

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 23 DER GEMEINDE ELLERAU, KREIS SEGEBERG

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH UND WESTLICH BERLINER DAMM SOWIE ÖSTLICH UND NÖRDLICH STETINER STRASSE

BEARBEITUNG: 23.01.2007, 20.02.2007, 21.02.2007  
15.03.2007, 16.03.2007, 10.05.2007

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

-VORABZUG-

GEÄNDERT : 04.07.2007 (red.)

STAND DER PLANUNG:  §4(1) BauGB  §3(1) BauGB  §4(2) BauGB  §3(2) BauGB  §1(7) BauGB  §4a(3) BauGB  §10 BauGB

## **Inhaltsangabe**

### **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23**

	Seite
<b>1. Allgemeines</b>	- 1 -
1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	
1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	- 1 -
1.3 Anlass, Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung	- 1 -
1.4 Umweltprüfung, Umweltbericht	- 2 -
<b>2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben</b>	- 2 -
2.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan	- 2 -
2.2 Landschaftsplan	- 3 -
2.3 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	- 3 -
<b>3. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23</b>	- 3 -
<b>4. Erschließung</b>	- 7 -
<b>5. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz</b>	- 8 -
<b>6. Immissionsschutz</b>	- 8 -
<b>7. Ver- und Entsorgung</b>	- 8 -
<b>8. Altlasten</b>	- 9 -
<b>9. Bodenordnende Maßnahmen</b>	- 9 -
<b>10. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung</b>	- 9 -
<b>11. Kosten für die Gemeinde</b>	- 9 -

Anlagen:

- Darstellung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- Verkehrsgutachten
- schalltechnische Untersuchung

## 1. Allgemeines

### 1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.02.2007.

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).

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, weil sich dieser Bereich im Ortskern der Gemeinde Ellerau befindet und schon einer baulichen Nutzung unterlag. Diese ehemalige Nutzung besteht nun nicht mehr, deshalb soll diese Innenbereichsfläche (s. Übersichtsplan oder Luftbild) für die Nachnutzung baurechtlich neu strukturiert werden. Ein Hinweis wurde hierzu und zum Wegfall der Umweltprüfung im Aufstellungsbeschluss eingefügt.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 befindet sich im Ortskern der Gemeinde Ellerau; nördlich und westlich der Berliner Damm sowie östlich und südlich der Stettiner Straße.

Die überplante Fläche umfasst ca. 2,78ha und wurde bisher überwiegend gewerblich genutzt. Das Gelände weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf. Aus natur-schutzfachlicher Sicht sind im Geltungsbereich keine nennenswerten Grünstrukturen, bis auf einige Baumpflanzungen, vorhanden. Der größte Teil des Geltungsbereiches (ca. 75%) ist derzeit durch vorhandene Gebäude (Fabrik- und Verwaltungsgebäude, sowie ein vorhandener Einzelhandelsmarkt und ein Wohngebäude), Stellplatzflächen und Erschließungsflächen versiegelt. Ein geringer Anteil der Fläche wird als Rasen- bzw. Gartenflächen genutzt.



### **1.3 Aufgabe, Anlass, Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Bauleitpläne ‚Flächennutzungsplan‘ (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die gewollte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

Anlass der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 23 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der vorstehend beschriebenen Gewerbebrache im Ortskernbereich zu schaffen. Gemeindliches Planungsziel ist es, den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches - der im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist – zur Sicherung der Nahversorgung zukünftig für eine Nutzung als Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistung“ zu überplanen; in den Randbereichen sollen, den dort geplanten Nutzungen entsprechend, kleinere Flächen als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Da die derzeitige baurechtliche Situation diese Nutzungsänderungen nicht zulässt, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplan Nr. 23 erforderlich, um damit eine eindeutige baurechtliche Grundlage zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund ist eine Nachnutzung des derzeitigen Aldi-Standortes am Berliner Damm – außerhalb des Plangeltungsbereiches – von besonderer Bedeutung: Hier ist die Gemeinde gehalten, eine Einzelhandelsnutzung entweder per direkter Einflussnahme oder durch Änderung des für diesen Bereich bestehenden Bebauungsplanes Nr. 10 auszuschließen.

### **1.4. Umweltprüfung und Umweltbericht**

Auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13a verzichtet, weil die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7(b) zu erwarten sind. Dieses Vorhaben begründet auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

## **2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben**

### **2.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan**

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) ). Für die jetzige Planung bedeutet dies eine Abstimmung mit der Stadt Quickborn, diese wurde im Vorwege des bauleitplanerischen Verfahrens durchgeführt.

Auf Grundlage der v.g. Funktion und Bedeutung der Gemeinde Ellerau sowie der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung wird für den größten Teil des Geltungsbereiches ein Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistung“ geplant. Auf dieser Fläche werden sich im Wesentlichen zwei bestehende Verbrauchermärkte neu positionieren. Die Alt-Standorte werden anderen Nutzungen zugeführt. Ergänzende Nutzungen / Einrichtungen werden auf kleineren Verkaufsflächen in den übrigen Bereichen (Mischgebiet) eingerichtet.

## 2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde, festgestellt am 3. August 1998, ist der Plan-Bereich als gewerbliche Baufläche ohne besondere Bedeutung/Kenzeichnung dargestellt.

## 2.3 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Der am 25.10.1999 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellerau stellt die Fläche des Geltungsbereiches als gewerbliche Baufläche dar. Die jetzige Planung sieht zukünftig eine Mischung aus Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistung“, Mischbaufläche und Wohnbaufläche vor. (s. Anlage; Darstellung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes). Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in einem zukünftigen Änderungsverfahren eingearbeitet.

## 3. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 23

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6 und § 11 BauNVO)

Aufgrund der unter Ziff. 1.3 und 2.1 gemachten Ausführungen soll im Wesentlichen ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO - Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistung“ (**SO<sub>ED</sub>**)- festgesetzt werden, begründet durch die geplante Neupositionierung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen (Edeka und Aldi) sowie den neu hinzukommenden Drogeriemarkt, die unter den Begriff „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ einzustufen sind, und somit eine Unterbringung dieser Nutzungen in einem Mischgebiet nicht mehr zulässig ist. Die Randflächen werden gemäß ihrem Bestand und der Zielplanung als Mischgebiet (**MI**) bzw. Allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt.

In dem im nordöstlichen Randbereich festgesetzten Mischgebiet, das aus zwei einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen besteht, ist der Einzelhandel generell nicht zulässig. Entsprechend einer Ausnahmeregelung sind jedoch ausnahmsweise Einzelhandelsnutzungen zulässig, deren Gesamtverkaufsfläche sowie auch die einzelne Verkaufsfläche pro Ladeneinheit begrenzt ist (insgesamt max. 350 m<sup>2</sup>, auf 3 bis 4 Ladengeschäfte mit max. 150 m<sup>2</sup> je Einheit verteilt). Neben einem gefächerten Warensortiment: Lebens- u. Genussmittel, Getränke u. Tabakwaren, Drogerieartikel, Ergänzungssortimente u. Aktionsangebote (non-food) sind auch die zentrenrelevanten Randsortimente anhand der ‚Quickborner Sortimentenliste‘ aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Quickborn (s. TEXT-Ziff. 1.2.1, letzter Absatz) in dem Mischgebiet, und zwar auf 20 % der Gesamtverkaufsfläche, zulässig. Für den Fall, dass der Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> nicht im Sondergebiet ‚Einzelhandel‘ sondern im Mischgebiet (s. nachfolgend) realisiert werden soll, verringert sich die zulässige Gesamtverkaufsfläche im SO-Gebiet. Entsprechenden Abstimmungsgesprächen zufolge ist in dem Mischgebiet ausnahmsweise ein Drogeriemarkt mit max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb der dort maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.

In dem v.g. Mischgebiet und dem Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistung“ sollen aber auch zusätzliche Nutzungen/Einrichtungen (z.B. Büros, Praxen, Restaurants, Tanzschule usw.) zulässig sein. Die zulässigen Warensortimente innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel und Dienstleistung (s. TEXT-Ziff. 1.1.1) sowie des Mischgebietes (s. vor) werden detailliert festgesetzt, damit sich in diesem geplanten Nahversorgungsbereich keine größeren zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (Warensortimente) ansiedeln können, was anderenfalls dazu führen könnte, dass bestehende Ortszentren zukünftig benachteiligt wären. Die Festsetzung unter Ziff. 1.2.1 im Teil B - Text- schließt daher ein zentrenrelevantes Warensortiment, wenn es auf einer Grundfläche von mehr als 70 m<sup>2</sup> verkauft werden soll (20% von 350m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche), aus. Für die Beurteilung der Zentrenrelevanz wurde die Liste aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Quickborn übernommen.

Die nordwestliche Randfläche an der Stettiner Straße soll als ein innerörtliches Wohngebiet genutzt werden. Dieses bildet dann ein harmonischen Übergang zu den nachbarschaftlichen Wohnbereichen in diesem Ortsteil.

Mit vorstehender Begründung wird für die drei Bereiche des Plangeltungsbereiches die Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung sowie präzisiert im Teil B: TEXT, dort Ziff. 1 ff (bis 1.3:), wie folgt festgesetzt:

### **3.1.1 Sondergebiet-Einzelhandel und Dienstleistung [SO<sub>ED</sub>] (§ 11 BauNVO)**

(TEXT-Ziff. 1.1.1):

*„In dem Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung (SO<sub>ED</sub>) gemäß § 11 BauNVO sind nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Grundfläche (GR) bis maximal 5600 m<sup>2</sup> und einer Gesamtverkaufsfläche von 2800 m<sup>2</sup> zulässig. Wird ein Drogeriemarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 200m<sup>2</sup> im Mischgebiet angesiedelt, ist nur noch eine Gesamtverkaufsfläche von 2600 m<sup>2</sup> zulässig (gem. §9(2) BauGB). Im Sondergebiet Einzelhandel sind nur folgende Warensortimente zulässig: Lebens- und Genussmittel, Drogeriebedarf, Getränke und Tabakwaren sowie Ergänzungssortimente und Aktionsangebote (Non Food). Folgende Verkaufsflächen und Nutzungen sind aufgrund des v.g. zulässig: Lebensmitteldiscountmarkt mit 900 m<sup>2</sup>, Lebensmittel- und Getränkemarkt mit 1700 m<sup>2</sup> sowie ein Drogeriemarkt mit 200 m<sup>2</sup>. der v.g. Drogeriemarkt ist entweder nur im Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung (SO<sub>ED</sub>) oder im Mischgebiet zulässig (siehe Begründung).*

*Weitere Einrichtungen/Nutzungen sind für den Bereich Dienstleistung zulässig:*

*Schank- und Speisewirtschaften, Praxen, Büros, Räume und Gebäude für Verwaltungen, Anlagen und Räume für Sportliche, Soziale, Kulturelle und Gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.*

*Hinweis: Die maximale Verkaufsfläche von 3300 m<sup>2</sup> ist zu beachten. (siehe Begründung)*

*Weitere Einrichtungen/Nutzungen sind für den Bereich Dienstleistung zulässig: Schank- und Speisewirtschaften, Praxen, Büros, Räume und Gebäude für Verwaltungen, Anlagen und Räume für sportliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.“*

TEXT-Ziff. 1.1.2 setzt im SO<sub>ED</sub> eine abweichende Bauweise wie folgt fest:

*„In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel und Dienstleistung sind Gebäude mit einer maximalen Länge von maximal 135,00 m in offener Bauweise zulässig.“*

### **3.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)**

(Text Ziff. 1.2 ff) :

*„In dem gesamten Mischgebiet sind Einzelhandelnutzungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind in dem gesamten Mischgebiet Einzelhandelnutzungen mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von maximal 350 m<sup>2</sup> zulässig. Die einzelne Verkaufsfläche (Ladeneinheit) ist nur bis zu maximal 150 m<sup>2</sup> zulässig. Für einen Drogeriemarkt ist ausnahmsweise auch eine Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig. Der v.g. Drogeriemarkt ist entweder nur im Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung (SO<sub>ED</sub>) oder im Mischgebiet zulässig (gem. §9(2) BauGB), Bei einer Ansiedelung des v.g. Drogeriemarktes im Mischgebiet reduziert sich die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung (SO<sub>ED</sub>) auf 2600 m<sup>2</sup> (s. Ziff. 1.1.1.)*

*Folgende Warensortimente sind ausnahmsweise zulässig: Lebens- und Genussmittel, Drogeriebedarf, Getränke und Tabakwaren sowie Ergänzungssortimente und Aktionsangebote (non food).*

*Nachfolgende zentrenrelevante Warensortimente sind nur auf 20 % der maximalen Verkaufsfläche von 350 m<sup>2</sup> zulässig:*

*Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Organisationsmittel für Bürozzwecke, Schnittblumen, Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Meterware für Bekleidung und Wäsche, Baby- und Kinderartikel (einschließlich Kinderwagen), Schuhe, Lederwaren, Taschen, Sportartikel, -preise, -pokale, Sportgroßgeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe, Spielwaren, Bastelbedarf, Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glaswaren, Porzellan, Feinkeramik, Geschenkartikel Musikinstrumente und Musikalien, Unterhaltungselektronik und Zubehör Telekommunikationsgeräte und Zubehör Foto und Zubehör Computer und Zubehör Elektrokleingeräte, Näh- und Strickmaschinen, Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck, Optik, Orthopädische Artikel, Bettwaren (Matratzen und übrige Bettwaren), Haus- und Tischwäsche, Dekostoffe, Gardinen, Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Jagd- und Angelartikel, Waffen, Erotikartikel.“*

#### **Ausschluss von Nutzungen im Mischgebiet (MI)**

(TEXT-Ziff. 1.2.2) :

*„Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen; außerdem wird die ausnahmsweise*

*zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) auf der rechtlichen Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“*

Begründet werden die Ausschlüsse damit, dass v.g. Betriebe/Nutzungen zum einen einen hohen Flächenbedarf beanspruchen, zum anderen erfahrungsgemäß ein anonymes Umfeld erzeugen, was insgesamt zu einer Verdrängung der städtebaulich gewollten Ortszentrumsnutzungen führen würde. Zudem entstehen durch Tankstellen zusätzliche Ziel- und Quellverkehre, die bei einer üblichen Öffnungszeit von 24 Stunden weitere Schallbelastungen hervorrufen können. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen will die Gemeinde Ellerau v.g. möglichen Fehlentwicklungen schon im Vorwege entgegenwirken.

### 3.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

(TEXT-Ziff. 1.3):

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäss § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

## 3.2 Maß der baulichen Nutzung:

Als Maß der baulichen Nutzung werden für die drei Bereiche folgende Festsetzungen aufgrund der geplanten Nutzungen/Einrichtungen vorgenommen:

### 3.2.1 Für das Sondergebiet 'Einzelhandel und Dienstleistung':

- Überbaubare Grundfläche (**GR**) von max. 5.600m<sup>2</sup>, davon max. 2.800m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche Verkaufsfläche, wobei die max. Verkaufsfläche einer Einheit nur bis zu einer Größe von 1.700 m<sup>2</sup> zulässig ist, sowie ca. 2.800 m<sup>2</sup> Lagerfläche oder Fläche für Dienstleistungseinrichtungen, mit folgender Zuordnung:
  - max. 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel- u. Getränkemarkt,
  - max. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmitteldiscountmarkt,
  - max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Drogeriemarkt; für den Fall, dass der Drogeriemarkt nicht im Sondergebiet 'Einzelhandel' sondern im Mischgebiet realisiert wird, verringert sich die v.g. zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 2.600 m<sup>2</sup>.
- Als maximale Gebäudehöhe (**GH max.**) werden 35,50 m ü.N.N. festgesetzt, dies entspricht einer reinen Gebäudehöhe von ca. 12,00m über dem mittleren Terrain; sowie
- maximal zwei Vollgeschosse (**II**) und
- eine abweichende Bauweise (**a**) (gem. § 22 BauNVO) d.h., die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Gesamtlänge von über 50 m, festgesetzt sind max. 130 m.

### 3.2.2 Für das Mischgebiet

- Überbaubare Grundfläche (**GR**) von max. 1.300 m<sup>2</sup> bzw. (ehemaliger Edeka-Standort) und 590 m<sup>2</sup> (Grundstück am Berliner Damm) mit folgender Bestimmung: max. 350 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, bei einer Beschränkung pro Ladeneinheit/Verkaufsflächen auf eine Größe bis zu 150 m<sup>2</sup>, sowie ca. 900 – 1000 m<sup>2</sup> Lagerfläche oder Fläche für Dienstleistungseinrichtungen; ausnahmsweise Zulässigkeit eines Drogeriemarktes mit max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche von 350 m<sup>2</sup>.

- Als maximale Gebäudehöhe (**GH**) werden 33,50 m ü.N.N. festgesetzt, dies entspricht einer reinen Gebäudehöhe von ca. 10,00 m über dem mittleren Terrain;
- offene Bauweise (**o**) (gem. § 22 BauNVO) d.h., die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Gesamtlänge bis zu 50 m, mit maximal zwei Vollgeschossen (**II**).

### 3.2.3 Für das Allgemeine Wohngebiet:

(in Anlehnung an die nachbarschaftlichen Wohngebiete):

- Grundflächenzahl (**GR**) von 0,30;
- als maximale Gebäudehöhe (**GH**) werden 32,50m ü.N.N. festgesetzt, dies entspricht einer reinen Gebäudehöhe von ca. 10,00m über dem mittleren Terrain;
- maximal zwei Vollgeschosse (**II**),
- Bebauung mit Hausgruppen oder Doppelhäuser (**H/D**) (gem. § 22 BauNVO);
- Dächer mit einer maximalen Dachneigung bis 45° (**DN**).

### 3.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind betriebswirtschaftlich von großer Bedeutung. Aus städtebaulichen Gründen bedarf es diesbezüglich größtenteils einer Reglementierung, da anderenfalls „marktschreierische“ Elemente überwiegen würden. Mit dem Ziel einer dem Ortsbild angemessenen Gestaltung der Werbeanlagen wurden Festsetzungen im Teil B -Text-vorgenommen (Teil B: TEXT Ziff. 5ff).

### 3.4 Freiflächengestaltung (Grünordnung):

Zur Eingrünung und zum Ausgleich der Flächenversiegelung bzw. dem Eingriff wird in Ziff. 7 des Teil B -Text- folgendes festgesetzt:

*„Für je 12 Stellplätze im Sondergebiet Einzelhandel/Dienstleistung ist ein (1) standortgerechter Baum heimischer Art (Laubbaum) im Bereich des Sondergebietes Einzelhandel / Dienstleistung und Mischgebiet zu pflanzen.“*

## 4. Erschließung

Die Erschließung der Planbereiches erfolgt im Wesentlichen durch den Berliner Damm, nur das geplante Allgemeine Wohngebiet wird über die Stettiner Straße erschlossen. Die Warenanlieferung erfolgt zum Teil über die Stellplatzanlage, die vom Berliner Damm aus erschlossen wird, und über die Stettiner Straße. Die Zufahrten zur Stellplatzanlage sind derzeit noch nicht abschließend geplant (siehe Anlage: Verkehrsgutachten). Es wird aber davon ausgegangen, dass es zukünftig zwei Zufahrten zur Stellplatzanlage geben wird, eine für das nördliche Mischgebiet und eine für das Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistung“. Die gesamte Stellplatzanlage wird ca. 280-300 Stellplätze beinhalten. Diese soll eine durch entsprechende Freiraumgestaltung (Pflanzbereiche, Baumpflanzungen, Versickerungsmulden) in das Ortsbild eingebunden werden. Im Teil A - Planzeichnung - wird aber auf eine detaillierte Festsetzung dieser Freiraumgestaltung verzichtet, um eine möglichst große Gestaltungsfreiheit bei der Planung und Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten. Die Vorgaben zur Freiraumgestaltung (Baumpflanzgebot) werden im Teil B - Text – festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet wird von der Stettiner Straße je nach Bedarf und der zukünftigen detaillierten Planung erschlossen. Es werden hier einzelne Grundstückszufahrten entstehen, um zu den privaten Stellplätzen bzw. Grundstücken zu gelangen.

## **5. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für den durch diese Planung vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft bzw. für die neu versiegelten Flächen wird nicht detailliert erstellt. Eine überschlägige Ermittlung der vorhandenen versiegelten Flächen (durch die gewerbliche Nutzung) und die geplanten versiegelten Flächen durch die v.g. Nutzungen hat ergeben, dass der Versiegelungsgrad sich nicht erhöhen wird. Im rückwärtigen Bereich, in dem das Allgemeine Wohngebiet entsteht, wird sich eher eine Verbesserung des Versiegelungsgrades einstellen. Des Weiteren soll bei der Detail- bzw. Hochbauplanung auf die Erhaltung von vorhandenen Grünelementen geachtet werden. Falls vorhandene Grünelemente beseitigt werden müssen, werden diese durch entsprechende Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich ausgeglichen. Dies dient auch dazu die großen Bau- und Stellplatzflächen in das Ortsbild einzufügen.

## **6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 ist zur Ermittlung der Schallemissionen, die von der Ansiedlung der geplanten Nutzung ausgehen werden, ein Schallgutachten erstellt worden; Bearbeitung : LAIRM CONSULT GmbH, Hauptstraße 45, 22941 Hammoor, vom 12.03.2007.

Untersucht wurden der Gewerbelärm, der sich zusammensetzt aus: Schallquellen der Gebäudetechnik, der LKW-Anlieferung und des Kundenparkplatzes, sowie der Verkehrslärm, ausgehend von den Fremdgeräuschen durch den Straßenverkehr.

Laut v.g. Gutachten ist es nicht möglich eine uneingeschränkte Belieferung des Lebensmittelmarktes auch während des Beurteilungszeitraumes Nacht unter Berücksichtigung der Schallschutzvorgaben sicherzustellen.

Zum Schutz der Bebauung der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Beschränkung der Belieferungszeiten zur Warenannahme auf die Beurteilungszeit Tag 06.00 bis 22.00 Uhr notwendig. Eine Belieferung während der Nacht 22.00 bis 6.00 Uhr ist ausgeschlossen (Text Ziff. 6.2.1).

Zusätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen, wie die Einhausung bzw. Teileinhausung von Anlieferzonen sowie Schallschutzmaßnahmen (Wände, Wälle oder Kombination von beiden) in einer Mindesthöhe von 3,00m und gem. dem Gutachten erforderlich. Die maximale Höhe von 4,00m sollte dabei aus städtebaulichen Gründen (Beeinträchtigung des Ortsbildes) nicht überschritten werden. Die Lage der Schallschutzmaßnahmen würde gem. der Planzeichenverordnung in der Planzeichnung -Teil A- festgesetzt. Zusätzlich wurden in der textlichen Festsetzung -Teil B- die Maßnahmen detailliert festgesetzt.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wird dargelegt, dass für den Geltungsbereich Lärmpegelbereiche gem. dem Gutachten zu beachten sind. Die für den Bebauungsplan Nr. 23 relevanten Festsetzungen sind im Teil B -Text- und in einer Abbildung, die die Lage der Lärmpegelbereiche aufzeigt, festgesetzt worden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den aktiven und passiven Schallschutz resultieren.

Das v.g. Gutachten ist Anlage zur Begründung.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Anschluss des Geltungsbereiches an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Straße „Berliner Damm“ und der Stettiner Straße. 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 durch Mulden versickert werden.

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

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 2000 § 5(4) 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.

## **8. Altlasten**

Die Gemeinde Ellerau hat im Rahmen der Planaufstellung umfangreiche Bodenuntersuchungen vorgenommen. Erkenntnisse über relevante Bodenverunreinigungen haben sich nicht ergeben. Das Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden..

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen durch die Gemeinde Ellerau sind nicht erforderlich.

## **10. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung**

Wesentliche negative Auswirkungen aus dieser Bauleitplanung sind derzeit nicht erkennbar, da es sich hier derzeit um eine brach liegende ehemals gewerblich genutzte Fläche handelt. Da die Vorbelastung durch LKW-Verkehre durch die gewerbliche Nutzung im Bereich der Stettiner Straße recht hoch war, ist durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes hier mit einer Entlastung zu rechnen. Auch aus verkehrstechnischer Sicht wird diese Planung nicht zu erheblichen zusätzlichen Mehrbelastung führen (siehe Anlage: Verkehrsgutachten). Positive Auswirkungen sind dagegen durch Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu erwarten. Auch die Innanspruchnahme von innerörtlichen Flächen ist positiv zu bewerten und entspricht dem § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 4 sowie § 13a BauGB.

Die Auswirkungen von Immissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung bearbeitet alle relevanten Punkte wurden in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen, so dass aufgrund von Immissionen keine weiteren negativen Auswirkungen ausgehen werden.

## **11. Kosten für die Gemeinde**

Erschließungskosten und sonstige Kosten fallen für die Gemeinde durch diese Planung nicht an.

Anlagen:

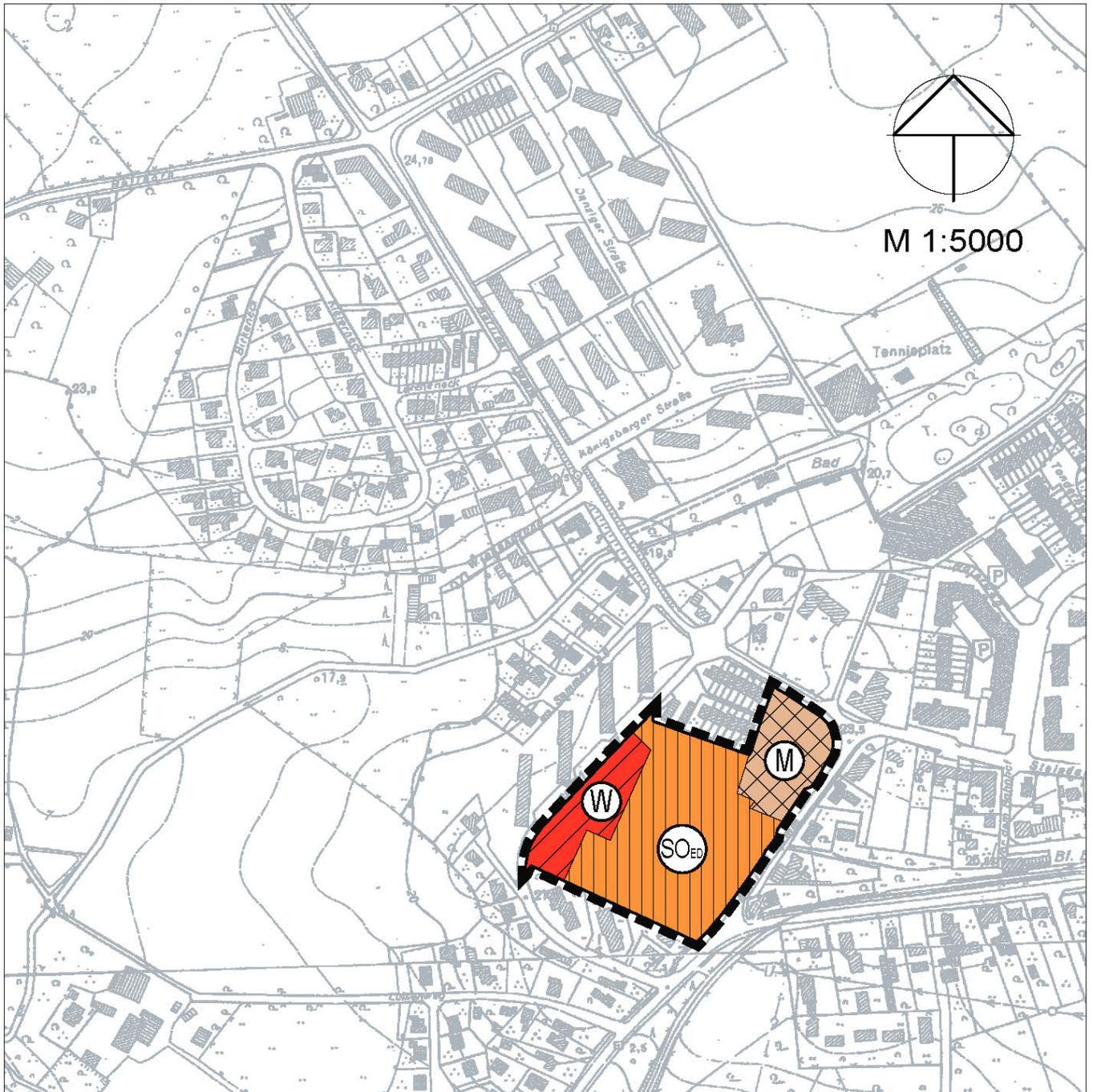
- Verkehrsgutachten

- schalltechnische Untersuchung

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 12. Juli 2007  
Ellerau, den .....

Gemeinde Ellerau  
- Der Bürgermeister -

Siegel



## PLANZEICHENERKLÄRUNG:

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	§ 9 ABS. 7 BauGB
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
	WOHNBAUFLÄCHEN	§ 5 ABS. 2 Nr. 1 BauGB + § 1 ABS. 1 Nr. 1 BauNVO
	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN	§ 5 ABS. 2 Nr. 1 BauGB + § 1 ABS. 1 Nr. 2 BauNVO
	SOED= SONDERGEBIET EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG	§ 5 ABS. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § Abs. 2 Nr. 10 BauNVO und § 11 BauNvo