



BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT, KREIS STEINBURG , ÜBER DIE 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11

FÜR EINEN TEILBEREICH AN DER ECKE BREITE STRASSE (K 46)/ DEUTSCH-ORDENS-STRASSE

BEARBEITUNG : 17.11.1998/25.01.1999

SCHRABISCH + BOCK
FREISCHAFFENDE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699-0 FAX 0431 63939

GEÄNDERT : 16.03.1999

1. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für einen Teilbereich der Ecke Breite Strasse (K 46)/ Deutsch-Ordens-Straße erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr-, Bauwesen und Infrastruktur vom 01.12.1998.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

2. Lage ,Größe und Situation des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 sowie derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich liegt im mittleren westlichen Siedlungsbereich, Ecke Deutsch-Ordens-Straße/Breite Straße, der Gemeinde Hohenlockstedt. Er ist ca. 1,1 ha groß und wird z.Z. von dem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb als Freilager, Stellplatzfläche etc. genutzt.

Die Umgebung ist geprägt durch die gewerbliche Nutzung der angrenzenden Bebauung sowie durch Straßenverkehrsflächen. Eine nennenswerte Topographie ist nicht vorhanden.

3. Vorgaben aus der vorbereitenden Bauleitplanung und anderen übergeordneten Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan bzw. die in Aufstellung befindliche Neuaufstellung des F-Planes weist für v.g. Geltungsbereich ein Industriegebiet bzw. gewerbliche Bauflächen aus.

3.2 Wasserschutzgebiet

Voraussichtlich wird sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes künftig innerhalb des Wasserschutzgebietes Hohenlockstedt befinden. Dieses ist jedoch planerisch noch nicht festgestellt, so daß eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan derzeit noch nicht möglich ist.

4. Anlaß und Erfordernis dieser 1. Änderung

Geplant ist, in dem v.g. Geltungsbereich entsprechend der örtlichen Nachfrage ein Gebäude mit der Nutzung 'Lebensmitteleinzelhandel' zur besseren Versorgung der Gemeinde mit Lebensmitteln und anderen Waren und Gütern des täglichen Bedarfs zu errichten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 weist für den südlichen Teil des Geltungsbereiches Stellplatzflächen bzw. im nördlichen Bereich Bauflächen mit zwei- bis viergeschossiger Ausnutzung (Traufhöhe: 7,00 m - 14,00 m) aus. Da aus diesen rechtskräftigen Satzungsvorgaben das geplante Vorhaben nicht entwickelbar ist, besteht das Erfordernis, die 1. Änderung aufzustellen.

5. Geplante Nutzung und Festsetzungen

Entsprechend v.g. geplanter Nutzung wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen, wobei gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung 'Vergnügungsstätten' aus städtebaulichen sowie Nachbarschutz- und Milieugründen (Schulweg etc.) nicht zulässig ist. Erfahrungsgemäß ist als negative Begleiterscheinung von Vergnügungsstätten in vielen Fällen eine Verwahrlosung des Umfeldes aufgrund der Anonymität der Besucher zu beobachten.

Die maximal zulässige Gebäudegrundfläche ist aus ortsmaßstäblichen Gründen auf 1.000 m² begrenzt bei einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 800 m². Festgesetzt ist maximal ein (1) Vollgeschoss, da einerseits hiermit eine homogene Einfügung in das Ortsbild erreicht wird, andererseits weitere Geschosse im Nutzungskonzept des geplanten Gebäudes auch nicht vorgesehen sind. V.g. Gründen zufolge ist ein Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung zwischen 18° und 38° geplant.

Im südlichen Geltungsbereich ist eine Fläche für ca. 80 PKW-Stellplätze festgesetzt, deren Befestigungen aus ökologischen Gründen nur in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen sind.

Die Gebäudegestaltung entspricht dem gehobenen Standard in der Gemeinde. Die Materialien beschränken sich deshalb auf rotbraunes Sichtmauerwerk für die Fassaden sowie rote Pfannendeckung für die Dachflächen.

6. Grünordnung

Der gesamte Geltungsbereich ist zur Zeit größtenteils versiegelt. Insofern entsteht durch v.g. Planung kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne. Im Teil B: TEXT werden Festsetzungen dahingehend getroffen, daß die Befestigungen der Stellplätze nur in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen sind sowie, daß die Pflanzflächen nur mit heimischen Gehölzen bzw. Pflanzen zu bepflanzen sind. Hierdurch werden grünordnerische Belange in dem Maße wie notwendig berücksichtigt.

7. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Straßen Deutsch-Ordens-Straße und Breite Straße vorhanden.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nur auf privatrechtlicher Basis vorzunehmen.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.03.1999.

Gemeinde Hohenlockstedt, den 7. Mai 1999

- Der Bürgermeister -

[Redacted Signature]
(Bürgermeister)

