

# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 51 1. vereinfachte Änderung der Gemeinde Trittau

für das Gebiet:  
südlich Großenseer Straße, westlich Technologiepark,  
nördlich Ziegelbergweg, östlich B404



**Endgültige Planfassung**  
11.12.2025 (Gemeindevertretung)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Anlass und Ziele .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>4 Städtebauliche Begründung.....</b>	<b>5</b>
4.1 Städtebauliche Festsetzungen .....	5
4.2 Verkehr .....	5
4.3 Grünordnung, Natur und Landschaft, Artenschutz .....	5
4.4 Emissionen und Immissionen.....	5
4.5 Ver- und Entsorgung .....	6
4.6 Hinweise zu Denkmalschutz / Kampfmittel / Altlasten .....	6
<b>5 Bodenordnung.....</b>	<b>6</b>
<b>6 Kosten .....</b>	<b>6</b>

# 1 Grundlagen

## Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trittau hat in ihrer Sitzung am 17.10.2024 beschlossen, die 1. vereinfachte Änderung Bebauungsplanes Nr. 51 aufzustellen.

Der 1. vereinfachten Änderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans werden nur die Verkehrsfläche für die Wendeanlage im Südwesten des Ursprungsplans sowie die angrenzende Baugrenze geändert.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben unverändert.

In der vorliegenden Begründung wird nur auf die geänderten Festsetzungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51 verwiesen.

## Hinweise zum Verfahren

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** aufzustellen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sieht lediglich die Anpassung der Verkehrsfläche an die bereits realisierte Wendeanlage vor, die nach dem Ausbau von der im Ursprungsplan festgesetzten Verkehrsfläche abweicht. Durch die Veränderung der räumlichen Lage der Verkehrsfläche ist eine entsprechende Anpassung der Baugrenze ebenfalls erforderlich und wird vorgenommen.

Diese Anpassungen betreffen keine Grundzüge der Planung, da die Wendeanlage im Südwesten bestehen bleibt. Die Verschiebung der Baugrenze erfolgt, um weiterhin den Abstand zwischen der Verkehrsfläche und der überbaubaren Fläche von 3,0 m zu sichern. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 wird ein Abstand von 3,0 m zwischen der Verkehrsfläche und den überbaubaren Flächen festgesetzt, so dass die Grundzüge der Planung durch die Anpassung der Baugrenze gewahrt bleiben.

Die Gemeindevertretung hat gem. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen, von der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen. Gemäß dem § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## Projektbeteiligte Planer

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg.

## Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung wird in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 0,16 ha. Er liegt innerhalb des seit 2020 sich in Umsetzung befindenden Gewerbegebiets im Nordwesten der Gemeinde

Trittau. Das Plangebiet liegt südlich der Großenseer Straße und östlich der Bundesstraße B 404; im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich an und im Westen befinden sich die Flächen des übrigen Gewerbegebiets des Bebauungsplans Nr. 51. Weiter westlich sind verschiedene Gewerbenutzungen des angrenzenden Technologieparks angesiedelt (vgl. Abb. 1).



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51, A+S Hamburg, 12.06.2025

## 2 Anlass und Ziele

Der Ursprungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Trittau. Im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung wurde bereits die Wendeanlage abweichend von der im Bebauungsplan Nr. 51 festgesetzten Verkehrsfläche rd. 4,4 m weiter nördlich errichtet. Die Baugrenze würde dementsprechend direkt an die Verkehrsfläche grenzen. Der Abstand der Baugrenzen von 3,0 m zur Verkehrsfläche soll jedoch auch in diesem Bereich weiterhin sichergestellt werden (vgl. Abb. 2).

Ziel ist somit die planungsrechtliche Sicherung der Verkehrsfläche sowie die Einhaltung eines Abstandes von 3,0 m zwischen Verkehrsfläche und Bebauung.

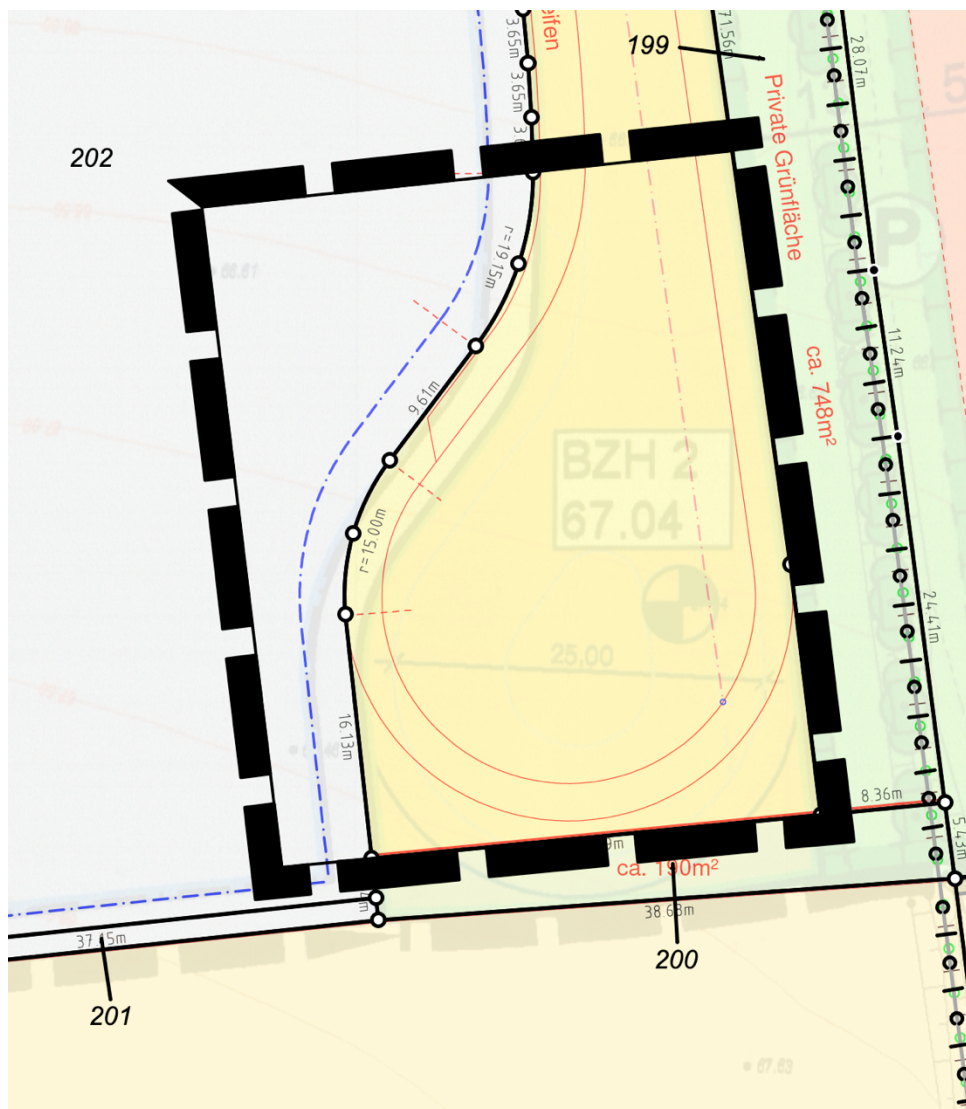


Abb. 2: Überlagerung Bebauungsplan Nr. 51 und Erschließungsplanung, A+S Hamburg, 28.04.2025

### 3 Übergeordnete Planungen

#### Regional- und Landesplanung

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 berührt nicht die Ziele der Regional- und Landesplanung für die Gemeinde Trittau.

#### Flächennutzungsplan

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trittau stellt für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung gewerbliche Bauflächen dar. Die 1. vereinfachte Änderung entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

## 4 Städtebauliche Begründung

Es erfolgt an dieser Stelle nur die Begründung der geänderten Festsetzungen. Für die sonstigen Festsetzungen wird auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 51 verwiesen.

### 4.1 Städtebauliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Im westlichen Teilbereich des Plangebiets wird, wie auch im Bebauungsplan Nr. 51, ein Gewerbegebiet festgesetzt, um der in der Begründung des Ursprungsplanes benannten Nachfrage nach Gewerbeflächen in Trittau gerecht zu werden. Durch die Verschiebung der Verkehrsfläche wird das Gewerbegebiet geringfügig verkleinert.

#### Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Im Ursprungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung definiert, dieses bleibt unverändert für die 1. vereinfachte Änderung bestehen. Festgesetzt sind drei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,7 sowie eine max. Firsthöhe von 16 m.

Dort wird ebenfalls durch die Festsetzung von Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche für die Errichtung der Hauptgebäude definiert.

Innerhalb des Geltungsbereichs für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3,0 m zur Verkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund der Verschiebung der Verkehrsfläche gegenüber dem Ursprungsplan ist die Verschiebung der Baugrenze ebenfalls erforderlich. Andernfalls würde die Baugrenze entlang der Verkehrsfläche liegen und eine Bebauung direkt angrenzend zulässig sein, ohne einen Abstand von 3,0 m einzuhalten. Dieser ist jedoch erforderlich, da die Gemeinde als Grundzug der Planung im Ursprungsplan einen 3 m breiten Abstandstreifen zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt hat und keine Unterschreitung dieses Abstands durch die Hauptanlagen gewünscht wird.

### 4.2 Verkehr

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 hat keine Auswirkungen auf das vorliegenden Grundkonzept der inneren und äußeren Erschließung des Ursprungsplans.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird entsprechend der innerhalb des Geltungsbereiches bereits umgesetzten Wendeanlage um etwa 4,4 m in Richtung Norden verschoben, um diese planungsrechtlich abzusichern.

### 4.3 Grünordnung, Natur und Landschaft, Artenschutz

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 hat keine Auswirkungen auf den Artenschutz sowie Natur und Landschaft oder die grünordnerische Festsetzungen des Ursprungsplans.

### 4.4 Emissionen und Immissionen

Durch 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 entstehen keine Änderungen an Emissionen oder Immissionen.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 hat keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung.

#### 4.6 Hinweise zu Denkmalschutz / Kampfmittel / Altlasten

Es wird auf die Begründung des Ursprungsplans verwiesen.

### 5 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig.

### 6 Kosten

Der Gemeinde Trittau entstehen keine Kosten. Die Planungskosten werden vom Erschließungsträger des Gewerbegebiets übernommen.

---

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Trittau am 11.12.2025 gebilligt.

Trittau, den .....

.....

Bürgermeister