

BEGRÜNDUNG

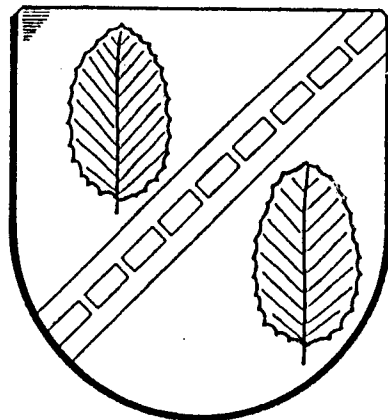
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR.1 **GOLDSCHMIDTSCHES GELÄNDE** **(GOOSKAMP)**

2.ÄNDERUNG

DER

GEMEINDE BOOSTEDT



Gliederung

Planverfahren

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Planungsziel
4. Einzelfragen der Planung
 - a. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - b. Verkehrsplanung
 - c. Naturschutz und Landschaftspflege
 - d. Immissionen
5. Erschließung, Erschließungskosten und bodenordnende Maßnahmen

Planverfahren

10.12.1987

- a) Aufstellungsbeschluß
- b) Beschluß, von der frühzeitigen
Bürgerbeteiligung abzusehen
- c) Entwurfs- und Auslegungsbeschluß

10.02.1988

bis

10.03.1988

Öffentliche Auslegung

20.06.1988

Satzungsbeschluß

BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
- GOLDSCHMIDTSCHES GELÄNDE -
(GOOSKAMP)
2. ÄNDERUNG
der
GEMEINDE BOOSTEDT



1. Rechtsgrundlagen

Der mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 23.07.1979, AZ: IV 810a/512/111/60/11 genehmigte Flächennutzungsplan weist für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Reines Wohngebiet" aus. In Anlehnung an die Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 22, wird in diesem Bereich jedoch "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese geringfügige Abweichung vom Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist jedoch für diesen Bereich gelegentlich anzupassen.

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: IX310b-313/04-13.10(1) genehmigt hat.

Außerdem gibt es bereits eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, die der Landrat des Kreises Segeberg mit Erlaß vom 16.12.1975, AZ: IV2/61.21 genehmigt hat.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfaßt nur ein kleineres Teilgebiet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie der 1. Änderung bleiben für die übrigen Teilgebiete rechtskräftig.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt das gesamte Grundstück Friedrichswalder Straße 37. Es handelt sich dabei um das Flurstück 37 der Flur 13 Gemarkung Boostedt, das bei einer sehr großen Längenausdehnung im Norden an die Friedrichswalder Straße und im Süden an die Straße Gooskamp grenzt.

Das Grundstück hat eine Größe von 2.450 m² und wird zur Zeit überwiegend gärtnerisch genutzt. Lediglich an der Friedrichswalder Straße steht ein Einfamilienhaus.

3. Planungsziel

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, die zeitlich mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 22, Teilbereiche A und B, gleichzeitig aufgestellt wird, soll die Erschließung des Grundstückes Friedrichswalder Straße 37 im hinteren Teilbereich geregelt werden. Dies ist deshalb günstig und städtebaulich vernünftig möglich, da die Erschließung über den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 22 erfolgen wird.

Auf dem hinteren Teil des Grundstückes sollen ebenfalls Einfamilienhäuser gebaut werden, was bedeutet,

daß die städtebauliche Orientierung dieses Grundstückes mehr zum westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 22 ausgerichtet ist, da östlich angrenzend an dieses Grundstück Wohnblocks gebaut sind. Deshalb soll auch die Erschließung des Grundstückes durch die Einfamilienhausgebiete des Bebauungsplanes Nr. 22 erfolgen.

4. Einzelfragen der Planung

a. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausweisungen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 22 wird für das Grundstück Friedrichswalder Straße 37 ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem nur Einzelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung wurde getroffen, da in Boostedt kein Bedarf mehr für Wohnblockbebauung ist und dieses Grundstück so mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung eine Einheit bilden wird.

Die Grund- und Geschößflächenzahlen werden entsprechend der geplanten Einzelhausbebauung niedrig angesetzt. Das gleiche gilt für die Geschossigkeit und die Baugrenzen. Außerdem wird selbstverständlich offene Bauweise vorgeschrieben.

b. Verkehrsplanung

Da das Grundstück mit der jetzt geplanten Ausweisung wie oben bereits erwähnt wurde städtebaulich an das westlich angrenzende Baugebiet orientiert

ist, wird auch die Erschließung von hier über eine verkehrsberuhigte Planstraße erfolgen. Diese Erschließungslösung garantiert eine optimale Wohnruhe. Die verkehrsberuhigte Straße wird lediglich dem Ziel- und Quellverkehr für diese 2 Grundstücke aufnehmen.

Die verkehrsberuhigte Straße erhält auch keine Wendemöglichkeit für Lkw's. Der Müllstandplatz ist im Bebauungsplan Nr. 22 am dortigen Wendehammer für diese 2 Grundstücke ausgewiesen.

Die verkehrsberuhigte Straße wird durch einen Fußweg fortgeführt, der auf der Straße Gooskamp mündet. So wird eine fußläufige Verbindung des Wohngebietes im B-Plan Nr. 22 an die Wohnbebauung Gooskamp ermöglicht.

Dadurch werden kurze Wegeverbindungen für Fußgänger in der Gemeinde Boostedt garantiert. Fußgänger brauchen nicht die breitere, vielbefahrene Friedrichswalder Straße zu benutzen.

Die privaten Stellplätze können auf den eigenen Grundstücken hergestellt werden. Die für dieses kleine Teilgebiet notwendigen öffentlichen Parkplätze sind im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 22 bei der dortigen neuen Erschließung mit vorgesehen. Sie liegen in zumutbarer Entfernung zum Plangebiet der 2. Änderung.

c. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Knick im südlichen Teil des Plangebietes wird als zu erhalten festgesetzt. Dies entspricht auch den Ausweisungen in den angrenzenden Bebauungsplänen.

d. Immissionen

An den Planbereich grenzt, getrennt durch die Friedrichswalder Straße, ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung im Festmistverfahren mit Silagefütterung an. Beeinträchtigungen für die heranreichende Wohnbebauung sind jedoch aus folgenden Gründen nicht zu erwarten:

Zum einen soll der landwirtschaftliche Betrieb in Kürze aufgegeben werden. Zum anderen gehen auch jetzt keine Immissionen auf angrenzende Wohnbebauung über. Die Geruchsquellen auf dem Hofgrundstück sind ca. 60 m bis 70 m von der geplanten Neubebauung entfernt. In unmittelbarer Nähe des Hofes ist eine konzentrierte Wohnbebauung vorhanden. Es sind bisher aus diesem Bereich keinerlei Beschwerden über Geruchsbelästigungen bekanntgeworden, so daß man davon ausgehen kann, daß sich mögliche Beeinträchtigungen in einem erträglichen und zumutbaren Rahmen halten. Da die geplante Neubebauung noch weiter entfernt ist, dürfte sich dadurch auch die Wahrscheinlichkeit möglicher negativer Einflüsse auf die Neubebauung reduzieren. Die Immissionsquellen liegen dazu in nordöstlicher Richtung der ge-

b. Sonstige Erschließungskosten

I.	Schmutzwasserkanalisation	70.000,-- DM
II.	Hausanschlüsse, Schmutz- wasser	20.000,-- DM
III.	Wasserversorgung	30.000,-- DM

8. Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, der die Finanzierung der Verwirklichung der Planungen soweit wie möglich regelt.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand gemäß § 129 BauGB wird zu 10 % von der Gemeinde Boostedt und zu 90 % vom Erschließungsträger getragen.

a) Erschließungskosten gem. BauGB

I.	Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen	7.500,-- DM
II.	Straßenbau	20.000,-- DM
III.	Straßenbeleuchtung	10.000,-- DM
IV.	Oberflächenentwässerung	7.000,-- DM

b) Sonstige Erschließungskosten

I. Schmutzwasserkanalisation	3.000,-- DM
II. Hausanschlüsse Schmutzwasser	17.000,-- DM
III. Wasserversorgung	1.000,-- DM

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat die Begründung am 20.06.1988 gebilligt.



Boostedt, den 30.06.1988

Stephan