

Gemeinde Ellerau
Der Bürgermeister

Begründung zur I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10

Ortsmitte

1. Vorbericht

Mit Erlaß vom 6.11.1979 hat der Innenminister des Landes Schleswig-Holstein die Genehmigung für die in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Flurstück 19/4 der Flur 5 (teilweise) dargestellte Nutzung als Kerngebiet versagt, so daß die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet wirksam bleibt.

Aufgrund dieser Versagung wird auch der Landrat des Kreises Segeberg als Genehmigungsbehörde, die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 10 für diesen Bereich versagen. Um dieses Teilstück einer baulichen Nutzung zuzuführen, ist eine I. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 10 mit neuen Festsetzungen erforderlich, die unter Aufhebung des mit Satzungsbeschluß vom 26.6.1979 getroffene Festsetzung als Kerngebiet, zu beschliessen ist.

2. Planungsabsicht

Die zentrale Lage der Grundstücksfläche im B-Plan 10 (Ortskern) eignet sich vornehmlich für den Bau einer Ladenzeile. Das Fehlen kleiner Einzelhandelsgeschäfte zur Versorgung der Bevölkerung für den täglichen Bedarf und eine rege Nachfrage nach Ladenräumen kommen den Planungsabsichten der Gemeinde Ellerau entgegen.

3. Bauliche Nutzung

Gemäß den Vorstellungen und Wünschen der interessierten Geschäfts- und Gewerbetreibenden sollen über den im Erdgeschoß vorgesehenen Läden, Wohnungen für die Ladenbesitzer erstellt werden. Für den ruhenden KFZ-Verkehr und zur Entlastung der öffentlichen Parkflächen im Ortskern, wird die Errichtung einer Tiefgarage mit 57 Stellflächen für erforderlich gehalten. Zum Schutz gegen Witterungsunbilden soll für die Kunden und Passanten auf der Eingangsseite (Ostseite) eine einheitliche Arkade über den Fußweg diesem Ortskern- und Einkaufsbereich eine besondere städtebauliche Note geben.

Die bauliche Ausnutzung soll daher in geschlossener zweigeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung zwischen 40-52°, einer GRZ 0,4 und einer GFZ von 0,8 erfolgen und festgesetzt werden.

Im Übrigen gelten auch für diesen Ergänzungsbereich, die Begründung, der Text und die Festsetzung, soweit sie durch die I. Ergänzung nicht geändert werden der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 10.

Die Begründung zur I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 8.4.1980 gebilligt.

Ellerau, den 9.4.1980

Gemeinde Ellerau
Der Bürgermeister



[Handwritten signature]
.....