



BEGRÜNDUNG

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau, Kreis Segeberg
 für das Gebiet südlich und westlich „Berliner Damm“ sowie östlich und nördlich „Steiner Straße“
 (Teilbereich: Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung [SOED])

Bearbeitung:

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

FRANKE's - Landschaften und Objekte
 Legienstraße 16 - 24103 Kiel - Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 - info@frankes-landschaften.de

Stand: 26.04.2013

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Parallelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) - Vereinf. Verfahren (13 BauGB) -
 Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3(1) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 8 (3) BauGB - § 6 / §10 BauGB

1.	ALLGEMEINES	3
1.1	Aufstellungsbeschluss.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung	3
1.3	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben.....	3
1.3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	3
1.4	Anlass der Planung	4
1.5	Ziele und Inhalte der Planung.....	4
2.	FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen.....	5
2.3	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	6
2.4	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	6
2.5	Grünordnung (Freiflächengestaltung).....	7
2.6	Ver- und Entsorgung	7
2.7	Altlasten und Bodenfunde	8
2.8	Bodenordnende Maßnahmen	8
2.9	Auswirkungen dieser Bauleitplanung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.9.1	Folgen aus dem Eisenbahnbetrieb.....	8
2.10	Kosten für die Gemeinde	8

1. ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.12.2012. 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 diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 im beschleunigten Verfahren aufgestellt, weil sich dieser Bereich im Ortskern der Gemeinde Ellerau befindet und mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 vom 12.07.2007 und seiner 1. Änderung vom 22.08.2012 überplant ist. Da die Planung im Innenbereich der Gemeinde Ellerau vorgenommen wird und mit dem Plan insgesamt nicht mehr als 20.000 m² versiegelte Fläche entstehen, kann dieses beschleunigte Verfahren genutzt werden, sodass die Umweltprüfung entfällt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe 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 seine 2. Änderung ist nur der ca. 18.820 m² große Teilbereich ‚Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung‘ (SO_{ED}) betroffen. Hier sind bereits ein Vollsortimenter, ein Discounter, ein Einzelhändler für Tierbedarf sowie kleinere Dienstleistungsfirmen ansässig.

1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die rechtlichen Rahmenbedingungen in Form des Flächennutzungsplans, des Landschaftsplan und des Regionalplans, die in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 ausreichend erläutert wurden, haben sich nicht verändert und werden durch diese 2. Änderung nicht berührt. Der Landesraumordnungsplan wurde 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP 2010) ersetzt. Die für das Vorhaben relevanten Grundsätze des Landesentwicklungsplans, das Zentralitätsgebot, das Beeinträchtigungsgesetz sowie das Kongruenzgebot, werden durch diese 2. Änderung nicht berührt.

1.3.1 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, keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7(b) BauGB zu erwarten sind. Dieses Vorhaben begründet auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Dennoch wurde für diese 2. Änderung eine Landschaftsplanerin einbezogen, um gemäß der gemeind-

lichen Zielsetzung mit einem Grünordnungskonzept eine stärkere Durchgrünung der Stellplatzanlage zu erreichen sowie die vorhandene Versiegelung zu reduzieren.

1.4 Anlass der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung einer Teilfläche des v.g. Sondergebietes für Einzelhandel und Dienstleistung (SO_{ED}) im Ortskernbereich zu schaffen.

1.5 Ziele und Inhalte der Planung

Gemeindliches Planungsziel war es damals, den überwiegenden Teil des Plangeltungsgebietes, zur Sicherung der Nahversorgung, als Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistung“ (SO_{ED}) zu überplanen und festzusetzen; in den Randbereichen sollten, den dort geplanten Nutzungen entsprechend, kleinere Flächen als Mischgebiet (MI) und als Allgemeines Wohngebiet (WA) 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 einer veränderten Vermarktungssituation der gesamten Fläche bzw. einer Teilfläche des Sondergebietes für Einzelhandel und Dienstleistung (SO_{ED}), die für den Bereich der Dienstleistung nicht vermarktbar war, wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen, um im vorhandenen Gebäudebestand die v.g. Teilfläche, einer anderen bzw. zusätzlichen Nutzungen zuzuführen. Die Gemeinde hat 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 geschaffen. Die Teilfläche wird nun durch das „Futterhaus“ genutzt. Die maximale Verkaufsfläche wurde durch die 1. Änderung auf 3.400 m² festgelegt, die Grundfläche beträgt weiterhin 5.600 m². Die einzelnen maximalen Verkaufsflächen setzten sich dann wie folgt 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 sieht nun eine Verschiebung der Baugrenze im nordöstlichen Bereich vor, um dort für die geplante Filialverlegung der Volks- und Raiffeisenbank einen Anbau am Gebäude des Vollsortimenters zu ermöglichen. Für die Erweiterung ist dabei eine Fläche von ca. 390 m² vorgesehen. Aktuell befindet sich in diesem Bereich eine Reinigung und Änderungsschneiderei, für die dann ein Anbau von ca. 355 m² neben dem Futterhaus geplant ist. Für die Erweiterung um die Filiale der Volks- und Raiffeisenbank ist eine Verschiebung der Baugrenze im nordöstlichen Bereich notwendig. Die Erweiterung neben dem Futterhaus ist schon nach geltendem Baurecht möglich, jedoch wären

weitere Baumaßnahmen dann nicht mehr zulässig, da sie die festgesetzte Grundfläche von 5.600 m² überschreiten würden. Um dem Grundeigentümer jedoch eine gewisse bauliche Flexibilität, z.B. in Form eines Lückenschlusses zwischen dem nördlichen und dem südlichen Baukörper, zu gewähren, wird eine neue maximal bebaubare Fläche von 6000 m² festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche von 3.400 m² bleibt jedoch bestehen, sodass sich auch die einzelnen maximalen Verkaufsflächen nicht ändern. Zudem soll die Stellplatzanlage noch weiter durchgrünt werden, um einer Zweckentfremdung der Fläche entgegenzuwirken, sowie eine gestalterische Aufwertung zu gewährleisten.

2. FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 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 (MI) 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 (MI) und Sondergebiet (SO) 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.

Gegenüber den vorangegangenen Bauleitplanungen (B 23 und 1. Änderung B 23) unterscheidet sich die Festsetzung der Art der Nutzung lediglich darin, dass in dem Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung (SO_{ED}) gemäß § 11 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Grundfläche (GR) bis maximal 6000 m² zulässig sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde eine Veränderung der Verkaufsfläche im Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistung“ (SO_{ED}) vorgenommen. Die Gesamtverkaufsfläche wurde von 2.800 m² auf 3.400 m² heraufgesetzt. Die 2. Änderung beinhaltet

deshalb eine Verschiebung der Baugrenze im nordöstlichen Bereich bei gleichzeitiger Erhöhung der maximal bebaubaren Fläche von 5.600 m² auf 6.000 m².

Mit der Erweiterung der zulässigen Grundfläche von 5.600 m² auf 6000 m² und der Verschiebung der Baugrenze wird für das Nahversorgungszentrum die Ansiedelung eines weiteren Dienstleisters (Bank) ermöglicht, ohne dem Grundeigentümer dabei die Möglichkeit weiterer baulicher Maßnahmen innerhalb der Baugrenze zu verwehren. Auch gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplans von 2010 (LEP) ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 für die Gemeinde Ellerau verträglich.

2.3 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes B 23 vorhanden, sodass sie aufgrund dieser 2. Änderung trotz der veränderten Größe der Grundfläche sowie der Verschiebung der Baugrenze nicht verändert werden muss. Jedoch fallen durch den geplanten Anbau einige bestehende Stellplätze weg. Da für das Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung (SO_{ED}) insgesamt ein Stellplatzbedarf von ca. 218 Stellplätzen ermittelt wurde, aber auch nach der Veränderung immer noch ca. 238 Stellplätze zur Verfügung stehen, sind weiterhin Stellplätze in ausreichendem Maße vorhanden.

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

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde zur Ermittlung der Schallemissionen, die von der Ansiedlung der geplanten Nutzung ausgehen werden, ein Schallgutachten erstellt; 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 2. Änderung keine Veränderungen bezgl. 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. Erhöhte Schallimmissionen sind durch die geplante Erweiterung der Grundfläche nicht zu erwarten.

2.5 Grünordnung (Freiflächengestaltung)

Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung (Grünordnung) bleiben durch diese 2. Änderung unberührt. Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 und seiner 1. Änderung haben weiterhin ihre Gültigkeit.

Um eine bessere Strukturierung der Stellplatzfläche zu erzielen, wird diese neu aufgeteilt und durch Baumanpflanzungen gegliedert. Für die Bepflanzung in der Stellplatzfläche ist eine Auswahl aus folgenden Gehölzen zu treffen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus lavalley 'Carrierei'	-	Apfel-Dorn
Quercus i. Sorten	-	Stieleiche

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen im Bereich der Stellplatzanlage sind flächendeckend als niedrigwachsende Bodendecke mit einer Reihe aus Einzelgehölzen anzulegen und zu unterhalten.

Die Uferbereiche der vorhandenen Regenwassersickermulden (R1+R2) sind durch die Ausbildung geschwungener, flacher Böschungen und wechselnder Böschungsneigungen naturnah zu gestalten und durch Baumpflanzungen zu ergänzen. Hier sind Hochstämme mit Ballen und Stammumfang von 14-18 cm oder Solitärgehölze, 4x verpflanzt mit Ballen und einer Höhe von 250-300 cm zu verwenden.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gemäß dem Ursprungsbebauungsplan vorhanden. Eine Veränderung durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist nicht vorgesehen und erforderlich, da es sich hier nur um eine Erweiterung eines Bestandsgebäudes handelt, das schon an die Ver- und Entsorgung angeschlossen ist.

3. AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG

Wesentliche negative Auswirkungen sind aus dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 derzeit nicht erkennbar, da es sich hierbei lediglich um eine Erweiterung der Grundfläche um 400 m² auf einer teilweise bereits versiegelten Fläche und um eine Verschiebung der Baugrenze im nordöstlichen Bereich handelt.

Auswirkungen auf Natur- und Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten, da keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden sondern vorhandener Gebäudebestand genutzt werden soll und es sich bei der Vergrößerung des Gebäudes um einen Flächenbereich handelt, der bereits durch Stellplätze versiegelt ist.

3.1 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.

3.2 Altlasten und Bodenfunde

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.

3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen durch die Gemeinde Ellerau sind bei dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nicht erforderlich.

3.4 Kosten für die Gemeinde

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

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom

Ellerau, den

.....
Gemeinde Ellerau
- Der Bürgermeister -

Erstellt:

Kiel, den 01.03.2013