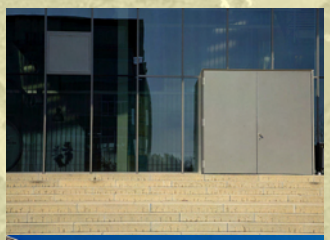
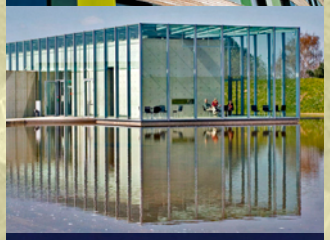
Städtebaulich-landschaftsplanerische Voruntersuchung













Neue Gewerbeflächen für Trittau

Städtebaulich – landschaftsplanerische Voruntersuchung

Neue Gewerbeflächen für Trittau

Architektur + Stadtplanung

Dipl.-Ing. Matthias Baum
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg
Telefon 040 - 44 14 19 • Telefax 040 - 44 31 05
www.archi-stadt.de • hamburg@archi-stadt.de

Brien - Wessels - Werning Landschaftsarchitekten

Elisabeth-Haseloff-Straße 1 • 23564 Lübeck

Telefon 0451 61 068-0 • Telefax 0451 61 068-33

im Auftrag der

Gemeinde Trittau

Europaplatz 5 • 22946 Trittau



Februar 2008



Kreis Stormarn

Der Kreis Stormarn ist einer der wirtschaftsstärksten Standorte in Norddeutschland. Gemäß einer Studie des Prognos-Instituts Basel belegt der Kreis Stormarn in der Wirtschaftsentwicklung im Vergleich mit allen in Schleswig-Holstein untersuchten Städten und Gemeinden Platz eins.
Die hervorragende Wirtschaftsstruktur begründet sich u.a. durch die Nähe zu Hamburg und Lübeck, die ausgezeichnete Verkehrsverbindung mit der A 1 und A 24 und die hohe Einwohnerdichte.

Wirtschaftsstandort Stormarn

Um den Wirtschaftstandort Stormarn auch zukünftig zu sichern, sind vor allem Investitionen in den Bereichen Industrie und Dienstleistung notwendig.
Dabei sollten Gewerbestandorte im städtebaulichen Gesamtzusammenhang entwickelt werden. Für die Sicherung eines Standortes ist neben der Schaffung von Arbeitsplätzen ebenso die Lebensqualität des Wohnortes durch Stärkung der sozialen Infrastruktur ausschlaggebend.

Im Zuge dieser Untersuchung soll geprüft werden, inwiefern Flächen im Gemeindegebiet zur Entwicklung als Gewerbefläche geeignet sind.

Gemeinde Trittau

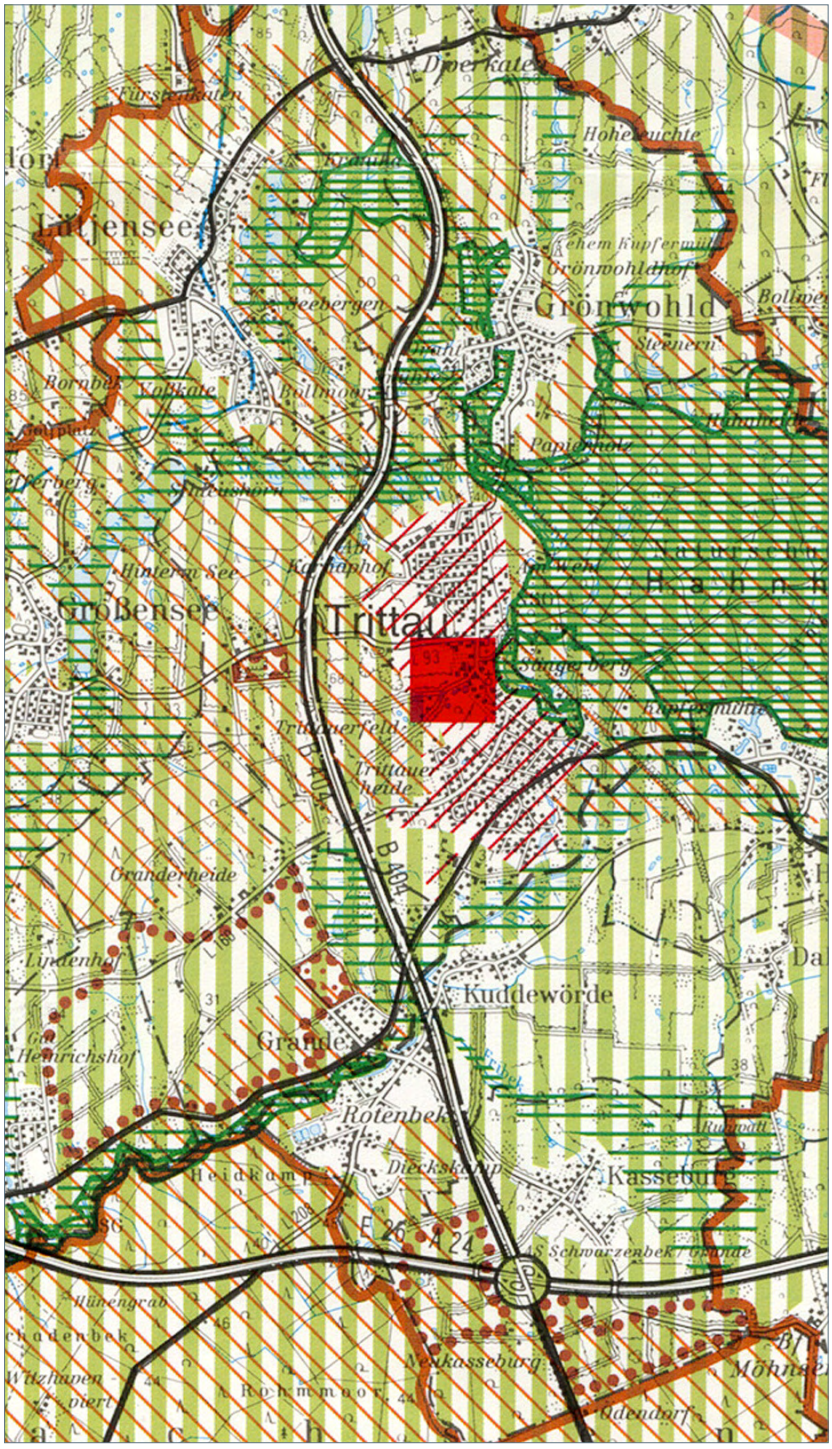
Trittau hat als Unterzentrum die Aufgabe, Flächen für den Wohnungsbau und die Gewerbeansiedlung über den örtlichen Bedarf hinaus bereitzustellen.

Trittau ist Sitz der Verwaltung für die Gemeinde Trittau mit 7.618 Einwohnern (Stand: 31.12.2006) und das Amt Trittau mit rund 9.600 Einwohnern.

Die Gemeinde gehört zur Metropolregion Hamburg im südöstlichen Holstein und liegt verkehrsgünstig zwischen Hamburg und Lübeck nahe der A 24 Hamburg-Berlin und der B 404 nach Kiel.

Die B 404 soll zukünftig zur Autobahn A21 ausgebaut werden. Trittau ist mit 2 Anschlussstellen von der jetzigen Bundesstraße B 404 angebunden und somit verkehrstechnisch gut erschlossen.





Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) stuft Trittau als Unterzentrum ein. Der Ort übernimmt damit die Aufgabe, seinen Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) zu versorgen. Weiterhin soll die Siedlungstätigkeit der Gemeinden künftig stärker auf den zentralen Ort konzentriert werden. Die Aufgabe der Gemeinde Trittau besteht folglich in der Vorhaltung ausreichender Wohnbau- und Gewerbeflächen.
Aufgrund des östlich angrenzenden Naturschutzgebietes Hahnheide und weiterer schützenswerter Landschaftsteile im Norden und Süden Trittaus soll (und kann)die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung gemäß Regionalplan nur in westlicher Richtung vollzogen werden. Im Regionalplan sind zur ausgewogenen Entwicklung von Freiräumen und Siedlungsflächen regionale Grünzüge dargestellt. Dahinter steht das landesplanerische Ziel, in diesen Gebieten Natur und Landschaft vor Eingriffen zu schützen.

Regionaler Grünzug

Betrachtet man den regionalen Grünzug um Trittau, so stellt man fest, dass sich der Ort auf Grund der damit verbundenen Zielsetzung in Bezug auf Wohnen und Gewerbe nicht mehr weiter entwickeln kann. Die Darstellung des Grünzuges ist nahezu um den gesamten Ort bis an seine Grenzen herangezogen. Deshalb hat die Gemeinde Trittau mit der derzeit geplanten wohnbaulichen Entwicklung zwischen Großenseer und Rausdorfer Straße ihr Entwicklungspotenzial für die Zukunft schon vollständig ausgeschöpft.
Dies lässt sich wiederum nicht mit dem Aufgabenbereich eines Unterzentrums vereinbaren. Für die aktuell anstehende gewerbliche Entwicklung bezieht sich die Gemeinde deshalb auf die Erläuterung zum regionalen Grünzug. Demnach ist die Abgrenzung nicht flächenscharf zu sehen; im Einzelfall sind unter Berücksichtigung landschaftsplanerischer und ortsplanerischer Gesichtspunkte Siedlungsentwicklungen möglich. Und genau dies ist mit der hier vorgelegten Untersuchung beabsichtigt.

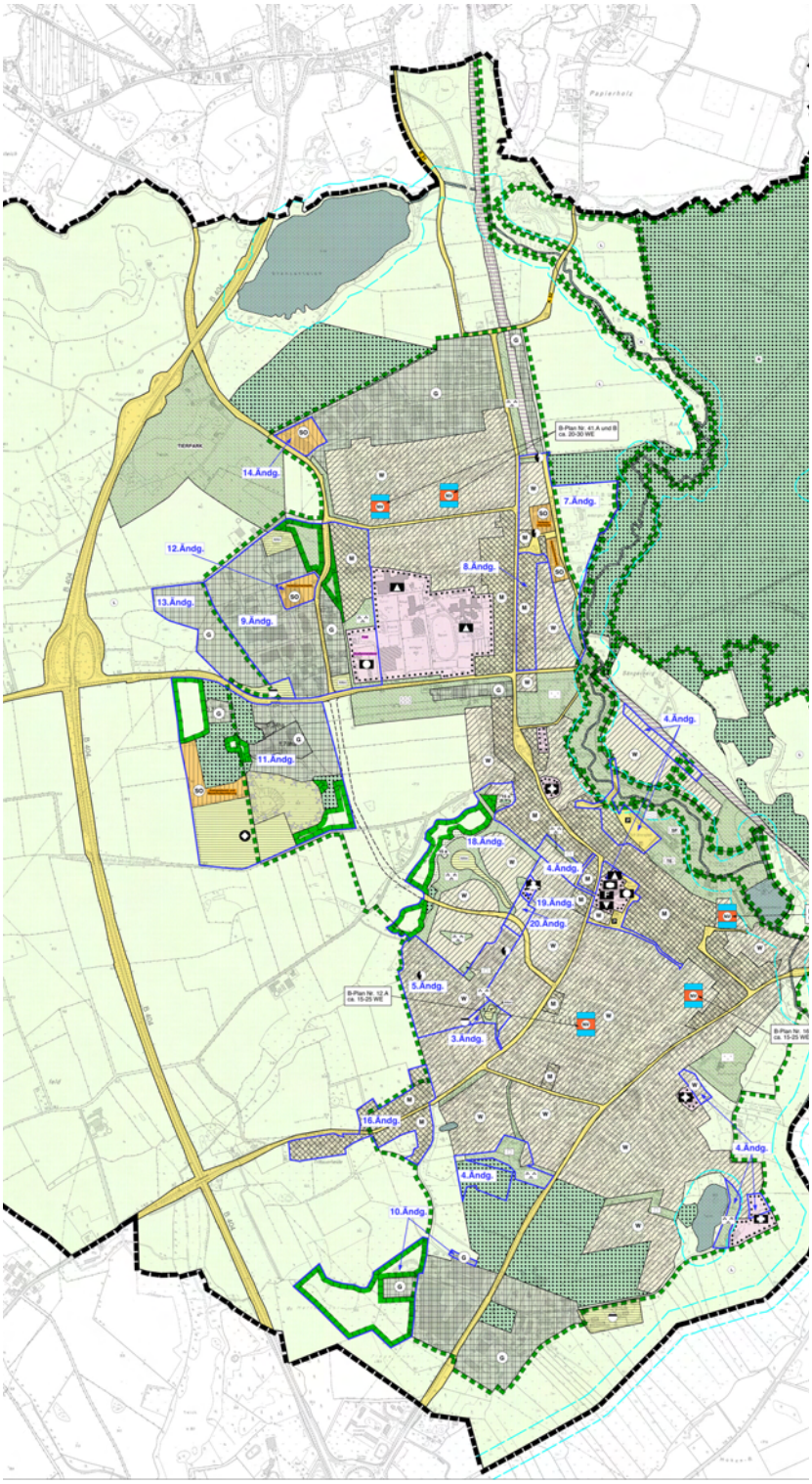
Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der im Jahre 1976 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen.

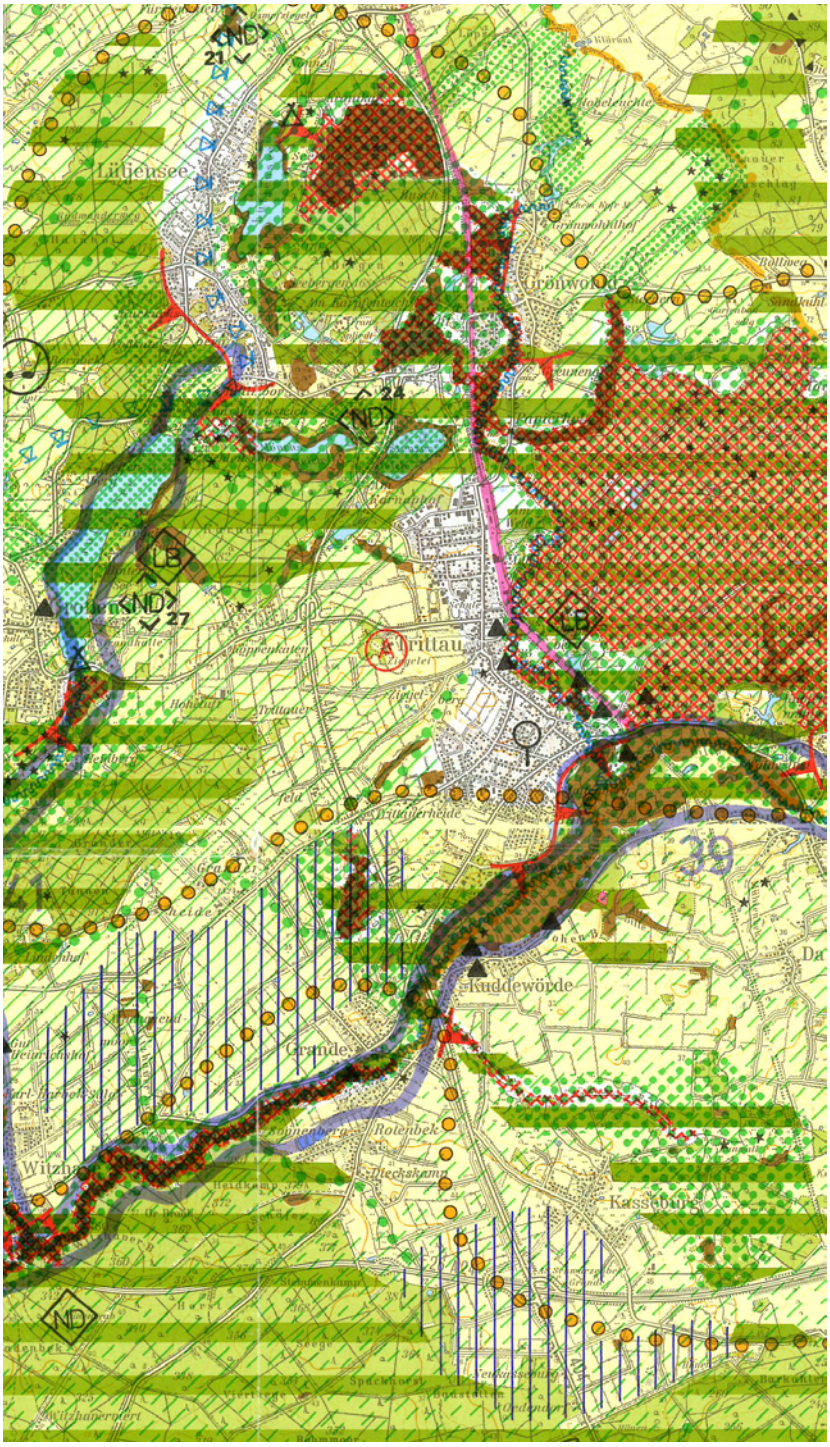
Das Gemeindegebiet der Gemeinde Trittau umfasst eine Fläche von ca. 28,59 km^2 (= 2859 ha).

Im Flächennutzungsplan sind ca. 340 ha als Baufläche (inkl. Verkehrsflächen) dargestellt; davon entfallen ca. 160 ha auf Wohnbauflächen, 40 ha auf gemischte Bauflächen und 70 ha auf Gewerbeflächen.

Charakteristisch für Trittau ist die starke Längsausdehnung des Ortes. Diese begründet sich zum einen auf das östlich gelegene Mühlenbachtal, das eine Ortsentwicklung in Richtung Hahnheide verhindert, und zum anderen die Hauskoppeln der ortsansässigen Landwirte, die Erweiterungen in Richtung Ziegelberg in der Vergangenheit verhindert haben.

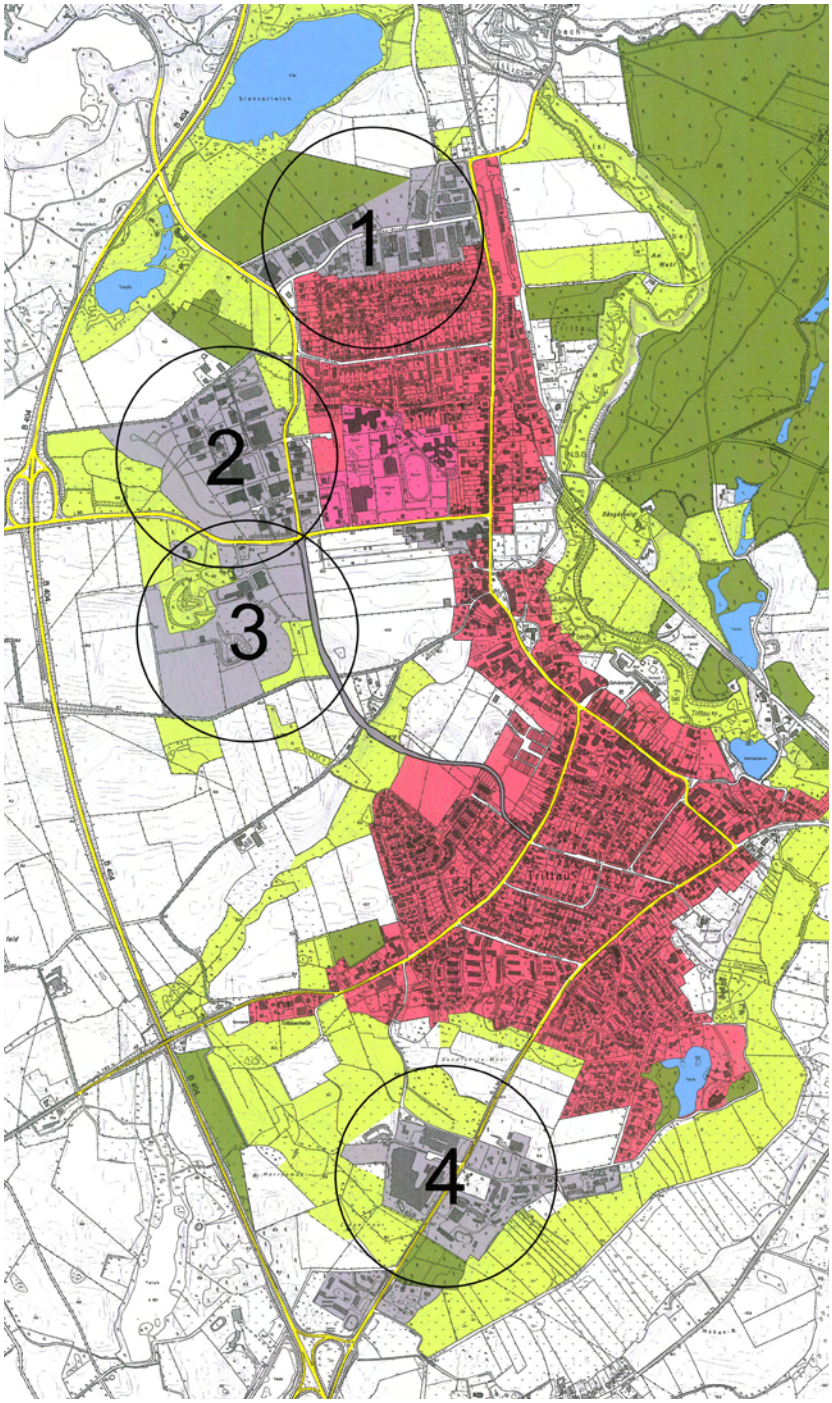


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Darstellung der Änderungen (Stand: 1994)



Landschaftsrahmenplan

Die Ortslage Trittau ist in der Darstellung des Landschaftsrahmenplanes im Norden, Osten und Süden von ökologisch bedeutsamen Gebieten umgeben. Im Norden und Nordwesten – jenseits der B 404 - liegen der Stenzerteich und das Waldgebiet Karnap innerhalb einer Hauptverbundachse sowie in einem Schwerpunktbereich des landesweiten Biotopverbundsystems. Im Osten bilden der Mühlenbach und das Waldgebiet Hahnheide die Hauptstrukturen für die hier ausgewiesenen Naturschutzgebiete und Schwerpunktbereiche des Biotopverbundsystems. Im Süden liegt entlang des Mühlenbach und der Bille ebenfalls ein Schwerpunktbereich. Eine weitere, für die Ökologie herausragende Struktur bildet die ehemalige Bahntrasse im Osten der Ortslage, die heute als lineares Trockengebiet für Tiere und Pflanzen seltene Lebensräume bereithält.
Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes sind zudem sämtliche Flächen außerhalb der bebauten Ortslage für die Erholung besonders geeignet. Dieser Stellenwert der Landschaft für die Erholung wird im Norden und Westen des Gemeindegebietes durch das großflächig ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet noch verstärkt.
Das „Tal der Bille“ ist im Landschaftsrahmenplan auch als schützenswerte geomorphologische Form dargestellt und damit als wichtiges Dokument der Erdgeschichte zu erhalten.



Bestandsplan: Wohnen - Gewerbe - Landschaft

Gewerbeflächen in Trittau

1. Otto-Hahn-Straße

2. Bürgermeister-Hergenhan-Straße

3. Technologie-Park Trittau

4. Hamburger Straße

Gewerbeflächen – Potenziale

Durch die Nähe zur Metropolregion Hamburg sind Trittaus Gewerbegrundstücke stark nachgefragt. Der gute Anschluss an das Verkehrsnetz und die günstige Lage zwischen Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern machen Trittau zu einem idealen Gewerbestandort für Betriebe, die in diesen Regionen aktiv sind.
Trittau verfügt derzeit über ein ca. 5 ha großes Gebiet an freien Gewerbeflächen. Diese sind jedoch durch ihren Zuschnitt nur für Gewerbebetriebe mit geringerem Flächenbedarf geeignet. Die heutige Herausforderung besteht vor allem darin, auch Flächen anbieten zu können, die den neuen Anforderungen an Qualität und Größe entsprechen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, muss Trittau Gewerbeflächenpotenziale schaffen, die mittel- bis langfristig entwickelt werden können. Durch die Verfügbarkeit von größeren zusammenhängenden Flächen an der B 404 (zukünftig A 21) besitzt Trittau dieses Potenzial.

1. Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße



Quelle: google earth

Größe	17,25 ha
SO-Gebiet (Baumarkt)	1,36 ha
Durchschnittliche Fläche	0,75 ha (von 0,15 ha - 1,5 ha)
Dichte	GRZ 0,3-0,6
Struktur	heterogen
Art	Verwaltungs- und Lagergebäude, kleinere Gewerbehöfe









Das Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße liegt am nördlichen Ortsrand Trittaus. Es ist in den sechziger Jahren entstanden und somit das älteste Gewerbegebiet Trittaus.

Die Struktur ist heterogen, man findet hier kleinere Gewerbehöfe sowie Firmen mit großen Verwaltungs- und Lagergebäuden. Die Flächen sind sehr gut ausgenutzt, lediglich die Lagerhalle an der Bunsenstraße steht derzeit leer.
Nordwestlich an der Bebauung befindet sich eine große zusammenhängende Waldfläche, so dass von einer Ausweitung des Gewerbegebietes an dieser Stelle abzuraten ist.

2. Gewerbegebiet Bürgermeister-Hergenhan-Straße

Größe	22,47 ha
SO-Gebiet (Famila)	1,26 ha
Durchschnittliche Fläche	0,57 ha (von 0,09 ha - 2,03 ha)
Dichte	GRZ 0,3
Struktur	heterogen
Art	neueres Gewerbegebiet aus den 90er Jahren, Betriebe mit sehr unterschiedlichem Flächenbedarf



Quelle: google earth

Das Gewerbegebiet Bürgermeister Hergenhan-Straße wurde in den neunziger Jahren entwickelt und ist somit das modernste und größte zusammenhängende Gewerbegebiet Trittaus.

Von den insgesamt 22,5 ha Fläche stehen noch ca. 5 ha zur freien Verfügung. Diese befinden sich im Westen des Gebietes und werden durch die Carl-Zeiss-Straße erschlossen. Durch ihren schmalen Zuschnitt (durchschnittliche Breite: ca. 60 m) bieten die freien Grundstücke nur Platz für Gewerbebetriebe mit geringem Flächenbedarf, nicht aber für großflächiges Gewerbe.











Quelle: google earth









3. Gewerbegebiet Technologie-Park Trittau

Größe	8,14 ha
Durchschnittliche Fläche	0,91 ha (von 0,24 ha - 1,78 ha)
Dichte	GRZ 0,17
Struktur	heterogen
Art	prägendes Gebäude ist das Technologie-zentrum „Natur und Technik“ aus den 90er Jahren

Das Gebiet an der Straße „Am Technologiepark“ befindet sich südlich der Großenseer Straße und erweitert das Gewerbegebiet Bürgermeister-Hergenhan-Straße um das Technologiezentrum „Natur und Technik“ Trittau. Das Angebot wendet sich vor allem an innovative und expansive Unternehmen, an Existenzgründer und junge Firmen. Darüber hinaus werden Flächen an Biotechnologie- und Umwelttechnologie-Firmen vergeben. Im Hightech-Zentrum werden flexible Räume vermietet.

Über das Gelände wird die im Südwesten befindliche Kompostierungsanlage erschlossen.

Des Weiteren befindet sich an der Großenseer Straße eine Großraumdiskothek.

4. Gewerbegebiet Hamburger Straße

Größe	17,16 ha
Durchschnittliche Fläche	3,5 ha (von 1,6 ha - 6,6 ha)
Dichte	0,02 - 0,5
Struktur	heterogen
Art	geprägt durch drei große Betriebe: • Rheinmetall Waffe Munition GmbH • Jürgen Lantz GmbH & Co.KG • Jahnke GmbH & Co.KG

Die Fläche befindet sich am südlichen Ortseingang Trittaus und wird durch drei Großbetriebe geprägt.

Insbesondere das Gelände östlich der Hamburger Straße ist stark eingegrünt (s. Luftbild).

An dieser Stelle sollte aufgrund der umgebenden Landschaftsschutzgebiets- und Waldflächen keine weitere Entwicklung an Gewerbe stattfinden.



Quelle: google earth









Untersuchung von 10 Standorten

Im Zuge der 2. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes der Gemeinde Trittau wurden 10 Standorte im Gemeindegebiet im Hinblick auf eine mögliche Siedlungsentwicklung einem Eignungsvergleich unterzogen.

1.
Östlich Waldstraße, zwischen Hahnheide und ehemaligem Güterbahnhof

2.
Süd-Friedhof; Hamburger Straße

3.
Bereich Billredder

4.
Südliche Ortslage, Hamburger Straße

5.
Rausdorfer Straße und Gewerbegebiet an der Hamburger Straße

6.
Bereich westlich Siedlung Hasenberg, nördlich Rausdorfer Straße

7.
Bereich westlich Entlastungsstraße zwischen oberem und unterem Ziegelbergweg

8.
Bereich zwischen Technologiepark und B 404

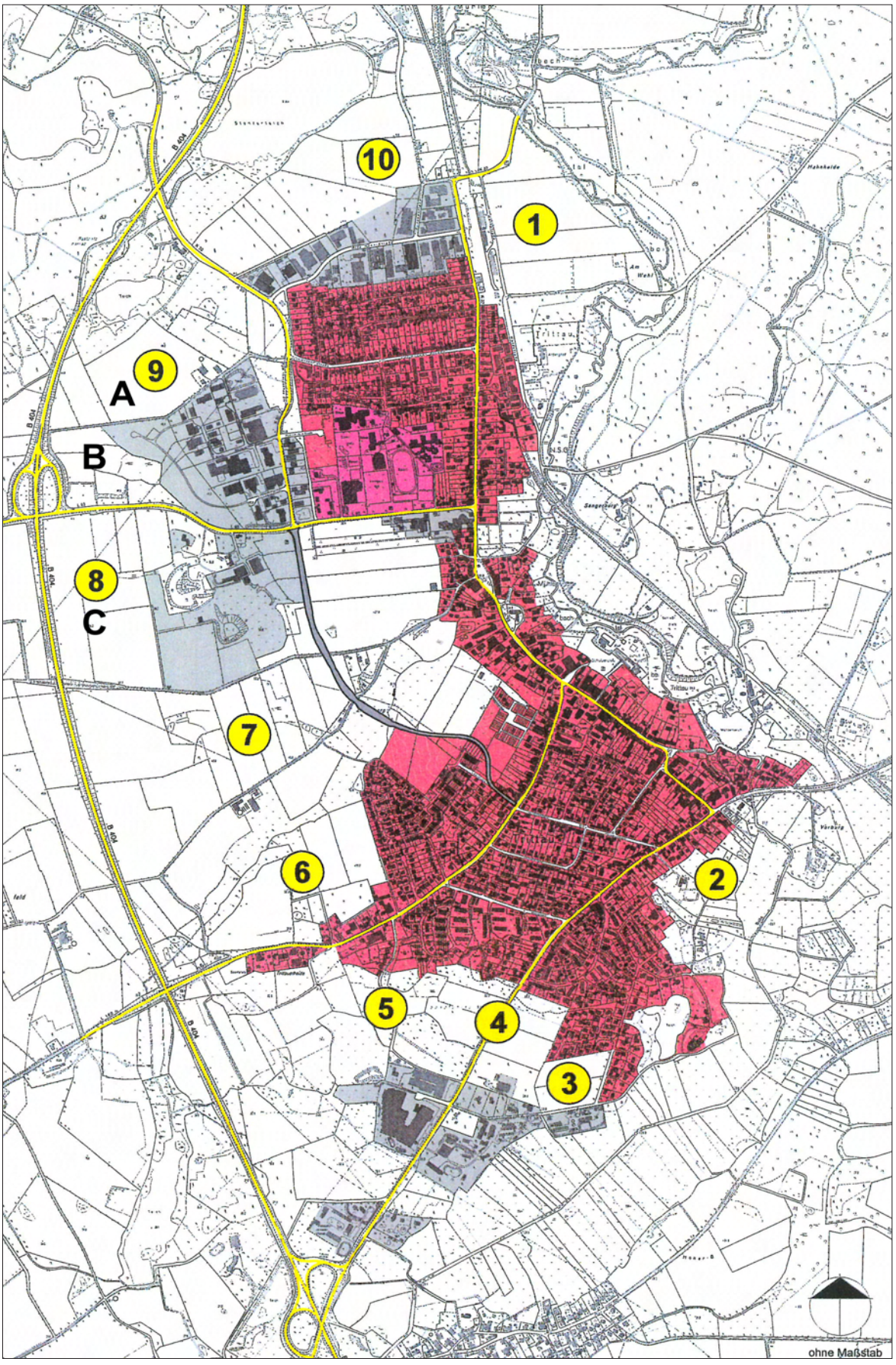
9.
Bereich zwischen B 404, Am Karnaphof und Gewerbegebiet Nikolaus-Otto-Straße

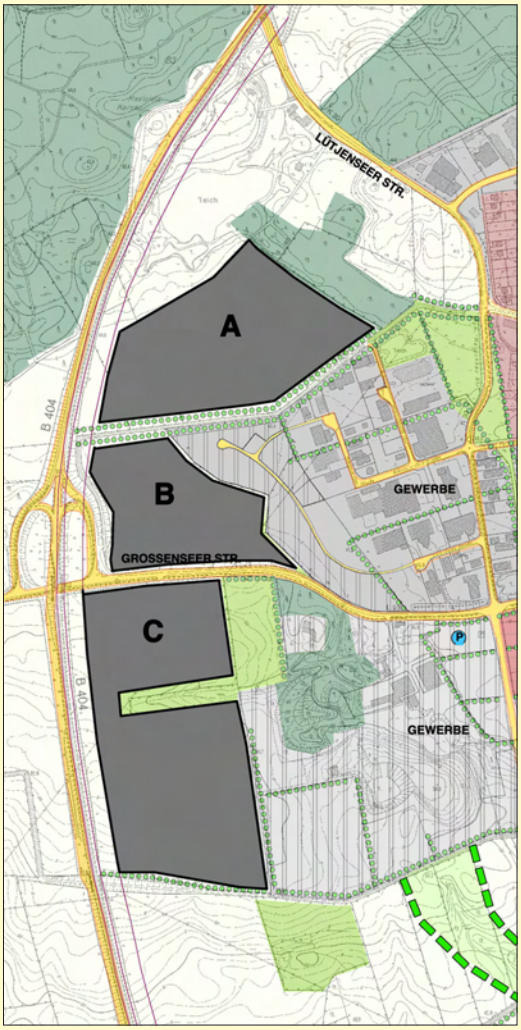
10.
Zwischen ehemaligem Bahndamm und Stenzer Teich

Die Eignungsbewertung hing dabei von verschiedenen Aspekten ab:
So zum Beispiel von der derzeitigen Nutzung der Flächen oder von der jeweiligen Bedeutung für den Naturschutz und das Landschaftsbild.

Als Ergebnis der Bewertung lässt sich festhalten, dass von den betrachteten Standorten für eine gewerbliche Ansiedlung nur zwei in Frage kommen: Die Flächen zwischen Technologiepark und B 404 (Standort 8) sowie die Flächen zwischen dem Gewerbegebiet Nikolaus-Otto-Staße, am Karnaphof und der B 404 (Standort 9). Beim Standort 8 ist einschränkend festzuhalten, dass die Höhenlage eine behutsame Bebauung erfordert; die Nachbarschaft zu Wald und Gewässern wirkt sich beim Standort 9 einschränkend auf die mögliche Flächengröße eines Gewerbegebietes aus. Die übrigen 8 Standorte eignen sich entweder gar nicht für eine Gewerbeansiedlung oder nur für den Wohnungsbau. Der Standort östlich der B 404, zwischen Großenseer Straße und dem Standort 9 war nicht Gegenstand der vergleichenden Bewertung: Auf Grund der Festlegung als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen für das schon bestehende Gewerbegebiet fiel dieser bei der Auswahl der Standorte für den Eignungsvergleich durch das Suchraster.

Dieser Standort sowie die Standorte 8 und 9 werden in der folgenden Untersuchung als Flächen A, B und C bezeichnet (s. Abb. S. 17) und einer näheren Betrachtung unterzogen.


10
1
9
A
B
8
C
7
6
2
5
4
3
ohne Maßstab



Betrachtung der drei Standorte

Die drei Flächen liegen westlich des gewachsenen Ortsbildes und in direkter Nähe zur B 404.
Sie befinden sich derzeit in privater Hand.

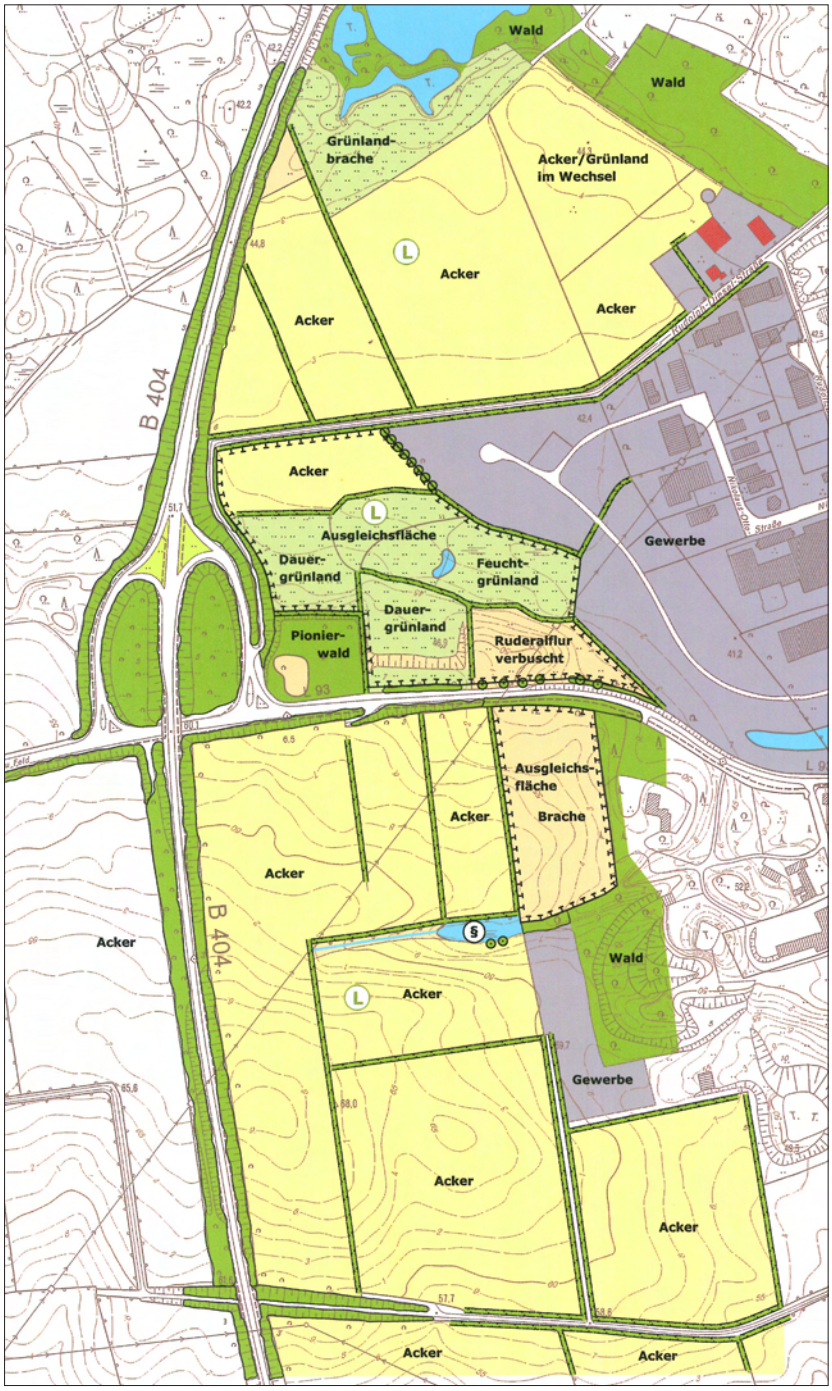
Im Falle der Realsierung müssten für alle drei Flächen der Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan angepasst werden.

Zu beachten ist der geplante Ausbau der B 404 zur Autobahn. Die Flächen für die Verbreiterung der Fahrbahn sowie ein Freihaltestreifen von 40 m ist zu berücksichtigen (s. Abbildung).

Die Standorte A, B und C liegen nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes innerhalb eines großräumigen Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Neben der Kennzeichnung des Landschaftsschutzgebietes ‚Trittau' sind für die Standorte A, B und C keine weiteren landschaftsplanerischen Inhalte dargestellt.

Beschreibung der Biotoptypen

Die gesetzlich geschützten Knicks im untersuchten Gebiet weisen unterschiedliche ökologische Qualitäten auf: Die Redder, insbesondere im südlichen Teil, heben sich hier besonders positiv hervor. Weiterhin erhöhen einzelne ältere Eichen als Überhälter die Qualitäten der Knicks.
Bei dem kleinen, uneinheitlich aufgebauten Waldbestand an der Großenseer Straße mit verschiedenen Gehölzarten, wie Sal-Weide, Zitter-Pappel und Sand-Birke, spricht man von einem Pionierwald. Hier haben sich die Bäume auf einer wieder verfüllten Abgrabung ohne Zutun des Menschen angesiedelt. Weitere, von Menschenhand angelegte Waldbestände befinden sich nordöstlich und östlich des untersuchten Gebietes. Die waldartigen Strukturen an den Straßenböschungen ver-



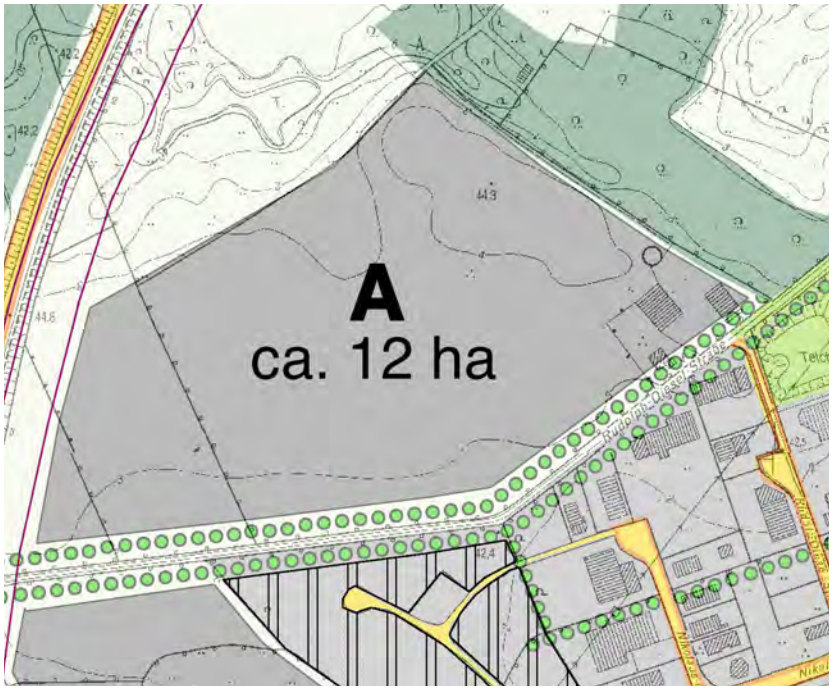
hindern den direkten Blick auf den Verkehr. Westlich der Kompostieranlage bereichert ein Tümpel das ansonsten nur durch Ackerbau geprägte Landschaftsbild. Seine Wasserstände sind, in Abhängigkeit von den Niederschlägen, manchmal sehr hoch, so dass er die angrenzenden Baumbestände unter Wasser setzt. Die teilweise vorhandenen Uferpflanzen, wie z.B. der Breitblättrige Rohrkolben, sind ein Zeichen dafür, dass zumindest ein Teil des Tümpels auch in regenarmen Zeiten Wasser führt. Ein weiterer Tümpel hat sich in der Mitte des Gebietes, westlich des bestehenden Gewerbegebietes, gebildet und liegt inmitten eines feuchten Grünlandes. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im April 2007 waren hier keine Uferpflanzen zu finden. Beide Gewässer sind in Schleswig-Holstein gesetzlich geschützt.

Grünländer beschränken sich überwiegend auf den mittleren Teil des untersuchten Gebietes. Die ökologisch bedeutendste Fläche ist ein Feuchtgrünland westlich des Gewerbegebietes, in dem sich der oben genannte Tümpel gebildet hat. Kennzeichnend für solch ein feuchtes Grünland sind, wie der Name schon sagt, die sichtbar feuchten bis nassen Stellen und die hierauf angepassten Pflanzen, wie z.B. der Flammende Hahnenfuß, die Sumpfdotterblume oder das Wiesen-Schaumkraut.

Bei den in den letzten Jahren ungenutzten Flächen des Gebietes handelt es sich einerseits um Flächen, auf denen sich noch keine Bäume ausgesät haben und andererseits um schon verbuschende Flächen. Die erstgenannte Fläche erstreckt sich südlich der Großenseer Straße bis zur Kompostieranlage. Die verbuschende Fläche mit Holunder und Weißdorn liegt auf der anderen Seite der Landesstraße 93.

Das untersuchte Gebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Trittau. Die ungenutzte Fläche südlich der Landesstraße ist eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für den angrenzenden Technologiepark; die nördlich der Landesstraße liegenden Flächen, zwischen dem Gewerbegebiet und der B 404, sind ebenfalls Ausgleichsflächen, in diesem Fall für das vor einigen Jahren ausgewiesene Gewerbegebiet.

Lage	Bereich östlich B 404, südlich „Am Karnaphof“ und nördlich Gewerbegebiet Bürgermeister-Hergenhan-Straße
Flächengröße	ca. 12 ha
Planungsrecht	Flächennutzungsplan: Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft Landschaftsplanung: Landschaftsschutzgebiet Trittau (s. S. 9)
Erschließung	Erschließung über südlich angrenzendes Gewerbegebiet (Nordverlängerung Carl-Zeiss-Straße). Dafür Querung des nördlich angrenzenden Redders erforderlich.
strukturelle Bedeutung	Erweiterung des Siedlungskörpers in nordwestlicher Richtung. Randlage, nur über bestehendes Gewerbegebiet zu erreichen.
Gebietscharakter	Gebiet mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung: Acker, Intensivgrünland. Neuere landwirtschaftliche Hofstelle im östlichen Teil des Standortes. Standort grenzt nordwestlich an das bestehende Gewerbegebiet und östlich an die B 404 an.
Ökologie	Acker, wenig Knicks, Redder entlang der Zufahrt zu der landwirtschaftlichen Hofstelle; Standort liegt im Landschaftsschutzgebiet; im Nordosten grenzt Wald an den Standort; nördlich grenzen ökologisch höherwertige Umgebungsflächen eines Stillgewässers an; nordöstlich und nördlich verläuft eine Nebenverbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems; Immissionen (Schadstoffe und Lärm) durch Kfz-Verkehr auf der B 404; bedeutende Lebensräume für Tiere und Pflanzen nur angrenzend und nicht innerhalb der Fläche.
Orts- / Landschaftsbild	Topographie: Gelände ist weitestgehend eben. Im Norden der Flächen Wald und Stillgewässer; Knicks und Redder innerhalb und angrenzend. Schlechte Erreichbarkeit des Gebietes, dadurch stark eingeschränkte Erlebbarkeit; Erholungsbeeinträchtigung durch Immissionen des Kfz-Verkehrs auf der B 404; Sichtschutz durch Waldgebiet und Redder
Restriktionen	Landwirtschaftliche Hofstelle betroffen Erschließung nur über Nordverlängerung Carl-Zeiss-Straße möglich, dafür sind Knickdurchbrüche erforderlich - Verbindung zur B 404 nur über Umwege durch das bestehende Gewerbegebiet. Mäßiger Sichtschutz entlang der B 404, da Standort tiefer liegt als Fahrbahn; nordöstlich ist ein Waldabstand von 30 m einzuhalten; nördlich und nordöstlich muss ein Schutzabstand zu ökologisch höherwertigen Flächen gewährleistet sein; Immissionen durch Kfz-Verkehr auf der B 404
Eignung als Gewerbefläche	Als Gewerbefläche geeignet. Einschränkungen: Einhaltung von Schutzabständen im nördlichen und nordöstlichen Teil des Gebietes, Erschließung nur über Umwege möglich (1,8 km bis Anschlussstelle B 404), Randlage.


A
ca. 12 ha



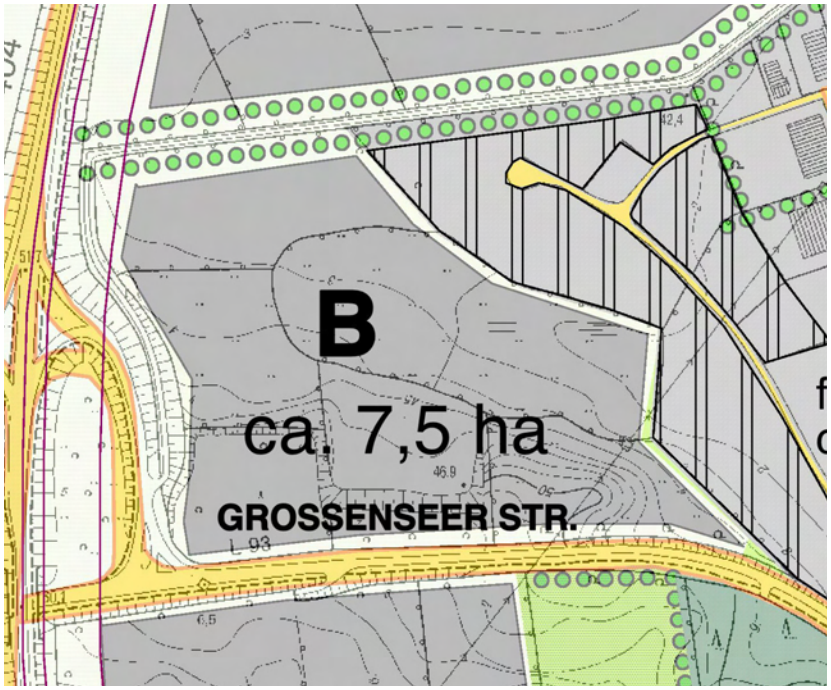



Wald
Wald
Grünland-
brache
Acker/Grünland
im Wechsel
Acker
Acker
Acker
Acker



Bewertung Standort B

Lage	Bereich nördlich Großenseer Straße, zwischen B404 und Gewerbegebiet Bürgermeister-Hergenhan-Straße
Flächengröße	ca. 7,5 ha
Planungsrecht	Flächennutzungsplan: Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft Landschaftsplanung: Landschaftsschutzgebiet Trittau (s. S. 9)
Erschließung	Erschließung über Großenseer Straße von Süden, Gewerbegebiet Bürgermeister-Hergenhan-Straße im Osten
strukturelle Bedeutung	West-Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Richtung B 404, besondere Lage am Ortseingang
Gebietscharakter	Nördliche Parzelle wird als Ackerfläche genutzt. Knicks, nördlich und westlich Weg für landwirtschaftliche Fahrzeuge. Unterschiedlich intensive landwirtschaftliche Nutzung; Gliederung des Gebietes durch dichtes Knicknetz; mit Gehölzen bewachsene Altablagerung im südwestlichen Teil des Standortes.
Ökologie	Acker, Dauergrünland, Feuchtgrünland, Pionierwald, verbuschte Ruderalflure, Tümpel, Knicks. Standort liegt im Landschaftsschutzgebiet; im Vergleich mit den Flächen A und C höchste Strukturvielfalt. Immissionen (Schadstoffe und Lärm) durch Kfz-Verkehr auf der B 404.
Orts- / Landschaftsbild	Topographie: Nördliche Fläche ist eben; bewegtes Relief auf den südlich angrenzenden (Ausgleichs-)Flächen.
Restriktionen	bis auf Altablagerung ist Gebiet als Ausgleichsfläche für die östlich angrenzenden Gewerbeflächen festgesetzt; dichtes Knicknetz. Wesentlich höhere ökologische Wertigkeit im Vergleich zu den Standorten A und C. Immissionen durch Kfz-Verkehr auf der B 404
Eignung als Gewerbefläche	Als Gewerbefläche nicht geeignet. Starke Einschränkung der Eignung durch Festsetzung als Ausgleichsfläche, dichtes Knicknetz und ökologisch höherwertige Flächen Bei eventueller Bebauung besondere Sorgfalt in Bezug auf Gestaltung des Ortseinganges erforderlich.


B
ca. 7,5 ha
GROSSENSEER STR.

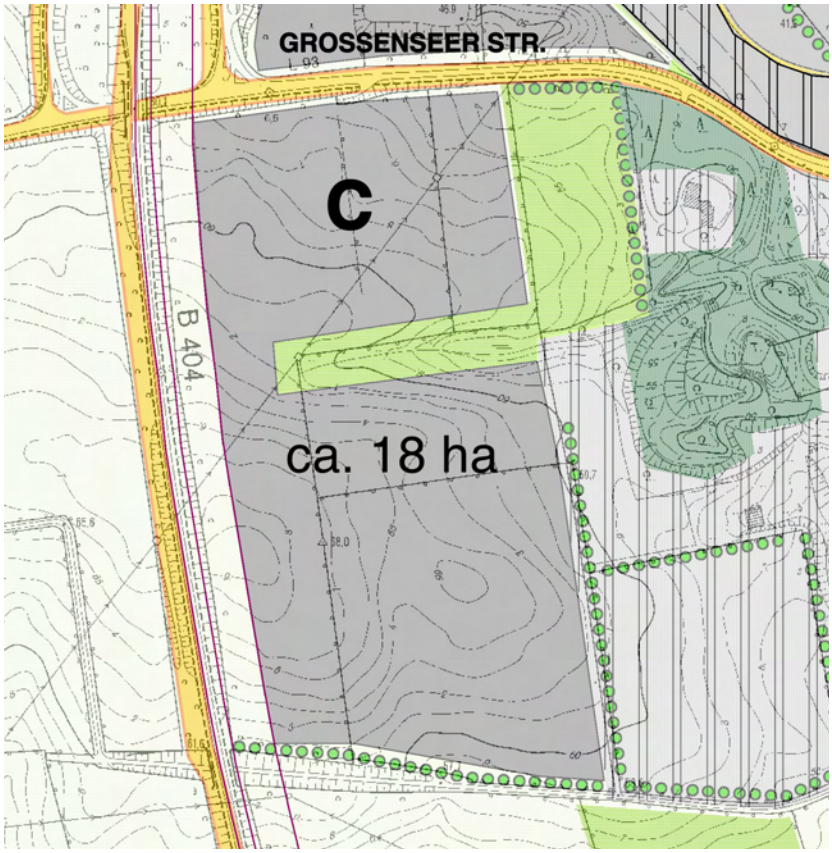





Acker
Acker
Acker
Acker
B 404
Gewerbe
Dauer-
grünland
Feucht-
grünland
Dauer-
grünland
Pionier-
wald
Ruderalflur
verbuscht



Lage	Bereich zwischen Technologiepark und B 404, südlich Großenseer Straße
Flächengröße	ca. 18 ha
Planungsrecht	Flächennutzungsplan: Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft Landschaftsplanung: Landschaftsschutzgebiet Trittau (s. S. 9)
Erschließung	Erschließung von Norden über Großenseer Straße (L 93) , von Süden über den Ziegelbergweg sowie über die östlich angrenzenden Gewerbeflächen.
strukturelle Bedeutung	West-Erweiterung des Technologieparks Trittau in Richtung B 404, besondere Lage am Ortseingang
Gebietscharakter	Gebiet mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung; Gliederung des Gebietes durch Knicks. Technologiepark, Kompostieranlage und Bodenabbaufläche östlich angrenzend; B 404 westlich angrenzend
Ökologie	Acker, halbruderale Gras- und Staudenflur, Kleingewässer mit Graben, Knicks; Standort liegt im Landschaftsschutzgebiet; geschützter Biotop mit Kleingewässer und feuchten Umgebungsflächen in der Mitte des Gebietes; Immissionen (Schadstoffe und Lärm) durch Kfz-Verkehr auf der B 404
Orts- / Landschaftsbild	Topographie: Ansteigendes Gelände von Norden und Süden zur Mitte des Standortes bis auf 69 m üNN (höchster Punkt Trittaus). Höhenunterschied bis zu 14 m (nach Nordosten). Erlebbarkeit der Fläche von Norden und Süden aus über Fuß- und Radweg an der Großenseer Straße und über Ziegelbergweg; östlich grenzt ein als Stichweg angelegter Feldweg mit Redder an das Gebiet. Beeinträchtigung durch Immissionen des Kfz-Verkehrs auf der B 404 und durch Kompostieranlage.
Restriktionen	Biotop in der Mitte der Fläche mit Kleingewässer und Graben erfordert Schutzabstände, erhebliche Höhenunterschiede. Gebiet wird von einer Freileitung gequert. Immissionen durch Kfz-Verkehr auf der B 404 und durch Kompostieranlage.
Eignung als Gewerbefläche	Als Gewerbefläche geeignet. Einschränkungen: Biotop in der Mitte der Fläche, zu Lärmimmissionen durch Kfz-Verkehr auf der B 404 kommen hier noch Geruchsimmissionen durch Kompostieranlage hinzu Höhenverlauf des Geländes erschwert die Erschließung für großflächiges Gewerbe. Bei Bebauung besondere Sorgfalt in Bezug auf Gestaltung des Ortseinganges erforderlich.

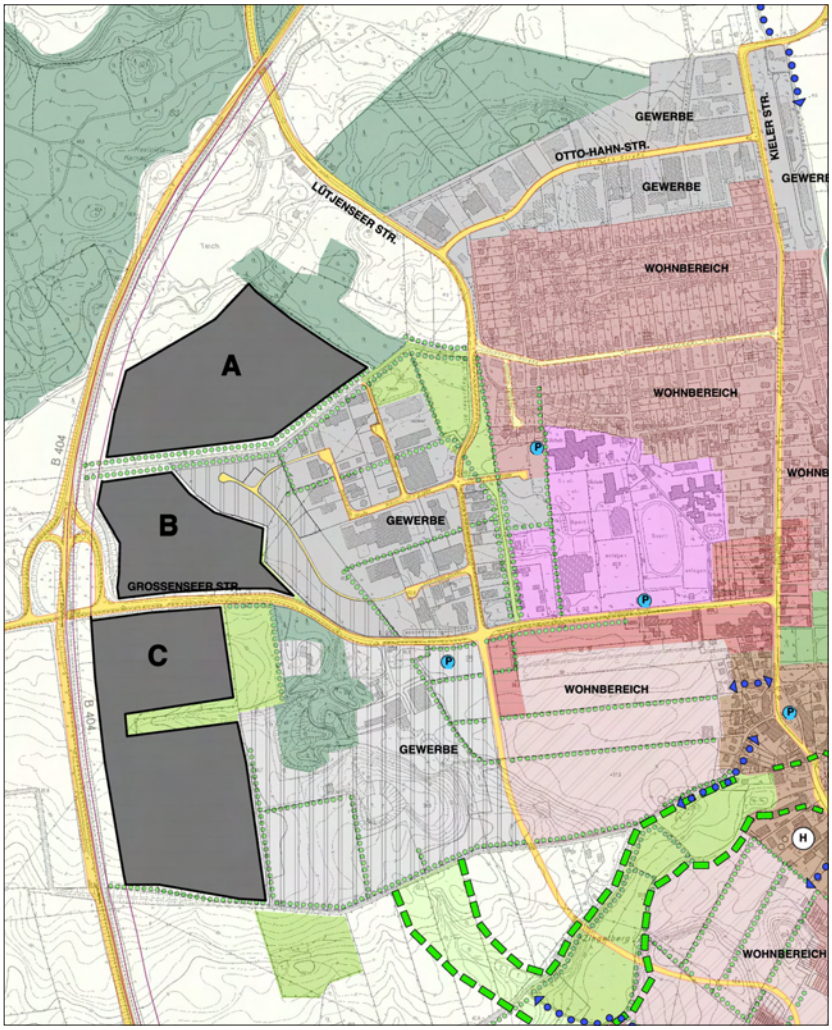

GROSSENSEER STR.
C
ca. 18 ha
B 404

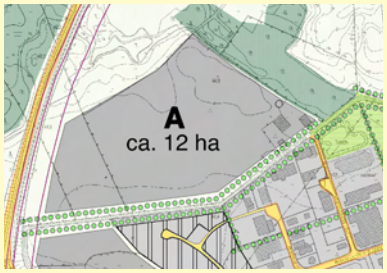





Acker
Brache
Acker
Acker
B 404
Wald
Acker
Gewerbe
Acker
Acker
Acker
Acker







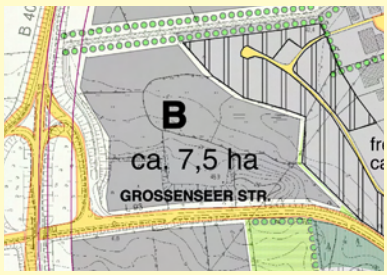
Standort A

Der Standort A erweitert das bestehende Gewerbegebiet Bürgermeister-Hergenhan-Straße in nordwestlicher Richtung. Derzeit wird die Fläche als Ackerland genutzt.
Die Erschließung würde über die Nikolaus-Otto-Straße / Carl-Zeiss-Straße führen.
Eine eigene Identität des neuen Gewerbegebietes wird durch die eher abgelegene Lage erschwert.

Im Zuge der Bauleitplanung für dieses Gebiet wäre zu prüfen, in wieweit die Nutzung und Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes mit der Gewerbenutzung vereinbar sind.

Fläche A ist nahezu eben. Die großflächige Ackernutzung wird nur im Westteil des Standortes von zwei Knicks unterbrochen. Insgesamt liegen innerhalb und am Rand des Standortes 1.200 m Knick. Der an den Standort angrenzende Wald und der Redder entlang der Zufahrt zur landwirtschaftlichen Hofstelle innerhalb des Standortes bilden dazu eine ökologisch bedeutsame Kulisse.

Die Fläche wäre zur Entwicklung als Gewerbefläche geeignet, die Lage „in zweiter Reihe“ und die schwierige Erschließung stellen jedoch einen entscheidenen Nachteil dar.

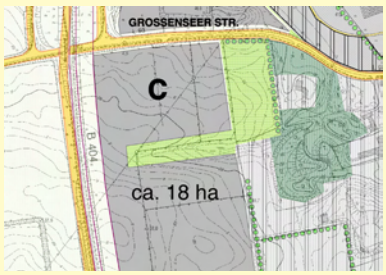


Standort B

Standort B liegt an der Anschlussstelle zur B 404.
Die Erschließung kann von Süden über die Großenseer Straße und/oder von Osten über die Carl-Zeiss-Straße erfolgen.
Aus städtebaulicher Sicht spricht für den Standort die verkehrlich günstige Lage und die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Westen. Die Bebauung sollte jedoch sorgfältig an die besondere Situation am Ortseingang abgestimmt werden.

Gegen den Standort spricht die Festsetzung des Gebietes als Ausgleichsfläche für die östlich angrenzenden Gewerbeflächen. Auf der Fläche überwiegen Dauer- und Feuchtgrünland, deren ökologische Bedeutung höher anzusiedeln ist als bei Ackerflächen. Hinzu kommen noch die Ruderalflächen im Südteil des Standortes; hier haben sich zwischenzeitlich auch Bäume von selbst ausgesät. Der Standort ist noch gut strukturiert, denn von den 1.300 m Knicks liegen viele Knickabschnitte innerhalb des Gebietes. Ein Tümpel innerhalb einer Grünlandfläche und eine mit Gehölzen bewachsene Altablagerung erhöhen zudem den ökologischen Wert des Standortes.

Die Flächen des Standortes sind überwiegend als Ausgleichsflächen festgesetzt. Der Ausgleich müsste - im Falle einer Überplanung - an anderer Stelle im Gemeindegebiet erbracht werden. Der Aufwand, diese Fläche baulich zu entwickeln, erscheint im Verhältnis zur Flächengröße extrem hoch.



Standort C

Standort C liegt südlich der Großenseer Straße nahe zur Anschlussstelle B 404.
Wie beim Standort A besteht die landwirtschaftliche Nutzung auf dem Standort C nur aus Ackerbau.

Zur gewerblichen Nutzung wäre in einem ersten Bauabschnitt die Fläche nördlich des geschützten Biotops geeignet (ca. 7 ha). Bei einer Entwicklung südlich des Biotops ist die Höhenentwicklung des Geländes zu beachten: hier steigt das Gelände stark an und bildet mit 69 m ü.NN den höchsten Punkt Trittaus.

Auf der Fläche tragen von den 1.000 m Knicks mehrere Knickabschnitte innerhalb des Standortes zur Steigerung der ökologischen Wertigkeit bei. Hinzu kommt ein Tümpel mit seinen gewässertypischen Ufersäumen innerhalb einer Senke in der Mitte des Standortes. Diese Landschaftselemente sind gesetzlich geschützt.

Die Fläche - insbesondere der nördliche Abschnitt - ist für eine Entwicklung als Gewerbefläche geeignet. Der bestehende „Technologiepark Trittau“ an der Großenseer Straße würde in westlicher Richtung erweitert werden.
Die Planung sollte jedoch auf die besondere Situation am Ortseingang abgestimmt werden.
Im Zuge der Bauleitplanung für dieses Gebiet wäre zu prüfen, in wieweit die Nutzung und Emissionen der bestehenden Kompostierungsanlage mit kommenden Nutzungen verträglich sind.

Impressum

Herausgeber

Gemeinde Trittau

Europaplatz 5

22946 Trittau

Konzeption und Layout

Architektur + Stadtplanung
Matthias Baum
Graumannsweg 69
22089 Hamburg
Christiane Bergner

Brien - Wessels- Werning
Landschaftsarchitekten
Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Raimund Weidlich

Februar 2008

Abbildungen:

Gemeinde Trittau

Architektur + Stadtplanung

Brien - Wessels - Werning