

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 für das Gebiet  
Bargkoppel-Ost

1. Entwicklung des Planes

Grundlage für die grundsätzliche Beschlußfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 für das Gebiet Bargkoppel-Ost durch die Ratsversammlung vom 05.07.1979 war der Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplanes Itzehoe und Umland. In diesem Entwurf und in Verbindung mit dem Generalverkehrsplan der Stadt Itzehoe ist die ehemalige Trasse der Ostumgehungsstraße aufgehoben worden.

Der vom Innenminister am 01.07.1980 teilweise genehmigte Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland stellt nun im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 Wohnbauflächen dar.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die anhaltenden Nachfragen nach Baugrundstücken und die lang zugeschnittenen Parzellen an der Bargkoppel und Oelixdorfer Straße, die zu einem großen Teil gärtnerisch nicht mehr genutzt werden, waren Anlaß dafür, dieses Gebiet neu zu überplanen.

3. Lage des Bebauungsgebietes

Der Bebauungsplan Nr. 67 wird im Norden durch die Straßen "Lübscher Brunnen", im Osten durch die Grenze des Durchführungsplanes Nr. 8 und im Westen durch die Straße "Bargkoppel" begrenzt. Im Süden bildet die Nordgrenze der Baugrundstücke nördlich der Straße "Heesch-Eck" und von dem Verbindungsweg "Heesch-Eck" - geplanter Wendehammer der Straße (A) ca. 50 m tief nach Süden die Verfahrensgrenze.

4. Angaben zum Bestand

Entlang der Straße "Lübscher Brunnen" stehen eingeschossige Einfamilienhäuser. Die Ostseite der Bargkoppel ist überwiegend mit eingeschossigen Doppelhäusern bebaut, während am "Heesch-Eck" nur eingeschossige Einzelhäuser stehen. Das Planungsgebiet fällt von Norden nach Süden von 64 m auf 48 m über N.N., das bedeutet ein Gefälle von ca. 4 %.

Auf den alten Grundstücksgrenzen befinden sich teilweise bewachsene Knicks, die erhalten werden sollen.

Das Planungsgebiet hat eine Flächenausdehnung von rd. 5,52 ha, hiervon sind z. Zt. 2,19 ha bebaut. 2,45 ha Nettobauland stehen zur Verfügung, davon befinden sich 1,50 ha im Besitz der Stadt.

5. Planinhalt

Die Bebauung des Planungsgebietes ist mit eingeschossigen Doppel- und Einzelhäusern auf Baugrundstücken, die eine Größe von ca. 350 qm - 770 qm haben, vorgesehen.

Durch die geplante Straße (A) ist es möglich geworden, die rückwärtigen Teile der langen Grundstücke der Bargkoppel und der Oelixdorfer Straße zu erschließen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Doppelhäuser müssen traufenseitig zur Straße stehen, zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von  $45^{\circ}$  -  $48^{\circ}$ .

Bei den freistehenden Einzelhäusern sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von  $28^{\circ}$  -  $48^{\circ}$  festgesetzt.

Die geplanten Doppelhäuser sind so angeordnet, daß der vorhandene Parzellenzuschnitt in den überwiegenden Fällen unverändert bleibt. Die Außenhaut der Wohnhäuser ist in Anpassung an die Umgebung in weißem bis hellgelbem Putz oder Verblender auszuführen, die Außenwände der Garagen haben sich den Wohngebäuden in Material und Farbe anzupassen. Flächen für Stellplätze oder Garagen sind auf den Baugrundstücken nicht besonders festgesetzt worden, da es sich um Eigenheimbebauung handelt und der Zuschnitt der Grundstücke so bemessen ist, daß eine ordnungsgemäße Stellung der Anlagen möglich ist.

Der ausgewiesene Kinderspielplatz in einer Nettofläche von ca. 1.000 qm erfaßt in seinem Einzugsbereich auch Teile des B-Planes Nr. 8.

#### 6. Erschließung

Durch eine Verlängerung des Buchenweges bis hin zur Bargkoppel und abzweigend von dieser Verlängerung durch die Straße (A) in Nord-Süd-Richtung bis kurz vor dem "Heesch-Eck" hin wird das Baugebiet größtenteils erschlossen. Die Wohngruppen werden von den 2 Wohnstraßen erschlossen.

Die Straßendecken werden in Verbundpflaster ausgeführt.

Ziel der in diesem Plan gewählten Straßendurchführung ist es, Verkehrsberuhigung in den Wohnbereichen zu erreichen. Durch die hier geplanten Fahrgassenversätze wird der Kraftfahrer zu langsamer und rücksichtsvoller Fahrweise veranlaßt; diese Gassen werden zusätzlich eine Abwehr des Durchgangsverkehrs bewirken. An der Einfahrt Bargkoppel in den neuen Wohnbereich ist eine Teilpflasterung vorgesehen, um die Funktion als Wohnstraße zu verdeutlichen. Der benötigte Flächenbedarf für diese verkehrsberuhigten Straßen ist nicht größer als der bei Straßen mit normalem Regenprofil.

Ca. 13 m vor der Einmündung des Zugangs (D), der eine Breite von 4,70 m haben wird, wird eine Sackgassen-Sperre mit Radfahrerüberfahrt und Durchfahrmöglichkeit für Notfallfahrzeuge und Feuerwehr errichtet.

Die Stichstraße (B) hat eine Länge von ca. 70 m, dennoch ist eine Ausbaubreite von 5,50 m ausreichend, da sie auf ganzer Länge überschaubar sein wird. Im Einmündungsbereich wird sie beidseitig um je 1,0 m aufgeweitet.

Der Anschluß zur Straße Lerchenfeld wird durch einen 2,5 m breiten Fußweg hergestellt, dies ermöglicht u. a. auch eine Anbindung des Kinderspielplatzes an die östlich des Bebauungsplanes liegenden Wohneinheiten.

Für den ruhenden Verkehr sind 34 öffentliche Parkplätze in Schrägaufstellung unter 60° ausgewiesen.

Die Erschließung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch Anschluß an das städtische Netz sichergestellt; ebenso verhält es sich mit der Entsorgung, der Abwasser- und der Müllbeseitigung usw. Für die Müllentsorgung der Baugrundstücke (2), (3), (4) des Baublocks (4,1) wird eine Gemeinschaftsanlage mit Standplatz im westlichen Einmündungsbereich des Zugangs "C" in die Straße "A" festgesetzt. Bei dieser Gemeinschaftsanlage handelt es sich um eine private Anlage der Bauherren, die grundsätzlich von ihnen selbst hergestellt und unterhalten werden muß.

7. Bodenordnende Maßnahmen

a) Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG)

1. Der nördlich vom Flst.  $\frac{275}{51}$  belegene Teil des Flst. 51/1

soll dem Flst.  $\frac{275}{51}$  zugeteilt werden.

2. Der nördlich vom Flst.  $\frac{109}{51}$  belegene Teil des Flst.  $\frac{51}{11}$

soll dem Flst.  $\frac{109}{51}$  zugeteilt werden.

Sollten die Eigentümer nicht zur Abgabe bzw. Übernahme auf freiwilliger Basis bereit sein, erfolgt die Zuteilung aufgrund der §§ 80 ff BBauG.

b) Flächenabtretung zur Herstellung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen von den Flurstücken:

- a) 43/1 ca. 80 qm Eigentümer: Magerhans, Willi
- b) 43/2 ca. 40 qm Eigentümer: Hass, Ehefr. Waltraut, geb. Voss
- c) 51/5 ca. 270 qm Eigentümer: Maaß, Friedrich
- d) 50/47 ca. 15 qm Erbbauberechtigter: Rudolf Schiemann und Ehefrau Astrid
- e) 50/67 ca. 10 qm Erbbauberechtigter: Helmut Holtorf und Ehefrau Elly, geb. Kempe
- f) 50/77 ca. 55 qm Eigentümer: Lamaack, Christa, geb. Brandenburg
- g) 51/1 ca. 20 qm Eigentümer: Petersen, Anna Maria, Petersen Manfred, Petersen, Uwe
- h) 51/11 ca. 40 qm Eigentümer: Wuthenow, Anne, geb. Metzethin, Ww.

Für diese Flächen steht der Stadt ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 BBauG zu. Falls ein Erwerb dieser Flächen im Wege freiwilliger Vereinbarungen nicht möglich ist, wird gemäß §§ 85 ff BBauG die Enteignung vorgesehen. Die für die restlichen Verkehrsflächen benötigten Flächen sind im Besitz der Stadt Itzehoe.

8. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Am 19.05.80 fand die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 2 a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.78 in der Gaststätte "Lübscher Brunnen" statt. Die auf der gut besuchten Versammlung (ca. 150 Bürger) gemachten Anregungen und Bedenken, z. B. kleinere Grundstücke zu planen und verkehrsberuhigte Straßen im Planungsgebiet anzuweisen, wurde in diesem Plan weitgehend berücksichtigt.

9. Kosten

Nach überschläglicher Ermittlung werden der Stadt Itzehoe durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Für den noch zu tätigen Grunderwerb, die Freilegung, Ausbau der Fahrbahn, Parkspuren, Bürgersteige, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung und Anlage von Grünflächen einschl. Kinderspielplatz

	rd. 1 116 000,-- DM
10 % =	111 600,-- DM Kosten.

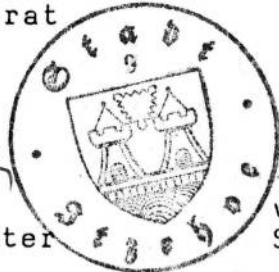
10. Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

Es sind die Kosten der Vollkanalisation mit rd. 573 000,-- DM. Davon werden rd. 70 000,-- DM nach dem geltenden Ortsrecht wieder vereinnahmt. Die Kosten für die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas betragen ca. 205 000,-- DM. Davon werden rd. 23 500,-- DM als Baukostenzuschüsse wieder vereinnahmt.

Aufgestellt - gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

Itzehoe, 20.10.1980

Stadt Itzehoe  
Der Magistrat  
601



*Hörnlein*  
Hörnlein  
Bürgermeister

*von Torklus*  
von Torklus  
Städt. Oberbaurat