

B e g r ü n d u n g

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 - Gebiet Tegelhörn-West -

Begründung:

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 1.6.1976 grundsätzlich beschlossen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 für ein Teilgebiet zwischen Danziger Straße und Königsberger Allee zu ändern. Die ca. 8.000 qm große städtische Fläche ist bislang als Spielwiese festgesetzt, aber nicht ausgebaut. Zur Zeit ist das Gelände unbenutzbar, da es unterschiedlich hoch mit Abraumboden aufgefüllt wurde.

Nunmehr sollen von der Gesamtfläche etwa 2.900 qm als öffentlicher Kinderspielplatz ausgebaut werden. Die restliche Fläche wird als WR-Gebiet zum Bau von 11 Gartenhofhäusern ausgewiesen, da für diese Wohnform ein besonderer Bedarf besteht.

Entwicklung des Planes

Die vorliegende Bebauungsplanänderung, die gemäß §§ 8, 9 BBauG aufgestellt worden ist, wurde aus der 23. Änderung des durch Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 19.9.1967 genehmigten Flächennutzungsplanes entwickelt.

Das Bebauungsplangebiet

liegt im Nordwesten des Stadtteiles Tegelhörn. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird im Norden von der Königsberger Allee, im Süden von der Danziger Straße, im Westen von den Baugrundstücken der Tilsiter Straße und im Osten von den Baugrundstücken der des Allensteiner Weges begrenzt. Die einzelnen Grundstücke sind mit ihren Kataster- und Grundbuchbezeichnungen im Eigentümergebietverzeichnis aufgeführt.

Städtebauliche Maßnahmen

Das Gelände ist durch Planieren auf die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen zu bringen. Wegen der vorhandenen 60 kV-Freileitung sind nur relativ geringe Gebäudehöhen zulässig. Aus diesem Zwangspunkt und der vorhandenen Nachfrage nach kleinen Baugrundstücken bot sich eine Bebauung mit eingeschossigen Gartenhofhäusern an. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 250 und 460 qm. Es wird von § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch gemacht und die GFZ mit 0,50 bzw. 0,60 festgesetzt. Um einen ungestörten Innenraum zu erhalten, liegen die Garagen und Parkplätze an der Königsberger Allee. Die Erschließungsflächen im Innenbereich dürfen nur in Notfällen (Krankswagen, Feuerwehr) befahren werden.

Der geplante Spielplatz wird an seinen Außenseiten durch bepflanzte Lärmschutzwälle eingefasst, da er von WR-Gebieten umschlossen ist.

Für die geplanten 11 Eigenheime ist eine Erweiterung der vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen nicht notwendig.

Durch Anschluß an das städtische Versorgungsnetz in der Königsberger Allee wird das Baugebiet mit Wasser, Strom und Gas versorgt. Der Anschluß an die Abwasserkanalisation ist ebenfalls möglich.

Die Müllbeseitigung erfolgt über einen Großraumbehälter an der Südseite des Parkplatzes.

Wegen der geringen Gebäudehöhen sind Abgasimmissionen in den Gartenhöfen zu befürchten. Die Gebäudebeheizung sollte deshalb mit Erdgas erfolgen.

Bodenordnende Maßnahmen

sind nicht notwendig, da alle Grundstücke der Stadt Itzehoe gehören.

Kosten

Nach überschläglichen Ermittlungen werden der Stadt durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

1. Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§ 128 in Verbindung mit § 40 BBauG)

Für Freilegung,
Herstellung der Höhenlage nach B-Plan,
Ausbau der Fahrbahn,
Parkplätze,
Gehwege,
Straßenbeleuchtung,
Straßenentwässerung,
Anlage des Grüns in den Verkehrsflächen

rd. 130.000,-- DM

Hier von hat die Stadt Itzehoe gemäß § 129 Abs. 1 BBauG mindestens 10% zu tragen (13.000,-- DM).

2. Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

2.1 die Kosten für Vollkanalisation

mit rd. 33.000,-- DM.

Davon werden rd. 14.000,-- DM nach den Vorschriften der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung wieder vereinnahmt.

2.2 die Kosten für die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas

mit rd. 30.000,-- DM.

Davon werden rd. 20.000,-- DM als Baukostenzuschüsse wieder vereinnahmt.

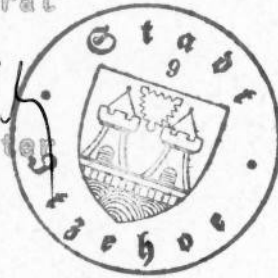
3. Kosten für die Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes einschließlich Herstellen des Lärmschutzwalles und Aufstellen von Geräten mit

rd. 40.000,-- DM.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BBauG
Itzehoe, den 23. November 1976

Der Magistrat

Bürgermeister



Stadtbauamt

Städt. Baudirektor