

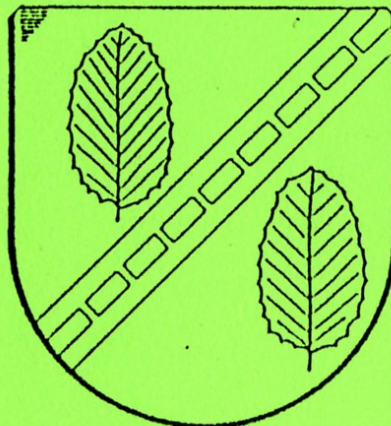
BEGRÜNDUNG

**ZUR
2. ÄNDERUNG**

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

DER

GEMEINDE BOOSTEDT





GEMEINDE BOOSTEDT

KREIS SEGEBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

2. ÄNDERUNG

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 3(3) § 10 § 11(1) § 11(3) § 12

○ ● ● ● ● ● ● ●

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES
WURDE AUSGEARBEITET VON :

GOSCH · SCHREYER · PARTNER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Planverfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
der Gemeinde Boostedt

Nachstehend wird der bisherige Ablauf des Bauleitplanverfahrens dargestellt:

- | | |
|---------------------|--|
| 17.12.90 | Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 |
| 02.01.91 - 17.01.91 | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses |
| 03.01.91 | Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB - MaßnahmenG |
| 17.12.90 | Entwurfs- und Auslegungsbeschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt |
| 17.01.91 - 31.01.91 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB - MaßnahmenG |
| 05.02.91 | Eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 2 Abs. 3 und 4 BauGB -MaßnahmenG |
| 21.02.91 | Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt über die eingegangenen Bedenken und Anregungen |
| 21.02.91 | Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt gemäß § 10 BauGB |
| 21.02.91 | Billigung der Begründung |

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Geltungsbereich**
3. **Planungsziele und Einzelheiten der Planung**
4. **Bodenordnende Maßnahmen**
5. **Ver- und Entsorgung**
6. **Finanzierung**

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13

- 2. Änderung -

der Gemeinde Boostedt

1. Rechtsgrundlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem vom Innenminister durch Erlaß vom 23.07.1979, Aktenzeichen: IV 810a-512/111/60/11 genehmigten Flächennutzungsplan mit allen rechtswirksamen Änderungen entwickelt.

Für das Plangebiet besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 13, der am 29.01.1977 rechtswirksam geworden ist sowie eine 1. Änderung (Rechtswirksamkeit am 01.05.81) dazu. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne bleiben rechtskräftig, soweit sie außerhalb des Geltungsbereiches der jetzt aufzustellenden 2. Änderung liegen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist aus dem vorausgehenden Übersichtsplan ersichtlich. Er liegt an der Friedrichswalder Straße und umfaßt die Grundstücke Friedrichswalder Str. 24 (Flurstück 29/3), Friedrichswalder Str. 26 (29/2), Friedrichswalder Str. 28 (29/1) und Friedrichswalder Str. 32 (118/28).

3. Planungsziele und Einzelheiten der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 weist an der Friedrichswalder Straße sehr massive Bebauung für Mietwohnungsbauten aus, die sich nach den heutigen städtebaulichen Vorstellungen in die Gemeinde Boostedt gerade wegen der festgesetzten Höhenentwicklung der Gebäude nicht ein-

passen. Aus diesem Grund wird jetzt eine 2. Änderung aufgestellt, um die zu massive Bebauung herabzuzonen und der Umgebung, insbesondere den Mietwohnungsbauten auf der anderen Seite der Friedrichswalder Straße in der Größenentwicklung anzupassen.

Es verbleibt auch in der 2. Änderung bei der bereits im Bebauungsplan Nr. 13 vorhandenen Ausweisung als Reines Wohngebiet, was auch den Gegebenheiten rund um das Plangebiet entspricht. Außerdem ist eine ausschließliche Wohnnutzung für die Grundstücke vorgesehen.

Auch die Ausweisung der Grundflächenzahl verbleibt überwiegend unverändert oder wird nur geringfügig niedriger angesetzt. Aber durch die Herabzonung aller möglichen Gebäude auf zwei Geschosse und die Festsetzung der offenen Bauweise wird eine erhebliche Reduzierung der Höhenentwicklung der Gebäude erreicht.

Auch die Festlegung der Baugrenzen wurde erheblich verändert, da sich die Gebäude zu überwiegenden Teilen nunmehr an den bestehenden Grundstücksgrenzen orientieren sollen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Tiefgarage für den damals vorgesehenen Mietwohnungsblock an der Friedrichswalder Straße entfällt.

Durch die Herabstufung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine derartige für Wohnbebauung aufwendige Anlage nicht erforderlich. Die erforderlichen Stellplätze können ohne Beeinträchtigung auf den Baugrundstücken errichtet werden.

Da die Grundstücke groß genug sind, und nie vollständig für die Bebauung in Anspruch genommen werden, können die Stellplätze oberirdisch auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden, zumal bei der jetzt ausgewiesenen Zweigeschossigkeit eine große Anzahl benötigter Stellplätze gegenüber der damals ausgewiesenen Viergeschossigkeit entfallen. Die Anzahl der festgesetzten Stellplätze entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Auf den beiden übrigen Grundstücken sind Flächen genug vorhanden, um auch hier die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl von Stellplätzen unterzubringen.

Um das negative Erscheinungsbild größerer asphaltierter Stellplatzflächen abzumildern, wurde durch textliche Festsetzung vorgeschrieben, daß die privaten Stellplatzflächen durch Hecken oder Strauchgruppen und nicht durch Zäune einzugrenzen sind.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan an der Friedrichswalder Straße festgesetzten öffentlichen Parkplätze können durch die Herabzonung der Gebäude und die dadurch bedingte verminderte Anzahl öffentlicher Parkplätze entfallen. Die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl öffentlicher Parkplätze für das Plangebiet ist an der Friedrichswalder Straße in zumutbarer Entfernung ausreichend vorhanden. Außerdem bleibt der im Bebauungsplan Nr. 13 ausgewiesene Parkplatz 1 an der Twiete bestehen.

Der im Plangebiet vorhandene, gut ausgebildete Knick ist aus landschaftspflegerischen Gründen und zur Durchgrünung der bebauten Flächen als zu erhalten festgesetzt worden. Das Erhaltungsgebot ist durch die textliche Festsetzung Nr. 2 näher bestimmt.

Zur Durchgrünung des Plangebietes trägt auch die textliche Festsetzung Nr. 1 bei, wonach die Baugrundstücke lediglich mit Hecken oder Strauchgruppen eingezäunt werden dürfen. Holz- oder Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

Westlich außerhalb des Plangebietes liegt der landwirtschaftliche Betrieb Friedrichswalder Str. 36, der z.Zt. noch Masttierhaltung betreibt. Beeinträchtigungen durch diesen landwirtschaftlichen Betrieb sind für die bereits bestehenden Gebäude auf den Grundstücken des Plangebietes nicht bekannt. Mit Geruchsbelästigungen muß daher auch in Zukunft nicht gerechnet werden.

Außerdem stellt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan auch für den landwirtschaftlichen Betrieb eine Verbesserung dar, da durch die Herabzonung der Gebäude insgesamt auch eine verminderte Beeinträchtigung von Wohnungen erzielt wird. Da sich ansonsten die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verändert haben, entsteht keine unzumutbare Verschlechterung der Situation.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes soll möglichst im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern ohne Zwangsmaßnahmen geregelt werden. Als bodenordnende Maßnahmen kommen dabei Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung, aber auch Enteignung in Betracht. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, daß sich die Verwirklichung der neuen Bebauung im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern regeln läßt.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die in der Friedrichswalder Straße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vollständig angeschlossen. Ein Anschluß der neuen Gebäude ist möglich, wird vor Baubeginn jedoch mit den Ver- und Entsorgungsträgern von den Grundstückseigentümern abgestimmt werden. Bei den im Bebauungsplan vorgeschriebenen Bepflanzungen ist in Abstimmung mit der Schlesweg Rücksicht auf das vorhandene Leitungsnetz zu nehmen.

6. Finanzierung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Boostedt keine neuen Kosten, da die Friedrichswalder Straße bereits ausgebaut und vollständig erschlossen ist. Öffentliche Straßen oder sonstige Einrichtungen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat die Begründung in der Sitzung am 21.02.91 gebilligt.

Boostedt, den 15.04.91



Steffen
.....
Bürgermeister