



Übersichtsplan – o. M.

SATZUNG DER GEMEINDE ELLERAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „ELLERAUER FELD“

FÜR DAS GEBIET : NÖRDLICH DER AKN-GLEISANLAGEN, SÜDLICH DER KRUMBEEK, ÖSTLICH DES SCHULWEGES UND WESTLICH DER BEBAUUNG AM BUCHENWEG

BEARBEITUNG : 22.07.2002

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 : 08.04.2003 (gem. § 13 BauGB)

STAND DER PLANUNG: § 3(1) BauGB § 4 BauGB § 3(2) BauGB § 1(6) BauGB § 3(3) BauGB § 10 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Ellerau für das Baugebiet „Ellerauer Feld“ erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.09.1999.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. Aug. 1997, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes (UVP) vom 27.07.2001 und Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.90, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993.

2. Lage und Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst das Gebiet nördlich der AKN-Gleisanlagen, südlich der Krumbek, östlich des Schulweges und westlich der Bebauung am Buchenweg (s. Übersichtsplan auf der Planzeichnung).

Der gesamte Planbereich, der zwei Teilbereiche umfasst, hat eine Fläche von ca. 33,1 ha.

3. Planerische Vorgaben Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan)

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahre 1999 sieht für den o.g. Bereich im Wesentlichen Wohnbauflächen vor.

Ein kleiner Teilbereich im Gebietskern ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärtnerei-Nutzung dargestellt. Am östlichen Gebietsrand befindet sich ebenfalls eine Grünfläche mit der Nutzung Spielplatz. Weitere Planungsvorgaben gehen aus dem Flächennutzungsplan nicht hervor.

Der Landschafts- und Flächennutzungsplan sehen für den Teilbereich II eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Da sich der Standort für die geplanten Nutzungen (Feuerwehr und Polizei) aber hervorragend eignet und sich im gemeindlichen Eigentum befindet soll hier eine abweichende Nutzung gegenüber dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan vorgenommen werden.

Die Abweichung von den Darstellungen des verbindlichen Landschaftsplanes und des genehmigten Flächennutzungsplan bezüglich der Gemeinbedarfsfläche im Teilbereich II werden im Zuge weiterer Anpassungen dieser Pläne zu einem späteren Zeitpunkt behandelt.

4. Gebietssignifikanz, Anlass, Erfordernis und Ziel dieser Planung

Die überwiegende Wohnnutzung in eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern auf relativ großen Grundstücken prägen dieses Gebiet.

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

Nachdem zahlreiche unterschiedliche Festsetzungen, die im Laufe durch Änderungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 3) entstanden sind, sowie eine Reihe von Ausnahmen und Befreiungen aufgrund des Wohnungsbauerleichte-

rungsgesetzes und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch haben dazu geführt, daß hier keine einheitliche planungsrechtliche Grundlage mehr vorliegt. Eine ungleiche Behandlung von Bauwilliger im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Folge, die es auszuräumen gilt.

Nach Prüfung der v.g. planungsrechtlichen Situation hat die Gemeinde für diesen Bereich die Aufstellung eines sog. `einfachen´ Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3 BauGB beschlossen, da dieser das v.g. Planungsziel prägnant und eindeutig erfasst. Alle weiteren Zulässigkeiten von Vorhaben regelt der § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 3 (einschliesslich seiner 1. bis 13. Änderung) für das sich aus der Anlage ergebende Gebiet wird gleichzeitig aufgehoben.

5. Festsetzungen

Um die v.g. Entwicklungs- und Erhaltungsziele der Gemeinde künftig planungsrechtlich sichern zu können, sind entsprechende Festsetzungen für den Geltungsbereich des B-Planes erarbeitet worden.

Die nachfolgenden Festsetzungen sollen die homogene städtebauliche Struktur des Wohngebietes im Plangeltungsbereich dauerhaft sichern, wobei der überwiegende Geltungsbereich als Teilbereich I und nur ein relativ kleiner östlicher Randbereich als Teilbereich II (Gemeinbedarfsfläche) bezeichnet werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3, 4, 13 BauNVO)

Teilbereich I:

In Anpassung an die vorhandene Nutzung werden im Teilbereich I die nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Wohngebäude auch für die zukünftige Entwicklung als dominierende Nutzung vorgegeben. Daher werden auch die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für den Plangeltungsbereich als ausnahmsweise zulässige Nutzungen bestimmt mit dem Ziel, dass die Gemeinde ein planerisches Steuerungsinstrument behält. Neben der Wohnnutzung sind nach § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften für die Versorgung der Bewohner des Gebietes und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kulturelle gesundheitliche und sportliche Zwecke in dem Gebiet zulässig. Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung – Tankstellen – wird wegen des hohen Störfaktors in einem Wohngebiet gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Im Plangeltungsbereich ist auch die Nutzung von Räumen für freie Berufe zulässig. Diese das Wohnen nicht störende Berufsausübung freiberuflich Tätiger wird sich konfliktfrei in die Wohngebiete einfügen und soll daher ermöglicht werden.

Teilbereich II:

Gemäß den Planungsabsichten der Gemeinde Ellerau ein neues Gebäude für die Feuerwehr und Polizei zu errichten, hat die Gemeinde das Teilgebiet II als Gemeinbedarfsfläche mit der Nutzung ‚Feuerwehr/Polizei‘ festgesetzt. Es sind Einrichtungen und Anlagen für Feuerwehr und Polizei zulässig.

Darüber hinaus ist im Teil B – TEXT – festgesetzt, dass ausnahmsweise auch andere Nutzungen i.S.d. § 13 BauNVO zulässig sind, wenn diese gegenüber der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. §§ 16 - 22 BauNVO)**Teilbereich I****5.2.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Analog der überwiegenden Bebauungsform sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, um den vorherrschenden Gebietscharakter dauerhaft zu erhalten und zu stärken. Bei bestehenden Gebäuden, die am Tage des Aufstellungsbeschlusses (21.09.1999) mehr als die zulässige Anzahl von Wohnungen hatten, ist im Falle eines ‚zufälligen Unterganges‘ die bisherige Anzahl der Wohnungen ausnahmsweise zulässig.

5.2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Neben den v.g. Festsetzungen wird die Zahl der Wohnungen bei einer zulässigen Bauweise von ausschließlich Einzel- oder Doppelhäusern durch textliche Festsetzung auf max. 2 (zwei) je Einzelhaus und 1 (eine) je Doppelhaushälfte festgesetzt. Als Grund für diese durch die Satzung rechtlich gesicherten, zurückhaltenden Entwicklungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich ist das Vermeiden von Folgeproblemen zu sehen, wie sie vorab bereits z.T. angesprochen worden sind. Ein starkes Anwachsen der Bewohnerzahlen in einem Wohngebiet kann zu entscheidenden Veränderungen führen. So wird zum einen mit einer wachsenden Zahl von Bewohnern auch die Anzahl der Pkw, die im Gebiet untergebracht werden, müssen (ruhender Verkehr) zunehmen; dies würde zu einer weiteren Versiegelung von Flächen für die Anlage von Parkplätzen sowie Stellplätzen und Zufahrten auf den Privatgrundstücken bedeuten. Zum anderen ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen insgesamt zu rechnen. Zudem würde ein Anwachsen der Bewohnerzahlen zu einer erheblichen Belastung der Infrastruktur führen; die für die heutigen Anwohner ausgelegten Versorgungsanlagen müssten beträchtlich erweitert werden.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO):

Entsprechend der vorhandenen überwiegend eingeschossigen Wohnbebauung wird festgesetzt, dass Gebäude nur mit max. einem (1) Vollgeschoss zulässig sind. Bei bestehenden Gebäuden, die am Tage des Aufstellungsbeschlusses (21.09.1999) mehr als die zulässige Anzahl von Vollgeschossen hatten, ist im Falle eines ‚zufälligen Unterganges‘ die bisherige und genehmigte Anzahl von Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig.

Durch v.g. ausnahmsweise Zulässigkeit bleibt der Gemeinde ein Instrument für die Feinsteuerung innerhalb dieses Bebauungsplanes.

5.2.4 Grundflächenzahl und Größe der Grundfläche und Grundstücksgrößen (§ 16 und 19 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches wurde außerdem das Maß der baulichen Nutzung durch die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,25 bestimmt, d.h. im Verhältnis zur Grundstücksgröße dürfen max. 25% der Fläche überbaut werden. Dabei wird eine Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser mit 500m² und für Doppelhäuser von 420 m² vorgegeben. Dieses Maß entspricht als Obergrenze im Wesentlichen dem Umfang der vorhandenen baulichen Anlagen. Durch die v.g. Begrenzung wird einer zunehmenden baulichen Ausnutzung der Grundstücksflächen in einem Maße, wie es dem baulichen Bestand nicht entspricht, vorgebeugt. Damit werden auch die z.T. großen Freibereiche zwischen der Wohnbebauung, bei denen es sich größtenteils um private Gartenflächen handelt, auch für die Zukunft im Wesentlichen erhalten und somit die Durchgrünung des Wohngebietes weiterhin gesichert. Bereits bebaute Grundstücke mit geringeren Grundstücksgrößen als vorgenannt haben Bestandsschutz.

5.3 Teilbereich II

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden im Teilbereich II nicht reglementiert, um eine größtmögliche Entwicklungsfreiheit für das geplante öffentliche Gebäude/Nutzung zu ermöglichen. Trotzdem kann das zukünftige Gebäude den Gebietscharakter nicht nachteilig beeinflussen, da auch hier das Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB einzuhalten ist.

6. Infrastruktur

6.1 Erschließung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind im Sinne des BauGB öffentlich erschlossen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde Ellerau sichergestellt.

Energieversorgung

Träger der Energieversorgung (Elektro und Gas) sind die Stadtwerke Quickborn und HeinGas.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind durch Anschluss an das Ortsnetz der Telekom mit Fernsprecheinrichtungen versorgt.

/...

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung ist durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde geleitet und an den AZV Pinneberg weitergeleitet. Das Regenwasser wird dem Regenrückhaltebecken zugeführt, soweit es nicht gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird.

**7. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) (§ 2a BauGB)
Grünordnungsplan (GOP)**

Da es sich hier um ein Gebiet mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, und hier lediglich (wie unter Punkt 4 erklärt) nur eine neue rechtsverbindliche Planungsgrundlage erstellt werden soll, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie ein Grünordnungsplan nicht notwendig.

Die Eingriffe für den Teilbereich II werden durch das konkret dort entstehende Vorhaben im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes vollständig kompensiert. Der Umfang des Eingriffes lässt sich zum Zeitpunkt dieser Planaufstellung nicht quantifizieren, da die tatsächliche Inanspruchnahme dieser Fläche erst nach Vorliegen der konkreten Planungen möglich ist.

Die Gemeinde Ellerau wird den erforderlichen Ausgleich auf dieser Fläche oder in Anrechnung des Öko-Kontos erbringen.

8. Gewässer

Im Nordosten des Teilbereiches II verläuft die Krumbek. Dieser Teil der Krumbek ist in die technische Reinigungsanlage für Niederschlagswasser aus dem Einzugsbereich Brombeerweg und Katzenstieg einbezogen worden. Dadurch ist dieser Teil Gegenstand einer technischen Einrichtung. Ein Abstand von Gebäudeteilen von 10 m ist daher nicht erforderlich. Soweit in der Planung des Hochbauvorhabens dieser Grundstücksteil für Kompensationsflächen herangezogen werden kann, wird diese Fläche besonders berücksichtigt.

Gebilligt durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom
Ellerau, den

Gemeinde Ellerau
- Der Bürgermeister -

.....

Siegel

Aufgestellt: Kiel, den 22.07.2002/ ergänzt gem. Abwägungsvorschlägen am 08.04.2003

Geändert:

/...