



**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23 DER
GEMEINDE ELLERAU, KREIS SEGEBERG**

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH UND WESTLICH BERLINER DAMM SOWIE ÖSTLICH UND NÖRDLICH STETINER STRASSE
(TEILBEREICH: SONDERGEBIET EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG [SO_{ED}])

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Stand: 21.11.2011, ergänzt 02.04.2012, redaktionell am 16.08.2012

Stand des Verfahrens:
§ 4(1) BauGB - § 3(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 6 BauGB

Inhaltsangabe

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23

	Seite
1. Allgemeines	- 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 -
2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben	- 2 -
3. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23	- 2 -
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	- 2 -
3.2 Freiflächengestaltung (Grünordnung)	- 3 -
4. Erschließung	- 3 -
5. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	- 4 -
6. Immissionsschutz	- 4 -
7. Ver- und Entsorgung	- 4 -
8. Altlasten	- 5 -
9. Bodenordnende Maßnahmen	- 5 -
10. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung	- 5 -
11. Folgen aus dem Eisenbahnbetrieb	- 5 -
12. Kosten für die Gemeinde	- 5 -

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 11.12.2008 sowie dem Beschluss zur Weiterführung des Verfahrens vom 11.12.2008.

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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), 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 mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 überplant ist. Da diese Änderung lediglich eine Anpassung des Teil B - TEXT – ist und damit auf die veränderte Vermarktungssituation reagiert werden soll kann das vereinfachte Verfahren genutzt werden. Ein Hinweis wurde hierzu und zum Wegfall der Umweltprüfung im Aufstellungsbeschluss eingefügt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 befindet sich im Ortskern der Gemeinde Ellerau; nördlich und westlich des Berliner Damm sowie östlich und südlich der Stettiner Straße. Durch diese Änderung ist nur der Teilbereich Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung betroffen. Es wird, wie v.g. nur die textliche Festsetzung Ziff. 1.1.1 des Ursprungsbebauungsplanes geändert.

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 Nutzung einer Teilfläche des v.g. Sondergebietes für Einzelhandel und Dienstleistung im Ortskernbereich zu schaffen.

Gemeindliches Planungsziel im Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 war es, den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches, zur Sicherung der Nahversorgung, als Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistung“ zu überplanen und festzusetzen; in den Randbereichen sollten, den dort geplanten Nutzungen entsprechend, kleinere Flächen als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Da die damalige baurechtliche Situation diese Nutzungsänderungen nicht zuließ, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 erforderlich, um damit eine eindeutige baurechtliche Grundlage zu schaffen. Mit dem Satzungsbeschluss vom 12.07.2007 wurde der Bebauungsplan Nr. 23 beschlossen und danach ausgefertigt.

Aufgrund nun veränderter Vermarktungssituationen der gesamten Fläche bzw. einer Teilfläche des Sondergebietes für Einzelhandel und Dienstleistung, die für den Bereich der Dienstleistung nicht vermarktbar war wurde ein Antrag an die Gemeinde Ellerau gerichtet, um im vorhandenen Gebäudebestand die v.g. Teilfläche, einer anderen bzw. zusätzlichen Nutzungen zuzuführen. Die Gemeinde möchte daher diese Teilfläche für eine Einzelhandelsnutzung für den Bereich Tierbedarfsartikel bzw. Tierfutter oder für

die Erweiterung des Vollsortimenters (Erhöhung der Verkaufsfläche von 1.700 m² auf 2.300 m²) freigeben und die dafür baurechtlichen Grundlagen durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 schaffen. Da zwischenzeitlich weitere Gebäudeflächen aufgrund der Marktsituation zur Verfügung stehen, ist das gemeindliche Ziel eine maximale Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung von 3.400 m² zuzulassen. Die einzelnen maximalen Verkaufsflächen setzten sich dann wie nachfolgend zusammen:

Lebensmitteldiscountmarkt mit maximal 900 m²

Lebensmittel- und Getränkemarkt (Vollsortimenter) mit maximal 2.300 m²

Markt für Tierbedarfsartikel und Tierfutter mit maximal 600 m²

Drogeriemarkt mit maximal 200 m².

Die Verkaufsflächen der einzelnen Märkte dürfen allerdings insgesamt **nicht** die maximale Gesamtverkaufsfläche von **3.400 m²** überschreiten. Die maximale Gesamtverkaufsfläche reduziert sich auf **3.200 m²**, wenn der Drogeriemarkt im angrenzenden Mischgebiet untergebracht wird. Eine Reduzierung bzw. andere Aufteilung der Flächengrößen bis zu den v.g. maximalen Verkaufsflächengrößen ist aufgrund der Flexibilität möglich. Das Ziel der Gemeinde ist, dass die Planung dabei auf unterschiedliche Marktbedingungen reagieren kann.

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 m² beträgt und keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7(b) BauGB zu erwarten sind und es sich hier um eine einfache Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 handelt. Dieses Vorhaben begründet auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

Die rechtlichen Rahmenbedingungen (Landesraumordnungsplan, Regionalplan, Landschaftsplan und Flächennutzungsplan), die in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 ausreichend erläutert wurden, haben sich nicht verändert und werden durch diese 1. Änderung nicht berührt. Diese Rahmenbedingungen sind der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 zu entnehmen.

3. Festsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23

3.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

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

Durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 wurde im Wesentlichen ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO - Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistung“ (**SO_{ED}**) - festgesetzt, damals begründet durch die geplante Neupositionierung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen (Edeka und Aldi) sowie den neu hinzugekommenen Drogeriemarkt, die unter den Begriff „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ einzustufen sind, und somit eine Unterbringung dieser Nutzungen in einem Mischgebiet nicht mehr zulässig war. Die Randflächen wurden gemäß ihrem Bestand und der Zielplanung des Ursprungsbebauungsplanes als Mischgebiet (**MI**) bzw. Allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 wurden Regelungen zu den Verkaufsflächen im Mischgebiet und Sondergebiet getroffen. Diese wurden in Abstimmungsgesprächen mit den Behörden und Nachbargemeinden erarbeitet, damit sich keine negativen Auswirkungen auf andere Zentren, Gemeinden und Städte durch die Ansiedelung von Einzelhandelsnutzungen ergeben.

Für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 soll, wie v.g. (Ziff. 1.3), nun eine Veränderung der Verkaufsfläche im Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistung“ (SO_{ED}) vorgenommen und baurechtlich wie folgt vorgenommen werden:

Teil B -Text- (Ziff. 1.1.1)

Sondergebiet-Einzelhandel und Dienstleistung [SO_{ED}] (§ 11 BauNVO)

– Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 ist „Fettgedruckt“:

„In dem Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung (SO_{ED}) gemäß § 11 BauNVO sind nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Grundfläche (GR) bis maximal 5.600 m² und einer Gesamtverkaufsfläche von 3.400 m² zulässig. Wird ein Drogeriemarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 200 m² im Mischgebiet angesiedelt, ist nur noch eine Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m² zulässig (gem. §9 Abs. 2 BauGB). Im Sondergebiet Einzelhandel sind nur folgende Warensortimente zulässig: Lebens- und Genussmittel, Drogeriebedarf, Getränke und Tabakwaren sowie Ergänzungssortimente und Aktionsangebote (Non Food) sowie Tierbedarf und Tierfutter. Folgende Verkaufsflächen und Nutzungen sind aufgrund des v.g. zulässig: Lebensmitteldiscountmarkt mit 900 m², Lebensmittel- und Getränkemarkt mit 2.300 m² oder ein Markt für Tierbedarfsartikel und Tierfutter mit maximal 600 m² sowie ein Drogeriemarkt mit 200 m². der v.g. Drogeriemarkt ist entweder nur im Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung (SO_{ED}) 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.“

Diese Veränderung wird erforderlich, da sich in der Umsetzung veränderte Vermarktungssituationen von vorhandenen Teilflächen ergeben haben. Die jetzige Teilfläche befindet sich im Gebäudebestand und wurde nicht neu errichtet. Eine Nutzung im Bereich der Dienstleistung war bisher nicht möglich, so dass der Wunsch, hier eine ergänzende Einzelhandelsnutzung für ein nicht zentrenrelevantes Warensortiment anzusiedeln, an die Gemeinde herangetragen wurde. Die zusätzlichen 600 m² Verkaufsfläche sind, wie v.g. beschrieben bzw. festgesetzt, nur für folgende Einzelhandelsnutzungen mit dem folgenden Warensortiment Tierbedarfsartikel und Tierfutter (ein Fachmarkt) oder die Erweiterung Lebensmittel- und Getränkemarktes (Vollsortimenter) zulässig.

Mit dieser detaillierten Festsetzung wird sichergestellt, dass sich hier kein zentrenrelevantes Warensortiment gem. der ‚Quickborner Sortimentenliste‘ ansiedeln kann. Die, durch diese 1. Änderung zulässigen zusätzlichen Warensortimente (Tierbedarfsartikel und Tierfutter) befinden sich nicht auf der zentrenrelevanten ‚Quickborner Sortimentenliste‘. Die Erhöhung der Verkaufsfläche des Lebensmittel- und Getränkemarktes (Vollsortimenter) hat auch keine negativen Auswirkungen auf die ‚Quickborner Sortimentenliste‘.

3.2 Freiflächengestaltung (Grünordnung):

Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung (Grünordnung) bleiben durch diese Änderung unberührt. Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 haben weiterhin ihre Gültigkeit.

4. Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes vorhanden. Sie muss aufgrund dieser 1. Änderung nicht verändert werden. Die veränderte Größe der Verkaufsfläche führt nicht zu einer Veränderung der Erschließungssituation.

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

Die Festsetzungen zur Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB; Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich) bleiben durch diese Änderung unberührt. Die Festsetzungen und Maßnahmen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 haben weiterhin ihre Gültigkeit.

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 06.00 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 3,00 m und gem. dem Gutachten erforderlich. Die maximale Höhe von 4,00 m 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 wurde als Anlage der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 beigefügt und ist bei der Gemeinde Ellerau einsehbar. Da diese Änderung keine Veränderungen bezügl. des Schallschutzes mit sich bringt, wird das v.g. Schallgutachten dieser Begründung nicht als Anlage beigefügt.

Die Festsetzungen zum Schallschutz bleiben durch diese Änderung unberührt. Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 haben weiterhin ihre Gültigkeit.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist vorhanden und wurde gemäß dem Ursprungsbebauungsplan durchgeführt. Eine Veränderung durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist nicht vorgesehen und erforderlich, das es sich hier nur um einer Veränderung der Verkaufsfläche in einem Bestandsgebäude handelt, das schon an die Ver- und Entsorgung angeschlossen ist.

8. Altlasten

Die Gemeinde Ellerau hatte im Rahmen der Planaufstellung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 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 bei dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nicht erforderlich.

10. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung

Wesentliche negative Auswirkungen sind aus dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 derzeit nicht erkennbar, da es sich hierbei lediglich um eine Änderung der Verkaufsfläche in einer vorhandenen Teilfläche in einem bestehenden Gebäude handelt. Da die Tierbedarfsartikel bzw. der Tierfutterbedarf nicht auf der Liste zentrenrelevanter Warensortimente stehen, sind auch keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Zentren, Gemeinden oder Städte zu erwarten. Die Stadt Quickborn hat ihre entgegenstehenden Bedenken mit dem Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 28.03.2012/ 10.05.2012 zurückgestellt. Um negative Auswirkungen auf die v.g. Bereiche auszuschließen, ist die zusätzliche Erhöhung der Verkaufsfläche nur für das v.g. Warensortiment (Tierbedarfsartikel und Tierfutterbedarf) und für den Vollsortimenter zulässig.

Auswirkungen auf Natur- und Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten, da keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden sondern vorhandener Gebäudebestand genutzt werden soll.

Die Auswirkungen von Immissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung bearbeitet. Alle relevanten Punkte wurden in den Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 als Festsetzung übernommen, so dass aufgrund von Immissionen keine weiteren negativen Auswirkungen ausgehen werden. (s. Ziff. 6)

11. Folgen aus dem Eisenbahnbetrieb

Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

12. Kosten für die Gemeinde

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

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.08.2012

Ellerau, den

Gemeinde Ellerau
- Der Bürgermeister -

Siegel