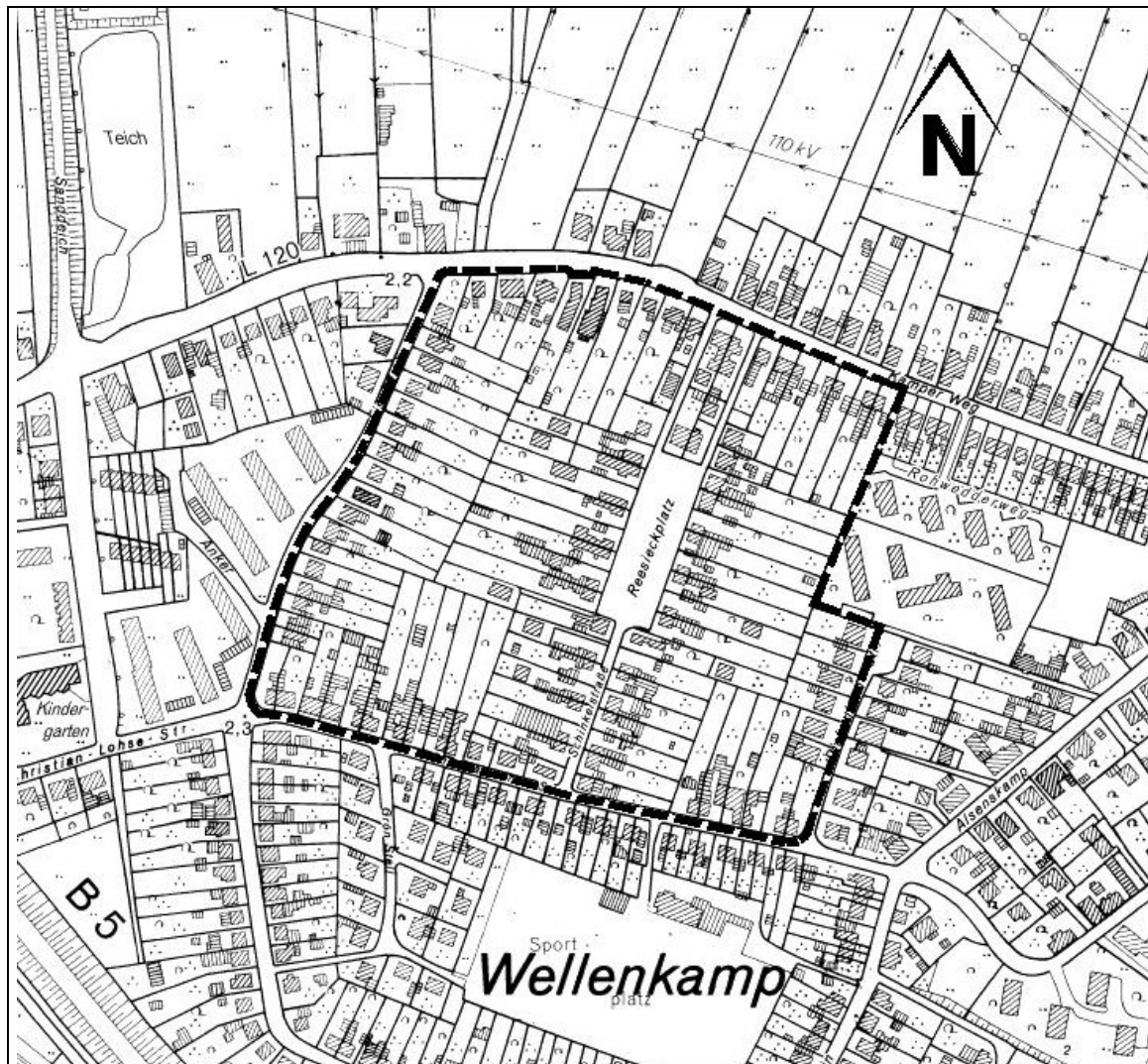


Begründung

Für den Bebauungsplan Nr. 114

für den Bereich westlich und östlich des
Reesiekplatzes

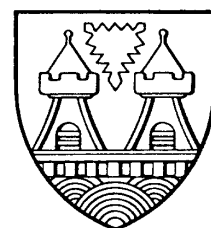


Übersichtsplan

M. 1 : 5.000

STADT ITZEHOE

Stadtplanung



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 114 westl. und östl. des Reesiekplatzes

1. Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahren sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Bauausschuß hat am 16.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch einen zwoöchigen öffentlichen Aushang des Planentwurfes und des Entwurfes der Begründung in der Zeit vom 05.07.1999 bis 19.07.1999.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.07.1999 bis 09.08.1999 statt.

Der Bauausschuß der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 02.11.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.11.1999 bis 23.12.1999 statt. Der Beschluß wurde am 11.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 04.04.2000 eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.3 beschlossen. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 auf zwei Wochen verkürzt.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 21.09.2000 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland sowie der sich im Entwurf befindende neue Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe stellt den zu überplanenden Bereich als Wohnbaufläche dar. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 Satz 1 wird entsprochen. Der zur Zeit noch gültige Bebauungsplan Nr. 17 „Kleinsiedlungsgebiet an der Straße verlängerter Fischdiek“ wird zum größten Teil durch den neuen Bebauungsplan ersetzt. Der Gebietscharakter bleibt erhalten.

3. Anlass der Planung

Im Jahre 1996 hat der Bauausschuß ein Nachverdichtungsprogramm beschlossen, das auch die Fläche westlich und östlich des Reesiekplatzes beinhaltet. Hintergrund, dieses Gebiet mit in das Nachverdichtungsprogramm aufzunehmen, ist zum einen, dass in den letzten Jahren mehrfach Bauvoranfragen gestellt wurden, mit dem Ziel, Einfamilienhäuser in 2. Reihe zu bauen. Diese Anfragen wurden immer negativ beschieden. Zum anderen ist anhand der Luftbilder aus dem Jahre 1992 und diverser Ortstermine in dem Gebiet eine rege Bautätigkeit zu erkennen. An vielen Häusern

wurden An- und Umbauten vorgenommen, da die Siedlungshäuser sehr klein sind und den heutigen Anforderungen an das Wohnen nicht mehr genügen.

4. Angaben zum Bestand

Der zu überplanende Bereich wird im Norden vom Kamper Weg, im Osten von der Bebauung nördlich und südlich des Rowedderweges und der Diebenkornstraße, im Süden von der Christian-Lohse-Straße und im Westen vom Fischdiek begrenzt. Die Schinkelstraße bzw. der Reesiekplatz teilen das Gebiet in einen westl. und östl. des Reesiekplatzes gelegenen Teil.

Auf den Grundstücken stehen Einfamilienhäuser, die im vorderen Bereich der Grundstücke errichtet wurden. Die langen, relativ schmalen Grundstücke, die im Durchschnitt 13 - 15 m breit sind, aber bis zu 110 m lang sein können, werden nur wenig intensiv gärtnerisch genutzt, Kleintierhaltung ist nur noch in geringem Maße anzutreffen.

Die insgesamt 102.450 m² große Fläche befindet sich hauptsächlich in Privatbesitz. Die als Spielplatz festgesetzte Fläche und die Straßenflächen sind im Besitz der Stadt Itzehoe.

Zur naturräumlichen Ausstattung wird auf die grünplanerische Stellungnahme verwiesen.

5. Planinhalt

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger offener Bauweise mit maximal zwei Wohnungen pro Wohneinheit festgesetzt. Aufgrund der Größe der bebaubaren Grundstücke wurde die GRZ unterschiedlich festgesetzt:

Baublock 1	0,3
Baublock 2	0,35
Baublock 3	0,25
Baublock 4	0,3
Baublock 5	0,3
Baublock 6	0,35
Baublock 7	0,3
Baublock 8	0,25
Baublock 9	0,35
Baublock 10	0,3

Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde die angrenzende Einfamilienhausbebauung als Grundlage verwendet.

Die Baugrenzen wurden so gewählt, daß Einfamilienhäuser aber auch Doppelhäuser errichtet werden können. Die Erschließung erfolgt mittels eines in der Breite angemessenen Wohnweges, wobei zwei benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Erschließung wählen können.

Insgesamt können ca. 60 zusätzliche Gebäude errichtet werden. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf zwei pro Gebäude begrenzt.

...

Die privaten Stellplätze werden auf den Grundstücken nachgewiesen. Es ist nicht möglich öffentliche Parkplätze innerhalb des Bebauungsplangebietes nachzuweisen. Die Fahrzeuge können am Straßenrand der Straßen Diebenkorn, Schinkelstraße und tlw. Christian-Lohse-Straße abgestellt werden. Weiterhin befindet sich in unmittelbarer Nähe, zwischen Alsenskamp und Schröderskamp ein öffentlicher Parkplatz, außerdem besteht die Möglichkeit die Fahrzeuge auf der Auffahrt abzustellen.

Die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen wurden aus dem Bestand entwickelt und sollen ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die bestehende Bebauung gewährleisten. Gleichzeitig sollen die getroffenen Festsetzungen bewirken, dass Ruhe in das äußerliche Erscheinungsbild der Gebäude gebracht wird, da diese durch die vorgenommenen An- und Umbauten nicht in dem erforderlichen Maße vorhanden ist.

Ein Kinderspielplatz für schulpflichtige Kinder ist auf dem Reesiekplatz vorhanden. Spielplätze für Kleinkinder sind auf den eigenen Grundstücken einzurichten.

6. Lärmschutzmaßnahmen

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich für die Grundstücke Kamper Weg 49a bis 65 und Fischdiek 72 bis 80, die Berechnungen beziehen sich auf einen Abstand von 11m und 93m zum Kamper Weg hin. Bei den zum Kamper Weg zugewandten Gebäudeseiten gilt die Schallschutzklasse 3, bei den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten die Schallschutzklasse 2.

7. Natur und Umwelt

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die grünplanerische Stellungnahme bewertet und bilanziert diese Eingriffe und ermittelt hieraus die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die ca. 7500 m² Fläche durch die der Eingriff ausgeglichen werden soll, wird aus dem Öko-Konto der Stadt Itzehoe genommen (Ifd. Nr. 33, Flur 10, Flurstück 58/1 (0,6275 ha) und Ifd. Nr. 34, Flur 10, Flurstück 56/1 (0,1225 ha). Dieser Bereich der Störwiesen ist in extensives Grünland umzuwandeln. Es erfolgt eine Zuordnung zu den Grundstücksflächen, auf denen durch die Planung zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden.

Zur näheren Erläuterung wird auf die als Anlage beigefügte grünplanerische Stellungnahme verwiesen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an die bereits vorhandenen Leitungsnetze (Trinkwasser, Strom, Gas) sichergestellt. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung muss, wegen der Überlastung des Regenwasserkanals im Kamper Weg, den zukünftigen Anforderungen angepasst werden.

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt entsprechend der Kreissatzung.

9. Flächen- und Kostangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 102.450m². Die Flächen befinden sich zum größten Teil in Privatbesitz. Nur der als Spielplatz festgesetzte Bereich und die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Besitz der Stadt Itzehoe. Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

allgemeines Wohngebiet:	97.016m ²
öffentliche Grünfläche(Spielplatz)	: 2.528m ²
Verkehrsflächen:	<u>2.926m²</u>

gesamt **102450 m²**

Durch die Planung wird die Errichtung von ca. 60 Wohngebäuden möglich.

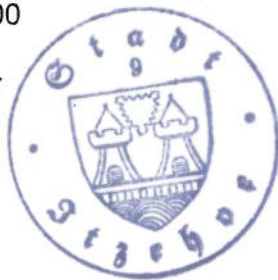
Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Itzehoe keine Kosten.

Den Grundstückseigentümern der Eingriffsgrundstücksflächen (die im Bebauungsplanentwurf gesondert ausgewiesenen Grundstücksflächen, denen die externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet ist), entstehen anteilige Kosten für diese Ausgleichsmaßnahmen. Die Umlage erfolgt über die städtische Satzung, über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB.

Itzehoe, 14.09.2000
Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister


Brommer



Grünplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 114 westl. und östl. des Reesiekplatzes

1. Überblick

1.1 Planerische Grundlagen, Festsetzungen in bestehenden rechtsverbindlichen Plänen und sonstige bestehende Planungen

In dem z. Zt. wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe, genehmigt am 06.05.1982 und in dem in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan ist die Fläche des B-Planes 114 als Wohnbaufläche ausgewiesen.. Der Landschaftsplan der Stadt Itzehoe trifft die gleiche Aussage wie der Flächennutzungsplan.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes B114 erstmalig die Versiegelung und Bebauung einer großen, bisher unversiegelten Fläche möglich wird, muß von einem schwerwiegenden Eingriff in Natur und Landschaft ausgegangen werden. Dieser Eingriff ist nach §8a BNatSchG und §1a BauGB unter Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Min. für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07. 1998 zu beurteilen und auszugleichen.

2. Beschreibung und Bewertung des Gebietes

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb des Stadtteils Wellenkamp, im südlichen Bereich von Itzehoe. Naturräumlich liegt es am Rande der Münsterdorfer Geestinsel. Nördlich des Kremperweges schließt sich die Marsch der Störaue an.

Das Gebiet ist ca. 10,3 ha groß und wird zum überwiegenden Teil durch Einfamilienhausbebauung mit anschließenden großen Gartenflächen genutzt. Innerhalb des Geländes befindet sich eine kleine Grünanlage (Reesiekplatz), auf der ein Spielplatz liegt. Diese Anlage ist ca. 2500 m² groß. Der Spielplatz ist laut Spielplatzentwicklungsplan in starkem Maße verbesserungswürdig. Die Straßenfläche nimmt insgesamt ca. 3000 m² ein.

Die Gärten werden insgesamt intensiv als Ziergärten oder als Grabgärten genutzt. Der Gehölzbestand setzt sich neben den Ziersträuchern vor allem aus Obstbäumen, Koniferen und nur wenigen großkronigen Laubgehölzen zusammen.

Aufgrund der langjährigen gärtnerischen Nutzung gelten die Böden als Hortisole, gewachsene Böden sind nicht anzutreffen. Klimatisch hat das Gebiet zwar keine herausragende Funktion für den Stadtteil, jedoch tragen größere Grünflächen immer zum klimatischen Ausgleich und zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Das Gleiche gilt für die Funktion des Gebietes als versickerungsfähige Fläche zur Grundwasserneubildung, Reinigung von Oberflächenwasser und Regenwasserrückhaltung.

Die Biotopausstattung ist im allgemeinen aufgrund der intensiven Nutzungsweise als nicht besonders hochwertig anzusprechen. Deshalb ist die Fläche als „Allgemeine Fläche für den Naturschutz“ einzustufen.

3. Beschreibung und Bewertung des Eingriffes

In dem Untersuchungsgebiet ist eine erhebliche Verdichtung der Bebauung durch Wohnbebauung in der zweiten Reihe vorgesehen. Die Erschließung erfolgt auf jedem Grundstück separat durch „Pfeifenkopfstielerschließung“. Durch diese Planung kommt es zu einer erheblichen Steigerung des bisherigen Versiegelungsgrades. Da die an die Straßen angrenzenden Grundstücksbereiche durchgehend bebaut sind, wird von einer Neubeanspruchung von ca. 50% der Grundstücksflächen insgesamt ausgegangen. Durch die Versiegelung werden die natürlichen Schutzgüter Boden und Grundwasser erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Des Weiteren geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren, Flächen für Nahrung, Fortpflanzung und Artenaustausch werden vernichtet und gestört. Es ist von einem erheblichen Eingriff auszugehen, der ausgeglichen werden muß.

4. Grünplanerisches Konzept

Um das Gebiet auch aus grünplanerischer Sicht heraus ein optisch ansprechendes und harmonisches Bild zu verleihen und um eine ökologisch wirksame Vernetzungsstruktur zu schaffen und aufrechtzuerhalten ist ein nahezu durchgehender Grünstreifen innerhalb des Gebietes vorgesehen. Dieser Streifen hat je nach Lage eine Breite von 2,0 bis 5,0 m und insgesamt eine Länge von ca. 685 m. Er soll mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten sowie mit lang eingebürgerten Blütensträuchern wie z.B. Flieder, Felsenbirne bepflanzt werden. Innerhalb der Bereiche, die lediglich eine Breite von 2,0 m haben ist die Pflanzung von kleinkronigen Bäumen, wie z.B. Rotdorn/Weißdorn, Eberesche vorzusehen.

Um die Charakteristik des Gebietes zu wahren und um einen Ausgleich für verlorengelassene Gehölzstrukturen zu schaffen ist pro Grundstück die Pflanzung eines einheimischen und standortgerechten Laubbaumes bzw. die Pflanzung eines Obstbaum-Hochstammes aus bodenständigen Sorten vorzusehen.

Zur Erhöhung der Regenwasserrückhaltung und des Anteils an Vegetationsfläche sind Car-ports und Garagen zu beranken und mit einer Dachbegrünung zu versehen und die Zufahrten zu den Grundstücken in einem wasserdurchlässigen Material auszuführen. (Rasengittersteine, wassergebundene Decke).

Durch die Verdichtung der Wohnbebauung ist auch mit einer Erhöhung der Anzahl der im Gebiet lebenden Kinder zu rechnen. Da sich im gleichen Zug die Grundstücksschnitte stark verkleinern, ist eine Verbesserung des bestehenden Spielplatzes (Reesiekplatz) als Bewegungs- und Kommunikationsraum dringend angesagt.

Da die im Gebiet vorgesehenen grünplanerischen Maßnahmen nicht die Eingriffe in den Naturhaushalt ausgleichen können, ist das aus der Eingriffs/- Ausgleichsbilanz ermittelte Defizit durch Extensivierungsmaßnahmen im Bereich der angrenzenden Störwiesen auszugleichen.

5. Eingriffs/Ausgleichs -Bilanz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bereitet durch die Möglichkeit einer Bebauung in der zweiten Reihe einen wesentlich größeren Eingriff vor, als zuvor zugelassen war. Bei den Eingriffsflächen handelt es sich um allgemeine Flächen für den Naturschutz, bei denen laut gemeinsamem Runderlass (Innenministerium und Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten, 1977) ein Ausgleichsfaktor von 1:0,5 vorgesehen wird, wenn dafür intensiv genutzte Flächen aus der Nutzung herausgenommen werden. Wird lediglich eine Extensivierung vorgenommen vergrößert sich die Ausgleichsfläche. Das Maß richtet sich nach den jeweiligen aktuellen Gegebenheiten.

Die Ausgleichsbilanz errechnet sich aus der Größe der Grundstücksflächen, der angegebenen GRZ und einer möglichen Überschreitung von 20% sowie dem Ausgleichsfaktor.

Block 1	7500 x 0,3 + 20%	=	2700 x 0,5	=	1350 m ²
Block 2	2732 x 0,35 + 20%	=	1147 x 0,5	=	573,5 m ²
Block 3	14413 x 0,3 +20%	=	4324 x 0,5	=	2162 m ²
Block 4	750 x 0,3 +20%	=	270 x 0,5	=	135 m ²
Block 5	2130 x 0,3 +20%	=	767 x 0,5	=	384 m ²
6					
Block 7	3223 x 0,3 +20%	=	1160 x 0,5	=	580 m ²
Block 8	9885 x 0,25 +20%	=	2965 x 0,5	=	1482,5 m ²
Block 9	3003 x 0,3 +20%	=	1081 x 0,5	=	541 m ²
Block 10					

Gesamt

7208 m²

Von diesem Ausgleichsvolumen abzuziehen sind 75% der festgesetzten naturnahen Grünflächen.

$$1620 \text{ m}^2 \times 75 \% = 1.215 \text{ m}^2$$

$$7.208 \text{ m}^2 - 1.215 \text{ m}^2 = 5.993 \text{ m}^2$$

Der Ausgleich des Defizites soll im Rahmen des Ökokontos voraussichtlich innerhalb der Störwiesen erfolgen. Da auf der vorgesehenen Fläche Exensivierungsmaßnahmen vorgesehen sind und keine Herausnahme aus der Nutzung wird sie nur zu 80% angerechnet. Die Ausgleichsfläche erhöht sich demgemäß auf ca. 7500 m².

Die Fläche wird aus dem Ökokonto der Stadt Itzehoe entnommen. Es handelt sich um die Flurstücke Flur 10, Flurstück 58/1 und Teile Flur 10, Flurstück 56/1 (Ökokonto lfd. Nr. 33 und 34).

Es entstehen folgende Kosten (gerundet):

Gründerwerb: ca. 1,8 .-DM zzgl. 10% NK, Pflege ca. 500.- DM / ha / Jahr. Pflegedauer laut Satzung der Stadt Itzehoe Pkt. 5.4 -Umwandlung von intensivem Grünland in extensives Grünland, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, 5 Jahre.

7.500x1,8 DM+10% =	14.850.-DM
500 DM x 0,63x5 =	1.875.-DM
Summe	<u>16.725.- DM</u>

08.06.2009

im Auftrage

S.Esselborn-Große

**Berechnung des Lärmpegels nach DIN 18005 von 1987 für das
Bebauungsplangebiet Nr.114 westlich und östlich des
Reesiekplatzes**

Verkehrszählung Deutsche Bahn vom 26.11. bis 28.11.96 am Bahnübergang Kamper Weg

Belastung: 9770 Kfz/24 h, Kamper Weg = Gemeindestraße = 3 % Lkw

tags: $9770 \times 0,06 = 586 \text{ Kfz/h}$; nachts: $9770 \times 0,011 = 107 \text{ Kfz/h}$

$$L_{m_t}^{25} = [37,3 + 10 \lg (586 (1 + (0,082 \times 3)))] \text{ dB} = 37,3 \text{ dB} + 28,6 \text{ dB} = \underline{65,9 \text{ dB tags}}$$

$$L_{m_n}^{25} = [37,3 + 10 \lg (107 (1 + (0,082 \times 3)))] \text{ dB} = 37,3 \text{ dB} + 21,2 \text{ dB} = \underline{58,5 \text{ dB nachts}}$$

Korrekturen

a) Abzug Geschwindigkeit:

$$a) \Delta L_v = (23 - 3,5 p + 0,2p) (\lg V - 2) = (23 - 6,1 + 0,6) (-0,30103) \text{ dB} = \underline{-5,3 \text{ dB}}$$

b) Unterschiedliche Straßenoberfläche:

Abzug Asphaltbeton: +0,5 dB

c) Unterschiedliche horizontale Abstände

1) Abstand ca. 11 m zur Schallquelle

$$\Delta L_{s\perp} = (-13,8 + 3,5x + x^2) \text{ dB} = \quad x = \lg s^2 = \lg 11^2 = \underline{2,08}$$

$$\Delta L_{s\perp} = (-13,8 + 7,28 + 2,16) \text{ dB} = -4,36 \text{ dB} = \underline{4,4 \text{ dB}}$$

2. Abstand ca. 93 m zur Schallquelle

$$x = \lg 93^2 = \underline{3,9} \quad \Delta L_{s\perp} = (-13,8 + 13,65 + 7,6) \text{ dB} = \underline{7,5 \text{ dB}}$$

Der Beurteilungspegel beträgt:

1. im Abstand von ca. 11 m zur Schallquelle

$$\text{tags: } 65,9 \text{ dB} - 5,3 \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} + 4,4 \text{ dB} = 64,5 \text{ dB} + 3 \text{ dB} = \underline{67,5 \text{ dB tags}}$$

$$\text{nachts: } 58,5 \text{ dB} + 5,3 \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} + 4,4 \text{ dB} = \underline{57,1 \text{ dB nachts}}$$

2. im Abstand von ca. 93 m zur Schallquelle

tags: $65,9 \text{ dB} - 5,3 \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} - 7,5 \text{ dB} = 52,6 \text{ dB} + 3 \text{ dB} = \underline{\underline{55,6 \text{ dB}}}$

nachts: $58,5 \text{ dB} - 5,3 \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} - 7,5 \text{ dB} = \underline{\underline{45,2 \text{ dB}}}$

Orientierungswert für Beurteilungspegel 1 nach DIN 18005 v. 1987:

WA - allgemeines Wohngebiet: tags 55 dB; nachts 45 dB

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich für die Grundstück Kamper Weg 49 a - 65 und Fischdiek 72 - 80. Im allgemeinen Wohngebiet - WA - ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen passiver Lärmschutz nach DIN 4109 entsprechend der folgenden Tabelle vorzusehen:

Gebäudebereich/Seite	Lärmpegelbereich	R'w, res.	Schallschutzklasse
straßenzugewandte Fassaden zum Kamper Weg	IV	40 dB	3
an der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten	III	35 dB	2