

Begründung

zum B-Plan 99 für das Gebiet nördlich der Straße Sandberg und südlich der Kleingartenanlage Elbeblick

1. Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86, das Maßnahmengesetz zum BauGB vom 28.04.93, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.87, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.90 und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 01.08.94, alle jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 30.09.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 nördlich der Straße Sandberg und südlich der Kleingartenanlage Elbeblick beschlossen.

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB MaßnahmenG verzichtet.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB - MaßnahmenG fand in der Zeit vom 13.06.94 bis 15.07.94 statt.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 02.06.94 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. (2) BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 - 3 BauGB - MaßnahmenG beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.06.94 bis 11.07.94 statt. Dieser Beschluß wurde am 17.06.94 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 06.10.94 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. (2) BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 - 3 BauGB - MaßnahmenG beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 31.10.94 bis 14.11.94 statt. Dieser Beschluß wurde am 19.10.94 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 16.02.95 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Innenminister hat mit Erlaß vom 31.05.95 den Bebauungsplan unter Auflagen genehmigt. Die Auflagen wurden mit dem erneuten Satzungsbeschluß und der Billigung der geänderten Begründung von der Ratsversammlung der Stadt Itzehoe am 05.10.95 erfüllt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland stellt den zu überplanenden Bereich nördlich der Straße Sandberg und südlich der Kleingartenanlage Elbeblick als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar. Da im Rahmen der B-Planaufstellung allgemeine und reine Wohngebiete und öffentliche Grünflächen festgesetzt werden, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 1 Abs. 2 BauGB MaßnahmenG im Wege der Berichtigung angepaßt.

Die Stadt Itzehoe stellt zur Zeit den Flächennutzungsplan neu und den Landschaftsplan erstmalig auf. In beiden Plänen ist der zu überplanende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird im Osten, Norden und Westen von der Kleingartenanlage Elbeblick im Westen zudem von dem Grundstück Langer Peter Nr. 29 a, im Süden von den Grundstücken Sandberg Nr. 139 a - 153, von der B 77 (Sandberg) und im Südosten von den Grundstücken Sandberg Nr. 155 und 157 begrenzt.

Die insgesamt ca. 69.610 m² große Fläche befindet sich im Privatbesitz. Die Stadt Itzehoe hat die Flächen erworben. Bis Mitte 1993 wurde die Fläche als Kleingartenanlage genutzt. Inzwischen ist die Kleingartennutzung aufgegeben und das Gelände geräumt worden. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Alten- und Pflegeheim eines privaten Betreibers. Die Grundstücke am Sandberg sind mit Wohngebäuden besetzt.

Im gesamten Plangebiet waren verstreut Obstbäume, Nadelgehölze und Sträucher anzutreffen. Die Wege der ehemaligen Kleingartenanlage sind nicht versiegelt. Der Eigentümer hat zwischenzeitlich das Gelände vollständig geräumt.

Im übrigen wird auf die Bestandsermittlung im begleitenden Grünordnungsplan hingewiesen.

4. Anlaß der Planung

In Itzehoe besteht derzeit eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnbebauung. Zur Zeit liegen der Stadt ca. 240 Bewerbungen für Baugrundstücke vor. Die Stadt Itzehoe verfügt z. Z. über keine planungsrechtlich abgesicherte Baugrundstücke. Durch die Ansiedlung eines Forschungsinstitutes mit ca. 250 Beschäftigten, die nicht aus dem Umland von Itzehoe kommen, und der Ansiedlung des Technologiezentrums wird der Bedarf an Baugrundstücken zunehmen. Die Stadt ist bemüht, Baulandreserven in möglichst erschlossener Lage (Entfernung zur Innenstadt ca. 1.500 m, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe) bereitzustellen. Da die Kleingartennutzung inzwischen aufgegeben wurde und diese Fläche brach liegt, soll durch die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

5. Planinhalt

Im südlichen Bereich des Plangebietes beidseitig der Erschließungsstraße A wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger und zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. In den Baublöcken 17 und 19 sind Mehrfamilienhäuser, in den Baublöcken 10 - 16 und 18 Einzel- und Doppelhäuser, in den Baublöcken 8 und 9 zusätzlich Hausgruppen zulässig.

Im nördlichen Plangebiet wird ein reines Wohngebiet (WR) mit eingeschossiger Bebauung festgesetzt. In den Baublöcken 1 - 5 und 7 sind Einzel- und Doppelhäuser und im Baublock 6 zusätzlich Hausgruppen zulässig. Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte soll eine zu starke Verdichtung des Gebietes verhindern.

Die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlage sind aus dem Bestand der näheren Umgebung entwickelt und sollen einen harmonischen Gesamteindruck der geplanten Neubebauung vermitteln. Die in den Baublöcken zulässigen Holzverschalungen und Grasdächer sollen zumindest ökologisches Bauen ermöglichen.

Da die planerische Absicht auch für die Randbereiche des Plangebietes eindeutig auf einer Neuausweisung von Wohnnutzungen liegt, sind in den allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die verkehrsberuhigte Erschließungsstraße A, die mit einer Breite von 5,00 m als Mischverkehrsfläche ausreichend bemessen ist. Im Einmündungsbereich zur Straße "Sandberg" wird sie auf 5,50 m erweitert. Die Erschließungsstraße B hat zum einen die Funktion eines "Überlaufes" und zum anderen die Funktion einer Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge. Sie ist dementsprechend geringer dimensioniert (4,75 m als Mischverkehrsfläche). Die Erschließungsstraßen C sind reine Wohnwege und erschließen jeweils eine geringe Anzahl von Wohneinheiten und sind mit 3,50 m ausreichend dimensioniert. Im Zuge der Ausbauplanung wurde die südliche Erschließungsstraße C zwischen den Baublöcken 13 und 14 an die Erschließungsstraße A angebunden. Dadurch wurde erreicht, daß Einschnitte durch den Straßenbau auf ein Minimum reduziert wird. Da die Stadt Grundstückseigentümer ist und die Grundsätze der Planung nicht berührt werden, ist eine erneute Auslegung nicht erforderlich.

Der Fuß- und Radweg zwischen dem Baublock 6 und dem Flurstück 31/11 ermöglicht eine kurze Anbindung des Plangebietes an die Innenstadt. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft südlich der Baublöcke 4 und 5 und nördlich des Baublockes 6 ist die Anlage eines Fuß- und Radweges geplant, um eine Verbindung an die angrenzenden Naherholungsgebiete zu gewährleisten. Rad- und Fußwege werden mit wassergebundenen Decken ausgeführt.

Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge sind in den Erschließungsstraßen A (Baublock 8) und C (Baublock 6 und 15) vorgesehen. An den Straßen, an denen keine Wendemöglichkeiten bestehen, sind entweder Gemeinschaftsmüllanlagen vorgesehen oder die Eigentümer zu verpflichten, die Müllgefäße an die Erschließungsstraße A zu bringen.

In der B 77 (Sandberg) wird im Einmündungsbereich eine Linksabbiegespur vorgesehen. Die Fahrstreifen sind gem. EAHV 93 mit 3,50 m ausreichend bemessen. Der vorhandene Rad- und Fußweg wird bis zur Erschließungsstraße A weitergeführt.

Die öffentlichen Parkplätze sind in den Erschließungsstraßen A und B angeordnet. Die Ausbildung der Parkplätze - Verengung der Fahrbahn in diesem Bereich auf 3,00 m in der Erschließungsstraße B auf 4,00 m - dienen gleichzeitig der Verkehrsberuhigung. Die öffentlichen Parkplätze werden gem. EAE 85 hergestellt. Aus der festgesetzten Nutzung resultiert ein Bedarf von 36 öffentlichen Parkplätzen. 23 öffentliche Parkplätze sind in der öffentlichen Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt. Da die Grundstückszufahrten noch nicht feststehen, werden die restlichen 13 öffentlichen Parkplätze im Zuge der Ausbauplanung in der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt. Die notwendigen Stellplätze werden für die Baublöcke 17 und 19 in Gemeinschaftsstellplätzen für die anderen Baublöcke auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 der Stadt Itzehoe neu überplant. Hierbei handelt es sich um die vorhandene Stellplatzanlage, einen Teil eines Erschließungsweges und einen ca. 15 m breiten Streifen im nördlichen Planbereich. Kleingärten sind von der Überplanung nicht betroffen. Der Bebauungsplan Nr. 84 wird nach Abschluß des Planverfahrens berichtigt. Als Ersatz für die Stellplatzanlage ist die Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Kreuzung der Erschließungsstraße A und B den Kleingärten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 84 zugeordnet. Die Erschließung des Kleingartengeländes bleibt über die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 99 gewährleistet.

Spielplätze für Kleinkinder werden von den Grundstückseigentümern auf den Grundstücken angelegt. Ein Spielplatz für schulpflichtige Kinder befindet sich im östlichen Randbereich des Plangebietes.

6. Natur und Umwelt

Durch die Planung werden Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. Aus diesem Grund ist gem. § 6 Abs. 1 LNatSchG ein Grünordnungsplan aufgestellt worden. Grundlage für die Ermittlung des Ausgleiches ist hierbei der Entwurf zum gemeinsamen Rund-erlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt - IV 810 - 510.335/XI 350 - 5120, Stand August 1994.

Der auf dieser Grundlage ermittelte Bedarf an Ausgleichsflächen beträgt ca. 7.603 m². Der Ausgleich wird geschaffen durch Pflanzgebote auf den Grundstücken, die Festsetzung von begrünten Dächern bei Überschreitung der GRZ und der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Bei den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft handelt es sich im einzelnen um:

- a) die Fläche nördlich des Baublockes 1. Hier wird ein durchgehender Knickwall mit südlich davorliegender Altgrasflur angelegt.
- b) die Fläche östlich des Baublockes 1. Diese wird zu 80 % mit einer dichten Gehölzpflanzung und der verbleibende Rest mit einer Altgrasflur angelegt.
- c) die Flächen südlich der Baublöcke 4 und 5 und nördlich des Baublockes 6. Diese werden als Streuobstwiese entwickelt.

Die Flächen unter a) wird hierbei den Baublöcken, die Fläche unter b) den Stellplätzen der Kleingartenanlage und die Flächen unter c) den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet. Die Flächen verbleiben im Besitz der Stadt Itzehoe.

Sämtliche Aussagen des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Bei der Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen ist ein "Überschuß" von 1.429 m² bilanziert worden, so daß für die Umplanung der Erschließungsstraße C (ca. 170 m²) kein neues Ausgleichserfordernis entsteht.

7. Immissionsschutz - Umweltbelastung

Die ausgewiesenen Baugebiete sind Lärmimmissionen, die von der B 77 ausgehen, ausgesetzt. Auf der Grundlage einer Verkehrszählung aus dem Jahre 1990 und den Prognosewerten für das Jahr 2005 wurde eine Untersuchung bezüglich des Verkehrslärms durchgeführt (siehe Anlage).

In den Baublöcken 17 und 19 ist mit einer Lärmbelastung von tags ca. 61 dB (A) und nachts ca. 51 dB (A) zu rechnen. Gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 vom Mai 1987 sind für die städtebauliche Planung Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) einzuhalten. Da diese Werte überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen werden durch die Errichtung einer mind. 2,00 m hohen Wand (zugleich Begrenzung einer möglichen überdachten Stellplatzanlage) entlang der B 77 durchgeführt. Ebenso ist die Errichtung eines ca. 1,90 m hohen bewachsenen Erdwalls an der westlichen Grundstücksgrenze des Baublockes 17 den aktiven Schallschutzmaßnahmen zuzurechnen.

Gleichzeitig werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und Türen der Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß RW von 30 bis 34 dB (A) festgesetzt.

Wegen der vormals ausgeübten ordnungsgemäßen Kleingartennutzung ist nicht mit kontaminierten Böden zu rechnen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an die bereits vorhandenen Leitungsnetze (Trinkwasser, Strom) sichergestellt, außerdem wird das Plangebiet mit Fernwärme versorgt. Die Entsorgung (Regen- und Schmutzwasser) wird über eine Freispiegelleitung entlang der Niederung nördlich des Plangebietes an das städtische Netz an der Alten Landstraße/Juliengardeweg gewährleistet. Ein Regenrückhaltebecken ist im Bereich des B-Planes Nr. 93 - ehemalige Hanseaten-Kaseme - angeordnet. Das Dachflächenwasser soll auf den Grundstücken versickern. Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt entsprechend der Ortssatzung.

9. Flächen- und Kostenangaben

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 69.610 m². Die Flächen befinden sich z. Z. in Privatbesitz. Die Stadt Itzehoe wird diese Flächen erwerben. Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

a) Nettobauland:	ca. 51.290 m ²
b) Verkehrsflächen:	
davon	ca. 9.630 m ²
Neu:	ca. 6.730 m ²
Bestand:	ca. 2.900 m ²
c) Grünflächen:	
Kinderspielplatz:	ca. 1.310 m ²
d) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	ca. 6.140 m ²
e) Gemeinschaftsstellplätze für Kleingärten:	ca. 1.240 m ²

Durch die Planung wird die Möglichkeit für die Errichtung von ca. 120 Wohneinheiten in Form von Geschoßwohnungsbau (Baublöcke 17 und 19) und Einfamilienhäusern geschaffen. Im Rahmen der Realisierung des B-Planes entstehen Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen. Eine Kostenschätzung ergibt hierbei für den Kanalbau ca. 750.000 DM und für den Straßenbau ca. 1.200.000 DM. Die Kosten für die Herstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden auf ca. 95.000,00 DM geschätzt. Die Kosten für den Grunderwerb sind hierbei nicht enthalten.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB
Itzehoe, 26.10.95

Stadt Itzehoe
Der Magistrat



Brommer
Bürgermeister

