

Kreis Stormarn
Gemeinde Hoisbüttel
Bebauungsplan Nr. 1
Baugebiet: Gewerbegebiet

Begründung:

Um die baulichte Entwicklung im Gemeindegebiet zu ordnen, hat die Gemeindevertretung für das Gewerbegebiet am 9.4.1959 einen Bebauungsplan aufgestellt, der rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan hat sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Durch der Gemeindevertretung wurde festgesetzt, daß der ursprünglich parallel zur Straße geplante 4-geschossige Block in Fortfall kommt. Dafür wurden 2 voneinander getrennte mit dem Gehäl zur Straße stehende 4-geschossige Blocks vorgesehen. Der linke Block wurde dabei etwas zurückversetzt und hat eine Schrägstellung erhalten. Eine Verbindung der beiden Baukörper soll durch eine Ladenzeile hergestellt werden. Durch die Teilung des Wohnblocks wird eine etwas lebhaftere Bauweise erreicht. Im übrigen fügen sich die jetzt vorgesehenen Baukörper architektonisch besser in das Ortsbild am Hochbahnhof ein. Außerdem ist die Gemeindevertretung mit dieser Planänderung einer Anregung der Landesdienststellen nachgekommen. Die weiter im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Nr. 1 getroffenen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen und sind sinngemäß anzuwenden.

Hoisbüttel, den 28. Juni 1963

J. Lauer
.....
(Bürgermeister)

Erläuterungsbericht

zum Durchführungsplan Hoisbüttel Nr. 1

Gewerbegebiet am Hochbahnhof

I. Gesetzliche und technische Grundlagen des Durchführungsplanes

Der vorliegende Durchführungsplan, der gemäß § 10 des Aufbaugesetzes vom 21. Mai 1949 aufgestellt worden ist, erstreckt sich auf einen Teil des Gebietes, welches die Gemeinde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 11. September 1951 zum Aufbaugesamt erklärt hat. Die Zustimmung zu dieser Erklärung wurde vom Herrn Sozialminister durch Erlaß vom 22. Nov. 1951 - IX - 7a - 638/50 - erteilt. In technischer Hinsicht ist der Durchführungsplan aus dem Wirtschaftsplan entwickelt worden, der am 25. April 1950 aufgestellt und durch den Erlaß des Herrn Sozialministers vom 16. Okt. 1953 - IX - 9 - 11/53 - als Aufbaugesamt genehmigt wurde. Hierbei ist eine Änderung des Aufbaugesamtes, die eine Umwidmung des bisherigen Wohngebietes als Gewerbegebiet vorsieht, berücksichtigt worden.

Zu diesem Erläuterungsbericht gehört als Bestandteil der Plan vom 20. März 1959, der die Aufschrift trägt "Gemeinde Hoisbüttel - Kreis Stormarn - Durchführungsplan Nr. 1 - Gewerbegebiet am Hochbahnhof - Maßstab 1 : 1000"

II. Das Durchführungsgebiet

Die Grenzen des Durchführungsgebietes sind in dem Plan durch einen violetten Farbstreifen kenntlich gemacht. Das Gebiet umfaßt die in der auf dem Plan angebrachten Liste verzeichneten Grundstücke, und zwar sowohl die bebauten wie die unbebauten Teile. Die im Gebiet liegenden, der Gemeinde gehörenden öffentlichen Flächen des sonstigen öffentlichen Bedarfs sind mit eingeschlossen.

III. Beteiligte Grundeigentümer.

Die Eigentümer der im Durchführungsgebiet liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich in dem Eigentümerverzeichnis auf dem Plan aufgeführt, welches gleichzeitig

auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen und die Flächengrößen enthält. Die Grenzen der Grundstücke sind in dem Plan mit einem gelben Farbstreifen umgeben. Neue Parzellengrenzen sind rot eingezeichnet, wegfallende Grenzen sind mit kleinen schrägen roten Kreuzen gekennzeichnet. Grundsätzlich sind die Parzellen privater Nutzung nicht mit Farbtönen angelegt, wegen der Gebäude siehe jedoch unter VII.

IV. Ausweisung der Verkehrs- und Erholungsflächen und der Flächen für den sonstigen öffentlichen Bedarf.

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind licht grau-blau, die neuen in rötlicher Färbung angelegt, wobei die neuen Bürgersteige durch einen Okerton gekennzeichnet sind. Erholungsflächen sind in diesem Gebiet nicht geplant.

V. Verkehrseinrichtungen

Sind nicht vorhanden und nicht geplant.

VI. Entwässerungs- und Versorgungsleitungen

sind in der geplanten Stichstraße vorgesehen. Ihre Lage ist jedoch noch nicht festgelegt.

VII. Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke

Die vorhandenen Gebäude sind durch schwarze Strichumrandung und rötliche Flächenfärbung dargestellt. Soweit sie abgebrochen werden sollen, ist die Fläche gelb angelegt. Von der geplanten Bebauung ist lediglich 1 Gebäude im östlichen Winkel des Durchführungsgebietes nach Umriß und Höhe festgelegt, wobei die Begrenzungslinien durch rote Striche, die Anzahl der Geschosse durch eine Zahl in rotem Kreis angegeben sind. Im übrigen ist eine genauere Umgrenzung von Baukörpern wegen der zu erwartenden Verschiedenartigkeit noch nicht möglich. Daher wurde nur die vordere, seitliche und rückwärtige Bebauungsgrenze durch einen unterbrochenen roten Strich festgelegt. Die Bebauung innerhalb dieses Gebietes ist für gewerbliche Nutzung gem. § 44 der Landesbauordnung vorgesehen, wobei die Anzahl der Geschosse auf maximal 2 festgelegt ist. Anstelle der

Zeile zwei
Geschosshöhe
in 4 (vier)
geändert.

2-geschossigen Bebauung kann auch eine höhere Bebauung - bis zu $\frac{4}{6}$ Geschossen - treten, wobei die Baumassen nach der kubischen Umrechnung zu ermitteln sind. Die grün angelegten Flächen sind als Vorgartenflächen gemäß der Einzelbestimmungen des folgenden Abschnittes zu behandeln. Die übrigen Flächen sind gemäß der Eintragung als Dauerwiesen und Weiden vorgesehen. Für die nördlich der Lottbek mit einem Gebäude besetzte Fläche ist keine Änderung geplant, so daß sie Hof bzw. Garten bleibt.

Die private Fläche zwischen dem eingetragenen Gebäude und der nach Hamburg führenden Straße ist als Verkehrsfläche für den Fußgängerverkehr teilweise zu pflastern, im übrigen als Vorgartenfläche zu behandeln, wobei auch Wageneinstellplätze vorgesehen werden können, wenn sie von der Hauptstraße nur durch eine Zufahrt von höchstens 3 m Breite zu erreichen sind.

VIII. Einzelheiten

1. Architektonische Gestaltung

Die Außenflächen aller Gebäude sind aus hellgelben Klinkern oder Vormauersteinen zu errichten, wobei einzelne Bauteile oder auch Baukörper in anderen Materialien ausgeführt sein können. Die Dachflächen sollen flach geneigt (unter 10°) sein. Schornsteine, auch Entlüftungsschornsteine müssen, wenn sie frei stehen oder die Dachfläche um mehr als 1 m überragen, aus Beton angefertigt oder aus hellgelben Klinkern gemauert werden. Metallrohre sind nicht zulässig.

2. Einfriedigung

Die Einfriedigung darf an den Straßenseiten nicht höher als 1 m sein. Sie soll möglichst aus einem aus hellgelben Steinen gemauerten Bankett von 30 cm Höhe und Pfeilern von einer Breite bis zu $2 \frac{1}{2}$ Steinen bestehen, die einen Abstand von ungefähr 4 - 5 m haben sollen. Die Abdeckung für Pfeiler und Bankett muß aus einer 5 cm dicken Betonschicht bestehen. Die Zwischenräume zwischen den Pfeilern sind möglichst durch rechteckiges Drahtgeflecht zu schließen.

3. Vorgartengestaltung

Die Vorgärten sind vorwiegend mit Rasenflächen, einzelnen Blumenbeeten und Sträuchern gärtnerisch anzulegen. Sie dürfen nicht mit überdachten Fahrradständern, Pförtnerhäusern oder dergl. besetzt werden.

4. Werbung

Jede Werbung, auch Hinweisschilder, soweit sie von der Straße eingesehen werden können, bedarf einer besonderen Genehmigung. Freistehende Schriften über der Dachfläche sind nur in Ausnahmefällen und bei eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen zulässig. Schilder, die nicht an Gebäuden angebracht sind, dürfen eine Größe von 1,50 x 2 m nicht überschreiten.

IX. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.

Die nach dem Aufbaugesetz durchzuführenden Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind im Flächennachweis des Planes bei den einzelnen Grundstücken aufgeführt.



Aufgestellt gem. § 10 des Aufbaugesetzes vom 21. 5. 1949 (GVOBl. für Schleswig-Holstein S. 93 u.f.)

..Holsbüttel....., den .9.4.1959..

Alteking

Beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 9.4.1959 mit der Maßgabe, dass

1. der das Ind. Gebiet abschließende Knick (Wallhecke) nicht entfernt, durchbrochen oder in sonstiger Weise verändert werden darf
2. die Geschosshöhe der zu errichtenden Bauten auf 4 (vier) begrenzt wird.

GENEHMIGT
 GEMÄSS ERLASS
 IX 3408-373/04-75 36
 VOM 4. 4. 19 59
 KIEL, DEN 4. 6. 19 59

Der Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein

1.4. Müller

KAT

Entwurf v. d. Gemarkung

Gemeinde Hoisbüttel
Kreis Stormarn
Bebauungsplan Nr. 1
- Gewerbegebiet am Hochbahnhof -

Begründung

Das vorhandene Gewerbegebiet am Hochbahnhof Hoisbüttel wurde auf Grund des mit Erlaß vom 4. Juli 1959 genehmigten Durchführungsplanes Nr. 1 erschlossen und aufgebaut. Bereits bei der Erstellung der Bauvorhaben auf den einzelnen Baugrundstücken stellte sich heraus, daß für mehrere Bauvorhaben Befreiungen von den Festsetzungen des Durchführungsplanes erteilt werden mußten bzw. Änderungen des Durchführungsplanes vorgenommen werden mußten. Außerdem wurde das Flurstück Nr. 2 bei der Aufstellung des Gebietes nicht mit erschlossen, obwohl die Erschließung wohl durch Verlängerung der an der neuen Erschließungsstraße liegenden Grundstücke im Bebauungsplan vorgesehen war. Die Fläche unmittelbar an der B 434 (Flurstück 7/16) ist bisher nicht bebaut worden, da nach den Vorstellungen des Grundstückseigentümers und auch der Gemeinde hier keine rein gewerbliche Nutzung vorgesehen werden sollte. Im Laufe der letzten Jahre ist die Trasse der Umgehungsstraße der B 434 seitens des Straßenbauamtes Lübeck soweit festgelegt, daß sie in den Bebauungsplan mit übernommen werden kann. Dadurch ergibt sich, daß im nördlichen Anschluß an das jetzige Gewerbegebiet noch zwei weitere Flächen für Gewerbebauten erschlossen werden können. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt an der Hochbahn eine mit einem Wohnhaus (Altbebauung) bebaute Fläche, die nach den Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 1 nicht weiter verwertet werden konnte.

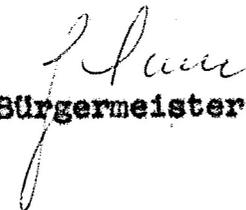
Aus den vorgenannten Gründen beschloß die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am *15. Sept. 1969* die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Bundesbaugesetz für den Geltungsbereich des Durchführungsplan Nr. 1 und gleichzeitig die Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. 1.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 sieht eine differenziertere Nutzung der einzelnen Bauflächen nach der tatsächlichen bzw. zum Teil auch nach der geplanten Nutzung vor. Außerdem werden in diesem Entwurf die Zufahrten zu einigen Baugrundstücken neu geregelt.

Die Erschließung des Baugeländes ist durchgeführt. Die Abwasserbe-
seitigung erfolgt über das Hamburger Sietnetz. Die Wasserversorgung
wird durch die Hamburger Wasserwerke vorgenommen, die Stromversorgung
erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs-AG. Mehr
Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, so daß der Gemeinde
keine Kosten erwachsen.

Beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung am 10. 12. 1970.....

Holsbüttel, den 10. 12. 1970.....


Bürgermeister