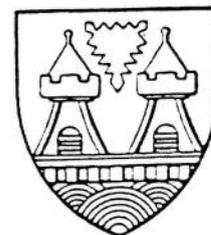


STADT ITZEHOE



Bereich Stadtplanung

Bebauungsplan Nr.33, 11. Änderung

für das Gebiet Edendorf Südost -Innenbereich des Albert-Schweitzer-Ringes und westlich der Alten Landstraße

Maßstab: 1 : 5000

Datum: 11.10.2002

Stadt Itzehoe Reichenstraße 23 25524 Itzehoe Tel: 0 48 21 / 6 03 - 0

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33, 11. Änderung für den Innenbereich des Albert-Schweitzer-Ringes und westlich der Alten Landstraße in Itzehoe-Edendorf

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 10.01.2002, alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat am 28.11.2000 die Aufstellung der 11. Änderung des B-Planes Nr. 33 beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte während der Bürgerversammlung am 19.02.2002.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB fand in der Zeit vom 03.04.2002 bis 03.05.2002 statt.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 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 09.09.2002 bis 10.10.2002 statt. Der Beschluss wurde am 29.08.2002 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 und des Landschaftsplanes

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, 11. Änderung, ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan der Stadt Itzehoe (festgestellt am 12.08.1999 durch die UNB), sieht Grünverbindungen entlang des Goldbergweges und des Weges „Osterloh“ vor, ansonsten wird der übrige Bereich wie beim FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1967, ihm liegt das Prinzip der gegliederten aufgelockerten Stadt zugrunde, was sich in einer Mischung aus Reihenhäusern, mehrgeschossiger Zeilenbebauung und Punkthochhäusern ausdrückt.

Der Bereich in und um den Albert-Schweitzer-Ring wurde im Juli 1999 in das Bundesprogramm Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt – aufgenommen. Im Februar 2001 wurde einem erneuten Antrag stattgegeben und Fördermittel für ein Quartiersmanagement bewilligt.

Der jetzige Bebauungsplan Nr.33 hat, im Bereich der 11. Änderung die Bebauung gebäudescharf mit Hilfe von Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, so dass Erweiterungsplanungen der Gebäude nicht möglich sind. Um diese Erweiterungen zu ermöglichen, soll die 11. Änderung des B-Planes 33 durchgeführt werden.

4. Angaben zum Bestand

Der zu überplanende Bereich ist mit Mehrfamilienhäusern als Zeilenbebauung und als Punkthochhäuser bestanden. Die Siedlung ist von großen Grünflächen durchzogen. Die einzelnen Gebäude werden über separate Fußwege an die straßenbegleitenden Hauptwege angebunden.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Wohnsammelstraße Albert-Schweitzer-Ring. Die Autostellplätze sind auf erdgleichen Sammelanlagen untergebracht.

Um die Punkthochhäuser herum liegt das Versorgungszentrum der Siedlung, wobei Ende 1999 der dort ansässige Supermarkt schloss und die Grundversorgung zur Zeit durch einen Minisupermarkt notdürftig gedeckt wird. Das Gebäude des ehem. Supermarktes wird von einer Drogeriemarktkette belegt, zwei Drittel des Gebäudes stehen leer.

Das evangelische Gemeindezentrum mit Kindergarten steht gegenüber der Sebastian-Kneipp-Straße, das katholische Gemeindezentrum befindet sich im Kreuzungsbereich Alte Landstraße / Albert-Schweitzer-Ring. In unmittelbarer Nähe des ev. Gemeindezentrums ist ein Ärztehaus mit einer Apotheke, an der Ecke Goldbergweg / Albert-Schweitzer-Ring befindet sich eine Sparkassenfiliale.

5. Planinhalt

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um die Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlung so weit wie möglich auszuschöpfen. Allerdings werden die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Die getroffenen Festsetzungen bzgl. der Gestaltung der baulichen Anlagen wurden so gewählt, dass ein harmonisches Einfügen in die vorhandene Bebauung gewährleistet ist, aber auch baulich-technische Nachbesserungen, wie Wärmedämmfassaden, durchführbar sind.

Abweichend von dem vorhandenen Geschosswohnungsbau mit Flachdach wird die Errichtung von Dächern mit einer Dachneigung von 38° bis 45°, bei Gründächern eine Dachneigung von 7° - 25° festgesetzt. Für die Errichtung von geneigten Dächern spricht, dass die Problematik der undichten Flachdächer so beseitigt und bei zukünftigem Bedarf zusätzlich Wohnraum geschaffen werden kann. Neben Sattel- und Pultdächern sind auch Tonnendächer zulässig.

Die Baugrenzen im Bereich der Thomas-Kirche wurden dergestalt verändert, dass die vorhandenen Baukörper innerhalb der Baugrenzen liegen und noch Spielraum für die Errichtung eines Glockenturmes und die Erweiterung des Pastorates gegeben ist. Durch die GRZ von 0,4 ist die gewährleistet.

Die Geschossigkeit wird nicht zwingend festgesetzt, sondern nur eine Höchstzulässigkeit der Anzahl der Geschosse. Bzgl. der Geschossigkeit sollen auch mögliche Rückbaumaßnahmen, insbesondere im Bereich der Punkthochhäuser zukünftig Berücksichtigung finden können. Die Baugrenzen um die Hochhäuser werden so festgesetzt, dass die Erweiterung um die Hochhäuser bis zu einer max. Geschossigkeit von 4 möglich wird.

Ein kleiner Bereich der öffentlichen Parkfläche vor dem offenen Kindertreff wird – als Fläche für Gemeinbedarf – mit der Zweckbestimmung Kindergarten - festgesetzt, um auf dieser Fläche bauliche Anlagen, wie z. B. Container, Bauwagen o.ä., errichten zu können, in denen Jugendliche, die von ihnen in Eigenarbeit hergestellten Teile lagern, können.

Durch die Planung wird die Erweiterung der bereits vorhandenen Gebäude ermöglicht, jedoch nur in eingeschränktem Maße, so dass die Physiognomie der Siedlung erhalten bleibt.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Ein Umweltbericht nach §2a BauGB ist nicht notwendig, da keine UVP durchgeführt werden muss.

7. Natur und Umwelt / Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Im Hinblick einer Wohnumfeldverbesserung wird unabhängig von diesem Bebauungsplan ein Gestaltungskonzept zur Attraktivierung erarbeitet. Eine Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung liegt der Begründung bei.

8. 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 Stadtentwässerung sichergestellt.

Die Beseitigung des Hausmülles erfolgt entsprechend der Kreissatzung.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 90.000m². Die Flächen befinden sich zum größten Teil im Privatbesitz. Nur die als Spielplatz dargestellten Flächen, die Fläche des Trafohäuschens und die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Besitz der Stadt Itzehoe.

Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

Wohnbauflächen (WA)	66.220 m ²
Verkehrsflächen:	15.030 m ²
(inkl. öffentl. Parkplätze und Trafofläche)	
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	2.380 m ²
Flächen für Gemeinbedarf:	6.520 m ²

gesamt: 90.150 m²

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB.

Itzehoe, den 14.11.2002

Stadt Itzehoe

Der Bürgermeister



Harald Brommer



Grünplanerische Stellungnahme zur 11.ten Änderung des B-Plans 33 Albert-Schweitzer-Ring

Lage im Raum / Gebietsbeschreibung

Die Fläche des B-Plans 33.11. Änderung liegt innerhalb des Stadtteils Edendorf im Norden der Stadt Itzehoe. Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um Siedlungsgebiet aus den späten 60-er Jahren mit ausgewachsenen, teilweise sehr dichten Gehölzbeständen. Die Baustruktur setzt sich aus Mehrfamilienhausblocks, einer zentral gelegenen Ladenzeile und einer Kirche mit Kindergarten zusammen. In dem Gebiet gibt es zwei größere öffentliche Spielplätze sowie mehrere kleine Hausspielplätze. Die öffentlichen Spielplätze sind außerordentlich stark bespielt. Öffentliche Grünanlagen sind bis auf wenige ungepflegte Restflächen nicht vorhanden. Über von dichten Gehölzpflanzungen begleitete Wegeachsen besteht eine Verbindung zu Naherholungsgebieten „Edendorfer Tonkuhle“ und zu den östlich der Alten Landstraße gelegenen Wäldern.

Naturräumliche Zuordnung / Böden / Geologie

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet zum „Stauchbereich der Altmoräne“. Es weist Höhen zwischen 40m NN und 49m NN auf.

Der Untergrund des Gebietes hat sich überwiegend aus einer Grundmoräne der Saale Kaltzeit im Drenthe-Stadium entwickelt, im westlichen Bereich aus glaziofluvialen Ablagerungen der Saalekaltzeit.

Als vorherrschenden Bodentyp weist der LP Rosterde auf. Die Böden sind jedoch aufgrund der Bebauung zum überwiegenden Teil stark anthropogen verändert.

Wasser

Oberflächengewässer sind in dem Gebiet nicht vorhanden. Das Gebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes von Itzehoe.

Flora und Fauna

Die Naturausstattung ist durch die Siedlungstätigkeit bestimmt. Auffallend in dem Gebiet ist der hohe Anteil an Bäumen. Die meisten Gehölze dürften zu Beginn der Bebauung gepflanzt worden sein. Viele der Gehölze fallen heute unter die Baumschutzsatzung. Es sind zahlreiche Linden (*Tilia cordata*) sowie Ahorne (v.a. *Acer pseudoplatanus*, *acer platanoides*, *acer campestre*) und Hainbuchen, zu finden. Daneben kommen auch Platanen, Buchen, Ulmen Eschen, Birken, Eichen, Pappeln und andere Baumarten vor. Einige mächtige alte Eichen aus der Zeit vor der Bebauung findet man im Bereich der Alten Landstraße. In einigen Bereichen stehen die Gehölze zu dicht und Pflegemaßnahmen wären seit Jahren überfällig. Neben den Bäumen setzt sich die Bepflanzung vor allem aus Ziersträuchern und kurz gehaltenen Rasenflächen zusammen.

Auffällig ist, dass neu gepflanzte Gehölze offenbar einer heftigen „Zerstörungswut“ ausgesetzt sind. Sehr auffällig ist dies im Bereich des neu gestalteten Spielplatzes „Osterloh“.

Im Bereich der Spielplätze und des Fußweges „Osterloh“ findet man auch zusammenhängende Gehölzflächen. Das Großgrün zieht sich durch das ganze Gebiet, das durch ein Fußwegesystem durchlässig gestaltet ist. Staudenpflanzungen sind bis auf wenige private Anpflanzflächen nicht vorhanden. Auch ausgeprägte Ruderalfluren findet man in dem

Gebiet nicht. Allerdings wirkt die große Brachfläche vom B-Plan 33.10, die bislang ein erhebliches Freiraumpotenzial darstellte, in das Gebiet hinein. Die Stellplatzanlagen sind versiegelt und nur von spärlichen Anpflanzungen eingegrünt.

Im Nordosten des Geländes liegt an der Grenze des Grundstückes der katholischen Kirche ein zeitweise Wasser führender Graben, der seitlich mit hohen Bäumen sowie Sträuchern und Stangenholz bewachsen ist. Dieser Standort mit eine vergleichsweise naturnahen Ausprägung sollte erhalten und gepflegt werden.

Die dichten Gehölzbestände haben faunistisch einen relativ hohen Wert für Vögel und Kleinsäuger. Für Insekten sind vor allem die blühenden Büsche wertvoll. In der verdichteten Wohnsiedlung ist allerdings nicht mit scheuen Tierarten zu rechnen.

Landschaftsbild

Die dichte Begrünung wirkt sich vom Gesamteindruck her als positiv auf das Orts/Landschaftsbild aus. Die Bausubstanz und die versiegelten Parkierungsflächen sind dem gegenüber wenig attraktiv.

Klima

Das Gebiet ist von keiner besonderen Bedeutung für das Ortsklima und entspricht den im Landschaftsplan skizzierten Gegebenheiten. Kleinklimatisch haben die Gehölzbestände eine ausgleichende Funktion auf die stadtklimatischen Gegebenheiten (Aufheizung versiegelter Bereiche).

Schutzgebiete / Geschützte Landschaftsbestandteile

Das Untersuchungsgebiet liegt im WSG Zone III. Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden. Es gibt zahlreiche Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Itzehoe fallen.

Vorliegende Planungen

In dem gültigen FNP wie auch in dem Landschaftsplan der Stadt Itzehoe ist die Fläche als Wohngebiet ausgewiesen. Auch der Kirchenstandort ist in den vorliegenden Planungen enthalten.

Der Landschaftsplan der Stadt Itzehoe (festgestellt durch die UNB am 12.08.99), sieht Grünverbindungen entlang des Goldbergweges und des Weges „Osterloh“ vor.

Nutzungen

Das Untersuchungsgebiet unterliegt der Wohnnutzung. Es sind überwiegend Mehrfamilienhausblocks vorhanden. Daneben ist eine beschränkte Wohninfrastruktur mit Stadtteilbüro, Versorgungseinrichtungen, Kneipe, Kindergarten, Spielplätzen und zwei Kirchen vorhanden.

Naherholungsmöglichkeiten gibt es in der näheren Umgebung. Die „Edendorfer Tonkuhle“, sowie die Waldflächen östl. der Alten Landstraße. Die Zugänge zu diesen Flächen sind jedoch nicht attraktiv gestaltet.

Bis auf zwei neu gestaltete Spielplätze sind die wenigen öffentlichen Grün/Freiflächen in dem Untersuchungsgebiet wenig attraktiv.

Vor den Häusern sind große Rasenflächen als „Abstandsgrün“ vorhanden. Diese Flächen unterliegen kaum einer Nutzung.

Kinderspiel findet auf den Spielplätzen sowie in den weniger einsehbaren gehölzreichen Flächen und auf der Straße statt. Aufenthaltsorte erwachsener Personen sind vor allem die Parkplätze sowie die Fläche vor der Ladenzeile. Auf letzterer Fläche findet man auch des öfteren alkoholisierte Personen.

Zusammenfassende Bewertung

Das Untersuchungsgebiet ist von seiner Vegetationsausstattung her als qualitativ gut zu bewerten. Dabei sind insbesondere der rel. hohe Anteil an großen Bäumen und die gute Vernetzung der einzelnen Bereiche untereinander hervorzuheben.

Die Freiraumsituation ist abgesehen von zwei neu gestalteten Spielplätzen verbesserungswürdig. Das betrifft insbesondere die Aufenthaltsqualität einzelner Grünanlagen, die Eingrünung der Parkierungsflächen und die Gestaltung des Abstandsgrüns. Auch die Übergänge zu den angrenzenden Naherholungsräumen sollten übersichtlicher und benutzerfreundlicher gestaltet werden.

Eingriffsplanung

Im Areal der Kirche soll auf einer bislang durch eine Grünfläche genutzten Fläche ein Glockenturm entstehen. Damit wird Boden versiegelt und es gehen einige Gehölze verloren. Da sich die GRZ gegenüber der bestehenden Bebauungsplanung nicht ändert entsteht rein rechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft. Wegfallende Bäume müssen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Itzehoe genehmigt und ausgeglichen werden.

Des weiteren werden im bebauten Bereich die Baugrenzen etwas weiter gezogen als bisher. Auch hier entsteht kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung Itzehoe bleiben davon unbeschadet.

Grünplanerisches Konzept

Ziel der Grünplanung in diesem Wohngebiet ist die Sicherung und Fortentwicklung vorhandener positiver Ansätze. Dafür sind vor allem folgende Aspekte zu beachten

- Die Sicherung wertvollen Baumbestandes
- Erhalt der Durchlässigkeit des Gebietes durch kleine Wege und Querverbindungen und deren reichhaltige Bepflanzung.
- Erhalt und Förderung des Wechsels zwischen dicht bepflanzten, gehölzreichen und offenen Flächen.
- Erarbeitung eines Pflegekonzeptes (in Absprache mit den Eigentümern!) für den Gehölzbestand mit dem Ziel die durch Großgrün bestimmten Grünverbindungen langfristig zu sichern.

Zu einer ökologischen Bereicherung des Gebietes wäre es notwendig den Anteil naturnaher Flächen zu erhöhen. Dies sollte im Zuge einer Neugestaltung von Grün- und Aufenthaltsflächen, sowie der Anbindungen an die außerhalb gelegenen Naherholungsgebiete erfolgen. Des weiteren sollten wichtige Fußwegeverbindungen zu angrenzenden Stadt- und Landschaftsräumen, wie z.B. an der Alten Landstraße, ausreichend beleuchtet werden.

Zur Erhöhung der Attraktivität des Gebietes sollten größere Parkierungsflächen durch Bäume eingegrünt werden. Evtl. könnten Bewohner einzelne Patenschaften für die Gehölze übernehmen.

Des weiteren wäre eine bessere Nutzbarkeit der Abstandsgrünflächen evtl. durch Mietergärten, bessere Gliederung etc. bei privaten Eigentümern und Nutzern anzuregen

Grünplanerische Festsetzungen

Erhalt von Bäumen und Sträuchern §8 (1) 25

1. Im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzte Bäume

Im Traufbereich von Bäumen, die als erhaltenswert festgesetzt sind zzgl. 1,5 m nach allen Seiten sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Im Fall von unvermeidbaren Abweichungen sind die Din 18920 und die RAS LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen) in ihrer jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

2. Erhalt einer durchgehenden Baumpflanzung.

Der Charakter eines durchgehenden Grünzuges der durch Großgrün bestimmt wird ist zu erhalten. Im Bereich der Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Im Fall von unvermeidbaren Abweichungen sind die Din 18920 und die RAS LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen) in ihrer jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Notwendige Auslichtungen zum Bestandserhalt sind mit der Umweltabteilung abzusprechen.

Nachrichtliche Übernahme

Die Baumschutzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung gilt auch für die Bäume, die im Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt sind.