

## **Begründung**

### **zur 10. Änderung des**

### **Bebauungsplanes Nr. 10**

für das Gebiet:

#### **- Ortsmitte -**

in einem Teilbereich zwischen dem AKN-Bahnhof und der Gaststätte Erlenkrug

- nördlich der AKN-Linie
- östlich des Berliner Dammes
- südlich des Steindammes
- westlich der Straße Vor dem Bahnhof

**Gemeinde Ellerau**

**Kreis Segeberg**

#### **Inhaltsübersicht:**

1. Rechtsgrundlagen
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Städtebauliche Situation
4. Planungsrechtliche Situation - Planungserfordernis
5. Städtebauliche Zielsetzung
6. Städtebauliche Maßnahmen
7. verkehrliche Erschließung
8. Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege
9. Städtebauliche Daten
10. Bodenordnende Maßnahmen
11. Ver- und Entsorgung
  - 11.1 Wasserversorgung
  - 11.2 Abwasserbeseitigung
  - 11.3 Oberflächenentwässerung
  - 11.4 Stromversorgung
  - 11.5 Abfallbeseitigung
12. Kosten

## **1. Rechtsgrundlagen:**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- 1.1 Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S 2902 u. 2903) in der zuletzt geltenden Fassung.
- 1.2 Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geltenden Fassung.
- 1.3 Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.7.1994 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 321).
- 1.4 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde von der Gemeindevertretung am ..... als Satzung beschlossen.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes:**

Die Plangrundlage wurde auf der Grundlage der amtlichen B-Planunterlage vom Katasteramt Bad Segeberg (Stand vom 12. Dez. 1996) erstellt.

Lage und Umfang des Geltungsbereiches der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ergeben sich

- aus der Planzeichnung (M. 1: 500)
- Kartenausschnitt (M. 1:25.000)

Das Plangebiet der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt in einem Teilbereich zwischen dem AKN-Bahnhof und der Gaststätte Erlenkrug

- nördlich der AKN-Linie
- östlich des Berliner Dammes
- südlich des Steindammes
- westlich der Straße Vor dem Bahnhof

Das Grundstück ist teilweise bebaut.

Es umfaßt die Flurstücke 81/44, 81/45, 21/25, 81/26, 80/30 und 80/37 der Flur 5 in der Gemarkung Ellerau.

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 7.252 m<sup>2</sup>.

Die Eigentümer der im Plangebiet liegenden Flurstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster durch das Katasteramt Bad Segeberg festgestellt. Sie sind

namentlich in dem Eigenvertümerverszeichnis vom ..... aufgeführt, das auch Lage, Kataster- und Grundbuchbezeichnungen enthält.

### **3. Städtebauliche Situation:**

Das Plangebiet ist begrenzt von der AKN, der stark befahrenen Bahnstraße als Zubringer zur Autobahn, dem Berliner Damm als überörtliche Verbindungsstraße Alveslohe/Kaltenkirchen bzw. Henstedt-Ulzburg sowie den innerörtlichen Erschließungsstraßen Steindamm und der Straße Vor dem Bahnhof. Es ergeben sich aus diesen Verkehrsanlagen die entsprechenden Geräuschbelastungen.

Die Flurstücke sind im östlichen Bereich mit dem ehemaligen Bahnhofsgebäude bebaut, das in seinem äußeren Erscheinungsbild erhalten bleiben soll. Es sind eine Gastwirtschaft und eine Wohnung vorhanden.

Am Berliner Damm steht der "Erlenkrug", dessen Gebäudesubstanz nicht mehr erhaltenswert ist. Eine Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> ist derzeit mit Asphalt befestigt und dient als Parkplatz.

Es ist eine fußläufige Verbindung an der nördlichen Grundstücksgrenze vom Berliner Damm zum Bahnhof vorhanden. Dieser Weg unterliegt der öffentlichen Nutzung auf Privatgelände.

Ein großer Teil der Fläche ist vor allen Dingen in den Randbereichen dicht bewachsen.

### **4. Planungsrechtliche Situation - Planungserfordernis:**

Die überplanten Flächen liegen im überplanten Innenbereich der Gemeinde (B-Plan 10). Das Planungserfordernis ergibt sich aus der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde zur Gestaltung des Ortseinganges. Diese Zielsetzung kann allein durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht und gesichert werden.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 10. Die zu überplanende Fläche ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Im geltenden Bebauungsplan Nr. 10 sind auf dieser Fläche ein Hotel, eine Gastwirtschaft und eine Tiefgarage dargestellt.

Die Gemeindevertretung Ellerau hat in ihrer Sitzung am 28.1.1992 die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen.

### **5. Städtebauliche Zielsetzung:**

Die Gemeindevertretung faßte auf ihrer Sitzung am 28.1.1992 den Beschluß, eine ortsbildprägende Bebauung am Ortseingang von Ellerau vorzunehmen.

Im Jahre 1993 konnte die Gemeinde Ellerau das Grundstück erwerben, um auf dieser Basis die Änderung des Bebauungsplanes weiter zu entwickeln.

Auf dieser Fläche soll eine gewerbliche und eine Wohnnutzung möglich sein. Durch diese Planänderung soll ebenfalls die Errichtung einer öffentlichen Verwaltung (Rathaus), der

Betrieb von nicht störenden Einzelhandelbetrieben sowie einer Schank- und Speisewirtschaft ermöglicht werden.

In Anlehnung an die östliche Bebauung am Steindamm und im Bereich der Skandinavienallee soll auf dem überplanten Gebiet eine verdichtete Bebauung mit der im gültigen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung als Mischgebiet mit einer Geschosßflächenzahl von 1,0 beibehalten werden, um das Ortszentrum aus städteplanerischer Sicht zu betonen.

Die Gemeinde Ellerau wird zum 1.4.1998 aus dem Amt Kaltenkirchen-Land ausscheiden und eine selbständige Gemeinde werden. Um dem entsprechenden Platzbedarf für die Verwaltung Rechnung zu tragen, soll ein neues Verwaltungsgebäude entstehen. Das jetzige wird einer anderen Nutzung zugeführt.

Im Erdgeschoß der anderen Gebäudeteile sind Einzelhandelsgeschäfte vorgesehen, um den Bedarf in Ellerau zu ergänzen. Es handelt sich in erster Linie um einen Discount-Markt. Kleinere Läden sollen dieses Angebot abrunden. Darüber hinaus ist auch eine Schank- und Speisewirtschaft vorgesehen.

In den darüber liegenden Geschossen sind kleine Wohnungen geplant.

Um die prägnanten Bäume auf dem Grundstück so weit wie möglich zu erhalten, sollen die erforderlichen Stellplätze größtenteils in einer Tiefgarage unter einem Teil der Baumaßnahme untergebracht werden.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Zufahrt vom Berliner Damm mit einem Wendehammer von ca. 24,0 m für den Anlieferungsverkehr und die Müllabfuhr. Es bleibt eine fußläufige Verbindung zwischen dem Berliner Damm und dem Bahnhof bestehen. Diese wird öffentlich rechtlich gesichert.

## **6. Städtebauliche Maßnahmen:**

Die städtebaulichen Maßnahmen beinhalten im wesentlichen die Bebauung mit einem neuen Verwaltungsgebäude sowie die Ergänzung der örtlichen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Der größte Teil der erforderlichen Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Nutzung als Mischgebiet bleibt erhalten.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

6.1.1 Im Bereich des Mischgebietes gilt der Nutzungskatalog gem. § 6 der BauNVO mit Ausnahme der nach Abs. (2) 6,7 +8 der BauNVO sonst zulässigen Nutzung für Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese werden ausgeschlossen.

### **6.1.2 Schalltechnische Begutachtung**

Das schalltechnische Gutachten vom 13.2.1997, das Grundlage dieser Begründung ist, untersucht die auf das Grundstück einwirkenden Immissionen und kommt zu folgender Beurteilung:

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind hier nicht möglich, so daß nur über passive Lärmschutzmaßnahmen und Festsetzungen ein ausreichender Lärmschutz erreicht werden kann.

Für die Beurteilung der Wohngebäude werden die Nachtwerte und für die Beurteilung des Verwaltungsgebäudes der Tagespegel herangezogen.

Verwaltungsgebäude (Teilgebietfläche 1):

Am Verwaltungsgebäude wird an der Seite zum Berliner Damm mit 64 dB(A) der geringste Tagespegel erreicht. An den anderen Gebäudeseiten wird der Tagesgrenzwert von 64 dB(A) für Mischgebiet überschritten. Eine Reduzierung der Lärmbelastung durch eine andere Anordnung der Räume ist hier nicht möglich. Der Lärmschutz muß durch Maßnahmen an den Außenbauteilen erreicht werden. Die Außenbauteile müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches 5 bzw. 4 der DIN 4109 erfüllen.

Die Bahnlinie hat auf die Festlegung des Lärmpegelbereiches keinen Einfluß. Der Lärmpegelbereich wird vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Beurteilungspegel für den Tag plus 3 dB(A)) abgeleitet. Der Anteil des Schienenlärms am Gesamtbeurteilungspegel für den Tag ist so gering, daß er den vom Straßenverkehrslärm ausgehenden Immissionspegel nicht erhöht.

Wohnblock (Teilgebietfläche 2):

An der Nordseite des Gebäudes wird an allen untersuchten Punkten (6 bis 10) 59/49 dB(A) Tag/Nacht (Grenze für Wohnnutzung) erreicht oder überschritten. Die Grenzwerte für Mischgebiet von 64/54 dB(A) werden nicht erreicht. Auf der Südseite an den Punkten 15 bis 16 werden die Grenzwerte für Mischgebiet erreicht oder überschritten. Bei einer Ausweisung als Mischgebiet sollte eine Festsetzung derart erfolgen, daß die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen sind. Da bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, sollten zusätzliche Lüftungen vorgesehen werden. An den Gebäudeseiten ist durch Maßnahmen an den Außenbauteilen für einen ausreichenden Lärmschutz zu sorgen. Auf der Südseite des Gebäudes wird auf den nutzbaren Außenwohnbereichen (Balkonen) maximal 70 dB(A) erreicht. Da bei einem Pegel über 60 dB(A) eine Unterhaltung erheblich gestört ist, sollten für die Außenwohnbereiche aktive Schallschutzmaßnahmen z.B. Wintergärten vorgesehen werden.

Einzelnes Wohngebäude (Teilgebietfläche 3):

An zwei Gebäudeseiten IO 1 und 2 wird der Wert für die Wohnnutzung von 49 dB(A) in der Nacht überschritten. Da an den anderen Gebäudeseiten der Pegel unter 49 dB(A) liegt, ist es möglich durch eine Grundrißgestaltung die lärmempfindliche Nutzung auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. An den übrigen Seiten ist durch Maßnahmen an den Außenbauteilen (Fenster, Türen, Wände) ein ausreichender Lärmschutz sicher zu stellen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Mischgebiet festgesetzte GRZ von 0,5 unterschreitet die nach der Obergrenze des § 17 der BauNVO festgelegte. Eine GFZ wird nicht festgelegt, sondern die Anzahl der Vollgeschosse begrenzt.

### 6.3 Bauweise, überbaubare Flächen

- 6.3.1 Es ist für die Teilgebietsfläche 3 eine offene Bauweise festgesetzt. Für die Teilgebietsfläche 1 werden Baugrenzen festgelegt. Unmittelbar am Berliner Damm kann bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden.
- 6.3.2 Für das Verwaltungsgebäude auf der Teilgebietsfläche 1 wird in der Kurve eine Baulinie festgelegt, um die gestalterischen Vorgaben einzuhalten. Entlang des Berliner Dammes erfolgt die Festlegung mit einer Baugrenze.
- 6.3.3 Für die Teilgebietsfläche 3 werden Baugrenzen mit einem Mindestgrenzabstand von 3,00 m gem. LBO festgelegt.

### 6.4 Baugestaltung

- 6.4.1 Durch die Baulinie im Bereich der Kurve wird die Gebäudeform für das Verwaltungsgebäude vorgeschrieben.
- 6.4.2 Die Außenwandflächen des Verwaltungsgebäudes (rotes oder rotbraunes Ziegelmauerwerk) sollen die Ortseingangssituation besonders betonen.
- 6.4.3 Bei den anderen Gebäudeteilen kann auch eine Putzfassade errichtet werden. Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Fassaden der Gebäude des Gewerbebetriebes sind geputzt. Außerdem soll diese preisgünstigere Variante den Niedrigenergiestandard ermöglichen.
- 6.4.4 Die Festsetzungen zur Dachneigung und zur Dacheindeckung erfolgen aus gestalterischen Gründen.

## 7. Verkehrliche Erschließung:

Das Grundstück liegt am Berliner Damm und ist voll erschlossen.

Es ist ein Verkehrsgutachten aufgestellt worden, daß die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs darstellt. Das Gutachten vom 10.10.1996 ist Grundlage dieser Begründung.

Es kommt zu dem Ergebnis:

- 7.1 Der zusätzlich zu erwartende Verkehr wird ohne größere Probleme aufgenommen.
- 7.2 Für den Berliner Damm ist am Morgen zwischen 7:00 - 8:00 Uhr die Gefahr des Überstaus am größten. Es stehen dann aber auch bei Berücksichtigung des Bahnüberganges entsprechend der durch die AKN vorgesehenen BÜSTRA-Anlage ausreichende Leistungsreserven zur Verfügung, um entstehende Überlastungen schnell wieder abzubauen.
- 7.3 Es wird die Errichtung einer Linksabbiegerspur vom Berliner Damm auf das Grundstück empfohlen.

7.4 Eine Rechtsabbiegerspur wird aus verkehrlichen Gründen für nicht erforderlich gehalten.

7.5 Die Zu- und Abfahrt zum Grundstück erfolgt über den Berliner Damm.

### **8. Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege:**

Entsprechend der Vorschriften zum § 8a BNatSchG sind die erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im B-Plan darzustellen.

Folgende Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege werden für das Plangebiet festgesetzt:

Grundlage für die Numerierung der Bäume ist der Grünplanerische Fachbeitrag zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Garten- und Landschaftsarchitekten Hess & Jacob vom März 1997 und Nachtrag vom .....

#### **Erhaltungsgebote**

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und -bewertung werden für den erhaltenswerten Baumbestand Erhaltungsgebote festgesetzt. Zur nachhaltigen Sicherung werden für die Zeit des Baustellenbetriebs besondere Festsetzungen getroffen. Hierzu zählen das Abgrabungs- und Aufschüttungsverbot im Wurzelbereich (auf Dauer) sowie die Anwendung der DIN 18920. Besondere Vorsicht erfordern die Lindengruppe (Nr. 88-90) und die Eichen (Nr. 92 und 100), da sie zukünftig innerhalb der Verkehrsflächen bzw. der Stellplatzanlage stehen und zudem der Fußweg hier verlaufen wird. Die dargestellten Grünflächen im Wurzelbereich dürfen nicht verkleinert werden.

Kronenschnittmaßnahmen zur Herstellung des Lichtraumprofils sind fachgerecht unter Wahrung des ortsspezifischen Habitus durchzuführen.

Unvermeidliche Baumverluste (bezogen auf den wertvollen Baumbestand) betreffen die Ulme am Berliner Damm (Nr. 20) sowie die Birke Nr. 48. Desweiteren wird die Birke Nr. 86 im Osten des Geländes wohl nicht zu halten sein, da hier eine Notausfahrt vorgesehen ist. Der übrige entfallende Baumbestand betrifft überwiegend Fichten, Obstbäume und jüngeren Laubbaumbestand.

#### **Anpflanzungsgebote**

Im B-Plan werden quantitative und qualitative Festsetzungen getroffen, um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Schaffung und Prägung eines Ortsbildes
- gestalterische Abgrenzung/Einbindung unterschiedlicher Nutzungen
- Ersatz für Gehölzverluste.

Die Maßnahmen und Darstellung umfassen Pflanzgebote für Einzelbäume sowie für Hecken.

Die festgesetzten **Baum-Anpflanzungen** sind entlang der vorderen Grundstücksfront, also zum Berliner Damm, und zur Durchgrünung der Stellplätze in Ergänzung zum Baumbestand vorgesehen. Damit die Bäume möglichst kurzfristig ihre Aufgaben des kleinklimatischen Ausgleichs und der optischen Auflockerung wahrnehmen können, werden Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Zur Schaffung einer Maßstäblichkeit zu den Gebäudekomplexen (nach einer gewissen Anwachsphase) und zur Wahrung des Grünflächencharakters werden kleinkronige Baumarten (sog. Architekturbäume) ausgeschlossen.

Außerdem gelten für die Baumpflanzgebote Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich (Größe und Ausführung von Bauminseln sowie deren vegetationsfähige Gestaltung), die insbesondere die Anwachs Chancen für geplante Bäume und ihren dauerhaften Erhalt sichern sollen.

Die Anpflanzungsgebote für **Hecken** betreffen insbesondere das Grundstück des einzelnen Wohngebäudes (Teilgebietsfläche 3) und damit die Einfriedigung zum angrenzenden öffentlichen und privaten Raum. Aus Platzgründen kann eine durchgängige Hecke zum angrenzenden Flurstück 80/19 nicht realisiert werden, um Störungen der Wohnbereiche durch den Parkverkehr zu verringern. Auch die Einbindung der Südgrenze zur AKN ist aus Platzgründen nicht möglich.

Mit der Vorgabe von Pflanzenarten soll insbesondere im rückwärtigen Parkteil der landschaftlichen Situation Rechnung getragen werden, gleichzeitig sollen aber auch Koniferenhecken oder hohe Sichtschutzzäune vermieden werden.

Unabhängig von den im Entwurf festgesetzten Bäumen und Hecken wird für die Stellplatzanlagen die Pflicht zur weitergehenden Durchgrünung durch Hecken- oder Strauchpflanzungen festgesetzt.

Für die Tiefgaragenzu- bzw. ausfahrten werden Festsetzungen zur Überspannung mit Pergolen und Begrünung mit **Schling- und Kletterpflanzen** getroffen.

#### Grünflächen

Die Grundstücksfläche nördlich des geplanten Wohnhauses wird als private Grünfläche festgesetzt, um diesen Bereich von Nebenanlagen zugunsten des geplanten Kinderspielplatzes freizuhalten.

Auch der Rest des nicht von Stellplätzen in Anspruch genommenen Teils der Parkanlage wird als Grünfläche ausgewiesen. Eine bauliche Nachrüstung der Stellplätze zu Carports oder Garagen muß hier unbedingt unterbleiben.

Für die aufrecht zu erhaltende Fußwegverbindung zwischen Berliner Damm und Bahnhof ist zunächst eine Lösung aufgezeigt worden, die auf der Fahrgasse der Stellplätze verlief. Zur eindeutigen Kennzeichnung des Wegeverlaufes wären gestalterische Maßnahmen erforderlich gewesen. Die nun von der Gemeinde gewählte Fußwegführung verläuft zwischen Bahn bzw. deren Zaun und den Stellplätzen, was zu Lasten eines möglichen



Grünstreifens geht, dafür aber eindeutig und etwas sicherer ist. Bei der nun gewählten Lösung ist die Begrünung der angrenzenden Stellplätze besonders dringlich.

#### Minimierung der Versiegelung

Für die Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung und damit das Maß der ermöglichten Versiegelung durch Gebäude, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (vgl. BauNVO § 19) über die Grundflächenzahl festgesetzt, die jedoch überschritten werden darf (Abs. 4), was im vorliegenden B-Plan auch nicht ausgeschlossen wird. Angesichts der innerörtlichen Situation sowie der Vorgaben durch den bestehenden B-Plan ist eine Reduzierung der GRZ nicht durchsetzbar.

Aus grünplanerischer Sicht wird für den Bau der Verkehrsflächen der Teilerhalt der Bodendurchlässigkeit für Wasser und Luft angestrebt: es werden Materialien ausgeschlossen, die einen hohen Abflußbeiwert zu Lasten der Versickerungsrate aufweisen. Die Stellplatzflächen sind entsprechend ihrer Beanspruchung als Rasenpflaster auszubilden, um zum einen die Versiegelungsrate zu minimieren und zum anderen einen optisch grüneren Eindruck zu gewährleisten.

Der öffentliche Fußweg im Bereich der Grünfläche ist in wassergebundener Form zu befestigen; eine besondere Berücksichtigung erfordern die zu erhaltenden Bäume Nr. 88-90 und 92, da der Weg direkt im Wurzel- bzw. am Stammbereich verlaufen wird. Dieser unabhängig von den Verkehrsflächen geführte Fußweg ist im wassergebundenen Belag auszuführen. Die Tragschicht des Weges ist mit einem Kies-/Sandgemisch, die Deckschicht mit einem Lehm-/Kiesgemisch auszuführen. Im Kronenbereich ist die zur Herstellung des Weges erforderliche Auskofferung mit der Hand herzustellen (Wurzelschutz). Die Verdichtung der Tragschicht im Kronentraufbereich ist ausschließlich mit der Walze durchzuführen; die Verwendung von Rüttlern ist auszuschließen.

Die daraus abzuleitenden Maßnahmen sind als Darstellung oder Festsetzung in den B-Plan übernommen worden.

#### **9. Städtebauliche Daten:**

In dem geplanten Mischgebiet ist mit ca. 42 Wohnungen als Eineinhalb- bis Zweieinhalb-Zimmerwohnungen zu rechnen. Bei einer angesetzten Belegungsdichte von 2,5 E/WE ist mit einem Zuwachs von ca. 105 Einwohnern zu rechnen.

Die kommunalen Einrichtungen (Schule, Kindergarten) nehmen den Zuwachs auf

Ein privater Spielplatz für schulpflichtige Kinder ist auf der Fläche ausgewiesen.

Der Stellplatzbedarf wird auf dem Grundstück abgedeckt.

Die erforderlichen Stellplätze sind größtenteils in einer Tiefgarage (ca. 60 Stellplätze) unterhalb der baulichen Anlagen vorgesehen. Zusätzlich befinden sich ca. 50 oberirdische Stellplätze, davon 3 Stück für Schwerbehinderte in unmittelbarer Nähe der Gebäude.

Darüber hinaus werden im bauaufsichtlichen Verfahren zu Bauanträgen diese Fragen einschl. der Stellplätze für Fahrräder noch konkret zu prüfen sein.

### **10. Bodenordnende Maßnahmen:**

Die Eigentümer der im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 liegenden Flurstücke sind im Eigentümerverzeichnis, aufgestellt vom Katasteramt Bad Segeberg nach dem Stand vom ....., aufgeführt.

Die überplanten Flurstücke befinden sich z.Z. im Eigentum der Gemeinde Ellerau. Sie behält ein Teilstück von ca. 900 m<sup>2</sup>, auf dem sich der Verwaltungsbau befindet. Die restliche Fläche wird an den Investor veräußert.

Der zukünftige Eigentümer bewilligt auf dem auf seinem Grund und Boden liegenden Verbindungsweg zwischen dem Berliner Damm und dem Bahnhof Geh- und Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit.

### **11. Ver- und Entsorgung:**

#### 11.1 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das gemeindeeigene Netz

#### 11.2 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem zentral über das vorhandene Schmutzsielnetz im Berliner Damm.

#### 11.3 Oberflächenentwässerung:

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Straßenanlagen in das vorhandene Vorflutsystem, das ausreichend aufnahmefähig ist. Es soll soweit wie möglich eine örtliche Verrieselung des Niederschlagwassers vorgenommen werden.

#### 11.4 Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz und seitens der Quickborner Stadtwerke.

#### 11.5 Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband des Kreises Segeberg.

## 12. Kosten

Für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Ellerau voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

12.1 Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	DM entfällt
12.2 Straßenbau, Gehweg, Parkplätze	DM entfällt
12.3 Beleuchtungsanlagen	DM entfällt
12.4 Ausgleichsmaßnahmen	DM entfällt
12.5 Nebenkosten	
Bodenuntersuchungen	DM 580,--
Probebohrungen	DM 3.541,--
Bodengutachten	DM 9.850,--
Verkehrsgutachten	DM 3.740,--
Grundstückseinmessungen	DM 6.133,--
Grünplanerischer Fachbeitrag	DM 3.900,--
Schallgutachten	DM 4.915,--
Architektenleistungen	DM 21.649,--
	-----
	DM 54.308,--
	=====

Die Gemeinde führt die Arbeiten in eigener Regie aus.

Die erforderlichen Mittel werden haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushalts bereitgestellt.

Ellerau, den 9. 09. 98

.....  
Gemeinde Ellerau  
Der Bürgermeister

