

GEMEINDE ELLERAU
Kreis Segeberg

Begründung zur Satzung der Gemeinde Ellerau
über den Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Ost"
für das Gebiet östlich der BAB 7,
parallel zur Bahnstrasse bis zur Gemeindegrenze

Tag der Erstellung/Letzte Änderung:
10.03.00/14.08.00

INHALT

I.	Grundlagen	
1.	Planungsanlaß und allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
2.	Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
3.	Planerische Grundlagen	3
II.	Bestand	
1.	Bisherige Nutzung	4
2.	Geländebeziehungen, Bodenbeschaffenheit, Altlasten	4
III.	Städtebauliche Planungen und Festsetzungen	
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	6
3.	Erschließung	6
4.	Grünordnung	6
4.1.	Ausgleichsflächen	7
4.2.	Eingriffs- und Ausgleichsberechnung	7
5.	Örtliche Bauvorschriften	7
6.	Immissionsschutz	8
IV.	Bodenordnung	8
V.	Ver- und Entsorgung	8
1.	Wasser	
2.	Elektrizität	
3.	Gas	
4.	Brandschutz	
5.	Abwasser	
6.	Oberflächenentwässerung	
7.	Abfall	
VI.	Kosten der Erschließung nach § 127 BauGB	9

I. Grundlagen

1. Planungsanlaß und allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat auf ihrer Sitzung am 18. November 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Ost" für das Gebiet östlich der BAB 7, parallel zur Bahnstrasse bis zur Gemeindegrenze beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 15. März 2000 durchgeführt.

Mit der Umsetzung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen beabsichtigt die Gemeinde das wohnortnahe Arbeitsplatzangebot zu stärken.

Das Gewerbegebiet schließt an das vorhandene Gewerbegebiet der Gemeinde an, welches westlich der BAB 7 liegt. Hier sind alle Flächen mit entsprechenden Betrieben belegt.

2. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen liegen am nordöstlichen Ortsrand von Ellerau auf der Ostseite der Autobahn A7 (Hamburg-Flensburg). Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden/Nordwesten durch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Knicks mit dahinterliegenden landwirtschaftlichen Betrieben.
- im Osten durch eine Baumreihe, an die landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen (gleichzeitig Gemeindegrenze).
- im Süden durch die Bahnstrecke der AKN mit der unmittelbar südlich angrenzenden Bahnstraße.
- im Westen durch die Autobahn A7.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 12,2 ha für die Teilfläche A 1, 3,3 ha für die Teilfläche A 2.

Die für den Ausgleich vorgesehene Fläche (Teil A 2) liegt ca. 600 m Luftlinie entfernt, westlich der BAB 7. Hier beabsichtigt die Gemeinde Ellerau ein Ökokonto anzulegen. Gut die Hälfte der vorgesehenen Fläche (ca. 7 ha) wird für den Ausgleich des Eingriffs im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 18 verwandt werden (Näheres s. Grünordnungsplan).

3. Planerische Grundlagen

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Landesbauordnung (LBO) und Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

Ein Bebauungsplan ist gem. § 8 BauGB aus einem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellerau ist

am 3.12.1999 rechtskräftig geworden. Hierin sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 18 als Gewerbeflächen dargestellt. Somit ist eine Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung, die die strukturellen Vorgaben abarbeitet, gegeben.

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Ellerau ist mit zeitlichen Vorlauf zum Flächennutzungsplan erarbeitet und Ende 1996 festgestellt worden. Insofern decken sich dessen Aussagen mit denen des Flächennutzungsplanes, da die Ergebnisse eingearbeitet worden sind.

Parallel und in enger Abstimmung zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Neben der generellen, strukturell abgestimmten Planung hat dieser Maßnahmen vorgeschlagen, die, soweit planungsrechtlich relevant, als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden sind.

II. Bestand

1. Bisherige Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche sind landwirtschaftliche Nutzflächen, die zum Teil als Intensivgrünland (Futtergras), zum Teil als Acker genutzt werden.

Bestimmende Landschaftselemente sind die Knicks und Gehölzstreifen, die sich überwiegend im Randbereich des Gebietes befinden bzw. Flurstücksgrenzen markieren. Knicks und Gehölzstreifen sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Die Böschung an der südwestlichen Grenze ist mit einem ca. 4m hohen Gehölzstreifen bewachsen.

2. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Das Relief im Geltungsbereich ist nahezu als eben zu bezeichnen. Die absoluten Höhen liegen etwa bei 35 m ü.NN. An der südwestlichen Grenze des Gebietes befindet sich eine ca. 2 m hohe, bewachsene Böschung, die von Süd nach Nord in den Geltungsbereich hineinschwenkt und nach Norden hin immer flacher wird. Hier ist diese Böschung stark überweidet und degradiert. Der Landschaftsplan weist hier auf der Grundlage der Bodenschätzungskarten als Bodenart Sand aus. Sandböden weisen ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe auf, haben eine geringe nutzbare Feldkapazität (Wassergehalt) und eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

Altlasten sind nicht bekannt.

III. Städtebauliche Planungen und Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die in Abschnitt I. dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke einer Planung umzusetzen und planungsrechtlich abzusichern. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Welche städtebaulichen Ziele und Zwecke mit den Festsetzungen erreicht werden sollen und welche privaten und öffentlichen Belange bei der Verwirklichung der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, wird im folgenden für die wesentlichen Festsetzungen dargelegt.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden die Bauflächen als Gewerbeflächen gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 8 Abs. 3 BauNVO "Vergnügungsstätten" nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Diese Nutzung lässt sich nach Auffassung der Gemeinde mit den angedachten gewerblichen Nutzungen nicht vereinbaren und würde zudem Verkehr in das Gebiet ziehen. Hierfür ist die vorgesehene Erschliessung jedoch nicht ausgelegt.

In Gewerbegebieten ist Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig, weshalb das Wohnrecht auf diesen Flächen entsprechend der BauNVO auf Bereitschaftspersonal oder Betriebsinhaber beschränkt wurde.

Auf den ausgewiesenen GE-Flächen sollen sowohl Einzelhandelsagglomerationen, insbesondere durch Fachmärkte und die räumliche Konzentration mehrerer selbständiger Einzelhandelsbetriebe – auch ohne dass diese einen Verbrauchermarkt bilden – nicht zugelassen werden.

Dieses insbesondere für Güter des täglichen Bedarfs und zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsströme. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit ist vorgesehen, wenn diese in Verbindung mit produzierenden- oder Handwerksbetrieben stehen. Somit soll der Nachfrage von Handwerks- oder produzierenden Betrieben nach gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,8 festgesetzt. Diese Zahl gilt als Höchstgrenze um das Maß der Versiegelung im Gebiet zu begrenzen. Eine mögliche Überschreitung gem. § 16 Abs. 2 und/oder § 19 Abs. 4 BauNVO sind daher ausgeschlossen. Die den Bauflächen zugeordneten privaten Grünflächen, die für die Entwässerung der Dachflächen und z.T für Knickanlagen benötigt werden, sind nicht Bestandteil der Bauflächen und daher bei der Berechnung der GRZ nicht hinzuzurechnen!

Die Höhe baulicher Anlagen ist auf 12 m Firsthöhe (bei Flachdächern gleich Traufhöhe) festgesetzt worden. Hiermit soll Rücksicht auf die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe genommen und auch in Bezug auf die Anlagen der Bahn und die Bahnstrasse selbst, eine Maßstäblichkeit erhalten werden.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen - hierzu zählen auch 'Carports' als **überdachte Stellplätze** - und Stellplätze sowie Nebenanlagen, müssen zum Schutz der neuen Gehölzpflanzungen einen Mindestabstand von 3,00 m zu diesen einhalten.

Die Ausbildung der Flächen für Stellplätze sowie deren Zufahrten ist auf bestimmte Materialien mit durchlässiger Oberfläche oder die Ausbildung als wassergebundene Fläche beschränkt. Hiermit soll einem zu hohen Versiegelungsgrad entgegengewirkt werden. Eine Vollversiegelung dieser Flächen ist auch mit Blick auf das Landesnaturschutzgesetz nicht tragbar. Aus diesem Grunde darf gem. Festsetzung 2 die zulässige überbaubare Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden.

3. Erschließung

Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt von der Bahnstrasse über den Waldweg.

Zu diesem Zweck muss der vorhandene Bahnübergang zwingend umgebaut und technisch gesichert werden. Hierzu ist bereits eine weitreichende Abstimmung mit der AKN erfolgt. Das Ziel der AKN, im Zusammenhang mit der Umbaumaßnahme die Möglichkeit für die Anlage eines zweiten Gleises zu schaffen, wurde berücksichtigt. Da hierdurch ein Platzbedarf entsteht, der in den Bereich der jetzt vorhandenen Bahnstrasse eingreift, ist hier eine Teilverlegung im Bereich des Erschließungspunktes geplant.

Hierzu benötigt die Gemeinde eine geringe Teilfläche der Nachbargemeinde Quickborn. Ein entsprechendes Gebietstauschverfahren ist von der Verwaltung der Gemeinde Ellerau veranlasst worden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 ist nur die Fläche der Gemeinde Ellerau dargestellt. Da mit einem positiven Ausgang des Gebietstauschverfahrens gerechnet werden kann, ist die Erschließung für das Plangebiet gesichert.

Die Erschließungstrassen selbst sind im Gebiet mit 11,0 m Breite vorgesehen. Ein einseitiger Gehweg und ein gegenüber angeordneter einseitiger Parkstreifen, der durch Bäume regelmäßig untergliedert ist, sind vorgesehen.

Zur Erschließung der Baugrundstücke sind je Grundstück max. 2 Zu- bzw. Abfahrten in einer Gesamtbreite von 12 m zulässig; zusätzlich ein Zugang von max. 3 m Breite. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass geordnete Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken entstehen und auf der Seite mit dem Parkstreifen die Notwendigkeit zur Anordnung von Bäumen erfüllt werden kann.

4. Grünordnung

Durch die geplante Maßnahme wird in Natur und Landschaft eingegriffen. Im Rahmen eines Grünordnungsplanes wurde eine Ermittlung des Eingriffes und des notwendigen Ausgleichs vorgenommen (vgl. Pkt. 4.2).

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs wurden dabei, soweit es in einem Gewerbegebiet möglich ist, bevorzugt.

Die übernahmefähigen, d.h. städtebaulich relevanten Maßnahmen des Grünordnungsplanes und die Entwicklungsziele für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Hierzu gehören auch die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Forderung, dass die Flächen, die nicht bebaut werden, gärtnerisch anzulegen sind.

Der Grünordnungsplan wird der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

4.1. Ausgleichsflächen

Die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzter Grundfläche stellt gem. § 7 Landesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden muß.

Um diesen Ausgleichsforderungen gerecht zu werden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 (Teil A 2) Ausgleichsflächen vorgesehen worden, die den Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Boden und Arten- und Lebensgemeinschaften abdecken sollen.

Neben den Aufforstungsflächen sollen Feldgehölzpflanzungen und Sukzessionsflächen entstehen.

- Näheres ist dem Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 18 zu entnehmen. Er ist als Anlage der Begründung beigefügt. -

4.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß der Ausgleichsflächenberechnung des Grünordnungsplanes (Bestandteil der Begründung) wird eine Ausgleichsfläche von ca. 38.780 m² erforderlich. Demgegenüber steht eine nachgewiesene Ausgleichsfläche von ca. 40.065 m². (s. Berechnung n. Seite).

5. Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen in einem Gewerbegebiet festzusetzen und auch in der Praxis zu vollziehen, sind aus der Erfahrung heraus sehr problematisch. Somit hat sich Gemeinde Ellerau darauf beschränkt, die Blendfreiheit der Außenmaterialien festzusetzen. Neben gestalterischen Aspekten spielen hier vor allem solche, der Sicherheit für den Bahn- und Strassenverkehr eine Rolle.

Desweiteren wurde festgelegt, dass Außenflächen von Gebäuden, wenn sie keine Glasflächen enthalten und eine Höhe von 4 m überschreiten, im Abstand von 2 m mit Rankpflanzen zu versehen sind.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden

B-Plan Nr. 18, Gemeinde Ellerau

	Fläche in m ²	GRZ	Versie- gelung in m ²	Aus- gleichs- faktor	Flächen- größe in m ²
I. Berechnung der Eingriffsflächen					
1. Neue Bauflächen: GRZ 0,8 ohne Zuschlag	88.200	0,80	70.560	0,5	35.280
2. Verkehrsanlagen: neue Straßen, vollversiegelt	8.600		8.600	0,5	4.300
Verbreiterung Waldweg	400		400	0,5	200
II Reduzierungen des Ausgleichsbedarfes					
Entsiegelung Wirtschaftsweg	1.000				-1.000
Ausgleichsflächenbedarf:					38.780
III. Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen					
<u>Maßnahmen im Gebiet</u>					
A1 Knickneuanlage	2.650				2.650
A2 Knickneuanlage	315				315
<u>Externe Ausgleichsmaßnahmen</u>					
A4 Maßnahmen auf der Poolfläche der Gemeinde					37.100
Summe der anzurechnenden Ausgleichsflächen:					40.065
Differenz Eingriffs-/Ausgleichsfläche:					1.285
Die Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses von IM und MUNF vom 3. Juli 1998 (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht).					

6. Immissionsschutz

Probleme aus Sicht des Immissionsschutzes wird es in diesem Plangebiet nicht geben.

Emissionen vom Gebiet selber auf die umgebende Bebauung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

IV. Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum Privater; Kaufverträge sind jedoch mit der Gemeinde abgeschlossen worden. Die Besitzübergabe erfolgt in Kürze.

V. Ver- und Entsorgung

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die Gemeinde Ellerau erfolgen.

2. Elektrizität

Die Stadtwerke Quickborn versorgen die Gemeinde Ellerau mit elektrischer Energie.

3. Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas kann durch die Hamburger Gaswerke erfolgen.

4. Brandschutzeinrichtungen

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind in den Erschließungsstraßen die erforderlichen Hydranten vorzusehen. Die Löschwasserversorgung regelt § 2 (1) Brandschutzgesetz vom 04.11.1984 in Verbindung mit dem Erlaß "Sicherstellung der Löschwasserverordnung und Löschwasserschau vom 27.11.1984, Amtsblatt Schleswig-Holstein, Seite 612".

Der Löschwasserbedarf ist gemäß Erlaß des Innenministers vom 24.08.1999 - IV 334 - 166.701.400, abgedruckt im Amtsblatt Schleswig-Holstein den Richtwerten des DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 - Löschwasserbedarf - zu entnehmen.

5. Abwasser

Die Abwasserentsorgung wird ebenfalls durch die Gemeinde Ellerau vorgenommen und an den AZV Pinnberg weitergeleitet. Die notwendige Abwasserleitung wird unter der BAB 7 hindurchgepreßt und an das vorhandene System im alten Gewerbegebiet angeschlossen.

6. Oberflächenentwässerung

Das Konzept zur Oberflächenentwässerung sieht vor, dass nur die Dachflächenwässer zur Versickerung kommen. Hierfür sind im Gebiet an den Außenkanten der Bauflächen private Grünflächen mit einem Grabensystem vorgesehen, die diese Wasser aufnehmen. Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen vorbehandelt und erst dann der Vorflut zugeführt. Konkrete Planungen für die Anlegung einer Regenwasserbehandlungs- und Rückhalteeinrichtung liegen bereits vor.

7. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung für die Gemeinde Ellerau wird vom Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

VI. Kosten der Erschließung

Für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes werden folgende nach dem derzeitigen Stand überschläglich ermittelte Ausbaurkosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren entstehen:

1. Erschließungsmaßnahmen gem. § 127 BauGB

Bau sämtlicher Straßen- und Fußwegflächen einschl. Entwässerung	ca.:	2.700.000.- DM
Straßenbeleuchtung	ca.:	90.000.- DM
Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünanlagen	ca.:	100.000.- DM
Insgesamt:	ca.:	2.890.000.- DM

2. Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Schmutzwasserkanäle	ca.:	575.000.- DM
- (ohne Hausanschlüsse) -		
Wasserversorgung	ca.:	315.000.- DM

Insgesamt:	ca.:	890.000.- DM
------------	------	---------------------

3. Zusammenfassung

Erschliessungsmaßnahmen	ca.:	2.890.000 .-	DM
-------------------------	------	---------------------	----

Sonstige Erschliessungsmaßnahmen	ca.:	890.000 .-	DM
----------------------------------	------	-------------------	----

Gesamtkosten:	ca.:	3.780.000 .-	DM
----------------------	------	---------------------	-----------

Die Stadt überträgt die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen gemäß § 124 BauGB einem Dritten.

Gemeinde Ellerau, 15. 01. 01

- Der Bürgermeister -

Thormählen

