

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Itzehoe
für ein Wohnbaugebiet am Wellenkamp (Hinterer Reesiek)

I. Begründung

Um den immer noch großen Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und Geschößbauten für die nächste Zeit zu decken, insbesondere, um Wohnraum für die Beschäftigten des angrenzenden Industriegebietes zu schaffen, ist es erforderlich, für das oben bezeichnete Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Der grundsätzliche Beschluß zur Aufstellung dieses Planes wurde von der Ratsversammlung am 1. Juli 1963 gefaßt.

II. Entwicklung des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan, der gemäß §§ 8, 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 aufgestellt worden ist, ist in technischer Hinsicht aus der durch Erlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 14. Januar 1964 genehmigten 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufbauplanes) der Stadt Itzehoe vom 21. Januar 1955 entwickelt worden. Die Überleitung des Aufbauplanes als Flächennutzungsplan erfolgte gemäß § 173 BBauG in Verbindung mit der 6. Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes über die Weitergeltung von Aufbauplänen der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 14. Juni 1961 (GVOBl 1961 S. 108).

III. Das Bebauungsplangebiet

liegt im Stadtteil Wellenkamp. Es wird im Westen vom Kamper Weg und Luchsberg, im Norden von der geplanten Industriestraße (im Plan als Straße A bezeichnet), im Osten von dem geplanten Industriegelände (siehe Bebauungsplan Nr. 22) und im Süden von dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 21 und der Verlängerung der Straße Wolterskamp begrenzt.

IV. Städtebauliche Maßnahmen

Soweit die Fläche des Planungsgebietes unbebaut ist, ist sie bislang landwirtschaftlich genutzt worden. Bis auf einen durchschnittlich 45 m breiten, an der Ostseite des Planungsgebietes liegenden Streifen, der für die kleingärtnerische bzw. erwerbsgärtnerische Nutzung und zur Abschirmung gegen das benachbarte Industriegebiet vorgesehen ist, wird die Fläche der wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Das Planungsgebiet hat eine Flächenausdehnung von rd. 13 ha. Hiervon sind an Netto-Bauland rd. 9 ha ausgewiesen worden. Hierauf ist die Errichtung von 60 eingeschossigen Einfamilienhäusern in Form von Einzel- oder Reihenhäusern sowie von ca 300 Mietwohnungen in mehrgeschossigen Bauten (zwei- und dreigeschossig) möglich. Es würde sich somit eine Wohndichte von etwa 120 - 150 Einwohnern je ha Netto-Bauland ergeben.

Die vorgesehene Kleingarten- oder Erwerbsgartenanlage ist rd. 2,0 ha groß.

Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Läden, öffentlicher Kinderspielplatz und Gemeindehaus sind im verkehrsgünstigen Südteil des Planungsgebietes eingeplant worden. Die Schuleinrichtungen sind vorhanden.

Erschlossen wird das Gebiet durch den Kamper Weg, das westliche Teilstück der Industriestraße, den Luchsberg und dessen Verlängerung (Straße G) bis an die Industriestraße, den Wolterskamp und dessen Verlängerung, einer Verbindungsstraße (Straße H) vom verlängerten Wolterskamp zum verlängerten Luchsberg (Straße G) sowie von einigen Sackstraßen mit Wendeplatz und Wohnwegen.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch den Industrieverkehr wird das Wohngebiet mit dem benachbarten Industriegebiet vom verlängerten Wolterskamp ausgehend, nur mit einem Rad- und Fußweg verbunden. Der Kamper Weg und der verlängerte Luchsberg (Straße G) werden durch zwei zusätzliche Fußwege miteinander verbunden.

V. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

a) Geländeabtretung zur Herstellung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen von den Flurstücken:

1. Eigentümer: Böge, Luise
Flurstück: 199/84 = ca. 1 300 qm
2. Eigentümer: Schäfer, Otto
Flurstück: 89/2 = ca. 10 qm
3. Eigentümer: Wolfram, Walter
Flurstück: 89/9 = ca. 40 qm
4. Eigentümer: Lekszas, Georg
Flurstück: 87 = ca. 750 qm

b) Geländeabtretung für die Anlage von Dauerkleingärten von den Flurstücken:

1. Eigentümer: Böge, Luise
Flurstück: 199/84 = ca. 3 000 qm

c) Geländeabtretung für Bauzwecke von den Flurstücken:

1. Eigentümer: Böge, Luise
Flurstück: 199/84 = ca. 9 450 qm
2. Eigentümer: Wolfram, Walter
Flurstück: 89/9 = ca. 760 qm
3. Eigentümer: Lekszas, Karl
Flurstück: 89/8 = ca. 1.900 qm
4. Eigentümer: Franck, Hermann und Käthe
Flurstück: 273/93 = ca. 350 qm

5. Eigentümer: Tanski, Auguste *und Gustav*
Flurstück: 89/4 = ca. 1 500 qm
6. Eigentümer: Schäfer, Otto
Flurstück: 89/2 = ca. 240 qm
7. Eigentümer: Lekszas, Georg
Flurstück: 87 = ca. 4 100 qm

Für die unter a) aufgeführten Flächen ist gemäß § 24 BBauG ein Vorkaufsrecht gegeben, für die unter b) und c) aufgeführten Flächen, mit Ausnahme der zu c) Ziffer 5 und 6 bezeichneten, steht der Stadt Itzehoe gemäß der Ortssatzung vom 1. Juli 1963 das Vorkaufsrecht zu.

Falls ein Erwerb der unter a, b und c aufgeführten Flächen nicht im Wege freiwilliger Vereinbarungen möglich ist, wird gemäß §§ 85 ff BBauG die Enteignung vorgesehen.

VI. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt voraussichtlich folgende zunächst überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

1. Grunderwerb (Wege, Straßen, Kinderspielplatz und Dauerkleingartengelände) von rd. 4 ha	= ca. 220.000,-- DM
2. Straßenbau	= ca. 600.000,-- DM
3. Beleuchtung	= ca. 50.000,-- DM
4. Schmutzwasserleitung	= ca. 190.000,-- DM
5. Regenwasserleitung	= ca. 110.000,-- DM
6. Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom)	= ca. 400.840,-- DM
	<hr/>
	zusammen ca. 1570.840,-- DM
	=====

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes
Itzehoe, den 2. Februar 1964

Der Magistrat

Stadtbauamt

Bürgermeister


Baurat