



ÜBERSICHTSPLAN o.M.

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE ELLERAU, KREIS SEGE- BERG, ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER DORFSTRASSE (K 24) UND WESTLICH DES SCHULWEGES (FLUR 5 DER
GEMARKUNG ELLERAU)

BEARBEITUNG : 09.01.2008, 18.02.2008, 14.03.2008
17.07.2008

SCHRABISCH + BOCK
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699.0 FAX 0431 664699.29
E - MAIL : ARCHITEKTEN @ SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT: REDAKTIONELL GEÄNDERT GEM. GV-BESCHLUSS VOM 17.07.2008

ART DES VERFAHRENS REGEL-
VERFAHREN VORHABEN-UND ERSCH-
LIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB) EINFACHER BEBAUUNGS-
PLAN (§ 30(3) BauGB) VEREINFACHTES
VERFAHREN (§ 13 BauGB) BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE
DER 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

1.	Aufstellungsbeschluss	- 1 -
2.	Lage, Größe und Situation des Geltungsbereiches	- 1 -
3.	Übergeordnete Planungen	- 1 -
4.	Anlass der Änderung des Bebauungsplanes	- 2 -
5.	Inhalt der Planung und Festsetzungen	- 2 -
6.	Auswirkungen der Planung	- 4 -
7.	Grünordnung	- 4 -
8.	Erschließung	- 4 -
9.	Ver- und Entsorgung	- 4 -

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet südlich der Dorfstrasse (K 24) und westlich des Schulweges (Flur 5 der Gemarkung Ellerau) erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.02.2007.

Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 sind das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), des § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 133), sowie die Landesbauordnung (LBO).

Das Verfahren wird gem. § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da es sich bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 um eine Bestandssicherungsmaßnahme der Innenentwicklung und eine geringe Nachverdichtung handelt. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000m². Mit der Durchführung werden keine Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen für Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern liegt nicht vor.

Des Weiteren wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 abgesehen, da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 lediglich um die Sicherung des Bestandes handelt. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten sind minimal.

Gem. § 13 Abs. 3 wird von der 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. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2. Lage, Größe und Situation des Geltungsbereiches

Der festgelegte Geltungsbereich umfasst den vorderen Teil und Erschließungsflächen des Flurstückes 6/9 und Erschließungsflächen auf dem Flurstück 6/10.

Der Geltungsbereich ist ca. 10.800m² groß.

3. Übergeordnete Planungen**Ortslage, Lage im Raum**

Die Gemeinde Ellerau liegt im siedlungsstrukturellen Ordnungsraum der Stadt Hamburg an der Bundesautobahn BAB 7.

Ellerau gehört zum Kreis Segeberg und gehört dem Amt Norderstedt an. Sitz der Amtsverwaltung ist in Norderstedt.

Vorgaben der Landesplanung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Gemeinde Ellerau liegt im Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein (Schleswig-Holstein Süd).

Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein

Für die Gemeinde Ellerau ergeben sich folgende Festlegungen:

- Siedlungsstruktureller Ordnungsraum um die Stadt Hamburg
 - Im 10km-Umkreis um das Mittelzentrum Kaltenkirchen
- Die Gemeinde Ellerau liegt entlang der Grundrichtung der Siedlungsachse.

Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn (1998)

Für die Gemeinde Ellerau ergeben sich folgende Festlegungen:

- Siedlungsstruktureller Ordnungsraum um die Stadt Hamburg.
- Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet um die zentralen Orte Kaltenkirchen und Norderstedt
- Innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und besonderen Siedlungsräume
- Entlang der Grundrichtung der Siedlungsachse

Es liegt keine zentralörtliche Funktionszuweisung vor.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8(2) BauGB

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 1a BauGB sind dabei auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der am 25.10.1999 wirksam gewordene Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Gemeinde Ellerau stellen die Fläche als Wohnbaufläche und als Vorrangflächen für Ausgleichsmaßnahmen dar. Die jetzige Planung sieht zukünftig im Bereich an der Dorfstraße ein Sondergebiet Hotel und Gaststätten gem. § 11 BauNVO) und im hinteren Bereich Straßenflächen mit besonderer Zweckbestimmung vor.

Insofern entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in einem zukünftigen Änderungsverfahren angepasst (s. Anlage).

Eine Fortschreibung des Landschaftsplanes erfolgt zeitnah.

4. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes

§ 1 Abs. 3 BauGB zufolge haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Auf Grund der konkreten Anfrage des Grundstückseigentümers des Hotels/Gaststätte nach Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Erweiterung des Hotels/Gaststätte und der Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses und der Wunsch der Gemeinde, eine Wegeverbindung zwischen dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 22 und der Schule baurechtlich sicher zu stellen, wird diese Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt.

5. Inhalt der Planung und Festsetzungen

Festsetzungen :

Festgesetzt wird:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 11 BauNVO)

→ SO_{HG} – Sondergebiet Hotel und Gaststätten:

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Fremdenbeherbergung und dem Betrieb von Gaststätten.

Zulässig sind Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen/Wohngebäude und Anlagen, die v.g. Nutzungen dienen und diesen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Die Festsetzung als Sondergebiet dient der langfristigen Sicherung des vorhandenen Betriebes und der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten, da in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 Abs. 2+3, § 19 BauNVO)

→ Grundflächenzahl: GRZ=0,40

Die Festsetzung der GRZ=0,40 erfolgt in Anlehnung der nach § 17 BauNVO maximal zulässigen GRZ für allgemeine Wohngebiete, da sich der Betrieb im Hinblick auf die Ausdehnung auf dem Grundstück in die nähere Umgebung einfügen soll. Dennoch bietet die festgesetzte GRZ mit den entsprechenden Überschreitungsmöglichkeiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO) ausreichend gestalterische Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten.

→ Anzahl der Vollgeschosse II (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 19 Abs. 2+3, § 20 BauNVO)

Um dennoch die Sonderstellung der baulichen Anlagen des Sondergebietes in der näheren Umgebung zu verdeutlichen, können diese mit II Vollgeschossen errichtet werden.

→ Höhe baulicher Anlagen: GH = 10.00m

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2+3, § 18 BauNVO)

→ Gestalterische Festsetzungen: GD 35°-45°

(§ 9 Abs. 4 BauGB + § 92 LBO)

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und der Dachneigung erfolgt im Hinblick auf die nähere Umgebung und einer optimalen Ausnutzungsmöglichkeit .

3. Bauweise, Baugrenze

→ offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Aus nachbarschaftsschützenden Gründen erfolgt die Festsetzung der offenen Bauweise, bei der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50m errichtet werden dürfen.

→ Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)

Um den zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten größt möglichen Spielraum einzuräumen, wird ein großes Baufenster um die vorhandenen baulichen Anlagen und mit Entwicklungsmöglichkeit im hinteren Grundstücksbereich festgesetzt. Jedoch mit ausreichend Abstand zu den Grundstücksgrenzen (Nachbarschaftsschutz) und zu den Grünstrukturen (Versiegelungsausgleich, schützen des Kleinklimas).

4. Verkehrsflächen

→ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmungen:

öffentliche Parkplätze, Fuß – und Radweg, Verkehrsberuhigter Bereich

Die Querverbindungen, die später auch der Erschließung zukünftiger Wohngebiete dienen sollen, werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt zum Teil mit Fußgängerbereichen und öffentlichen Parkplätzen. Das Ziel ist es, mit der Festlegung zur verkehrsberuhigten Verkehrsfläche, dass der Weg nicht zum möglichen Querungs- bzw. Abkürzungsverkehr genutzt wird. Die Lage orientiert sich an der vorhandenen Erschließung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 22 und an einer plausiblen Teilung zukünftiger Grundstücke.

Der Fußweg entlang der Straße „Schulweg“ dient der sicheren Leitung der Schüler aus den verschiedenen Baugebieten in Richtung Schule.

Durch die Zweckbestimmungen wird erreicht, dass eine bedarfsorientierte Leitung der Verkehrsströme erfolgt und im Hinblick auf die unterschiedlichen Anforderungen (Fußgänger trifft Fahrverkehr) ein gefahrloses Miteinander erfolgen kann.

5. Grünordnerische Festsetzungen

→ Knick, vorhanden (§ 25 LNatSchG)

→ Knickschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt und dem Schutz der vorhandenen Grünstrukturen. Diese tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei und dienen zum Ausgleich der versiegelten Flächen.

6. Höhenbezugspunkt

Die Festlegung eines Höhenbezugspunktes in Verbindung mit der o.g. maximal zulässigen Gebäudehöhe sichert eine einfache Handhabung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück.

6. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf Naturschutz / Landschaftspflege / Landschaftsbild

Auswirkungen auf den Naturschutz, die Landschaftspflege und das Landschaftsbild sind zu erwarten, da bereits jetzt ein Großteil des Grundstückes versiegelt ist. Vielmehr wird durch die Festsetzung der GRZ und die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO abschließend geregelt, dass in die o.g. Belange nicht über das vorhandene, bereits in Anspruch genommene, Maß eingegriffen wird.

7. Grünordnung

Bei bestehenden Bebauungsplänen ist es möglich, das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen. In diesem Verfahren besteht keine Verpflichtung für die Aufstellung einer Umweltprüfung (bzw. eines Umweltberichtes). Im Vorwege wurden aber mögliche Auswirkungen durch Inanspruchnahme der landwirtschaftliche Fläche geprüft. Es gibt hier keine Schutzgüter die negative Auswirkungen zu erwarten hätten.

8. Erschließung

Eine Regelung der verkehrlichen Erschließung innerhalb des Sondergebietes ist nicht vorgesehen. Die betriebsinternen Verkehre (Fahrgassen, Leitung der Anlieferverkehre und Stellplätze) müssen auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Dies erfolgt auf der Ebene der Bauantragsstellung.

Die festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung dienen der Lenkung des öffentlichen Fuß-, Rad- und Fahrverkehrs. Siehe hierzu auch Ziffer 5.4.

9. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden.

Das Niederschlagswasser versiegelter Flächen wird gesammelt und dem Regenwasserkanal zugeführt.

Das Oberflächenwasser versickert auf den Grundstücken.

Die Abfallentsorgung ist vorhanden.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.07.2008.

Ellerau, **04. Nov. 2009**

Gemeinde Ellerau,



Der Bürgermeister

Aufgestellt: Kiel, 14.03.2008



Schrabisch + Bock

Freischaffende Architekten und Stadtplaner

Papenkamp 57, 24114 Kiel, Fon 0431 664699-0, Fax.0431 66469-29