

2. Fassung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68 für ein Teilgebiet zwischen Lübscher Kamp, Landwehr und Bundesstraße 5 vom 9. Februar 1983

Vorbemerkungen

Im Bauausschuß und Magistrat wurden in den Sitzungen am 14. und 22. Dezember 1982 die Stellungnahmen der Landesplanungsbehörde, der Nachbargemeinden sowie der Träger öffentlicher Belange eingehend behandelt. Nach den Ausführungen der Landesplanungsbehörde und auch des Amtes für Land- und Wasserwirtschaft wird insbesondere die großflächige Baugebietsausweisung kritisch gesehen.

Ausgehend von der Bevölkerungsentwicklung, den Vorgaben aus dem Regionalplan IV sowie den Ermittlungen der Landesplanungsbehörde muß weiterhin mit einem Rückgang der Bevölkerung in Itzehoe gerechnet werden. Der noch im Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland prognostizierte Zuwachs von 10 % ist nicht eingetreten. Vermutlich wird die Prognose für 1990 um etwa 10 % unterschritten.

Wohnungsbedarf

Trotz rückläufiger Einwohnerzahlen betrug der reale Zuwachs an Wohnungen zwischen 1976 und 1980 etwa 550 Wohnungseinheiten (WE), davon waren 60 % Einfamilienhäuser. Zur Zeit beträgt die Belegungsdichte in Itzehoe 2,07 Personen/WE. Bei einer gleichbleibenden Zuwachsrate von 60 bis 70 WE pro Jahr würde die Belegungsdichte 1990 nur noch 1,88 Personen je WE betragen.

Diese Entwicklung und die Hinweise der Landesplanungsbehörde haben die Stadt Itzehoe bewogen, zunächst nur noch für einen Teilabschnitt einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen und die weitere Bebauung mittel- und langfristig durchzuführen. Die bisherige Gesamtkonzeption wird dennoch als Zielplanung weiter verfolgt.

1. Grundlage des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I Seite 949)

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß vom 21. Februar 1980 durch die Ratsversammlung eingeleitet. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluß am 23. Februar 1980 in der "Norddeutschen Rundschau".

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat nach Bekanntmachung vom 23.02.1980 am 28. Februar 1980 stattgefunden. Eine Niederschrift über die durchgeführte Bürgerversammlung ist dieser Begründung beigefügt.

Das in Aussicht genommene Bauleitplangebiet wird wie folgt umgrenzt:
Im Nordosten durch eine Parallele bis zu 200 m von der B 5 (Grundstücksgrenze Landwirt Ehlers), an der Westseite durch die Landwehr, im Süden durch die Grundstücksgrenze des Landwirts Ehlers hinter dem Gebäude Lübscher-Kamp 56 und im Südosten durch die Straße Lübscher Kamp.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der am 1. Juli 1980 teilweise genehmigte "Gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland" stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 überwiegend Wohnbauflächen, teilweise gemischte Bauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes hat es sich nach Bodenuntersuchungen und aus topografischen Gründen ergeben, daß der Flächennutzungsplan in einigen Punkten zu ändern ist. Das Aufstellungsverfahren zur Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes Itzehoe und Umland wird parallel zu diesem Bauleitplanverfahren nach § 8 Abs. 2 BBauG durchgeführt.

3. Angaben zum Bestand

An der Straße Lübscher Kamp stehen mit einer Ausnahme, nämlich eines kleineren Gewerbebetriebes, Einfamilienhäuser. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Verfahrensgebietes befindet sich ein Bauernhof. Das Plangebiet wird von zwei Starkstromleitungen in Nordsüdrichtung überquert.

4. Anlaß der Planung

Stadtplanerische Untersuchungen haben ergeben, daß der Stadtteil südlich der Stör ein deutliches Sozialgefälle aufweist. Mit der Ausweisung von weiterem Bauland und einer Verbesserung der Infrastruktur soll das Gebiet Wellenkamp deutlich aufgewertet werden.

Die Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten werden durch die Anlage eines örtlichen Einkaufszentrums im Bereich der vorhandenen Schulen verbessert. Das geplante Wohngebiet trägt den unterschiedlichen Wohnformen in Eigenheimen Rechnung, um somit auch die Bevölkerungsschichten anzusprechen, die bislang kein Interesse an dem Stadtteil zeigten.

Nicht zuletzt soll aber die Wohnqualität für den ganzen Stadtteil Wellenkamp wesentlich verbessert werden durch die Anlage einer größeren zusammenhängenden Grünfläche mit der Möglichkeit einer Sport- und Freizeitbetätigung.

5. Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Die einzelnen Wohnquartiere sind als "reines" und als "allgemeines" Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung als "WA-Gebiet" wurde dort getroffen, wo neben der Neuausweisung bereits Wohngebäude vorhanden sind und die Nutzung grundsätzlich als "WA" anzusehen ist.

Der Zentrumsbereich im Nordosten ist als Mischgebiet festgesetzt, um hier ein örtliches Einkaufszentrum schaffen zu können. Zum Erhalt eines für die Landschaft typischen Bauerngehöftes wurde der Resthof als SO-Gebiet "Pferdehof" festgesetzt. Dies ist auch im Hinblick auf eine vielfältige Nutzung des anschließenden Sport- und Freizeitgeländes zu sehen.

Die Grünflächen sind entsprechend der geplanten unterschiedlichen Nutzung als Sport- und Freizeitgelände festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Städtebauliche Zielvorstellung ist es, Wohnquartiere für Eigenheime in unterschiedlichen Formen zu schaffen. Die Wohnquartiere sind so strukturiert, daß neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser und Hausgruppen das Bild eines solchen Quartieres prägen. Dies führt nicht nur zu unterschiedlichen Grundstücksgrößen, sondern auch zu entsprechend differenzierten Grund- und Geschößflächenzahlen.

Um den dörflichen Charakter der angrenzenden Gebiete nicht zu beeinträchtigen und um die Dominanz der offenen Störlandschaft zu erhalten, wird die Zahl der Vollgeschosse durchweg nicht über "1" festgesetzt. - Die Ausnahme bildet lediglich der Zentrumsbereich im Nordosten (in Anlehnung an die vorhandene Bebauung).

Gliederung der Baugebiete

Die einzelnen Wohnquartiere werden von einer inneren Grünfläche - Kinderspielplatz - geprägt und zum Nachbarquartier durch Gärten, Knicks oder Wanderwege räumlich getrennt.

Die im Text festgesetzten Gestaltungsvorschriften sollen - bei aller Vielfalt, die sich bei individuell geplanten und gebauten Eigenheimen zwangsläufig ergibt - die Siedlungsstruktur prägen helfen. Dies soll erreicht werden durch

geneigte Dachflächen,
einheitliche, geringe Höhenlage der
Erdgeschosse über den Wohnstraßen.

Der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen, Baumgruppen und Knicks soll der landschaftlichen Eigenart der näheren Umgebung Rechnung tragen.

Um nicht die Gestaltungsfreiheit auf dem Einzelgrundstück zu weit einzuzengen, sind die Standorte für Garagen und Stellplätze nur im Bereich des Ladenzentrums festgesetzt worden.

Versorgungs- und Entsorgungsflächen:

Regenwasser-Rückhaltebecken

Es wird nach den vorliegenden Berechnungen ein Regenrückhaltebecken mit einer Gesamtgröße von 15.500 qm erforderlich. In diesem Regenrückhaltebecken soll sowohl das anfallende Oberflächenwasser aus vorliegendem

Verfahrensgebiet als auch den östlich angrenzenden bereits verwirklichten Baugebieten gesammelt werden.

Regenentwässerung

Um eine problemlose Wasserableitung zu sichern, sind insbesondere im nord-westlichen Wohnquartier die Bauflächen aufzufüllen. Damit entstehen gleichzeitig trockene Gartenflächen. Die Auffüllung wird stadtseitig vorgenommen. Verwendet werden soll der Boden, der sich durch den Aushub des Regenrückhaltebeckens ergibt. Es ist gleichwohl mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen.

Parallel zu der zwischen der westlichen Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 68 und der "Landwehr" verlaufende Wetter "C" ist ein 5,00 m breiter Unterhaltungsschutzstreifen von jeglicher Bepflanzung, die die Unterhaltungsarbeit behindern könnte, freizuhalten.

Abwasserbeseitigung

Das neue Baugebiet wird an das vorhandene öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Das Gebiet wird zur Straße Lübscher Kamp hin entwässert. Wegen der Tieflage ist es notwendig, eine Pumpenstation zwischenschalten. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Kapazität der Kläranlage Wellenkamp ist ausreichend, um das neue Baugebiet anschließen zu können.

Elektrische Freileitungen

Das Baugebiet wird in Nordsüdrichtung von zwei Hochspannungsleitungen (110 KV und 20 KV) tangiert. Im Interesse einer besseren Gestaltung soll die 20 KV-Leitung innerhalb des Baugebietes möglichst verkabelt werden. Dies ist bei der 110 KV-Leitung wegen zu hoher Kosten nicht möglich. Für die E-Versorgung des Gebietes sind zwei Trafo-Stationen entsprechend dem technischen Bedarf in Abstimmung mit den Stadtwerken vorgesehen.

Weitere Ver- und Entsorgungsanlagen

Das gesamte Neubaugebiet wird an die Erdgasversorgung angeschlossen. Entsprechende Verteilerstationen werden noch nach Bedarf in Abstimmung mit den Stadtwerken festzusetzen sein. Von der Post wird neben der Telefonversorgung auch eine verkabelte TV-Versorgung vorgesehen.

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt durch die Stadt Itzehoe, der diese Aufgabe durch Satzung des Kreises Steinburg übertragen worden ist.

Grünflächen:

Innerhalb des Baugebietes

Jedes Wohnquartier gruppiert sich um eine kleine "grüne Mitte", die als Spielplatz und Nachbartreff gedacht ist. Über schmale Fußwege zwischen den Grundstücken ist diese Grünfläche von den jeweiligen Quartierbewohnern gefahrlos erreichbar. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Knicks als Trennelement und Windschutz werden stadtseitig hergestellt und sind von den Grundstückserwerbern zu übernehmen. Zur Sicherung des Planungszieles werden diese Knicks im B-Plan mit einem Gebot zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Freiflächen außerhalb des Baugebietes

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 gehören großräumige Freiflächen, die wegen ihrer Grundwassernähe nicht wirtschaftlich bebaubar sind. Es handelt sich um ein ^{Geest}strandmoor mit bis zu 2 m mächtigen Torfauflagen. Es sollte alles getan ^{werden}, um die jetzigen gehölzlosen moorigen Weideparzellen als Freizeit- und Erholungsgrün nutzbar zu machen. Zu welchen positiven Ergebnissen die rein ökologische Verbesserung führen kann, zeigen die Parzellen an der Umgehungsstraße nordöstlich des Plangebietes. Hier konnte sich wegen der extensiven Nutzung eine weitgehend natürliche Vegetation entwickeln und sich seltene und geschützte Pflanzen ansiedeln. Von der unteren Landschaftspflegebehörde wird eine Unterschutzstellung erwogen.

Der Stadtteil Wellenkamp verfügt nur über ein geringes Angebot an Spiel- und Erholungsmöglichkeiten im Freiraum. Somit dient die geplante Grünanlage der Naherholung über das Neubaugebiet hinaus. Gestalterischer Mittelpunkt der Anlage ist der geplante Badesee (einschl. zukünftige Erweiterungsmöglichkeit nach Norden und Osten). Da sich der See in der Störau befindet, ist mit ausreichendem Wasserdurchfluß zu rechnen, der sich günstig auf die hygienische Wasserqualität auswirkt. Der See muß jedoch bis zu 3 m ausgebaggert werden, da sich erst in dieser Tiefe eine stabile Wasserschichtung mit kühlem, sauerstoffreichem Wasser einstellt (weitere Einzelheiten sind dem Erläuterungsbericht zur Grünplanung zu entnehmen).

Der vorhandene Resthof mit seinen alten Gebäuden wird als "Reiterhof" in die Freizeitanlage einbezogen. Damit ist auch eine sinnvolle Erhaltung des Hofes sichergestellt.

Der ausgewiesene Schulsportplatz ist von beiden Schulen (Grund- und Hauptschule) auf kurzem Wege erreichbar.

Als kommerzielle Einrichtung sind vier Tennisplätze vorgesehen. Es besteht auch die Möglichkeit, im anschließenden Mischgebiet - siehe Text - eine Tennishalle zu bauen.

Das Sondergebiet "Pferdehof" und das Sondergebiet "Tennisfreiplätze" sind gegen die angrenzende Wohnbebauung durch Festsetzung eines 2 m ^{hohen} Lärmschutzwalles gegen Geräuschmissionen abgeschirmt.

Verkehrsflächen:

Straßen, Wege, Parkplätze

Grundlage des Verkehrskonzepts ist,

- den Fahrverkehr innerhalb des Baugebietes auf ein notwendiges Maß zu beschränken,
- die Belästigungen der Anwohner durch Lärm und Abgase zu verringern,
- die Sicherheit der nicht motorisierten Straßenbenutzer zu erhöhen,
- die Mehrfachfunktion der Anliegerstraßen sowohl als Verkehrsweg als auch als öffentliche Aufenthalts- und Begegnungsfläche wiederherzustellen.

Das Verkehrssystem ist ferner so gewählt worden, daß weitere Bauabschnitte angeschlossen werden können.

Äußere Erschließung

Das geplante Baugebiet wird an die vorhandene Ortsverbindungsstraße "Lübscher Kamp" an zwei Punkten angeschlossen. Bei einer Belastung von 1.318 Kfz/24 h (Zählung 1976) ist diese Straße einer "anbaufähigen Sammelstraße" gleichzusetzen. An der Straße Lübscher Kamp ist auch die Bushaltestelle für das Neubaugebiet vorgesehen. Im Neubaugebiet selbst werden nach Aussage des Busunternehmers keine Buslinien verkehren. Somit brauchen keine Bushaltebuchten angeordnet werden.

Innere Erschließung

Die Erschließungsplanung für das Verfahrensgebiet ist unter Beachtung der Richtwerte der "Richtlinien für die Anlage von Straßen" - RAS-E-Entwurf 1981 entwickelt worden. Beachtet worden ist ferner die "Planungsfibel zur Verkehrsberuhigung" des Bundesministers für Raumordnung und Bauwesen und Städtebau.

Das gewählte Straßennetz erschließt das Baugebiet mit einer Schleifenstraße, die vom Querschnitt her als Anliegerstraße mit vorherrschender Erschließungsfunktion zu sehen ist. Die weitere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Stichstraßen, die von der Schleifenstraße abzweigen. Diese werden entsprechend ihrer Länge und Belastung als Anliegerstraße bzw. als befahrbare Wohnwege ausgebaut. Die Wendeplätze sind so geplant, daß jeweils in der Mitte vier bis sechs öffentliche Parkplätze angelegt werden können. Die befahrbaren Wohnwege E und F, auf denen eine Mischung der Verkehrsarten erfolgt, sind mit dem Zeichen 325 StVO zu kennzeichnen. Diese verkehrsberuhigten Zonen sind durch ein Planzeichen in der Zeichenerklärung erläutert.

Parkplätze

Neben den genannten Parkplätzen in den Wendeanlagen sind ausreichend öffentliche Parkplätze in der Anliegerstraße und bei dem Sport- und Einkaufszentrum vorgesehen. (Siehe hierzu Anlage 1)

Gehwegnetz

Bei der gewählten Erschließungskonzeption werden die Belange des Fußgängers besonders beachtet und berücksichtigt. Die Anliegerstraße erhält begleitende Fußwege. Die Wohnwege in den Quartieren werden ohne Hochborde ausgebaut. Hier dient die Verkehrsfläche vorrangig dem Fußgänger auch als Aufenthaltsfläche.

Neben diesem differenzierten Erschließungssystem werden Wanderwege als Verbindungswege, aber auch als reine Spazierwege durch die innere Grünfläche geführt. Einer dieser Wanderwege soll mit dem Wirtschaftsweg "Landwehr" verknüpft werden. Nähere Einzelheiten sind noch im Rahmen der Grünplanung festzulegen.

Fahrstraßen

Entsprechend der Zielsetzung im Abschnitt "Verkehrsflächen" werden die Fahrstraßen so gestaltet, daß zwar die Erreichbarkeit der Grundstücke mit dem PKW möglichst, aber nicht mehr die Leichtigkeit des Fahrverkehrs in erster Stelle steht.

Diese Zielfeststellung wird erreicht

- a) bei den Anliegerstraßen B und D durch Versetze im Fahrverlauf
- b) bei den Wohnwegen E und F durch eine Mischung der verschiedenen Verkehrsarten (Fahrverkehr und Fußgängerverkehr)

...

Die separaten Fußwege bei den Straßen B und D und die Wohnwege E und F werden durch Material und Farbe einheitlich gestaltet als optische Hilfe für den Verkehrsteilnehmer. Bei den Wohnwegen E und F sind weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung - wie Einbauten und Grünflächengestaltung - vorgesehen. Insbesondere ist der Einmündungsbereich der Wohnwege E und F durch besondere Maßnahmen - wie zum Beispiel Schwellen oder Einschnürungen - zu kennzeichnen.

Umweltschutz:

Grundwasserabsenkung

Die vorhandenen Bäume und Gehölze können nur erhalten werden, wenn die Grundwasserabsenkung so gering wie möglich gehalten wird.

Badesee

Jede Nährstoffzufuhr in das Wasser des Badesees muß unbedingt vermieden werden. Die umliegenden Wiesenflächen dürfen daher nicht gedüngt werden. An den Ufern darf kein Mutterboden eingebaut werden. Jede Fischzucht ist auszuschließen.

Immissionen, die sich aus dem Straßenverkehr der B 5 ergeben, sind in der Anlage 1 a berechnet.

6. Flächen

Das Plangebiet ist ca. 245.120 qm groß. Hiervon werden für Straßen und öffentliche Parkplätze etwa 20.000 qm, für öffentliche Grünflächen ca. 98.690 qm, für öffentliche Wasserflächen ca. 12.300 qm, für Entsorgungsflächen (Regenrückhaltebecken und offener Graben) 15.800 qm benötigt.

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

Die Stadt ist Eigentümerin fast aller neu überplanten Flächen im Verfahrensgebiet, außer den bebauten Grundstücken an der Straße Lübscher Kamp und das Grundstück Kamper Weg 110.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Kosten und Finanzierung

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

- a) Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes für Grunderwerb, Freilegung, Ausbau der Fahrbahnen, Parkspuren, Bürgersteige, Straßenbeleuchtung, Straßentwässerung und Anlage der zum Baugebiet gehörenden Grünflächen rund 4.000.000,-- DM

Hiervon trägt die Stadt einen Anteil von 10 % (400.000,-- DM).

Die Finanzierung der Maßnahmen ist für einen Zeitraum von 5 Jahren vorgesehen. Es ist daran gedacht worden, von der Bestimmung des § 133 Abs. 3 BBauG Gebrauch zu machen und soweit dies möglich ist, den Erschließungsbeitrag im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abzulösen. Dies soll insbesondere bei der Veräußerung von Baugrundstücken, die im städt. Eigentum stehen, geschehen.

- b) Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

Es sind:

1. Die Kosten für die Vollkanalisation mit rund 450.000,-- DM
davon werden rund 178.000,-- DM nach den ortsrechtlichen Bestimmungen über die Erhebung von Kanalanschlußbeiträgen wieder vereinnahmt.
2. die Kosten für die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas mit rund 510.000,-- DM
davon werden rund 357.000,-- DM als Baukostenzuschüsse wieder vereinnahmt
3. Herstellung der Grünanlagen einschl. Grunderwerb 2.600.000,-- DM
der Anteil des Grunderwerbs beträgt rund 1,5 Mio. DM, der Grunderwerb ist bereits getätigt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

Itzehoe, den ^{22. März 1984} ~~27. Oktober 1983~~

Stadt Itzehoe
Der Magistrat

Hörnlein
Bürgermeister



Stadtbauamt

von Terklus
Städt. Baudirektor

