



Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Heiligenstedten

für das Gebiet

Östlich der Julianka - Schule zwischen der Alten Landstraße und dem Ellerbrook / Fischdiek

Planverfasser

Klaus Kunert - Architekt - Stadtplaner
Feldschmiedekamp 339 25524 Itzehoe
T. 04821 / 604620 F. / 604629

Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Lage und Beschreibung des Plangebietes
5. Städtebauliche Maßnahmen
6. Erschließung
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Flächenbilanz
11. Kosten der Erschließung
12. Schlußbemerkung

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heiligenstedten hat am 27. Juni 1997 die **1. Änderung** für den **Bebauungsplan Nr. 8** für den Bereich östlich der Julianka Schule und der Wohnbebauung "Steckfortkamp" (B-Plan Nr.3a), nördlich der Bebauung "Ellerbrook" (B-Plan Nr. 2), westlich des Waldes "Ellerbrook", südlich der "Alten Landstraße" beschlossen.

Das Plangebiet ist in verschiedenen Teilen bereits bebaut.

Die Aufstellung der **1. Änderung** wurde erforderlich,

1. um in Teilbereichen den Ansprüchen zur Schaffung von Stellplätzen auf den Grundstücken entsprechend der tatsächlichen Anzahl der errichteten Wohnungen zu entsprechen,
2. um bei der Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen abschließende Rechtssicherheit zu erlangen,
3. um die Bebaubarkeit des Baublockes 1 entsprechend den tatsächlichen Nachfragen zu ermöglichen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt diese Grundlage nicht.

4. Lage und Beschreibung des Plangebietes

werden in der Begründung des B-Planes hinreichend erläutert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt diese Grundlage nicht.

5. Städtebauliche Maßnahmen

Gegenüber dem bisherigen Stand des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden folgende Änderungen festgesetzt:

Weiterhin gilt inhaltlich als Grundsatz, daß

- 1.1 Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst unterzubringen, soweit keine anderen Bereiche festgesetzt sind.

Abweichend hiervon wird festgesetzt in den **Änderungsbereich I, II und III**:

- 1.2 In den Baublöcken Nr. 6 (nur Grundstücke 28 bis 31) und Baublock Nr. 10 sind Stellplätze und Garagen nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

Im **Änderungsbereich I** des Baublockes 12 wird die Festsetzung der Stellplatzanlagen aufgehoben, da die tatsächlich vorgenommene Grundstücksteilung (anstatt 3 in Aussicht genommener Grundstücke wurden auf der Baublockfläche 2 geteilt) mit der ursprünglich geplanten Teilung nicht übereinstimmte. Die Durchsetzung der festgesetzten Stellplatzanlagen wäre mit der gemeindlich gebilligten Grundstücksteilung nur schwer vereinbar und würde eine unnötige Härte für die Grundstückseigentümer bedeuten. Die städtebauliche Zielsetzung der gemeindlichen Planung ist auch in der jetzt geänderten Planfestsetzung angemessen erreicht.

Die Flächen für die Stellplätze und Garagen wurden in den **Änderungsbereichen II und III** in Abweichung zur bisherigen Planfassung erweitert, um dem tatsächlichen Bedarf aus der Verpflichtung des Stellplatznachweises aus der Landesbauordnung und dem Stellplatzerlaß in Abhängigkeit von der Wohnungsanzahl gerecht zu werden.

Die Festsetzung

- 1.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit andere Rechte nicht eingeschränkt werden.

besteht inhaltlich auch weiterhin. Es wird jedoch abweichend auch in den Textteil B der Satzung präzisierend übernommen, was bisher in der Begründung erläuternd ausgeführt wurde - das dieses nur soweit gilt, wie Rechte anderer nicht eingeschränkt werden (Landesbauordnung, Grenzabstände, Abstände zu anderen Schutzgütern).

Um in den Baugenehmigungsverfahren mehr Klarheit über den Willen der Gemeinde auszudrücken, wird besonders auf das Schutzgut der benachbarten Waldflächen hingewiesen, die besonders zu berücksichtigen sind, obwohl hier kein Regelungsbedarf besteht, der über 1.3 hinausgeht:

- 1.4 In den Baublöcken 12, 13 und 15 sind in den nördlichen sowie in dem Baublock 3 in den östlichen Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen auf dem anteiligen **Waldschutzstreifen**, der auf einer Tiefe von 15 m auf den privaten Grundstücksbereichen liegt, **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unzulässig**.

Die Grundstücke des **Baublockes Nr. 4 im Osten** und des **Baublockes Nr. 15 im Osten** waren durch die bisherige Festsetzungen anders betroffen, da der Waldschutzstreifen durch die Satzung für diesen Bereich auf 40 m ausgedehnt war. Mit dieser Ausweitung sollte - nach Empfehlungen des Grünordnungsplanes - der besondere Schutzcharakter des "Bruchwaldes Ellerbrook" herausgestellt werden. Dieses wurde nunmehr zurückgenommen, da nach nochmaliger Einschätzung der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde diese Festsetzung überzogen erschien: durch die Bodenuntersuchungen konnte festgestellt werden, daß der Grund- und Schichtenwasserhaushalt in Ost-West-Richtung wesentlich weniger zum Lebensraum "Bruchwald Ellerbrook" beiträgt, als die Fachplanung bisher angenommen hatte. Die Hauptwasserzufuhr für diesen Waldtyp erfolgt stärker aus nördlicher Richtung durch die oberhalb liegenden Fließgewässerbereiche.

Die Grundstücke haben damit die Möglichkeit - wie alle anderen betroffenen Grundstücke in vergleichbarer Lage - die Flächen bis an den Waldschutzstreifen heran zu nutzen, der im Fall des Baublöcke Nr. 4 und 15 östlich - also außerhalb - der Grundstücksgrenze beginnt.

Im **Änderungsbereich IV** werden für den bisherigen Baublock 1 neue Festsetzungen getroffen. Mit den bisherigen Planausweisungen sollte das Angebot für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäftes für die Versorgung des Baugebietes und der näheren Umgebung geschaffen werden. Trotz vielfältiger Bemühungen der Gemeinde konnte bisher keine Nachfrage festgestellt werden. Der Bedarf an der Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs wird in den Geschäften des Dorfzentrum an der Hauptstraße und in der Blomestraße abgedeckt. Das Angebot und die Vorhaltung entsprechender Flächen im Bebauungsplan ist aus Sicht der Gemeinde städtebaulich nicht mehr gerechtfertigt. Es soll aus den Flächen des Baublockes 1 eine Fläche für die Bebauung mit Wohnhäusern entwickelt werden. Die Festsetzungen sind entsprechend anzupassen:

eine Teilung in Baublock 1 und 1.1 vorgenommen. Für beide Blöcke bleiben weiterhin die folgenden Festsetzungen bestehen:

- WA
- offene Bauweise o

Abweichend von der bisherigen GRZ wird entsprechend der Grundstücksgrößen nunmehr geändert und neu festgesetzt:

- im Baublock 1 0.25
- im Baublock 1.1 0.30

Die differenzierte Traufhöhenfestsetzung für den bisherigen Baublock 1 werden aufgehoben und damit ersetzt durch die für alle Baublöcke geltenden Höhenfestsetzungen des ungeänderten Planbereiches bezüglich der Traufhöhe mit maximal 3,50 m.

An der West- und Nordseite des Baublockes 1 und der Westseite des Baublockes 1.1 wird ein bepflanzter Schutzwall festgesetzt mit einer Breite von 5,00 m und einer Höhe von 2,00 m. Durch die Bepflanzung des Walles soll eine Fortsetzung des knickartigen Eingrünungssystems entwickelt werden, das das Baugebiet prägt. Darüber hinaus ergibt sich eine wirksame Abschirmung gegenüber der Kreisstraße 36 - Julianka.

Die Festsetzung einer Pumpstation im südwestlichen Bereich des Änderungsbereiches IV entfällt, da das System insgesamt geändert wurde und eine entsprechende Festsetzung entbehrlich geworden ist.

6. Erschließung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundlagen der Erschließung nicht.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundlagen der Ver- und Entsorgung nicht.

8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundlagen zu Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum nicht.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundlagen zu Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nicht.

10. Flächenbilanz

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt die Flächenbilanz nicht. Die Änderungen zu Stellplatzanlagen gehen nicht in die Bilanz ein, da die Grundnutzungen der betroffenen Änderungsbereiche (WA) weiterhin Bestand haben und nur diese in die Flächenbilanz eingehen.

11. Kosten der Erschließung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt die Kosten nicht.

12. Schlußbemerkung

Ansonsten hat die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 8 weiterhin Gültigkeit !

Heiligenstedten 19. 9. 00

- Der Bürgermeister -

