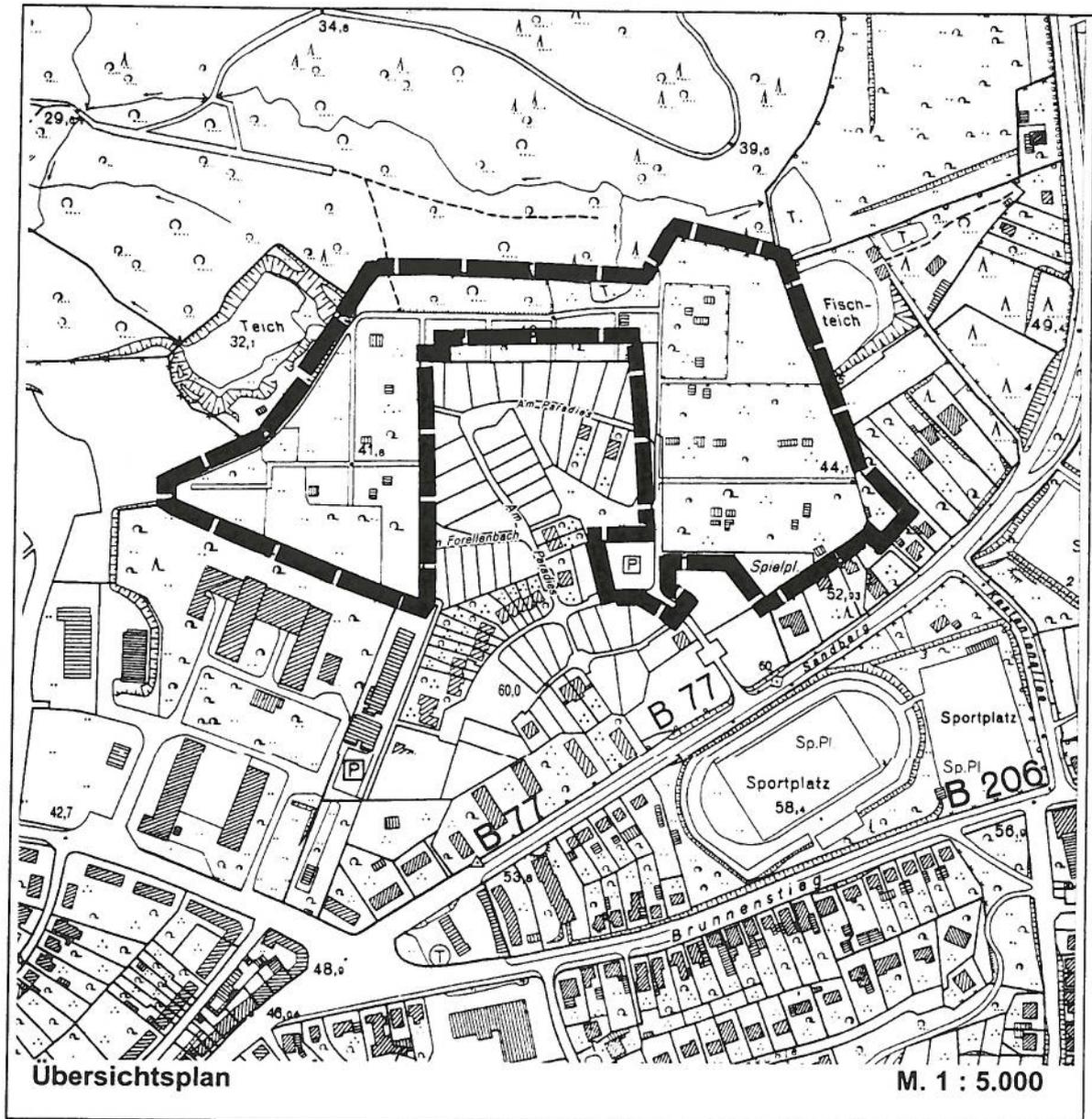
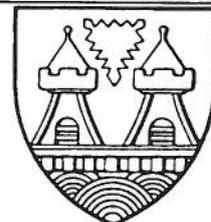


Begründung des Bebauungsplanes Nr. 99, 1.Änderung für das Gebiet Elbeblick



STADT ITZEHOE

Stadtplanung



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 99

1. Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein; alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 07.12.99 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die allgemeine Zielsetzung der Planung gemäß §3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit 14.08.2000 bis 28.08.2000 mittels eines Aushanges im Rathaus Itzehoe statt, die Durchführung wurde vorab ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.08.2000 bis 04.09.2000 statt.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 12.06.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit von 03.09.2001 bis 05.10.2001 statt. Dieser Beschluss wurde am 23.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden von dem Wald Klosterforst, im Süden von der Standortverwaltung und dem Wohngebiet Elbeblick und im Osten von einem Grünlandbereich mit Fischteichen begrenzt. Im Westen grenzt das Gebiet an die Grünzone zum Wohngebiet Klosterforst. Die Gesamtfläche beträgt ca. 5,5 ha.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe stellt den Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten dar. Der festgestellte Landschaftsplan und der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes stellen den Bereich teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Parallel zu diesem Bauleitplanverfahren wurde die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes Itzehoe und Umland durchgeführt.

4. Anlass der Planung

Ende 1999 wurde die Dauerkleingartenanlage aufgegeben und geräumt. Durch diese Aufgabe ist eine städtebauliche Neuordnung erforderlich. Die Stadt hat die Flächen zwischenzeitlich erworben.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. EU-Richtlinie ist aus Sicht der Stadt Itzehoe nicht erforderlich. Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 5,5 ha. Davon entfallen ca. 1,6 ha auf neue Wohnbauflächen. Im festgestellten Landschaftsplan ist diese Fläche als Baufläche dargestellt.

6. Grünordnungsplan

Es handelt sich hier um ein Gebiet, dass sowohl für Naturschutz und Landschaftspflege als auch für die Erholung interessant ist. Auch wenn die Baumaßnahme nicht besonders umfangreich ist, wird die Bebauungsplanung durch einen Grünordnungsplan begleitet, da ökologisch wertvolle Gebiet berührt werden. Von daher wird parallel ein Grünordnungsplan gem. § 6 LNatschG aufgestellt.

7. Angaben zum Bestand

Das Planungsgebiet liegt südlich des Klosterforstes, westlich der Bundesstraße 77. Es liegt im Grenzbereich zwischen der Bebauung der Stadt und den Wäldern des Klosterforstes. Im Westen grenzt das B-Plangebiet Elbeblick an die Grünzone zum Wohngebiet Klosterforst.

Das Gebiet ist durch ein stark bewegtes Relief geprägt, innerhalb der Wohnbauflächen gibt es Höhenunterschiede bis zu 10m.

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich in:

- Aufgelassene Kleingärten
- Graslandflächen und
- Wald

wobei sowohl die Kleingartenflächen als auch die Grünlandflächen in sich sehr unterschiedlich strukturiert und von sehr unterschiedlicher Wertigkeit für den Natur- und Artenschutz sind.

Die ehemaligen Kleingärten, die 1999 aufgegeben wurden, sind zum Teil intensiv mit alleingewachsenen Gehölzen durchgrünt. Es gibt auch zahlreiche alte Obstbaum-Hochstämme, die einen hohen ökologischen Wert für die Tierwelt, insbesondere Insekten und Vögel haben. Im südöstlichen Bereich befinden sich Flächen, die durch Quellhorizonte geprägt sind. Von der Vegetation her weisen diese Flächen eine durch nährstoffreiche und feuchte Standortfaktoren geprägte Ruderalflora auf. Teile der Gärten sind zwar verwildert weisen aber die typischen Anzeichen der vorherigen Nutzung als Gemüse –etc- Garten auf. Am Westrand der Kleingartenanlage befindet sich ein größerer künstlich angelegter Gartenteich. Der Teich ist stark beschattet und zeigt Anzeichen von Eutrophierung.

Das gesamte Gelände ist von Heckenstrukturen durchzogen, die nach Möglichkeit erhalten werden sollten.

Im Nordosten und Nordwesten der aufgelassenen Kleingärten befinden sich beweidete Grünlandflächen, die nach Norden hin, also mit dem abfallenden Gelände zunehmend durch Feuchtigkeit geprägt sind. In diesen Bereichen lässt auch die Vegetationsstruktur auf eine extensive Nutzung schließen. An die Flächen grenzt Wald an. Durch die Biotopmerkmale der Flächen selbst und die Randlage zwischen zwei unterschiedlichen Lebensräumen haben diese Fläche einen hohen Biotopwert.

Da es sich um ein landschaftlich ausgesprochen reizvolles Gelände mit abwechslungsreichen Strukturen handelt, hat das Gebiet auch einen hohen Wert für die Naherholung. So ist es auch im Landschaftsprogramm von S.-H. als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum dargestellt.

Wald befindet sich nur zu einem flächenmäßig sehr kleinen Anteil im Plan. Es handelt sich um Ausläufer des angrenzenden Forstes. Dieser Waldrandbereich ist für die Tier- und Pflanzenwelt wertvoll und für die Naherholung attraktiv.

8. Inhalt der Planung

Die Fläche dieses B-Plangebietes umfasst ca. 5,8ha. Auf ca. 2,0ha sollen Wohnbauflächen geschaffen werden, auf ca. 2300m² soll ein Spielplatz für jüngere Kinder ausgewiesen werden. Diese beiden Flächen liegen komplett innerhalb der ehemaligen Kleingartenanlage. Ca. 3,4ha stehen als Grünflächen zur Verfügung, die teilweise als Ausgleichsfläche genutzt werden und teilweise als Naherholungsfläche zur Verfügung gestellt werden sollen.

Durch diese Planung besteht zum einen die Möglichkeit zur Realisierung von ca. 30 Wohneinheiten und zum anderen die Möglichkeit den Übergang von bebauten Bereichen zur Landschaft neu zu definieren.

Das Gelände wird von der Stadt vor dem Verkauf der Grundstücke modelliert werden, weitere Modellierungen bis auf Zuwegung und Terrassengestaltung sind untersagt.

Siedlungskonzept

Die neuen Wohnbauflächen teilen sich in drei Bereiche auf. Im Südwesten des Plangebietes wird die vorhandene Stichstrasse „Am Forellenbach“ verlängert. Dadurch werden vier neue Baugrundstücke erschlossen.

Im Nordwesten des Plangebietes wird der vorhandene Stichweg verlängert. Dadurch werden zwei Baugrundstücke erschlossen. Hierdurch wird auch ein Zugang in die freie Landschaft ermöglicht.

Im Südosten des Plangebietes wird die Strasse „Am Paradies“ verlängert, der südliche Bereich wird über eine weitere Stichstraße erschlossen. Mit dieser Maßnahme werden ca. 24 Baugrundstücke erschlossen. In diesem Bereich befinden sich im Bereich der 45m Höhenlinie Quellhorizonte, dies kann bei Unterkellerungen zu Problemen führen. Entsprechende Maßnahmen müssen bei Unterkellerungen getroffen werden.

Auf Antrag wurde noch das Plangebiet um den Baublock 6 vergrößert, die Anbindung des Grundstückes ist über die Verlängerung der Straße Am Paradies gewährleistet. Hier erfolgt ein Eingriff in den vorhandenen Knick.

Der nicht mehr benötigte Parkplatz der ehemaligen Kleingartenanlage wird zu einem Baugrundstück und einem Parkstreifen entlang der Strasse Am Paradies umgewandelt. Ca. 25 öffentliche Parkplätze werden in dem gesamten B-Plangebiet festgesetzt.

Der größte Teil der Wohnbauflächen wird als Reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Es sollen Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise entstehen. Das Wohngebiet direkt an dem Kreiswehrrersatzamt wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hier sind auch Hausgruppen zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf eins beschränkt.

Der im Ursprungsplan festgesetzte öffentliche Spielplatz wird in nördliche Richtung verschoben, da weniger Grundstücke direkt an den Spielplatz grenzen und die Abschirmung durch einen zukünftigen 3m breiten Wall mit angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche und anschließender Bepflanzung eine relativ gute Abschirmung zu den angrenzenden Baugrundstücken bietet. Die Einsehbarkeit des Spielplatzes ist gewährleistet. Der öffentliche Spielplatz hat eine Größe von ca. 2.300 m².

Die Planstrasse A-A wird durchgängig mit einer Breite von 6,50 m festgesetzt. Diese Breite bietet die Möglichkeit den Straßenraum so zu gliedern, dass eine attraktive Verkehrsfläche mit Aufenthaltsfunktion entsteht. Im Verkehrsraum sollen durch Fahrbahnverswenkungen öffentliche Parkplätze, Straßenbäume und Spielmöglichkeiten für Kinder entstehen.

Die fußläufige Verbindung zwischen den beiden Planstraßen Am Paradies überwindet einen Höhenunterschied von ca. 5,50m auf einer Länge von ca. 45m (Schnitt C-C 1).

Grünplanerisches Konzept

Das Baugebiet soll aus optischen Gründen nach außen gut eingegrünt werden. Auf evtl. Quellhorizonte ist nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen. Ein sehr großer Anteil des Planungsgebietes besteht aus Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft. Hier ist ein Konzept zu verfolgen, das den Erholungsdruck, der auf dem Gebiet lastet und die Anforderungen vom Natur- und Landschaftsschutz an wertvolle und sensible Biotopstrukturen in Einklang bringt. Aus diesem Grunde wurden gezielte Untersuchungen angestellt, um Aufschluss über die genaue Biotopausstattung zu erzielen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die feuchten Bereiche, die zudem an andere wertvolle Biotoptypen, wie Wald, Bachlauf, Feuchtgrünland angrenzen, besonders wertvoll sind und deshalb als Rückzugsraum geschützt werden sollen. Durch eine sensible Wegeführung ist das Naturerlebnis für die Erholungssuchenden sicherzustellen. Die siedlungsnahen, weniger wertvollen Bereiche sollen für die Naherholung stärker erschlossen werden. Hier ist auch an eine intensivere Nutzung der Grünlandflächen etwa zum Ballspiel etc. sowie durch die Spazierwegeführung zu denken. Eine intensivere Erholungsinfrastruktur jedoch sollte, abgesehen von Bänken und Papierkörben, nicht zugelassen werden. Die Freizeitflächen am Klosterforst und die Sportflächen jenseits der B77 bieten hier genügend Möglichkeiten. Eine Einbeziehung der bestehenden Hecken aus heimischen Gehölzen und eine Erweiterung dieser Strukturen ist wünschenswert.

Der Bebauungsplan wird durch einen Grünordnungsplan begleitet, als Grundlage der städtischen Grünplanung.

Verkehrsflächen

Die Planstraße A-A ist durch Baumpflanzungen, Parkflächen und Aufenthaltsmöglichkeiten zu gliedern. Der genaue Standort der Baumpflanzungen und Parkflächen richtet sich an der Grundstücksaufteilung und nach Fertigstellung der Erschließung. Die vegetationstechnischen Vorgaben der Stadt Itzehoe für die Herstellung von Pflanzstandorten und Anpflanzungen sind einzuhalten.

9. Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der stark befahrenen Ortseinfahrtstraße Sandberg (B77) sind passive Schallschutzmaßnahmen an den südlichen Gebäudeteilen in den Baublöcken 6 und 7 erforderlich (s. Anlage Berechnung des Beurteilungspegels nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau). Es gilt die Schallschutzklasse 1.

10. Flächen für Maßnahmen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die verschiedenen Maßnahmen auf dieser Fläche ergeben sich aus dem GOP. Da die Stadt Itzehoe Eigentümerin dieser Fläche ist, ist die Umsetzung der Maßnahmen gesichert, eine Zuordnung gem. Satzung entbehrlich..

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgt gemäß der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes.

11. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadtentwässerung und der Stadtwerke GmbH. Die Regenwasserrückhaltung ist für Starkregenereignisse von 115l /sec/ ha ausgelegt.

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist ein Pumpwerk im Bereich des östlichen Wendehammers notwendig, Im Bereich des Baublockes 6 und der Zuwegung muss Schmutz- bzw. Regenwasser gepumpt werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt gem. der Satzung des Kreises Steinburg.

12. Kosten- und- Flächenangaben

Der Stadt entstehen Kosten für die Erstellung der Erschließungsanlagen und die Herrichtung der Maßnahmenflächen. Eine Refinanzierung erfolgt über den Verkauf der Wohngrundstücke. Eine Kostenermittlung liegt z.Z. noch nicht vor.

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

- | | |
|-------------------|----------------------------|
| • Wohnbauflächen | ca. 18.330m ² |
| • Verkehrsfläche | ca. 3. 200 m ² |
| • Spielplatz | ca. 2.260 m ² |
| • Maßnahmenfläche | ca. 34.240m ² |
| • Gesamtfläche | ca. 58. 030 m ² |

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, den 25.04.2002

Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister


Harald Brommer



**Berechnung des Beurteilungspegels für das Ergänzungsgebiet „Elbeblick“,
Baublöcke 6 und 7 nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau vom Mai 1987**

Grundlagen der Untersuchung:

Straßenverkehrszählung Juni 2001: 7.279 Kfz/24, Anteil Lkw 7 % tags und nachts

Berechnung der Lärmbelastigung

$M = 7279 \times 0,06 = 437$ Kfz/h tags; $7279 \times 0,011 = 80$ Kfz/h nachts

Mittelungspegel $L_{m^{25}}$ tags = $[37,3 + 10 \lg (M(1 + 0,082 p))] \text{ dB} =$
= $[37,3 + 10 \lg (437(1 + (0,082 \times 7)))] \text{ dB} = \underline{65,7 \text{ dB tags}}$
 $L_{m^{25}}$ nachts = $[37,3 + 10 \lg (80(1 + (0,082 \times 7)))] \text{ dB} = \underline{58,3 \text{ dB nachts}}$

Korrekturen

Geschwindigkeit: $\Delta L_v = (23 - 3,5 \sqrt{p} + 0,2p)(\lg V - 2) = 15,14 \times (-0,30103 \text{ dB}) = -4,6 \text{ dB tags + nachts}$

Abstandskorrektur: a) = ca. 65 m Fahrbahn Sandberg – geplante Bebauung
b) = ca. 95 m Fahrbahn Sandberg – geplante Bebauung

$\Delta L_{s \perp} = (-13,8 + 3,5x + x/2^2) \text{ dB}$ x für a = $\lg 65^2 = 3,63$
x für b = $\lg 95^2 = 3,96$

$\Delta L_s a = \underline{+5,5 \text{ dB}}$, $\Delta L_s b = \underline{+7,9 \text{ dB}}$

Fahrbahn: Asphaltbeton = - 0,5 dB

Regelminderung Gehölz u. Bebauung

$\Delta L_G \cong 0,1 \times D \times S_G = 0,1 \times 1136/7112 \times 50 = \underline{0,8 \text{ dB}}$

Schallpegel in ca. 65 m Abstand (geplante Bebauung)

$65,7 \text{ dB} - 4,6 \text{ dB} - 5,5 \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} - 0,8 \text{ dB} = 54,3 \text{ dB} \cong \underline{54 \text{ dB tags}} + 3 \text{ dB n. 5.5.2 DIN 4109} = \underline{57 \text{ dB tags}}$
 $58,3 \text{ dB} - 4,6 \text{ dB} - 5,5 \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} - 0,8 \text{ dB} = 46,9 \text{ dB} \cong \underline{47 \text{ dB nachts}}$

Schallpegel in ca. 95 m Abstand (geplante Bebauung)

$65,7 \text{ dB} - 4,6 \text{ dB} - 7,9 \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} - 0,8 \text{ dB} = 51,9 \text{ dB} \cong \underline{52 \text{ dB tags}} + 3 \text{ dB n. 5.5.2 DIN 4109} = \underline{55 \text{ dB tags}}$
 $58,3 \text{ dB} - 4,6 \text{ dB} - 7,9 \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} - 0,8 \text{ dB} = 44,5 \text{ dB} \cong \underline{45 \text{ dB nachts}}$

Für die Südfassaden der geplanten Bebauung in den Baublöcken 6 und 7 ergeben sich folgende Einstufungen:

straßenzugewandte Südfassaden:

Lärmbereich II; $L_a = 56 - 60 \text{ dB (A)}$ R'w,res: $30 \text{ dB (A)} = \text{SS K 1}$

Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 sind bei Verkehrslärmeinwirkungen im reinem Wohngebiet (WR) die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte einzuhalten:

WR: tags 50 dB(A) , nachts 40 dB (A) ;