

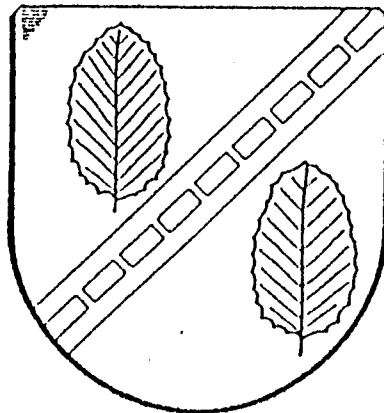
# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR  
I. ÄNDERUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 6**

**DER**

**GEMEINDE BOOSTEDT**



# GEMEINDE BOOSTEDT B-PLAN NR. 6

## I. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSPLAN

1:25000



Planverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 6, der Gemeinde Boostedt

Nachstehend wird der bisherige Ablauf des Bauleitplanverfahrens dargestellt:

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 21.03.90            | Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 |
| 27.03.90 - 11.04.90 | 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. Naturschutz und Landschaftspflege
  - d. Baugestalterische Festsetzungen
5. Bodenordnende Maßnahmen, Ver- und Entsorgung  
und Finanzierung

Begründung  
zur  
1. Änderung  
des  
Bebauungsplanes Nr. 6  
der Gemeinde Boostedt

1. Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Boostedt wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der mit Erlaß des Innenministers vom 23.07.1979, Az.:IV 810a- 512-111-60.11 genehmigt wurde.

Für das Plangebiet gilt bereits der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 6, der im Jahr 1967 rechtskräftig geworden ist. Seine Festsetzungen behalten Rechtskraft, soweit sie nicht das Gebiet der jetzt aufzustellenden 1. Änderung betreffen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 umfaßt die Grundstücke Bahnhofstraße 51 (2/100) und Am Flugsand 22 (2/101).

Beide Grundstücke sind zur Zeit mit Einfamilienhäusern bebaut, wobei das Haus auf dem Grundstück Bahnhofstraße 51 sehr klein und von der Bausubstanz her abgängig ist. Im Gebäude Am Flugsand 22 befindet sich neben der Wohnung auch eine Arztpraxis.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist von Einfamilienhausbebauung geprägt.

### 3. Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 6 setzt für sein gesamtes Gebiet ein Kleinsiedlungsgebiet fest, was den heutigen städtebaulichen Vorstellungen für Bereiche innerhalb eines Ortes wie der Gemeinde Boostedt nicht mehr entspricht. Durch die 1. Änderung sollen die betroffenen Grundstücke deshalb jetzt als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, wobei die Nutzungsziffern gar nicht oder nur geringfügig erhöht worden sind. Durch die Heraufstockung des einen Grundstückes auf II-geschossigkeit wird hier die Möglichkeit von Geschoßwohnungsbauten gegeben, für die in der Gemeinde Boostedt noch erheblicher Bedarf vorhanden ist. Es herrscht akute Wohnungsnot. Der ursprüngliche Bebauungsplan ließ Mietwohnungsbauten überhaupt nicht zu.

Außerdem sollen in der 1. Änderung restriktive Baufestsetzungen auf dem südwestlichen Grundstück, wie zum Beispiel Stellung der Gebäude und Firstrichtung sowie Farbgebung der Außenwände, entfallen, da für derartige Festsetzungen heute keine Notwendigkeit mehr gesehen wird. Das Grundstück ist überwiegend bebaut und für An- und Umbauten bedarf es keiner baugestalterischen Festsetzungen derart restriktiver Art.

### 4. Einzelfragen der Planung

#### a. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Geschoßwohnungsbauten und der bereits vorhandenen Nutzung (Wohnhaus mit Arztpraxis) sind beide Grundstücke des Plangebietes der 1. Änderung als Allgemeines Wohn-

gebiet festgesetzt, was auch der umgebenden Nutzung und Bebauung entspricht. Das bedeutet, daß sich die jetzt getroffene Festsetzung harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügt, da das gesamte Baugebiet schon lange nicht mehr den Charakter eines Kleinsiedlungsgebietes hat.

Die Nutzungsziffern des südlichen Grundstückes Am Flugsand 22 wurden gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht erhöht. Auch die Eingeschossigkeit und die offene Bauweise sind aus dem Bebauungsplan Nr. 6 übernommen. Für dieses Grundstück wurde lediglich die Baugrenze so verändert, daß jetzt eine große Baufläche auf dem gesamten Grundstück liegt. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden zwei überbaubare Flächen festgesetzt, in denen der Standort der Gebäude genau vorgeschrieben war. Die jetzigen zusammengeführten Baugrenzen lassen einen vernünftigen An- oder Umbau des vorhandenen Gebäudes zu, z.B. dann, wenn die Arztpraxis erweitert werden sollte. Für diese Erweiterungsbauten reichen auch die Nutzungsziffern aus, da das Grundstück groß genug ist.

Für das nördliche Grundstück Bahnhofstraße 51 wurde die Grundflächenzahl geringfügig von 0,2 auf 0,25 erhöht und eine entsprechend der neu aufgenommenen II-geschossigkeit angepaßte Geschößflächenzahl von 0,50 festgesetzt, die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6 nicht enthalten ist.

Die Geschossigkeit mußte von I auf II Geschosse erhöht werden, da es sonst wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, Geschößwohnungsbauten zu errichten. Beidartigen Gebäuden muß eine bestimmte Anzahl von Mietwohnungen vorhanden sein, damit das Projekt mindestens kostendeckend errichtet und betrieben werden kann. Da die Erhöhung um ein Geschöß die Nachbargrundstücke nicht wesentlich beeinträchtigt, (auf zwei Grundstücken ist bereits ebenfalls größerer Baubestand vorhanden), konnte sie ohne Bedenken vorgenommen werden. Die geplanten Gebäude fügen sich auch dann noch harmonisch ein.

Auch für dieses Grundstück an der Bahnhofstraße wurde die offene Bauweise beibehalten, und es wurden überbaubare Flächen im Winkel so festgesetzt, daß 2 Gebäude mit entsprechenden Abstandsflächen errichtet werden können.

b. Ruhender Verkehr

Die Grundstücke des Plangebietes haben je eine Belegenheit zur Bahnhofstraße oder zur Straße Am Flugsand. Neue Erschließungsstraßen brauchen daher im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht errichtet zu werden.

Für das Grundstück Am Flugsand 22 werden die gesetzlich vorgeschriebenen Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei An- oder Umbauten auf eigenem Grundstück nachgewiesen. Es sind bereits Garagen und Stellplätze vorhanden.

Die für die auf dem Grundstück Bahnhofstraße 51 zu errichtenden Geschoßwohnungsbauten notwendigen Stellplätze sind in der Nordwestecke des Grundstückes als Gemeinschaftsanlage zur Hälfte als Garagen und zur anderen Hälfte als Stellplatzflächen festgesetzt. Dieser Standort ist schon deshalb günstig, da er von der Himmelsrichtung her die Wohnbebauung am wenigsten beeinträchtigt und eine direkte Zufahrt zur Bahnhofstraße ermöglicht.

Die für das Plangebiet erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind außerhalb des Bebauungsplanes auf den Straßen Memellandstraße und Am Flugsand in Längsaufstellung vorhanden. Auch auf der Bahnhofstraße wird in Längsaufstellung geparkt.

c. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Grundstück Bahnhofstraße 51 weist erheblichen Baumbestand auf, wobei es sich zum überwiegenden Teil um kleinere Gehölze wie z.B Birken und Fichten handelt. Die von diesem Bestand er-



haltenswerten Bäume (zwei große Eichen und ein Laubbaum) wurden eingemessen und sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Ansonsten wird davon ausgegangen, daß das Grundstück nach Fertigstellung der Gebäude eingrünzt wird.

Die Freiflächen des Grundstückes Am Flugsand 22 sind als Garten angelegt, so daß sich hier Festsetzungen wie Pflanzgebote oder ähnliches erübrigen.

#### d. Baugestalterische Festsetzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 6 enthielt mehrere baugestalterische Festsetzungen, die zum großen Teil nicht wieder aufgenommen worden sind. Es sind dies zum einen detaillierte Vorschriften zur Außenwandgestaltung oder über die Stellung der Gebäude. Solche baurechtliche Vorschriften sind heute nicht mehr gefragt und für ein derart kleines Plangebiet wie das der 1. Änderung nicht erforderlich. Es bleibt den Bauherren freigestellt, wie die Außenwände farblich gestaltet werden oder wo und wie die Gebäude auf dem Grundstück stehen sollen. Durch die Festsetzung der relativ begrenzten Nutzungsziffern und der Geschossigkeit sowie der baugestalterischen Festsetzung über die Dachneigungen sind architektonische Auswüchse nicht zu erwarten.

Um jedoch Flachdachneu- oder anbauten zu verhindern, die sich nicht in die Umgebung einfügen würden und städtebaulich in der Gemeinde Boostedt auch nicht gewünscht sind, wird eine Festsetzung hinsichtlich der Dachneigung aufgenommen, die vorschreibt, daß Satteldächer für den zweigeschossigen Teil mit einer Dachneigung von 25 - 30° zu errichten sind. Durch die gewählten Gradzahlen wird außerdem ein Dachgeschoßausbau verhindert.

## 5. Bodenordnende Maßnahmen, Ver- und Entsorgung und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen werden für das Gebiet der 1. Änderung nicht notwendig. Bauabsichten können durch die einzelnen Grundstückseigentümer selbständig verwirklicht werden. Der Bau von Erschließungsstraßen ist nicht mehr erforderlich, da das gesamte Plangebiet vollständig erschlossen ist.

Mit Ausnahme der Schmutzwasserkanalisation sind alle nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Die geplanten Neubauten können angeschlossen werden, da die Kapazitäten ausreichen. Die entsprechenden Hausanschlüsse müssen von den Bauherren selbst hergestellt werden, wozu diese mit den Versorgungsträgern vor Baubeginn Kontakt aufnehmen werden.

Die Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation ist kurzfristig geplant, so daß die Anschlußmöglichkeiten für das Bebauungsplangebiet vor Baubeginn gesichert sein werden.

Erschließungskosten für die Gemeinde Boostedt fallen für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 aus den oben genannten Gründen nicht an. Ausgenommen hiervon sind selbstverständlich die Kosten für die Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation, die nach Gesetz und Ortsrecht auf die Anlieger umgelegt werden.

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

Boostedt, den 24.08.90



*Stephan*  
.....  
Bürgermeister