

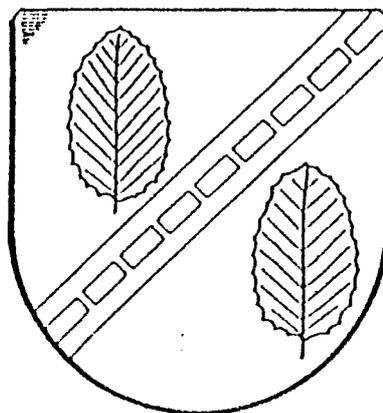
BEGRÜNDUNG

**ZUR
3. ÄNDERUNG**

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

DER

GEMEINDE BOOSTEDT



Planverfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 1, der Gemeinde Boostedt

Nachstehend wird der bisherige Ablauf des Bauleitplanverfahrens dargestellt:

- | | |
|---------------------|--|
| 14.12.1989 | Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 |
| 20.12.89-04.01.90 | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses |
| 26.02.90-16.03.90 | Darlegung und Anhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) |
| 28.03.90 | Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. |
| 21.03.90 | Entwurfs- und Auslegungsbeschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt. |
| 11.04.90 - 11.05.90 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB |
| 27.06.90 | Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt über die eingegangenen Bedenken und Anregungen. |
| 27.06.90 | Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt gem. § 10 BauGB |

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Planungsziel
4. Einzelfragen der Planung
 - a. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - b. Ruhender Verkehr
 - c. Baugestalterische Festsetzungen
 - d. Naturschutz und Landschaftspflege
5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Ver- und Entsorgung
8. Finanzierung

Begründung
zur
3. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 1
der
Gemeinde Boostedt

1. Rechtsgrundlagen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Boostedt wird gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 23.07.1979, Az.: IV 810a-512/111/60/11 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich der 3. Änderung ein "Allgemeines Wohngebiet" vor. Für das Plangebiet gilt bereits der Bebauungsplan Nr. 1 - Gooskamp - den der Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene mit Erlaß vom 29.01.1964, Az.: IX 310b-313/04-13.10(1) genehmigt hat.

Außerdem gibt es bereits eine erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, die der Landrat des Kreises Segeberg mit Erlaß vom 16.12.1975, Az.: IV 2/61.21 genehmigt hat, so wie eine zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, die ebenfalls vom Landrat des Kreises Segeberg mit Erlaß vom 27.07.1988 Az.: IV 2/61.21/2 genehmigt wurde. Diese beiden Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 1 betreffen das Gebiet der 3. Änderung nicht, ihre Festsetzungen gelten also unverändert weiter.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfaßt ein relativ kleines Gebiet an der Friedrichswalder Straße und dem Gooskamp. Für diesen Bereich treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 nach Rechtskraft der 3. Änderung außer Kraft.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfaßt die Grundstücke Friedrichswalder Straße 13 (24/3 und 35/28) und 17 (35/50), sowie das neue Grundstück Friedrichswalder Straße 19 (35/49) und die Flurstücke 35/32, 35/40 und 35/45 am Gooskamp, die an die Grundstücke Friedrichswalder Straße 17 und 19 südlich angrenzen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 8.170 qm und ist teilweise mit Einfamilienhäusern bebaut. Die übrigen Grundstücke werden gärtnerisch genutzt.

3. Planungsziel

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die Festsetzungen des alten ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1 den Darstellungen des Flächennutzungsplanes angepaßt. So wird für die seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 1 ohne Festsetzungen versehenen Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Ausnutzungsziffern und Baugrenzen ausgewiesen, um die hier in naher Zukunft anstehende Bebauung so zu regeln, daß sie sich der näheren Umgebung anpaßt.

Im südlichen Teilbereich der 3. Änderung wird auf einem noch unbebauten Grundstück ein Reines Wohngebiet festgesetzt, auf dem Geschößwohnungsbauten errichtet werden können. Auf diesem Grundstück sah der ursprüngliche Bebauungsplan die Anlegung eines Kinderspielfeldes und die Errichtung von Stellplätzen und Garagen für die anliegenden Geschößwohnungsbauten vor. Da diese beiden Nutzungen nicht mehr benötigt werden, sollte das noch unbebaute Grundstück anderweitiger Nutzung zugeführt werden.

Ein wesentlich größerer Kinderspielplatz ist im Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1 in zumutbarer Entfernung vorhanden, der den Bedarf des gesamten Bebauungsplanes Nr. 1 abdeckt, so daß kein weiterer Kinderspielplatz, der ohnehin nur auf einer kleinen Fläche festgesetzt war, errichtet zu werden braucht.

Auch die für die angrenzenden Geschoßwohnungsbauten auf dem fraglichen Grundstück festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind bereits an anderer Stelle errichtet worden.

4. Einzelfragen der Planung

a. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke entlang der Friedrichswalder Straße wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was der gesamten Nutzung entlang dieser Straße und den Immissionsbelastungen durch den Verkehr entspricht.

Die Ausnutzungsziffern sind entsprechend der näheren Umgebung sehr unterschiedlich festgesetzt. So lassen die geringen Grund- und Geschoßflächenzahlen so wie die I-geschossige, offene Bauweise nur kleinere Bauten auf dem Grundstück Friedrichswalder Straße 13 zu, weil die angrenzenden Grundstücke auch nur mit kleineren Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken bebaut sind. Die Nutzungsziffern wurden also so gewählt, daß sie sich in die nähere Umgebung einfügen. Auf diesem Grundstück könnte z.B. an die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses gedacht werden.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen sind auf der anderen Seite des Gooskamps auf den Grundstücken Friedrichswalder Straße 13 und 19 wesentlich höher, wobei sie nach Westen hin noch ansteigen. Auch diese Nutzungsziffern passen sich der näheren Um

gebung an, in der vorwiegend Geschoßwohnungsbauten vorhanden sind.

Die Nutzungsziffern von 0,30 und 0,90 und eine III-geschossige offene Bauweise auf dem Grundstück Friedrichswalder Straße 19 wurden deshalb festgesetzt, damit hier wirtschaftlich Geschoßwohnungsbauten errichtet werden können, für die noch großer Bedarf in der Gemeinde Boostedt vorhanden ist. Die Errichtung von Mietwohnungen ist aber nur wirtschaftlich, wenn genügend hohe Ausnutzungsziffern für das Grundstück gegeben sind. Die Nutzungsziffern wurden mit 0,30 und 0,90 so festgesetzt, daß zusätzlich zur III-geschossigkeit noch das Dachgeschoß ausgebaut werden kann.

Da die Flurstücke 35/45 und 35/40 weiter südwestlich an der Straße Gooskamp liegen und von den Lärmbelastungen, die durch den Straßenverkehr auf der Friedrichswalder Straße entstehen, nicht beeinträchtigt werden, ist dieses Grundstück entsprechend der umgebenden Nutzung als Reines Wohngebiet ausgewiesen worden. Es ist geplant, auch hier Geschoßwohnungsbauten zu errichten, um den vorhandenen Bedarf in der Gemeinde Boostedt abzudecken. Entsprechend wurden die Grund- und Geschoßflächenzahlen mit 0,25 bzw. mit 0,75 hoch angesetzt, zumal das gesamte Gelände mit einer III-geschossigkeit bebaut werden kann. Bei der Festsetzung der Nutzungsziffern mußte aber auch hier an die Wirtschaftlichkeit bei der Errichtung von Geschoßwohnungsbauten gedacht werden, die nicht zu klein ausfallen dürfen, da sich sonst die Anlage wirtschaftlich nicht trägt.

Da die Grund- und Geschoßflächenzahlen für dieses Grundstück so bemessen wurden, daß der Ausbau des Dachgeschosses bei III-geschossigkeit nur dann möglich ist, wenn die Grundflächenzahl nicht vollständig ausgenutzt wird, ist dafür Sorge getragen, daß das Gebäude auf diesem Grundstück nicht zu massiv und hoch wird, so daß es sich gut in die nähere Umgebung einfügen wird.

b. Ruhender Verkehr

Alle zum Bebauungsplangebiet gehörenden Grundstücke haben eine Belegenheit entweder zur Friedrichswalder Straße oder zum Gooskamp, die beide vollständig ausgebaut und erschlossen sind. Weitere Verkehrsplanungen werden daher in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht erforderlich.

Für das im Südwesten festgesetzte Reine Wohngebiet werden die notwendigen Stellplätze auf dem östlich angrenzenden Flurstück 35/32 als Gemeinschaftsstellplatz- bzw. Gemeinschaftsgaragenanlage festgesetzt, die eine festgelegte Zufahrt von der Straße Gooskamp her erhält. Diese Zufahrt mußte deshalb genau festgeschrieben werden, damit sie nicht in die Kurve, die die Straße Gooskamp kurz vor der Einmündung in die Friedrichswalder Straße beschreibt, gelegt wird, was zu Gefahrensituationen bei der Ausfahrt aus der Stellplatzanlage führen könnte. Durch die separate Festsetzung der Stellplätze auf gesondertem Grundstück bleibt für die Planungsfreiheit der Bauherren auf dem Baugrundstück viel Spielraum, da keine Grundstücksteile mehr zur Errichtung von Stellplätzen verwendet werden müssen. Es können so von der Himmelsrichtung her günstig platzierte und architektonisch anspruchsvolle Gebäude errichtet werden.

Die rechtlich vorgeschriebenen Stellplätze für die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet an der Friedrichswalder Straße müssen dort auf eigenem Grundstück im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Da die Grundstücke Friedrichswalder Straße 13 und 17 nicht allzu massiv bebaut werden können, konnte hier auf eine Festsetzung von Stellplätzen an genau vorgeschriebenem Standort verzichtet werden, um die Planungsfreiheit der Bauherren nicht unnötig einzuschränken. Die Grundstücke sind ausreichend groß, um Stellplätze vernünftig unterbringen zu können.

Aber auch für das mit Geschößwohnungsbauten zu bebauende Grundstück Friedrichswalder Straße 19 (Flurstück 35/49) wurde keine Stellplatzanlage gesondert im Bebauungsplan ausgewiesen, weil hierfür kein einzelnes Flurstück zur Verfügung stand und auf dem fraglichen Grundstück keine Ausweisung von Stellplätzen vorgenommen werden sollte, um die Planungsfreiheit des Bauherren nicht einzuschränken. Es ist selbstverständlich, daß die entsprechende Anzahl von Stellplätzen im Baugenehmigungsverfahren auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden muß, was bedeutet, daß das Grundstück innerhalb der Baugrenzen nicht vollständig bebaut werden kann, da Teile des Grundstückes noch für die Anlegung einer Stellplatzanlage benötigt werden. Da aber auch dieses Grundstück groß genug ist, werden hierin keine Probleme liegen.

Die notwendige Zahl öffentlicher Parkplätze ist außerhalb des Bebauungsplangebietes im ursprünglichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1, z.B. auch an der Straße Gooskamp, vorhanden. Hier kann in Längsaufstellung geparkt werden, da die Straße Gooskamp nur geringen Verkehr aufweist.

c. Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 übernommen, wobei sie so verbessert wurden, daß sie sich den heutigen Anforderungen an rechtlich einwandfreie Satzungen anpassen.

Die gerade hinsichtlich der Farb- und Materialwahl bei der Außenwandgestaltung sehr restriktiven baugestalterischen Festsetzungen wurden aber wieder aufgenommen, damit sich auch das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in das Gesamtgefüge des Bebauungsplanes Nr. 1 einpaßt. Da alle angrenzenden Grundstücke den baugestalterischen Festsetzungen unterliegen haben, sollen auch die jetzt geplanten Neubauten entsprechend hergestellt werden, um eine Einheitlichkeit des Bauge-

bietes zu erreichen und eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Die Festsetzung der Dachneigungen entspricht heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten und wurde schon deshalb mit übernommen. Hier ist es nämlich besonders wichtig, darauf zu achten, daß auch gerade für die Geschößwohnungsbauten in III-geschossiger Bauweise keine Flachdächer errichtet werden dürfen. Derartige Gebäude würden sich nicht in die Umgebung einpassen und sind in heutiger Zeit nicht mehr wünschenswert.

d. Naturschutz und Landschaftspflege

Zwei wertvolle Einzelbäume, je einer auf den Grundstücken Friedrichswalder Straße 17 und 19 gelegen, sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt worden, um ihren Bestand zu sichern. Da sie außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen, behindert diese Festsetzung die Bauvorhaben der Grundstückseigentümer nicht.

Die festgesetzte Stellplatzanlage im Südosten des Plangebietes an der Straße Gooskamp ist von einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingefafßt, so daß die Stellplatz- und Garagenanlagen durch eine grüne Abschirmung eingefafßt werden. Als besonderes gärtnerisches Element werden außerdem entlang der Straße Gooskamp auf dem Grundstück der Stellplatzanlage zu pflanzende Bäume festgesetzt, um neben einer niedrigeren Bepflanzung mit Büschen und Sträuchern auch einige höhere Bäume auf diesem Grundstück anpflanzen zu lassen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische standortgerechte Pflanzen gemäß der folgenden Pflanzliste zu setzen, um die ortsgemäße Natur der Gemeinde Boostedt zu fördern und zu verhindern, daß durch atypische nicht standortgerechte Bäume und Sträucher keine ordnungsgemäße Bepflanzung des Grundstückes erfolgt.

Liste der in Schleswig-Holstein heimischen Gehölzarten

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Betula pub. carpathica	Holsteinische Moorbirke
Calluna vulgaris	Besenheide
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasennuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Genista anglica	Englischer Ginster
Genista tinctoria	Färberginster
Hedera helix	Efeu
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Hülse
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus silvestris	Holzapfel
Populus tremula	Aspe
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Holzbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Blaugrüne Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus species	Brombeer-Wildarten
Salix alba	Weißweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix fragilis	Knackweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriechweide
Salix repens argentea	Silberkriechweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulex europaeus	Stechginster
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer

5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

Nettobauland

im Allgemeinen Wohngebiet	5.166 qm	0,517 ha
im Reinen Wohngebiet	1.550 qm	0,155 ha
	<hr/>	
	6.716 qm	0,672 ha

Öffentliche Verkehrsfläche

Gooskamp	450 qm	0,045 ha
Private Verkehrsflächen in Gemeinschaftsstellplatz- bzw. Gemeinschaftsgaragenanlage	1.004 qm	0,100 ha
	<hr/>	
	1.454 qm	0,145 ha

<u>Größe des Plangebietes insgesamt</u>	8.170 qm	0,817 ha
	<hr/>	
	=====	

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung des Bauleitplanes bedarf keiner bodenordnenden Maßnahmen, da grundstücksübergreifende Festsetzungen nicht getroffen wurden und Verkehrsflächen nicht mehr hergestellt werden müssen.

7. Ver- und Entsorgung

Die noch nicht bebauten Grundstücke des Plangebietes können an die vorhandenen Erschließungsanlagen in den Straßen Gooskamp und Friedrichswalder Straße angeschlossen werden. Die Kapazitäten reichen hierfür aus. Vor Beginn der Neubebauung werden alle Ver- und Entsorgungsträger von den einzelnen Bauherren angesprochen werden. Neue Erschließungsanlagen brauchen zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes nicht errichtet zu werden.

Eine im Bebauungsplan vorgesehene Anpflanzung von Bäumen bedarf vor Ausführung einer Absprache mit der Schleswig vor Ort, damit sichergestellt ist, daß Beschädigungen unserer vorhandenen Leitungen ausgeschlossen und erforderliche Verlegetrassen nicht unnötig eingeschränkt werden. *

Boostedt zu.

Im übrigen behält sich die Gemeinde vor, zur Deckung weiterer Aufwendungen Abgaben nach dem Ortsrecht zu erheben (z.B. Kanalanschlußgebühren).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat die Begründung in der Sitzung am 27.06.90 gebilligt.

Boostedt, den 24.08.90



Stephan
.....
Bürgermeister