsfläche noch einmal herabgestuft wurden, stellen eine angemessene Beschränkung der Bebaubarkeit in diesem Randbereich zur freien Landschaft dar.

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

- Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Planbereich unzulässig. Dies erscheint erforderlich, um an diesem Standort, abgesetzt von dem zentralen Bereich Trittaus, in einem enggefaßten Orts- und Landschaftssituation, Einrichtungen mit beträchtlichen Auswirkungen, nicht entstehen zu lassen. Darüber hinaus soll die Versorgungsfunktion des Unterzentrum 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 Fassaden- und Dachbegrünung sowie die Gestaltung von Lager- und Stellplätzen vorgesehen.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Gemeinde Trittau betreibt zur Zeit die Aufstellung eines Landschaftsplanes. Parallel dazu ist für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Süd eine landschaftsplanerische Standortanalyse vorgenommen worden. Aus den verschiedenen ausgearbeiteten Varianten hat die Gemeinde sich für eine von dem Landschaftsplaner als verträglich eingestuften Lösung ausgesprochen.

Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Im Rahmen der verbindlichen Überplanung dieses Gebietes wird eine Herausnahme dieses Bereiches aus dem Landschaftsschutz von der Gemeinde beantragt. Abstimmungen mit den Naturschutzbehörden sind vor Ort durchgeführt worden. Dabei wurde eine Bereitschaft zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz signalisiert.

Im Bebauungsplan sind umfangreiche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der weitgehende Erhalt von Einzelbäumen vorgesehen. Die anzulegenden Stellplätze sind mit Einzelbäumen zu gestalten. Das Gebiet wird zur freien Landschaft durch vorhandene bzw. neu anzulegende Bepflanzungstreifen abgeschirmt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sehen Schutzstreifen entlang vorhandener Knicks und den Erhalt des markanten Geländeverlaufes vor. Aus dem vorliegenden Grünordnungsplan werden die zur Übernahme in den B-Plan geeigneten Inhalte festgesetzt. Innerhalb der Maßnahmenflächen ist das Mähgut aufzunehmen und einer Kompostierung zuzuführen. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist hier nicht zulässig.

c. Immissionen

Aufgrund der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) im Straßenrandbereich und der zulässigen Büronutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet. Nach den Vorgaben des Sachverständigen sind im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt worden. Die Untersuchung kann neben der Begründung eingesehen werden.

d. Altlasten

Nördlich des Plangebietes befindet sich nach der Altlastenkartei des Kreises Stormarn die Altablagerung Nr. 77, Sandfuhrtsmoor. Im Auftrag des Kreises wurde eine Gefährdungsabschätzung für die Altlast 1993 durchgeführt. Dabei wurden drei Bodenluftmessungen vorgenommen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, daß die Werte der Bodenluftmessungen unauffällig sind. Ein akuter Handlungsbedarf ist auf der Grundlage dieser Meßergebnisse zur Zeit nicht erkennbar. Dennoch beabsichtigt die Gemeinde in Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Stormarn ggf. weitere Untersuchungen vornehmen zu lassen. Auswirkungen auf den B-Plan sind nicht zu erwarten.

Ergänzende Untersuchungen (Bodenluftmessungen) werden vom Umweltamt des Kreises Stormarn insbesondere dann gefordert, sobald bauliche Veränderungen im Bereich der Stellplatzanlage erfolgen.

e. Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet wird über die Hamburger Straße und die bereits vorhandene Erschließungsstraße erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden von der Gemeinde nicht vorgesehen. Kosten für Erschließungsmaßnahmen sind daher nicht zu erwarten.

4. Ver- und Entsorgung

a. Wasserversorgung

Die Baugrundstücke sind an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

Für die Feuerlöschversorgung ist zusätzlich ein Feuerlöschbrunnen mit einem Hydranten vorhanden. Der Brunnen dient nicht der Trink- oder Brauchwasserversorgung.

b. Schmutzwasser

Die Grundstücke sind an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde angeschlossen. Um den Anschluß zu gewährleisten, ist eine unterirdische Pumpstation im Plan festgesetzt.

c. Oberflächenwasser

Das Regenwasser soll von den gewerblichen Flächen auf dem Gelände gereinigt, zurückgehalten und versickert bzw. verdunstet werden. Wie bei den bestehenden Regenrückhalteanlagen soll vor der Versickerungsfläche eine Behandlungsanlage, in der durch eine Tauchwand absetzbare Stoffe und Schwimmstoffe zurückgehalten werden, angeordnet werden. Für die Erweiterungsfläche ist ein zusätzliches Regenrückhalte bzw. Behandlungsbecken im Norden des geplanten Gebäudes beabsichtigt. Diese Anlage soll gleichzeitig als Feuerlöschbecken genutzt werden. Eine entsprechende Zuwegung wurde berücksichtigt.

Das im Bereich der Erschließungsstraße anfallende Regenwasser soll in einer Muldenrinne gesammelt und Behandlungsanlagen zugeführt werden.

Von Seiten der Wasserbehörde wird eine Ableitung des Oberflächenwassers über die Einleitung in das Gewässer (Herrenmoorbek) empfohlen.

Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen sind bereits für Teilanlagen vorhanden. Für die neuen Anlagen sind entsprechende Anträge rechtzeitig zu stellen.

d. Stromversorgung

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. Im Kreuzungsbereich der 11-kV-Leitung ist erhöhte Gefahrenvorsorge zu beachten. Die Leitung steht unter Spannung. Der Umgang mit Baugerüsten, Leitern, Fördereinrichtungen und Baumaschinen hat unter ganz besonderer Vorsicht zu erfolgen. Bei allen vorgenannten Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 3,0 m von dem Leiterseil, unter Berücksichtigung des Ausschlingens der Leiterseile bei Wind, einzuhalten. Bauvorhaben im Bereich der Leitungen bedürfen vor Baubeginn der Zustimmung der Schleswig. Im Bereich des Grundstücks Lantz wird die Freileitung durch ein unterirdisches Kabel ersetzt. Deshalb wurde die Freileitung in der Planzeichnung gestrichelt.

e. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH.

f. Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH Stormarn (AWS) sichergestellt.

5. Billigung der Begründung

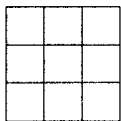
Die Begründung zur Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 22.09.1994 gebilligt.

Trittau, 27. Juni 1995



Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

DIPL. ING.
DETLEF STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITECT