

Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 a einschließlich aller seiner rechtskräftigen Änderungen

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 a einschließlich aller seiner rechtskräftigen Änderungen für den Bereich der Straßen Deutsch-Ordens-Straße, Küstriner Straße, Schneidemühler Straße, Brandenburger Straße, Dresdener Straße, Berliner Straße, Potsdamer Straße, Döbernstraße, Danziger Straße, Memeler Straße, Königsberger Straße, Stettiner Straße, Marienburger Straße und Breslauer Straße mit ihrer Bekanntmachung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufhebungssatzung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Aufhebungssatzung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planerische Zielsetzung:

Das Plangebiet liegt im Norden des Gemeindegebietes der Gemeinde Hohenlockstedt und weist eine Größe von ca. 45,5 ha auf. Konkret handelt es sich um den Bereich der Straßen Deutsch-Ordens-Straße, Küstriner Straße, Schneidemühler Straße, Brandenburger Straße, Dresdener Straße, Berliner Straße, Potsdamer Straße, Döbernstraße, Danziger Straße, Memeler Straße, Königsberger Straße, Stettiner Straße, Marienburger Straße und Breslauer Straße.

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 4 a und seine rechtskräftigen Änderungen lassen durch ihre teils nicht mehr zeitgemäßen und zurückhaltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung einen nur geringen Spielraum für neu hinzukommende bauliche Anlagen zu. Modernisierungs- und Erweiterungsabsichten stoßen an ihre Grenzen. Ziel der Planung ist u. a. auch der Erhalt des Waldes zwischen den Straßen Danziger Straße, Stettiner Straße, Deutsch-Ordens-Straße und Breslauer Straße und eine Bewertung der Grundstücke nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB und damit die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung.

Das Plangebiet dieser Aufhebungssatzung ist im Flächennutzungsplan überwiegend als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt.

Maßgebliche Umweltbelange:

Im Rahmen der Aufhebungssatzung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Plangebiet ist bereits, bis auf die Waldflächen, nahezu vollständig bebaut. Im Plangebiet und angrenzend befinden sich Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG. Die Aufhebungssatzung bereitet keine zusätzliche Bodenversiegelung bzw. einen damit verbundenen Landschaftsverbrauch vor. Einer unerwünschten Verdichtung wird mit der Aufhebung des Bebauungsplanes und seinen rechtskräftigen Änderungen entgegengewirkt. Maßvolle Nachverdichtungen sind im Rahmen des Einfügungsgebotes möglich. Es wird zukünftig eher weniger versiegelt, da die Waldfläche nicht mehr als 'Reines Wohngebiet' (WR) überplant ist und als Wald erhalten wird. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen und der regulären Beteiligung sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von vier Stellen und im Rahmen der regulären Beteiligung sind Hinweise und Anregungen von ebenfalls vier Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

Kreis Steinburg

Seitens der Kreisplanung und der Unteren Naturschutzbehörde wurde die mit der Umwidmung einhergehende Förderung der qualitativen Innenentwicklung bei gleichzeitigem Erhalt des Waldstückes innerhalb des Wohngebietes begrüßt.

Die Bauaufsicht sprach an, dass durch den Wegfall der Festsetzungen u. a. die nachbarschützende Wirkung verloren gehen könnte. Im Rahmen der planerischen Abwägung müsse das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Es scheint vertretbar, dass nach über 50 Jahren sich die städtebaulichen Ziele der Gemeinde für das hiesige Gebiet geändert haben. Gleichzeitig entsprechen die damaligen Festsetzungen nicht mehr den heutigen Bauwünschen. Daher wäre ein starres Festhalten an nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen wenig förderlich zur Weiterentwicklung des Gebietes. Eine kontinuierliche attraktive Weiterentwicklung ist zwingend erforderlich. Aufgabe der Gemeindevertretung ist es, die Gemeinde im Sinne ihrer Bürger weiterzuentwickeln. Grundsätzlich gilt künftig § 34 BauGB und das Gebot des Einfügens. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Archäologisches Landesamt

Hingewiesen wurde auf § 15 DSchG zum evtl. Auffinden von Kulturdenkmälern bei Erdarbeiten.

50Hertz Transmission GmbH

Die 50Hertz Transmission GmbH teilte mit, dass sich weder Anlagen des Unternehmens im Plangebiet befinden noch geplant seien.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH verwies darauf, dass sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Plangebiet befinden. Diese seien im Rahmen konkreter Objektplanungen zu berücksichtigen.

LLUR

Vom LLUR wurde mitgeteilt, dass Teile des B-Plans, insbesondere die Königsberger Straße, entgegen der tatsächlichen einem Wohngebiet entsprechenden Bebauung als Mischgebiet ausgewiesen sei. Bei einer Aufhebung des B-Plans wäre somit hinsichtlich des Immissionsschutzes für die zukünftige Entwicklung auch benachbarter Betriebe, insbesondere für das nördlich gelegene Transportbetonwerk, die tatsächliche Bebauung (allgemeines Wohngebiet) zu Grunde zu legen. Für das bestehende Transportbetonwerk nördlich der Ridderser Straße gäbe es ein schalltechnisches Gutachten. Demnach würden in der Königsberger Straße entsprechend dem beantragten und genehmigten Tagbetrieb auch bei einer Berücksichtigung als allgemeines Wohngebiet wie auch im Hinblick auf die als reines Wohngebiet ausgewiesene Danziger Straße die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm

um jeweils mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Die Hinweise werden im Rahmen der künftigen Entwicklung beachtet.

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Das Plangebiet ist ganz überwiegend bebaut. Nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen verhindern allerdings heute eine Flexibilisierung vor dem Hintergrund baulicher Modernisierungs- und Erweiterungsabsichten. Einzelne baugestalterische Festsetzungen erfüllen nicht die Anforderungen an das Bestimmtheitsgebot. In der Praxis hat sich durchgesetzt, dass durch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder durch einfaches Dulden auch modernere Gestaltungswünsche regelmäßig ermöglicht wurden. Dadurch aber ist das in die Fortgeltung des Bebauungsplanes gesetzte Vertrauen seiner Schutzwürdigkeit genommen, was aufgrund der eingetretenen tatsächlichen Entwicklung zur Funktionslosigkeit zumindest einzelner Festsetzungen, wenn nicht sogar des Bebauungsplanes als solchem, geführt hat. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 a und seinen rechtskräftigen Änderungen ist nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung für die Beurteilung von Bauvorhaben § 34 und das Gebot des Einfügens maßgeblich. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Aufhebung wird ebenfalls ein Waldabschnitt, der ursprünglich für eine bauliche Inanspruchnahme vorgesehen war, erhalten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenlockstedt hat die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 a und seinen rechtskräftigen Änderungen für den Bereich der Straßen Deutsch-Ordens-Straße, Küstriner Straße, Schneidemühler Straße, Brandenburger Straße, Dresdener Straße, Berliner Straße, Potsdamer Straße, Döbernstraße, Danziger Straße, Memeler Straße, Königsberger Straße, Stettiner Straße, Marienburger Straße und Breslauer Straße in ihrer Sitzung am 27. März 2024 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Hohenlockstedt, den

.....
Wolfgang Wein
(Bürgermeister)