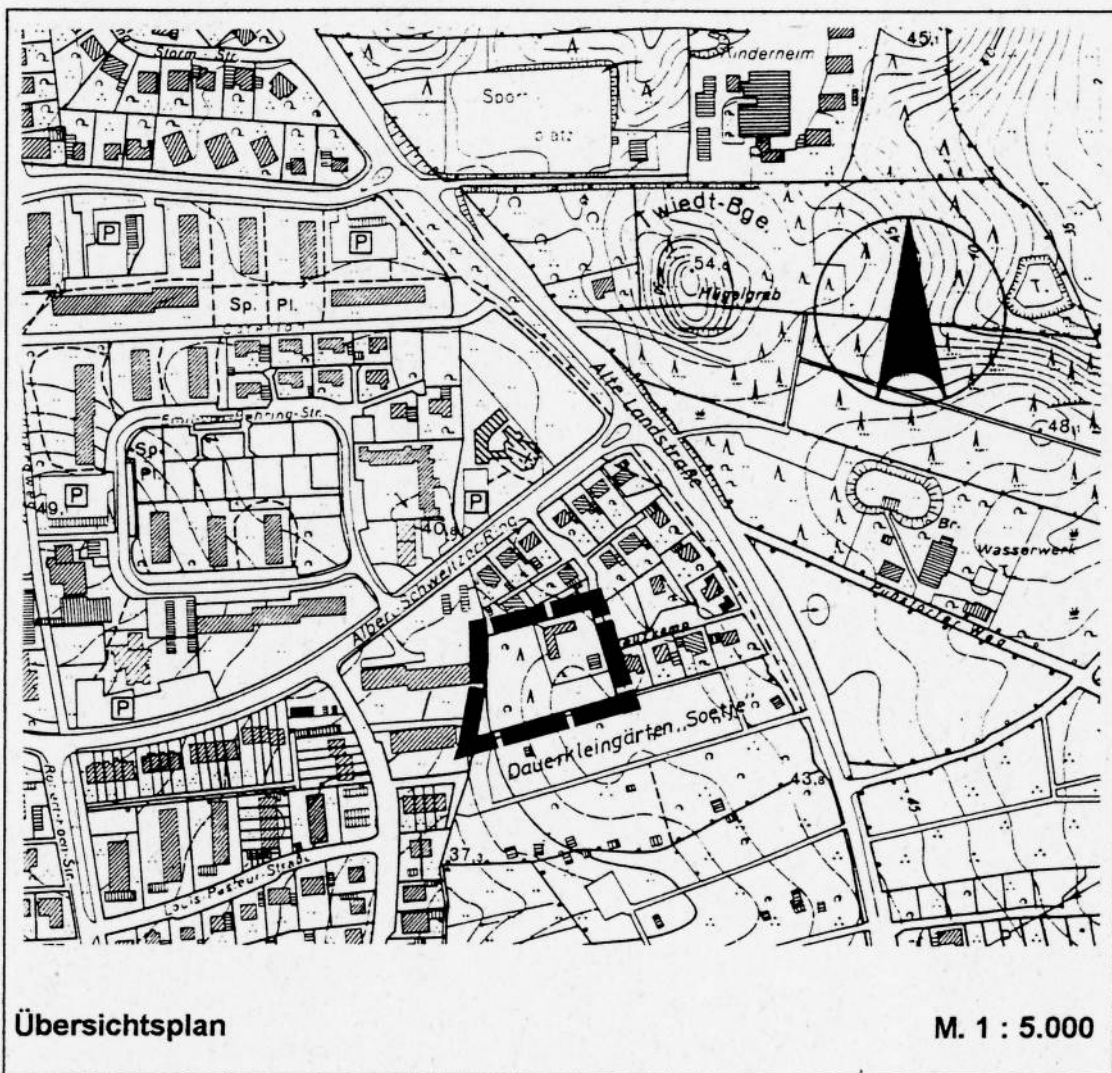


Begründung

zur

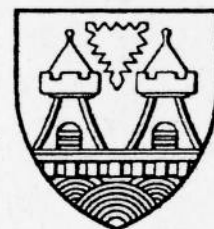
1. Änderung des B-Planes Nr. 74

für das Gebiet westlich des Kreuzkampes und nördlich der Dauerkleingartenanlage „Soetjen“



STADT ITZEHOE

Stadtplanungsabteilung



1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90 und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.90 sowie die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994, alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Aufstellungsbeschuß zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 74 wurde von dem Magistrat der Stadt Itzehoe am 13.10.97 gefaßt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form eines 2wöchigen öffentlichen Aushanges in der Zeit vom 22.01. bis 06.02.1998 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 30.11.1997 bis 30.01.1998 statt. Öffentlich ausgelegen gem. § 3 Abs. 2 BauGB haben der Entwurf der B-Planänderung und der Begründung vom 14.05. bis zum 15.06.1998.

1.2 Inhalte des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Itzehoe

Sowohl der z. Z. noch wirksame gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland aus dem Jahre 1982 als auch der Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen FNP's stellen den Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 74 als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs.2 BauGB bleibt von der Planänderung unberührt.

Der Entwurf des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes der Stadt Itzehoe stellt das Plangebiet als Vorranggebiet für bauliche Nutzung dar. Pflege- bzw. Entwicklungskonzepte, Rekultivierungsmaßnahmen, Grünordnungs- oder Objektplanungen werden für das Gebiet nicht vorgeschlagen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet umfaßt komplett das Grundstück Kreuzkamp 8. Es liegt im Südwesten des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 74 und ist darin als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im Norden wird das Plangebiet durch die eingeschossige Wohnbebauung am Kreuzkamp, im Westen durch die 3geschossige Wohnblockbebauung der Rudolf-Virchow-Straße, im Süden durch die Dauerkleingartenanlage Soetjen und im Osten durch den Kreuzkamp begrenzt. Es handelt sich um die letzte Teilfläche der bereits 1985 überplanten Erwerbsgärtnerei. Auf dem Grundstück befinden sich neben dem eingeschossigen Wohnhaus ein Schwimmbad, eine Garage und Schuppen. Die übrige Grundstücksfläche wurde bislang erwerbsgärtnerisch und gärtnerisch genutzt. Auf der nördlichen Grundstückshälfte sind verschiedene erhaltenswerte Bäume vorhanden. Die Fläche befindet sich in Privatbesitz.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Anlaß der Planung ist die nunmehr komplette Aufgabe der erwerbsgärtnerischen Nutzung auf der betroffenen innerstädtischen Fläche. Der Grundstückseigentümer hat zugunsten der Errichtung weiterer Einfamilienhäuser die Änderung des B-Planes Nr. 74 beantragt. Die bisherigen Festsetzungen ließen

sowohl hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen als auch der GRZ (0,1) keine der Umgebung entsprechende bauliche Ausnutzung zu. Durch die Planung soll das vorhandene Flächenpotential in hervorragender Lage für weitere Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

3. Planinhalte

Analog zu den übrigen Flächen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 74 wird nunmehr auch das von der Änderung betroffene Teilstück als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Hierdurch soll die bereits im Kreuzkamp vorhandene hohe Wohnqualität weitergeführt werden.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Eingeschossigkeit, der offenen Bauweise und der gewählten GRZ entwickeln sich ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan und somit dem Gebietscharakter. Auf die Beschränkung auf eine Einzelhausbebauung wird verzichtet. Die mittlerweile knappen Wohnbauflächenpotentiale im Siedlungsgefüge sollen im Hinblick auf die Bodenschutzklausel auch mit flächensparenden Bauformen genutzt werden können.

Mittels verschiedener Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) soll ein harmonisches Einfügen der möglichen Neubauten in das vorhandene Quartier erreicht werden. Ausreichend Spielräume für individuelle Architektur sind dabei berücksichtigt worden.

Zur Erschließung der zusätzlichen Wohngrundstücke ist die Herstellung einer neuen Erschließungstichstraße erforderlich. Da diese ausschließlich von den Anliegern als Wohnweg genutzt wird, ist eine Profildbreite von 3,50 m ausreichend. Der Wohnweg soll verkehrsberuhigt ausgebaut und nur dem Anliegerverkehr gewidmet werden. Zugunsten der Müllbeseitigung ist an der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in den Kreuzkamp eine Fläche für eine Gemeinschaftsmüllbox ausgewiesen.

Öffentliche Parkplätze sind im Kreuzkamp vorhanden. Private Stellplätze können auf den jeweiligen Grundstücksflächen errichtet werden.

Für schulpflichtige Kinder sind verschiedene öffentliche Spielplätze im Umkreis von 300 bis 400 m vom Baugebiet vorhanden. Spielflächen für Kleinkinder sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten pro Hauseinheit soll der vorhandene Gebietscharakter aufrechterhalten und eine für diesen Bereich zu starke und unverträgliche Verdichtung verhindert werden.

4. Natur und Landschaft

Mit der Änderung des B-Planes Nr. 74 ist eine Inanspruchnahme von Flächen der „Offenen Landschaft“ nicht verbunden. Eine als schutzwürdiger Lebensraum ausgewiesene Fläche ist im Planbereich ebenfalls nicht vorhanden. Verschiedene erhaltenswerte Bäume, wie z. B. 2 mächtige Eichen an der westlichen B-Plangrenze, haben städtebauliche Bedeutung und wurden durch ein Erhaltungsgebot entsprechend berücksichtigt. Hierdurch und durch verschie-

dene Anpflanzgebote wird die Durchgrünung sowie Gliederung des Gebietes gefördert und damit die Wohnqualität gesteigert.

Eingriff/Ausgleich:

Durch die Änderung des B-Planes Nr. 74 wird der Anteil der versiegelbaren Flächen erhöht. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Fläche bisher einer intensiven erwerbsgärtnerischen Nutzung unterlag. Im Sinne des Gesetzes wird durch die Planung dennoch vermehrt in Natur und Landschaft eingegriffen. Zur Eingriffsminimierung und als Ausgleichsmaßnahme ist neben den Anpflanzgeboten für Einzelbäume eine Strauchheckenpflanzung am Südrand des Plangebietes vorgesehen. Letztere trägt auch zur Gliederung und Abschirmung gegenüber der Kleingartenanlage bei. Aus Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (siehe Anlage) ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von insgesamt 85 qm, was aufgrund der Geringfügigkeit vernachlässigt und nicht anderweitig nachgewiesen wird.

Grundsätzlich ist eine innerstädtische Nachverdichtung zur Deckung des Wohnbedarfs bei gleichzeitiger Schonung von Flächen im Außenbereich positiv zu bewerten.

Aufgrund der Größenordnung und Struktur des Plangebietes ist eine vertiefende Darstellung der Ziele des Naturschutzes in einem eigenständigen Fachgutachten (Grünordnungsplan) nicht erforderlich.

5. Flächen

Das Plangebiet umfaßt folgende Flächenanteile:

	Grundnutzung	Fläche in qm	%
1.	Reines Wohngebiet (WR)	ca. 4.700 qm	96 %
2.	Verkehrsfläche	ca. 210 qm	4 %
	Gesamt	ca. 4.910 qm	100 %

Durch die Überplanung entstehen etwa 5 - 6 weitere Bauplätze für eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser. Es sind auch Hausgruppen zulässig.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Für die Herstellung der Erschließungsstraße ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Der Stadt Itzehoe entstehen durch die Planung voraussichtlich keine Kosten.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an die bereits vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Dabei muß das anfallende Schmutzwasser aufgrund der topographischen Situation gepumpt werden. Das Niederschlagswasser ist ebenfalls aufgrund der Topographie nicht zur Leitung im Kreuzkamp, sondern in den offenen Entwässerungsgraben in der Kleingartenanlage „Soetjen“ einzuleiten. Dazu ist eine unterirdische RW-Leitung in

Verlängerung der Erschließungsstichstraße über die privaten Grundstücksflächen zu verlegen. Der Bebauungsplan sieht hierfür ein Leitungsrecht vor. Alle übrigen technischen Details im Rahmen des abzuschließenden Erschließungsvertrages zu regeln. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern.

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt entsprechend der Kreissatzung.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Itzehoe vom 23.11.1988 sind zu beachten.

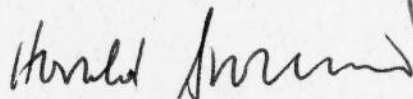
Des weiteren gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Itzehoe in der jeweils aktuellen Fassung.

Anlage: Eingriffs/ Ausgleichsbilanz zur B-Planänderung (vom 03.04.1998)

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, 16.06.1998

Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister



Harald Brommer



Eingriffs/ -Ausgleichsbilanzierung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 74 in Itzehoe

Ermittlung des Ausgleichserfordernisses:

Rechtsgrundlage	Grundst.fläche	GRZ	Versiegelung	Zusätzl. Versiegelung	Faktor	Ausgleichserf.
1. And. B-Plan 74	Netto-Bauland	4700	0,25	1175		
	Erschl.straße	210	1	210		
	zusammen:	4910		1385		
B-Plan 74 (alt)		4910	0,1	491		
Differenz und daraus folgendes Ausgleichserfordernis:						894 qm
						0,5
						447

Für den Ursprungs-B-Plan Nr. 74 ist die BauNVO 1977 anzuwenden, für die 1. Änderung jedoch die BauNVO 1990. Dadurch ergeben sich zwei verschiedene, nicht voll vergleichbare GRZ-Anrechnungsregeln (Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1990, wie Nebenanlagen, Stellpl., Garagen usw. sind im ersten Fall nicht anzurechnen). Die Ermittlung der zusätzlich möglichen Versiegelungen und damit des vermehrten Eingriffs, der aus der B-Planänderung resultiert, kann sich deshalb nur auf die festgesetzte GRZ (für Hauptanlagen) beziehen.

Als Faktor für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wurde aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet statt 0,3 der Wert 0,5 angesetzt (siehe Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des IM und MNU - IV 810 - 510.335/XI 350 - 5120 vom 08.11.94).

Ermittlung der Eingriffsminimierung/Ausgleichsmaßnahmen:

Maßnahme	Berechnung der Minimierung	qm	Faktor	Ausgleich in qm
Einzelbaumpflanzung (Text 2.1)	(4700 x 0,375) : 150 qm	12 Bäume	x 20 qm /Baum	240,0
Heckenpflanzung (Text 2.2)	97m x 2,5 m			242,5
Gesamtausgleich:				362

Bilanzierung:

Ausgleichserfordernis in qm	447
Erbrachter Ausgleich in qm	362
Restdefizit in qm	85

Itzehoe, 03.04.1998
Stadtplanung