

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Itzehoe auf der Grundlage des Magistratsbeschlusses vom 11.10.1978 und vom 24.04.1979 für das Baugebiet Wellenkamp/Kamperweg - Schröderskamp.

1. Notwendigkeit der Planung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes begründet sich in der Absicht der Stadt Itzehoe, im Ortsteil Wellenkamp ein Ortszentrum zu schaffen. Die vorhandene städtebauliche Situation Wellenkamps ist gekennzeichnet durch eine Teilung in drei Einzelbereiche, bedingt durch Umgehungsstraße und Bahn und dem Fehlen eines Mittelpunktes. Daraus ergab sich die Notwendigkeit der Schaffung eines Ortszentrums.

Die zunehmende Einwohnerzahl Wellenkamps macht darüberhinaus deutlich, welche Bedeutung dieser Ortsteil gegenwärtig hat und in der Zukunft verstärkt haben wird.

Die wesentlichen Bestandteile des Ortszentrums sollen folglich in der Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten bestehen, in Form eines Einkaufszentrums, Spezialgeschäften und eines Platzes, der die Möglichkeit von ortsüblichen Veranstaltungen zuläßt.

Der Entschluß, das Ortszentrum Wellenkamp im Bereich der Wegegabelung Kamperweg - Alsenkamp entstehen zu lassen, ist begründet in der bereits vorhandenen Ladenkette am Kremper Weg südöstlich der Bahnlinie und der verkehrstechnisch bedeutsamen Lage. Zwischen den vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten und den geplanten sollen sich entlang des Kamperweges weitere Einzelgeschäfte ansiedeln, so daß ein Verbindungsglied zwischen beiden "Magneten" entsteht.

2. Entwicklung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 65 wurde aus der gleichzeitig durchgeführten 28. Änderung des Flächennutzungsplanes in der vom Innenminister am 19.09.1967 genehmigten Fassung heraus entwickelt.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 65 liegt in der bebauten Ortslage des Stadtteiles Wellenkamp. Es wird im Nordosten begrenzt durch den Kamperweg, im Süden durch den Schröderskamp. Die westliche Begrenzung bilden die angrenzenden Grundstücke

$\frac{19}{43}$, $\frac{16}{19}$, $\frac{21}{63}$ bzw. Flur 11.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,25 ha.

3.2 Grundstücke - Bebauung

Im Plangebiet bestehen vorwiegend Wohngebäude mit 1 bis 4 Wohnungen und unterschiedlich genutzten Dachgeschossen. Die bebauten Grundstücksflächen variieren aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und der unterschiedlichen Bebauung. So reicht die vorh. GRZ von 0,10 bis 0,17. Die Grundstückszuschnitte sind zum Teil bis ca. 110 m tief. Die vorhandene Bausubstanz weist überwiegend keine schwerwiegenden Mängel auf.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Kamperweg, Schröderskamp und den Alsenkamp. Der Kamperweg als Verkehrsstraße verbindet den Ortsteil Wellenkamp mit der Innenstadt Itzehoe. Der Schröderskamp und Alsenkamp fungieren als Sammelstraße für die anliegenden Wohngebiete. Die vorhandene Erschließung wird auch die zukünftige Erschließung des Plangebietes sein.

4. Erläuterung der Planung

4.1 Ausweisung der zu bebauenden Flächen I bis IV

Entsprechend der unter 1. erläuterten Notwendigkeit der Planung ist es die Absicht des Planers; die Eck-situation Kamperweg - Alsenkamp durch das Einkaufs-zentrum mit davor gelagerten Einzelläden und anderen Einrichtungen des Dienstleistungssektors, z. B. Optiker, Apotheke, Sparkasse, städtebaulich-funktional hervorzuheben.

Der baulich-gestalterische Ausdruck dieser funktionalen Hervorhebung erfolgt durch die festgelegte Zweige-schossigkeit der Eckbebauung. Damit wird zugleich die Überwiegende zweigeschossige Bebauung des Alsenkamps aufgenommen. Am Kamperweg schließt des Einkaufszentrum unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung einge-schossig an.

Die Betonung der Ecksituation bildet darüberhinaus den räumlichen Abschluß des Straßenraumes Kamperweg aus der Blickrichtung vom Bahnübergang und bildet eine optische Beziehung zwischen der bereits vorhandenen Ladenkette am Kremper Weg und dem geplanten Einkaufszentrum.

Die Anordnung des Einkaufszentrums auf der Fläche I bzw. der Einzelläden und der Einrichtungen des Dienstleistungssektors auf der Fläche II, machte die Aus-weisung der beiden Teilflächen als Mi - Gebiet notwendig.

Die Festlegungen der Teilflächen III und IV wurden ent-sprechend der vorhandenen Art der Nutzung vorgenommen. Bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wur-de bei der Teilfläche III im wesentlichen dem vorhandenen Maß Rechnung getragen. Die Festlegung in der Teilfläche IV orientiert sich an den in Aussicht genommenen Grund-stückszuschnitten.

4.1.1 Privater - ruhender Verkehr - Stellplätze

Die Stellplätze für die Teilflächen I und II befinden sich im rückwärtigen Bereich des Einkaufszentrums sowie der vorhandenen Bebauung. Sowohl die Zufahrt zu den Stellplätzen als auch die Anlieferung soll über den untergeordneten Alsenkamp erfolgen, so daß Behinderungen des fließenden Verkehrs Kamperweg weitgehend vermieden werden. Der private - ruhende Verkehr der MI-Gebiete ist auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

4.1.1.1 Schallschutzmaßnahmen

Die mit der Nutzung der Stellplätze und der Zu- und Abfahrten verbundenen Schallimmissionen müssen durch geeignete Maßnahmen reduziert werden. Hierfür ist zu den angrenzenden Grundstücken der Stellplätze ein Erdwall mit dichtem Bewuchs zu erstellen. In der stärker belasteten Zu- und Abfahrt, besonders durch den Anlieferverkehr, wird die Anlage einer Schallschutzwand erforderlich. Gleichzeitig dienen diese Maßnahmen der räumlichen Begrenzung der privaten Freiflächen.

4.2 Ausweisung der zu bebauenden Flächen V - IX

Die Festlegungen der Flächen V und VII wurden bestimmt durch die unter 1. angesprochene planerische Absicht der Entstehung eines Verbindungsgliedes. Hierzu dient in erster Linie die Festlegung von Läden und anderen Dienstleistungsbereichen in der Erdgeschoßzone. Daß Maß der baulichen Nutzung entspricht im wesentlichen dem vorhandenen. Die stärkere Nutzung innerhalb der Fläche V ist bedingt durch die geringeren Grundstücksgrößen.

Art und Maß der baulichen Nutzung der Fläche VIII nimmt die vorhandene Situation auf,

Die angestrebte städtebauliche Ordnung der Fläche IX soll die Fläche für den Parkplatz und den Markt räumlich fassen (s. auch 4.2.2) und andererseits die Möglichkeit schaffen, die angrenzenden, noch ungenutzten, Flächen mit Wohnbebauung zu nutzen.

4.2.1 Privater - ruhender Verkehr

Der private - ruhende Verkehr der Flächen V - IX ist auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festlegungen über die Gestaltung der baulichen Anlagen nehmen die vorhandenen Formen, Materialien und Farben auf. Dieses soll einer ungeordneten Vielfalt entgegenwirken und in den jeweiligen Bereichen eine städtebaulich - gestalterische Ordnung herbeiführen.

6. Gestaltung der Freiflächen

Die Gestaltung der Flächen für die Stellplätze und deren Zufahrt erfolgt durch Pflasterung der Oberfläche. Dieses soll einerseits die Auflockerung der Flächen bewirken und andererseits eine Versiegelung verhindern.

7. Verkehrsflächen

Verkehrsregelnde Maßnahmen

7.1. Die gegenwärtige Widmung der Straßen im Plangebiet bleibt bestehen. Alsenkamp und Schröderskamp bleiben dem Kamperweg untergeordnet. Dieses wird durch verkehrsregelnde Maßnahmen festgelegt.

7.2 Sichtdreiecke -

Die Festlegung der Sichtdreiecke erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung. Darüberhinaus wurde im Einmündungsbereich Alsenkamp - Kamperweg die städtebaulich gewollte Raumkante der zweigeschossigen Eckbebauung (siehe auch 4.1) als Sichtdreieck-Begrenzung aufgenommen.

7.3 Öffentlich-ruhender Verkehr

Der öffentlich-ruhende Verkehr wird in 2 Bereichen ausgewiesen. Kurzzeitige Parkmöglichkeiten bieten die Parkplätze am Alsenkamp, während das langzeitige Parken im Innenbereich zwischen Alsenkamp und Schröderskamp erfolgen soll.

Die unmittelbare Nachbarschaft von Ortszentrum und Parkmöglichkeiten soll die Attraktivität des Ortszentrums stärken.

7.4 Markt

Um ortsüblichen Veranstaltungen, z.B. Laternenumzug für Kinder, einen Sammelplatz anzubieten, wurde neben dem Parkplatz im Innenbereich der Markt ausgewiesen. Weitergehende Nutzungen des Marktes sollten der Eigeninitiative der Bewohner vorbehalten sein.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

a) Herstellen von Erschließungsanlagen

(§§ 123 ff BBauG)

Gebäudeabtretung zur Herstellung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrs- und Stellplatzflächen von den Flurstücken:

$\frac{21}{66}$, Alsen KG	ca. 100 qm
$\frac{20}{50}$, " "	ca. 40 qm
$\frac{20}{37}$, " "	ca. 50 qm
$\frac{20}{36}$, Franck, Heinrich und Franck August	ca. 3 qm
$\frac{285}{20}$, Ott, Walter	ca. 20 qm
$\frac{286}{20}$, Holm, Erika	ca. 140 qm
$\frac{19}{37}$, Düwel, Frieda	ca. 170 qm

Für diese aufgeführten Flächen steht der Stadt Itzehoe gemäß § 24 BBauG das gesetzliche Vorkaufsrecht zu.

b) für die Flächen der Flurstücke

$\frac{19}{50}$, Alsen KG	ca. 2 810 qm
$\frac{19}{49}$, " "	ca. 527 qm
$\frac{19}{48}$, " "	ca. 1 105 qm
$\frac{19}{47}$, " "	ca. 1 070 qm
$\frac{19}{45}$, " "	ca. 1 120 qm
$\frac{19}{44}$, " "	ca. 1 260 qm

Am 28. Dezember 1978 ist ein Kaufvertrag geschlossen zwischen Veräußerer Alsen KG und Erwerber Stadt Itzehoe.

9. Enteignung
(§§ 85 ff BBauG)

Die Enteignung wird für den Fall vorgesehen, daß ein Erwerb der unter a) aufgeführten Grundstücksflächen durch die Stadt Itzehoe nicht im Wege freier Vereinbarungen möglich ist.

10. Kosten

10.1 Nach überschläglicher Ermittlung werden der Stadt Itzehoe durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen:
(§ 128 i. V. m. § 40 BBauG)

Für den zu tätigen Grunderwerb, die Freilegung, Ausbau der Fahrbahn, Parkplatz, Parkspur, Bürgersteige, Fußweg sowie Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung sind rd. 825 000,-- DM aufzuwenden.

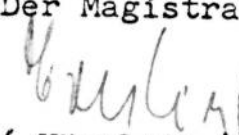
Hiervon hat die Stadt Itzehoe gemäß § 129 Abs. 1
BBauG 10 % zu tragen (82 500,-- DM).

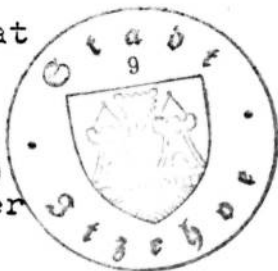
- 10.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören:
Es sind
- 10.2.1 die Kosten für die Vollkanalisation mit rd.
25 000,-- DM.
Davon werden rd. 6 000,-- DM gemäß der Gebührenord-
nung für den Anschluß an die städtische Abwasseran-
lage und ihre Benutzung wieder vereinnahmt;
- 10.2.2 die Kosten für die Versorgung mit Strom, Wasser und
Gas in Höhe von rd. 35 000,-- DM.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BBauG


Itzehoe, den 25. Februar 1980

Der Magistrat


(Hörnlein)
Bürgermeister



Stadtbauamt


(von Torklus)
Städt. Oberbaurat