

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94 für das Gebiet Wellenkamp-Nordost - Teilbereich südlich des Kamper Weges und nördlich der Straße "Alsenskamp" -

1. Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.90 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.83, alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 29.04.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form eines öffentlichen Aushanges des Bauleitplanentwurfes und des Entwurfs der Begründung in der Zeit vom 08.09. bis 22.09.92 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 17.12.92 bis 23.02.93 durchgeführt. Öffentlich ausgelegen haben der Bauleitplanentwurf und der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 25.05. bis 25.06.93 sowie erneut vom 20.10. bis 22.11.93.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland stellt den zu überplanenden Bereich als "Wohnbaufläche" dar. Der Bebauungsplan Nr. 94 kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. Angaben zum Bestand

Das Baugebiet wird begrenzt im Süden durch die IIgeschossige, am Alsenskamp gelegene Wohnblockbebauung, im Norden und Westen durch die Hausgärten der mit Doppel- bzw. Einzelhäusern bebauten Grundstücke am Kamper Weg und im Osten durch die Stellplatzanlage auf dem Flurstück 19/89. Die Stellplatzanlage ist von einem ca. 2 m hohen, mit Gehölzen bepflanzten Erdwall umgeben.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ein 6.251 m² großes Grundstück, das über ein weiteres, z. Z. unbebautes Grundstück am Kamper Weg erschlossen wird. Das Gelände befindet sich in Privatbesitz und ist ebenfalls unbebaut. Schützenswerte Vegetation ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

4. Anlaß der Planung

Es besteht derzeit eine große Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Diese Nachfrage wird sich mit Sicherheit aufgrund der Ansiedlung des Institutes für Siliziumtechnologie (ISiT) der Fraunhofer Gesellschaft noch verstärken.

Aus diesem Grunde ist die Stadt Itzehoe bemüht, vorhandene Baulandreserven in möglichst erschlossener Lage bereitzustellen.

5. Planinhalt

Festgesetzt ist ein "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Bebauung in offener Bauweise. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung nördlich des Alsenskamps ist eine IIgeschossige Wohnbebauung (z. B. Mehrfamilienhäuser) in Schrägaufstellung vorgesehen. Die textliche Festsetzung bezüglich der maximalen Firsthöhe soll eine negative Beeinträchtigung der nördlich gelegenen Igeschossigen Wohnbebauung verhindern.

Die Festsetzungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude wurden aufgrund der räumlichen Enge und zugunsten einer relativ homogenen Bebauung des Quartiers aufgenommen.

Die Erschließung erfolgt über eine 4,75 m breite, verkehrsberuhigte öffentliche Straße, die im Ostteil in einen Wendehammer mündet. Der Wendehammer ist so konzipiert, daß die Manövrierfähigkeit für ein Zachsiges Fahrzeug (Entsorgungsfahrzeug) gegeben ist. An der Westseite mündet die Erschließungsstraße in einen Wendehammer für Pkw.

Da sich an der Einmündung der Erschließungsstraße (verkehrsberuhigter Bereich) in die Landesstraße 120 aufgrund der vorhandenen Bebauung keine Sichtflächen (Sichtdreiecke) erreichen lassen, sind zur Steigerung der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer flankierende Maßnahmen, z. B. Haltverbote, vorgesehen.

Hinsichtlich der Müllentsorgung wird an der öffentlichen Straße eine Gemeinschaftsanlage für Müllgefäße festgesetzt. Bei dieser Gemeinschaftsanlage handelt es sich um eine private Anlage der Bauherren, die grundsätzlich von ihnen selbst hergestellt und unterhalten werden muß.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze liegen im Ostbereich der Wendemöglichkeit sowie im seitlichen Parkstreifen an der öffentlichen Fahrbahn.

Die die Nichtzulässigkeit von Ein- und Ausfahrten im Bereich der angrenzenden Grundstücke Kamper Weg 23 - 49 a betreffenden Festsetzungen sollen ein späteres Durchbrechen des Grünstreifens zwecks Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und damit eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung verhindern. Zur Durchgrünung des Baugebietes und als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme für das als Bauland in Anspruch genommene Gartenland wurde einerseits das Anpflanzen von Bäumen im Straßenbegleitgrün, andererseits das Anpflanzen und Unterhalten eines Baumes auf den Baugrundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze sind als Gemeinschaftsstellplätze nur auf den dafür gesondert aufgewiesenen Flächen zulässig. Dabei können die von öffentlicher Straßenverkehrsfläche umschlossenen Flächen für

Gemeinschaftsstellplätze bei der Ermittlung der Grundfläche mit herangezogen werden.

Die notwendigen Spielplätze für Kleinkinder werden von den Grundstückseigentümern auf dem Baugrundstück angelegt. Die Möglichkeit dafür besteht auf einer Fläche an der Ostseite des Plangebietes südlich des Wendehammers. Spielmöglichkeiten für schulpflichtige Kinder sind in der näheren Umgebung vorhanden. Ein Kinderspielplatz liegt in ca. 390 m Entfernung (Fußweg) westlich des Plangebietes am Reesiekplatz.

6. Lärmimmissionen

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Mai 1987) im WA-Gebiet in einer Größenordnung von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden um ca. 2 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung wird durch die Pegelminderung infolge der Abschirmung durch die Bebauung am Kamper Weg aufgehoben. Somit sind Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf die Berechnung des Beurteilungspegels, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, verwiesen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an bereits vorhandene Leitungsnetze sichergestellt. Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt entsprechend der Ortssatzung.

8. Flächen- und Kostenangaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 hat eine Größe von 6.251 m². Die Flächen befinden sich in Privatbesitz. Kosten entstehen für die Herstellung der Erschließungsanlagen (Regenwasserkanal, Straßenbau, Schmutzwasserkanal, Wert der Verkehrsfläche) in Höhe von ca. 420.000,00 DM.

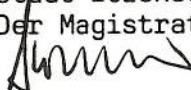
9. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Herstellung der Verkehrsflächen sind von der Eigentümerin ca. 1.523 m² an die Stadt Itzehoe abzutreten. Für diese Fläche steht der Stadt Itzehoe ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß §§ 24 ff. BauGB zu. Die Enteignung (§§ 85 ff. BauGB) wird für den Fall vorgesehen, daß der Erwerb der erforderlichen Grundstücksfläche durch die Stadt Itzehoe nicht im Wege freier Vereinbarungen möglich ist.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, 17.01.94

Stadt Itzehoe
Der Magistrat


Brommer
Bürgermeister



Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 94

Berechnung des Beurteilungspegels für das WA-Gebiet nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau vom Mai 1987

Grundlagen der Untersuchung

Verkehrszählung durch die Stadt Itzehoe am 12.01.1990 während der Zeit von 06.45 bis 08.45 Uhr und 15.45 bis 17.45 Uhr.

In der Spitzenstunde wurden tags 658 PKW und 25 LKW gezählt, daraus errechnet sich eine nächtliche Belastung von 72 PKW/h und 3 LKW/h. Der LKW-Anteil liegt bei 3,7 %.

Berechnung der Lärmbelastung

$$\begin{aligned} L_m^{25} \text{ tags} &= [37,3 + 10 \lg (M (1 + 0,082 p))] \text{ dB} = \\ &= [37,3 + 10 \lg (658 (1 + (0,082 \times 3,7)))] \text{ dB} = 37,3 + 29,33 \\ &= \underline{\underline{66,6 \text{ dB tags}}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_m^{25} \text{ nachts} &= [37,3 + 10 \lg (72 \times (1 + 0,082 \times 3,7))] = 37,3 + 19,7 \\ &= \underline{\underline{57,0 \text{ dB nachts}}} \end{aligned}$$

Korrekturen

a) Abzug für unterschiedliche Geschwindigkeiten

$$\begin{aligned} \Delta L_v &= (23 - 3,5 \sqrt{p} + 0,2 p) (\lg V - 2) \text{ dB} = \\ &= (23 - 3,5 \sqrt{3,7} + (0,2 \times 3,7)) (\lg 50 - 2) \text{ dB} = (17,01) (-0,30) \\ &= \underline{\underline{5,10 \text{ dB}}} \end{aligned}$$

b) Abzug für unterschiedlichen horizontalen Abstand

Abstand des Immissionsortes von der Schallquelle ca. 52 m.

$$\Delta L_{s1} = (-13,8 + 3,5 x + \frac{x^2}{2}) \text{ dB}, \text{ wobei } x = \lg \text{ von } 52^2 \text{ bedeutet.}$$

$$x = \lg 52^2 = 3,432 \quad \Delta L_{s1} = (-13,8 + (3,5 \times 3,432) + \frac{3,432^2}{2}) \text{ dB} = \underline{\underline{4,10 \text{ dB}}}$$

c) Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen

nach Tabelle 2 für Asphaltbeton ein Abzug von 0,5 dB.

Der Beurteilungspegel beträgt tags somit:

$$66,6 \text{ dB} - 5,1 \text{ dB} - 4,1 \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} = \underline{\underline{56,9 \text{ dB tags}}}$$

nachts beträgt der Beurteilungspegel:

$$57,0 \text{ dB} - 5,1 \text{ dB} - 4,1 \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} = \underline{\underline{47,3 \text{ dB nachts}}}$$