



Übersichtsplan ohne Maßstab

**Begründung zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der
Gemeinde Ellerau, Kreis Segeberg**
Für den Bereich südlich des Steindammes und östlich des Berliner Damms

Bearbeitung:
B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Hasstrasse 11 - 24103 Kiel
Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Stand: 07.09.2009, 14.09.2009, 23.11.2009, ergänzt gem. GV-Beschluss vom 25.02.2010

Art des Verfahrens:
Regelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) - Vereinf. Verfahren (13 BauGB) – Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:
§ 4(1) BauGB – § 3(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4a(3) BAUGB - § 1(7) BAUGB - § 10 BauGB

Inhaltsangabe:

	Seite
1. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	3
2. Lage, Größe, Nutzung und Situation des Geltungsbereiches sowie Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	3
3. Umweltprüfung und Umweltbericht	4
4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen	4
5. Aufgabe, Anlass und Erfordernis sowie ziele und zwecke der Planung und wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)	5
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
7. Immissionsschutz, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	11
8. Artenschutz	13
9. Ver- und Entsorgung	14
10. Altablagerungen	15
11. Bodenordnung	15
12. Kosten für die Gemeinde	15
13. Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 und die 10. und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Ellerau	15

Anlage

Die Schalltechnische Untersuchung für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Ellerau wurde durch die Firma Lairm Consult GmbH erstellt.

1. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Ellerau für den Bereich südlich des Steindammes und östlich des Berliner Damms erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.07.2007.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

Da durch den Bebauungsplan eine Nachverdichtung bzw. Ortsarrondierung vollzogen wird, macht die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch, das Verfahren nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, als beschleunigtes Verfahren durchzuführen. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Der Öffentlichkeit ist jedoch die Möglichkeit zu geben, sich über die Planung zu informieren. Dies ist im Rahmen des Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB möglich.

Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung sollte abgesehen werden, da diese vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) dient. Auf eine Umweltprüfung wird bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens jedoch verzichtet.

2. Lage, Größe, Nutzung und Situation des Geltungsbereiches sowie Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Der ca. 1,60 ha große Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Rand der Gemeinde Ellerau, nördlich der Bahnstrasse (der L 76) bzw. der AKN Linie. Nordwestlich wird der Plangeltungsbereich entlang des Berliner Damms entlang des benachbarten Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 abgegrenzt, nördlich durch den Steindamm. Östlich endet der Plangeltungsbereich an den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 80/34, 80/20, 80/19 und 80/37.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 80/43, 81/47, 81/3, 172/81, 81/10, 81/42, 81/50, 81/43, 81/44, 81/53, 81/48, 81/52, 81/52, 81/51, 80/33, 81/13, 60/8, 60/7, 60/6 und 81/46 der Gemarkung Ellerau Flur 5 der Gemeinde Ellerau.

Die Flächen sind größtenteils mit Gebäuden unterschiedlicher Nutzung bebaut bzw. sind Nebenanlagen und Stellplatzflächen. Einige Restflächen im östlichen Plangeltungsbereich sind Grünflächen/ Gartenflächen. Die als Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesene Fläche wird entsprechend der ausgewiesenen Nutzung genutzt, weitere versiegelte Flächen, wie Fußwege oder Zuwegungen sind im üblichen Maß auf den Grundstücksflächen vorhanden.

Die Gemeinde möchte den rückwärtigen Bereich der Flurstücke 81/3, 81/13 und 172/81 zukünftig bebaubar machen. Auf dieser Fläche stehen teilweise abgängige Gebäude und Schuppen, relativ große Restflächen werden zur Zeit als private Gartenfläche genutzt. Dieser Bereich soll zukünftig bebaut werden können und wird durch Ausweisung zu einer Baufläche baurechtlich vorbereitet. Dies entspricht den Planungsgrundsätzen gem. § 1 BauGB, den sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch eine sinnvolle Innenverdichtung.

Das gesamte Plangeltungsbereich befindet sich in der zentralen Lage der Gemeinde Ellerau und beherbergt wichtige infrastrukturelle Angebote der Nahversorgung. Um diese längerfristig zu sichern bzw. die Qualität aufrecht zu erhalten, weist die Gemeinde diesen Bereich über die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 neu aus. Mit diesem Bebauungsplan hat die Gemeinde ein Steuerungsinstrument um längerfristig den Ortskern zu entwickeln.

3. Umweltprüfung und Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da es sich bei der Aufstellung um eine Nachverdichtung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt und weil sich dieser Bereich im Innenbereich der Gemeinde Ellerau befindet. Durch die Aufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die zu einer Pflicht zur Durchführung unterliegen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern liegt nicht vor.

Gem. § 13a Abs. 3 wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c wird nicht angewendet. Ein Hinweis zum Verfahren nach § 13a und zum Wegfall der Umweltprüfung ist im Aufstellungsbeschluss enthalten.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

4.1 Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd), Technologie Region K.E.R.N., Fortschreibung 2000

Die Gemeinde Ellerau befindet sich im Planungsraum I, Schleswig-Holstein-Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg, und Stormarn. Sie liegt im Randgebiet Hamburgs und ist dem Ordnungsraum Hamburg zugehörig. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe des zentralen Ortes Quickborn und zudem im 10 km-Umkreis der als Mittelzentren eingestuft Städte Norderstedt und Kaltenkirchen.

Die Gemeinde Ellerau ist ohne zentralörtliche Einstufung im Nahbereich des zentralen Ortes Quickborn. Die Stadt Quickborn liegt auf der Siedlungsachse Hamburg (Norderstedt) – Kaltenkirchen und ist gem. v.g. zentralörtlichen System als Stadtrandkern I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft. Die starke Entwicklung der Gemeinde ist auch auf die verkehrsgünstige Lage an der A7 und der AKN-Bahnlinie, die zwei Haltestellen (Tanneneck u. Ellerau) in Ellerau hat, sowie auf das weitere gute ÖPNV-Netz zurückzuführen.

Die im baulichen Siedlungszusammenhang mit dem zentralen Ort Quickborn stehende Gemeinde Ellerau soll sich aufgrund ihrer sehr guten Verkehrsanbindungen weiterentwickeln. Die engen Verflechtungen mit Quickborn machen eine kommunale Zusammenarbeit über die Kreisgrenze hinweg erforderlich (vgl. ROP I 1998, S. 24).

Für die Entwicklung der Gemeinde Ellerau gilt, dass ihr – wie allgemein für Gemeinden, die im baulichen Siedlungszusammenhang zu einem zentralen Ort oder Stadtrandkern stehen – keine planerischen Funktionen zugeordnet werden, da sie insgesamt an der Entwicklung des zentralen Ortes teilnimmt. Die Abstimmung überörtlicher Planungen und Maßnahmen mit dem zentralen Ort kommt daher eine besondere Bedeutung zu (vgl. ROP I 1998, Pkt. 5.2(2)).

Die ursprüngliche gesamte Nutzung des Gebäudes im BFL 1 (als Rathaus) mit einer öffentlichen Zweckbestimmung entfällt teilweise, um andere Nutzungen gemäß einer Mischgebietsausweisung zukünftig zu ermöglichen. Die restlichen Bauflächen bleiben von der Nutzungsausweisung unverändert. Durch diese Maßnahmen soll die zentralörtliche Lage der Gemeinde durch eine mischgebietstypische Nutzung qualitativ ergänzt werden.

Diese Planung entspricht, wie schon oben genannt, den Planungsgrundsätzen der Innenbereichsentwicklung.

4.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde, festgestellt am 3. August 1998, ist der Planbereich als gemischte Baufläche ohne besondere Bedeutung/ Kenzeichnung dargestellt.

4.3 Vorhandene vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der am 25.10.1999 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellerau stellt die Fläche des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche dar. In der jetzigen Planung sind alle Flächen als Mischgebietsflächen ausgewiesen worden und entsprechen damit der Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplan. Daher muss keine Änderung im Flächennutzungsplan vorgenommen werden.

5. Aufgabe, Anlass und Erfordernis sowie ziele und zwecke der Planung und wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)

Entsprechend § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln unter Einbeziehung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1a BauGB.

Für das Planverfahren können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Des Weiteren ist es Ziel der Planung ein behutsames Einfügen der neuen Bebauung in die vorherrschende, prägende Nachbarschaftsbebauung unter Berücksichtigung des § 1 BauGB zu gewährleisten.

Inbesondere § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 2 und 3 wird mit dieser Planung Rechnung getragen, da diese Bebauung die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen fördern wird. Die Planung entspricht auch den Planungsgrundsätzen gem § 1 BauGB, den sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch eine sinnvolle Innenverdichtung.

Wesentliche Auswirkungen dieser Planung sind aufgrund der Verdichtung der Wohnbebauung sowie durch mischgebietstypische Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Die Planung soll ein behutsames Einfügen neuer Baukörper im Baufeld 3 vorgeben. Die Erschließung ist noch nicht vorhanden und soll über private Zuwegungen über den Steindamm sowie durch eine Zufahrt von der rückwärtigen Stellplatzanlage (siehe Teil B Text Ziffer 4.2) erfolgen.

Mit einer Erhöhung des Fahrverkehrs der vorhandenen angrenzenden Verkehrsflächen ist nicht zu rechnen, da es sich um eine Innenentwicklungsfläche mit einem geringen Zuwachs an Ziel- und Quellverkehr handelt. Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind als nicht erheblich einzustufen, da es sich hier um eine Nachverdichtung innerhalb einer bereits bebauten bzw. gärtnerisch genutzten Fläche handelt.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, und § 6 BauNVO)

Die Ausweisung der Mischgebietsflächen (BFL 1, 2 und 3) gem. § 6 BauNVO erfolgte in Anlehnung an die vorhandene Nutzung bzw. an die unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung. Diese Festlegung entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung einer Innenentwicklung.

Zulässig sind im Mischgebiet (MI) die nach § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungen. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO können jedoch zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden. Dies sind, gültig für alle Bauflächen (MI), Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten). Darüber hinaus sind nach § 1 Abs. 6 auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Der Ausschluss der oben genannten Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, und 8 BauNVO sind notwendig, da es sich hierbei der Wohnnutzung gegenüber störende Nutzungen handelt.

Unterschiedliche Nutzungen, wie zum Beispiel Gewerbebetriebe oder Handwerksbetriebe und Wohnen können, gerade wenn es um Innenentwicklungsflächen geht, störend in der Entwicklung der Wohnfunktion empfunden werden.

Da durch steigendes Verkehrsaufkommen durch Ziel- und Quellverkehr sowie Anlieferung die Immissionsbelastungen ansteigen, werden entsprechende Nutzungen innerhalb des Mischgebietes ausgeschlossen, um die daraus folgenden Probleme zu vermeiden.

Des Weiteren werden auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Von Vergnügungsstätten sind in der Regel erhöhte Schallimmissionen durch Verkehr, Personen und nach außen getragener Schall zu erwarten. Diese Immissionen treten aufgrund der Betriebszeiten eher abends bzw. nachts auf und sind folglich nicht tragbar in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnnutzung.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil diese Nutzungen nicht den Ziel einer Innenentwicklung entsprechen. Durch Ansiedlung solcher Betriebseinheiten werden in der Regel größere Flächen beansprucht, dies widerspricht die Zielsetzung an diesem Ort ein möglichst breit gefächertes Angebot zu schaffen. Des weiteren ergibt sich durch solch eine Nutzung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Folglich ist dann mit erhöhten Schallimmissionen zu rechnen.

Erläuterungen zum Verzicht des Ausschlusses des Einzelhandels:

Aufgrund der bisherigen möglichen Mischgebietstypischen Nutzungen im Plangeltungsbereich ist der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen nicht zwingend erforderlich. Die Nutzungen der Bestandsgebäude am Berliner Damm entsprechen den bisherigen Vorstellungen der Gemeinde zur Nutzung im Ortseingangsbereich. Der Bereich wird bereits heute geprägt von der Rathausnutzung und einem Restaurant und einem Versicherungsbüro. Die ehemaligen Nutzungsmöglichkeiten einer kleingliedrigen Einzelhandelsnutzung sind aufgegeben worden. Die vormals an dieser Stelle befindlichen Gastro-Fläche (Döner) und Bäckereiverkaufsstelle sind mit Umsiedlung des Aldi-Standortes aufgegeben worden. Diese noch verbliebene ehemalige Discounter Verkaufsfläche ist aufgrund von Schadenersatzforderungen ggü. der Gemeinde weiterhin als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Die Gemeinde hat bei der seinerzeitigen Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 den Investor verpflichtet, an dieser Stelle eine Verkaufseinrichtung zu erstellen, so das die angekündigten Schadenersatzforderungen im Falle des Ausschlusses der Einzelhandelsfläche jedenfalls nicht ohne weiteres aussichtslos wären. Die sonstigen Gebäudeteile in diesem Komplex sind für weitere Einzelhandelsnutzungen ungeeignet, da es sich um Wohnungen und Büroräume ab dem 1. Obergeschoss handelt. Die weiteren Nutzungen entlang des Berliner Damm sind geprägt durch eine Sparkasse, ein kleines Ladengeschäft für Textilien mit Wohnnutzung und eine Eigentumswohnungsanlage, und sind durch diese Änderung nicht berührt. Die neu hinzugekommenen Mischgebietsflächen zur Verdichtung des Innenbereichs betragen im Vergleich zur bisherigen Festsetzung lediglich sehr geringe Flächen, so das auch hier weitere, bisher zulässige, Einzelhandelsflächen in geringem Umfang entstehen könnten. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit Wohnhäusern ist hier aber auch nur von untergeordneten kleinteiligen Einzelhandelsflächen auszugehen, die die landesplanerischen Vorgaben nicht überschreiten können.

Ein direkter Zusammenhang mit den Einzelhandelsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 wird für die neuen Baumöglichkeiten nicht gesehen, da sich diese Baumöglichkeiten schon durch die Bebauung am Berliner Damm und die sich daraus ergebende Trennung deutlich von dieser Fläche absetzen. Der Altbestand erhält ggü. der bisherigen Planung keine neuen Möglichkeiten.

Bauleitpläne sind darüber hinaus gegenüber den öffentlichen und privaten Belangen gerecht zu erstellen. Bei der gegenwärtigen Planungs- und Nutzungssituation wäre ein Ausschluss der Einzelhandelsfläche planungsrechtlich nicht durchzusetzen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1,2, 3 BauGB i.V.m. §§ 16 – 22 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 und § 19 BauNVO)

Das der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ (Grundflächenzahl) festgelegt worden. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Diese Angabe ermöglicht eine relativ flexible Ausnutzung der Grundstücksflächen. Der Bauherr/ Investor kann unter Berücksichtigung der Vorschriften die Grundstücke bebauen. Die Höhe der GRZ richtet sich nach den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse (§§ 18, 20 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich nach der Bestandsbebauung und den vorhandenen Geländehöhen. Die Höhe der Gebäude wird mit einer Höhe über N.N. angegeben und fällt je nach Baufeld unterschiedlich aus.

Auch die Anzahl der Vollgeschosse fallen in allen Bereichen unterschiedlich aus. Im Baufeld 1 sind 5 Vollgeschosse zulässig. In der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sind 4 Vollgeschosse festgesetzt und durch den Rathausneubaukomplex umgesetzt worden. Die Gemeinde beabsichtigt aber mit der 12. Änderung durch die neue Festlegung Handlungsspielraum zu schaffen. Nun ist es möglich, bei Bedarf die Gebäudekubatur um ein Stockwerk zu erhöhen für weitere Nutzungen bzw. bei einer Nutzungsänderung des bisherigen Rathauses. Die absolute Höhe über N.N. wird mit 45,00m über N.N. angegeben.

Städtebaulich steht eine Überhöhung dieses Gebäudes nichts entgegen. Das Rathauscenter befindet sich im Ortseingangsbereich der Gemeinde Ellerau. Durch den Hochpunkt wird eine prägnante Ortseingangssituation der Ortschaft Ellerau gebildet.

In den Baufeldern 2 und 3 wird die Anzahl der Vollgeschosse mit 3 festgesetzt. Auch hier orientiert sich der Wert nach der bestehenden Bebauung und nach dem oben genannten alten Bebauungsplan (39,00m über N.N.).

Zum einen richtet sich der Wert nach der Umgebungsbebauung aber auch nach der Zielvorgabe einer behutsamen Integration einer Wohnnutzung. Eine höhere Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hätte die Folge, dass der Innenbereich zu sehr verdichtet werden würde.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Mischgebiet ist die Baufläche 1 und 3 mit einer abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 festgesetzt worden.

In der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurden Festlegungen getroffen für den damaligen Neubau des Rathauskomplexes. Unter anderen wurde eine abweichende Bauweise festgelegt, die mit den damaligen Neubau des Rathauskomplexes umgesetzt wurde. Die Kantlängen sind an diesem Bauwerk länger als die unter § 22 Abs. 2 festgelegten maximal Längen von 50m.

In der Baufläche 3 sieht das Konzept zukünftig gemischte Bebauung (Wohnen und Gewerbe) vor. Dieses Konzept sieht längliche Gebäude vor. Zur leichten Umsetzbarkeit wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Kantlänge von 60m festgesetzt.

Für die Baufläche 2 ist eine offene Bauweise festgelegt worden. Diese Festlegung entspricht der Bebauung des näheren Umfeldes und ermöglicht, das zukünftige Investoren relativ freizügig zu planen können.

Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 84 LBO)

Fassaden:

Die Gemeinde beabsichtigt, die Gestaltungsfreiheiten der zukünftigen Bauherren so wenig wie möglich einzuschränken aber dennoch dafür zu Sorgen, das ein möglichst homogenes Erscheinungsbild zu wahren und zu unterstützen. Aus diesem Grund sind bei der Fassadengestaltung Sichtmauerwerk in den Farben Rot und Rotbraun und Putz in heller Farbgebung zulässig. Großflächige Verglasungen sind auch zulässig.

Dachneigung/ Dacheindeckung:

Die vorherrschende Dachlandschaft ist durch Dachformen unterschiedlicher Art geprägt, bei den Dachneigungen gibt es ebenfalls unterschiedliche Neigungswinkel. Um dennoch eine gewisse Ruhe in die Dachlandschaft zu bringen werden Festsetzungen zu den Dachneigungen getroffen.

Im Baufeld 1 ist eine Dachneigung zwischen 5 und 45° möglich. Diese Festlegung entspricht der aus der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10. Im Baufeld 2 ist eine Dachneigung zwischen 30 und 45° festgelegt worden. Diese Dachneigung entspricht der vorhandenen örtlichen Situation. Sowohl die Festlegung für das Baufeld 1 als auch Baufeld 2 dient zur Sicherung der vorhandenen Baukörper. Im Falle eines Abganges eines Gebäudes gibt es dann klare Festlegungen wie es wieder neu errichtet werden kann.

Für die Baufläche 3 sind Dachneigungen zwischen 10 und 45° festgesetzt worden. Diese Festlegung soll im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches ein homogenes Erscheinungsbild der Dachlandschaft erzeugen.

Als Dacheindeckungen sind im gesamten Geltungsbereich nur nicht glänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben Rot und Rotbraun zulässig. Begrünte Dächer und Metalleindeckungen sind ebenfalls zulässig.

6.3 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)

Bauflächen 1 und 2:

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen im Sinne der BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), zulässig. Darüber hinaus sind die genannten Nutzungen auch im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zulässig.

Die im Plan dargestellten Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind notwendig, da es sich hierbei um Stellplatzflächen der Baufläche 1 handelt. Dazu gehört auch die notwendige Zufahrt zur Tiefgarage.

6.4 Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.4.1 Fahrverkehr

Der Bebauungsplan wird über die Straße Berliner Damm und dem Steindamm erschlossen. Das gezeichnete Geh- Fahr- und Leitungsrecht hat eine direkte Zufahrt zum Berliner Damm und dient zur Erreichbarkeit der unter Punkt 6.3 beschriebenen Stellplatzflächen und der Tiefgarage. Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht ist zu Gunsten der Anlieger, der Gemeinde, der Rettungsfahrzeuge sowie der Ver- und Entsorgungsträger. Eine Verbindung zur Straße Vor dem Bahnhof ist fußläufig vorhanden.

Für die Baufläche 3 wird keine Angabe zur genauen Lage der Erschließung gemacht. Die Erschließung soll hauptsächlich über den Steindamm erfolgen, allerdings sieht die Planung eine weitere Zuwegung aus südlicher Richtung von der Stellplatzanlage vor (siehe Teil B Text Ziffer 4.2). Genaueres wird bei der Umsetzung des Bauvorhabens im späteren Baugenehmigungsverfahren im Detail geklärt. Über die Stellplatzanlage soll das Baugebiet auch nur zusätzlich erschlossen werden (s. Teil B-Text), hierfür ist eine Zufahrt zulässig. Die Feuerwehrezufahrt ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

6.4.2 Ruhender Verkehr

Für die Bauflächen 1 und 2 sind Stellplatzflächen planerisch gesichert (siehe Punkt 6.3). Auf der Baufläche 2 sind darüber hinaus Stellplätze auf den Grundstücken möglich.

Für die Baufläche 3 wird keine verbindlichen Aussagen zur Lage und Anzahl gemacht. Es müssen lediglich bei den Bauvorhaben die Stellplätze gemäß der LBO nachgewiesen werden.

6.4.3 Bestehende Eisenbahnanlage

Das Plangebiet grenzt an die Eisenbahninfrastruktur der Strecke Hamburg-Langenhäuser Gbf - Neumünster Süd des nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmens AKN Eisenbahn AG. Daher werden Belange des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr S-H als zuständige Eisenbahnaufsichts- und Genehmigungsbehörde berührt.

Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen die Bauleitplanung keine Bedenken, sofern folgende Aspekte für die Flächen im bzw. angrenzend an den Bereich der Bahnanlage der AKN Eisenbahn AG Berücksichtigung finden:

Hinsichtlich baulicher Anlagen im bzw. angrenzend an den Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen wird auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land S-H vom 27.06.1995 hingewiesen, diese sind zu beachten

Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.

Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen ist eine Beteiligung im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung durchzuführen.

6.5 Grünordnung

Bei den Verfahren nach § 13a BauGB fließen weder ein Umweltbericht noch ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag in den Bebauungsplan ein. Dennoch werden Angaben zur Gestaltung, Anpflanzung und Erhaltung von Grünstrukturen gemacht.

6.5.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen dienen zur besseren Strukturierung der einzelnen Bereiche (Bauflächen – Stellplatzflächen – Straßenflächen). Diese Flächen sind Bestandsflächen und sollen durch eine entsprechende Festlegung gesichert werden. Alle eingetragenen Grünflächen sind entsprechen der Nutzung mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün beschrieben. Die Grünflächen befinden sich auf privaten Grundstücksflächen und müssen daher durch die Eigentümer gepflegt werden.

7. Immissionsschutz, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mit der Aufstellung der 12. Änderung Bebauungsplanes Nr. 10 will die Gemeinde Ellerau planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ausweisung von neuen Bauflächen (Mischgebietsflächen) schaffen.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgte eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wurde.

Des weiteren kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005 Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gewerbelärm:

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen wurden an den maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung Beurteilungspegel ermittelt. Folgende Ergebnisse sind dabei Ermittelt worden:

- Mit der vorliegenden Planung sind keine relevanten Änderungen der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes verbunden, so dass der Prognose-Nullfall und der Prognose-Planfall zu derselben Belastung aus Gewerbelärm führen.
- Außerhalb des Plangeltungsbereiches werden im Tagesabschnitt (6:00 bis 22:00 Uhr) und im Nachtabschnitt (lauteste volle Stunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr) die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts deutlich eingehalten.
- Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird im Tagesabschnitt (6:00 bis 22:00 Uhr) der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) an der vorhandenen Bebauung sowie auf den Baugrenzen deutlich eingehalten.
- Im Nachtabschnitt (lauteste volle Stunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr) wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) an allen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten, vorausgesetzt es kommt von den

beiden der Straße Berliner Damm nächstgelegenen vorderen Stellplätzen zu nicht mehr als 10 Abfahrten von Restaurantbesuchern. Bereits eine Abfahrt von den hinteren Stellplätzen im südöstlichen Bereich des Plangebietes führt am Immissionsort IO 13 zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes.

Verkehrslärm:

Bei dem Straßenverkehrslärm wurden auf den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie der Schienenverkehr berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt, die Zugzahlen wurden von den Betreibern zur Verfügung gestellt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der SCHALL 03 für den Schienenverkehrslärm.

Der Plangeltungsbereich sowie die maßgebliche Straßenrandbebauung im Untersuchungsgebiet sind bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

- Es ist festzustellen, dass der Verkehrslärm überwiegend durch den Straßenverkehrslärm bestimmt wird. Die Immissionen aus Schienenverkehrslärm sind lediglich im Nahbereich der Schienenstrecke maßgebend. Für den Gesamtverkehrslärm ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 70,4 dB(A) / 64,9 dB(A) tags / nachts. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) / 50 dB(A) tags / nachts werden nicht eingehalten und auch die Immissionsgrenzwerte werden überwiegend überschritten.
- Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an den Straßen Berliner Damm und Steindamm aus Belegenheitsgründen nicht möglich. Aktiver Lärmschutz zum Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm wären an der südlichen Plangrenze denkbar. Da aber auf der Fläche südlich der östlichen Baugrenze Stellplätze (keine schützenswürdige Nutzung) geplant sind und für die südwestliche Baugrenze Aufwendungen für den aktiven Lärmschutz aufgrund der festgesetzten Geschosshöhe (fünf Geschosse) außer Verhältnis stehen, sind diese nicht zu empfehlen.
- Selbst mit einer 5 m hohen Lärmschutzwand (maximaler Abwägungsspielraum für eine städtebauliche Verträglichkeit für die Höhe von aktivem Lärmschutz) lassen sich die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete an den Straßen zugewandten Fassaden in den obersten Geschossen der südwestlichen Baugrenze nicht einhalten.
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärm abgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm (s. Teil B Text Ziffer 6). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen.

Auf Grund der Überschreitung des Orientierungswertes für Mischgebiete von 60 dB(A) tags um mehr als 3 dB(A) sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen für die nordwestliche Baugrenze in einem Abstand von bis zu 35 m vom Berliner Damm (gemessen von der Straßenmitte) und für die südwestliche Baugrenze im gesamten Einmündungsbereich des Berliner Damms/ Bahnstraße geschlossen auszuführen. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) unmittelbar am Berliner Damm und im Einmündungsbereich Berliner Damm / Bahnstraße sind nur auf Straßen abgewandten Seiten im Schutz von Baukörpern zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist generell zulässig.

Relevante Zunahmen der Belastungen aus Straßenverkehrslärm durch den B-Planinduzierten Zusatzverkehr sind nicht zu erwarten. In der Detailplanung ist darauf zu achten, dass die Erschließung des Plangeltungsbereiches immissionsrechtlich verträglich ausgeführt wird.

Gesamtlärm

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Verkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Lediglich im nahen Umfeld der gewerblich genutzten Gebiete sind maßgebende Anteile aus Gewerbelärm zu erwarten.

(Quelle: Schalltechnische Untersuchung zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Ellerau, siehe Anlage)

Lärmsanierung:

Forderungen der Grundstückseigentümer und –nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierungen) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o.g. Personen nicht möglich und damit ausgeschlossen.

8. Artenschutz

Mit der Neufassung der §§ 42 und 43 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gilt seit 2007, dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen die Regelungen des BNatSchG gelten. Die in § 42 formulierten Zugriffsverbote sind für Planungen relevant und bei Zulassungsentscheidungen als verbindliches Recht zu beachten. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob mögliche Zugriffsverbote für spätere Genehmigungsverfahren ein unüberwindliches Hindernis darstellen, diese trifft für die vorliegende Planung nicht zu.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie und Europäischer Vogelarten erwartet, da die bisherige intensive Flächennutzung kaum Rückzugsmöglichkeiten hierzu bietet.

Erhalt von Gehölzaltbestand innerhalb des Geltungsbereiches sowie unmittelbar angrenzende ökologisch Gehölzstrukturen, d.h. Ausnahmen oder Befreiungen gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG könnten bei Erfordernis statt gegeben werden.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Schmutzwasserentsorgung/ Regenwasser

Die Beseitigung des Schmutz- und Regenwassers wird durch den Kommunalbetrieb Ellerau (AÖR) sichergestellt. Falls es die Bodenverhältnisse zulassen, soll das unbelastete Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden.

9.2 Wasserversorgung, Stromversorgung und Gasversorgung

Die Versorgung mit Energie (Strom und Gas) werden durch die Stadtwerke Quickborn und Eon-Hanse sichergestellt. Die Wasserversorgung wird von den Kommunalbetrieben Ellerau (AÖR) übernommen.

9.3 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Für Löschwasser ist die Einrichtung von Unterflurhydranten vorgesehen. Weiterhin sind für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken, mit Bauteilen $\geq 50\text{m}$ von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, der LBO 2009 S.-H. entsprechend, Flächen nach DIN 14090 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt 4.4 zu planen und gemäß Punkt A 6 zu 4.4.1 o.g. DIN mit der Brandschutzdienststelle (vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

Für die Festlegung der Mischgebiete mit einer 3-geschossigen Bebauung ist eine Löschwassermenge von mindestens $96\text{m}^3/\text{h}$ für 2 Stunden erforderlich, ein Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigungen vorzulegen.

Hinweis zum Brandschutz:

Für die Errichtung von Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 im Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 69 LBO 2009 wird keine brandschutztechnische Prüfung durchgeführt. Die erforderliche Prüfung der Sicherung der notwendigen Erschließung, auch im Hinblick der Erreichbarkeit der Grundstücke mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr liegt dann im Aufgabenbereich der Gemeinde. Für Flächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr auf den Grundstücken ist dann der Entwurfsverfasser des Bauantrages verantwortlich.

9.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband (WZV) des Kreises Segeberg.

Es ist bei den zukünftigen Bauvorhaben auf der Baufläche 3 (BFL 3) darauf zu achten, dass für Müllfahrzeuge eine ausreichend dimensionierte Zuwegung und gegebenenfalls ein entsprechend dimensionierter Wendehammer vorgesehen werden muss. Alternativ kann eine Müllsammelstelle errichtet werden oder an Abholtagen sind die Abfallbehälter an die Straße zu stellen.

9.5 Fernmeldeversorgung

Neue Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Deutschen Telekom hergestellt.

Begründung zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Gemeinde Ellerau

10. Altablagerungen

Altablagerungen sind, soweit bekannt, nicht im Plangeltungsbereich vorhanden.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind – falls erforderlich – auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

12. Kosten für die Gemeinde

Kosten werden durch dieses Änderungsverfahren der Gemeinde Ellerau nicht entstehen.

13. Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 und die 10. und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Ellerau

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 und die 10. und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Ellerau werden durch die Festsetzungen der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ersetzt. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 und die 10. und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird für den Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 aufgehoben.

Anlagen

Die Schalltechnische Untersuchung für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Ellerau wurde erstellt durch die Firma Lairm Consult GmbH.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 25.02.2010 gebilligt.

Datum 14. Juni 2010

Gemeinde Ellerau



Siegel

Unterschrift - Bürgermeister

Aufgestellt: Kiel, d. 03.09.2009, ergänzt am 26.02.2010 gem. GV-Beschluss vom 25.02.2010

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HABSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de