

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74 für das Gebiet zwischen dem Albert-Schweitzer-Ring und der Dauerkleingartenanlage Soetjen

1. Grundlagen

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76 mit den Änderungen vom 03.12.76 und 06.07.79.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß der Ratsversammlung vom 13.08.81 eingeleitet.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Da der Bebauungsplan aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland zu entwickeln ist, muß dieser geändert werden von bisher "Flächen für Erwerbsgärtnerei" in "Wohnbauflächen". Diese notwendige 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls am 13.08.81 von der Ratsversammlung beschlossen.

3. Aufhebung eines Teiles des Bebauungsplanes Nr. 33 (Edendorf-Südost)

Eine Teilfläche im nordöstlichen Bereich in einer Größe von ca. 600 qm ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 33 (Edendorf-Südost) überplant und dort als "Grünfläche" festgesetzt. Diese Festsetzung wird durch die neue Überplanung ersetzt.

4. Anlaß der Planung

Anlaß der Planung ist die Stilllegung von Erwerbsgärtnereien im B-Plangebiet. Dadurch stehen ca. 1,44 ha Nettowohnbaufläche in hervorragender Wohnlage zur Verfügung.

5. Angaben zum Bestand

Im nördlichen Bereich des Verfahrensgebietes steht eine massive Baracke, die abgebrochen werden soll. Im Südwesten bleibt vorläufig eine Teilfläche als Erwerbsgärtnerei bestehen. Hier befinden sich ein 1geschossiges Wohnhaus und 1 Schuppen. An der Ostgrenze des Flurstücks 118/2 und an der Westgrenze des Flurstücks 117/3 verlaufen 2 bewachsene Erdwälle, die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind. Ebenso wird der an der Südseite des Flurstücks 118/2 vorhandene Baum- und Strauchbestand erhalten.

6. Planinhalt

Die einzelnen Baublöcke sind als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dies erfolgt, um stadtplanerisch und städtebaulich sicherzustellen, daß hier eine hohe Wohnqualität erreicht werden kann, die nicht durch Funktionen, die nicht dem Wohnen zuzuordnen sind, gestört werden. Ausgenommen ist jedoch der Baublock 6. Hier ist ein allgemeines Wohngebiet "WA" festgesetzt, in dem ausnahmsweise der vorhandene Gartenbaubetrieb zugelassen ist. Die Restfläche des vorhandenen Gartenbaubetriebes führt nur zu einer geringen Fremdverkehrsbelastung.

Wegen der Festsetzung einer verhältnismäßig geringen Geschosflächenzahl von 0,1 wird ohnehin eine größere Baumasse auf diesem Grundstück nicht untergebracht werden können.

Auf den Baublöcken 1 und 2 dürfen Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden, auf den restlichen Baublöcken nur freistehende Einzelhäuser, für die die 1geschossige offene Bauweise festgesetzt wird, um die städtebauliche Dominanz der Kirche an der Ecke Albert-Schweitzer-Ring/Alte Landstraße zu wahren.

Alle zukünftigen Baugrundstücke sind von öffentlichen Verkehrsflächen leicht zu erreichen. Somit ist die Möglichkeit zum Bau einer Garage/Stellplatz auf eigenem Grundstück gegeben. Die im Text festgesetzten Gestaltungsvorschriften erlauben eine freizügige Bebauung. Die vorhandenen bewachsenen Erdwälle werden als zu erhalten festgesetzt. An der Ostgrenze des Baublocks zur Alten Landstraße hin ist für den vorhandenen und zu ergänzenden Erdwall eine Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern festgeschrieben.

Für die 3 Baugrundstücke - Baublock 3.1, 3.2 und 4.1 - ist ein Standort für eine Gemeinschaftsmüllbox auf öffentlichem Grund festgesetzt. Die verbleibenden Grundstücke können zur Müllbeseitigung durch Müllfahrzeuge direkt angefahren werden.

7. Erschließung

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt vom Albert-Schweitzer-Ring über einen Wohnweg mit Wendehammer. Nur für Fußgänger, Radfahrer, Notfahrzeuge und Feuerwehr ist eine direkte Verbindung zur Alten Landstraße vorgesehen.

Der Wendehammer ist so geplant, daß in der Mitte 5 öffentliche Parkplätze angelegt werden können. Er ist für Müllfahrzeuge ausreichend bemessen. Ziel der Wohnwegführung ist es, Verkehrsberuhigung in dem Wohngebiet zu erreichen. An der Einfahrt zum neuen Wohnbereich ist daher eine Teilpflasterung vorgesehen, um die Funktion als Wohnstraße zu verdeutlichen. Ebenfalls wird durch Aufstellen des Verkehrszeichens 325 StVO an der Einfahrt auf eine Mischung der Verkehrsarten hingewiesen. Die 5,5 m breite Straßendecke wird in Verbundpflaster ausgeführt, optisch wird der Gehweg durch unterschiedliche Farbe von der Fahrbahn getrennt.

8. Bürgerbeteiligung

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 31.10.83 bis 11.11.83 gem. § 2 a Abs. 2 BBauG im Rathaus öffentlich aus-gelegen. Innerhalb dieser Zeit wurden Anregungen und Be-denken nicht vorgetragen.

9. Schallschutz

Hinsichtlich dieses Punktes wird auf die Anlage zur Begründung verwiesen.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Herstellung der Verkehrsflächen sind folgende Flächen an die Stadt abzutreten:

aus dem Flurstück 118/2, Eigentümer: Thiel, Annemarie, geb. Belling, ca. 850 qm

aus dem Flurstück 117/3, Eigentümer: Volksbank eG Itzehoe, ca. 700 qm

Für die aufgeführten Flächen steht der Stadt Itzehoe ein gesetzliches Vorkaufsrecht gem. § 24 BBauG zu. Die Enteignung (§§ 85 ff BBauG) wird für den Fall vorgesehen, daß der Erwerb der aufgeführten Grundstücksflächen durch die Stadt Itzehoe nicht im Wege freier Vereinbarungen möglich ist.

11. Kosten

Nach überschlägiger Ermittlung werden der Stadt Itzehoe durch o. a. Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

für den noch zu tätigen Grunderwerb, die Freilegung, den Ausbau der Fahrbahn, Parkplätze, Bürgersteige, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung

ca. 190.000,00 DM + 14 % MWSt. = 216.600,00 DM

10 % 21.660,00 DM

12. Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

Kosten der Vollkanalisation ca. 135.000,00 DM

Davon werden rund 16.000,00 DM nach dem geltenden Ortsrecht wieder vereinnahmt.

Die Kosten für Strom, Wasser und Gas betragen ca. 95.800,00 DM

Davon werden rund 11.000,00 DM als Baukostenzuschüsse wieder vereinnahmt.

insgesamt 447.400,00 DM
=====

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BBauG
Itzehoe, 1. März 1984
Stadt Itzehoe
Der Magistrat

Hörnlein
Bürgermeister

Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74

Schallschutzuntersuchung nach Vornorm DIN 18005 Mai 1971

Ausgangswerte durch Verkehrszählung am 04.10.1983 (tags-über) während der vier Spitzenstunden (6.30 Uhr - 8.30 Uhr und 16.30 Uhr - 18.30 Uhr) ermittelt:

454 PKW/Std., 9 LKW/Std. und 8 Busse/Std.

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) errechnet sich nach der Formel: $M t = \frac{DTV}{16}$

$$M t = \frac{(454+17) \cdot 10}{16} = 294 \text{ KFZ/Std.} \quad \text{===}$$

nach Bild 1 DIN 18005 von 1971 : 294 KFZ/Std. = 57 dB tags
=====

nachts

Verkehrszählung nachts von 22.00 Uhr - 6.00 Uhr am 21.02. bis 22.02.1984

Beide Fahrbahnen zusammen:
Laut Zählung 291 KFZ/in 8 Std.

291 KFZ : 8 = 36 KFZ/Std.

nach Bild 1 DIN 18005 von 1971 : 36 KFZ/Std. = 47,5 dB nachts
=====

Die Planungsrichtpegel für reine Wohngebiete werden überschritten. Aus städtebaulichen Gründen ist es dennoch nicht sinnvoll, an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Das Gebiet soll ausschließlich dem Wohnen dienen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind an anderer Stelle innerhalb des Gesamtbaugebietes Edendorf bereits vorhanden. Weitere Einrichtungen dieser Art sollen zur Erhaltung einer höchstmöglichen Ruhe innerhalb des B-Planes Nr. 74 nicht zugelassen werden. Im Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs. 5 BBauG hat auch das Gewerbeaufsichtsamt darauf hingewiesen, daß eine Festsetzung als reines Wohngebiet richtig ist. Eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird vom Gewerbeaufsichtsamt nicht empfohlen.

Zu den Verkehrszählungswerten während der Nachtzeit ist darauf hinzuweisen, daß der größte Teil der Kraftfahrzeuge in der Zeit zwischen 22.00 Uhr - 23.00 Uhr und morgens ab 5.30 Uhr anfällt. Während der Zeit zwischen 23.00 Uhr und 5.30 Uhr ist das Verkehrsaufkommen außerordentlich gering. Im Durchschnitt beträgt die mittlere stündliche Belastung 15 KFZ.

Als Schutz vor Lärmeinwirkungen ist die Ausbildung eines bewachsenen Erdwalles zur Alten Landstraße hin vorgesehen. Der Wall soll eine Höhe von ca. 1,80 m erhalten und mit Sträuchern bepflanzt werden. Die Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG (Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen). Rechnerische Ermittlungen haben ergeben, daß, um die Planungsrichtpegel nach der Vornorm DIN 18 005, Mai 1971, während der gesamten Nachtzeit einhalten zu können, die aktive Lärmschutzmaßnahme nicht ausreicht. Eine Erhöhung des Walles bzw. die Errichtung einer Lärmschutzwand ist jedoch gestalterisch nicht vertretbar und würde sich stadtplanerisch nicht in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

Es sind daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG folgende passive Schallschutzmaßnahmen zusätzlich festzusetzen:

1. Im Baublock 3, Grundstücke 1 - 4, Block 8, Grundstück 1 und Block 2, Grundstücke 1 und 2, sind durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
2. Für die Baukörper im vorgenannten Gebiet sind an den lärmzugewandten Gebäudeseiten bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern vorzusehen.

Bei dem hier vorliegenden Sachverhalt (geringes Verkehrsaufkommen während der Zeit zwischen 23.00 Uhr und 5.30 Uhr) ist durch die vorstehend genannten Festsetzungen ein ausreichender Schallschutz gegeben.

Itzehoe, 12.11.84
Stadt Itzehoe
Der Magistrat

Hörnlein
Bürgermeister