



# BEGRÜNDUNG

## zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnbebauung an der Stettiner Straße“ der Gemeinde Ellerau, Kreis Segeberg

für das Gebiet zwischen Steiner Straße und dem Einkaufszentrum am Berliner Damm

### Bearbeitung:

**B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER** - Freischaffende Architekten und Stadtplaner  
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de)

**FRANKE's** - Landschaften und Objekte  
Legienstraße 16 - 24103 Kiel - Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 - [info@frankes-landschaften.de](mailto:info@frankes-landschaften.de)

Stand: 13.05.2014, 11.06.2014, 05.08.2014, 03.09.2014, 09.10.2014, 28.01.2015

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 - §10 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung .....	4
1.3	Anlass der Planung .....	5
1.4	Ziele und Inhalte der Planung .....	5
<b>2.</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
2.1	Landesentwicklungsplan, Regionalplan .....	6
2.2	Landschaftsplan .....	6
2.3	Rechtskräftiger Flächennutzungsplan .....	7
2.4	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	7
<b>3.</b>	<b>Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.....</b>	<b>7</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.2.1	Bauweise, Baugrenzen .....	8
3.2.2	Grundfläche (GR).....	9
3.2.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	11
3.2.4	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse .....	11
3.3	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	12
3.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr .....	13
3.4.1	Erschließung, fließender Verkehr .....	13
3.4.2	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.....	13
3.5	Grünordnung .....	14
3.5.1	Anpflanzungen von Bäumen.....	14
3.5.2	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	14
3.5.3	Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes .....	15
3.5.4	Grünflächen.....	15
3.6	Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 sowie deren Änderungen ...	15
3.7	Immissionen .....	15
3.8	Ver- und Entsorgung.....	16
3.8.1	Wasserversorgung .....	16
3.8.2	Löschwasserversorgung .....	16
3.8.3	Energieversorgung.....	16

3.8.4	Fernmeldeversorgung .....	16
3.8.5	Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser .....	16
3.8.6	Müllentsorgung .....	16
<b>3.9</b>	<b>Altlasten, archäologische Bodenfunde.....</b>	<b>16</b>
<b>3.10</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>17</b>
<b>3.11</b>	<b>Kosten für die Gemeinde.....</b>	<b>17</b>
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen dieser Bauleitplanung.....</b>	<b>17</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.03.2014.

Rechtsgrundlagen für die Durchführung des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 Gesetz zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154);
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) für Schleswig-Holstein i.d.F. vom 24.2. 2010, zuletzt geändert Art. 2 Ges. v. 13.07.2011, GVOBl Schl.-H. 2011 S. 255,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 im beschleunigten Verfahren aufgestellt, weil sich der Bereich im Ortskern der Gemeinde Ellerau befindet und zu allen Seiten mit unterschiedlicher Bebauungsstruktur umgeben sind. Zudem liegt für diesem Bereich der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 vom 12.07.2007 vor, der mit dieser Planung/ Änderung neu überplant wird. Es handelt sich dabei um eine derzeit Brach liegende Fläche im Innenbereich der Gemeinde Ellerau mit einer Flächengröße von ca. 3.323 m<sup>2</sup>. Somit liegt die Fläche unterhalb des im § 13 a BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> und kann demnach auch nach § 13 a BauGB entwickelt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7(b) BauGB zu erwarten.

Bei einem Verfahren nach § 13a BauGB kann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Durchführung einer Umweltprüfung und der daraus resultierende Umweltbericht entfallen.

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

Die Gemeinde Ellerau liegt im Kreises Segeberg und gehört der Verwaltungsgemeinschaft Norderstedt an. Durch die unmittelbare Nähe zu Quickborn und dem Großraum Hamburg



sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über die Autobahn (A7) und die Bundesstraße 4 (B4) ist Ellerau eine sich relativ schnell entwickelnde Gemeinde.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 befindet sich im Ortskern der Gemeinde Ellerau; östlich der Stettiner Straße und westlich des Einkaufszentrums am Berliner Damm. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 3.323 m<sup>2</sup>, die sich im Moment als Brachfläche darstellt.

Die übergeordnete verkehrliche Anbindung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die Stettiner Straße weiter über den Berliner Damm (L 234) und im Südosten über die Ellerauer Straße / Bahnstraße (L 76). Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich ein Bahnhof der AKN-Bahnlinie, der fußläufig erreichbar ist.

Insbesondere für Pendler nach Quickborn und Hamburg ist dieser Wohnstandort von großem Interesse. Durch die Nähe zum Ortskern und die direkte Verbindung zum Verbrauchermarkt gehören auch ältere Menschen zu den potenziellen Bewohnern der Planfläche.

### 1.3 Anlass 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.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 möchte die Gemeinde Ellerau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung einer brachliegenden Fläche im Ortskernbereich schaffen. Die Fläche des Geltungsbereiches der 3. Änderung ist bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Da diese Festsetzungen jedoch nicht den heutigen Anforderungen genügen und in der Gemeinde eine starke Nachfrage nach Wohnraum herrscht, hat die Gemeinde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen. Die Erschließung und Bebauung der Fläche wird zusätzlich in einem städtebaulichen Vertrag mit einem Investor festgehalten. Deshalb sind einige Festsetzungen, wie z.B. die zulässigen Materialien der Fassade und der Dächer relativ eng im Bebauungsplan gefasst worden. Die Gemeinde möchte damit im Vorwege sicherstellen was an diesem Standort für Gebäude errichtet werden und wie diese sich in das umgebende städtebauliche Quartier einfügen.

### 1.4 Ziele und Inhalte der Planung

Gemeindliches Planungsziel ist die Schaffung einer wohnbaulichen Nutzung auf einer unbebauten Fläche im Kernbereich der Gemeinde und folgt somit den Planungsgrundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Zwischen der Stettiner Straße und dem Verbrauchermarkt sollen zwei dreigeschossige Wohngebäude mit dazugehörigen Stellplatzanlagen errichtet werden. Aus diesem Grund werden im Plangeltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit zwei Baufenstern, zwei Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie gekennzeichneten Bereichen für Müllsammelplätze und einer fast allseitig umschließenden Eingrünungsmaßnahme, einer Anpflanzungsfläche für Bäume und Sträucher, festgesetzt. Diese Inhalte sind aufgrund des v.g. (Ziffer 1.3) für einen „Angebotsbebauungsplan“ relativ detailliert und eng festgesetzt worden.

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

### **2.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan**

#### **Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein, 2010**

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) enthält für die Gemeinde Ellerau folgende Darstellungen:

- Ordnungsraum der Stadt Hamburg;
- 10 km Umkreis der Stadt Norderstedt;
- Die Gemeinde Ellerau befindet sich westlich der Stadt Quickborn, diese wird als Stadttrandkern I. Ordnung eingestuft;
- Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft;

Eine Wohnungsbauentwicklung wird vornehmlich Zentralen Orten und Stadttrandkernen sowie Siedlungsachsen zugesprochen. ... (LEP Ziffer 2.5.2 2Z)

Ellerau liegt wie bereits v.g. an einem Mittelzentrum im Verdichtungsraum, im 10 km Einflussbereich der Stadt Norderstedt.

Einer wohnbaulichen Entwicklung steht somit nichts entgegen.

#### **Regionalplan**

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 durch den LEP abgelöst wurde.

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 eingestuften Städte Norderstedt und Kaltenkirchen.
- Die Gemeinde Ellerau befindet sich 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 Stadttrandkern 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. Aus diesem Grund ist im Plangebiet des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei dreigeschossigen Wohngebäuden geplant.

### **2.2 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Gemeinde, festgestellt am 3. August 1998, ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche ohne besondere Bedeutung/Kennzeichnung dargestellt.

## **2.3 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan**

Der am 25.10.1999 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellerau wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 23 berichtigt. In der Berichtigung ist die Fläche des Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Planes Nr. 23 als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

## **2.4 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13a BauGB 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) BauGB zu erwarten sind. Dieses Vorhaben begründet auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Dennoch wurde für diese 3. Änderung eine Landschaftsplanerin einbezogen, um die Umweltbelange zu untersuchen und gemäß der gemeindlichen Zielsetzung mit einem Grünordnungskonzept eine stärkere Durchgrünung des Gebietes zu erreichen sowie die Versiegelung zu reduzieren.

# **3. Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23**

## **3.1 Art der baulichen Nutzung**

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

In dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden vornehmlich aus Gründen der verkehrlichen Erschließung sowie der aus der Nutzung resultierenden Immissionen ausgeschlossen. Aufgrund der Nutzungsstruktur ist immer mit erhöhten Ziel- und Quellverkehren zu rechnen. Zwar grenzt dieser Plangeltungsbereich unmittelbar an großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit guten Straßenverkehrsinfrastrukturen an, ist aber räumlich voneinander getrennt. Die Erschließung des Plangeltungsbereichs erfolgt ausschließlich über die Stettiner Straße, weiterführend über den Berliner Damm. Die Stettiner Straße dient vornehmlich der Erschließung wohnbaulicher Nutzungsstrukturen im Umfeld. Allein durch den erhöhten Ziel- und Quellverkehr können erhöhte Immissionen (Lärm) entstehen, durch die Nutzungen selbst sind weitere Lärmimmissionen zu erwarten (Öffnen und Schließen von Türen, Anlieferung, Einkaufswagen, Betriebsbedingte technische Anlagen wie z.B. Klimaanlage, Lüftungen, etc.).

Wie v.g. ist das Planungsziel, zwei größere Wohngebäude innerhalb des Plangeltungsbereichs zu bauen. Diese Wohnnutzungen sollen ebenfalls durch Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen geschützt werden.

## 3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

### 3.2.1 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

#### Offene Bauweise [O]

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Bebauung ausschließlich für Gebäude in offener Bauweise [O] festgesetzt.

In der offenen Bauweise können Gebäude unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände errichtet werden. Dabei wird es freigestellt, ob Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Einzige Regelung betrifft das Maß der genannten Hausformen. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise maximal nur 50 m lang werden.

Diese Bauweise entspricht der Bebauungsstruktur der nachbarschaftlichen Wohngebiete. Nordwestlich der Stettiner Straße befinden sich mehrgeschossige Wohnungsbauten, nordöstlich des Plangeltungsbereichs mehrere Reihenhäuser und im weiteren Umfeld sind auch Einzel- und Doppelhäuser zu finden.

#### Baugrenzen

Festgesetzt werden im Bebauungsplan Baugrenzen. Insgesamt werden zwei Baufenster, Baufläche (BFL) 1 und 2, ausgewiesen. Die Flächen der Baufenster sind Größer als die nachfolgend genannte festgesetzte Grundfläche (GR). Die etwas größeren Baufenster ermöglichen eine relative flexible Ausnutzung der Grundstücke, die Gebäude können innerhalb der Baufenster geschoben werden bzw. die Kubatur der Gebäude kann unterschiedliche Formen annehmen. Eine Unterteilung der Baufenster durch verschiedene Flurstücke bzw. Grundstücke ist nur insoweit möglich, wenn hierdurch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, z.B. die maximal mögliche Grundfläche je Baufenster mit 430m<sup>2</sup>, nicht unmöglich werden (gem. § 19 Abs. 2 BauGB). Sollte eine Grundstücksteilung bzw. Teilung der Baufenster (überbaubaren Grundstücksfläche) dennoch durchgeführt werden, gilt weiterhin die Gesamt-Grundfläche (GR<sub>max</sub> von 430m<sup>2</sup> je Baufenster bzw. überbaubarer Grundstücksfläche).

#### Balkone, Loggien und Terrassen

Ebenerdige Terrassen dürfen inklusive ihrer Dächer die Baugrenze um maximal 3,50 m, Balkone und Loggien inklusive ihrer Dächer die Baugrenze um 2,50 m überschreiten. Die Länge der Überschreitung darf maximal 8,00 m betragen.

Die im Teil B Text festgesetzten Überschreitungen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, sofern die Nebenanlagen die nach Landesrecht (LBO-SH) vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten.

Hiervon wird im Bebauungsplan Gebrauch gemacht, um den zukünftigen Bauvorhaben möglichst viel Spielraum einzuräumen. Durch diese Festsetzung sind Auskragungen durch Nebenanlagen (Balkone oder Loggien) an den Gebäuden auch dann zulässig, wenn sie die festgesetzte Baugrenze des jeweiligen Baufensters überschreiten.

Dennoch werden Einschränkungen zur Überbaubarkeit der festgesetzten Baugrenzen gemacht:

- Eine Überschreitung der Baugrenzen mit den v.g. baulichen Anlagen ist nur in den gekennzeichneten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Eingrünung (EG) sowie



der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig;

- Eine Überschreitung der Baugrenzen im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist nicht zulässig.

Letztere genannte Überschreitung wird ausgeschlossen, da es sich bei den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen um Eingrünungsmaßnahmen handelt, die zu einer qualitativen Entwicklung des Plangebiets beitragen soll. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen entsteht eine Zonierung zwischen den öffentlichen Bereichen, Straßenverkehrsflächen sowie Fußwege, und den privaten Bereichen, den Wohnnutzungen. Durch die Eingrünungsmaßnahmen werden die geplanten Stellplatzflächen und Nebenanlagen besser abgeschirmt sowie die Sichtbeziehungen zu den wohnbaulich genutzten Bereichen unterbrochen.

Gerade die Wohnnutzungen in den Erdgeschoßebenen sowie die zugehörigen Freisitze sind besonders durch Außeneinwirkung zu schützen.

Des Weiteren dürfen die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht überbaut werden, da die Anteile der überbaubaren Grundstücksfläche (maximal zulässige Versiegelung) möglichst gering gehalten werden sollen. Gemäß nachfolgender Berechnung im *Kapitel 3.4.2* liegt der Wert der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) bei 0,6.

#### Dachüberstände

Überschreitungen der Baugrenzen durch Dachüberstände sind bis zu einer Breite von maximal 1,00 m zulässig.

Aufgrund der recht eng gefassten Baufenster, unter anderen bedingt durch die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände, bleibt nicht sonderlich viel Platz um Gebäude zu positionieren. Aus diesem Grund können die Baugrenzen bis maximal 1,00 m überschritten werden.

### **3.2.2 Grundfläche (GR)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Wie eingangs erwähnt ist der gesamte Plangebungsbereich ca. 3.323 m<sup>2</sup> groß. Der maßgebliche Wert der überbaubaren Grundstücksfläche errechnet sich wie folgt:

- Größe des Geltungsbereich ca.		3.323	m <sup>2</sup>
- <sup>1</sup> Davon nicht anrechenbar das			
Flurstück	274	100	m <sup>2</sup>
Flurstück	278	19	m <sup>2</sup>
Zwischensumme		3.204	m <sup>2</sup>
<hr/>			
- <sup>2</sup> Anpflanzungsfläche gesamt		637	m <sup>2</sup>
- <sup>3</sup> Davon nicht anrechenbar das			
Flurstück	274	100	m <sup>2</sup>
Flurstück	278	19	m <sup>2</sup>
<sup>4</sup> Davon nicht anrechenbar die			

Durchquerungen	35	m <sup>2</sup>
Zwischensumme	483	m <sup>2</sup>

- Die anrechenbare Fläche ist daher 2.721 m<sup>2</sup> groß

### **Erklärungen**

<sup>1</sup> Die Teilbereiche der Flurstücke 274 und 278 befinden sich zwar innerhalb des Plangeltungsbereichs, gehören jedoch nicht dem Vorhabenträger/ Investor. Die Fläche von insgesamt 119 m<sup>2</sup> wird grenzüberschreitend genutzt, um umfangreiche Anpflanzungsmaßnahmen zwischen der geplanten Bebauung und dem Verbrauchermarkt umzusetzen.

<sup>2,3</sup> Die Anpflanzungsfläche hat eine Fläche von 637 m<sup>2</sup>, dabei wurden wieder die beiden v.g. Flurstücke mitgerechnet, dieser Flächenanteil wird davon abgezogen.

<sup>4</sup> Im Teil B Text Ziffer 6.2.1 werden insgesamt 4 Durchquerungen festgesetzt, zeichnerisch nicht berücksichtigt und somit rechnerisch nachzuweisen. Zwei Durchquerungen mit jeweils 5 m Breite und einer Tiefe von 3 m, ca. 15 m<sup>2</sup> pro Zufahrt sowie der rechnerische Anteil der zwei fußläufigen Durchgänge mit einer Breite von 1,5 m und Tiefe von ca. 1,75 m, abgerundet insgesamt ca. 5 m<sup>2</sup>.

### **Festsetzung zur Grundfläche (GR)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird das Höchstmaß der Grundfläche (GR) für das jeweilige Baufenster auf maximal 430 m<sup>2</sup> festgesetzt. Insgesamt können somit 860 m<sup>2</sup> mit baulichen Anlagen überbaut werden.

Bezogen auf die gesamte überbaubare Grundstücksfläche von 2.721 m<sup>2</sup> wird bei der Addition beider zulässigen Grundflächen der gemäß BauNVO genannte Maximalwert der Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4 nicht erreicht. Bei der überbaubaren Grundstücksfläche von 2.721 m<sup>2</sup> könnten bei einer GRZ von 0,4 maximal 1.088 m<sup>2</sup> überbaut werden, die ausgewiesene Grundfläche von insgesamt 860 m<sup>2</sup> liegt somit unterhalb der berechneten überbaren Grundstücksfläche und entspricht einer GRZ von ca. 0,32.

Diese Beschränkung der maximalen Grundfläche wird vorgenommen, um die geplanten Geschosswohnungsbauten in ihren Dimensionen zu beschränken und an die umliegende Bebauung an der Stettiner Straße anzupassen. Des Weiteren sollen die versiegelten Bereiche inklusive der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen möglichst gering gehalten werden (siehe auch Ziffer 3.4.2).

Eine Unterteilung der Baufenster durch verschiedene Flurstücke bzw. Grundstücke ist nur insoweit möglich, wenn hierdurch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, hier die maximal mögliche Grundfläche (GRmax) je Baufenster mit 430m<sup>2</sup>, nicht unmöglich werden (gem. § 19 Abs. 2 BauGB). Sollte eine Grundstücksteilung bzw. Teilung der Baufenster (überbaubaren Grundstücksfläche) dennoch durchgeführt werden, gilt weiterhin die Gesamt-Grundfläche (GRmax) von 430m<sup>2</sup> je Baufenster bzw. überbaubarer Grundstücksfläche.

### 3.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zwölf (12) Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs aufgrund der relativ kleinen Größe der Baugrundstücke bei mehr als zwölf Wohnungen pro Wohngebäude nicht mehr gewährleistet werden könnte.

### 3.2.4 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 3 + 4, § 18 und § 20 BauNVO)

#### Maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) durch die Höhenangabe über Normalnull (ü. N.N.) festgesetzt. Diese wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt.

Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind Schornsteine zur Be- und Entlüftung und betriebsbedingte Antennenanlagen.

Betriebserforderliche technische Anlagen (bzw. Fahrstuhlüberfahrten) und Anlagen für Lüftung und Kühlung (bzw. Klimaanlage) werden im Teil B Text nicht genannt und sind somit nicht zulässig.

Hiermit soll gewährleistet werden, dass bei der Dachaufsicht ein homogenes Erscheinungsbild erzeugt wird.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalnull (N.N.) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass die geplanten Gebäude, trotz der in Richtung Norden ansteigenden Topografie im Geltungsbereich, im Verhältnis untereinander und zu den angrenzenden Wohngebieten keine unverhältnismäßige Höhen aufweisen.

Als maximale Gebäudehöhe sind in der Baufläche 1 (BFL 1) 36,00 m über Normalnull und in der Baufläche 2 (BFL 2) 36,50 m über Normalnull zulässig. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 13,60 m über dem Gelände, die aus ortsplanerischer Sicht und in Anlehnung an die Nachbarbebauung vertretbar ist.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in Anlehnung an die umliegende Bebauung nur geneigte Dächer [GD] mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° zulässig.

#### Maximal zulässige Traufhöhe (THmax)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Traufhöhe (THmax) durch die Höhenangabe über Normalnull (ü. N.N.) festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut) bezeichnet.

Als maximale Traufhöhe sind in der Baufläche 1 (BFL 1) 31,00 m über Normalnull und in der Baufläche 2 (BFL 2) 31,50 m über Normalnull zulässig.

Diese Festsetzung wird getroffen, um die neue Bebauung an die umliegende Bebauung anzupassen.

#### Anzahl der Vollgeschosse

Für die geplanten Wohngebäude des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die Zahl der maximalen Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse [III] festgesetzt und entspricht ebenfalls der umliegenden Bebauungsstruktur.

### 3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Der städtebaulichen Konzeption folgend, werden gestalterische Festsetzungen vorgenommen, und zwar für die Fassaden und Dacheindeckungsmaterialien. Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen wurden zum einerseits in Anlehnung der nachbarschaftlichen Bebauungsstruktur und andererseits aufgrund der Gemeinde bereits vorgelegten Objektplanung, die auch so in ihrer Gestaltung durchgeführt werden sollte vorgenommen. Dies dient im Wesentlichen auch dazu, dass sich das die zwei neuen Gebäude harmonisch in die städtebauliche Umgebung bzw. das Ortsbild einfügen.

#### Fassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind für mindestens 60% der fensterlosen Fassaden nur Sichtmauerwerk und Putz in den Farben rot, rotbraun, gelb und grau zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen -sog. Carports-, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser und Holzhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Insgesamt orientieren sich die vorgenommenen Festsetzungen an die vorhandene Bebauung in der unmittelbaren Umgebung. Gerade Sichtmauerwerk in unterschiedlichen farblichen Ausführungen ist in der Umgebung vorzufinden, verputzte Wände u.a. aufgrund energie-technischer Sanierungsmaßnahmen sind ebenfalls vorhanden. Holzblockbohlenhäuser und Holzhäuser sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden und werden daher aus Gründen eines bestehenden städtebaulich harmonischen Gefüges ausgeschlossen.

#### Dacheindeckungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind nur nicht hochglänzende (engobierte) Dacheindeckungen oder Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien werden aus Gründen der Blendwirkung ausgeschlossen.

Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind nur Gründächer, sogenannte Dächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Durch eine begrünte Dachaufsicht mit lebenden Pflanzen treten die Dachstrukturen der Nebenanlagen nur noch unterschwellig in Erscheinung. Zudem tragen begrünte Dächer zu einem besseren Mikroklima in der Umgebung bei. In der Regel werden für Nebenanlagen Schwarze Dacheindeckungen (Teerpappe) gewählt, die sich gerade in der wärmeren Jahreszeit sehr schnell aufheizen und Wärme in die unmittelbare Umgebung abgeben. Zudem kann durch begrünte Dächer bei Regen der Wasserabfluss reguliert werden, da der Aufbau des Daches Wasser aufnehmen und langsam wieder abgeben kann.

### 3.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

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

#### 3.4.1 Erschließung, fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangeltungsbereichs erfolgt über die Stettiner Straße. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes sieht dabei zwei Zufahrten zum Grundstück vor, jeweils eine Zufahrt zur geplanten Stellplatzanlage. Über die Stellplatzanlagen sind die Wohngebäude erschlossen.

#### 3.4.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sind nur auf der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass nur bestimmte Bereiche für Nebenanlagen (Stellplätze, überdachte Stellplätze, Zufahrten und Müllsammelplätze) auf den Grundstücken genutzt werden können.

Des Weiteren wird festgesetzt, wie groß bzw. welche Flächenanteile die v.g. Nebenanlagen einnehmen dürfen. Insgesamt sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) somit Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 1.070 m<sup>2</sup> zulässig. Dieser Wert setzt sich aus mehreren Flächen zusammen:

- Stellplatzfläche 1      770    m<sup>2</sup>
- Stellplatzfläche 2      270    m<sup>2</sup>
- zwei Zufahrten            je 15    m<sup>2</sup>      *Erläuterung siehe Ziffer 3.2.2, Erklärungen Nr. 4*
- zwei Durchquerungen  
(fußläufig), insgesamt    5        m<sup>2</sup>      *Erläuterung siehe Ziffer 3.2.2, Erklärungen Nr. 4*

somit	1.075 m <sup>2</sup>	für die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen
zuzüglich	860 m <sup>2</sup>	zulässige Grundfläche (GR) beider Baufenster
ergeben	1.935 m <sup>2</sup>	überbaute Fläche gesamt

Dabei wird die überbaute Fläche gesamt ins Verhältnis zur Grundstücksgröße gesetzt. 1.935 m<sup>2</sup>/ 2.721 m<sup>2</sup>, der ermittelte Wert liegt abgerundet bei 0,7.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen u.a. der Nebenanlagen und Stellplätze und ihren Zufahrten mitzurechnen. Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Der genannte Höchstwert wird hierbei nicht erreicht. Allerdings überschreitet der Wert von 0,7 den Wert von 0,6 (0,4 + 0,2 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO), dies ist aber städtebaulich und aus Sicht der Gemeinde verträglich, da weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und die Stellplatzanlage ausreichend begrünt ist. Des Weiteren besteht für die Gemeinde ein hoher Bedarf für barrierefreie/ barrierearme Wohnungen, im innerörtlichen Bereich. Hierdurch entsteht auch ein erhöhter Stellplatzbedarf, der dann städtebaulich begründbar ist.

### **3.5 Grünordnung**

(§ 9 ABS. 1 Nr. 20 u. 25a/b)

#### **3.5.1 Anpflanzungen von Bäumen**

Entlang der Stettiner Straße sind sechs [6] standortgerechte mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

Es sind Hochstämme, 3x verpflanzt mit Ballen und Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Für die Baumpflanzungen sind Baumgruben mit einem Volumen von 12 m<sup>3</sup> anzulegen.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch den Ersatz abgängiger Bepflanzungen.

Eine Verortung der einzelnen Bäume wird nicht vorgenommen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan, somit liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine konkreten Planungen vor. Durch die lockere Festsetzung können die Bäume zu gegebenen Zeitpunkt je nach Konzept der Hochbauplanung sowie der damit verknüpften Erschließung frei gesetzt werden.

#### **3.5.2 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereiche sind flächendeckend zu begrünen. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Die bepflanzten Flächen sind von jeglicher baulicher Nutzung und Versiegelung sowie intensive gärtnerische Nutzung freizuhalten. Lagerflächen jeglicher Art sind in diesen v. g. Bereichen nicht zulässig.

Bei den gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Eingrünungsmaßnahmen zu drei Seiten des Plangeltungsbereichs. Die Eingrünungsmaßnahmen erfolgen aus zwei Gründen. Die Gebäude sollen wohnbaulich genutzt werden, eine ebenerdige Erschließung ist dabei möglich. Das bedeutet, dass mögliche Terrassen auf gleicher Höhe liegen wie beispielsweise der Gehweg entlang der Stettiner Straße. Durch eine vollständige Durchgrünung der festgesetzten Maßnahmen werden die Sichtbeziehungen beider Bereiche gestört. Eine ungestörte Nutzung des Außenbereichs ist somit möglich.

Gleiches gilt auch für die südwestliche Anpflanzungsfläche, da hier eine fußläufige Verbindung zwischen der Stettiner Straße und dem Verbrauchermarkt besteht.

Zur südöstlichen Grundstückseite grenzt unmittelbar das Gebäude Verbrauchermarktes an. Da die Fassade selbst nicht begrünt werden kann trägt die festgesetzte Eingrünungsmaßnahme des knapp 3,00 m breiten Anpflanzungsstreifens zur qualitativen Verbesserung der örtlichen Situation bei.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass zwei [2] Durchquerungen (Zufahrten) mit einer Breite von jeweils 5 m durch die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig sind.

Die Zufahrten werden dabei grob verortet, d.h. das jeweils eine [1] Durchquerung (Zufahrt 1) im Bereich der Stellplatzfläche 1 und eine [1] Durchquerung (Zufahrt 2) im Bereich der Stellplatzfläche 2 zulässig ist.

Die Stellplatzflächen werden zeichnerisch nicht verortet, da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsplan handelt. Es liegt zwar ein Konzept im Sinne des Hochbauplans sowie der Freiraumplanung vor, dieses kann sich jedoch im Detail bis zur Umsetzung der Maßnahmen ändern. Aus diesem Grund werden zur flexibleren Handhabung die Zufahrten nur über den Teil B Text gesteuert.



Darüber hinaus können zwei fußläufige Durchquerungen (Zugänge 3 und 4) im Bereich der Stellplatzfläche 1 und 2 mit einer maximalen Breite von jeweils 1,50 m errichtet werden. Diese fußläufige Durchquerung dient nicht einer Anbindung des angrenzenden Verbrauchermarktes, sondern soll ergänzend als Rettungsweg dienen. Zwischen den Verbrauchermarkt und den Plangeltungsbereich bzw. der geplanten Anpflanzungsfläche befindet sich ein Weg, der ausschließlich zu Wartungszwecken sowie der Evakuierung des Verbrauchermarktes dient.

### **3.5.3 Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes**

Gehwege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauart herzustellen.

### **3.5.4 Grünflächen**

Es werden im Bebauungsplan private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung festgesetzt. Es sind Flächen, welche dauerhaft zu begrünen sind. Die Flächen sind den Gebäuden bzw. den jeweiligen Wohnungen zuzuordnen. Textliche Festsetzungen werden nicht getroffen.

## **3.6 Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 sowie deren Änderungen**

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau haben für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau keine Gültigkeit mehr.

Dabei werden die Plangeltungsbereiche der 1. Änderung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nur marginal betroffen, und zwar die Überschneidung des Plangeltungsbereichs mit dem Flurstück 274 mit einer Breite von ca. 1,00 m. Diese Fläche ist als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen worden.

## **3.7 Immissionen**

Im Zuge des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 23 wurde eine Schalltechnische Untersuchung für den gesamten Plangeltungsbereich vorgenommen. Im Ursprungsbebauungsplan wurde der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 bereits auch als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Einwirkungen wurden daher auf Grundlage einer wohnbaulichen Nutzung bewertet.

Die Beurteilung zwischen gewerblichen Lärm und Verkehrslärm wurde dabei unterschieden. Durch das lange und vorgelagerte Gebäude (Verbrauchermarkt) besteht eine großflächige Abschirmung des Plangeltungsbereichs zu beiden Lärmquellen. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung wurde der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) als Lärmpegelbereich II eingestuft. An der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze der 3. Änderung des Bebauungsplanes (Außerhalb des Plangeltungsbereichs) wurde im Ursprungsbebauungsplan eine Schallschutzmaßnahme festgesetzt und derweil auch umgesetzt. Es handelte sich dabei um eine mindestens 3,00 m hohe Schallschutzwand.

Weitere erforderliche Maßnahmen werden in der Schalltechnischen Untersuchung nicht genannt.

### **3.8 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Anschluss des Geltungsbereiches an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Stettiner Straße.

#### **3.8.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Netz der Kommunalbetriebe Ellerau (KBE). Die Betriebsführung des Trinkwassernetzes wird von den Stadtwerken Quickborn übernommen. Die Netzberechnung wird durch die Kommunalbetriebe Ellerau als Netzeigentümer in Auftrag gegeben oder die Stadtwerke Quickborn direkt durch diese beauftragt.

#### **3.8.2 Löschwasserversorgung**

Für Löschwasser ist die Einrichtung von Unterflurhydranten vorgesehen. Weitere Einrichtungen werden ggf. im Laufe des Planverfahrens mit der Brandschutzdienststelle (vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abgestimmt.

#### **3.8.3 Energieversorgung**

Die Versorgung mit Energie (Strom und Gas) werden durch die Stadtwerke Quickborn und e-on-Hanse sichergestellt.

#### **3.8.4 Fernmeldeversorgung**

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

#### **3.8.5 Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser**

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.

Diese Maßnahme wird im weiteren Verfahren und durch die Erschließungsplanung weiter detailliert. Entsprechende Abstimmungen und Genehmigungen werden bei der Umsetzung des Gebietes durchgeführt bzw. eingeholt.

#### **3.8.6 Müllentsorgung**

Die Müllbeseitigung wird durch die Abfallentsorgung des Kreises sichergestellt. Sie erfolgt über die Stettiner Straße. Im Bereich der Grundstückszufahrten im Norden und Westen des Plangebietes sind Flächen für Müllsammelplätze festgesetzt, die den jeweiligen Wohngebäuden zugeordnet sind.

### **3.9 Altlasten, archäologische Bodenfunde**

#### 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.

#### Bodenfunde

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **3.10 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen durch die Gemeinde Ellerau sind bei dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nicht erforderlich.

### **3.11 Kosten für die Gemeinde**

Erschließungskosten und sonstige Kosten fallen für die Gemeinde durch diese Planung nicht an. In einem Städtebaulichen Vertrag ist die Übernahme sämtlicher Kosten durch die Norda Immobilien GmbH & Co.KG, in Nordende 6, 25594 Vaalermoor, vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Hans-Wilhelm Groth, geregelt.

## **4. Auswirkungen dieser Bauleitplanung**

Wesentliche negative Auswirkungen sind mit dieser Bauleitplanung nicht zu erwarten, da es sich um eine bereits länger brach liegende innerörtliche Fläche handelt, die nun einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden soll bzw. zur Wohnraumvorsorge der Gemeinde Ellerau mit barrierefreien/ barrierearmen Wohnungen beiträgt.

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes wurde die Fläche bereits überplant. Festgesetzt wurde für diesen Bereich eine Wohnbaufläche (WA), die mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes modifiziert wird, um den heutigen Erfordernissen einer qualitativen und quantitativen Bebauung gerecht zu werden.

- Anstatt einer großräumig umfahrenden Baugrenze werden nun zwei Baufenster ausgewiesen;
- Im Ursprungsplan wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, in der 3. Änderung wird je Baufenster eine Grundfläche von 430 m<sup>2</sup> festgesetzt;
- Im Ursprungsbebauungsplan waren nur Hausgruppen oder Doppelhäuser bei einer maximal zwei-geschossigen Bauweise zulässig, jetzt können zwei drei-geschossige Gebäude in offener Bauweise [O] errichtet werden;
- Die Gebäudehöhe wurde ursprünglich mit 32,50 m ü NN festgesetzt, neu 36,00 bzw. 36,50 m ü NN.

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden Grundflächen (GR) je Baufenster mit maximal 430 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dadurch werden die maximal zulässigen Grundflächen der geplanten Gebäude, bezogen auf die gesamte Grundstücksgröße von 3.204 m<sup>2</sup> deutlich reduziert. Die ursprüngliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, wobei der Ursprungsbebauungsplan keine Anpflanzgebote beinhaltete, wird mit dieser 3. Änderung unterschritten (GRZ = 0,27).

Gleichzeitig können aber die geplanten Gebäude deutlich besser ausgenutzt werden, da durch die Festsetzungen ein deutlich höheres Volumen der Baukörper erzielt wird. Zum Tragen kommen dabei die drei-geschossige Bauweise sowie die höhere Gebäudehöhe. Alles jedoch im Rahmen der nachbarschaftlichen Bebauungsstruktur.

Weitere qualitative Verbesserungen werden durch Anpflanzungsgebote für Bäume und Sträucher getroffen, um eine möglichst gute Eingrünung und Einbindung des Plangeltungsbereichs in das Ortsbild bzw. städtebauliche Quartier zu erzielen.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom **04. März 2015**

Ellerau, den **06. Aug. 2015**



Gemeinde Ellerau  
Der Bürgermeister  
In Vertretung



*J. Wehrner*

Wehrner

1. Stellvertretender Bürgermeister



Erstellt:

Kiel, den 13.05.2014, 11.06.2014, 05.08.2014, 03.09.2014, 09.10.2014, 28.01.2015

**B2K** BOCK - KÜHLE - KOERNER  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HABSTRASSE 11 \* 24103 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* FAX 664699-29  
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de