

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 110

der

Stadt Itzehoe

**für das Gebiet: östlich der Bundesstraße 204 und südlich
der Straße Sieversbek**

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO.

Es gelten die Landesbauordnung Schleswig-Holstein und die Planzeichenverordnung, alle jeweils in der geltenden Fassung.

Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses des Magistrat der Stadt Itzehoe vom 27.01.1997 sowie
- des Entwurfsbeschlusses vom 02.11.1999 hierzu.

2. Landesplanerische Vorgaben

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 stuft Itzehoe als Mittelzentrum mit Lage im ländlichen Raum ein. Die Stadt mit ihrem Umlandbereich bildet einen regionalen Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt und soll u. a. zur Stärkung der ländlichen Räume darin weiterentwickelt werden.

Seitens der Landesplanung wird für den Zeitraum von 1995 bis 2010 in Gesamt-Schleswig-Holstein mit einem Wohnungsneubedarf von ca. 191.300 WE gerechnet, wobei allein der Kreis Steinburg mit etwa 8.100 WE veranschlagt wird. Hierin sind sowohl der Wohnungsneubedarf, resultierend aus dem erwarteten Bevölkerungszuwachs, als auch der Nachhol- und Ersatzbedarf enthalten. Aufgrund der Zentralitätsfunktion wird sich ein großer Teil dieses Wohnraumbedarfs auf Itzehoe richten.

Nach den Ermittlungen im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung wurde allein für die Stadt Itzehoe im Planungszeitraum (1995 - 2010) ein Wohnungsneubedarf von ca. 4.800 WE geschätzt. Auch wenn diese Annahme durch die aktualisierten Zahlen der Landesplanung voraussichtlich relativiert wird, bleibt für Itzehoe dennoch ein Wohnungsbedarf bestehen.

Insofern entspricht die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Inhalte des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes Itzehoe

Seit dem 01.01.97 erstreckt sich die Planungshoheit der Stadt Itzehoe auch auf die von Heiligenstedten eingemeindeten Flächen östlich der B 204 zwischen der Straße Sieversbek und der Bahnlinie Itzehoe - Wilster. Die Vorbereitung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung geschah durch die 43. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes Itzehoe und Umland, die seit dem 26. November 1998 wirksam ist.

Neben verschiedenen Grün- und Maßnahmenflächen im Süden und Osten des Plangebietes sind etwa 12 ha als Wohnbaufläche in Form von 2 Siedlungsflächen ausgewiesen. Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 110 bauen auf die Planinhalte der 43. FNP-Änderung auf. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

Da der Landschaftsplanentwurf der Stadt Itzehoe aufgrund der vormals fehlenden Planungshoheit den Plangeltungsbereich vom B-Plan Nr. 110 ebenfalls nicht erfaßte, wurde eine Ergänzung erforderlich. Die 2. Landschaftsplanergänzung ist mittlerweile festgestellt und bildet gleichsam die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und dabei insbesondere für den Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 110.

Sowohl die Flächennutzungsplan- als auch die Landschaftsplaninhalte für die eingemeindeten Flächen bilden eine logische Fortführung bzw. Erweiterung der gesamtstädtischen Planungen. Die Planwerke sind aufeinander abgestimmt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Itzehoe und gehört zum Stadtteil Sude-West. Es wird im Norden durch die Straße Sieversbek, im Osten durch das Regenrückhaltebecken Sieversbek, teilweise die Wohnbaugrundstücke am Graf-Egbert-Ring und das Meifort'sche Wäldchen begrenzt. Im Süden bilden die aufgeforsteten Grünflächen von Sude-West die Begrenzung des Plangebietes. Die westliche Plangebietsgrenze läuft entlang des Verbindungsweges nach Heiligenstedten Juliankaweg.

Es handelt sich zur Zeit um Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden (Grünland und Acker). Über das ca. 20 ha große Plangebiet verfügt laut Vertrag ein Investor. Das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken ist städtisch. Lediglich eine Restfläche im Nordwesten des Plangebietes ist in Privateigentum.

Die genaue Lage innerhalb des Stadtgebietes ist aus der nachstehenden Übersichtskarte ersichtlich.



M. 1 : 25 000

5. Angaben zum Bestand

Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 26 m (von 30 m über NN auf 4 m über NN) ab. Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Rest des durch die B 204 abgetrennten Heiligenstedtener Gehölzes. Hierbei handelt es sich um ein Landschaftsschutzgebiet.

Parallel zur B 204 verläuft der relativ dürftig ausgebaute Juliankaweg. Er wird zur Zeit als eine Art Schleichweg zwischen Heiligenstedten und Itzehoe-Edendorf genutzt. Dieser stellt die nordwestliche Grenze des Geltungsbereichs dar. Ein Planungserfordernis für die Einbeziehung weiterer angrenzender Flächen, wie die Vorbehaltsfläche für den eventuell anstehenden Straßenausbau der B 204, wird zur Zeit nicht gesehen. Die Straßenfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Itzehoe, so daß z. B. Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen an der erforderlichen Lärmschutzanlage hierüber erfolgen können. Der eventuell anstehende Straßenausbau wird über ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren seitens der Straßenbehörden abgewickelt.

Am nördlichen Ende des Juliankaweges liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. Der betreffende Landwirt plant die Einstellung des Betriebes.

Das Gebiet wurde früher durch eine 20 kV-Freileitung der Schlesweg überspannt, die jedoch bereits abgebaut wurde.

Aussagen zum Bestand hinsichtlich Natur und Landschaft sind im Groben der Landschaftsplanergängung Nr. 2 zu entnehmen. Eine detaillierte Aufarbeitung erfolgt im Rahmen des diesem Bebauungsplan zugeordneten Grünordnungsplanes.

6. Anlaß und Ziele der Planung

Aufgrund der wachsenden Einwohnerzahl, der Nachhol- und Ersatzbedarfe im Wohnungsbestand und der Lage am Rande der Hamburger Metropolregion ist Itzehoe von einer intensiven Siedlungsentwicklung betroffen. Wie auch andere Städte steht Itzehoe vor der Situation, auf der einen Seite zum Wohle der Allgemeinheit Bauland ausweisen zu müssen und auf der anderen Seite Landschaftsraum schützen zu wollen.

Mittlerweile sind jedoch die innerstädtischen Nachverdichtungspotentiale planerisch weitgehend aufgegriffen und umgesetzt worden. Eine erhebliche Anzahl von Wohneinheiten konnte hierdurch geschaffen werden. Die z. Z. in Realisierung befindliche Konversionsmaßnahme „Ehem. Hanseaten-Kaserne“ stellt mit ca. 550 WE die umfangreichste Maßnahme dar. Zusammen mit diversen anderen, kleineren Nachverdichtungen wird dadurch allerdings in erster Linie der Bedarf an zentrumsnahen Geschößwohnungen gedeckt. Bestimmte andere Nachfragegruppen bleiben unberücksichtigt. Ein Bedarf nach Möglichkeiten für den individuellen Eigenheimbau besteht nach wie vor und wird sich nach kompletter Vergabe der städtischen Eigenheimgrundstücke im Bereich Elbeblick wieder verstärken. Um den aktuellen und künftigen Wohnungsbedarf auch für diese Wohnform mittel- und langfristig decken zu können sind neben fortlaufenden Nachverdichtungsmaßnahmen auch Wohngebietsneuausweisungen erforderlich.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Bereitstellen von Wohnbauflächen zur Deckung der Wohnbedürfnisse sowie zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- Erhaltung und Entwicklung bedeutsamer Grünachsen zur Sicherung des Biotopverbundes und städtebaulichen Gliederung
- Erhalt und Ergänzung der Möglichkeiten zur Naherholung
- Berücksichtigung von flächenrelevanten Ver- und Entsorgungsanlagen.

7. Planungsinhalte

7.1. Allgemeines Wohngebiet

Aus folgenden Gründen wird der vorgesehene Standort für die nötige Wohngebietsausweisung gewählt:

- Die Flächen liegen bereits mehr oder weniger im städtischen Siedlungsgefüge. Die Stadt hatte hier an ihrer Westseite gewissermaßen eine „Beule“. Die Flächen sind insbesondere durch die B 204 von der Gemeinde Heiligenstedten und gleichzeitig vom großräumigen Außenbereich abgetrennt.
- Die Flächen sind aufgrund ihrer Lage an die vorhandene städtische Infrastruktur gut angebunden.
- Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum und den angrenzenden Stadtteilen sowie zum überörtlichen Verkehrsnetz ergibt sich eine gute Erreichbarkeit. Lange Wege können vermieden werden.
- Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen und -vernetzungen ergibt sich eine hohe Attraktivität.
- Die vorhandene Topografie führt ebenfalls zu einer attraktiven Wohnlage.
- Aufgrund der relativ geringen Wertigkeit der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft in der Abwägung vertretbar. Der erforderliche Ausgleich kann in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet in ausreichender und sinnvoller Weise erbracht werden.
- Die Einstellung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird sich aufgrund der Nähe und Lage (Hauptwindrichtung) eher positiv auf die angrenzenden Wohngebiete auswirken.
- Die Größe des Flächenpotentials macht eine sinnvolle, wirtschaftliche und attraktive Wohngebietsausweisung möglich.
- Bis auf die ungünstige Lage an der B 204 bzw. A 23 ergibt sich in stadtstruktureller Hinsicht eine gute Verträglichkeit mit den Nachbarnutzungen.
- Aufgrund der Lage sowie der vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist der Ver- und Entsorgungsaufwand für ein neues Wohngebiet nicht unverhältnismäßig groß.
- Da die Verfügbarkeit über diese Flächen bei einem Investor liegt, ergeben sich sehr gute Realisierungschancen.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Planungsabsicht verfolgt das Ziel, die Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden zu beschränken. Durch die Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll verhindert werden, daß dieses Stadtgebiet die städtebauliche Struktur angrenzender Bebauung durchbricht. Vielmehr wird eine sinnvolle Ergänzung zur städtebaulichen Entwicklung bezüglich der baulichen Dichte angestrebt.

Sowohl das Maß der baulichen Nutzung (I - bis max. II Vollgeschosse, GRZ 0,3 - 0,4) als auch die Bauweise (offen) und die Gebäudeform sollen auf den individuellen Eigenheimbau in Stadtrandlage abgestimmt werden und gleichzeitig verträgliche Möglichkeiten für flächensparende Bauformen beinhalten.

Zur Berücksichtigung der Belange an das Orts- und Landschaftsbild und damit der in diesem Plangebiet äußerst empfindlichen Topographie wird eine über die übliche Höhenbegrenzung der Bebauung hinausgehende Höhenbeschränkung für erforderlich gehalten. Aus gestalterischen Gründen werden die Höhen der Erdgeschoßfußböden durch textlich Festsetzung beschränkt.

Diese städtebaulichen Gründe machen weiterhin umfangreiche baugestalterische Festsetzungen, bezogen auf die Dachneigung, -eindeckung, Gestaltung der Fassade und Nebenanlagen etc., erforderlich.

Problematisch wirkt sich die unmittelbar angrenzende stark befahrene B 204 (später A 23) auf die Wohngebietsausweisung aus. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, die sowohl einen Eingriff in Natur und Landschaft als auch Kosten verursachen, sind zwingend geboten. Die schalltechnische Untersuchung ergab die zwingende Notwendigkeit eine Lärmschutzanlage, die streckenweise am östlichen Rand des Juliankaweges verläuft und im südlichen Bereich ausreichend Fläche für die mögliche Verbreiterung der B 204 einschließlich der einhergehenden Verlegung des Juliankaweges vorsieht, zu errichten. Es soll eine Lärmschutzanlage konzipiert werden, die im nördlichen Bereich aus einer Lärmschutzwand von 5,0 m Höhe und im südlichen Bereich aus einer Wall-/Wand-Kombination von insgesamt 6,0 m Höhe besteht.

Um zu vermeiden, daß von der absolut unumgänglichen Lärmschutzanlage negative Auswirkungen (Beschattung) auf die dahinter liegenden Baufelder ausgehen, werden die überbaubaren Flächen soweit es für das Gesamtkonzept zumutbar ist, von der Wall-/Wandanlage abgerückt.

Um die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB (A) / 45 dB (A)) einzuhalten, ergeben sich aus der o. g. Berechnung weiterhin notwendige Maßnahmen an den Gebäuden selbst, wie Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 3 für Wohn- und Schlafräume sowie eine bestimmte Ausrichtung der Balkone und schalldichte Lüftungseinrichtung an nach Südwesten, Westen und Nordwesten ausgerichteten Schlafräumen.

Um sicherzustellen, daß auch nicht mit unzumutbaren Auswirkungen des Schienenverkehrs der Bahnstrecke Itzehoe - Westerland / Itzehoe - Brunsbüttel auf das Plangebiet zu rechnen ist, wurden die Beurteilungspegel am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) berechnet. Als höchste Pegelbelastungen wurden am Tage 41,1 dB (A) und nachts 35 dB (A) ermittelt. Sie liegen auf Grund des Abstandes von rund 330 m zwischen Bahngleisen und südlicher Grenze des Plangebietes weit unterhalb der Orientierungswerte von 55 / 45 dB (A), so daß keine weitergehenden schalltechnischen Maßnahmen erforderlich sind.

Es kann davon ausgegangen werden, daß durch die o. b. Errichtung einer Lärmschutzanlage auch nicht mit zusätzlichen Beeinflussungen für die weiter entfernt liegende Altbebauung durch die Lärmeinwirkung zu rechnen ist.

Der von der Lärmschutzanlage von der B 204 bzw. 23 ausgehende Verkehrslärm wird durch die hochabsorbierenden Materialien, aus denen die Lärmschutzwand herzustellen ist, so gemindert, dass hinter der Wand im sogenannten „Schallschatten“ nur etwa 35 dB zu erwarten sind. Die Wirkung des Schallschutzes nimmt zwar mit zunehmender Entfernung ab, jedoch wird der Lärmpegel außerhalb des Schallschattens (nach ca. 300 m) ebenfalls durch die zunehmende Entfernung weiter gemindert. Eine Schallpegelzunahme in weiterer Entfernung (Bereich der Altbebauung) kann und wird es durch die geplante Anlage nicht geben. Der Schall wird durch die Wand nicht erhöht. Die mögliche geringe Reflexion verläuft in entgegengesetzter Richtung zur Schallquelle zurück.

7.2. Grünflächen

Das Plangebiet ist von verschiedenen wertvollen Grünstrukturen und Landschaftselementen umgeben, auf die in der Planung besonders Rücksicht zu nehmen ist.

Hierzu zählt das an der nordwestlichen Plangrenze liegende Reststück des Heiligenstedter Gehölzes. Diese Waldfläche unterliegt der geltenden Schutzverordnung - Landschaftsschutzgebiet. Dieser Restwald hat aufgrund seines Baumbestandes eine hohe Attraktivität und stellt zudem einen Puffer zur angrenzenden B 204 dar.

Grundsätzlich sind die Bestimmungen des Landeswaldgesetzes einzuhalten. Der gemäß § 32 (5) LWaldG mit der geplanten Bebauung einzuhaltende Regelabstand von 30 m wird partiell unterschritten. Das Forstamt Rantzau hat einer ausnahmsweisen Unterschreitung des Abstandes auf 20 m zugestimmt.

An der Ostseite des Plangebietes im Bereich des Regenrückhaltebeckens Sieversbek befinden sich diverse wertvolle, möglicherweise gesetzlich geschützte Biotopstrukturen. Diese wiederum sind Teil einer Grünachse, die sich von Edendorf kommend entlang verschiedener Teiche und Regenrückhaltebecken bis nach Sude erstreckt. Zugunsten des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Naherholung ist diese Achse zu sichern und kann deshalb nicht als Baufläche in Frage kommen. Im östlich angrenzenden Bereich außerhalb des Verfahrensgebietes betreibt die Stadt Itzehoe zur Zeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109, um auch für die dortige ehemals landwirtschaftliche Fläche die aktualisierten Ziele der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung verbindlich umzusetzen.

Die Grünbereiche im Osten und Süden der Wohngebiete werden auf der Grundlage des Grünordnungsplanes hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Zweckbestimmung genauer untergliedert. Im Grünkorridor zwischen den beiden Wohnbauflächen, der einerseits dem Biotopverbund und andererseits der städtebaulichen Gliederung dient, soll ein öffentlicher Spielplatz integriert werden. Da die übrige Grünfläche u. a. auch für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden soll, wurde hier die Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. „Spielwiese“ vorgesehen. Dieser Bereich soll großzügig durch hügelige Erdmodellierungen derart gestaltet und bepflanzt werden, daß er ebenfalls als Spielbereich, z. B. Rodelberg, allerdings für Jugendliche gedacht, einläd.

Um die exponierte Hanglage im östlichen Teil des Plangebietes nicht durch die geplante Bebauung zu unterbinden wird das gesamte Gebiet durch einen ca. 8 bis 10 m breiten Gehölzriegel mit standortgerechten Gehölzen eingefasst. Somit wird gleichzeitig eine deutliche Zäsur zu der angrenzenden Maßnahmenfläche geschaffen.

Zur weiteren Gliederung der Baugebiete untereinander dienen die linearen Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen.

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese gliedert sich in eine ca. 30 m breite „ökologische Pufferzone“ als Sukzessionsfläche, eine Mähwiese und eine Streuobstwiese auf.

Nach Berechnung des Kompensationsbedarfs, die im Einzelnen dem Grünordnungsplan zu entnehmen ist, ergibt sich eine notwendige Kompensationsfläche von rund 3,41 ha. Dieser steht eine anrechenbare Flächengröße (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) von ca. 5,4 ha gegenüber.

Bei Einhaltung der grünordnerischen Maßnahmen muß der Eingriff somit als kompensiert im Sinne des Erlasses gelten.

Der Überschuß an Ausgleichspotential von ca. 2,0 ha soll für Eingriffsmaßnahmen außerhalb dieses Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt werden und wird einem Ökokonto zugeschrieben. Die genau Zuordnung dieser 2,0 ha großen Fläche ist der anliegenden Übersichtskarte zu entnehmen.

Unterhaltungsmaßnahmen für die differenten grünordnerischen Maßnahmen sind ebenfalls dem, diesem Bauleitplan zugeordneten Grünordnungsplan zu entnehmen.

Zugunsten einer möglichst optimalen Vernetzung mit der Stadt und den umliegenden Flächen werden verschiedene Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb der Grünflächen vorgesehen.

7.3. Natur und Landschaft

Eine grobe Bestandsbeschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der 2. Landschaftsplanergängung zu entnehmen. Aufgrund der Größe des Plangebietes, der bestehenden z. T. empfindlichen Grünstrukturen sowie des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 110 erforderlich. Hierin erfolgt eine vertiefende Darstellung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen, die zur Umsetzung der Ziele des Naturschutzes geboten sind. Die darin entwickelten Grünfestsetzungsempfehlungen werden soweit wie möglich in den Bebauungsplan übernommen.

Die nachvollziehbare Entwicklung des Ausgleichsbedarfs und seiner Zuordnung ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

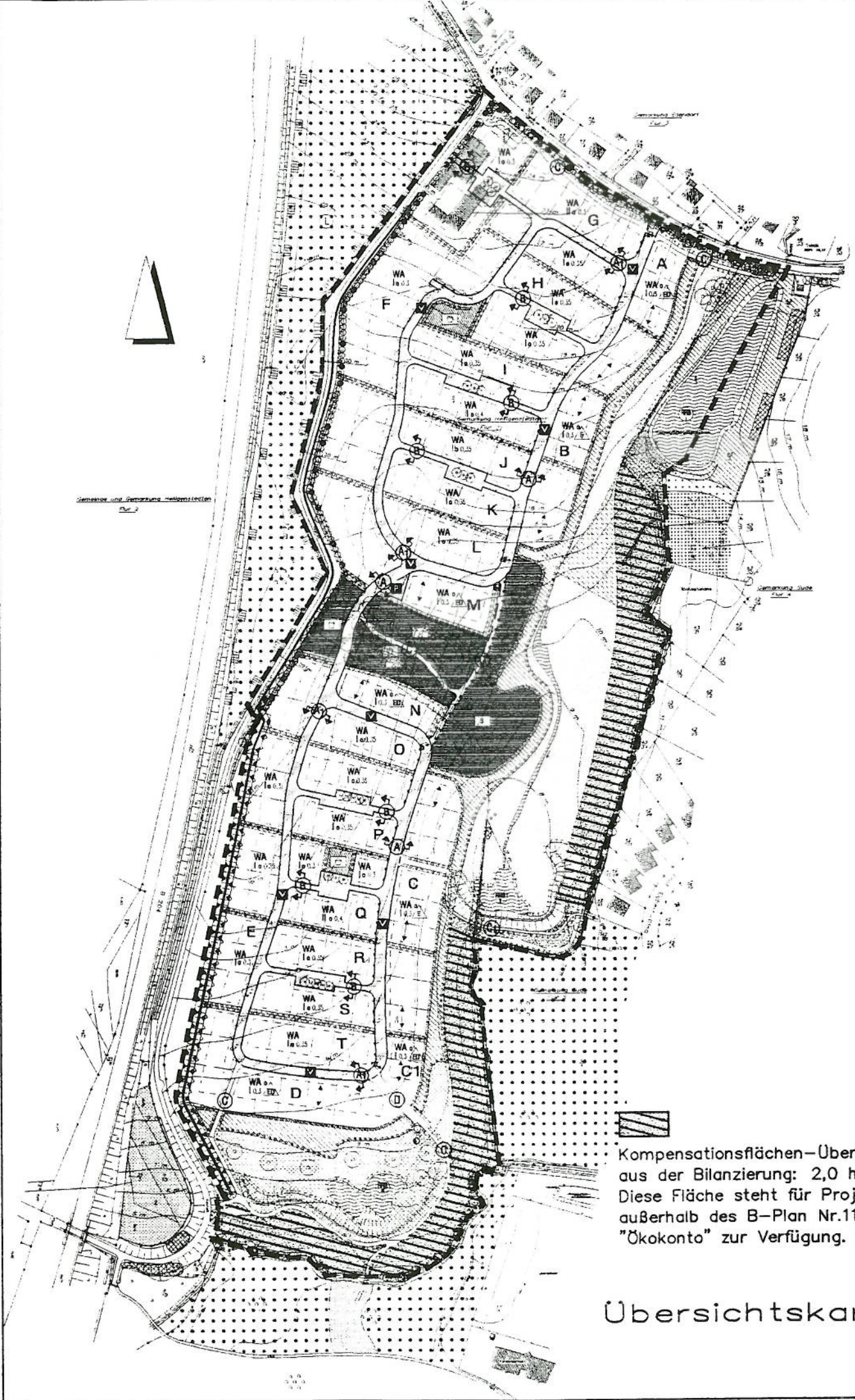
Ein Ziel dieser Planung ist die ausreichende Rücksichtnahme auf die Empfindlichkeit von Natur und Landschaft, in diesem Fall der Niederungsbereich der Sieversbek.

Zum Schutz der Sieversbek ist ein Räumstreifen entlang zu führen. Dieser wird im Grünordnungsplan berücksichtigt.

Zur weiteren Verbesserung der ökologischen Situation wäre als Vorschlag, die erforderliche Lärmschutzwand direkt an dem Fahrbahnrand zum Juliankaweg zu errichten, zu sehen. Somit würden Bankette und Wegeseitengraben für den Knicklebensraum zur Verfügung stehen.

Die Lärmschutzwand soll möglichst umweltfreundlich gestaltet werden. D.h. die Planung sieht aus gestalterischen Gründen eine ausreichende Begrünung vor.

Im Bereich des geplanten Spielplatzes ist die Wand möglichst durchsichtig zu gestalten und ansonsten durch Berankung zu begrünen. Weiterhin werden für den unteren Wandbereich partiell Schlupfbereiche für Kleintiere offengehalten.



Gemeinde- und Grenzlinie, nicht amtlich
 2017



Kompensationsflächen-Überschuss
 aus der Bilanzierung: 2,0 ha.
 Diese Fläche steht für Projekte
 außerhalb des B-Plan Nr.110 als
 "Ökokonto" zur Verfügung.

Übersichtskarte

7.4. Erschließung

Die Erschließungsstraßen des Bebauungsplanes 110 sollen an das vorhandene Straßennetz angeschlossen werden.

Die äußere Erschließung der Wohngebiete erfolgt hauptsächlich über die Straße Sieversbek, die parallel zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft.

Die Straße Sieversbek hat eine Asphaltbefestigung und ist einseitig bebaut. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung gibt es bisher nicht. Im Rahmen dieser Planung wurden schalltechnische Berechnungen durchgeführt, die als Ergebnis eine geringfügige Schallpegelzunahme von 3,0 dB (A) im Bereich der neuen Einmündung aufweisen.

Zur Sicherung der Belange an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Einrichtung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h auf der Straße Sieversbek und dem Kirchweg Maßnahmen eingeleitet, die zu einer Verringerung des künftigen Emissionspegels führen werden.

Der vorhandene Juliankaweg sollte nach Möglichkeit nicht mehr als Verbindungsstraße herangezogen werden. Vielmehr wird empfohlen zumindest mittelfristig den Juliankaweg als Sackgasse für Pkw und Nutzfahrzeuge für Wald- und Landwirtschaft anzulegen. Die Verbindung für Radfahrer und Fußgänger sollte offen bleiben.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der derzeitigen B 204 nicht angelegt werden.

Die innere Erschließung soll über verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraßen und davon abzweigende Wohn-Stichwege erfolgen.

Vorgesehen ist eine Erschließungsstraße, das Gebiet von Norden nach Süden erschließend mit einer „Zone 30“. D. h. es wird ein Regelprofil von 7,50 m (0,25 m Randstreifen beidseitig, 5,0 m Straße, 2,0 m Gehweg) angestrebt.

Die übrigen Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigter Bereich „Zone 7“ angeordnet.

Die in der Planzeichnung dargestellten Regelprofile für die Wohnstraßen sehen eine Gesamtausbaubreite von 6,50 m vor. Durch die wechselseitig verspringende Anlage von Pflanzstreifen bzw. Pkw-Abstellflächen soll eine Beruhigung des Fahrverkehrs erreicht werden, bei der ein Begegnungsverkehr von Lkw und Pkw dennoch möglich sein soll.

In der „Zone 30“ soll das öffentliche Parken straßenbegleitend erlaubt sein.

Um trotz privater Grundstückszufahrten, Pflanzinseln und Einmündungsbereiche dennoch ausreichend Parkmöglichkeiten im Zone 30 - Straßenraum zu erhalten, sind zum einen auf den Innenseiten der Haupteerschließung Zufahrten zu privaten Grundstücken durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen und zum anderen die Bereiche der Grundstückszufahrten zur Haupteerschließung auf maximal 3 m je Grundstück begrenzt.

Eine genaue Festsetzung und die Anlage der öffentlichen Parkplätze erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und werden im Erschließungsvertrag festgesetzt.

Es ist beabsichtigt die öffentlichen Parkplätze durch Pflanzinseln zu gliedern. Hierzu wird empfohlen je 4 Stellplätze mindestens einen hochstämmigen Laubbaum (3xv. STV 18-20 cm) gem. Pflanzliste A des Grünordnungsplanes zu pflanzen. Die Stämme sind durch Anfahrerschutz zu sichern. Eine Fixierung dieser Empfehlung erfolgt im Erschließungsvertrag. Für die geplanten Bäume in der Verkehrsfläche - Verkehrsberuhigter Bereich erfolgt keine bindende Darstellung.

Zur Befriedigung der Fußgänger und Radfahrer wird das Rad- und Wanderwegesystem vervollständigt. Diese Wege sind in einer Breite von 2 - 3 m anzulegen. In ihrem Verlauf stellen sie eine Anbindung an die übergeordneten Straßen und Weg dar.

Der befahrbare Radweg/Zuwegung zur geplanten Pumpstation muß so ausgebildet werden, daß Fahrzeuge bis zu 30 t Gesamtgewicht dort verkehren können. Die Fortführung dieses Weges in Richtung Süden ermöglicht eine fußläufige Anbindung der sich im Stadtteil Sude befindenden Schulen, Kindergarten und Sportplätze.

Zur Zeit verläuft eine Buslinie über den Kirchweg / Sieversbek als Verbindung zwischen IZET und ZOB. Aller Voraussicht nach wird eine weitere Bushaltestelle im Bereich Sieversbek, westlich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße, erforderlich. Die genaue Lage und Ausführung ist im Rahmen der Ausbauplanung abzuklären. Unter Berücksichtigung des derzeitigen ÖPNV-Netzes, der südlichen Anbindungen und insbesondere in Hinblick auf Schulkinder, wird eine 2,0 m breite beleuchtete Wegeverbindung des Baugebietes durch den Niederungsbereich im Bereich des Meifordt'schen Wäldchen zum Graf-Egbert-Ring für sinnvoll gehalten.

Die notwendiger Weise anzulegenden Zuwegungen zu den erforderlichen Regenwasserrückhaltebecken werden als Schotterrasen ausgeführt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den privaten Grundstücken selbst. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze soll etwa 1/3 der nachzuweisenden privaten Stellplätze betragen und im Straßenraum liegen.

7.5. Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas und Wasserversorgung erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes. Dieses erfolgt durch die Stadtwerke Itzehoe.

Im Plangebiet werden daher 2 Trafostationen mit einer Fläche von ca. 5 m x 5 m vorgesehen. Eine Station ist in zentraler Lage im Baugebiet und eine im Süden an der Pumpstation vorgesehen. Die Lage der Stationen wird nicht verbindlich festgesetzt.

Im Rahmen der Fortschreibung des Generalentwässerungsplanes wurde bereits die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich berücksichtigt. Entsprechende Lösungen zur Sicherstellung der Schmutzwasserentsorgung wurden untersucht und beschrieben. Das anfallende Schmutzwasser ist dem städtischen Klärwerk in Sude zuzuführen.

Die Oberflächenentwässerung wird nach neuesten Berechnungen die Anlage zwei zusätzlicher Regenrückhalte- und Regenklärbecken erfordern. Da in jüngster Vergangenheit in diesem Gebiet und in der umliegenden Region wiederholt Entwässerungsprobleme aufgetreten sind, wird nun eine großzügige Auslegung von Regenrückhalteanlagen geplant. Eine großflächige Regenrückhaltung ist in dem Plangebiet aufgrund der topographischen Verhältnisse mit relativ geringem Aufwand möglich.

Für die beiden durch einen Grüngürtel getrennten Baubereiche sind auch 2 Rückhaltebecken vorgesehen.

Die Regenwasserrückhaltung soll in zwei Stufen erfolgen, zum einen ist dieses jeweils ein ständig mit Wasser gefülltes Becken mit einer angrenzenden niedrig liegenden Fläche, die bei Regen überstaut wird (20jähriges Regenereignis). Die zweite Stufe beinhaltet die Schaffung von weiterem Stauraum durch die Errichtung von Erdwällen im Bereich niedrig liegender Flächen (100jähriges Regenereignis). Der bisher ungehinderte Abfluß wird nun durch die Errichtung der Regenrückhalteanlagen abgefangen, gespeichert und gedrosselt an den Vorfluter Sieversbek abgegeben.

Eine großräumige Lösung der Entwässerungsprobleme im Bereich Heiligenstedten wird zur Zeit untersucht. Falls sich bei diesem Verfahren ergibt, daß die angestrebte Lösung keinen erhöhten Regenrückhalt für das Plangebiet erfordert, werden die Bemessungen entsprechend angepaßt.

Die Zuleitung des Regenwassers zu den Regenrückhaltebecken soll über Kanäle im Bereich der öffentlichen Flächen erfolgen. Teilweise ist die Zuleitung (z. B. im Bereich der öffentlichen Grünflächen) auch über offene Gräben denkbar. Eine Versickerung des Regenwassers auf den Hausgrundstücken selbst wird zwar empfohlen ist aber aufgrund der sehr unterschiedlichen Untergrundverhältnisse nicht in allen Bereichen der Bauflächen möglich (siehe hierzu Baugrundgutachten). Somit ist auch das Regenwasser im Bereich der Baufläche direkt in den Kanal einzuleiten.

Für die beiden geplanten Regenrückhaltebecken sind Zufahrten vorzusehen. Die Zufahrten müssen über eine Fahrspur mit einer Breite von mindestens 3,0 m sowie einer Auslegung für Schwerlastverkehr bis 30t vorgesehen werden.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Spielwiese - Parkanlage - sind die Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen innerhalb der Wegefläche C zu verlegen.

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt, im gesamten Gebiet des B-Planes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. Es erfolgt eine zeitliche Koordination im Verlauf der Erschließungsmaßnahmen.

Die Versorgung des Baugebietes mit Fernwärme ist aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Struktur wirtschaftlich nicht machbar.

Die Müllentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Satzung des Kreises Steinburg. Die Wohnhöfe (Regelprofil B) sind mit den üblicherweise gebräuchlichen dreiachsigen Fahrzeugen durchfahrbar.

Der Notwendigkeit eine Fläche für die Aufstellung von Wertstoffsammelbehältern vorzuhalten wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes nachgekommen. Aufgrund der zu erwartenden Emissionen einer derartigen Anlage wurde mit Rücksicht auf die Belange an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse von einer Flächenzuweisung innerhalb des geplanten Wohngebietes Abstand genommen. Die angestrebte Randlage wird daher aufgrund des Erschließungssystems des Baugebietes für vertretbar gehalten. Vorgesehen ist eine Anlage auf einer ca. 50 m² großen Fläche, die mit Palisaden und entsprechender Begrünung rücksichtsvoll gestaltet werden wird.

8. Flächen und Kosten

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 110 umfaßt überschlägig folgende Flächenanteile:

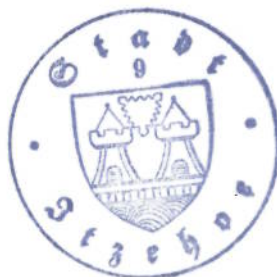
Nutzung	Größe in ha ca.	%
1. Allgemeines Wohngebiet	9,07	45,4
2. Straßenverkehrsflächen		10,8
innere Erschließung	2,0	
Juliankaweg	0,15	
3. Grünflächen		41,3
Maßnahmenfläche	6,71	
Spielplätze	1,17	
Lärmschutzwand	0,38	
4. Fläche für die Abwasserbeseitigung	0,50	2,5
<u>Gesamt</u>	<u>ca. 19,98</u>	<u>100 %</u>

Durch die Wohngebietsausweisung ergeben sich etwa 9 ha netto Bauland, auf dem etwa 140 Wohneinheiten realisiert werden können.

Die Erschließung des Plangebietes wird durch einen Investor vorgenommen, daher wird die Auflistung der Kosten an dieser Stelle nicht erforderlich sein.

Aufgestellt gem. § 9 (8) BauGB

Itzehoe, den 17. Feb. 2000



Harald Brommer
Stadt Itzehoe
- Der Bürgermeister -
Harald Brommer

Stand: 09.07.99 / 22.07.99 / 18.10.99 / 10.11.99 / 11.01.00