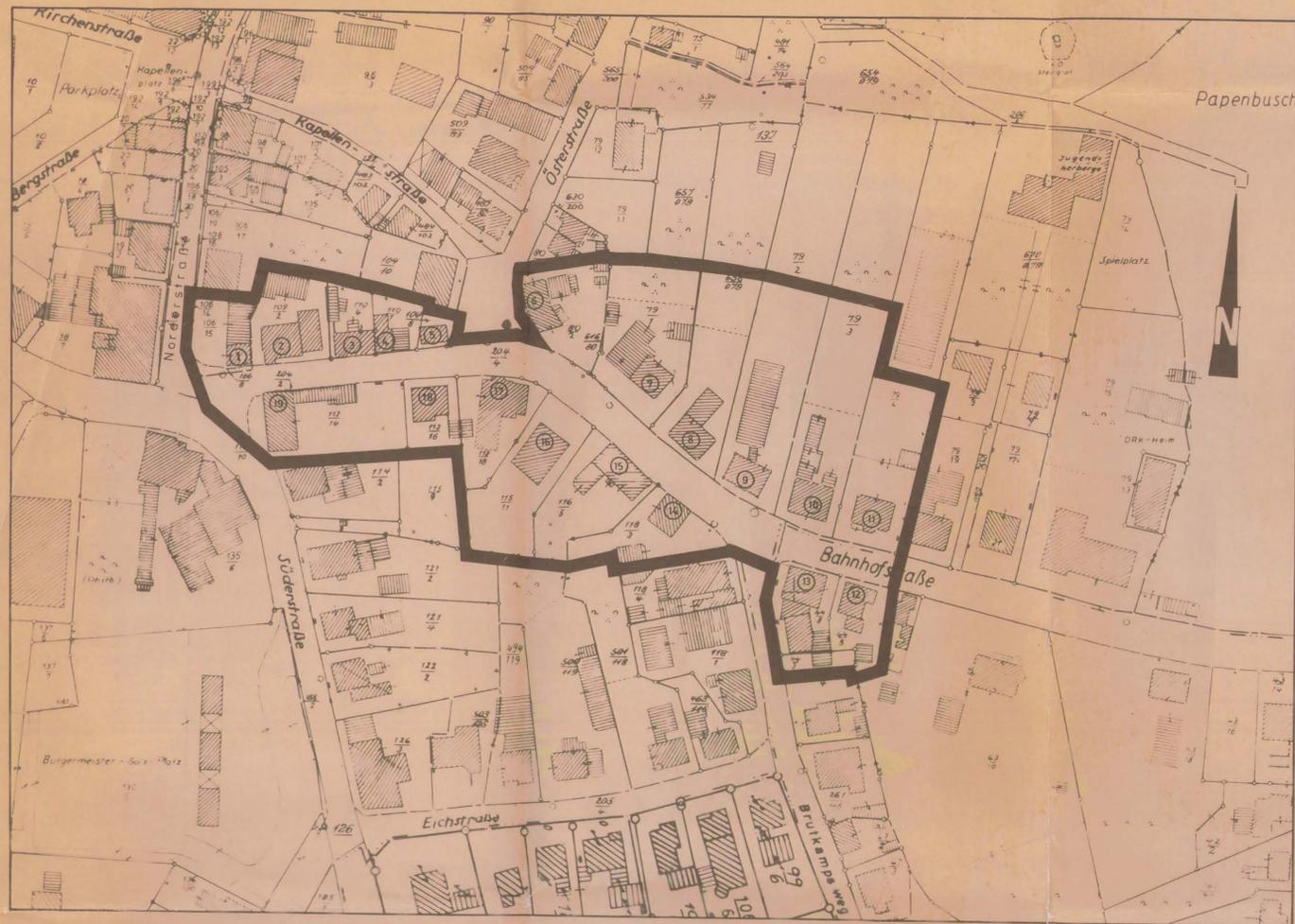


Lageplan Maßstab 1:1000



SATZUNG DER GEMEINDE ALBERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 FÜR DAS GEBIET "BEIDSEITIG DER BAHNHOFSTRASSE, VON DER ECKE NORDERSTRASSE / SÜDERSTRASSE BIS EINSCHLIESSLICH BAHNHOFSTRASSE 15"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16. Juli 1994 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet "beidseitig der Bahnhofstraße, von der Ecke Norderstraße / Süderstraße bis einschließlich Bahnhofstraße 15", bestehend aus dem Text, erlassen.

Es gilt die BauNVO 1977

Text

Innerhalb der im Lageplan im Maßstab 1 : 1000 dargestellten Fläche (Grundstück Nr. 1 - 19) wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.
In diesem Gebiet sind die nachfolgend aufgeführten Verwendungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO):

- Spielhallen im Sinne des § 33 Gewerbeordnung (Gew.O.),
- Betriebe und Einrichtungen, in denen pornographische Darstellungen angeboten werden,
- Cabarets,
- Nachtlokale,
- Bordelle,
- Feepshows.

1) Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06. April 1987. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06. April 1987 bis zum 26. April 1987 erfolgt.

Albersdorf, den 18. Juli 1988...
Bürgermeister

2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26. Oktober 1987 durchgeführt worden.

Albersdorf, den 18. Juli 1988...
Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04. Januar 1988 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Albersdorf, den 18. Juli 1988...
Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 06. Dezember 1988 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Albersdorf, den 14. Januar 1992...
Bürgermeister

5) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29. März 1989 bis zum 28. April 1989 während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 01. März 1989 bis zum 10. März 1989 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Albersdorf, den 14. Januar 1992...
Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 16. Juli 1991 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Albersdorf, den 14. Januar 1992...
Bürgermeister

7) Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Text, wurde am 16. Juli 1991 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16. Juli 1991 gebilligt.

Albersdorf, den 14. Januar 1992...
Bürgermeister

8) Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 26. Januar 1992 dem Landrat des Kreises Dithmarschen angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 27. April 1992 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Albersdorf, den 27. Januar 1992...
Bürgermeister

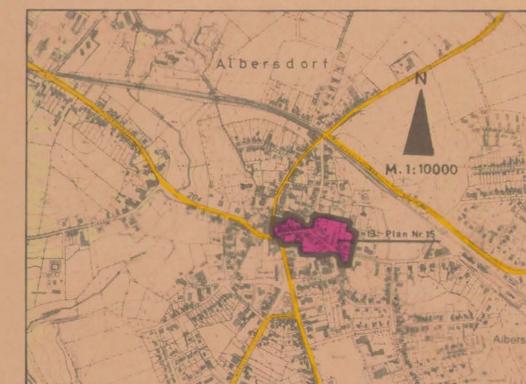
9) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Albersdorf, den 27. Januar 1992...
Bürgermeister

10) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 27. Januar 1992 bis zum 27. April 1992 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 245 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Pflichtigkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 27. April 1992 in Kraft getreten.

Albersdorf, den 27. Januar 1992...
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Albersdorf

Für das Gebiet "beidseitig der Bahnhofstraße, von der Ecke Norderstraße / Süderstraße bis einschließlich Bahnhofstraße 15"

B e g r ü n d u n g

zum einfachen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Albersdorf für das Gebiet "beidseitig der Bahnhofstraße, von der Ecke Norderstraße/Süderstraße bis einschließlich Bahnhofstraße 15"

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Albersdorf liegt im östlichen Teil Dithmarschens in einem landschaftlich schönen Abschnitt des Nordostseekanals an der B 204 im Fremdenverkehrsentwicklungsraum des Landesinnern.

Der anerkannte Luftkurort Albersdorf ist ländlicher Zentralort und hat zur Zeit rund 3.500 Einwohner.

Die Gemeinde ist bemüht, den immer mehr an Bedeutung gewinnenden Fremdenverkehr weiter zu entwickeln.

Verwaltungsmäßig gehört Albersdorf zum Amt KLG Albersdorf.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1:10000 und aus dem Lageplan im Maßstab 1:1000 zu entnehmen. Das Gebiet liegt östlich der B 204 im Ortskern, beidseitig der Bahnhofstraße.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die von dem Bebauungsplan betroffenen Grundstücke einschließlich des Postgrundstückes (Nr. 2) befinden sich im Privateigentum (s. Eigentümerverzeichnis).

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Käufer und Verkäufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

1.4 Notwendigkeit zur Planaufstellung und Planungsziele der Gemeinde

Der Bereich des einfachen Bebauungsplanes liegt im bebauten Ortskern des anerkannten Luftkurortes mit einer Struktur eines Mischgebietes, in dem das Wohnen und das Einzelhandelsgewerbe vorherrschen. Im Plangebiet sind rd. 20 Wohnungen und 15 Be-

6

triebe verschiedener Wirtschaftsbereiche - Einzelhandelsbetriebe, Geschäftsgebäude, sowie eine Poststelle und eine Tierarztpraxis - vorhanden. Das Plangebiet bildet einen großen Teil des Geschäftsbereiches im Zentrum von Albersdorf.

Das Gebiet ist entsprechend der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur als Mischgebiet nach der Baunutzungsverordnung einzustufen.

Das Ziel der Gemeinde ist, die vorhandene Wohn- und Gewerbestruktur im Ortszentrum - Teilbereich des festgelegten Sanierungsgebietes nach dem Städtebauförderungsgesetz - zu erhalten und damit die Versorgung der hiesigen Bevölkerung und der Gäste sicherzustellen.

Nach dem städtebaulichen Rahmenplan zum Städtebauförderungsprogramm beabsichtigt die Gemeinde im Zusammenhang mit den übrigen Sanierungsmaßnahmen langfristig ein zusammenhängendes Ortszentrum im Bereich des Knotenpunktes B 204/Süderstraße/Norderstraße (südlicher Abschnitt) und Bahnhofstraße (westlicher Abschnitt bis zu den Grundstücken Nr. 5 und 18) zu schaffen, wobei die Bahnhofstraße wegen ihrer Lage und großzügigem Profils als Kurstraße aufgewertet werden soll.

Im Bemühen der Gemeinde, die vorhandene Struktur im Ortszentrum zu erhalten und zu verbessern und insbesondere eine Verdrängung von Nutzungen für einen attraktiven Geschäftsbereich zu verhindern, beabsichtigt die Gemeinde, für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich bestimmte Nutzungen nicht zuzulassen:

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten

- Spielhallen im Sinne des § 33 Gewerbeordnung,
- Betriebe und Einrichtungen, in denen pornographische Darstellungen angeboten werden,
- Nachtlokale,
- Cabarets,
- Bordelle,
- Peepshows

werden entsprechend dem Text des Bebauungsplanes von der Nutzung ausgeschlossen (§ 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO).

Neben den vorgenannten nachteiligen Strukturveränderungen stellen die von der Nutzung ausgeschlossenen Vergnügungsstätten und -einrichtungen einen Störfaktor im Erscheinungsbild des Geschäftsbereiches dar und führen zu einem Absinken des geschäftlichen Niveaus und einem Verlust an Attraktivität auf den umliegenden Geschäftsbereich und insgesamt auf den immer mehr an Bedeutung gewinnenden Luftkurort Albersdorf.

Mit dem Ausschluß der Vergnügungsstätten will die Gemeinde verhindern, daß derartige Betriebe, die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus dem innerörtlichen Geschäftsbereich verdrängen. Diese Gefahr wird schon deshalb gesehen, weil sie nicht an die Ladenschlußzeiten gebunden und in der Lage sind,

höhere Mieten als die übrigen Betriebe zu bezahlen. Diese Betriebe stellen einen städtebaulichen Mißstand dar und wirken den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde entgegen.

Von diesen Betrieben und Einrichtungen werden weiterhin Störungen erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch die Besucher der Vergnügungsstätten selbst und durch den erhöhten Kfz-Verkehr, der durch die Einrichtungen in diesem Bereich, insbesondere in der Nachtzeit, herangezogen wird.

Zur Verwirklichung der vorgenannten Planungsziele sind keine weiteren Festsetzungen nach § 9 BauGB erforderlich. Die getroffenen Festsetzungen reichen aus, die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu ordnen.

Der vorliegenden Planung liegt der Gemeinde ein Antrag zur Nutzungsänderung eines bislang genutzten Geschäftshauses in eine Spielhalle auf dem Grundstück Nr. 7 vor.

Zur Sicherung der vorliegenden Planung hat die Gemeinde eine Veränderungssperre für den gesamten Bereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen. Im Plangebiet dürfen in der Zeit der Geltungsdauer der Veränderungssperre keine von den ausgeschlossenen Nutzungen genehmigt werden.

2. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan werden keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem BauGB erforderlich.

3. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des bebauten Baugebietes ist durch die vorhandenen Anlagen gesichert.

4. Erschließung

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke ist durch die verkehrsgerecht ausgebaute Bahnhofstraße gesichert.

Der Knotenpunkt B 204/Bahnhofstraße/Norderstraße stellt hinsichtlich des Verkehrs eine Gefahrenquelle dar.

Nach dem städtebaulichen Rahmenplan der Gemeinde Albersdorf ist langfristig eine Auflösung des Knotenpunktes vorgesehen. Die Norderstraße und die Bahnhofstraße sollen dann im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen als Fußgängerbereich bzw. verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Da die Sanierung des Verkehrs langfristig angelegt und gelöst werden soll, ist eine detaillierte Planung bislang nicht erfolgt.

5. **Kosten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 entstehen der Gemeinde keine Erschließungskosten.

Albersdorf, den 16. Juli 1991



J. J. J.
Albersdorf
Bürgermeister