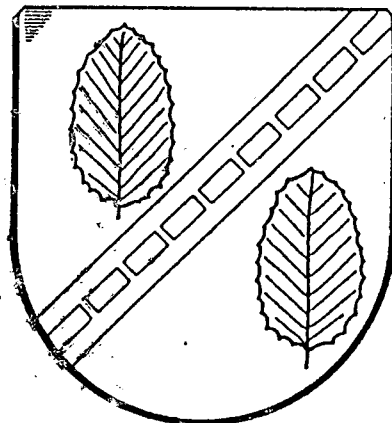


BEGRÜNDUNG

**ZUR
1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
DES
BEBAUUNGSPLAN NR. 22**

DER

GEMEINDE BOOSTEDT



GLIEDERUNG

1. Rechtsgrundlagen und Planverfahren
2. Geltungsbereich
3. Planungsziel
4. Größe des Plangebietes
5. Einzelfragen der Planung
 - a. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - b. Verkehrsplanung
 - c. Ruhender Verkehr
 - d. Kinderspielflächen
 - e. Natur- und Landschaftspflege
 - f. Immissionen
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Erschließungskosten
 - a. Erschließungskosten gem. BauGB
 - b. Sonstige Erschließungskosten
8. Finanzierung

Planverfahren

10.12.1987

- a) Aufstellungsbeschuß
- b) Beschuß, von der frühzeitigen
Bürgerbeteiligung abzusehen
- c) Entwurfs- und Auslegungsbeschuß

10.02.1988

bis

10.03.1988

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschuß

BEGRÜNDUNG

zur

1. Änderung und Ergänzung des BEBAUUNGSPLAN NR. 22

der

GEMEINDE BOOSTEDT

1. Rechtsgrundlagen und Planverfahren

Die Gemeinde Boostedt hat für das gesamte Gebiet zwischen dem Waldweg und der Friedrichswalder Straße die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 betrieben. Der südliche Teil des Plangebietes von der Straße Am Steenknüll bis zum Waldweg ist zwischenzeitlich genehmigt und rechtskräftig geworden.

Von der Genehmigung ausgenommen wurden die Teilbereiche A und B im nördlichen Plangebiet aufgrund der Landesplanerischen Stellungnahme des Ministerpräsidenten vom 9. September 1983.

Die Genehmigung wurde verweigert, da zunächst die Planung und Wirkung anderer Baugebiete in der Gemeinde Boostedt abgeschlossen werden sollte. Die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes in den Teilbereichen A + B dieses B-Plans war nachrangig.

Es hat sich aber auch gezeigt, daß für den seinerzeit geplanten Geschoßwohnungsbau in der Gemeinde Boostedt auf absehbare Zeit kein Bedarf mehr auftreten wird. Stattdessen ist der Bedarf an Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern in Boostedt er-

heblich gewachsen und kann auf den ausgewiesenen Baugebietsflächen nicht mehr befriedigt werden. Deshalb soll jetzt der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 in einer 1. Änderung und Ergänzung ebenfalls für Wohnbebauung freigegeben werden, jedoch in einer gegenüber der ursprünglichen Planung geänderten Ausweisung.

Den Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 22 hat die Gemeinde Boostedt am 10.12.1987 gefaßt.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde laut Beschluß der Gemeindevertretung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 2 BauGB verzichtet, da sich die Planungen auf die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken. Die gesamte nähere Umgebung wird als Wohngebiet genutzt. Die Festsetzungen dieses B-Planes greifen diese Nutzungen auf. Durch die Bebauung dieser Restflächen werden also die angrenzenden Gebiete nicht beeinträchtigt, zumal nur wenige Wohneinheiten entstehen, die auch kaum mehr Verkehr bringen werden.

Den Auslegungsbeschluß zur weiteren Planung des nördlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt am 10.12.1987 gefaßt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist vom 10.02.1988 bis 10.03.1988 erfolgt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 27.01.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Planung unterrichtet.

Den Satzungsbeschuß sowie den Beschluß über die eingegangenen Bedenken und Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt am ~~20.06.1988~~ gefaßt.

Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 wird auf der Grundlage des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 entworfen. Auch für diese Planung ist selbstverständlich der Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt, der mit Erlaß des Inneministers des Landes Schleswig-Holstein vom 23.07.1979, AZ: IV 810 a-512-111-60.11 genehmigt wurde, verbindlich.

2. Gebietsbeschreibung

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 liegt zwischen der Friedrichswalder Straße und dem Waldweg. Die 1. Änderung und Ergänzung umfaßt einen 150 m tiefen Streifen südlich der Friedrichswalder Straße und östlich der Straße "Am Steenknüll". Im Osten schließen sich die Baugebiete um die Straße "Gooskamp" an.

In dem Geltungsbereich dieser Planung werden außerdem 2 Teile aus dem bereits genehmigten Plan übernommen. Es handelt sich dabei zum einen um die Fläche des Kinderspielplatzes im Teilgebiet "B", zum anderen um die Verkehrsfläche der Straße "A" (Verlängerung der Straße "Am Steenknüll").

3. Planungsziel

Nachdem festgestellt wurde, daß für die seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 geplanten Geschoßwohnungsbauten in der Gemeinde Boostedt auf absehbarer Zeit kein Bedarf mehr besteht, soll jetzt das fragliche Plangebiet der Bebauung mit Einfamilienhäusern zugeführt werden, für die in der Gemeinde Boostedt noch erheblicher Bedarf besteht. Ein Baugebiet mit Einzel- und Doppelhäusern fügt sich auch in die nähere Umgebung sehr gut ein, da diese überwiegend von einer derartigen Bebauung geprägt ist. Auch der bereits bestehende Teil des Bebauungsplanes Nr. 22 ist in dieser Art und Weise bebaut. Die jetzt geplanten Bauten werden sich also harmonisch in das Gemeindebild einfügen und einen guten Abschluß der Bebauung in diesem Bereich bilden.

4. Größe des Plangebietes

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

Nettobauland im Allgemeinen Wohngebiet	13.995 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	
Planstraße "C"	910 m ²
Planstraße "A"	2.095 m ²

	3.005 m ²
Größe des Plangebietes insgesamt ca.	17.000 m ²

5. Einzelfragen der Planung

Es werden hier nur Aussagen zu den vom B-Plan Nr. 22 abweichenden Ausweisungen getroffen. Ansonsten wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Boostedt verwiesen.

a. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet, wie im Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt bereits vorgegeben, ausgewiesen. Dies entspricht auch der umliegenden Bebauung und der Lage des Plangebietes an der Friedrichswalder Straße.

Die Baugrenzen sowie die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen werden entsprechend den Festsetzungen im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 aufgenommen. Das nördliche Teilgebiet wird hier angepaßt.

Für das gesamte Gebiet dieser Bebauungsplanung wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei im überwiegenden Teilbereich eine Einzelhausbebauung vorgeschrieben wird, was ebenfalls der umgebenden Bebauung entspricht.

Da aber auch Bedarf an Doppelhäusern in Boostedt vorhanden ist, werden diese entlang der Straße "A" zugelassen. Die Errichtung von Doppelhäusern beeinträchtigt das Bild eines Einzelhausbaugebietes

nur unwesentlich, deshalb kann hier auf den Bedarf eingegangen werden. Reihenhäuser werden jedoch ausgeschlossen, da sie sich nicht einfügen würden.

b. Verkehrsplanung

Das Plangebiet wird hauptsächlich durch die Straße "A" erschlossen, deren Verkehrsfläche bereits im rechtskräftigen genehmigten Bebauungsplan Nr. 22 dargestellt ist.

Diese Verkehrsfläche wurde allerdings in diese Planung erneut mit aufgenommen, da die Straße "A" im südlichen Bereich, dort wo sie nach Osten abknickt, jetzt bereits als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen wird.

Seinerzeit war die Festsetzung einer verkehrsberuhigten Zone deshalb verschoben worden, da durch die Straße "A" auch die geplanten Gemeinschaftsgaragen für die Wohnblockbebauung erschlossen wurden. Der dadurch entstehende erhebliche Verkehr sollte nicht über eine verkehrsberuhigte Zone abgewickelt werden.

Diese Festsetzung von Gemeinschaftsgaragen entfällt jetzt, so daß auf dem südlichen Bereich der Straße "A" nur noch geringer Verkehr stattfinden wird und damit die Ausweisung einer verkehrsberuhigten Zone ermöglicht ist, die sich an die Flächen im südlichen Teilgebiet anschließt. Diese Veränderung der Straßenplanung trägt erheblich auch zur Wohnruhe im gesamten Baugebiet bei.

Außerdem mußte die Trasse der Straße "A" auch deshalb aufgenommen werden, da eine textliche Festsetzung notwendig wurde, wonach die Erschließung einzelner Grundstücke im Teilbereich A und B über den auf der östlichen Seite der Straße "A" geplanten durchlaufenden Parkstreifen möglich wird. Der Parkstreifen darf durch eine Überfahrt pro Grundstück unterbrochen werden. Diese Festsetzung ist sinnvoll, um nicht noch weitere Verkehrsflächen planen zu müssen, die die Wohnruhe erheblich stören würden. Die fraglichen Grundstücke grenzen ja direkt an die Straße "A" an.

Die innere Erschließung der Teilgebiete A und B erfolgt ebenfalls, wie bereits im südlichen Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 22, durch eine verkehrsberuhigte Zone. Diese Erschließungsstraße wird verkehrsberuhigt angelegt, da sie nur geringen Ziel- und Quellverkehr aufnehmen wird. Die Wohnsituation wird so gegenüber der Herstellung herkömmlicher Straßen erheblich verbessert, da durch diese Maßnahme die Aufenthaltsfunktion der Straße gegenüber einer Nutzung durch den Fahrzeugverkehr hervorgehoben wird. (Siehe hierzu auch Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22).

Von der platzartigen Erweiterung der verkehrsberuhigten Zone im inneren Plangebiet führt eine Stichstraße an den östlichen Rand des Geltungsbereiches. Diese Stichstraße wird außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 37 fortgeführt, um auch hier die Erschließung zu sichern. Außerdem wird von dort weiter eine Fußwegverbin-

dung zur Straße Gooskamp führen, so daß das Baugebiet auch fußläufig gut angeschlossen ist. Die Zuwegungen der Grundstücke in zweiter Baureihe werden durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer gesichert, um aufwendige und zu teure öffentliche Erschließungsanlagen zu vermeiden.

c. Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Einzel- und Doppelhäuser können im Baugenehmigungsverfahren jeweils direkt auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden. Die Grundstücksflächen reichen hierzu aus. Es konnte deshalb auf die Ausweisung von Gemeinschaftsanlagen verzichtet werden, wie dies noch in der damaligen Planung für den Geschoßwohnungsbau vorgesehen war.

Die Anzahl der Parkplätze ist für die Teilgebiete A und B voll ausreichend. Sie werden entlang der Straße A in einem Parkstreifen und auch innerhalb der verkehrsberuhigten Zone auf gesonderten Flächen ausgewiesen. Die Unterbrechung des Parkstreifens an der Planstraße A im Bereich der Grundstückszufahrten wird durch die jeweiligen Hochbordabsenkungen und durch farblich unterschiedliche Pflasterung kenntlich gemacht.

d. Kinderspielflächen

Die Ausweisung des Kinderspielplatzes im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 kann entfallen, da keine Geschosßbauten mehr errichtet werden. Auf den Einfamilienhausgrundstücken ist für Kinder genügend Platz zum Spielen.

Außerdem ist das gesamte Plangebiet mit verkehrsberuhigten Zonen erschlossen, die gleichzeitig wegen ihrer überwiegenden Aufenthaltsfunktion als Spielflächen von größeren Kindern genutzt werden können. Die Fläche des Kinderspielplatzes wurde deshalb mit überplant.

e. Natur- und Landschaftspflege

Wertvolle Einzelbäume im Plangebiet sind als zu erhalten festgesetzt und werden durch vorgeschriebene Neuanpflanzungen im Bereich der Straßenflächen ergänzt. So wird eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Außerdem wird der negative Eindruck von Straßenflächen gemildert.

Für die vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Erschließungsflächen werden Freiflächen von mind. 4 m² für ausreichend gehalten. Bei fachgerechter Ausführung der Bepflanzung und Verwendung entsprechend gezogenen Pflanzgutes ist ein offener Bodenbereich von 4 m² für eine gedeihliche Entwicklung der Pflanzen ausreichend. Es werden einheimische Laubbäume verwendet.

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von einem Knick vollständig umgrenzt, der bis auf die Ausnahme für Grundstückszufahrten und Straßendurchbrüche, als zu erhalten festgesetzt wurde. So wird das gesamte Baugebiet von äußeren Einflüssen gut abgeschirmt.

Auf die Durchbrüche für Grundstückszufahrten, für die im Rahmen der künftigen Baugenehmigungsverfahren eine besondere Genehmigung nach dem Landschaftspflegegesetz erforderlich ist, konnte aber nicht verzichtet werden, da sonst erheblich mehr Erschließungsstraßenflächen hätten ausgewiesen werden müssen. Die Auswirkung dieser Straßenflächen wäre erheblich negativer gewesen als einige Knickdurchbrüche.

f. Immissionen

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

Zum einen soll der landwirtschaftliche Betrieb 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 geplanten Neubebauung. Nach Statistiken des Wetteramtes ist die Häufigkeit der Winde aus dieser Himmelsrichtung sehr gering und damit auch die Verbreitung der Gerüche in dem Neubaubereich.

6. Bodenordnende Maßnahme und vorgesehene Versorgungsmaßnahmen

Hier wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 verwiesen. Es gilt das Entsprechende. Die Aussagen haben sich nicht verändert.

7. Erschließungskosten

a. Erschließungskosten gemäß BauGB

I. Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen	180.000,-- DM
II. Straßenbau	450.000,-- DM
III. Straßenbeleuchtung	40.000,-- DM
IV. Oberflächenentwässerung	54.000,-- DM
V. Grünanpflanzungen	25.000,-- DM

b. Sonstige Erschließungskosten

I. Schmutzwasserkanalisation	70.000,-- DM
II. Hausanschlüsse, Schmutzwasser	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.

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am *20.06.1988* gebilligt.

Boostedt, den *30.06.1988*



Stephan