

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Gebiet Edendorf-Südost

1. Verfahrensablauf

Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist das Bundesbaugesetz (BBauG) bzw. das Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß der Ratsversammlung vom 21.09.84 eingeleitet.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG/§ 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer Bürgerversammlung am 27.02.85 stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland stellt für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Dauerkleingärten" und "Bolzplatz" dar.

Da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird parallel zu diesem Bauleitplanverfahren eine 8. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes Itzehoe und Umland durchgeführt. Hierzu wurde am 21.09.84 von der Ratsversammlung der Stadt Itzehoe ein entsprechender Beschluß gefaßt.

3. Anlaß der Planung

Bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 sind östlich der seinerzeit noch vorhandenen Bahnlinie Itzehoe - Wrist Grünflächen zur Abschirmung der sich weiter östlich anschließenden Wohnbebauung vor den Immissionen des Eisenbahnverkehrs festgesetzt worden.

Diese Grünflächen sind teilweise als Dauerkleingartenanlage und teilweise als Bolzplatz festgesetzt. Mit der Aufhebung der Eisenbahnstrecke wurde es möglich, den Bebauungsplan Nr. 66 aufzustellen und im Bebauungsplan Nr. 33 auf das Schutzgrün zu verzichten.

4. Angaben zum Bestand

Die "Fläche für Dauerkleingärten" liegt seit ihrer Ausweisung im März 1967 im Bebauungsplan Nr. 33 brach. Nach Auskunft des Kleingartenvereins Itzehoe ist diese Fläche für eine sinnvolle Nutzung zu klein. Ferner erscheint es nach jüngster Rechtsprechung kaum noch möglich zu sein, einen Bolzplatz in Nachbarschaft reiner Wohnbebauung anzulegen.

Nach § 3 des Kinderspielplatzgesetzes sind etwa 5 % der Nettowohnfläche als Spielplatzfläche auszuweisen. Die Nettowohnfläche beträgt im Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 ca. 64.000 qm; das ergäbe eine Spiel-

platzfläche von 3.200 qm. Tatsächlich sind 8.058 qm Spielplatzfläche, schon abzüglich der vorerwähnten Bolzplatzfläche, angelegt worden. Zusätzlich befindet sich in zulässiger Entfernung ein neuer Fußballplatz, der zum Bolzen freigegeben ist.

5. Geltungsbereich

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird wie folgt umgrenzt:

im Norden durch den Wanderweg "Osterloh",

im Westen durch die Wohnbebauung "Holtweg" (Bebauungsplan Nr. 66),

im Süden durch die Grundstücke Holtweg Nr. 58, Flurstück 37/5, und Conrad-Röntgen-Straße Nr. 60, Flurstück 40/78, und

im Osten durch die Grenze der Reihenhausgrundstücke Conrad-Röntgen-Straße Nr. 38 bis 58.

6. Planinhalt

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Es können drei eingeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Die Wahl zwischen Sattel- und Walmdach ist freigestellt; die Dachneigung liegt zwischen 28° und 38°.

Für die Wohngebäude kann der Farbton der Außenhaut frei gewählt werden. Als Material ist ein Verblendstein vorzusehen. Die dazugehörigen Garagen haben sich im Farbton und Material den Wohngebäuden anzupassen.

Die Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Grünstreifen untergebracht.

Der an der Westgrenze der Baugrundstücke verlaufende bewachsene Erdwall ist zu erhalten.

Ein 3,0 m breiter Schutzgrünstreifen ist an der Ostseite des Verfahrensgebietes festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zwischen dem neuen Erschließungsweg und der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Reihenhäuser Conrad-Röntgen-Straße 38 bis 58 zu erhalten.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Erschließung der Baugrundstücke soll über den vorhandenen Wohnweg A erfolgen, an dessen Ende ein Wendehammer für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge geplant ist.

Von der Nordseite dieses Wendeplatzes, der einen Durchmesser von 16 m haben soll, zweigt eine 3,25 m breite Zufahrt B ab, von der die Baugrundstücke erschlossen werden.

Der vorhandene Erschließungsweg wird westlich des Wendeplatzes als Fuß- und Radweg auf 3,50 m Breite reduziert und bis an den Holtweg geführt.

Für die Grundstücke 1 und 2 ist an der Nordostecke des Wendehammers eine Privatfläche für eine Müllbox festgesetzt. Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt durch die Stadt Itzehoe, der diese Aufgabe durch Satzung des Kreises Steinburg übertragen worden ist.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom wird durch Anschluß an das städt. Netz sichergestellt.

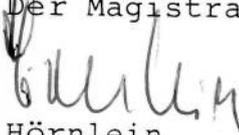
8. Bodenordnende Maßnahmen

Das Flurstück 40/419 ist im Besitz der "Neuen Heimat". Für die Herstellung der Verkehrsfläche ist aus diesem Flurstück eine Fläche von ca. 340 qm an die Stadt Itzehoe abzutreten. Für diese Fläche steht der Stadt Itzehoe gem. §§ 24 ff. BauGB das gesetzliche Vorkaufsrecht zu. Die Enteignung wird für den Fall vorgesehen, daß der Erwerb dieser Flächen durch die Stadt Itzehoe nicht im Wege freier Vereinbarungen möglich ist.

9. Kostenangaben

Die Erweiterung vorhandener bzw. die Errichtung neuer Erschließungsanlagen soll im Rahmen einer Ergänzung zu dem bestehenden Erschließungsvertrag mit der Neuen Heimat durchgeführt werden. Gem. § 129 Abs. 1 BauGB hat die Stadt Itzehoe 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes zu tragen.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB
Itzehoe, 18.02.88
Stadt Itzehoe
Der Magistrat


Hörnlein
Bürgermeister

