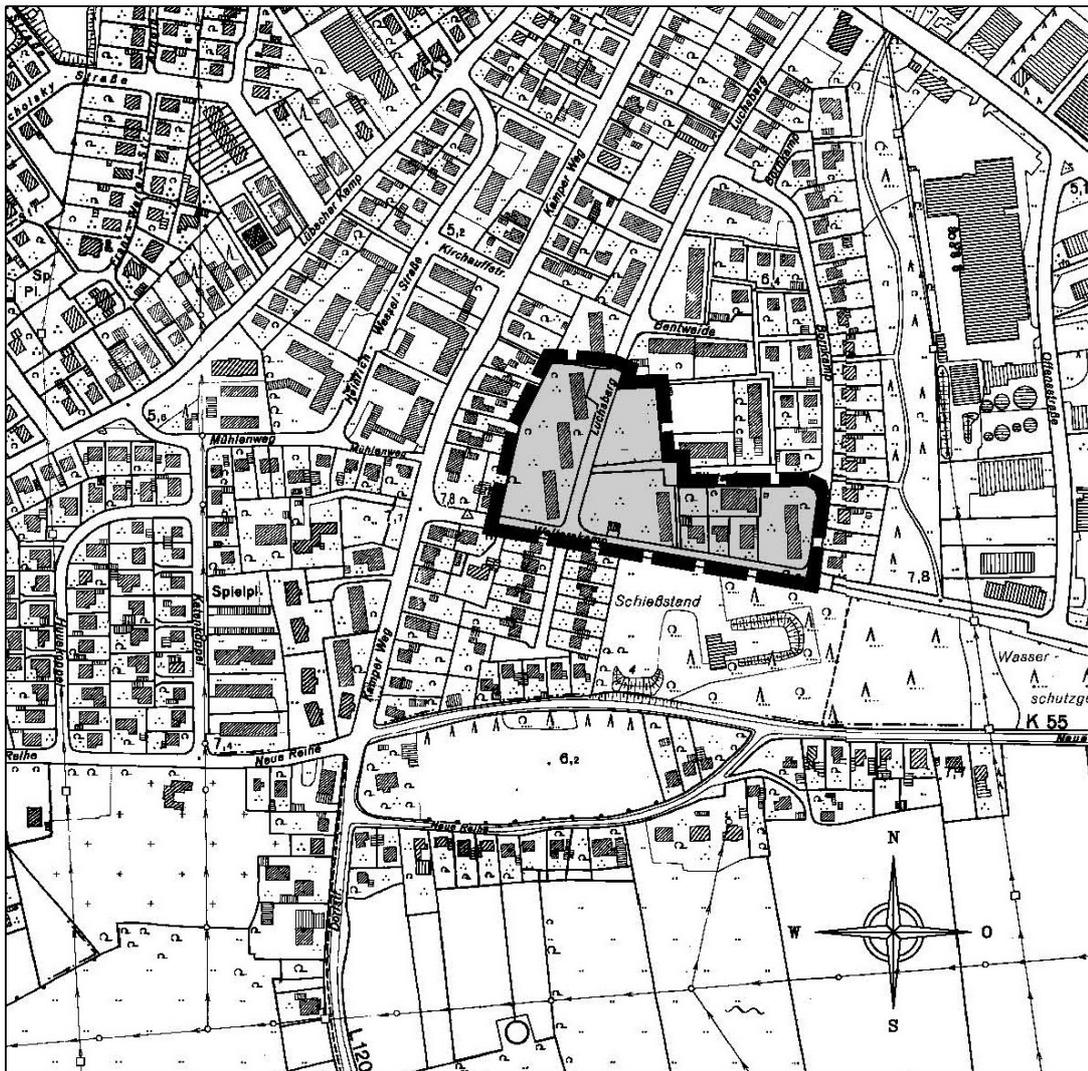


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 146

für das Gebiet „Wohnen am Kamp“
Luchsberg/Wolterskamp im Stadtteil Wellenkamp in Itzehoe



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	<i>Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf</i>	3
1.2	<i>Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB.....</i>	4
1.3	<i>Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Umgebung</i>	4
1.4	<i>Anlass und Ziele der Planung</i>	5
1.5	<i>Übergeordnete Rahmenvorgaben.....</i>	6
1.6	<i>Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Itzehoe</i>	7
1.7	<i>Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Itzehoe.....</i>	7
1.8	<i>Wohnraumbedarf.....</i>	8
2	Planinhalte	9
2.1	<i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	9
2.2	<i>Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und Bauweise</i>	9
2.3	<i>Baugestaltung.....</i>	9
2.4	<i>Erschließung.....</i>	9
2.5	<i>Wohnumfeldverbesserung</i>	10
2.6	<i>ÖPNV, Kfz-unabhängiger Verkehr und überörtliche Anbindung</i>	11
2.7	<i>Ruhender Verkehr.....</i>	11
2.8	<i>Ver- und Entsorgung</i>	11
2.9	<i>Soziale Infrastruktur, Versorgung der Bevölkerung.....</i>	12
3	Natur, Landschaft und Umweltbelange	13
3.1	<i>Grünplanerische Belange</i>	13
3.2	<i>Sonstige Umweltbelange, Immissionsschutz.....</i>	15
3.3	<i>Umweltbericht.....</i>	16
4	Flächen und Wohneinheiten	16
5	Gestaltungskonzept	17
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	18
7	Finanzielle Auswirkungen	19

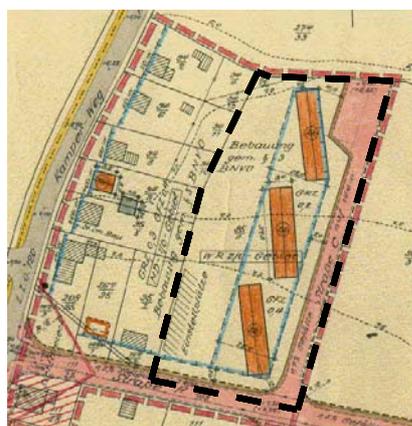
1 Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

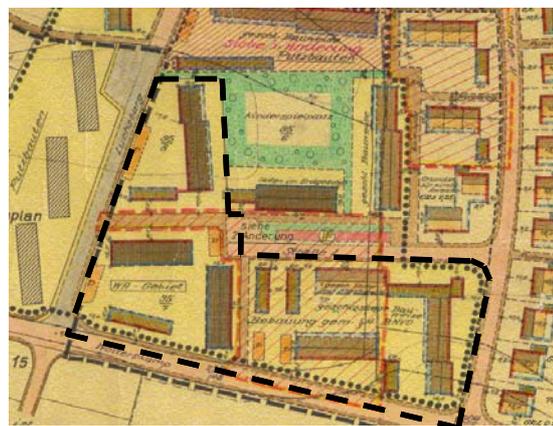
Folgende Gesetze bilden die Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens, jeweils in der derzeit geltenden Fassung:

Baugesetzbuch	BauGB	27.08.1997
Baunutzungsverordnung	BauNVO	23.01.1990
Planzeichenverordnung	PlanzV	18.12.1990
Landesbauordnung Schleswig Holstein	LBO	22.01.2009

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 146 umfasst Teilflächen aus den Ursprungsbebauungsplänen Nr. 21 und 29, die 1963 bzw. 1965 ihre Rechtskraft erlangten.



Ausschnitt **B-Plan 21** vom 25.09.1963



Ausschnitt **B-Plan 29** vom 12.03.1965

Es war zunächst beabsichtigt, diese Pläne jeweils separat zu ändern. Aufgrund der räumlichen und inhaltlichen Verflechtung findet jedoch eine zusammenhängende Überplanung mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 146 statt.

Der Verfahrensablauf zum B-Plan Nr. 146 gestaltete sich wie folgt:

Verfahrensschritt	Grundlage	Datum
Aufstellungsbeschluss (BA)	§2 (1) BauGB	29.03.2011
Beschluss Anwendung §13a BauGB	§13a (1) BauGB	29.03.2011
Entwurfsbeschluss		29.03.2011
Öffentliche Auslegung	§3 (2) BauGB	15.04.-17.05.11
Behörden- und TöB Beteiligung	§4 (2) BauGB	15.04.-17.05.11
Beschluss zur Abwägung	§1 (7) BauGB	22.09.2011
Satzungsbeschluss (RV)	§10 (1) BauGB	22.09.2011
Rechtskraft	§10 (3) BauGB	19.10.2011

Als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso ist eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB entbehrlich.

Die Überplanung mit dem B-Plan Nr. 146 überlagert die bisherigen Festsetzungen in den „Altbebauungsplänen“ einschl. ihrer Änderungen im betroffenen Geltungsbereich. Diese sind somit nicht mehr anzuwenden.

1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor, da

- es sich um einen B-Plan zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im Innenbereich handelt,
- durch die Planung dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen wird,
- die zulässige Grundfläche i. S. § 19 (2) BauGB mit etwa 11.000 qm weniger als 20.000 qm beträgt,
- durch die Planung keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000) bestehen.

Wesentlicher Grund für die Anwendung dieses Planungsinstruments liegt in der zügigen Schaffung von Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich zugunsten einer Aktivierung ungenutzten innerstädtischen Flächen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Im Norden des Plangebiets befindet sich der öffentliche Fuß- und Radweg zwischen Luchsberg und Kamper Weg. Zudem grenzt das Plangebiet hier an die Zuwegung zum öffentlichen Kinderspielplatz Flintacker.

Im Osten grenzt einerseits der Kinderspielplatz Flintacker und weiter südlich die vorhandenen Wohnblocks Flintacker 10 – 12 bzw. die Straße Am Bornkamp an das Plangebiet.

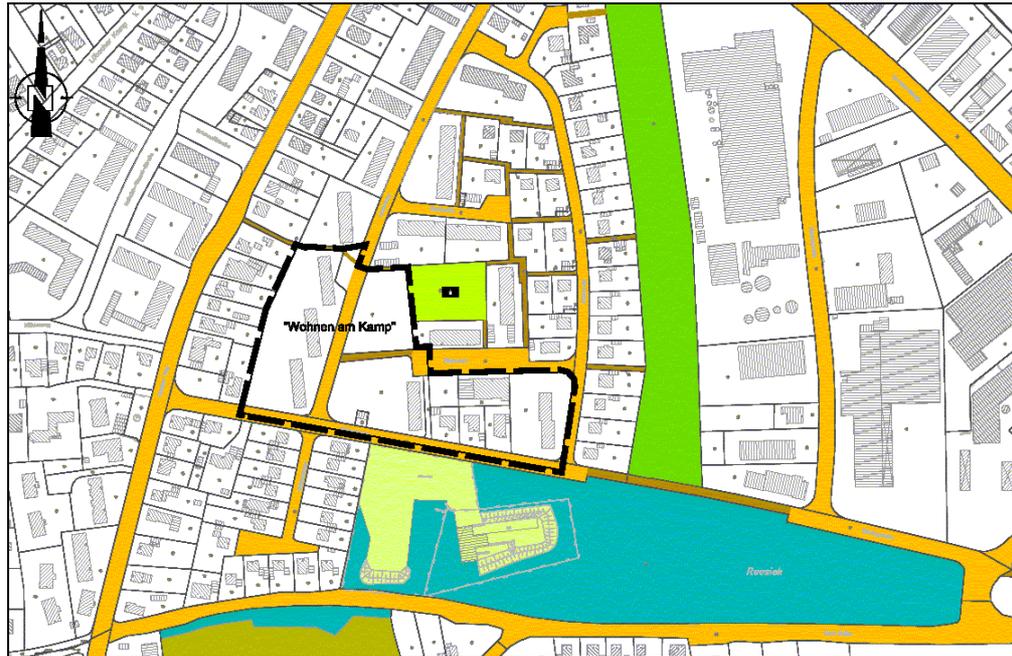
Im Süden bildet der zur Hälfte in das B-Plangebiet einbezogene Wolterskamp die Plangrenze.

Im Westen wird der Bebauungsplan durch die rückwärtigen Grundstücksflächen von Kamper Weg 135 bis 141 begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 umfasst jeweils Teilbereiche der Ursprungsbebauungspläne Nr. 21 und 29 und hat eine **Größe** von ca. 2,4 ha.

Das Grundstück westlich Luchsberg ist mit drei zweigeschossigen städtischen Mietshäusern aus den 60er Jahren bebaut, die unlängst saniert und modernisiert wurden. Am Rand vom gegenüberliegenden Grundstück befindet sich an der Straße Wolterskamp eine private Garagenanlage mit drei Fertiggaragen.

Der Bereich zwischen Flintacker und Wolterskamp umfasst die Grundstücksflächen eines kleineren Einzelhandelsbetriebs (Drogeriemarkt, früher EDEKA) einschließlich zugehöriger Stellplatzanlage sowie die angrenzenden Wohngrundstücke bis zur Einmündung Bornkamp (Einzelhausbebauung am Wolterskamp, zweigeschossiger Wohnblock am Bornkamp).



Umgebungsbereich zum B-Plan mit Gebietsvernetzung Quelle: Stadtplanungsabteilung, 2011

Der Umgebungsbereich stellt sich als Wohnquartier mit verschiedener Bauungsstruktur dar. Im Westen, Süden und Osten handelt es sich hierbei um eher kleinteiligen Eigenheimbau (Einfamilienhäuser), im Norden um zwei- bis dreigeschossige Wohnblocks des Mietwohnbaus.

Südlich vom Wolterskamp liegt das „Reesieckwäldchen“, auf dessen Westseite sich die Wellenkamper Schützengilde mit Vereinshaus und Schießstandanlagen befindet. Der Schützenverein wurde 1959 gegründet und begann in den Jahren 1961/62 mit der Errichtung eines Vereinshauses. Die erste förmliche Baugenehmigung wurde im April 1971 und weitere für An- und Umbauten in den Jahren 1974 bis 1991 erteilt.

Das Quartier ist straßen- und wegemäßig gut vernetzt, die öffentlichen Verkehrsflächen sind üppig dimensioniert. Der direkt angrenzende Spielplatz Flintacker bietet gute Spielmöglichkeiten. Weitere Grün- und Waldflächen sowie der Außenbereich der Gemeinde Heiligenstedtener Kamp befinden sich in unmittelbarer Nähe.

1.4 Anlass und Ziele der Planung

Die Aufwertung bzw. Umstrukturierung der Wohnbebauung auf städtischen Flächen im Gebiet Luchsberg/ Wolterskamp ist seit mehreren Jahren im Gespräch und in Teilen bereits vollzogen.

Hintergrund der Überlegungen und Maßnahmen waren/sind

- extrem hohe Wohnungsleerstände in den städtischen Mietwohnungen in diesem Quartier
- ein festgestellter genereller Mietwohnungsüberhang in Itzehoe
- die bestätigenden Aussagen aus dem Wohnraumversorgungskonzept (Fortschreibung 2007), wonach der „Bereich Luchsberg / Wolterskamp ein Gebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf“ dargestellt, in dem „die aufwer-

tungsbedürftigen Mehrgeschosser schrittweise abgerissen und im städtebaulichen Kontext zur umliegenden Bebauung durch Eigenheime ersetzt werden sollten“. Hierzu wird auch auf 1.7 der Begründung verwiesen.

Die drei städtischen Wohngebäude im Baublock 2 (Luchsbarg 1 - 11 mit 36 Wohnungen) wurden zwischenzeitlich modernisiert (u. a. Terrassen, Balkone, Eingänge, Farbe, Außenanlagen ...) und sind seither gut vermietbar.

Die unwirtschaftlichen und abgängigen dreigeschossigen Wohnblöcke Luchsbarg 2 – 4 sowie 6 – 10 wurden rückgebaut. Für den ebenso zum Rückbau vorgesehen Wohnblock Wolterskamp 5 – 7 erfolgt derzeit die Entmietung. Mit dem Abriss ist Anfang 2012 zu rechnen. Somit sind von den insgesamt 93 städtischen Mietwohnungen in dem Gebiet 57 (61 %) abgängig und 36 (39 %) bleiben modernisiert und aufgewertet erhalten.

Die Rückbaumaßnahmen der drei Blocks führen zum Freiwerden wertvoller Siedlungsflächen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146 sollen nunmehr die Voraussetzungen für die gebotene **Umstrukturierung und bedarfsorientierte Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken in gut erschlossener Lage mit adäquatem Wohnumfeld** geschaffen werden.

Der Bebauungsplan dient somit unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der Umstrukturierung, Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Wohnbauland im Siedlungszusammenhang. Die besonders unter Nachhaltigkeitsaspekten angestrebte Innenentwicklung („Innen vor Außen“) wird gestärkt.

Hierdurch können die bestehende Infrastruktur besser ausgelastet und hohe Investitionskosten für eine Neuerschließung vermieden werden. Zudem wird ein Beitrag zum Klimaschutz leistet.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Aufwertung eines bisher eher benachteiligten Wohnquartiers, welches u. a. aufgrund des desolaten Mietwohnungsbestandes ein negatives Image trug. Die Umstrukturierung des Wohnangebots sowie die Aufwertungsmaßnahmen sollen u. a. zu einem breiteren sozialen Mix führen. Soziale Segregation soll vermindert und stabile, positive Lebensbedingungen für derzeitige und künftige Bewohner ermöglicht werden.

Die Quartierswandlung enthält die einmalige Chance, die eigentlichen Vorzüge und Qualitäten des Gebiets zur Geltung kommen zu lassen (z. B. Lage und Einbindung). Dies setzt u. a. eine gezielte Wohnumfeldverbesserung im öffentlichen Raum voraus (siehe 2.5).

1.5 Übergeordnete Rahmenvorgaben

Laut **Landesentwicklungsplan** (LEP) Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2010 trägt die Stadt Itzehoe die Funktion eines Mittelzentrums, welches mit entsprechendem Stadt- Umlandbereich im ländlichen Raum liegt. Zudem bildet Itzehoe einen Teil der Landesentwicklungsachse Hamburg > Husum. In dieser Funktion soll Itzehoe als Siedlungsschwerpunkt gestärkt werden.

Hinsichtlich der Wohnbauentwicklung hat nach den Zielen der Landesplanung (siehe 2.5.2 6Z LEP 2010) die so genannte Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor der Außenentwicklung. Demnach sind neue Wohnungen vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Zudem sollen die Möglichkeiten

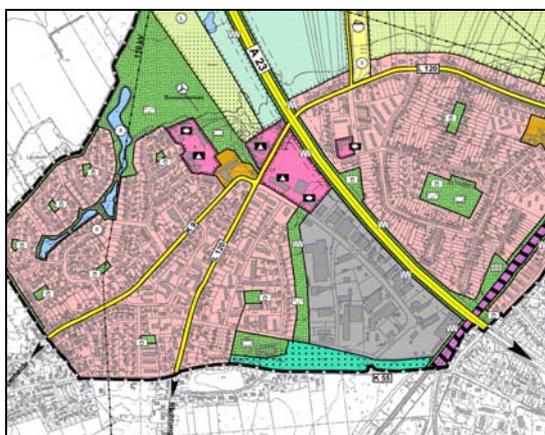
für eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung bestehender Bauflächen ausgeschöpft und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen realisiert werden.

Der Regionalplan IV aus dem Jahr 2005, in dessen Planungsraum die Stadt Itzehoe fällt, enthält über die oben genannten, weitaus aktuelleren Aussagen des Landesentwicklungsplanes 2010 hinaus keine weiteren Rahmenvorgaben, die für die vorliegende Planung von Belang sind.

1.6 Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Itzehoe

Der rechtsgültige **Flächennutzungsplan 2015** der Stadt Itzehoe stellt den Planbereich des B-Planes Nr. 146 als Wohnbaufläche (W) dar.

Da im vorliegenden Bebauungsplan 146 als Grundnutzung ein reines Wohngebiet (WR) bzw. ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen ist, wird dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.



Ausschnitt FNP 2015 (von Juli 2006)



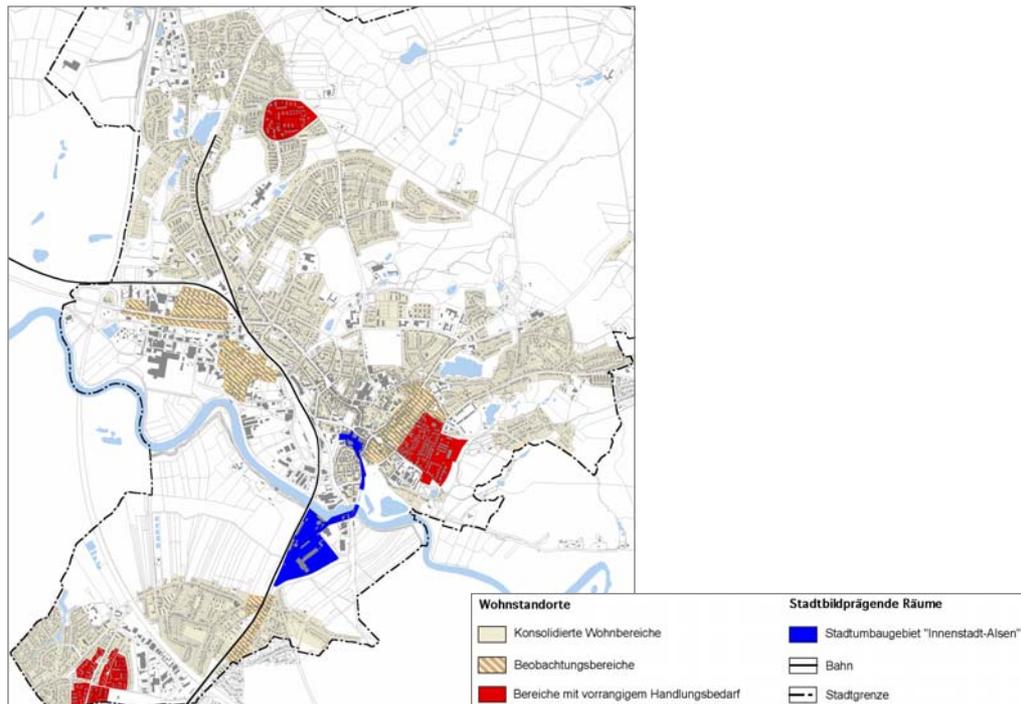
Ausschnitt L-Plan Itzehoe (von 1999)

Der festgestellte **Landschaftsplan** der Stadt Itzehoe entspricht inhaltlich den o. g. Aussagen des Flächennutzungsplanes und stellt das Plangebiet als Vorranggebiet für bauliche Nutzung dar. Pflege- bzw. Entwicklungskonzepte, Reaktivierungsmaßnahmen, Grünordnungs- oder Objektplanungen werden für das Gebiet nicht vorgeschlagen. Im Übrigen wird auf Kap. 3 verwiesen.

1.7 Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Itzehoe

Bei der Erstellung bzw. Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes Itzehoe (2007) wurde der Bereich Luchsberg / Wolterskamp speziell untersucht. Die Ergebnisse in Form von Handlungsempfehlungen zur Wohnraumentwicklung besagen, dass „*die aufwertungsbedürftigen Mehrgeschosser schrittweise abgerissen und im städtebaulichen Kontext zur umliegenden Bebauung durch Eigenheime ersetzt werden sollten*“.

Der Bereich Luchsberg / Wolterskamp ist dabei als Bereich mit vorrangigem Handlungsbedarf dargestellt.



Quelle: Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Itzehoe, 2007

Da in Edendorf ein bedeutsames Potenzial für den Abbau des Wohnungsüberhangs in Itzehoe aufgrund der Interessenslagen des Eigentümers nicht aktiviert wurde, sei es „umso wichtiger, dass die Stadt mit dem beabsichtigten Neuordnungsprojekt am Luchsberg in Wellenkamp eine Vorreiterrolle für die örtliche Wohnungswirtschaft übernimmt. Hier werden stark sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser vom Markt genommen.“

1.8 Wohnraumbedarf

Als Mittelzentrum hat die Stadt Itzehoe die Funktion, einen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung darzustellen. Der Wohnstandort ist zu stärken. Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken soll dabei nach Möglichkeit im Stadtgebiet erfüllt und damit weitere Abwanderungen von Bauwilligen in das Umland verhindert werden.

Gleich lautend sah die 2002 vereinbarte Regionale Entwicklungsstrategie auch den regionalen Schwerpunkt der Wohnbauflächenvorsorge im Stadtgebiet.

Die Stadt hat zuletzt im August 2008 einen Bebauungsplan zur Bereitstellung von Wohngebietsflächen mit ca. 20 - 25 Wohnbaugrundstücken aufgestellt (B-Plan Nr. 124, ehem. Kalksandsteinwerk).

Sowohl der FNP als auch das Wohnraumversorgungskonzept attestieren der Stadt einen deutlichen Überhang an Geschosswohnungen und sehen den bestehenden und künftigen Bedarf in erster Linie im Segment der (kleinen) Eigenheimbaugrundstücke.

2 Planinhalte

2.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Bestand, der Umgebung, dem Planungsziel und den bisherigen B-Planausweisungen entsprechend wird in den Baublöcken 1 und 2 ein reines Wohngebiet (WR), in den übrigen Baublöcken 3 bis 5 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Festsetzung des WA erlaubt die Ansiedelung von Einrichtungen, die direkt mit dem Wohnen verknüpft sind (z. B. Imbiss, Friseur, Bäcker, kirchliche Einrichtungen) und diesem dienen. Um jedoch das Quartier von eventuellen Beeinträchtigungen aus anderen gewerblichen Nutzungen zu schützen, werden die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen ...etc.) über die Feinsteuerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und Bauweise

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung einer angemessenen Verdichtung auf 0,35 festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist lediglich der mit den drei Mietwohnungsblocks bestandene Baublock 2, in dem eine GRZ von 0,3 sowohl Erweiterungen ermöglicht als auch eine gewisse Großzügigkeit aufrechterhält.

Im gesamten Plangebiet ist eine max. zweigeschossige Bebauung zulässig, womit die Geschossigkeiten der Umgebung aufgegriffen werden. Diesen variieren zwischen dreigeschossig im Norden und eingeschossig im Süden.

Die Baugrenzen sind komfortabel straßenbegleitend um die jeweiligen Baublöcke herum definiert. Hierdurch wird eine möglichst flexible Grundstücksaufteilung ermöglicht. Zudem ist im gesamten Baugebiet entsprechend der vorhandenen und angrenzenden Bebauung eine offene Bauweise vorgesehen.

2.3 Baugestaltung

Das Quartier und seine Umgebung weist hinsichtlich der Außenhaut der Gebäude in Material und Farbe (Klinker, Putzbauten) eine große Bandbreite auf, die auch künftig möglich sein soll. Die prägende Dachneigung, -form und -farbe vermittelt dabei dennoch ein harmonisches Erscheinungsbild und trägt zur städtebaulichen Quartiersidentität bei. Zugunsten des individuellen Gestaltungsspielraums für Neubauten wird jedoch auf rahmengebende Festsetzungen zur äußeren Gestaltung verzichtet.

2.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Gemeindestraßen Luchsberg, Flintacker, Wolterskamp und Bornkamp.

Zur Anbindung der Baugrundstücke in Baublock 1 ist eine neue Erschließungsstichstraße erforderlich. Diese ist als ca. 77 m lange private Anliegerstraße in 3,00 m Breite (auf einem 3,50 m breiten Grundstücksstreifen) vorge-

sehen. Sie dient gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt zu den rückwärtigen, max. eingeschossigen Wohnbauten in diesem Baublock. Am Anfang der Anliegerstraße ist innerhalb des Anpflanzstreifens eine Fläche für eine gemeinsame Müllsammelstelle angeordnet.

Zur Anbindung der neuen Eigenheimgrundstücke im Blockinneren von den Baublöcken 3 und 4 ist die Nutzung des Verbindungsweges zwischen Flintacker und Luchsberg als Anliegerstraße erforderlich. Dieser 3,00 m breite Weg ist aufgrund seines schlechten Zustands ohnehin zu erneuern. Zudem sind hierin neue Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen. Eine volle Durchfahrbarkeit für Kfz soll zugunsten der Nutzung als Fuß- und Radweg mit einem Poller unterbunden werden.

In Teilbereichen können die sehr üppig dimensionierten Verkehrsflächen im Plangebiet zugunsten eines ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden verringert und eingezogen werden. Dies betrifft

- Randbereiche des Verbindungsweges Flintacker/Luchsberg
- das westliche Endstück vom Flintacker,
- den ehemaligen Wendehammer im Luchsberg, vor Hausnummer 11,
- den östlichen Kurvenbereich Luchsberg/Wolterskamp, und
- den Verbindungsweg zwischen Flintacker und Wolterskamp. Aufgrund der Kleingliedrigkeit des Quartiers mit den vielen Straßen und Wegen ist dieser entbehrlich und kann eingezogen werden.

Die zurückgebauten Flächen von insgesamt ca. 830 qm werden dem jeweiligen Wohngebiet zugeschlagen.

Der Fuß- und Radweg zwischen Luchsberg und Kamper Weg hat wichtige Quartiersvernetzungsfunktion, u. a. zum Kinderspielplatz Flintacker und wird als solcher übernommen.

2.5 Wohnumfeldverbesserung

Die Vermarktbarkeit der neu entstehenden Grundstücke setzt eine dringend benötigte Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Quartiers voraus. Die gebotene Wohnumfeldverbesserung kann nur unter Einbeziehung des öffentlichen Raumes, d. h. durch gleichzeitige partielle **Umgestaltung der Verkehrsflächen** erzielt werden. Entsprechend war die Neugliederung des Straßenraumes im Luchsberg mittels Straßenbaumpflanzungen und Einbringen von markierten öffentlichen Parkplätzen von Anfang an Teil des von der GVI vorgelegten und beschlossenen Sanierungskonzepts.

Das aktuell von der Tiefbaubehörde erarbeitete Gestaltungskonzept zur Straßenraumgliederung und -bebauung ist in den B-Planentwurf eingeflossen und wird mit hinweisendem Charakter in der Planzeichnung dargestellt. Die konkrete Festlegung von Baumstandorten, Parkbuchten usw. erfolgt in der Ausführungsplanung.

Das Konzept Luchsberg enthält zwei Straßenverengungen bei bestehenden Fußwegquerungen, was die Verkehrsberuhigung in der ohnehin bestehenden Zone-30 effektiver werden läßt.

Ein weiterer Faktor zur Attraktivitätssteigerung, Wohnumfeldverbesserung und um gut vermarktbare Grundstückszuschnitte zu erhalten liegt darin, die vor-

handene private Fertiggaragenanlage im Baublock 4 am Wolterskamp auf einen anderen Standort zu verlagern. Dies wird in Absprache mit den betroffenen Grundstückseigentümern vollzogen.

Über konkrete bauliche Maßnahmen hinaus soll auch die Bezeichnung „**Wohnen am Kamp**“ zur Identitätsbildung des neuen Wohngebiets beitragen. Dieser Name knüpft an etliche Straßenbezeichnungen im näheren Umfeld sowie den Stadtteil selbst an.

2.6 ÖPNV, Kfz-unabhängiger Verkehr und überörtliche Anbindung

Im Kamper Weg verläuft eine regionale Buslinie, die Itzehoe mit dem Umland verbindet und auch das Plangebiet bedient.

Etliche Fuß- und Radwege im bestehenden Siedlungsbereich bieten eine gute Ausgangslage zur Kfz-unabhängigen Fortbewegung.

Da Plangebiet hat neben der guten verkehrlichen Vernetzung nach Itzehoe und zu den Umgebungsbereichen noch den besonderen Vorteil der Lagegunst zur BAB 23. Der Anschlusspunkt Itzehoe-Süd ist über die Neue Reihe in wenigen Minuten zu erreichen.

2.7 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze für das Plangebiet sind bisher straßenbegleitend vorhanden und bleiben als solche erhalten. Durch die beschriebene Gliederung des Verkehrsraums Luchsberg werden ca. 13 Parkplätze ausgewiesen. Im Bereich Wolterskamp sollen im Einmündungsbereich Luchsberg weitere ca. 4 Parkplätze abmarkiert werden.

Private Stellplätze können auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Im Baublock 2 können auch außerhalb der dargestellten neuen Stellplatzanlagen (St) vor den Wohnblocks weitere Stellplätze errichtet werden.

2.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist in Teilbereichen durch Anschluss an die bereits vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Um das nunmehr geplante Baukonzept (Eigenheimbau) realisieren zu können, ist allerdings in einigen Bereichen eine **Ergänzung** zwingend erforderlich.

Hierbei handelt es sich um

- neue Ver- und Entsorgung für Baublock 1,
- neue Ver- und Entsorgungsleitungen im Verbindungsweg zwischen den Baublöcken 3 und 4,
- eine ergänzende SW- Leitung im Bereich Wolterskamp, um den südlichen Baugrundstücken im Baublock 4 eine gut geregelte Anschlussmöglichkeit zu bieten.

Darüber hinaus wird für vorhandene öffentliche Leitungen eine rechtliche Absicherung durch Trassen mit Leitungsrecht vorbereitet.

Die künftige Anordnung von Ver- und Entsorgungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsflächen wird sich maßgeblich auf den „Pflegezustand“ der Verkehrsflächen auswirken. Entsprechende Schnittzeichnungen mit der Darstellung ei-

ner Regelanordnung wurden vom Kommunalservice erarbeitet und sind der Begründung als Anlage beigefügt. Diese sollen den beteiligten Stellen und Einrichtungen zur Orientierung dienen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung über die vorhandenen Kanäle bestehen aktuell keine unmittelbaren Probleme. Bezogen auf den weiteren Verlauf der Regenwasserkanalisation im Kamper Weg kommt es allerdings schon zu Problemen, die in absehbarer Zeit nicht gelöst werden können und die sich durch den Klimawandel voraussichtlich noch verstärken werden. Von daher war es geboten, die Möglichkeiten zur **grundstücksbezogenen Versickerung** zu prüfen.

Eine Baugrunduntersuchung (E. Mücke, 04.03.2011) wurde über 8 Rammkernsondierungen durchgeführt. Danach stehen im Bereich der Baugrundstücke zunächst Aufschüttungen und Mutter-/Oberböden sowie folgend Sande und im „tieferen“ Untergrund teilweise Geschiebeeböden an. Die Aufschüttungen und Sande stellen ausreichend bis gut durchlässige Bodenarten dar. Geschiebeeböden sind dagegen als gering durchlässig einzustufen.

Im Ergebnis kann eine Versickerung aus geotechnischer Sicht vorgenommen werden. Da jedoch Grundwasserstände von 1,50 m und 2,80 m unter Gelände angetroffen wurden, kämen am ehesten flächige Versickerungssysteme (Mulden, Rigolen) in Frage. Diese wiederum wären auf den eher kleinen Grundstücken (ab etwa 450 qm) unterzubringen, was sowohl technisch schwierig als auch kostenmäßig aufwendig werden kann.

Von daher sollen die künftigen Grundstückeigentümer im Rahmen der Kaufverhandlungen vom Kommunalservice Itzehoe zugunsten einer freiwilligen Entscheidung für Versickerungsanlagen beraten werden. Ein entsprechender Hinweis soll im Grundstückskaufvertrag vorgesehen werden.

Die Beseitigung des **Hausmülls** erfolgt entsprechend der Kreissatzung.

2.9 Soziale Infrastruktur, Versorgung der Bevölkerung

Im Stadtteil Wellenkamp ist die erforderliche **soziale Infrastruktur** (Grundschule, Waldorfschule sowie Kindertagesstätten) vorhanden. Ansonsten liegen entsprechende Einrichtungen im übrigen Stadtgebiet von Itzehoe.

Die **Nahversorgung** des Quartiers ist über die im Stadtteil befindlichen Einzelhandelsbetriebe gesichert. Diese wird evt. noch durch Ansiedlung von Discounter und Frischmarkt im Bereich de-Vos-Straße ergänzt.

Dienstleistungsangebote (Bank, Friseur, Ärzte usw.) sind in etwa 1,5 km Entfernung im Ortskern von Wellenkamp anzutreffen.

Der angrenzende **Kinderspielplatz** Flintacker wurde unlängst neu gestaltet, ist gut ausgestattet und bietet Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen.

Für die **Naherholung** stehen u. a. die reizvollen Außenbereichsflächen mit Feldern und Wäldern (u. a. in der angrenzenden Gemeinde Heiligenstedtener Kamp) zur Verfügung. Des Weiteren können die großzügigen Grünflächen im weiter nördlich gelegenen Baugebiet in Wellenkamp (B-Pläne 68 u. 85) gut erreicht und genutzt werden.

3 Natur, Landschaft und Umweltbelange

3.1 Grünplanerische Belange

Bestand und Bewertung

Im gültigen Landschaftsplan von Itzehoe (1998) wird die Fläche als Siedlungsgebiet dargestellt. Zudem wird am nördlichen Rand (parallel der Fußwegverbindung zwischen Kamper Weg und Luchsberg) eine erhaltenswerte Baumreihe dargestellt.

Es handelt sich überwiegend um Freiflächen bestehender und ehemaliger Zeilenbauten mit zumeist intensiv gepflegten Rasenflächen. Diese Flächen sind struktur- und artenarm. Wertvoll sind einige große Einzelbäume, die tlw. am Rand und tlw. innerhalb der Rasenflächen wachsen. Straßenseitig sind als Grundstückseinfassung Reste ehemaliger Weißbuchenhecken zu erkennen.

Abgesehen von den Einzelgehölzen hat die Fläche einen geringen ökologischen Wert.

Im Baublock 5, südlich der Straße Flintacker befindet sich ein Drogeriemarkt und eine angrenzende Siedlungsbrache / Sukzessionsfläche. Die Fläche des Drogeriemarktes ist versiegelt, am Rand des dazugehörigen Stellplatzes wachsen einige Ziersträucher. Diese Fläche hat einen sehr geringen ökologischen Wert.

Bei der Sukzessionsfläche handelt es sich um eine ungenutzte Restfläche von ca. 1.000 m² im östlichen Bereich des Marktes. Sie ist mit einer Reihe Fichten bewachsen; am Rand zum Flintacker befindet sich eine erhaltenswerte Kiefer. Ansonsten ist die Fläche mit einzelnen Bäumen und überwiegend mit Gehölzaufwuchs von unterschiedlichen Baum- und Straucharten, darunter zahlreiche Ziersträucher, bestanden. Die Fläche ist vermüllt. Angesichts der geringen Größe und der intensiven umgebenden Nutzung ist von einem geringen ökologischen Wert auszugehen.

Schutzgegenstände: Bäume

Die Einzelbäume innerhalb der Grundstücksflächen sind zum Teil ortsbildprägend und schützenswert. Aufgrund ihrer Lage inmitten der Baufelder werden sie jedoch teilweise zugunsten Vermarkt- und Bebaubarkeit weichen müssen.

Beim Fällen ist die Richtlinie zum Schutz von Bäumen in Itzehoe zu beachten, die sich auf den Baumbestand von Grundstücken, die im Eigentum der Stadt Itzehoe sind und einen Stammumfang > 60 cm aufweisen, bezieht. Hiernach besteht die Verpflichtung bei den entsprechenden Bäumen einen Ersatzbaum gemäß der Richtlinie (Ersatzpflanzung eines standortgerechten Laubbaums, Mindeststammumfang 18 cm gemessen, in 1m Höhe, Handelsmaß 18/20) zu pflanzen.

Nach überschlägiger Ermittlung müssten in den von der Stadt zu veräußern den Grundstücken maximal 12 Bäume wegfallen. Im Gegenzug dazu ist vorgesehen, im Bereich der Straße Luchsberg 16 Bäume zu pflanzen. Die neu entstehenden Eigenheimgrundstücke mit ihren Gärten werden ihrerseits zu einer Durchgründung des Quartiers beitragen.

Schutzgegenstände: Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der relevanten europäischen Richtlinien (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-RL und Vogelschutzrichtlinie, VSchRL) sind im Rahmen der vorliegenden Planungen nach der aktuellen Rechtslage zu berücksichtigen. Es ist zu klären, inwieweit das Vorhaben zu Beeinträchtigungen relevanter Arten (-gruppen) und damit zu Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG führen kann. Der Prüfraum umfasst im Sinne des §44(5) BNatSchG derzeit nur die die europäisch streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-RL sowie alle europäischen Vogelarten.

Die Bäume, wie auch die Fläche mit einer Gehölzsukzession bieten Nist- und Ruheplätze für europäische Vogelarten. Durch die umgebende intensive Siedlungsnutzung ist allerdings nur mit häufig vorkommenden Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen. In den efeubewachsenen Pappeln könnten sich auch Baumhöhlen befinden. Aus den allgemein zugänglichen Quellen gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Vogelarten. Bei den übrigen Bäumen wurden bei einer Ortsbegehung im Winter nach Augenschein keine Hinweise auf Nisthöhlen festgestellt. Innerhalb des verdichteten Siedlungsbereiches ist mit Allerweltsarten zu rechnen, die auch in den umgebenden Gärten und Grünstrukturen vorkommen. Da Großbäume im Siedlungsgebiet nur begrenzt vorkommen, werden für eine nachhaltige Sicherung des Habitatangebots Ersatzbäume im Siedlungsbereich in Form von Straßenbäumen gepflanzt und dauerhaft gesichert. Um Konflikte mit dem Artenschutz zu vermeiden sollten Gehölzrodungen von Großbäumen nur in den Wintermonaten zwischen November und März erfolgen, Baufeldräumungen mit Gehölzrodungen sollten außerhalb der Brutzeiten (März bis Ende August) erfolgen.

Die ökologische verarmte Biotopstruktur des Gebietes schließt die meisten relevanten Arten nach Anhang IV der FFH-RL aus. Fledermäuse haben allerdings des öfteren Habitate in der Außenhaut von Flachdachgebäuden. Deshalb ist vor Abriss des Drogeriemarktgebäudes sicherzustellen, dass in dem Gebäude keine Fledermausquartiere befinden. Um Rechtssicherheit zu erlangen, wird empfohlen, die Gebäude vor dem Abriss von einem Fachgutachter auf das Vorkommen dieser Artengruppen kartieren zu lassen.

Grünplanung

Östlich des Verdichtungsgebietes zwischen den Zeilenbauten am Luchsberg und der Einzelhausbebauung am Kremper Weg ist ein Anpflanzstreifen vorgesehen. Hier ist die Pflanzung einer Hainbuchenhecke zu empfehlen, um bestehende und ehemalige Strukturen aufzugreifen.

Für die zu pflanzenden Straßenbäume (geplant 16 Bäume) werden schmalkronige Laubbaumarten empfohlen. Die Straßenbaumreihe sollte auch außerhalb des Geltungsbereichs zum gegebenen Zeitpunkt fortgesetzt werden.

Die schützenswerten Bäume am Verbindungsweg zum Kamper Weg werden zum Erhalt festgesetzt.

Durch die Nachverdichtung / Wiedernutzbarmachung von Flächen, wird vom Grundsatz her schonend mit der Ressource Boden und Landschaft umgegangen. Daher ist diese Maßnahme insgesamt zu begrüßen.

3.2 **Sonstige Umweltbelange, Immissionsschutz**

Hinsichtlich möglicher **Bodenbelastungen** in dem besiedelten Gebiet bestehen keinerlei Hinweise und damit kein Untersuchungsbedarf.

Aus dem bestehenden Straßennetz resultieren **Verkehrslärmimmissionen**. Insbesondere der Kamper Weg ist als südwestliche Ortseinfahrtsstraße stark frequentiert. Im Masterplan Verkehr (*Quelle: Endbericht Juni 2010*) werden für diesen Abschnitt vom Kamper Weg Kfz-Querschnittsbelegungen von 8.000 Fahrzeugen genannt. Im Vergleich dazu hat die Lehmwoldstraße eine Belegung von 6.700, der Kamper Weg zwischen Sanddeich und Alsenskamp hingegen 12.000 Fahrzeugen.

Auch wenn es vielerorts im Stadtgebiet sehr viel höhere Verkehrsbelegungen gibt, liegt aufgrund des vorhandenen dtv-Wertes eine Vorbelastung des Quartiers durch Verkehrslärm nahe. Dies ist jedoch bei Innenentwicklungsplanungen der Regelfall.

Aus folgenden Gründen wird es in der Abwägung dennoch für verträglich gehalten, den Baublock 1 zugunsten einer geringfügigen Nachverdichtung auch weiterhin als reines Wohngebiet (WR) auszuweisen:

- Lage des Baublocks 1 nicht unmittelbar angrenzend an den Kamper Weg, sondern ca. 60 m entfernt
- Vorhandensein der straßenbegleitenden Bebauung Kamper Weg 135 bis 143, die mit ihren Haupt und Nebengebäuden eine nicht unerhebliche Abschirmwirkung hat und als Puffer wirkt,
- Festsetzung einer max. eingeschossigen Bauweise, und
- Möglichkeit der individuellen Grundrissgestaltung mit Orientierung der Schlafräume zur straßenabgewandten Seite nach Osten (geplant sind Eigenheime, keine Mietwohnungen).

Alternativ könnte theoretisch eine Herabstufung der bisherigen WR-Fläche in ein weniger schutzwürdiges allgemeines Wohngebiet (WA) vorgenommen werden. Dies wäre allerdings lediglich Etikettenschwindel. Die angestrebte rückwärtige, blockinnere Bebauung soll dem Wohnen dienen und nicht - wegen verkehrsimmissionsbedingt eingeschränkter Schutzwürdigkeit - auch Läden, Kneipen oder nicht-störende Handwerksbetriebe aufnehmen können.

Unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren findet derzeit die gesetzlich vorgeschriebene kommunale Lärminderungsplanung. In dieser gesamtstädtischen Fachuntersuchung werden die Möglichkeiten zur Verkehrslärminderung ermittelt und soweit wie möglich festgelegt.

Nach jüngsten stadteigenen Messungen (*Quelle: Radarmessung der Tiefbauabteilung, Juni 2011*) in Vorbereitung auf Stufe 2 der Lärminderungsplanung wurden ca. 7.000 Fahrzeug pro Tag ermittelt, womit dieser Straßenabschnitt unterhalb des Schwellenwerts für die Kartierungsnotwendigkeit liegt.

In der städtebaulichen Gesamtbilanz ist durch Planungen wie die vorliegende trotz der unvermeidbaren innenstadttypischen Immissionslage insgesamt mit einer Verbesserung zu rechnen, da zusätzliche Wohnbauplätze innerstädt-

tisch, anstatt in Stadtrand- oder gar Außenbereichslagen geschaffen werden. Letztere könnten zwar „ruhigere Wohngebiete“ ergeben, erhöhen jedoch gleichzeitig die Verkehrs- und sonstige Umweltproblematik.

Des Weiteren stellt die Nutzung auf dem angrenzenden, immissionsschutzrechtlich und bauaufsichtlich genehmigten **Schießstand** der Schützengilde Wellenkamp einen potenziellen Konflikt mit der Wohnbebauung dar. Die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit der Anlage wurde am 11.05.2011 gemeinsam mit dem Landesamt (LLUR) mittels einer Lärmmessung bei laufendem Schießtraining überprüft. Die protokollierten Ergebnisse belegen, dass die hierbei ermittelte maßgebliche Spitzenbelastung mehr als 10 dB (A) unter dem für das angrenzende Wohngebiet max. zulässigen Spitzenpegel liegt und damit keine Unverträglichkeit zu vermuten ist. Ein Schießen bei Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) würde hingegen den erlaubten Richtwert für ein WA-Gebiet überschreiten. Ein Nachtbetrieb auf nur der teilweise baulich geschlossenen 50m Außenbahn findet allerdings weder statt noch ist er erlaubt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass in der bestehenden Situation (genehmigter Schießstand, über B-Plan festgesetzte Wohngebiete) ohnehin bereits schon heute das Rücksichtnahmegebot gem. § 50 BImSchG greift und bei evtl. nachgewiesenen Richtwertüberschreitungen die emittierende Nutzung einzuschränken wäre. Sachgerechte Lösungen könnten somit „im Falle des Falles“ über immissionsschutzrechtliche Verfahren herbeigeführt werden. Vorsorgender Immissionsschutz ist hingegen nicht möglich, da beide Nutzungen Bestandschutz genießen. Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung Nr. 146 führt weder inhaltlich noch räumlich zu einer Veränderung/Neuerung oder gar Verschlechterung.

Im Übrigen werden sich Schallimmissionen in dem allgemein üblichen und verträglichen Rahmen halten (Anwohnerverkehre, „Wohngeräusche“, Kinderspielplatzgeräusche etc.). Gleiches gilt für **andere denkbare Immissionen** (Gerüche, Erschütterungen).

3.3 Umweltbericht

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt, wird von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Ebenso ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

4 Flächen und Wohneinheiten

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,4 ha und umfasst folgende Flächenanteile:

	Grundnutzung	Fläche	Prozent
1.	Reines Wohngebiet (WR) Baublöcke 1 - 2	6.970 qm	86 %
2.	Allgemeines Wohngebiet (WA) Baublöcke 3 bis 5	13.625 qm	
3.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenanteile Luchsberg, Wolterskamp, Flintacker	3.059 qm	
4.	Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	208 qm	

	Anliegerweg Flintacker - Luchsberg		
5.	Öffentliche Verkehrsfläche Rad- und Fußweg Kamper Weg - Luchsberg	147 qm	14 %
	Gesamt	24.009 qm	100 %

Städtische Flächen:

Durch die Überplanung werden die Voraussetzungen für die Veräußerung von ca. 9.524 qm städtischer Grundstücksfläche (Baublöcke 1, 3 und 4) für etwa 16 bis 17 Wohnbaugrundstücke geschaffen. Je nach gewähltem Haustyp könnten etwa 16 - 35 Wohneinheiten in Form von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern entstehen.

Baublock 1 mit dem einseitigen neuen Erschließungsstichweg für 4 Grundstücke sollte über einen Erschließungsträger umgesetzt werden.

Private Flächen:

Die Flächen im Baublock 5 befinden komplett in Privateigentum. Auf dem ca. 1.500 qm großen Grundstück Flintacker 1 könnten statt des evt. abgängigen kleinen Einzelhandelsbetriebes drei Grundstücke gebildet werden. Je nach Haustyp könnten hier ca. 3 bis 18 Wohneinheiten entstehen. Auf der unbebauten Teilfläche des Grundstücks Bornkamp 1 – 3 könnten zwei weitere Wohngrundstücke mit je ca. 500 qm Grundstücksfläche entstehen.

Insgesamt:

Zusammengenommen ergeben sich Potenziale für 20 – 25 Wohngrundstücke, die mit nachfragegerechten Wohnimmobilien bebaut werden können.

5 Gestaltungskonzept

Zur Visualisierung der Planung wurde auf Grundlage eines bislang unverbindlichen Parzellierungsvorschlags ein Gestaltungskonzept erarbeitet.



Unverbindlicher Gestaltungsplan mit Parzellierungsvorschlag



Perspektive einer möglichen neuen Entwicklung

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Etwa **830 qm** bisheriger öffentlicher Verkehrsfläche werden nicht mehr benötigt und bei Veräußerung der städtischen Flächen den entsprechenden Grundstücken zugeschlagen.

Alle Grundstücksflächen, die für die Ergänzungen/Umbauten von öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich werden, sind bereits im städtischen Eigentum. Grunderwerb ist nicht erforderlich

Des Weiteren sind die städtischen Flächen vor Veräußerung durch Entfernen von Versiegelungen, Hecken, Rückbau bisheriger Verkehrsflächen und Fällen von Einzelbäumen vorzubereiten.

Im Baufeld 4 liegt eine 106 qm große private Grundstückparzelle, die mit drei Fertiggaragen bebaut ist. Die Fertiggaragen stellen im Hinblick auf die künftige Neubebauung sowohl optisch als auch funktional einen „Störfaktor“ dar. Um attraktive und gut geschnittene Grundstücke zu erhalten sollen die Garagen in Abstimmung mit den Eigentümern an einen anderen Standort verlagert werden.

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Wesentlich zum Gelingen des Projekts wird eine angemessene und innovative Vermarktungsstrategie sein.

7 Finanzielle Auswirkungen

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt hausintern durch die Stadtplanungsabteilung. Für externe Fachbeiträge bzw. Grundlagenermittlungen (topographisches Aufmaß, Baugrunduntersuchungen) wurden Mittel in Höhe von ca. 3.500,- Euro aufgewendet.

Für Entmietung und Rückbau des letzten Wohnblocks Wolterskamp 5 – 7 wurden von der GVI/Grundstücksverwaltung 70.000 € veranschlagt. Diese Mittel stehen im Ergebnishaushalt 2011 zur Verfügung.

Für die Erschließung und Baureifmachung des neuen Baugebiets wurden seitens der Fachabteilungen folgende **Kosten** grob geschätzt:

Nr.	Maßnahme	Ca. Kosten in €
1	Umgestaltung Luchsberg (neue Asphaltdecke, Straßenbäume, Parkplätze, Verengung, Erneuerung der Beleuchtung etc. einschl. der Maßnahmen im Einmündungsbereich Wolterskamp)	100.000,-
2	Herstellung Erschließungsstichweg im Baublock 1 (privat)	120.000,-
3	Umgestaltung Anliegerstraße Flintacker – Luchsberg (Rückbau, neue Asphaltdecke, Entsorgungsleitungen, Beleuchtung) einschl. 50 % der Kosten für RW Leitung (13.000,- €)	37.000,-
4	Ingenieurkosten Straßenbau	16.000,-
5	Evt. Kosten für Ergänzung SW Leitung im Wolterskamp	60.000,-
6	Grundstücksfreimachung (Rückbau von Pflasterungen, Verkehrsflächen, Roudungen, Garagenversetzen)	40.000,-
	Gesamt (inkl. Pos. 5)	373.000,-

Zur **Refinanzierung** dieser Maßnahme bieten sich die Einnahmen aus den Grundstückverkäufen an.

Bei ca. 0,95 ha zu veräußerndem Bauland und den gebietstypischen Grundstückspreisen ergäbe sich ein Grundstücksverkaufserlös von ca. 500.000,- bis 550.000,- €. Nach Abzug der geschätzten Kosten könnte demnach ein Gewinn aus den Verkaufserlösen erzielt werden.

Doch neben dem reinen Verkaufsgewinn wird das Projekt viele andere positive Auswirkungen haben und der Stadt einen großen, jedoch kaum monetarisierbaren Nutzen bringen.

Hierbei zu nennen wäre u. a.

- Gewinnung von Neubürgerinnen bzw. Erhalt der Einwohnerschaft in Itzehoe mit Auswirkungen auf Grund- und Einkommenssteuer, Kaufkraft usw.
- Auslastung bestehender sozialer und technischer Infrastruktur,
- Örtliche Investitionen durch Wohnungsbau,
- Einnahmen aus Energiebedarf,
- Förderung der sozialen und urbanen Qualität,
- Verbesserung von Umweltqualität, und
- Ressourcenschutz

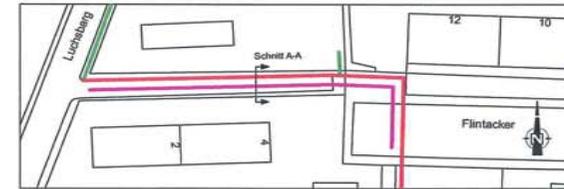
Es bleibt zu berücksichtigen, dass es sich bei diesem Projekt vordringlich um eine **Maßnahme der aktiven Stadt- bzw. Quartiersentwicklung** und erst in zweiter Linie als Einnahmequelle handelt.

**Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB
Itzehoe, den 19.10.2011**

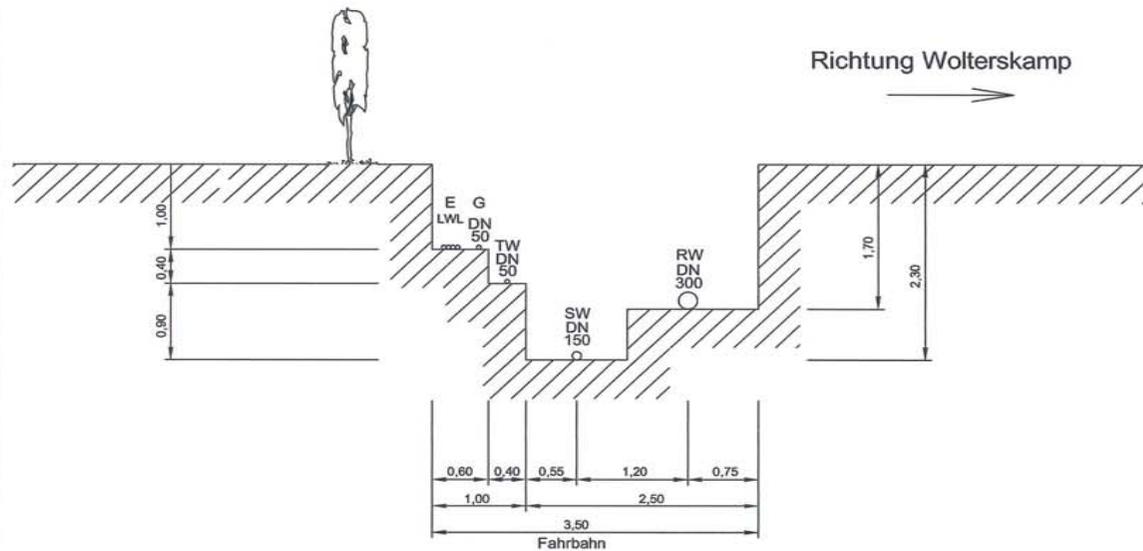
gez.
Dr. Andreas Koeppen
Bürgermeister

Anlagen

Schnitte zur Anordnung der Ver- und Entsorgungsanlagen



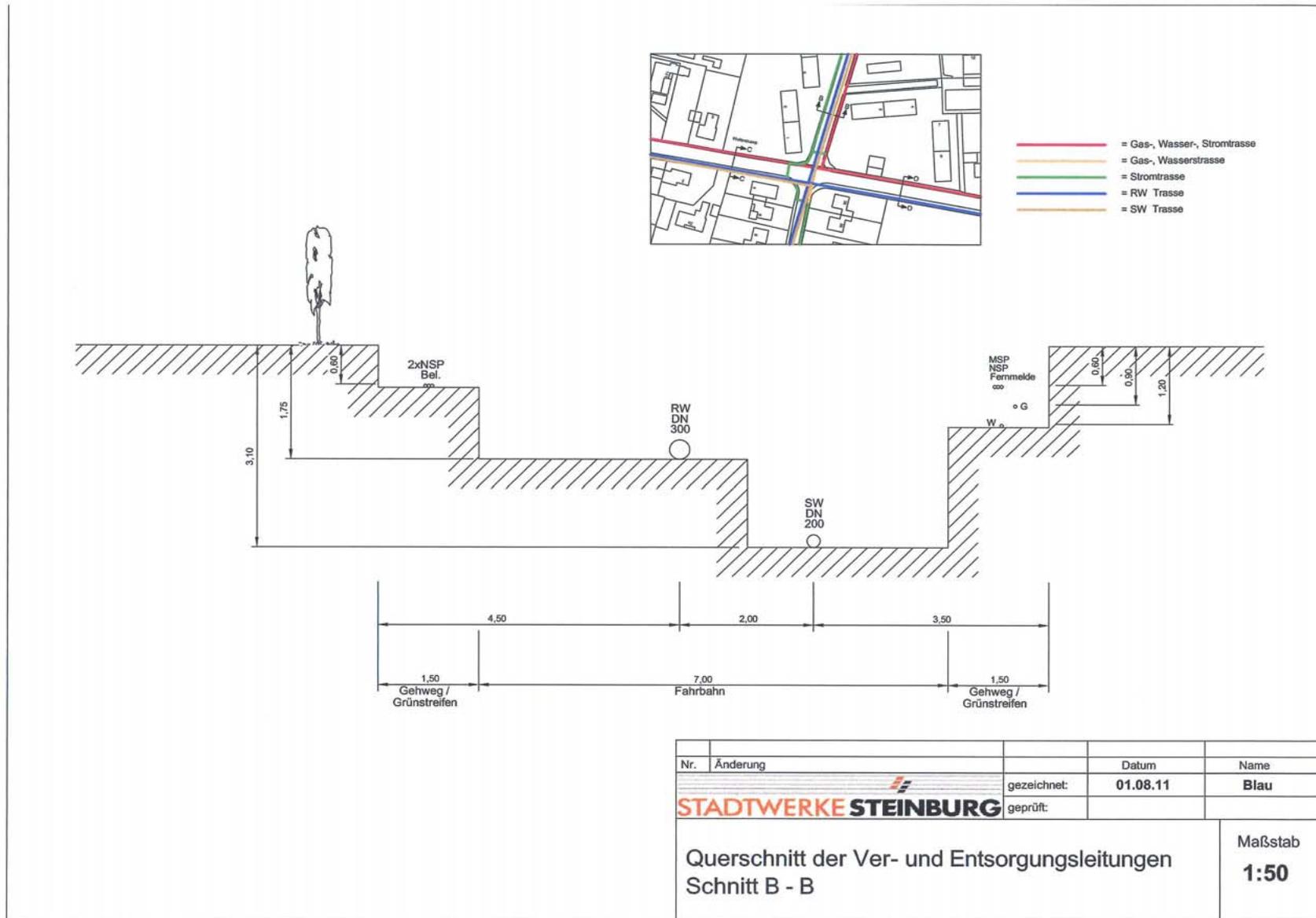
- = Gas-, Wasser-, Stromtrasse
 - = Stromtrasse
 - = RW + SW Trasse
- auf der gesamten Strecke werden 2 HD-PE-Rohre DN 50 mitverlegt

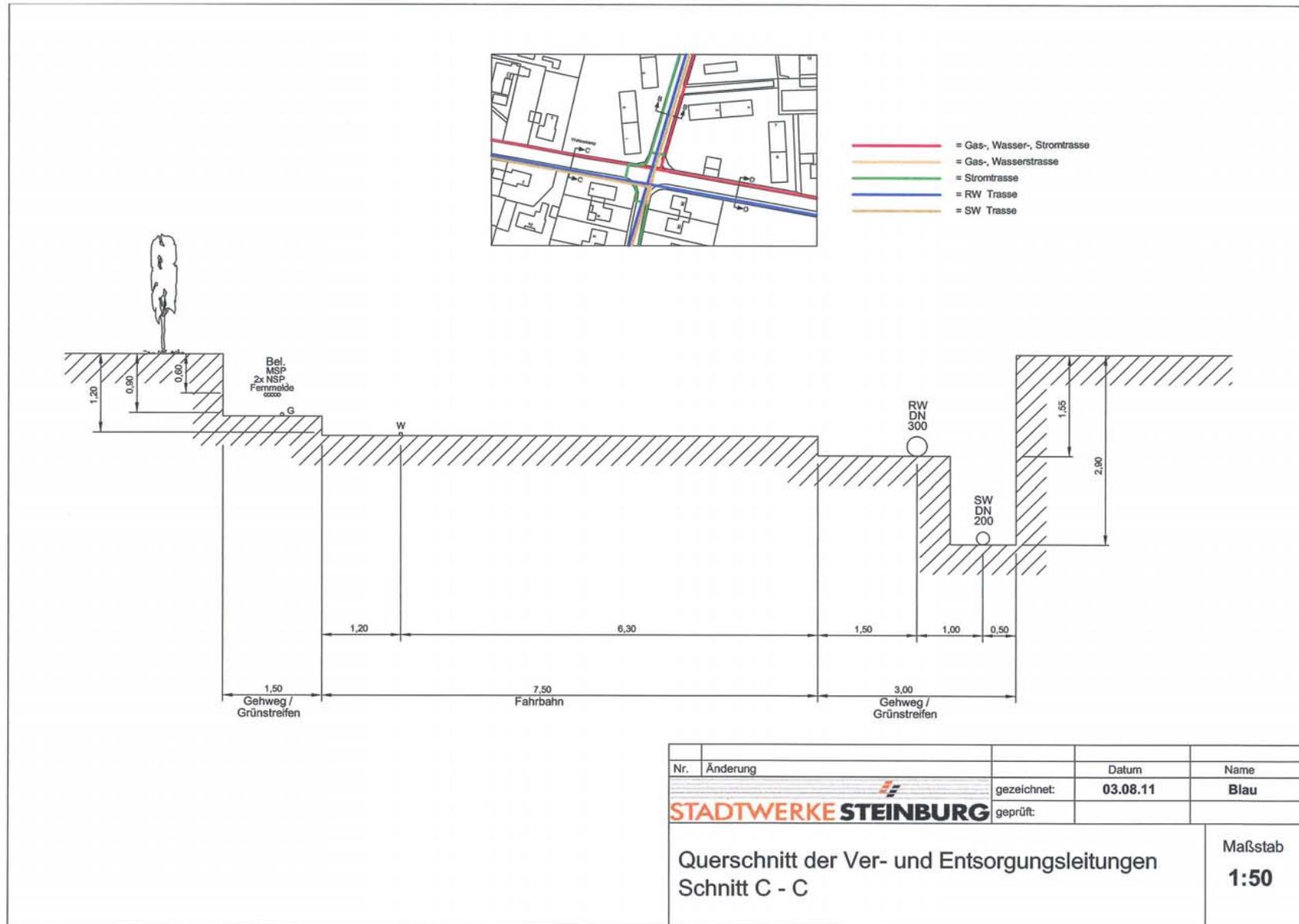


Richtung Wolterskamp



Nr.	Änderung	Datum	Name
		gezeichnet: 25.07.11	Blau
		geprüft:	
STADTWERKE STEINBURG			Maßstab 1:50
Querschnitt der Ver- und Entsorgungsleitungen Schnitt A - A Verbindungsweg Flintacker - Luchsberg			





S:\Zeichnungen\Stadentwässerung\Planung_2011\B-Plan_146\B-Plan_146_Luchsberg_Wolterskamp_Schnitt C-C.dwg

