

Gemeinde Ellerau
Berliner Damm 2
25479 Ellerau
04106-7686-0
gemeinde@ellerau.de



GEMEINDE ELLERAU

7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

(ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 24 „ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET-OST“)

für das Gebiet Op de Wisch, nördlich beim Haferhof,
östlich Waldweg, südlich Moordamm, westlich Butenring

BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF

MAI 2022



Regionalentwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Süderstr. 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@olaf.de

STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans	3
2.	Lage im Siedlungsgefüge / Bestand	4
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.1.1	Landesentwicklungsplan 2021	5
3.1.2	Regionalplan 1998 für den Planungsraum I	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Bebauungspläne der Umgebung	8
3.4	Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24	10
4.	Rechtsgrundlagen und Aufstellungsverfahren	11
4.1	Aufstellungsverfahren	11
4.2	Rechtsgrundlagen	12
5.	Planerisches Konzept - Begründung der Darstellungen	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.	Verkehrliche Belange	12
7.	Technische Erschließung	14
8.	Erschließungskosten	14
9.	Sonstiges	14
9.1	Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten	14
9.2	Denkmalschutz	15
9.3	Kampfmittel	15
10.	Umweltbericht	15

1. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Ellerau beabsichtigt das bestehende Gewerbegebiet Ost in Verlängerung der Straße Op de Wisch nach Südwesten zu erweitern.



Luftbild mit Lage des Planbereichs (ohne Maßstab), Quelle: google maps

Zu diesem Zweck wird die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost“ aufgestellt.

Im Parallelverfahren wird hierzu auch diese 7. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

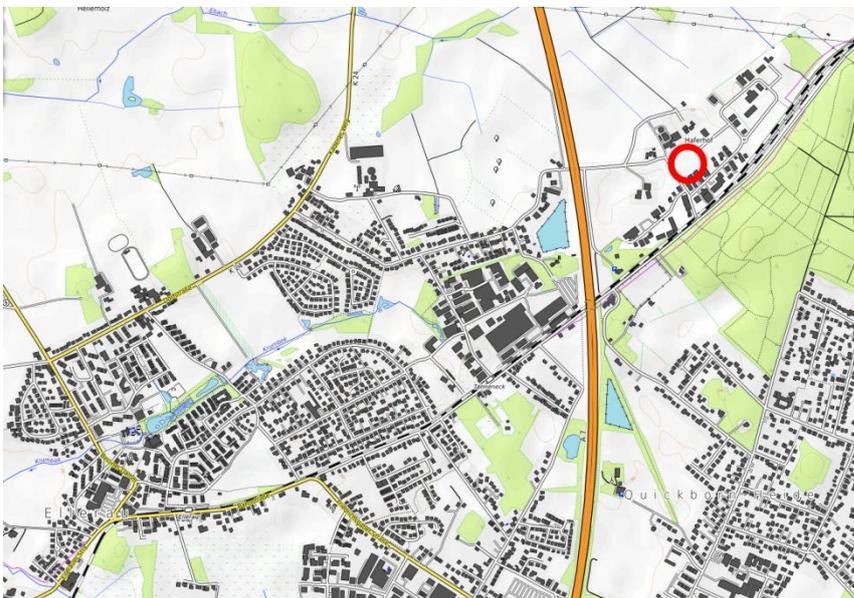
Erforderlich sind die Bauleitplanungen, da in der Gemeinde nur noch wenige Gewerbegrundstücke verfügbar sind. Die Gemeinde kann somit in naher Zukunft nicht mehr zur Befriedigung des örtlichen / überörtlichen Gewerbeflächenbedarfs beitragen.

Um das Angebot von zur Verfügung stehenden Gewerbegrundstücken zu verbessern, soll daher über die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 (sowie der 7. Änderung des Flächennutzungsplans) entsprechende Baurechte für gewerbliche Vorhaben geschaffen werden.

Darüber hinaus kann die Gemeinde Ellerau das Gewerbegebiet Ost durch diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 auch zum räumlich - funktionalen Abschluss bringen.

Zusätzlich besteht erstmalig die Möglichkeit, einen zweiten verkehrlichen Anschluss an den Waldweg (als Notüberfahrt) vorzusehen und damit übergeordnet (durch diese Notüberfahrt) auch an die Bahnstraße als Haupterschließungsstraße (südlich der AKN - Linie Hamburg-Altona - Henstedt-Ulzburg - Neumünster) baulich / verkehrstechnisch anzuschließen. Damit lassen sich mögliche verkehrliche Konflikte bei Baumaßnahmen in der Straße Beim Haferhof (als bisher einzige Zufahrts- und Ausfahrtsmöglichkeit in das Gewerbegebiet Ost) vermeiden.

2. Lage im Siedlungsgefüge / Bestand



Lage des Planbereichs
(ohne Maßstab),
Quelle: opentopo-
map.org

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet und ist bereits durch angrenzende gewerbliche Nutzungen im Nordosten und Südosten / Südwesten geprägt.

Nordwestlich und westlich grenzen Außenbereichsflächen und landwirtschaftliche Hofstellen an.

Südöstlich verläuft die AKN, westlich die BAB A7. Das Gewerbegebiet liegt zwischen Ellerau und Henstedt-Ulzburg (Ulzburg - Süd).

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über die Bahnstraße (Hauptverkehrsverbindung zwischen Ellerau und Henstedt-Ulzburg) sowie dem Waldweg, der die Bahntrasse der AKN Linie quert. Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt dann über die Straße Beim Haferhof, über den Butenring und die Straße Op de Wisch.

Das Plangebiet selbst stellt sich aktuell als Grasacker dar. An der

südöstlichen Grenze verläuft ein breiter Knick. An der südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft ebenfalls ein Knick mit großkronigen Eichen als Überhälter parallel zum Waldweg.

Blick vom bestehenden
Wendehammer im Osten
nach Südwesten



Blick vom bestehenden
Wendehammer im Osten
nach Westen auf den
Knick am Waldweg



Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von 13.380 m².

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan 2021

Die Gemeinde Ellerau ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum Hamburg (Landesentwicklungsplan 2021) und liegt auf der Landesentwicklungsachse von Hamburg entlang der Bundesautobahn 7 / Bundesautobahn 215 über Neumünster Richtung Kiel beziehungsweise Richtung Flensburg und Süddänemark.

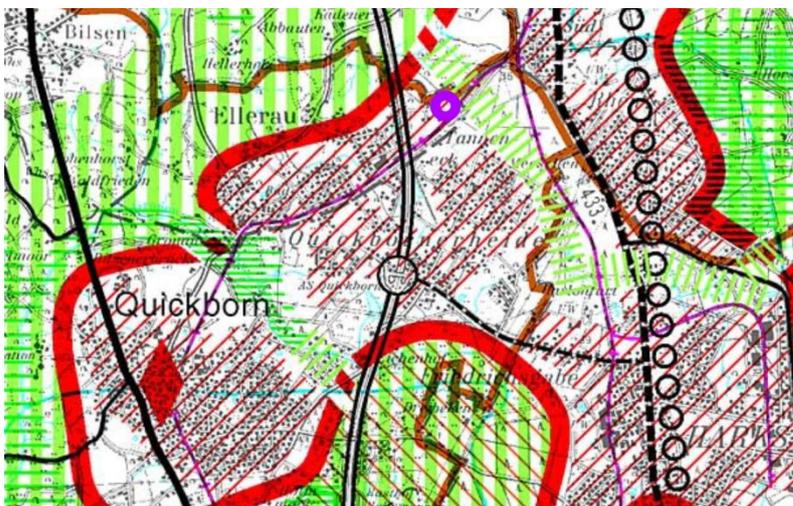


Landesentwicklungsplan
2021 - Planausschnitt (ohne
Maßstab)
Violette Kreismarkierung =
Planbereich

In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Die Ordnungsräume sind Schwerpunkträume der wirtschaftlichen Entwicklung im Land. Sie profitieren von der Wirtschaftsstärke und der überregionalen Anziehungskraft der Oberzentren. Um die wirtschaftlichen Chancen besser nutzen zu können, soll die Kommunikations- und Verkehrsinfrastruktur in den Ordnungsräumen verbessert werden und es sollen bedarfsgerecht Flächen für Gewerbe und Industrie ausgewiesen werden.

Widersprüche zu den Zielen oder Grundsätzen der Landesplanung sind nicht erkennbar.

3.1.2 Regionalplan 1998 für den Planungsraum I



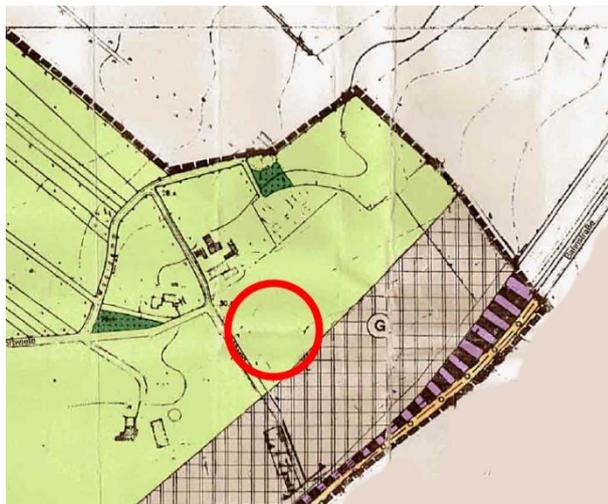
Regionalplan 1998 - Plan-
ausschnitt (ohne Maß-
stab)
Violette Kreismarkierung =
Planbereich

Nach dem Regionalplan 1998 liegt die Gemeinde mit ihren bestehenden Siedlungsbereichen auf der Siedlungsachse Hamburg – Kaltenkirchen und bildet einen baulichen Siedlungszusammenhang mit der Stadt Quickborn. Diese ist im zentralörtlichen System als Stadtrandkern I. Ordnung eingestuft. Ellerau kann daher an der Entwicklung Quickborns teilhaben.

Die Gemeinde Ellerau selbst liegt dabei in einem besonderen Siedlungsraum im Ordnungsraum um Hamburg. Es handelt sich um Räume, die sich in Verlängerung innerstädtischer Achsen von Hamburg historisch entwickelt haben. Die „Besonderen Siedlungsräume“ können an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung über den allgemeinen Rahmen (örtlicher Bedarf) hinaus teilnehmen.

Auch hier sind Widersprüche zu den Zielen oder Grundsätzen der Regionalplanung nicht erkennbar.

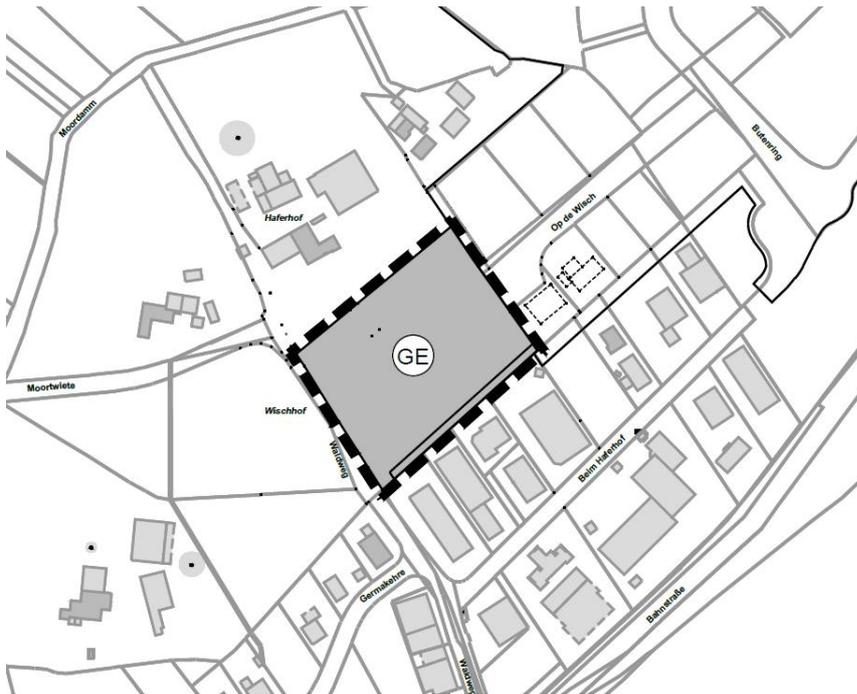
3.2 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan -
Planausschnitt (ohne
Maßstab),
Rote Kreismarkierung =
Planbereich

Der seit 03.12.1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellerau stellt den Bereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Daher muss der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, 1. Änderung und Ergänzung, entsprechend geändert werden. In dieser **7. Änderung des Flächennutzungsplans** wird der Planbereich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt.



7. Änderung des Flächennutzungsplans - Planzeichnung (ohne Maßstab)

3.3 Bebauungspläne der Umgebung

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Ellerau östlich der Autobahn BAB 7 erfolgte abschnittsweise seit ca. 2020. Damit verbunden war die Aufstellung zweier Bebauungspläne, um hier im damaligen Außenbereich, entsprechendes Baurecht schaffen zu können.

Der erste Entwicklungsabschnitt - Bebauungsplan Nr. 18 - orientierte sich dabei auf die Entwicklung eines Bereiches parallel zur AKN - Linie bzw. Bahnstraße und wurde über die Bahnstraße (Querung der Bahnlinie) und dem zentral gelegenen Waldweg erschlossen.



B-Plan Nr. 18 - Planzeichnung (ohne Maßstab)



1. Entwicklungsabschnitt -
B-Plan Nr. 18 (ohne Maß-
stab)

Der zweite Entwicklungsabschnitt wurde durch den Bebauungsplan Nr. 24 im Jahr 2015 planerisch zum Abschluss gebracht. Dieser Abschnitt schließt im Nordosten an die Bereiche des Bebauungsplanes Nummer 18 an.



B-Plan Nr. 24 - Planzeich-
nung (ohne Maßstab)



2. Entwicklungsabschnitt -
B-Plan Nr. 24 (ohne Maß-
stab)

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 soll nunmehr das Gewerbegebiet Ost zu seinem räumlich funktionalen Abschluss gebracht werden.

Entsprechend soll nunmehr - durch die Aufstellung dieser 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 - eine weitere Fläche in Verlängerung der Erschließungsstraße Op de Wisch nach Südwesten gewerblich entwickelt werden. Weitere Flächen in der Umgebung stehen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen im Außenbereich dann zurzeit mittel- bis langfristig nicht mehr zur Verfügung.



Weiterer gewerblicher Entwicklungsabschnitt durch die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 24 (ohne Maßstab)

3.4 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Das Gewerbegebiet Ost wird nur über eine Zufahrt von der Bahnstraße, mit Bahnquerung, verkehrlich (und dann über den „Verteiler“ Waldweg) erschlossen. Die oben beschriebenen Entwicklungsabschnitte wurden mit Wendeanlagen oder mit einer „Ringerschließung“ (Butenring) konzipiert.

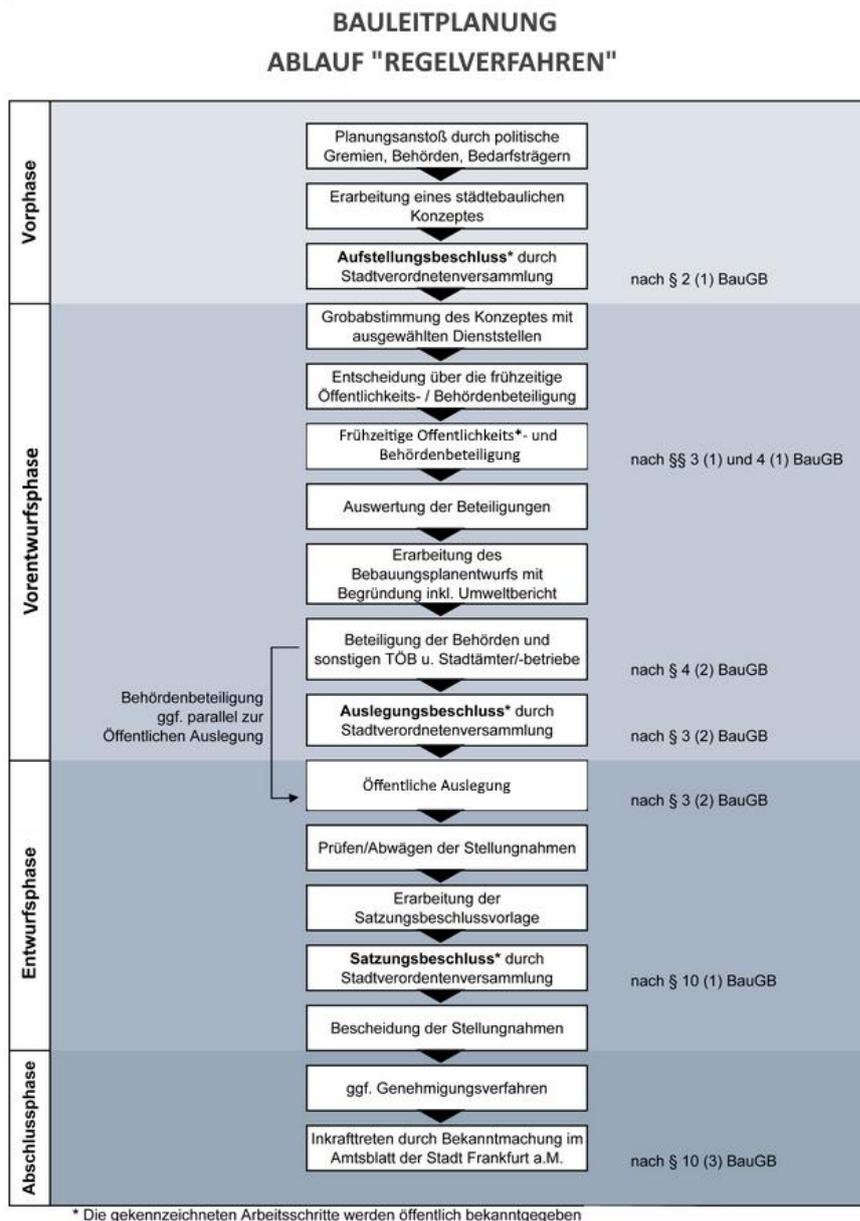
Auch im bisher letzten Entwicklungsabschnitt an der Straße Op de Wisch wurde am südwestlichen Ende dieser Erschließungsstraße ein Wendehammer vorgesehen, der nunmehr bei der weiteren gewerblichen Entwicklung an diesem Standort nicht mehr notwendig ist und durch die diese 1. Änderung zugunsten von gewerblichen Bauflächen überplant wird.



Änderungsbereich des B-Plans Nr. 24 im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 24 - gekennzeichnete roter Geltungsbereich (ohne Maßstab)

4. Rechtsgrundlagen und Aufstellungsverfahren

4.1 Aufstellungsverfahren



Ablaufschema Aufstellung eines Bebauungsplanes im „Regelverfahren“

Aufgrund der Lage des Planbereichs im bisherigen Außenbereich und einer gewerblichen Nutzung als Nutzungsziel, kann weder das vereinfachte noch das beschleunigte Verfahren nach BauGB angewendet werden. Angewendet werden muss hier das oben dargestellte sogenannte Regelverfahren.

Insbesondere müssen hier sowohl die frühzeitigen Beteiligungen sowie die Hauptbeteiligungen durchgeführt werden. Ebenso erforderlich sind eine Umweltprüfung und deren Dokumentation in ei-

nem Umweltbericht.

4.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422).

5. Planerisches Konzept - Begründung der Darstellungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Verlängerung der Straße Op de Wisch wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt, um den überörtlichen Bedarf an Gewerbeflächen zu befriedigen.

Durch die Gewerbegebietsausweisung wird zusätzlicher Verkehr entstehen, der über die Bahnstraße, den Waldweg, die Straße Beim Haferhof und der Straße Op de Wisch zum Plangebiet geführt wird. Um einen zu starken Anstieg des Verkehrs zu verhindern, ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan eigenständiger Einzelhandel im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen.

An der Bahnstraße stehen eine Linksabbiegespur und ein kurzer Verzögerungstreifen für Rechtsabbieger zur Verfügung. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass eine störungsfreie Abwicklung des Verkehrs weiterhin erfolgen kann.

6. Verkehrliche Belange

Die zukünftig notwendigen Flächen der verkehrlichen Weiterentwicklung der bestehenden Straße Op de Wisch nach Südwesten wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, diese endet in einer auch für Lkw und Müllfahrzeuge befahrbaren Wendeanlage mit einer Wendefläche mit 22,0 m Durchmesser.

Um für das gesamte Gewerbegebiet Ost erstmalig einen zusätzlichen (zweiten) verkehrlichen Anschluss als „Notüberfahrt“ an den Waldweg zu gewährleisten, wird hier im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Notüberfahrt“ festgesetzt.

Mit dieser Maßnahme können verkehrliche Konflikte im Gewerbegebiet Ost insoweit minimiert werden, dass auch bei größeren Reparaturmaßnahmen (Fahrbahn, Kanalisation etc.) bei bestehenden Verkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebietes, trotzdem Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten zum Waldweg und zur Bahnstraße (ohne auf die Benutzung der Straße Beim Haferhof angewiesen zu sein) gewährleistet werden können.



Bisherige verkehrliche Erschließungsstruktur (ohne Maßstab)



Zukünftige verkehrliche Erschließungsstruktur (ohne Maßstab)

Da die Verkehrsflächen weder überörtlichen Charakter besitzen noch als Hauptverkehrszug einzuschätzen sind, werden diese auf Ebene des Flächennutzungsplans auch nicht dargestellt.

7. Technische Erschließung

In den Straßen Beim Haferhof, Butenring und Op de Wisch sind alle für die Erschließung des bestehenden Gewerbegebiets erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden (Strom, Gas, Telekom, Frisch- und Abwasser). Die Erschließung des neuen Gewerbegebiets erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze. Dies geschieht im Zuge der baulichen Weiterführung der Straße Op de Wisch nach Südwesten.

Das im Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Gleiches gilt für das von den öffentlichen Straßen abfließende Oberflächenwasser.

Ein entsprechendes Bodengutachten sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung wird für die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vorgelegt werden.

Das Löschwasser soll aus dem Trinkwassernetz entnommen werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Oberflurhydranten für die Löschwasserversorgung vorzusehen. Auf der Basis einer Nachrechnung des Wasserrohrnetzes in Ellerau kann die Gemeinde den Grundschatz der Löschwasserversorgung in Höhe von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden gewährleisten. Für den über den Grundschatz hinausgehenden, objektbezogenen Brandschutz, ist durch den Grundstückseigentümer eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten.

8. Erschließungskosten

Der Gemeinde Ellerau entstehen durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 24 Planungskosten (Bauleitplanung, Erschließung, Umwelt), Baukosten für die Erschließung (Straßenbau, Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen), Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sowie Kosten für den Grunderwerb. Die Gemeinde beabsichtigt, die entstehenden Kosten durch den Verkauf der Gewerbegrundstücke zu decken.

9. Sonstiges

9.1 Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangelungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten aus früheren Nutzungen im B-Plan-Gebiet liegen nicht vor. Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von schädlichen Bodenbelastungen die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf

eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen. Dem Fachdienst Wasser-Boden-Abfall – Untere Bodenschutzbehörde – des Kreises Segeberg ist umgehend Mitteilung darüber zu machen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger / verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

9.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Archäologischen Interessensgebiet.

Auffälligkeiten im Untergrund können jedoch aus archäologischer Sicht jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

9.3 Kampfmittel

Da im Plangebiet Kampfmittel nicht auszuschließen sind, ist die Fläche vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch den Kampfmittelräumdienst (Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel) durchgeführt. Die Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

10. Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt für den Vorentwurf des Bebauungsplanes noch als eigenständiges Dokument vor. Dieser wird für die Entwurfsfassung in die Begründung zum Bebauungsplan integriert werden.