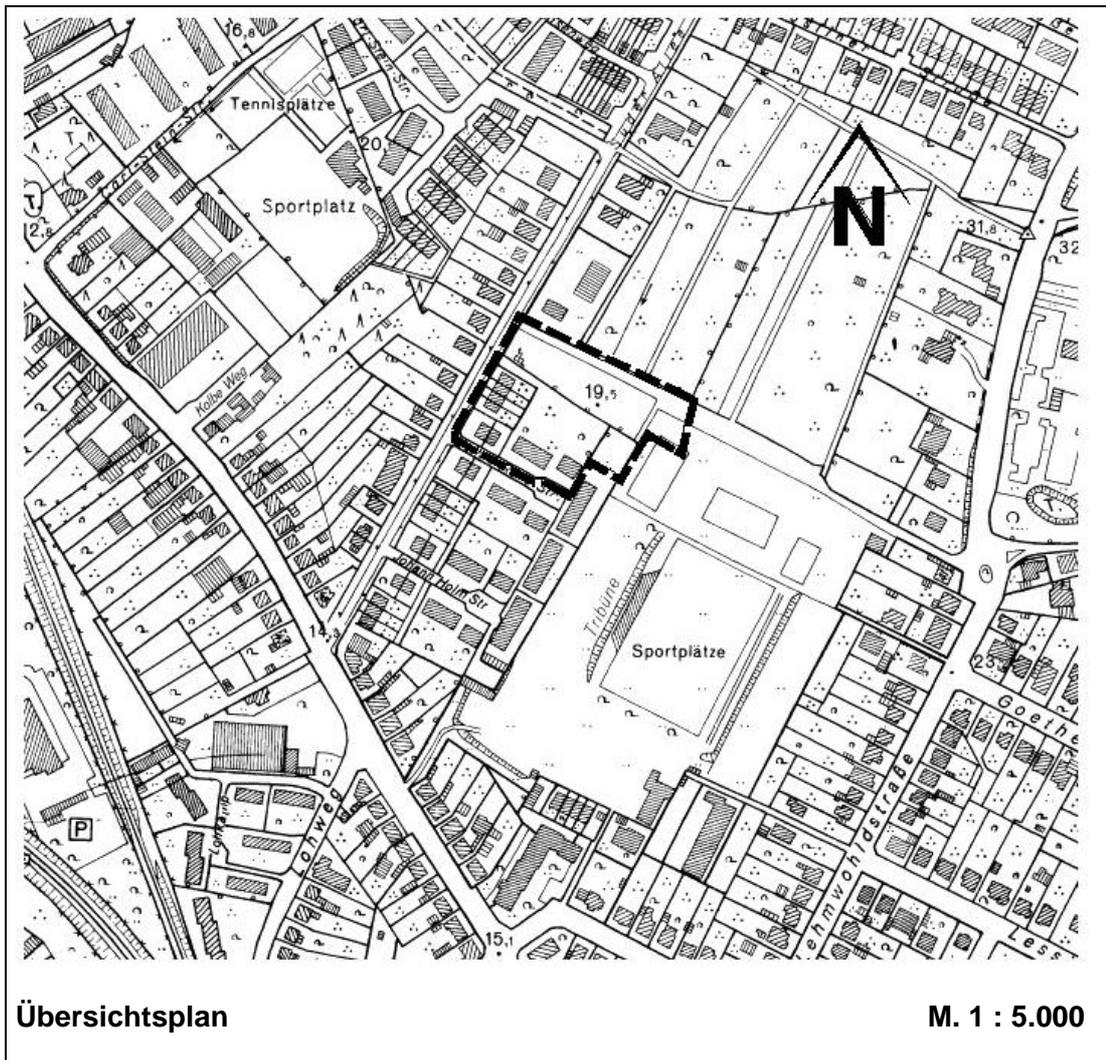


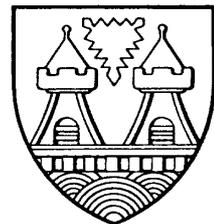
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 115

für das Gebiet östlich der Suder Allee und nördlich
der Heinrich-Rave-Straße



STADT ITZEHOE

Stadtplanungsabteilung



1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90 und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.90 sowie die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994, alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der **Aufstellungsbeschuß** für den B-Plan Nr. 115 wurde von dem Magistrat der Stadt Itzehoe am 13.10.97 gefaßt. Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form eines 2wöchigen öffentlichen Aushanges in der Zeit vom 22.01. bis 06.02.1998 durchgeführt. Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** fand in der Zeit vom 18.12.1997 bis 18.02.1998 statt. **Öffentlich ausgelegen** gem. § 3 Abs. 2 BauGB haben der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung vom 03.08. bis 04.09.1998.

1.2 Inhalte des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Itzehoe

Der z. Z. noch wirksame gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland aus dem Jahre 1982 stellt den Planbereich des B-Planes Nr. 115 teilweise als Wohnbaufläche (W) und teilweise als „Verkehrsfläche - Parkplatz“ dar. Der Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen FNP's hingegen stellt den Bereich nur als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Am Nordrand des Plangebietes weist der FNP-Entwurf eine in Ost-West-Richtung verlaufende Wegebeziehung auf. Nach diesen aktuellen Flächendarstellungen folgt die verbindliche Bauleitplanung dem **Entwicklungsgebot** aus § 8 Abs. 2 BauGB.

Der Entwurf des ebenfalls in Aufstellung befindlichen **Landschaftsplanes** der Stadt Itzehoe entspricht inhaltlich dem o.g. FNP-Entwurf und stellt das Plangebiet als Vorranggebiet für bauliche Nutzung dar. Pflege- bzw. Entwicklungskonzepte, Rekultivierungsmaßnahmen, Grünordnungs- oder Objektplanungen werden für das Gebiet nicht vorgeschlagen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet wird im Norden durch die Dauerkleingartenanlage „Suder Höhe“, im Osten durch die Sportplatzanlage des Itzehoer Sportvereins (ISV), im Süden durch die Heinrich-Rave-Straße und im Westen durch die Suder Allee begrenzt.

Der südliche Teil des Plangebietes ist mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden aus den 50er Jahren bebaut. Im Blockinneren befindet sich eine größere Freifläche, die den Bewohnern der zweigeschossigen Wohnblocks als Garten- und Erholungsfläche dient. In Ost-West-Richtung verläuft quer durch das Plangebiet ein erhaltenswerter üppiger **Redder**. Neben dem Redder befindet sich an der Suder Allee ein kleines **Trafogebäude** der Stadtwerke. Zusätzlich ist eine erhaltenswerte Baumreihe vorhanden. Bei dem nördlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um eine unbebaute städtische Fläche, die nur sporadisch zum Parken und ansonsten lediglich als Containerstandplatz genutzt wird. Ein einfacher **wassergebundener Weg** am Nordrand dient als Zuwegung zum ISV und zur Kleingartenanlage sowie gleichzeitig als Fuß- und

Radwegverbindung zur Lehmwohldstraße. Diese nördliche Teilfläche einschließlich des Weges liegen im Geltungsbereich des **Durchführungsplanes Nr. 5** aus dem Jahr 1960 und sind hierin als Parkplatzanlage und öffentliche Wegefläche ausgewiesen. Durch die Überplanung werden die Durchführungsinhalte hinfällig.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Die ca. 0,4 ha große Freifläche an der Suder Allee eignet sich für die Errichtung von Wohngebäuden und ist im Hinblick auf die **Ausschöpfung innerstädtischer Nachverdichtungspotentiale** schon länger im Gespräch. Als Parkplatz, wie im Durchführungsplan Nr. 5 ausgewiesen, wird die Fläche nicht mehr benötigt, da auch für größere sportliche Veranstaltungen ausreichend Parkmöglichkeiten weiter südlich auf dem ISV-Gelände sowie auf den Parkflächen des nahegelegenen Schulzentrums vorhanden sind. Für die Dauerkleingartenanlage stehen ausreichende und bei Bedarf erweiterbare Parkplatzflächen gegenüber des Schulzentrums zur Verfügung.

Um für diese Fläche eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der spezifischen Rahmenbedingungen zu erzielen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hierin sind neben der Wohngebietsausweisung auch die öffentliche Wegebeziehung, die Zufahrt zur Dauerkleingarten- und zur Sportplatzanlage sowie ein erhaltenswerter Redder planerisch zu berücksichtigen. Der potentielle Konflikt, der sich aus der unmittelbar angrenzenden Sportplatzanlage ergibt, ist ebenfalls im Planverfahren abzuhandeln.

3. Planinhalte

Zugunsten der Realisierbarkeit weiterer Wohngebäude und dem Bestand entsprechend wird ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen. Zur Sicherung der Wohnqualität wurden die sonst ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der **Geschossigkeit**, der offenen **Bauweise** sowie der **GRZ** bzw. **GFZ** wurden aus dem umliegenden Bestand entwickelt und lassen mit Hinblick auf den gebotenen schonenden Umgang mit knappen innerörtlichen Wohnbauflächenpotentialen eine angemessene Ausnutzung und flächensparende Bauformen zu. Die **überbaubaren Grundstücksflächen** berücksichtigen bei den Bestandsgebäuden zukünftige Erweiterungs- bzw. Anbauvorhaben. Darüber hinaus entstehen 2 neue Baufelder, wobei die blockinnere Freifläche als solche gesichert wird.

Durch verschiedene Festsetzungen über die **äußere Gestaltung** baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) soll ein harmonisches Einfügen von Neubauten in die vorhandene Struktur erzielt werden. Ausreichend Spielräume für individuelle und auch ökologisch orientierte Architektur sind dabei berücksichtigt worden.

Zur **Erschließung** der neuen Wohngrundstücke, als öffentliche Wegeverbindung in Richtung Lehmwohldstraße und als Zugang zur Kleingarten- und Sportplatzanlage ist eine öffentliche Erschließungsstichstraße erforderlich. Sie soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden und ist mit einer Profilbreite von 4,50 m ausreichend dimensioniert. Am Ende der Erschließungsstraße werden im Be-

reich des Wendehammers 8 zusätzliche **öffentliche Parkplätze** ausgewiesen. Die erforderlichen **privaten Stellplätze** für die hinzu kommenden Wohngebäude sind in erster Linie auf den beiden dafür ausgewiesenen Gemeinschaftstellplatzanlagen unterzubringen. Ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** sichert die Erschließung des hintersten Baublockes Nr. 5.

Die Fläche um das Trafogebäude wurde ihrem Nutzungszweck entsprechend als „**Fläche für Versorgungsanlagen**“ festgesetzt.

Für schulpflichtige Kinder sind verschiedene **öffentliche Spielplätze** im Umkreis von 700 bis 800 m vom Baugebiet vorhanden. Der vorliegende Bereich ist hinsichtlich der Ausstattung an öffentlichen Spielplätzen defizitär und wurde in der zur Zeit laufenden städtischen Spielplatzentwicklungsplanung auch entsprechend eingestuft. Da es sich um ein sehr kleines Baugebiet handelt, besteht im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 115 jedoch nicht die Möglichkeit zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes in angemessener Größe. Auch wenn sich durch die etwa 15 im Plangebiet neu entstehenden Wohneinheiten der Bedarf an Spielflächen nicht „drastisch“ erhöht, sind hinsichtlich der Spielflächenversorgung im Spielplatzbezirk Verbesserungen nötig. Der Spielplatzentwicklungsplan enthält diesbezüglich u.a. die Anregung, innerhalb der Kleingartenanlage „Suder Höhe“ eine oder zwei Parzellen in einen Kinderspielplatz umzuwandeln. Die Beachtung und Behandlung der Spielplatzsituation wird im Rahmen der gesamtstädtischen Spielplatzplanung erfolgen.

Spielflächen für Kleinkinder sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Bezüglich des möglichen **Geräusch-Immissionskonfliktes** zwischen dem Wohngebiet und der Sportplatzanlage wurde ein schalltechnisches Gutachten durch ein Fachingenieurbüro erstellt. Hiernach werden bei Zugrundelegung der tatsächlichen Nutzungszeiten die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten (s. Anlage).

Des Weiteren ist aufgrund der etwa 140 - 170 m vom Baugebiet entfernten Flutlichtanlage des großen ISV-Spielfeldes ein künftiger Konflikt hinsichtlich der **Lichtimmissionen** nicht gänzlich auszuschließen. Sowohl eine unerwünschte Aufhellung der Wohnbereiche wie auch störende Blendwirkungen sind durch dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen soweit wie möglich zu vermeiden. Aus diesem Grund werden die vorhandenen, zum Baugebiet weisenden Flutlichtstrahler gegen neue, blendarme Leuchten ausgetauscht. Die Absicherung dieser Maßnahme wird vertraglich zwischen dem künftigen Erschließungsträger und der Stadt Itzehoe sichergestellt.

Innerstädtisches Wohnflächenpotential ist in Itzehoe knapp und deshalb besonders wertvoll. Auch wenn die Nähe zur Sportanlage ein gewisses Konfliktpotential mit sich bringt, ist der Wohnbedarf der Bevölkerung in der Abwägung stärker zu gewichten. Zudem ist die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Anlagen zur sportlichen Betätigung und zur Freizeitgestaltung ebenfalls ein städtebauliches Anliegen und ein Qualitätsmerkmal des neuen Baugebietes. Die unumgänglichen Beeinträchtigungen sind dabei in einem vertretbaren Maß hinzunehmen.

4. Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 ist eine Inanspruchnahme von Flächen der „offenen Landschaft“ nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich liegt im innerstädtischen Siedlungsgefüge und wird im Entwurf zum Landschaftsplan der Stadt Itzehoe als Vorranggebiet für die bauliche Nutzung ausgewiesen. Es wird lediglich die bedeutende Wegebeziehung zwischen der Suder Allee und der Lehmwohldstraße dargestellt. Neben dem erhaltenswerten und gesetzlich geschützten **Redder** sind im Plangebiet weitere erhaltenswerte Baumbestände vorhanden. Diese werden in der Planung berücksichtigt. Zusätzlich wird zur langfristigen Sicherung des Redders parallel hierzu eine sogenannte „Freihaltezone“ festgesetzt. Auf diesen Flächen sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Durch die verschiedenen **Anpflanz- und Erhaltungsgebote** können die Durchgrünung und Gliederung des Gebietes sichergestellt und verbessert werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um Flächen handelt, die bislang im nördlichen Teilstück als „Öffentlicher Parkplatz mit öffentlichem Weg“ (Durchführungsplan Nr. 5) ausgewiesen und ansonsten nach § 34 BauGB zu beurteilen waren, werden durch die Planung keine Voraussetzungen für einen vermehrten Eingriff in die Schutzgüter des Natur- und Landschaftsraumes geschaffen. Eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** ist somit entbehrlich. Ggf. künftig fortfallende, nach der Baumschutzsatzung geschützte Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

Aufgrund der Größenordnung und Struktur des vorliegenden Gebietes ist eine vertiefende Darstellung der Ziele des Naturschutzes in einem eigenständigen Fachgutachten (Grünordnungsplan) nicht erforderlich.

5. Flächen

Das Plangebiet umfaßt folgende Flächenanteile:

	Grundnutzung		Fläche in qm	%
1.a	Allgemeines Wohngebiet (WA), neu	ca.	3.860 qm	44 %
1.b	Allgemeines Wohngebiet (WA), bebaut	ca.	4.198 qm	47 %
2.	Verkehrsfläche	ca.	730 qm	8 %
3.	Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	ca.	60 qm	< 1 %
	Gesamt	ca.	8.848 qm	100 %

Durch die Überplanung werden die Voraussetzungen für die Errichtung von etwa 15 - 25 **Wohneinheiten** in Form von Geschößwohnungen und/oder Reihenhäusern geschaffen. Es können stattdessen auch Einzel- oder Doppelhäuser entstehen, wobei sich aufgrund des höheren Flächenverbrauches hierdurch die Anzahl der Wohneinheiten entsprechend reduzieren würde.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bei Veräußerung der städtischen Fläche sind ca. 60 qm zur Sicherung der Trafo-Anlage als Versorgungseinrichtung zurückzubehalten. Weitere ca. 730 qm

werden für die **öffentliche Verkehrsanlagen** benötigt und sind (nach entsprechender Herstellung auf Grundlage des Erschließungsvertrages) an die Stadt Itzehoe zu übergeben.

Die **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes ist durch Anschluß an die bereits vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Die Beseitigung des **Hausmülls** erfolgt entsprechend der Kreissatzung.

Für die Herstellung der Erschließungsstraße einschließlich der öffentlichen Parkplätze ist ein **Erschließungsvertrag** abzuschließen. Dadurch ist die Stadt von allen Kosten freizuhalten. Die öffentlichen Straßenbereiche werden nach Abschluß der Maßnahme der Stadt Itzehoe übergeben und sodann entsprechend gewidmet.

Anlage Schalltechnisches Gutachten, Ing. Büro Taubert & Ruhe, vom 22.01.1998 einschl. der ergänzenden Stellungnahme vom 03.11.1998

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, 03.11.1998

**Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister**

Rüdiger Blaschke