

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



GEMEINDE ELLERAU

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 ENTWURF

JUNI 2024



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 des Bebauungs-	
	planes	4
2.	Lage im Siedlungsgefüge / Bestand	5
3.	Planungsrechtliche Rahmen-	
	bedingungen	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.1.1	Landesentwicklungsplan 2021	6
3.1.2	Regionalplan 1998 für den Planungsraum I	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Bebauungspläne der Umgebung	9
3.4	Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24	11
4.	Rechtsgrundlagen und Aufstellungs-	
	verfahren	12
4.1	Aufstellungsverfahren	12
4.2	Rechtsgrundlagen	13
5.	Planerisches Konzept - Begründung	
	der Festsetzungen	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.2.1	Grundflächenzahl - GRZ	14
5.2.2	Zulässige Gebäudehöhen	15
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücks-	
	flächen	15
5.4	Verkehr / Straßenverkehrsflächen	16
5.5	Grünordnung	17
5.6	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO	18
5.6.1	Werbeanlagen	18
6.	Erschließung	19
6.1	Strom, Gas, Telekom, Frisch- und Abwasser	19
6.2	Umgang Oberflächenwasser	19
6.3	Löschwasserversorgung	19
7.	Erschließungskosten	21
8.	Sonstiges	21
8.1	Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten	21
8.2	Trinkwassergewinnungsgebiet	21
8.3	Denkmalschutz	22
8.4	Kampfmittel	22
9.	Umweltbericht	22

Anlagen:

1. Immissionsschutz-Stellungnahme
Verf.: Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
Vom 13.06.2023

2. Orientierende geotechnische Stellungnahme
Verf.: Ingenieurbüro für Geotechnik, Egbert Mücke
Vom 08.12.2023

3. Umwelttechnische Stellungnahme
Verf.: Ingenieurbüro für Geotechnik, Egbert Mücke
Vom: 15.01.2024

4. Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, Erläuterungsbericht
Verf.: Ingenieurbüro für Tief- und Verkehrswegebau
Vom 16.02.2024

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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



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

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

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

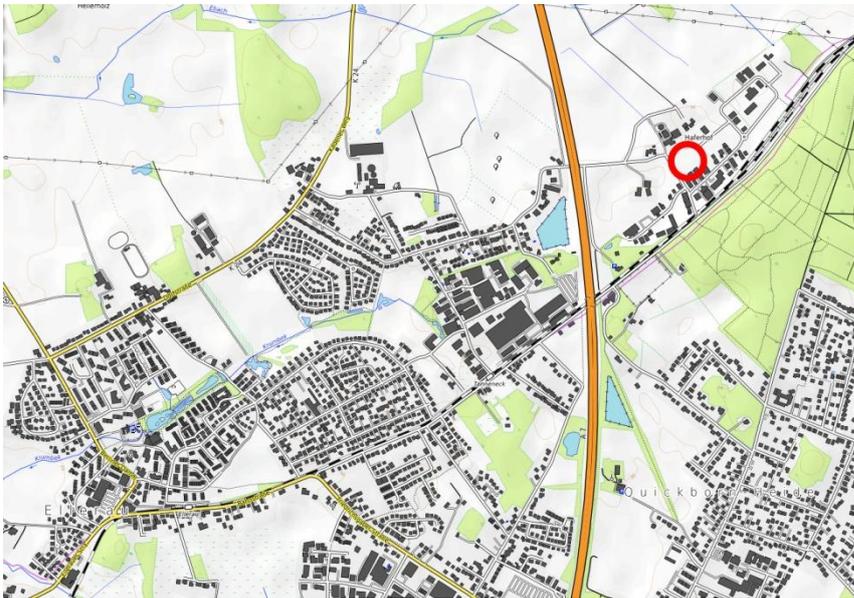
Erforderlich sind die Bauleitplanungen, da in der Gemeinde nur noch wenige Gewerbegrundstücke zur Verfügung stehen. Die Gemeinde kann somit in naher Zukunft nicht mehr zur Befriedigung des örtlichen / überörtlichen Gewerbeflächenbedarfs beitragen.

Um das Angebot von zur Verfügung stehenden Gewerbegrundstücken zu verbessern, soll daher über diese Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 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 Haupteerschließungsstraße (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 sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle 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 mit kleineren Überhängen. An der südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft ebenfalls ein Knick mit großkronigen Eichen als Überhängen parallel zum Waldweg.

Blick vom bestehenden
Wendehammer im Osten
nach Südwesten



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



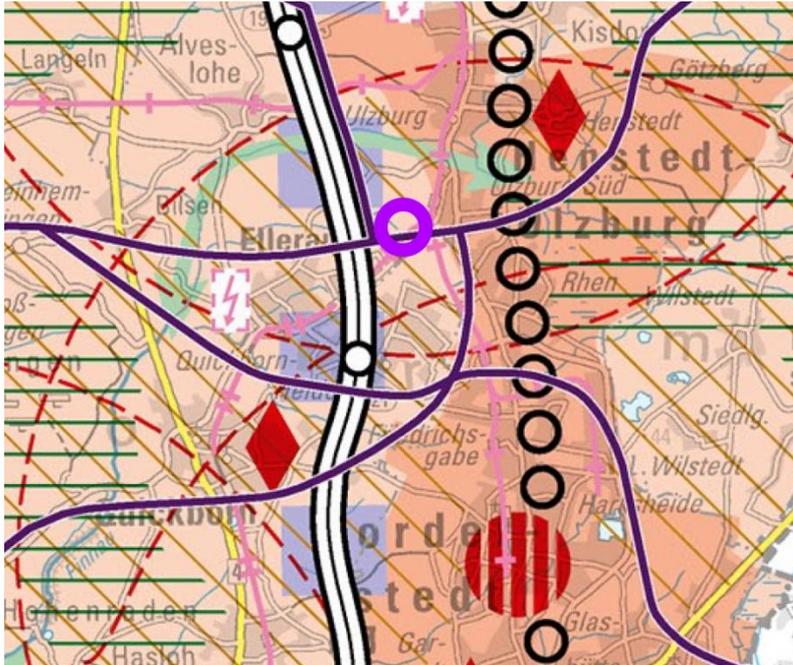
Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von 13.380 m².

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 BAB 7 über Neumünster Richtung Kiel beziehungsweise Richtung Flensburg und Süddänemark.

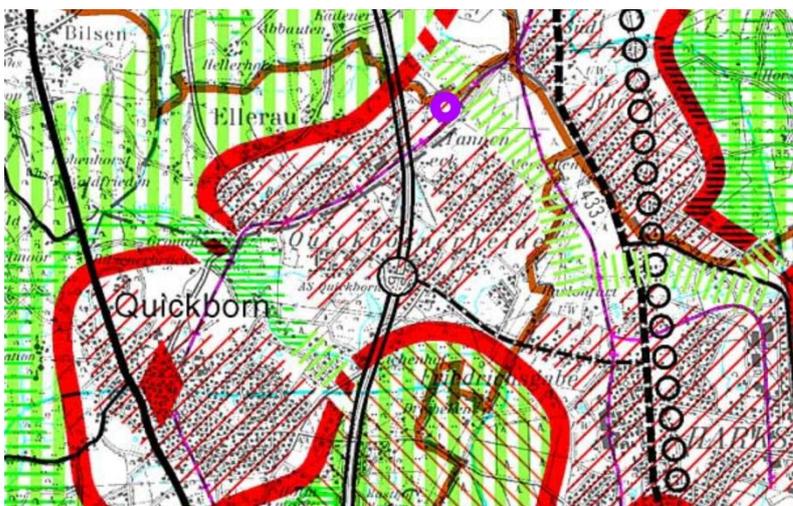


Landesentwicklungsplan
2021 - Planausschnitt (ohne
Maßstab)
Violette Kreismarkierung =
Planbereich

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



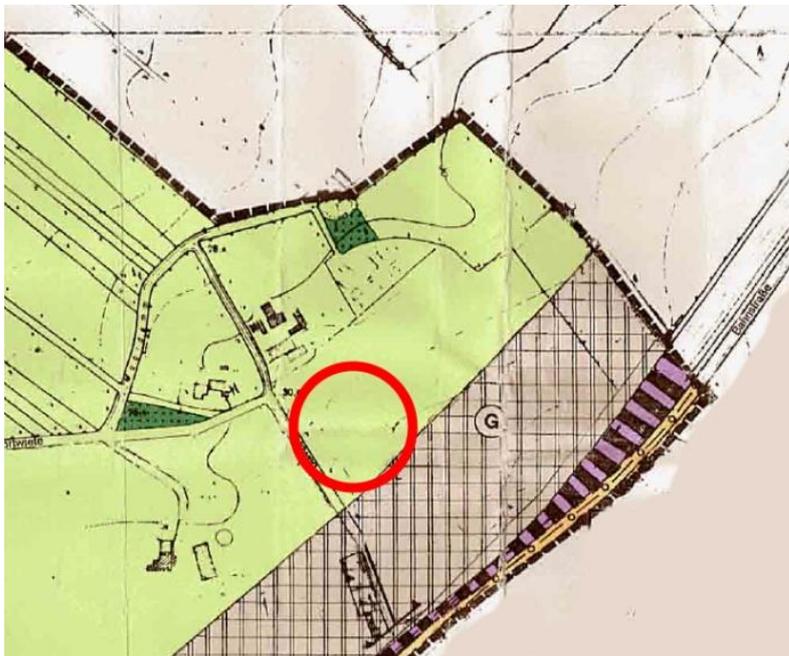
Regionalplan 1998 - Plan-
ausschnitt (ohne Maß-
stab)
Violette Kreismarkierung =
Planbereich

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.

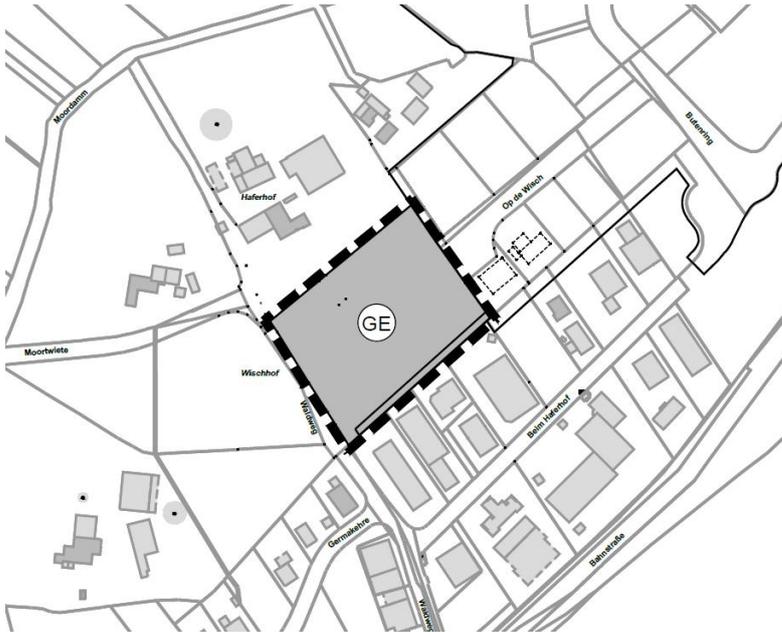
3.2 Flächennutzungsplan



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. 2000. 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 Maßstab)

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 Nr. 18 an.



B-Plan Nr. 24 - Planzeichnung
(ohne Maßstab)



1. und 2. Entwicklungsabschnitt - B-Plan Nr. 18 und 24 (ohne Maßstab)

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 mittel- bis langfristig nicht mehr zur Verfügung.



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

3.4 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Das Gewerbegebiet Ost wird 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.

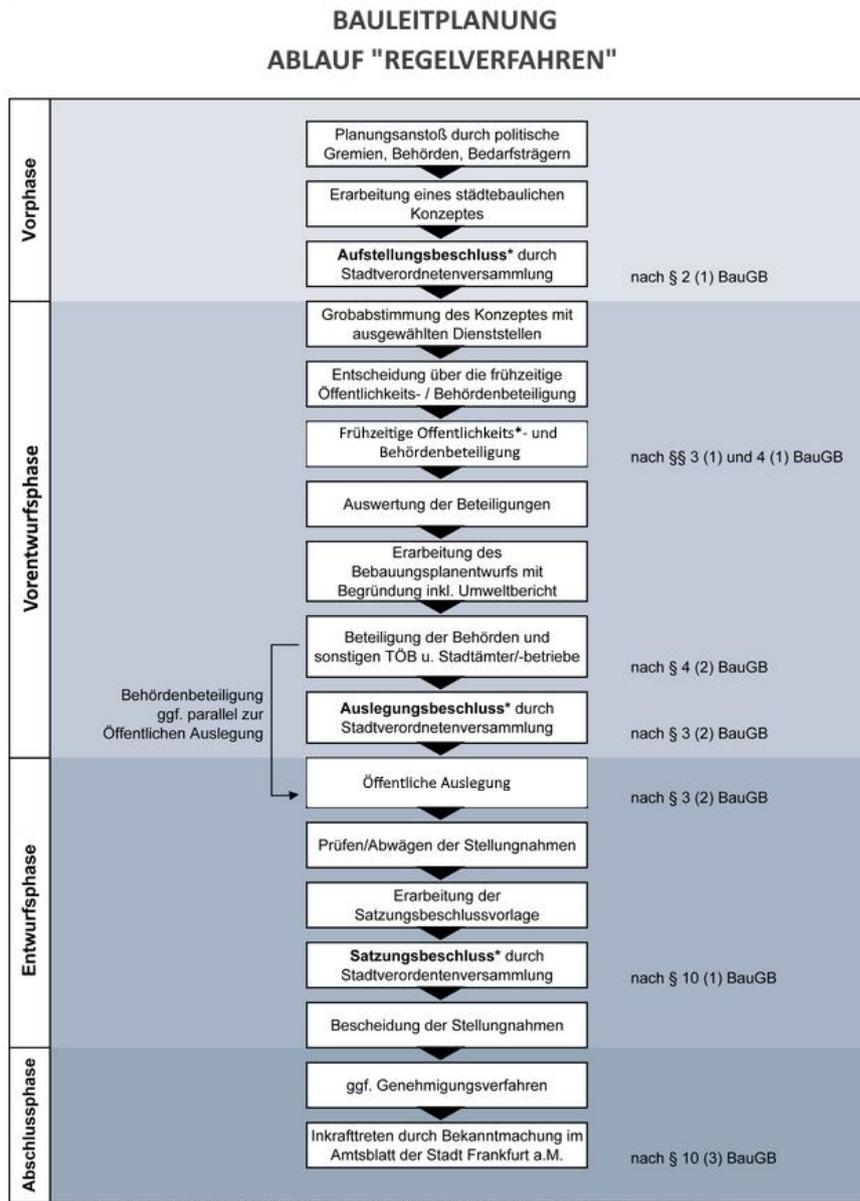
Auch im bisher letzten Entwicklungsabschnitt an der Straße Op de Wisch wurde am südwestlichen Ende dieser Erschließungsstraße ein Wendehammer vorgesehen, der nunmehr bei der weiteren gewerblichen Entwicklung an diesem Standort nicht mehr notwendig ist und durch die diese 1. Änderung zugunsten von gewerblichen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

4.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 08.12.2022 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).

Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (GVOBl. 2010, S.301), zuletzt geändert durch Artikel 64 LVO vom 27.10.2023 (GVOBl. S. 514).

5. Planerisches Konzept - Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Verlängerung der Straße Op de Wisch wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, um den örtlichen und überörtlichen Bedarf an Gewerbeflächen zu befriedigen. Im Gewerbegebiet sollen Nutzungen, die starken Besucherverkehr auslösen, nicht zugelassen werden. Es wird daher textlich festgesetzt, dass Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

Aufgrund von Geruchsimmissionen des nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes mit Tierhaltung wird das Gewerbegebiet bzgl. der an sich ausnahmsweisen zulässigen Wohnnutzungen zonierte. Südlich und westlich der Erschließungsstraße ist gemäß dem Ergebnis des „Geruchsgutachtens“ (Anlage zum Bebauungsplan) eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen unkritisch (GE/1). Nördlich der Erschließungsstraße wird jedoch eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen gemäß der Ergebnisse des „Geruchsgutachtens“ ausgeschlossen. Auf diese Wei-

se wird sichergestellt, dass hier keine dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Orte entstehen können um damit grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im gesamten Plangebiet gewährleistet werden können.

Untergeordnete Einzelhandelseinrichtungen sind nur insofern zulässig, wenn diese nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb auf dem Grundstück selbst stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Durch die Gewerbegebietsausweisung wird ein geringer 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 eigenständiger Einzelhandel (mit Ausnahme von Autohäusern) im Plangebiet 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 auch weiterhin erfolgen kann.

Klassische Autohäuser sind im Gewerbegebiet jedoch zulässig, sofern sie nicht gleichzeitig mit Ersatzteilen, Waren der Fahrzeugpflege oder –ausstattung handeln. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gilt daher nicht für den reinen Kfz-Handel.

An der südöstlichen Plangebietsgrenze wird der bestehende Knickbereich in einer Breite von 2 x 4,0 m ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Durchfahrtsmöglichkeit soll betriebliche Erweiterungen der im Südosten angrenzenden bestehenden Gewerbebetriebe nach Nordwesten in das neue Plangebiet ermöglichen.

Um hier zusätzlich eine Umfahrung einer bestehenden Gewerbehalle zu ermöglichen (südlich des Knicks) wird hier eine schmale zusätzliche gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl - GRZ

Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet wird mit 0,8 festgesetzt. Dies bedeutet, dass 80 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut oder versiegelt werden können. Damit wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO ausgeschöpft. Diese Festsetzung soll eine intensive Ausnutzung der Flächen ermöglichen und damit einen weiteren Flächenverbrauch an anderer Stelle insgesamt reduzieren.

Die nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ von 0,8 durch Stellplätze und Nebenanlagen ist nicht zulässig, da die Obergrenze der GRZ für Gewerbegebiete nicht überschritten werden soll, um hier ein Mindestmaß an unversiegelten / begrünten Flächen planungsrechtlich zu gewährleisten.

5.2.2 Zulässige Gebäudehöhen

Im Gewerbegebiet wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO zusätzlich durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Zur Regelung der Gebäudehöhen wird für das neu zu entwickelnde Gewerbegebiet südlich der Erschließungsstraße und deren gedachten Verlängerung nach Westen für die Oberkante der zukünftigen baulichen Anlagen eine maximal zulässige Höhe von 16,0 m festgesetzt. Für die nördlich angrenzenden Bauflächen gilt dagegen eine max. zulässige Höhe baulicher Anlagen von 12,0 m. Diese Festsetzungen haben das Ziel, einerseits die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, hier insbesondere im Übergang zu den umgebenden Außenbereichen und den hier befindlichen landwirtschaftlichen Hofanlagen, und andererseits den Anforderungen an moderne Gewerbebauten gerecht zu werden.

Für die Bereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 24, die hier durch die 1. Änderung und Ergänzung überplant werden (Grundstücke südöstlich der ehemaligen Wendeanlage in der Straße Op de Wisch) werden hier die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung übernommen - hier: ebenfalls eine GRZ von 0,8 sowie eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 20,0 m.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden grundsätzlich durch Baugrenzen festgesetzt. Zum Straßenraum halten die Baugrenzen grundsätzlich einen Abstand von 5,0 m ein. Diese Festsetzung hat das Ziel, den öffentlichen Straßenraum optisch durch bauliche Hauptanlagen (diese sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) nicht zu stark einzuengen. Außerhalb der Baugrenzen sind nur Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen grundsätzlich zulässig sind.

Zum südöstlich gelegenen Knicks wird der Abstand der Baugrenzen zu den privaten Grünflächen mit 3,0 m festgelegt. Da sich hier die Überhänger mit ihrem Kronenbereich innerhalb des Knicks und damit deutlich außerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete befinden, kann hier eine Schädigung des Knicks ausgeschlossen werden. Zum südwestlich gelegenen Knick sind die Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen größer gewählt, da hier die Überhänger einen deutlich größeren Kronendurchmesser besitzen.

Für das gesamte Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind daher grundsätzlich zulässig, da dies gegebenenfalls für einige Betriebe notwendig ist. Die Grenzabstände nach LBO sind jedoch einzuhalten.

5.4 Verkehr / Straßenverkehrsflächen

Die zukünftig notwendigen Flächen für die verkehrliche Weiterentwicklung der bestehenden Straße Op de Wisch nach Südwesten werden 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“ über den Waldweg zu gewährleisten, wird hier 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.



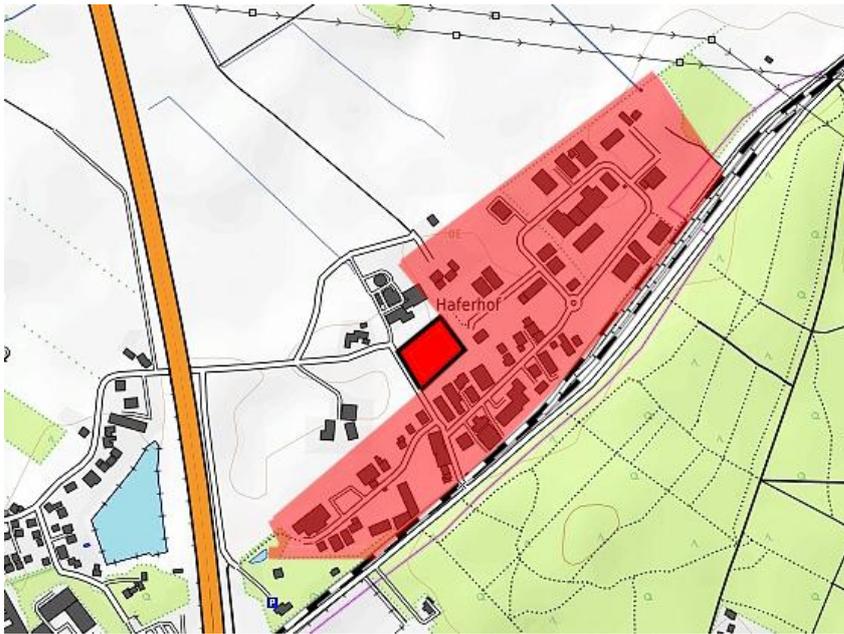
Bisherige verkehrliche Erschließungsstruktur (ohne Maßstab)



Zukünftige verkehrliche Erschließungsstruktur (ohne Maßstab)

Die Gemeinde Ellerau geht davon aus, dass aufgrund der sehr geringen Flächengröße der Erweiterung des Gewerbegebietes - Ost keine merkbaren negativen Auswirkungen auf die überörtliche Verkehrssituation gegeben sind. Die Flächen- bzw. Größenverhältnisse zeigt die nächste Planskizze unten:

Die Gesamtfläche des bisherigen, bestehenden Gewerbegebietes-Ost (in der Planskizze hellrot eingefärbt) beträgt ca. 21,2 ha, die Erweiterungsfläche des hier behandelnden Bebauungsplanes umfasst ca. 1,3 ha (in der Planskizze dunkelrot eingefärbt) und hiervon ca. 0,9 ha gewerbliche Bauflächen.



Bisheriges Gewerbegebiet (hellrot hinterlegt) und gewerbliche Erweiterung (dunkelrot hinterlegt), (ohne Maßstab)

Um einen zu starken Anstieg des Verkehrs zu verhindern, ist darüber hinaus durch entsprechende Festsetzungen eigenständiger Einzelhandel (mit Ausnahme von Autohäusern) weitgehend im Plangebiet ausgeschlossen. Ebenso unzulässig sind sonstige Einrichtungen und Nutzungen mit erhöhtem Kundenverkehr, wie Tankstellen und Vergnügungsstätten.

5.5 Grünordnung

Der südöstliche sowie der südwestliche Plangebietsrand ist geprägt durch Knicks. Diese sollen auch weitgehend erhalten werden.

Insbesondere der Knick entlang des Waldweges ist durch seine Überhälter markant ausgeprägt. Da hier, vom Waldweg aus, Pflegemaßnahmen durch die öffentliche Hand möglich sind, wird der Gesamtbereich dieses Knicks als öffentliche Grünfläche und zum Erhalt ausgewiesen, die mächtigen Überhälter werden zusätzlich zum Erhalt festgesetzt. Damit wird auch ein räumlicher Abschluss der gewerblichen Entwicklung nach Südwesten in markanter Form und eine intensive Eingrünung der neuen Gewerbegrundstücke in diesem Bereich gewährleistet.

Ein kleiner Abschnitt ohne Knickwall im Waldweg wird hier nicht zum Erhalt festgesetzt (unter Beibehaltung der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche) um hier im Notfall Überfahrmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr etc. zu ermöglichen.

Aufgrund der verkehrlich notwendigen Überfahrt von der geplanten Erschließungsstraße zum Waldweg, muss hier der bestehende Knick in einer Breite von ca. 12,0 m für die verkehrliche Anbindung weichen. Dies wird explizit im Umweltbericht sowie in der Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung dargestellt und berücksichtigt.

Der Knick entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze wird zukünftig nicht nur im Südosten, sondern auch im Nordwesten von privaten Gewerbebebietsflächen umschlossen. Eine Pflege durch die öffentliche Hand (Gemeinde Ellerau) kann hier somit nicht mehr gewährleistet bzw. durchgeführt werden. Entsprechend muss dieser Knick entwidmet werden, der Gesamtbereich wird daher (bis auf die 2 x 4,0 m breiten Überfahrtsbereiche) als private Grünfläche und der Bereich des Knicks selbst zum Erhalt festgesetzt. Der südöstliche Bereich des Knickwalls ist gleichzeitig eine Böschungskante eines Entwässerungsgrabens - hier sind Pflegemaßnahmen und Instandsetzungsarbeiten zulässig.

Aufgrund des angestrebten ökologischen Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwasser sind, in Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Bad Segeberg, Maßnahmen erforderlich um insbesondere (nach Umsetzung der Planung) größere Verdunstungsflächen zu gewährleisten. Aus diesen Grund werden Dachbegrünungen für mind. 50 % Flächenanteil der zukünftigen Dachflächen festgesetzt sowie die Pflicht der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet - dies gilt sowohl für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen wie auch für die privaten Grundstücksflächen.

5.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO

Auch für Festsetzungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung) gilt grundsätzlich das Gebot der planerischen Zurückhaltung. Zur Minderung negativer Auswirkungen durch neue bauliche Anlagen ist es jedoch erforderlich, gewisse Mindestanforderungen im Bebauungsplan zu formulieren. Hierzu werden gemäß § 84 der Landesbauordnung (LBO) örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan erlassen.

5.6.1 Werbeanlagen

Um optische Beeinträchtigungen zu minimieren sind über die Traufe hinausragende Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnen unzulässig. Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig.

6. Erschließung

6.1 Strom, Gas, Telekom, Frisch- und Abwasser

In den Straßen Beim Haferhof, Butenring und Op de Wisch sind die 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 anfallende Schmutzwasser aus der Gewerbegebietserweiterung kann hierbei über eine Erweiterung der vorhandenen Druckrohrentwässerung schadlos in das System der Kommunalbetriebe Ellerau abgeleitet werden.

6.2 Umgang Oberflächenwasser

Das im Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Gleiches gilt für das von den öffentlichen Straßen abfließende Oberflächenwasser, das in straßenbegleitenden Mulden zur Versickerung gebracht wird.

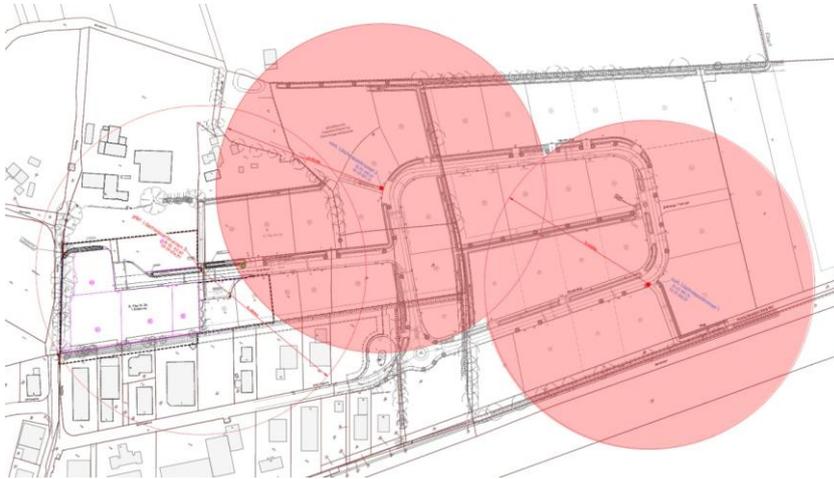
Das Baugrundgutachten („Orientierende geotechnische Stellungnahme“, vom 08.12.2023, Verf. Egbert Mücke, Ingenieurbüro für Geotechnik) sowie die Entwässerungsplanung - „Wasserwirtschaftlicher Begleitplan“, Erläuterungsbericht, Verf. IBS Ingenieurbüro für Tief- und Verkehrswegebau, Kiel - liegen in der Zwischenzeit vor. Hierbei bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Versickerung. Im Plangebiet überwiegen anstehende Sande, die als gut durchlässig bewertet werden. Aufgrund des Grundwassers und des erforderlichen Abstandes zwischen Unterkante Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand $\geq 1,00$ m ist allerdings von Einschränkungen auszugehen bzw. werden zusätzliche Maßnahmen (z. B. Geländeaufhöhungen vorwiegend im Bereich der Senken) je nach Tiefenlage der Versickerungsanlagen notwendig.

Um die Verdunstungsrate zu erhöhen sind mind. 50 % Flächenanteil der zu errichtenden Dächer der zukünftigen baulichen Anlagen zu begrünen. Dies reduziert auch das anfallende Oberflächenwasser, das zur Versickerung gebracht werden soll.

6.3 Löschwasserversorgung

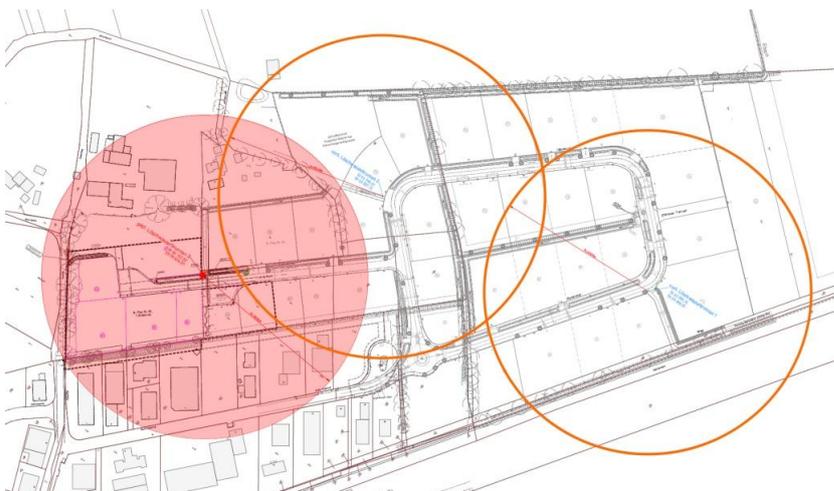
Im Zuge der Erschließung B-Plan 24 sind seinerzeit 2 Löschwasserbrunnen hergestellt worden. Die beiden vorhandenen Brunnen sind im anliegenden Lageplan dargestellt. Die beiden Brunnen sind für 48 m³/h auf 2 Stunden ausgelegt. Seitens der Stadtwerke Quick-

born wurden seinerzeit aus dem Trinkwassernetz ebenfalls mindestens 48 m³/h für die Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellt. Im jetzigen B-Plan 24 besteht somit ein Grundschutz von 96 m³/h für 2 Stunden. Sofern Objekte (Gebäude) innerhalb des B-Plans Nr. 24 einen höheren Brandschutz benötigen, so ist dieser im Zuge des zusätzlichen Objektschutzes auf dem jeweiligen Grundstück vorzuhalten.



Löschwasserbrunnen im bestehenden Gewerbegebiet, ohne Maßstab

Die Entfernung vom vorhandenen Löschwasserbrunnen 2 bis zum letzten neuen Grundstück in der Erweiterung ist mit ca. 300 m bis 350 m allerdings zu weit. Daher wird die Gemeinde mit der Erschließungserweiterung einen zusätzlichen 3. Löschwasserbrunnen herstellen. Im oben dargestellten Lageplan ist dieser als Vorschlag von uns verortet worden. Mit dem zusätzlichen Löschwasserbrunnen ist die Löschwassergrundversorgung dann auch in der Erweiterungsfläche mit bis zu 96 m³/h auf 2 Stunden sichergestellt. Darüber hinaus sind die Löschwassermengen (falls erforderlich) dann wieder im Zuge des Objektschutzes auf dem jeweiligen Grundstück vorzuhalten.



Neuer Löschwasserbrunnen für die Löschwasserversorgung des Planbereichs der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24, ohne Maßstab

7. Erschließungskosten

Der Gemeinde Ellerau entstehen durch die Aufstellung des B-Plans Planungskosten (Bauleitplanung, Erschließungsplanung, 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.

8. Sonstiges

8.1 Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten

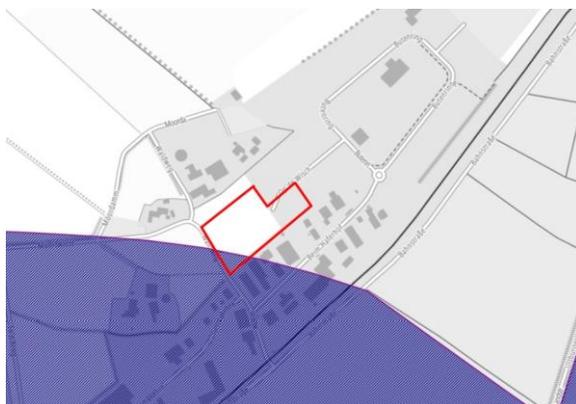
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen oder Altstandorte im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten aus früheren Nutzungen im B-Plan-Gebiet liegen nicht vor. Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von schädlichen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

Nach den Untersuchungsergebnissen der potentiellen Aushubböden nach ErsatzbaustoffV mit Zuordnungswerten von BM-F2 / BG-F2 ist ein wirtschaftlicher Mehraufwand für die Abfuhr bzw. Entsorgung der Aushubböden zu erwarten. Der Parameter Zink im Schütteleulat in erhöhter Konzentration festgestellt. Es ist jedoch zu prüfen, ob dieser alleinig als einstufigsrelevant zu beurteilen ist oder ob die Ergebnisse eine natürliche Konzentration in den anstehen Böden widerspiegeln.

Für eine sinnvolle und wirtschaftliche Verwertung werden eine Kontaktaufnahme mit der Behörde und eine Abstimmung mit dem Entsorger empfohlen.

Nach den Untersuchungsergebnissen der Oberböden nach BBodschV sind die Vorsorgewerte nicht überschritten worden.

8.2 Trinkwassergewinnungsgebiet



Lage des Trinkwassergewinnungsgebiets (blau) und Lage des Plangeltungsbereichs des B-Planes (rot umrandet) (ohne Maßstab)

Der südliche Bereich des B-Plangebietes befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet des Wasserwerks Quickborn (Fassung West). Der betroffene 2. Grundwasserleiter wird durch eine Deckschicht aus Lehm und Mergel bis in eine Tiefe von ca. 15 m unter Gelände geschützt. Diese Deckschicht darf nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis durchteuft werden, z.B. für Tiefgründungsmaßnahmen.

8.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Archäologischen Interessensgebiet.

Auffälligkeiten im Untergrund können jedoch aus archäologischer Sicht 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.

8.4 Kampfmittel

Da im Gebiet des Bebauungsplanes 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.

9. Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt für den Entwurf des Bebauungsplanes noch als eigenständiges Dokument vor. Dieser wird für die Vorlage der Fassung für den Satzungsbeschluss in die Begründung zum Bebauungsplan integriert werden.