

# Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

## Flächennutzungsplan, 38. Änderung

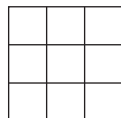
Gebiet: Südlich Großenseer Straße, östlich Bürgerstraße

## Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Planstand: Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB, GV 20.07.2017



Planverfasser:



**Planlabor** **Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

---

## I. Übersicht zum Beteiligungsverfahren

### A. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, ohne Stellungnahme

---

SH Netz AG

Gewässerpflegeverband Bille

Gemeindeverwaltung Trittau, Sachgebiete 1/2, 1/3

Zweckverband obere Bille

Feuerwehr Trittau

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, TU, Außenstelle Lübeck

Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein

Abfallwirtschaft Südholstein GmbH

AG 29 Naturschutzverbände

---

### B. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, keine Anregungen

---

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 17.05.2017

Wirtschafts- und Aufbaugemeinschaft Stormarn, 18.05.2017

---

### C. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, mit Anregungen und/oder Hinweisen

---

Archäologisches Landesamt, 17.05.2017  
zur Kenntnis genommen, siehe 4. Archäologie

BUND/NABU, 10.06.2017  
berücksichtigt, siehe 2. Landschaftspflege

Handwerkskammer Lübeck, 08.06.2017  
berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

Landrat des Kreises Stormarn, 13.06.2017  
zu Städtebau/Einzelhandel: berücksichtigt, siehe 1. Städtebau  
zu Landschaftspflege: berücksichtigt, siehe 2. Landschaftspflege  
zu Verkehr: berücksichtigt, siehe 3. Verkehr

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie, 12.06.2017  
berücksichtigt, siehe 3. Verkehr

**D. Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**

---

Gemeinde Grönwohld, 11.06.2017 keine Anregungen

Gemeinde Lütjensee, 06.06.2017, keine Anregungen

Gemeinde Großensee, 03.06.2017, keine Anregungen

Gemeinde Hamfelde, 08.06.2017, keine Anregungen

Gemeinde Grande, 16.06.2017 keine Anregungen

Gemeinde Koethel, 13.06.2017 keine Anregungen

Gemeinde Hohenfelde, 16.06.2017 keine Anregungen

---

**E. Landesplanung**

---

Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, 19.06.2017

**II. Abwägung****1. Anregungen und Hinweise zum Städtebau**

Landrat des Kreises Stormarn, 13.06.2017

In Bezug auf die Standortbegründung/ Alternativflächenbetrachtung wird vor allem auf das Nahversorgungskonzept der Gemeinde verwiesen. Wenn hier ausführlichere Flächenbetrachtungen und Argumentationen vorgenommen wurden, wird empfohlen, diese auch in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen. Ansonsten bestehen aus Sicht des Kreises gegen den Standort keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde, um eine geordnete Nahversorgungsstruktur gewährleisten zu können, sicherstellen muss, dass auf dem Altstandort Famila an der Nikolaus-Otto-Straße kein großflächiger Einzelhandel bestehen bleiben kann. Dazu sind neben der Änderung der Bauleitplanung – die parallel durchzuführen und abzuschließen wäre – ggf. auch vertragliche Absicherungen gegenüber den Grundstückseigentümern notwendig. (siehe Stellungnahme des Kreises vom 25.02.2017).

**Abwägung**

---

Die Anregung des Kreises zum Nahversorgungskonzept wird berücksichtigt. Konkret untersucht wurden die Einzelhandelsstandorte im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 6B und 22D der Gemeinde Trittau im Bereich Schützenplatz/Meiereigrundstück. Um in diesen Bereichen zukunftsfähige Entwicklungen zu ermöglichen, entwickelte die ‚bulwiengesa AG‘ das in der Begründung bereits beschriebene Szenario. Bezüglich der 38. Änderung des

Flächennutzungsplanes stellt das Gutachten, vor dem Hintergrund einer prognostizierten Einwohner- und Nachfrageentwicklung, die Vergrößerung des Angebotes im nördlichen Teil Trittaus heraus. Erreicht wird dieses Ziel durch die Verlagerung und Erweiterung des derzeit im Gewerbegebiet an der Nikolaus-Otto-Straße ansässigen Marktes an den Standort Großenseer Straße im Geltungsbereich der vorliegenden Planung. Für den Altstandort stellt die Gemeinde parallel zu diesem Verfahren die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 auf. Damit wird dort großflächiger Einzelhandel zukünftig nicht mehr zulässig sein. Gleichzeitig wird die Gemeinde den Betreiber vertraglich zur Aufgabe des derzeitigen Marktstandortes verpflichten, sobald die Verlagerung abgeschlossen ist. In der Begründung wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

---

Handwerkskammer Lübeck, 08.06.2017

Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung der betroffenen Betriebe erwartet.

### **Abwägung**

---

Die Anregung wird durch die Gebietsausweisung berücksichtigt. Handwerksbetriebe werden durch die Darstellungen nicht beeinträchtigt. Das Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung richtet sich nach den Vorgaben des BauGB. Eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden.

---

## **2. Anregungen und Hinweise zur Landschaftspflege**

Landrat des Kreises Stormarn, 13.07.2017

Zu der vorliegenden Planung werden aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Der Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird auf B-Planebene konkretisiert.

### **Abwägung**

---

Der Hinweis zur Ausgleichsregelung wird zur Kenntnis genommen, naturschutzfachlich und artenschutzrechtliche Belange werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

---

BUND/NABU, 10.06.2017

BUND/NABU hat gegen die Planung keine Bedenken, bittet aber um weitere Beteiligung zu den Fragen Naturschutz und -pflege, Wasserschutz.

**Abwägung**

---

Der Bitte um weitere Beteiligung wird im Rahmen des folgenden Bebauungsplanverfahrens nachgekommen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine naturschutzfachlichen Regelungen getroffen.

---

**3. Anregungen und Hinweise zum Verkehr**

Landrat des Kreises Stormarn, 13.07.2017

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen an der freien Strecke der Landesstraße 93 nicht angelegt werden. Zufahrten zu Landes- und Kreisstraßen gelten gemäß § 24 (1) StrWG außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt als Sondernutzung. Eine Erlaubnis zur Sondernutzung kann beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck beantragt werden. Die Lage der Ortsdurchfahrt sollte nach dem neuen Kilometrierungs-System bezeichnet werden. Sie liegt bei: Abs. 40, km 0,415.

**Abwägung**

---

Der Hinweis zur Ortsdurchfahrt wird berücksichtigt, die Bezeichnung wird korrigiert. notwendige Zufahrten von der L 93 werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem LBV abgestimmt, die Sondernutzungserlaubnis wird dort beantragt.

---

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie, 12.06.2017

Gegen die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trittau bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn die Stellungnahme Az.:VII414-553.71/2-62082 vom 26.01.2017 vollinhaltlich berücksichtigt wird.

**Abwägung**

---

Die Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie von 26.01.2017 bezieht sich im Wesentlichen auf Inhalte des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Trittau und wird im dortigen Verfahren berücksichtigt.

---

**4. Anregungen und Hinweise zur Archäologie**

Archäologisches Landesamt, 17.05.2017

Die Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes wurde richtig in die Begründung aufgenommen und gilt weiterhin.

---

**Abwägung**

---

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

---

**5. Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein,  
19.06.2017**Erlass des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein, 19.06.2017

Die Landesplanung hat sich mit Stellungnahme vom 26.01.2017 zustimmend zur Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 56 und den damit verfolgten Planungsabsichten verbunden mit Maßgaben geäußert. Auf die landesplanerische Stellungnahme vom 26.01.2017 wird insoweit inhaltlich Bezug genommen.

Wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind dahingehend vorgenommen worden, dass das Plangebiet im Westen um eine Grünfläche –öffentlicher Spielplatz– erweitert worden ist. Zudem soll über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dass mit der Eröffnung des neuen Marktes im Geltungsbereich der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes (und des Bebauungsplanes Nr. 56) der Altstandort an der Bürgermeister-Hergenhan-Straße geschlossen wird und wieder in gebietstypische Nutzung umgewidmet wird.

Vor diesem Hintergrund wird bestätigt, dass der geplanten Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trittau und den damit verfolgten Planungsabsichten mit den nachfolgenden Maßgaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen:

1. Konkretisierung der mit der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgten Planungsziele in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 56): Verlagerung des ‚Familia-Marktes‘ vom Standort ‚Bürgermeister-Hergenhan-Straße‘ an die Großenseer Straße und Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 4.000 m<sup>2</sup> zzgl. 500 m<sup>2</sup> Mall- und Konzessionsfläche.
2. Abschluss und Vorlage des städtebaulichen Vertrages mit dem Ziel, dass am Altstandort Familia an der Bürgermeister-Hergenhan-Straße über die Bauleitplanung jeglicher selbstständiger (auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel) ausgeschlossen wird (Ziffer 2.8 Abs. 11 LEP 2010 – vorstellbar ist eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dahingehend, dass Einzelhandel untergeordneter Form und im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben zugelassen wird) spätestens zum Genehmigungsverfahren der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Landesplanung empfiehlt der Gemeinde Trittau weiterhin, die anstehenden Bauleitplanverfahren zum Anlass zu nehmen, die Ergebnisse und Empfehlungen

der vorliegenden Wirkungsanalyse in ein aktualisiertes (Nahversorgungs-) Konzept für die Gemeinde Trittau zu überführen und politisch zu beschließen.

Auf die Stellungnahme des Kreises vom 13.06.2017 wird gesondert hingewiesen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

### **Stellungnahme der Gemeinde**

---

Die Gemeinde nimmt die grundsätzliche Zustimmung der Landesplanung zur Kenntnis. Die Maßgaben und Hinweise, auch aus der zitierten landesplanerischen Stellungnahme vom 26.01.2017, bezüglich der Planungsziele zur Steuerung der Einzelhandelsnutzungen werden im folgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 56 erfüllt. Dort werden detaillierte Regelungen zur Verkaufsfläche und Konzessionsfläche getroffen. Parallel zum Genehmigungsverfahren der vorliegenden Planung wird ein städtebaulicher Vertrag zur Aufgabe des Altstandortes ausgearbeitet und das entsprechende Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 31, 6. Änderung) eingeleitet. Der angestrebte Abschluss eines städtebaulichen Vertrages wird die Planungsabsichten der Gemeinde im Hinblick auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung dokumentieren und somit die bisher als ‚letter of intent‘ bezeichnete Absichtserklärung konkretisieren.

Der Empfehlung zur politischen Beschlussfassung für das Nahversorgungskonzept ist die Gemeinde bereits nachgekommen. In ihrer Sitzung am 13.10.2016 hat die Gemeindevertretung sich mit dem ausgearbeiteten Nahversorgungskonzept ausführlich befasst und dieses sowie die kumulierte Wirkungsanalyse und die Sortimentsliste (alle drei Ausarbeitungen des Unternehmens ‚bulwiengesa‘) als nachhaltige Grundlage der zukünftigen gemeindlichen Einzelhandelsentwicklung beschlossen.

---