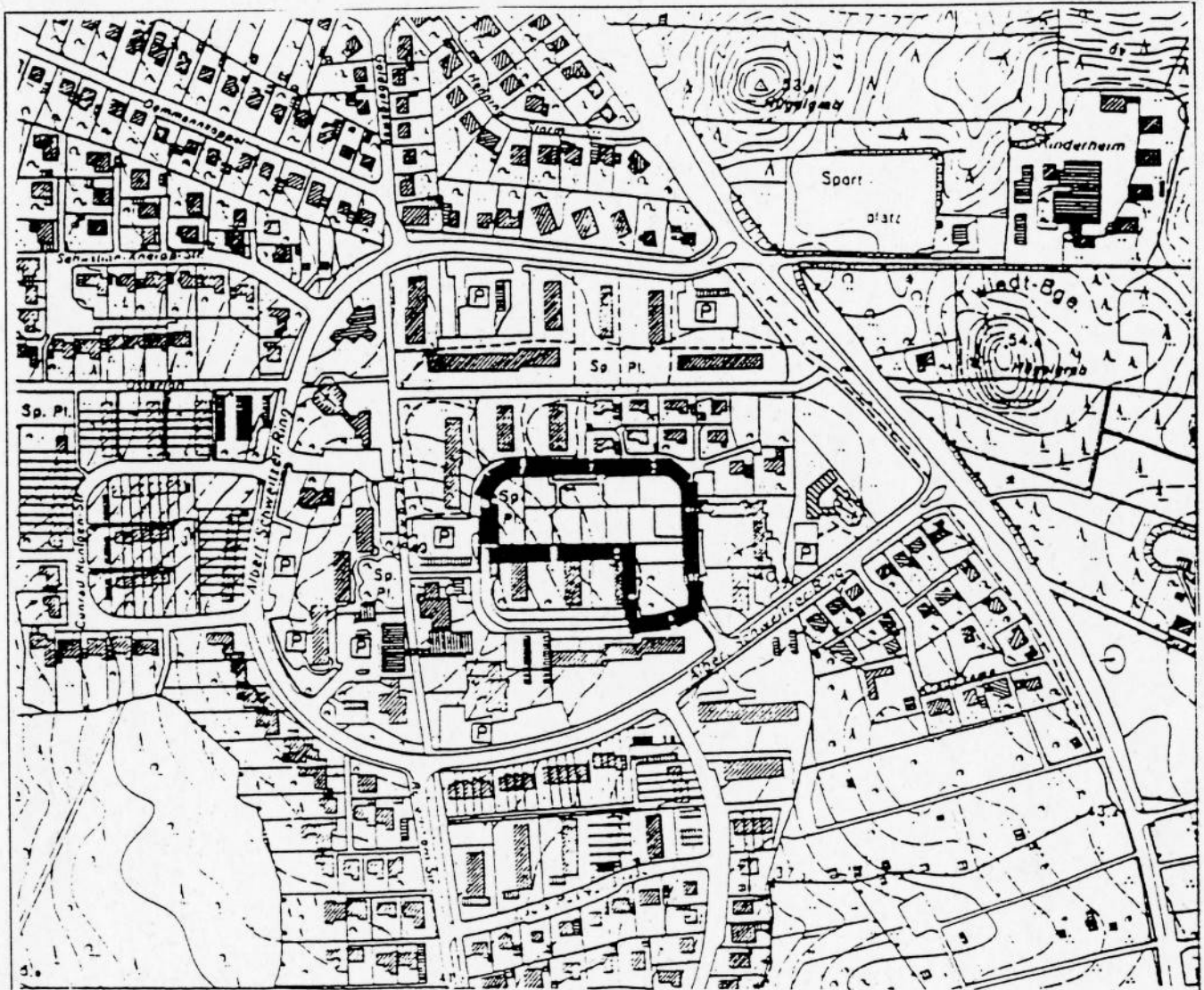


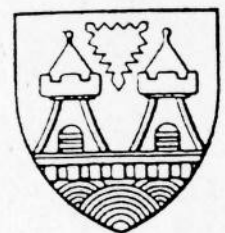
Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 33,10. Änderung
Emil-von-Behring-Straße



Übersichtsplan

20.05 1999

STADT ITZEHOE



Stadtplanungsabteilung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33, 10. Änderung, Emil-von-Behring-Straße

1. Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.97, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 01.08.94, alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Magistrat der Stadt Itzehoe hat am 29.09.1997 die Aufstellung der 10. Änderung des B-Planes Nr. 33 beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch einen zweiwöchigen öffentlichen Aushang des Planentwurfes und des Entwurfes der Begründung in der Zeit vom 30.07.1998 bis 14.08.1998 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.07.1998 bis 25.08.1998 statt.

Der Bauausschuß der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 09.03.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.04.1999 bis 12.05.1999 statt. Der Beschluß wurde am 31.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland sowie der sich im Entwurf befindende neue Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe stellt den zu überplanenden Bereich als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 33, 10. Änderung, ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Anlaß der Planung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sah Geschößwohnungsbau für diese Fläche vor. Der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist wie überall Schwankungen ausgesetzt und scheint derzeit in Itzehoe gedeckt zu sein. Da diese Fläche jedoch schon mehrere Änderungen erfahren hat, sollen die Festsetzungen für diese Fläche so gefaßt werden, daß sowohl Geschößwohnungsbau als auch Einfamilienhäuser, Doppel- oder Reihenhäuser in verdichteter Bauweise errichtet werden können.

4. Angaben zum Bestand

Der zu überplanende Bereich ist zur Zeit Brachland. Im südlichen Bereich wird er von der Mehrfamilienhausbebauung der Emil-von-Behring-Straße begrenzt, die sich ebenfalls im inneren Ring befindet. Im restlichen Bereich stellt die Emil-von-Behring-Straße die Bebauungsgrenze dar.

Die insgesamt 8.660 m² große Fläche befindet sich hauptsächlich in Privatbesitz. Die als Spielplatz festgesetzte Fläche, die öffentlichen Parkflächen und Straßenflächen sind im Besitz der Stadt Itzehoe.

Zur naturräumlichen Ausstattung wird auf die landschaftsplanerische Stellungnahme verwiesen

5. Planinhalt

Das Plangebiet wird in Baublock 1 als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8, in Baublock 2 mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,6 jeweils in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde der angrenzende Geschößwohnungsbau und die Einzelhausbebauung berücksichtigt.

Die Baugrenzen wurden so gewählt, daß zusätzlich zu den Planungsüberlegungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 (Geschößwohnungsbau) auf dieser Fläche die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern ermöglicht wird.

Insgesamt ist die Errichtung von ca. 40 Wohneinheiten möglich. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind im nördlichen Bereich, entlang der Emil-von-Behring-Straße untergebracht.

Ein Teil der Gemeinschaftsstellplätze wurde im nördlichen Bereich des Baublockes 1 festgesetzt, die übrigen sind je nach Art der Bebauung nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Zusammenhängende Stellplatzanlagen werden mit Pergolen versehen.

Zur Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber den bestehenden Gebäuden sind unterschiedliche Pflanzstreifen vorgesehen (s. landschaftsplanerische Stellungnahme).

Abweichend von dem vorhandenen Geschößwohnungsbau mit Flachdach ist für die zukünftige Bebauung die Errichtung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 35°-45° festgesetzt. Für die Errichtung von geneigten Dächern spricht, daß in den Dachgeschossen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

Die getroffenen Festsetzungen bzgl. der Gestaltung der baulichen Anlagen wurden aus dem Bestand entwickelt und sollen ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die bestehende Bebauung gewährleisten.

Kinderspielplätze für schulpflichtige Kinder sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die im Bebauungsplan, entsprechend der 3. Änderung des B-Planes 33, als Kinderspielplatz festgesetzte Fläche wird so ausgebaut werden, daß, wie es im Spielplatzentwicklungsplan und in den Stadtteilkonferenzen „Albert-Schweitzer-Ring“ erarbeitet wurde, auch Jugendlichen eine ihrem Alter angemessene Aufenthaltsmöglichkeit geboten wird.

6. Natur und Umwelt

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Landschafts-/ grünordnerische Stellungnahme bewertet und bilanziert diese Eingriffe und ermittelt hieraus die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zur näheren Erläuterung wird auf die als Anlage beigefügte landschaftspflegerische Stellungnahme verwiesen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an die bereits vorhandenen Leitungsnetze (Trinkwasser, Strom) sichergestellt. Die Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung ist nach Aussage der Stadtwerke sichergestellt.

Die Beseitigung des Hausmülles erfolgt entsprechend der Kreissatzung.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8.660m². Die Flächen befinden sich zum größten Teil im Privatbesitz. Nur die als Spielplatz im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche und die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Besitz der Stadt Itzehoe.

Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

Wohnbauflächen (WA) ca. 6.820 m²

(darin enthalten: ca. 800m² Anpflanzgebot, sowie ca. 120m² Gemeinschaftsstellplätze)

Verkehrsflächen: : ca. 940 m²

(inkl. öffentl. Parkplätze)

Öffentliche Grünfläche (Spielplatz) ca. 900 m²

(inkl. 160m² Anpflanzgebot)

gesamt: ca. 8.660 m²

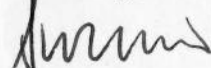
Durch die Planung wird die Errichtung von ca. 40 Wohneinheiten gegeben. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für den Ausbau des Spielplatzes.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB.

Itzehoe, den 20.05.1999

Stadt Itzehoe

Der Bürgermeister



Brommer



Landschaftspflegerische Stellungnahme zur 10. Änderung des B-Planes 33, Emil-von-Behring-Straße

1. Lage im Raum/Überblick Natur und Landschaft

- Das Untersuchungsgebiet liegt in Edendorf inmitten der Wohnbebauung. Naturräumlich ist es der Hohen Geest zuzurechnen. Das Untersuchungsgebiet selbst ist eine innerstädtische Baulücke, die von einer Ruderalflur bewachsen ist. Die Vegetation setzt sich v.a. aus Gräsern und Kräutern sowie Gehölzaufwuchs zusammen. An Gehölzen kommen neben dem Gehölzaufwuchs ein Ahorn in Westen, ein Salweide am Nordrand und eine Gehölzgruppe aus Linden, Kiefern, Ebereschen und Ziergehölzen am Südostrand vor.

Rote-Liste-Arten wurden nicht gefunden. Von seiner Vegetationsausstattung ist das Gebiet als eine sonstige Sukzessionsfläche im Innenbereich anzusprechen, hat also keinen §15a -Status nach LNatSchG.

Faunistisch ist die Brachfläche vor allem für Insekten und Tagfalter wertvoll. Für Vögel hat die Fläche v. a. einen Wert als Nahrungsbiotop. Da die Fläche inmitten einer dicht bebauten Siedlung liegt, ist trotz der Nähe zum Wald nur mit Allerweltsarten zu rechnen.

In den angrenzenden Bereichen dominieren naturferne Abstandsflächen der Blockbebauung und Einfamilienhausgärten mit Rasenflächen und Ziergehölzen. Es besteht ein Defizit an Bäumen und sonst. Großgrün. In der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes befinden sich mehrere Spielplätze und sonstige öffentliche Freiflächen. Durch Fußwege ist eine relativ gute Anbindung an diese Freiräume möglich.

Der Stadtteil Edendorf unterlag vor der Bebauung in den 60er Jahren der landwirtschaftlichen Nutzung. Der anstehende Boden in dem Untersuchungsgebiet ist durch diese Nutzung geprägt. Stellenweise sind nachträgliche Aufschüttungen zu erkennen. Die anstehenden Böden haben sich aus Rosterden entwickelt. Geologisch wird der Untergrund durch eine Grundmoräne der Saale-Kaltzeit im Drenthe-Stadium gebildet.

Das Gebiet liegt in der Zone 3 des Wasserschutzgebietes Twietberge und Tonkuhle. Die diesbezüglichen Vorgaben sind zu beachten.

2. Planerische Vorgaben

In dem Landschaftsplan der Stadt Itzehoe (Entwurf) sowie in der gültigen und der im Entwurf befindlichen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Itzehoe ist die Fläche als Wohngebiet dargestellt. In dem Landschaftsplanentwurf und in dem Flächennutzungsplanentwurf ist im westlichen Bereich des Gebietes ein Spielplatz vorgesehen. Dies entspricht den Festsetzungen des letzten geltenden Bebauungsplanes.

Als weitere grünplanerische Maßnahme soll eine Grünverbindung vom Albert-Schweitzer-Ring zwischen der Alt- und der Neubebauung des Gebietes bis hin zum Goldbergweg geschaffen werden.

3. Grünplanerisches Zielkonzept

Die grünplanerischen Maßnahmen sollen vor allem zu einer Verbesserung der optischen und ökologischen Situation in dem Wohnumfeld beitragen. Schwerpunkt der Durchgrünung nach innen soll ein durchgehender Heckenstreifen aus Laubgehölzen sein, der die bestehende Bebauung von der Neubaumaßnahme trennt und sich an den Vorgaben des Landschaftsplanes orientiert. Die beiden in Nord-/Südrichtung verlaufenden Gehölzstreifen sollen eine Breite von 3,0 m haben und mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen, wie z. B. Kornelkirsche, Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß, Rose bepflanzt werden. Der Pflanzabstand soll in und zwischen den Reihen 1,55 m betragen. Es ist eine zweireihige versetzte Pflanzung vorzunehmen.

Der Pflanzstreifen, der in Ost-/Westrichtung verläuft, soll eine Breite von ca. 5,0 m haben. Hier ist eine freie Gebüschpflanzung vorzunehmen. Es sollen einheimische und standortgerechte Arten, wie z. B. Weißdom, Hainbuche, Feldahorn, verwendet werden. Möglich sind auch seit langem eingebürgerte Blütensträucher, wie z. B. Flieder, Felsenbime, Goldregen oder hochwachsende Spiräensorten. Die Beimischung dieser Sorten soll nicht mehr als 30 % betragen.

Mit Pergolen überdachte Stellplatzanlagen sind mit Rank- oder Schlinggewächsen zu begrünen.

Zwischen den Baublöcken 1 und 2 und zur Straße hin sind zur Gliederung und zur ökologischen Aufwertung des Gebietes Bäume zu pflanzen. Im östlichen Bereich zur Straße orientiert sollen Hochstämme von Arten wie Ahorn oder Esche i. S. verwendet werden. Der Pflanzabstand beträgt ca. 10 m. Der Mindeststammumfang beträgt 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe.

Zwischen den Baublöcken 1 und 2 und südlich des Baublockes 1 sollen ebenfalls Bäume gepflanzt werden. Es sind kleinkronige Sorten, wie z. B. Weißdom bzw. Rotdom oder Arten der Eberesche zu verwenden. Der Pflanzabstand soll maximal 8 m betragen. Es sind Bäume von einem Mindeststammumfang 16/18 zu verwenden. Der südlich des Baublockes 1 verlaufende durchgehende Pflanzstreifen kann für notwendige Einfahrten unterbrochen werden.

Da es bei diesem Bebauungsplan offen bleibt, ob eine Mehrfamilienhausbebauung oder eine Reihenhausbauung erfolgen wird, ist es nicht möglich, Aussagen zur inneren Durchgrünung zu machen. Es wird empfohlen, im Falle einer Mehrfamilienhausbebauung pro 300 qm Grundstücksfläche einen einheimischen und standortgerechten Laubbaum zu pflanzen. Bei den Reihen- und Einzelhäusern wird empfohlen, pro 200 qm Grundstücksfläche einen kleinkronigen Laubbaum zu pflanzen.

Der Spielplatz im westl. Bereich ist durch Baum- und Strauchpflanzungen abzuschirmen und als Jugendtreffpunkt auszubauen. Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich aus dem Spielplatzentwicklungsplan und aus den Ergebnissen der Stadtteilkonferenzen von Edendorf, Albert-Schweitzer-Ring.

4. Grünplanerische Festsetzungen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB).

1. Pflanzung eines Gehölzstreifens von ca. 5 m Breite aus einheimischen standortgerechten Großsträuchern, wie z. B. Weißdom, Hasel, Kornelkirsche, Schlehe sowie von maximal 30 % lange eingebürgerter Blütensträucher, wie z. B. Flieder oder Felsenbime. Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,5m und zwischen den Reihen 1,0m. Zu verwenden sind leichte Heister, 2 x v. (Pflanzfläche 1).
2. Pflanzung einer Strauchreihe aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern aus Arten, wie Feldahorn, Kornelkirsche, Hainbuche, Rotbuche i. S. Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1,5 m. Zu verwenden sind leichte Heister, 2 x v. (Pflanzfläche 2).
3. Pflanzung von Bäumen. An der Ostseite des Gebietes Pflanzung von großkronigen Bäumen der Arten Ahorn oder Esche i. S. Pflanzabstand mind. alle 10 m ein Baum. Mindeststammumfang 18/20 cm.
4. Zwischen den Baublöcken 1 und 2 und nördl. des Baublockes 1, Anlage eines durchgehenden Pflanzstreifens und Pflanzung von kleinkronigen Bäumen der Arten wie beispielsweise Weißdom, Eberesche i. S. Der Abstand der Bäume soll maximal 8 m betragen. Der Mindeststammumfang 16/18 cm. Der Pflanzstreifen kann durch notwendige Zufahrten durchbrochen werden.
5. Nachrichtliche Übernahme

Die Baumschutzsatzung der Stadt Itzehoe gilt auch für Bäume, die nicht im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt sind. Der Bebauungsplan ersetzt keine Ausnahmegenehmigung / Fällgenehmigung im Sinne der Baumschutzsatzung. Für das Fällen von Bäumen, die unter Baumschutz stehen ist der Ausgleich im Rahmen der Ausnahmegenehmigung für den Eingriff zu erbringen.

Im Kronenbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufschüttungen und Versiegelungen unzulässig. Es dürfen in diesem Bereich keinerlei Baumaterialien gelagert werden. Die DIN 18920 und RAS LG 4 sind einzuhalten.

Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Twiedberge und Tonkuhle sind einzuhalten.

5. Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung

Wie sich aus der folgenden Aufstellung ergibt ist nach §1a BauGB bei der vorgesehenen Maßnahme kein Eingriff anzunehmen, da bereits vor der Planung fast in dem gleichen Maße Baurecht bestand wie nach der neuen Planung.

Bestand:

Brache/Sukzessionsfläche	7.598 m ²
Verkehrsfläche (versiegelt)	1.063 m ²

Bewertung:

Es handelt sich um eine besondere Fläche für den Naturschutz, eine langjährige Brache mit Beginnender Sukzession.

Planung:

Bauflächen

Baublock 1 **4.933 m²**

davon versiegelte Fläche	
(GRZ = 0,4 zzgl. 20% Überschr. f. Nebenflächen)	2.368 m ²
Stellplätze	250 m ²
Gesamtneuversiegelung	2.618 m²

<u>davon Anpflanzflächen</u>	
(850 m ² x 0,75)	638 m ²
ca. 14 Bäume a` 20 m ² x 0,75	210 m ²
Gesamtpflanzfläche	848 m²

vorhandene Stellplätze 123 m²

Baublock 2 **1763 m²**

davon versiegelte Fläche	
(GRZ = 0,35 zzgl. 20% Überschr. f. Nebenflächen)	740 m ²
Gesamtneuversiegelung	740 m²

<u>davon Anpflanzflächen</u>	
(230 m ² x 0,75)	173 m ²
ca. 5 Bäume a` 20 m ² x 0,75	75 m ²
Gesamtpflanzfläche	248 m²

Verkehrsflächen vorhanden inkl. öffentl. Parkplätze 940 m²

öffentliche Grünfläche 902 m²
hier: Spiel (davon Anpflanzgebot 141 m²)

6. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Eingriff durch Versiegelung gesamt bei Faktor 1:1	3.358 m ²
abzüglich Bepflanzung	1723 m ²
<hr/>	
Gesamtausgleich	1.635 <u>m²</u>

Baurecht aus bestehenden Planungen:

Baurecht bestand auf einer Fläche von 6.630 m². Hinzu kommen noch die Stell- und Parkplätze. Der Spielplatzbereich lag nicht in dem ehemaligen Bebauungsplan. Die Stellplätze nahmen einen größeren Raum an als nach der jetzigen Fassung vorgesehen ist.

Die Möglichkeit für eine Versiegelung bestand für ca. 3.100 m² Fläche inkl. der Stellplätze. Es zeigt sich also, daß nur in einem sehr geringen Maße (258 m²) die Versiegelung gegenüber dem bisherigen Recht zunehmen kann und somit kein Eingriff (nach Gesetz) erfolgt. Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind die grünplanerischen Belange gewahrt und die Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ausgeglichen.

ltzehoe, den 26.02. 99