

Auszug aus der Norddeutschen Rundschau vom 25. Oktober 1997

Bekanntmachung Nr. 50 der Gemeinde Hohenlockstedt

Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ortszentrum“ der Gemeinde Hohenlockstedt für den Bereich der Breiten Straße (K 46), der Straße „Am Markt“, der Helgolandstraße und der Kieler Straße (L 121)

Für den von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 12. 6. 1997 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 17 „Ortszentrum“ der Gemeinde Hohenlockstedt für den Bereich der Breiten Straße (K 46), der Straße „Am Markt“, der Helgolandstraße und der Kieler Straße (L 121), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist das Anzeigeverfahren nach § 11 (3) BauGB durchgeführt worden.

Der Herr Landrat des Kreises Steinburg hat mit Verfügung vom 8. 10. 1997, Az.: 614-6120-03-III.1-318, erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Dieses wird hiermit bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit Beginn des 26. 10. 1997 in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Gemeindeverwaltung Hohenlockstedt, Kieler Str. 49, Zimmer K 1, 25551 Hohenlockstedt, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 (1), Satz 1 Nr. 1 und 2, BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 (1) BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ist eine Bebauungsplansatzung oder eine sonstige städtebauliche Satzung nach dem Baugesetzbuch oder nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung oder von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung zustandegekommen, so ist die Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist (§ 4 (3) der Gemeindeordnung).

Hohenlockstedt, den 20. 10. 1997

(L. S.)

Gemeinde Hohenlockstedt
Der Bürgermeister
gez. Blaschke

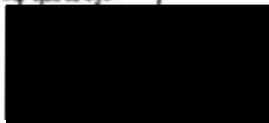
Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 25. 10. 1997

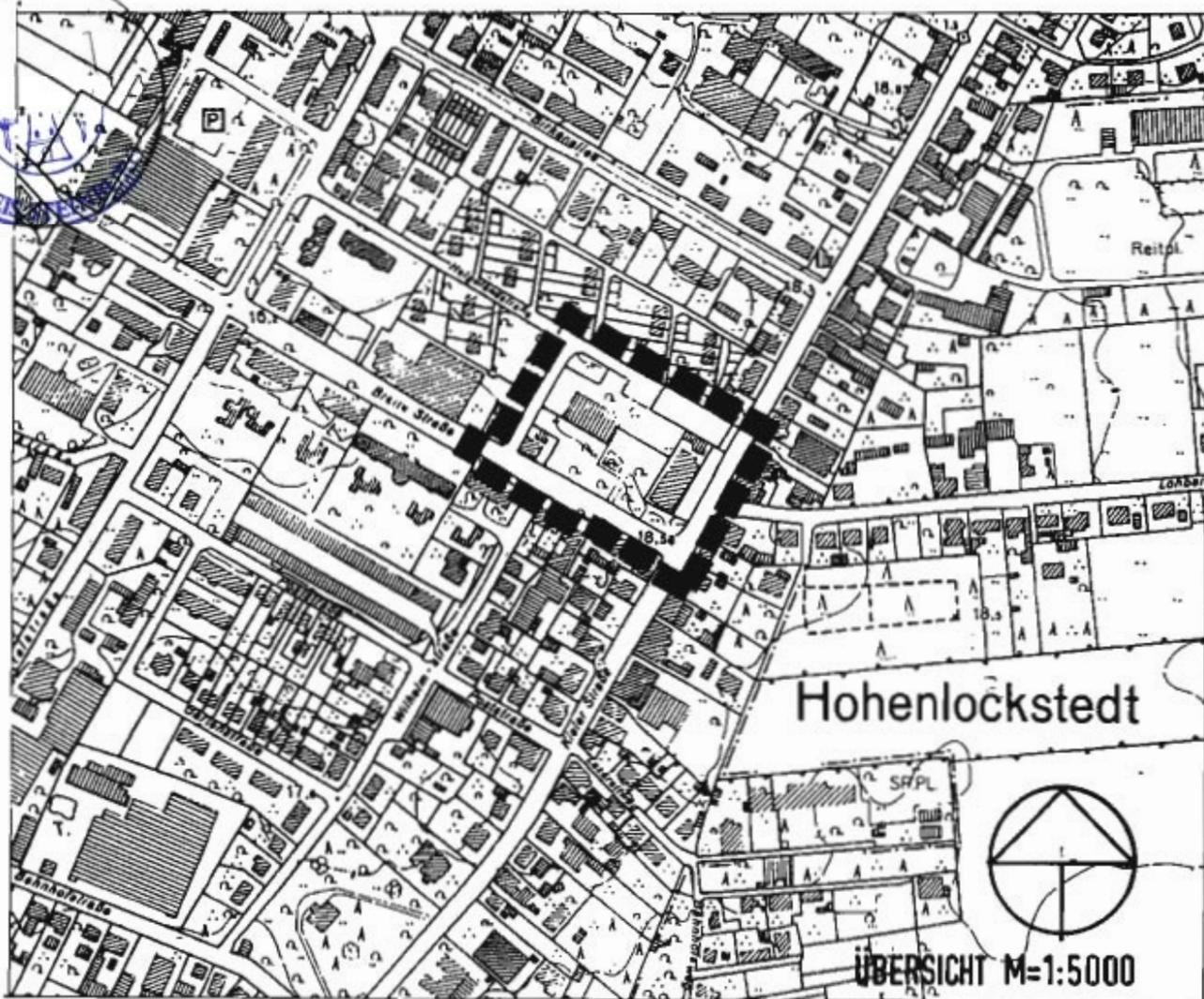
Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift (Ablichtung usw.) mit dem Original in der Norddeutschen Rundschau wird hiermit amtlich beglaubigt.

Die Beglaubigung dient der Vorlage bei der Anzeige- bzw. Genehmigungsbehörde.

Hohenlockstedt, den 27. Okt. 1997

Gemeinde Hohenlockstedt
Der Bürgermeister
In Auftrage





BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT, KREIS STEINBURG, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "ORTSZENTRUM"

FÜR DEN BEREICH DER BREITEN STRASSE (K 46), DER STRASSE „AM MARKT“, DER
HELGOLANDSTRASSE UND DER KIELER STRASSE (L 121)

BEARBEITUNG: 03.12.1996

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

PAPENKAMP 57 · 24114 KIEL · FON 0431 / 6 35 50, 67 49 55 · FAX 6 39 39

GEÄNDERT: 13.12.1996 , 02.04.1997 , 28.07.1997

1. Aufstellungsbeschuß

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 - Ortszentrum - für den Bereich der Breiten Straße (K 46), der Straße „Am Markt“, der Helgolandstraße und der Kieler Straße (L 121) erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **09.02.1989**.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

2. Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordwestlich des Einmündungsbereiches Breite Straße/Kieler Straße; er wird von den Straßen Am Markt, Helgolandstraße, Kieler Straße und Breite Straße begrenzt (s. Übersichtsplan i.M = 1:5000 auf der Planzeichnung).

3. Übergeordnete Planungen : Flächennutzungsplan

Dieser Bebauungsplan entwickelt sich aus der wirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilbereich T 3₁).

4. Anlaß der Planaufstellung

Folge der historischen Ortsentwicklung Hohenlockstedts ist das Nichtvorhandensein eines erkennbaren Ortszentrums:

- Militärlager (orthogonales Raster)
 - Versorgungszone (Linearstruktur der Kieler Straße)
- (s. Erläuterungsbericht zum Rahmenplan).

Unstrittiger Standort für ein Ortszentrum war immer der vorgenannte Geltungsbereich. Erste Planungen und Realisierungen wurden ca. ab 1968 vorgenommen (Bankengebäude an der Kieler Straße).

Im Zuge der städtebaulichen Sanierungsplanung, die mit dem städtebaulichen Rahmenplan ab ca. 1985 eingeleitet wurde, ist das Thema „Ortszentrum“ zu einem der wichtigsten Ziele der städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage der v.g. Planes genannt worden; die Begründung hierfür liegt u.a. in der notwendigen Identifizierung der Bevölkerung mit ihrem Ort.

5. Ziel der Planung

Ziel dieser Bauleitplanung ist es, gemäß Rahmenplanung die vorhandene Bebauung festzuschreiben und die folgend genannte geplante Bebauung zu ermöglichen.

5.1 Vorhandene Bebauung:

Die vorhandene Bebauung bzw. Flächen beinhalten folgende Nutzungen:

- Am Markt/Breite Straße (Breite Straße Nr. 4):

Erdgeschoß : Einzelhandelsgeschäft (Papierwaren etc),

Dachgeschoß: Wohnnutzung

- Am Markt/Helgolandstraße :

Supermarkt, ca. 750 m² Grundfläche mit ca. 600 m² Verkaufsfläche

- Soq. dritte Platzwand (Helgolandstraße 2 - 4):

Zweigeschossiger Verbindungsbau mit ausgebautem Dachgeschoß zwischen dem Gebäude an der Kieler Straße und dem Supermarkt mit Durchgang für die fußläufige Anbindung der nördlich angrenzenden Wohngebiete;

Erdgeschoß : ca. 370 m² gewerbliche Nutzfläche: Laden, Gaststätten ,
Obergeschoß u.

Dachgeschoß: ca. 550 m² Wohnnutzfläche .

- Kieler Straße Nr. 65a u. 65 b :

Zweigeschossiges Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach;

Erdgeschoß : zwei Geldinstitute, ca. 470 m² Nutzfläche,
Polizei, ca. 150 m² Nutzfläche,
öffentliches WC , ca. 30 m² Nutzfläche,

Obergeschoß : ca. 470 m² Wohnnutzfläche

- Freiflächen :

Park- und Stellplatzfläche mit Anlieferzonen, Markt, Grünfläche mit altem Baumbestand (Generalspark)

5.2 Geplante Bebauung:

In der Folge der Durchführung der Ortssanierung gemäß dem beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan ist in dem v.g. Geltungsbereich das Ortszentrum entstanden. Folgendes ist ergänzend geplant:

- Umgestaltung des Supermarktes mit geneigtem Dach und Vorbau mit Arkaden am Marktplatz; die Verkaufsfläche entspricht annähernd der zulässigen Grundfläche (750 m²) ,

- Erweiterung des Gebäudes Am Markt/Breite Straße auf die zulässige Grundfläche von 250 m² sowie die Möglichkeit einer Aufstockung,
- Umgestaltung und Neuordnung der Parkplatz-, Stellplatz- und der Anliegerflächen, s. Stellplatzzuordnung: 14 ST zugunst. d. nördlichen Marktplatzbebauung
23 ST zugunst. d. Supermarktes
6 ST zugunst. d. Kieler Straße Nr. 65
- Aufstellung der historischen Lageruhr an der Breiten Straße.
- Neubau eines „Symbolbaues“ auf dem Standort der „Alten Wache“.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Bebauung und Nutzung werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 7 BauNVO als Kerngebiet mit ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden und mit absoluten Grundflächen festgesetzt. Auch die Festsetzung der Dachform als Satteldach mit einer Neigung zwischen 30° und 48° und einer Deckung mit roten Pfannen ist geboten, um ortsbildstörende Dächer an diesem wichtigen Standort zu vermeiden. Gleiches gilt auch für die Unzulässigkeit von metallischen Farben für feste und bewegliche Rahmen aller Gebäudeöffnungen, da diese nicht dem Ortsbildcharakter entsprechen.

5.4 Ausgeschlossene Nutzung:

Gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten i.S.d. § 33 i der Gewerbeordnung aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

Hierbei wird auf den § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB hingewiesen, der die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- u. Landschaftsbildes zum Inhalt hat.

Die Zulassung vorgenannter ausgeschlossener Einrichtungen würde den städtebaulich-gestalterischen Zielvorstellungen, zu denen vorrangig die Entwicklung und Erhaltung des Ortszentrums durch Stärkung seiner zentralen Versorgungsfunktionen, die Maßstäblichkeit der Gebäude entsprechend den zum Teil vorhandenen gewachsenen Strukturen sowie der nachbarschaftlichen Bebauung, die Erhaltung der Wohnfunktion, eine Minimierung des Tages- und Nachtlärms sowie ein Gleichgewicht im sozialen Umfeld gehören, widersprechen.

Zudem würden dadurch boden- bzw. mietrechtliche Konsequenzen herbeigeführt werden, die dem geplanten Gebietscharakter inklusive seiner unmittelbaren Nachbarschaft nicht gerecht werden würden.

Vorgenannten Zielvorstellungen folgend sind deshalb nur solche Nutzungen zulässig, die die Erhaltung und Fortentwicklung eines eindeutigen Ortszentrums für die Versorgung der Gemeindemitglieder z.B. mit Gütern des täglichen Bedarfs, mit sozial-kulturellen Einrichtungen sowie Wohnnutzung gewährleisten.

6. Bodenordnung

Es müssen bodenordnenden Maßnahmen auf freiwilliger Basis durchgeführt werden. Diese beziehen sich ausschließlich auf Flächenaustausche, die der derzeitigen praktizierten und der geplanten Verkehrsflächennutzung (ruhender Verkehr) entsprechen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließungen gem. BauGB sind vorhanden. Die Umgestaltungen der Breiten Straße und der Kieler Straße sind im Zuge der Ortssanierung gemäß dem Gestaltungsplan des Rahmenplanes durchgeführt worden.

In Anlehnung an die vorhandene Gestaltung ist bei Neuanlagen für Flächen für den ruhenden Verkehr (Standflächen) als Oberflächenmaterial nur Betonpflaster oder Klinkerpflaster zu verwenden.

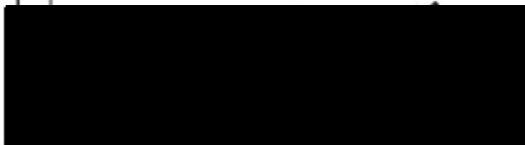
Bevor Bauvorhaben im Bereich der Elektro-, Gas- und Wärmeversorgungsleitungen durchgeführt werden, wird die Schleswig AG vor Baubeginn um Zustimmung gebeten.

Die vorgesehene Anpflanzung von Bäumen wird vor Baubeginn mit der Schleswig AG vor Ort abgesprochen, damit sichergestellt ist, daß Beschädigungen der Leitungen ausgeschlossen und erforderliche Verlegetrassen nicht unnötig eingeschränkt werden.

12. Juni 1997

Gebilligt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom
Hohenlockstedt, den - 8. Sep. 1997

Gemeinde Hohenlockstedt
Der Bürgermeister



.....
- Bürgermeister -

