

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 24

der Gemeinde Boostedt,

Kreis Segeberg,

für das Gebiet

"Nördlich der Straße Stückenredder
zwischen AKN und L 73 bis ca. 160 m
nördlich der Industriestraße"

Inhaltsübersicht:

1. Planungsanlaß
2. Rechtsgrundlagen
3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
4. Planungsinhalt
5. Maßnahmen zur Bodenordnung
6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
7. Naturschutz und Landschaftspflege
8. Kosten

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Boostedt, Kreis Segeberg, für das Gebiet "Nördlich der Straßen Stückenredder/zwischen AKN und L 73 bis ca. 160 m nördlich der Industriestraße".

1. Planungsanlaß:

Die Gemeindevertretung Boostedt hat am 10.12.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 für das Gebiet "Nördlich der Straße Stückenredder/zwischen AKN und L 73 bis ca. 160 m nördlich der Industriestraße" beschlossen.

Das Plangebiet ist zum Teil bereits gewerblich genutzt, vereinzelt sind auch Wohngrundstücke vorhanden. Im Süden um den Bahnhof Boostedt konzentrieren sich gewerbliche Nutzungen. Nördlich schließt sich das Gelände mit aufstehenden Gebäudekomplexen einer ehemaligen Kunststeinfabrik an. Bei dem Bahnhofsgelände handelt es sich um ein erhaltenswürdiges einfaches Kulturdenkmal.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet befindet sich westlich der AKN ein Wohngebiet am Krützkamp, das im Bebauungsplan Nr. 11 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Durch eine weitere Zunahme der gewerblichen Nutzung im Planbereich, insbesondere aber durch mögliche Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung auf dem Gelände des ehemaligen Kunststeinwerkes sind im Bereich der benachbarten Wohnbebauung unzulässig hohe Lärmimmissionen zu befürchten.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll dem städtebaulichen Erfordernis der Bewältigung des aus der Nachbarschaft zwischen gewerblicher und Wohnnutzung resultierenden Immissionsschutzkonfliktes Rechnung getragen werden. Hierfür ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB ausreichend.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt als Gewerbegebiet dargestellt.

2. Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage der §§ 1 - 4 und 8 - 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom

28.12.1986 (BGBI. I S. 2253) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132).

3. Lage und Umfang des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 umfaßt eine Fläche von ca. 3 ha westlich der L 73 (Neumünsterstraße). Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung (1 : 2.000) und dem Lageplan (1 : 25 .000).

4. Planungsinhalt:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 gelegenen Grundstücke sind teilweise bereits gewerblich genutzt und sollen auch weiterhin für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Das Plangebiet ist geprägt durch eine ehemalige Kunststeinfabrik, für die eine Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann.

Westlich der das Plangebiet begrenzenden AKN-Trasse befindet sich ein Wohngebiet, das im Bebauungsplan Nr. 11 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen sind für den Bereich der benachbarten Wohnbebauung unzulässig hohe Lärmimmissionswerte zu erwarten.

Die erforderliche Bewältigung dieses städtebaulichen Nutzungskonfliktes soll im Rahmen dieses einfachen Bebauungsplanes erfolgen. Hierzu ist ein schalltechnisches Gutachten aufgestellt worden, in dem die Anforderung an einen ausreichenden Immissionsschutz für die Wohnbebauung ermittelt wurde. Das Gutachten vom 29.10.1990 ist Bestandteil der Begründung.

Die danach erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können durch einen Wall bzw. eine Wand entlang der AKN-Trasse oder durch eine die Nutzung im Plangebiet einschränkende Festsetzung getroffen werden.

Eine Schirmung entlang der AKN-Trasse müßte eine Höhe von 3,30 bis 3,90 m erhalten und würde sich über eine Länge von ca. 200 m erstrecken. Die mit einer derartigen baulichen Maßnahme verbundene Barrierewirkung wäre jedoch in diesem Umfang städtebaulich nicht vertretbar.

Statt dessen soll im Rahmen einer textlichen Festsetzung die Nutzung des Gewerbegebietes dahin gehend eingeschränkt werden, daß nur solche Betriebe zulässig sind, die gewährleisten, daß im angrenzenden Wohngebiet keine unzulässig hohen Immissionswerte auftreten.

Dies hat zur Folge, daß die Gewerbegrundstücke nur von solchen Betrieben genutzt werden können, die diesen Anforderungen genügen; anders ist jedoch der erforderliche Schallschutz auf städtebaulich vertretbare Weise nicht zu erreichen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zur Einhaltung der zulässigen Schalleistungspegel zu führen. Dabei ist zu gewährleisten, daß die immissionswirksamen Anteile der dem Grundstück zuzuordnenden Gesamt-Schalleistungen - tags und gegebenenfalls nachts - Werte nicht überschreiten, die sich aus den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln und der jeweiligen Grundstücksgrenze durch Ausbreitungsrechnung herleiten lassen. Abschirmungen durch Baulichkeiten auf fremden Grundstücken dürfen bei den Nachweisen nicht lärmindernd in Ansatz gebracht werden.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich der beim Kreis erfaßte Altstandort "Betonwerk Neuenschwander" (Altstandort 6-S 1 aus der Altstandortliste, auf dem Flurstück 14/1 Flur 21 Gemarkung Boostedt). Die Bedenken zur Verarbeitung von Asbest konnten ausgeräumt werden. Dieser Standort wird aus der Altstandorterfassung gestrichen. Diesbezüglich bestehen seitens der Wasserbehörde keine Auflagen zur Altlastenuntersuchung auf dem o.g. Grundstück mehr. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 grenzt mit seiner Ostseite an die freie Strecke der Landesstraße 73 (L 73). Gemäß § 30 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes bedürfen bauliche Anlagen längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Kfz.-Verkehr bestimmten Fahrbahn, der Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast. Zur Landesstraße 73 hin wirkende Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, soweit die Anlagen auf die eigene Leistung hinweisen. Je Betriebsgrundstück ist nur eine Werbeanlage bis zu einer Größe von 3 qm zulässig.

5. Maßnahmen zur Bodenordnung:

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

Sie entsprechen den Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Gemeinbedarfsflächen an die Gemeinde Boostedt wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Sollte es erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 55 ff bzw. §§ 88 ff. des Baugesetzbuches Gebrauch gemacht werden.

6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Wasserversorgung:

Das Plangebiet ist an die gemeindeeigene zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über das gemeindeeigene Abwassernetz.

Oberflächenentwässerung:

Die Oberflächenentwässerung erfolgt in das Netz der vorhandenen Regenentwässerung.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz und seitens der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (Schleswag).

Erdgasversorgung:

Die Erdgasversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz durch die Hamburger Gaswerke GmbH.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

7. Naturschutz und Landschaftspflege:

Der im Plangebiet vorhandene erhaltenswerte Bestand an Großbäumen, Baumreihen und Knicks wird als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus wird entlang der

Grundstücksgrenze des ehemaligen Betonwerkes (Flurstück 14/1) zur L 73 eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt, um negative Auswirkungen der gewerblichen Nutzung auf das Orts- und Landschaftsbild anzugleichen bzw. abzumildern. Die vorgesehenen Anpflanzungen sind vor Ort mit der Schleswig-AG abzustimmen, um mögliche Beschädigungen vorhandener Leitungen auszuschließen und geplante Verlegetrassen nicht einzuschränken.

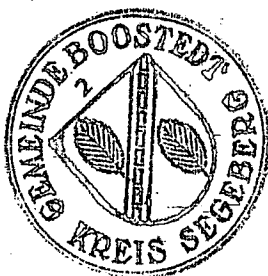
8. Kosten:

Kosten verursachende städtebauliche Maßnahmen sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

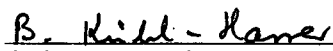
Gemeinde Boostedt.
Der Bürgermeister



(Bürgermeister)



Der Planverfasser
Kreis Segeberg
Der Kreisausschuß
Abt. Bauleitplanung



(Dipl.-Ing.)

- möglichst Erhalt vorhandener Knicks und verkehrssicherer Einzelbäume (z.B. Eiche), deshalb Vermeidung einer Bodenversiegelung, Bodenauf- oder -abtrag im Kronentraufbereich durch Festlegung einer Baugrenze.

Nach Abwägung in den gemeindlichen Gremien soll eine Überplanung des landschaftsgerechten Ortsrandes am östlichen Planungsraum stattfinden, wodurch erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgelöst werden.

Unter Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als noch nicht vollständig ausgeglichen betrachtet werden. Für den kompletten Ausgleich sind Ausgleichsmaßnahmen bzw. Grüngestaltungsmaßnahmen erforderlich.

D. AUSGLEICH (siehe Karte 2)

Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden/Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild erforderlich.

Für das **Schutzgut Boden** ist für den vollständigen Ausgleich ein Ersatz nötig. Die ermittelte Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche liegt bei ca. **1.240 m²**.

Hierzu wird eine Fläche (**M 1**) zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern auf einer aktuell als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche in einer Größe von ca. **625 m²** am Südwestrand des geplanten Baugebietes vorgeschlagen. Die 5 m breite Anpflanzfläche bietet Platz für eine 3-reihige Strauchanpflanzung mit einem Pflanzabstand von 1 m. Ein aufzuschüttender Knickwall wird nicht vorgeschlagen, um den Wurzelraum der als zu erhalten vorgeschlagenen Bäume nicht zu beeinträchtigen. Die Pflanzfläche sollte zur Grünlandfläche hin durch einen üblichen Zaun abgegrenzt werden. Es ist davon auszugehen, daß die Anpflanzfläche den Baugrundstücken zugeschlagen wird. Deshalb können gemäß Hinweisen des MNU 75 % der Fläche als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden anerkannt werden. Die Realisierung dieser Fläche kann durch geeignete Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen.

Weiterhin wird am Nord- und Ostrand des Plangebietes eine 3 m breite Fläche (**M 2**) von **585 m²** als neu anzulegender Knickwall festgesetzt. Der Wall ist 2-reihig mit knicktypischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Knickwallhöhe sollte 1,5 m nicht übersteigen. Die Realisierung dieser Fläche kann durch geeignete Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen.

Hieran schließt sich größtenteils eine 3 m breite Fläche (**M 3**) zum Anpflanzen von Bäumen an. Die Bäume haben einen Pflanzabstand von 10 m. Es sollten Laubbäume verwendet werden. Die Fläche ist ansonsten zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln und kann daher der Sukzession zu einer Wildkrautfläche überlassen werden. Die Realisierung dieser Fläche kann durch geeignete Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen. Es ist davon auszugehen, daß die Anpflanzfläche den Baugrundstücken zugeschlagen wird. Deshalb können gemäß