

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Itzehoe

Gebiet Edendorf - Südost

I. Begründung

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung vom 25. Februar 1964 grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen dem Hackstruck und der Alte Landstrasse, das früher zur Gemeinde Edendorf gehörte, beschlossen. Der Grund hierfür war der, daß im übrigen Stadtgebiet keine grösseren zusammenhängenden Baulandflächen mehr zur Verfügung standen. Die Absicht, grössere bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen der Gemeinde Edendorf einer Bebauung zuzuführen, war ohnehin mit ein Hauptgrund für deren Eingemeindung nach Itzehoe.

II. Entwicklung des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan, der gemäß §§ 8, 9 des BBauG vom 23. Juni 1960 aufgestellt worden ist, ist in technischer Hinsicht aus der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Itzehoe entwickelt worden.

III. Das Bebauungsplangebiet

liegt im Stadtteil Itzehoe-Edendorf. Im Westen wird es von der Eisenbahnstrecke Itzehoe-Wrist, von einigen Grundstücken des Holtweges und vom Hackstruck begrenzt. Im Osten bilden die Alte Landstraße sowie Erwerbs- und Dauerkleingärten die Begrenzung. Nördlich schließt sich das Neubaugebiet Edendorf-Nordost (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32) an. Eine Grünzone, durch die später evtl. die nördliche Umgehungsstrasse geführt wird, trennt im Süden das Planungsgebiet von dem Stadtteil Tegelhörn.

IV. Städtebauliche Maßnahmen

Die bauliche Ausnutzung des Planungsbereiches wurde unter Berücksichtigung der Baulandknappheit und der hohen Bodenpreise so festgesetzt, daß trotz locker gehaltener Anordnungen der baulichen Anlagen sowie ausreichender Bemessung der Verkehrsflächen insgesamt gesehen eine zufriedenstellende Wirtschaftlichkeit erreicht wird.

Als Wohnsammelstrasse dient eine an die Alte Landstrasse angebundene Ringstrasse. Die Bauflächen werden durch zusätzliche Wohnstrassen erschlossen, die von dieser abzweigen. Im Anschluß an die nach Süden abzweigende Straße (im Plan als Straße C bezeichnet) kann später bei Bedarf eine Verbindungsstrasse, die am geplanten Krankenhaus vorbeiführt, zur Edendorfer-Straße, geschaffen werden. Hierzu ist jedoch zu gegebener Zeit ein besonderes Planverfahren erforderlich.

Der vorhandene von Norden nach Süden verlaufende Feldweg wird als Fuß- und Radweg (Wanderweg) beibehalten. Ein neu anzulegender Fuß- und Radweg (Wanderweg) wird in Ost-Westrichtung, von der Eisenbahnstrecke Itzehoe Wrist zur Alte Landstrasse geführt und stellt damit die Verbindung zu den Twietbergen her (Landschaftsschutzgebiet). Die Bebauung ist mit eingeschossigen Eigenheimen, zweigeschossigen Reihenhäusern als Eigenheime oder Mietwohnungen sowie drei-, vier- und neugeschossigen Mietwohnungsbauten vorgesehen. Anstelle von Mietwohnungen können selbstverständlich auch Eigentumswohnungen geschaffen werden. Während die Hochhäuser in der Mitte des Planungsgebietes an der höchsten Stelle als städtebauliche Dominanten errichtet werden, bilden die eingeschossigen Bauten die Randbebauung nach Süden und Westen. Die Masse der Baukörper bilden die übrigen Geschossbauten. Sie nehmen, wie die Planzeichnung veranschaulicht, den größten Raum in Anspruch. Die eingeschossigen Bauten sind in halboffener und geschlossener Bauweise zumeist als Doppel- oder Kettenhäuser zu errichten. Zum Teil bilden bei der halboffenen Bauweise die im einseitigen Bauwuch zulässigen Garagen die Verbindung von Haus zu Haus, wodurch auch hier das Bild einer geschlossenen Kette entstehen wird.

Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Läden usw. sind im allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Hochhäuser auf den für eingeschossige Bauten ausgewiesenen Flächen zu erstellen. Für weitere Gemeinschaftseinrichtungen wie Kinderspielplätze und kirchliche Anlagen sind entsprechende Flächen festgesetzt worden. Es ist vorgesehen, je ein evangelisches und katholisches Gemeindezentrum mit Kindertagesstätten einzurichten. Mit dem Bau einer Schule wird im nahegelegenen alten Dorf Edendorf in Kürze begonnen.

Die Nettobaufläche des Planungsgebietes hat eine Größe von rd. 22,7 ha. Es sind Bauflächen für

- 65 eingeschossige Eigenheime,
- 180 zweigeschossige Eigenheime oder Mietwohnungen in Form von Reihenhäusern,
- 470 Mietwohnungen in drei- und viergeschossigen Bauten sowie
- 135 Mietwohnungen in 3 Hochhäusern (neugeschossig)

ausgewiesen. Insgesamt ergibt das 850 Wohnungseinheiten mit ca. 2600 Einwohnern. Die Wohndichte wird etwa 110 Einwohner je ha Nettobauland betragen.

Auf den für den ruhenden Verkehr ausgewiesenen Flächen können insgesamt 510 Garagen errichtet und 100 Stellplätze angelegt werden.

Im öffentlichen Verkehrsraum sind Flächen für 180 Parkplätze festgesetzt worden. Die öffentlichen Verkehrsflächen, zu denen die Straßen, Parkplätze und Wanderwege gehören, haben eine Flächenausdehnung von rd. 5,4 ha.

Im Westen wird das Planungsgebiet durch eine Dauerkleingartenanlage von der Bahnstrecke Itzehoe-Wrist abgeschirmt. Der südliche Teil des Planungsgebietes ist ebenfalls als Dauerkleingarten ausgewiesen; hier jedoch, weil das Gelände stark abfällt und somit nicht ohne große Aufwendungen bebaubar ist. Die Gesamtgröße der Dauerkleingartenfläche beträgt ca. 3,9 ha.

Ferner sind Kinderspielplätze und ein Bolzplatz mit einer Gesamtgröße von rd. 1,2 ha vorgesehen. (7 Kinderspielplätze) Die vorhandenen Knicks wurden weitgehendst als Grenzen beibehalten. Sie sind zu erhalten und wo erforderlich, durch Neuanpflanzungen zu verbessern bzw. zu verdichten.

V. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

a) Geländeabtretung zur Herstellung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen von den Flurstücken:

1. Eigentümer: Dammann, Hans
Flurstück 112/1 = ca. 1.900,-- qm
2. Eigentümer: Stahl, Emil
Flurstück 115 = ca. 2.000,-- qm
3. Eigentümer: Semmler, Wilhelm
Flurstück 125/1 = ca. 50,-- qm

b) Geländeabtretung für Bauzwecke von den Flurstücken:

1. Eigentümer: Dammann, Hans
Flurstück 112/1 = ca. 11.500,-- qm
Flurstück 113/1 = ca. 250,-- qm
2. Eigentümer: Stahl, Emil
Flurstück 114 = ca. 450,-- qm
Flurstück 115 = ca. 19.650,-- qm

c) Geländeabtretung für Flächen zur Beseitigung von Abwasser (Regenauffangbecken).

1. Eigentümer: Stahl, Emil
Flurstück 114 = ca. 1.900,-- qm

d) Geländeabtretung für die Abtretung von Dauerkleingartenanlagen von den Flurstücken:

1. Eigentümer: Dammann, Hans
Flurstück 112/1 = ca. 8.300,-- qm
Flurstück 113/1 = ca. 8.300,-- qm
2. Eigentümer: Stahl, Emil
Flurstück 115 = ca. 1.200,-- qm
Flurstück 114 = ca. 8.200,-- qm
3. Eigentümer: Wohnungsbau Karl Krogmann KG
Flurstück 88/8 = 537,-- qm .

Für die unter a), b), c) und d) aufgeführten Flächen steht der Stadt Itzehoe gemäß § 24 BBauG das Vorkaufsrecht zu. Falls ein Erwerb dieser Flächen nicht im Wege freiwilliger Vereinbarungen möglich ist, wird gemäß §§ 85 ff BBauG die Enteignung vorgesehen.

Die übrigen zum Planungsgebiet gehörenden Flurstücke sind entweder Eigentum der Stadt Itzehoe oder Eigentum eines Wohnungsbauträgers. Maßnahmen zur Ordnung des Grund- und Bodens sind also nicht erforderlich.

VI. Kosten

Die Kosten der Erschließung, wie Grunderwerb, Straßenausbau, Beleuchtung und Kanalausbau werden nach überschläglicher Ermittlung insgesamt ca. 3,15 Millionen DM betragen.

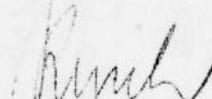
Für den Erwerb der Dauerkleingartenflächen ist mit einer Summe von rd. 200.000,-- DM zu rechnen.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 6 BBauG.
Itzehoe, den 27. Juli 1966

Der Magistrat

Bürgermeister

Stadtbauamt


Baurat