

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 für das Gebiet "Sportzentrum Sandberg"

1. Verfahrensablauf

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der derzeit geltenden Fassung.

Den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe in ihrer Sitzung am 26.06.80 gefaßt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a des Bundesbaugesetzes hat in Form einer Bürgerversammlung am 17.12.80 stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 als "Grünfläche" dar. Unter Berücksichtigung des § 8 Abs. 2 BBauG wird für diesen Bereich - sofern erforderlich - eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3. Anlaß der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 wurde aus folgenden, durch den Bedarf des Mittelzentrums Itzehoe bestimmten Gründen beschlossen:

- Sicherung der vorhandenen Sportplätze
- Ausweisung von Grundstücken zur Nutzung als Sport- und Freizeitanlagen entsprechend den vorhandenen und zu ergänzenden Einrichtungen
- Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr zur geordneten Unterbringung der abzustellenden Fahrzeuge unter besonderer Beachtung der fußläufigen Erreichbarkeit der verschiedenen Einrichtungen
- Gliederung insbesondere der Flächen für den ruhenden Verkehr
- Übergang zu den baubestanden Grünflächen nordostwärts des Plangebietes
- Ausweisung von Anpflanzungen zwecks Erhaltung und Verstärkung der Durchgrünung und als Abgrenzung gegenüber der Wohnbebauung an der Straße Lübscher Brunnen
- Vorgabe von Gestaltungsfestsetzungen als Grundlage der Einpassung baulicher Anlagen in die jeweiligen Gebiete, besonders in die städtebauliche Situation im Bereich der Sport- und Freizeitanlagen.

...

Weiterhin soll der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich die geordnete Bebauung und Erschließung sicherstellen.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird vornehmlich geprägt durch Grünanlagen, durch zum Teil markante Einzelbäume sowie die topographischen Gegebenheiten. Diese charakterisierenden Vorgaben wurden in die Planung übernommen, gesichert und - soweit erforderlich - verstärkt.

Die Grünflächen - Sportplatz - nehmen im wesentlichen Bereich des Plangebietes ein Stadion, vornehmlich für Leichtathletik, daran anschließend einen Hartplatz und ostwärts der Kastanienallee einen Rasenplatz auf. In den erstgenannten Flächen sind zugehörige bauliche Anlagen für den Sportplatzbetrieb innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen, die der jeweiligen Flächenausweisung entsprechen, sind darüber hinaus möglich.

5. Planinhalt

Im Sondergebiet - Sport- und Freizeitanlagen - sollen die baulichen Maßnahmen, die dieser Nutzungsart entsprechen und im Text des Bebauungsplanes bestimmt werden, zusammengefaßt, ihr Bestand gesichert und der geordnete Neuansatz vorbereitet werden.

Auf dem Grundstück "3" wird durch die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche die Erstellung bzw. Erweiterung der Anlagen für Freizeiteinrichtungen ermöglicht und somit eine städtebaulich anzustrebende Ordnung erreicht.

Der mit Nutzungsrechten belastete vorhandene Weg bis an die B 206 wird die Erschließung des Grundstückes "3" sowie des Schießstandes außerhalb des Plangebietes sicherstellen und darüber hinaus die Anlieferung des Grundstückes "4" aufnehmen.

Auf dem Grundstück "4" werden durch Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche die Voraussetzungen zur Erstellung von Gebäuden für die Aufnahme von Sport- und Freizeitanlagen, z. B. Tennishallen, Squashfelder, Bowlingbahnen usw., einschl. der zugeordneten Gastronomie geschaffen.

Die städtebauliche Planung geht jeweils von einem Hauptbaukörper im westlichen und ostwärtigen Teil sowie einem Zwischenbaukörper im mittleren Teil der überbaubaren Grundstücksfläche aus.

Die zum Grundstück "4" zugehörigen 90 Stellplätze werden auf dem westlichen Grundstücksteil im Anschluß an die Parkplätze festgesetzt; die Aufreihung der einzelnen

Standstreifen ermöglicht Umfahrten. Diese Stellplätze sollen bei Bedarf auch für Veranstaltungen auf den städtischen Sportplätzen in diesem Gebiet in Abstimmung mit dem künftigen Grundstückseigentümer zur Verfügung stehen.

Auf dem Grundstück "4" sind Werbeanlagen an den beiden Hauptbaukörpern jeweils nur an der West- und Ostfassade der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen dürfen nur im unteren Bereich bis zur Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut angebracht werden; am Zwischenbaukörper im mittleren Teil der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nur auf den Wandflächen zulässig.

Werbeanlagen dürfen als Einzelobjekte eine Größe von 4 qm, als Summe einzelner Werbeanlagen einen Anteil von 5 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten. Werbung mit wechselndem und beweglichem Licht und Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.

Ausweisungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden im Plangebiet im Hinblick auf einen ausgewogenen Gesamteindruck zur Ausbildung der Außenwände vorgenommen. Für die Gebäude auf dem Grundstück "4" werden darüber hinaus differenzierte Festsetzungen bezüglich der Gliederung der Außenwände, der Höhenentwicklung der Gebäude und der Ausbildung der Dächer getroffen. Hierdurch wird erreicht, daß die Baukörper maßstäblich gegliedert werden, sich in die gesamt-städtebauliche Situation einfügen sowie eine zurückhaltende Werbung ermöglicht wird.

Die Park- und Stellplätze sollen in unterschiedlicher, kleinmaßstäblicher Oberfläche ausgebaut werden unter Differenzierung der Fahrgassen, der Parkstände und insbesondere der Fußgängerverbindungen. Zu- und Abfahrten werden nur zur Kastanienallee geschaffen. Dieser Parkplatz wird durch Baumreihen gegliedert und mit abschirmenden Anpflanzungen eingefast; der im Süden der Grundstücksgrenze "4" festgesetzte teilweise vorhandene Erdwall mit Anpflanzungen wird fortgeführt bzw. erweitert und bildet eine schützende Abgrenzung zu den Wohngrundstücken außerhalb des Plangebietes.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt Itzehoe ist Eigentümerin sämtlicher Flurstücke innerhalb des Plangebietes. Das Grundstück "4" innerhalb des Sondergebietes einschl. der zugehörigen Flächen für Stellplätze im Westen ist veräußert worden; alle übrigen Flächen sollen im Eigentum der Stadt Itzehoe verbleiben.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Maßnahmen der Erschließung werden von der Stadt Itzehoe

oder in deren Auftrag von einem Erschließungsträger bzw. von den Versorgungsunternehmen durchgeführt. Die Erschließungsmaßnahmen sollen alsbald durchgeführt werden.

Die Grundstücke werden durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Zusätzliche Nutzungsrechte ermöglichen differenzierte Erschließungen der Grundstücke "3" und "4".

Für das Grundstück "3" sind die Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr auf diesem Grundstück unterzubringen.

Die Anlagen für den ruhenden Verkehr für die Grünfläche - Sportplatz - sind auf der öffentlichen Parkfläche an der Straße "Sandberg", auf den öffentlichen Parkflächen östlich und westlich der "Kastanienallee", auf den öffentlichen Parkflächen innerhalb der "Kastanienallee" (Verkehrsfläche A) sowie auf den öffentlichen Parkflächen der Straße "Brunnenstieg" außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterzubringen.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Itzehoe. Die Entwässerung erfolgt durch den Anschluß der jeweiligen Schmutz- und Regenwasserleitungen an das System der öffentlichen Entwässerungsanlage. Hinsichtlich des Grundstückes "3" ist der Anschluß nur über Hebeanlagen an die Entwässerungseinrichtungen des Grundstückes "4" möglich.

Die Abfallbeseitigung wird durch die Stadt Itzehoe durchgeführt, der diese Aufgabe durch den Kreis Steinburg übertragen worden ist.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 70 liegt am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage der Stadt Itzehoe zwischen den Bundesstraßen 77 und 206. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,28 ha; von diesen entfallen auf

- | | |
|---|-------------|
| - Grünfläche Sportplatz | ca. 4,83 ha |
| - Sondergebiet Sport- und Freizeit- anlagen | ca. 1,74 ha |
| - Flächen für den ruhenden Verkehr (öffentl. Park- und private Stell- plätze) | ca. 0,70 ha |

Für die verkehrs- und entwässerungstechnische Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 70 entstehen nach derzeitigem Stand folgende Kosten:

...

A) Straße "Kastanienallee"

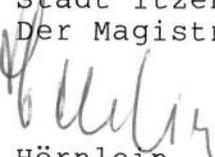
| | |
|--|----------------------|
| a) Ausbau der bestehenbleibenden Fahrbahn zwischen der Straße Sandberg und dem Ansatzpunkt der Verschwenkung = | 60.000,00 DM |
| b) Ausbau des neuen Straßenabschnittes bis zur Kreuzung Kastanienallee/Brunnenstieg/Bargkoppel = | 136.000,00 DM |
| c) Verschwenken des Sportplatzes (Zaun umsetzen, Knick umsetzen, in Teilbereichen Spielplatzfläche neu herstellen) = | 43.000,00 DM |
| insgesamt somit | <u>239.000,00 DM</u> |

B) Parkplätze

| | |
|--|----------------------|
| a) Parkplätze parallel zum Brunnenstieg (außerhalb des B-Plangebietes) = | 39.000,00 DM |
| b) Parkplatz Schützenplatz = | 48.000,00 DM |
| c) Parkplatz in Zuordnung zum Tenniszentrum anteilig = | 83.000,00 DM |
| d) Parkplatz im Bereich des Platzmeisterhauses an der Kastanienallee = | 30.000,00 DM |
| e) Parkplatz Sandberg im Bereich des Zugangsstadions = | 30.000,00 DM |
| insgesamt somit | <u>230.000,00 DM</u> |

Der Gemeindeanteil an den Erschließungskosten wird aus dem Haushalt der Stadt Itzehoe finanziert.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BBauG
Itzehoe, 24.02.82
Stadt Itzehoe
Der Magistrat


Hörnlein
Bürgermeister

