

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 85 für das Gebiet Wellenkamp-Südwest (überarbeitete Fassung)

## 1. Verfahrensablauf

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

Den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe in ihrer Sitzung am 21.11.85 gefaßt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 des seinerzeit geltenden Bundesbaugesetzes fand am 24.11.86 in Form einer Bürgerversammlung statt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 85 wurde im Zeitraum vom 16.05. bis 20.06.88 durchgeführt.

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 als "Wohnbaufläche" und "gemischte Baufläche" dar. Aufgrund des Beschlusses der Ratsversammlung der Stadt Itzehoe vom 24.09.86 wurde eine 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dies wurde notwendig, da sich bei der Entwurfsbearbeitung zum Bebauungsplan Nr. 85 zwei wesentliche Abweichungen von den seinerzeitigen Darstellungen im Flächennutzungsplan ergaben:

- a) Mit dem Wegfall des Bauerngehöftes an der Südgrenze des Geltungsbereiches war eine Beibehaltung der Darstellung "gemischte Baufläche" stadtplanerisch nicht mehr sinnvoll. Sie wurde geändert in "Wohnbaufläche".
- b) In der Mittelachse des zukünftigen Baugebietes verläuft eine öffentliche Grünfläche mit einer Kette von Regenrückhaltebecken zur Entwässerung des sehr tief liegenden Gebietes. Diese Flächen werden entsprechend der zukünftigen Nutzung als "Flächen für Entsorgung" und "öffentliche Grünfläche" dargestellt.

## 3. Anlaß der Planung

Im Jahre 1982 wurde ein Gesamtkonzept für eine Wohnbebauung zwischen Lübscher Kamp und Landwehr entwickelt. Nachdem der I. Bauabschnitt als "Bebauungsplan Nr. 68" weitgehend realisiert worden ist, wurde nunmehr für den II. Bauabschnitt der Bebauungsplan Nr. 85 aufgestellt.

Damit besteht die Möglichkeit, ca. 220 weitere Grundstücke für den Bau von Eigenheimen bereitzustellen. Hiermit soll letztlich auch versucht werden, die ständige Abwanderung von Bewohnern der Stadt Itzehoe zu reduzieren.

## 4. Angaben zum Bestand

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 85 hat eine Gesamtgröße von 25,1 ha. Dabei handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eine Randzone an der Straße "Lübscher Kamp" ist heute schon überwiegend mit Eigenheimen bebaut (ca. 2,7 ha Fläche).

Der vorhandene Baumbestand wurde kartiert und die zu erhaltenden Bäume entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Plangebiet wird von einer Starkstromleitung in Nord-Süd-Richtung überquert.

## **5. Planinhalt**

### **a) Allgemeines**

Die Konzeption des südlichen Teilabschnittes wird nur verständlich, wenn man sich den Gestaltungsplan des gesamten Gebietes zwischen "Lübscher Kamp" und "Landwehr" vor Augen führt. Dieses Baugebiet im Grenzbereich zwischen Geest und Marsch stellt auch den baulichen Stadtrand dar und soll den städtebaulichen Übergang zur offenen Landschaft bilden.

Zentrale Einrichtungen wurden bewußt im Nordbereich unterhalb der vorhandenen Schule konzentriert, um hier auch zu einem gewissen baulichen Schwerpunkt zu kommen. Die in diesem Gebiet ausgewiesenen Freizeitanlagen dienen nicht nur dem Neubaugebiet, sondern auch dem gesamten Stadtteil Wellenkamp.

### **b) Städtebaulich-räumliches Konzept**

Die Wohnquartiere bilden in sich abgeschlossene einzelne Bauabschnitte. Sie werden durch Grüngürtel mit Baum- und Buschpflanzungen voneinander getrennt. Damit wird der Eindruck einer "grenzenlosen" Zersiedelung vermieden. Der Bewuchs an den äußeren Grenzen soll auch dazu beitragen, den für die Landschaft typischen und notwendigen Windschutz zu gewährleisten.

### **c) Wohnquartiere**

Das Prinzip des Wohnquartiers wurde angewandt, um den zukünftigen Bewohnern einen überschaubaren Lebensbereich zu schaffen. Jedem Quartier ist zentral ein Spiel- und Begegnungsbereich zugeordnet, der ungefährdet über Wohnwege von den Kindern erreicht werden kann. Dieses Fußwegenetz setzt sich zwischen den Quartieren und der Wasserkette in der Mittelachse des Gebietes fort. Die Größe der Wohnquartiere liegt zwischen 35 und 95 Grundstücken. Die Gebäude sind eingeschossig mit geneigten Dächern festgesetzt. Die Außenwände sind in Ziegelmauerwerk auszuführen, wobei der Farbton nicht festgelegt ist. In den Baublöcken 1 bis 7 dürfen ausnahmsweise alle Außenwände in Holz oder Lehm ausgeführt werden. Weiterhin sind in diesem Bereich eine großflächige Dach- und Fassadenbegrünung, Dachneigungen zwischen 15° und 48° und großflächige Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zulässig. Ein weiteres für die Siedlungsstruktur prägendes Element ist die geringe Höhenlage der Erdgeschosse über Gelände.

### **d) Verkehrskonzept**

Das Baugebiet wird an zwei Punkten an die Straße "Lübscher Kamp" angeschlossen. Diese hat die Funktion einer Sammelstraße bei ca. 1.400 Kfz pro 24 Stunden.

Für den inneren Erschließungsring wurde das Profil einer Anliegerstraße nach dem Typ "1" gewählt; die mögliche Spitzenbelastung liegt bei 250 Kfz pro Stunde. Es besteht die Möglichkeit, bis zu 400 Wohnungen anzuschließen. Tatsächlich werden es jedoch etwa 250 Wohneinheiten sein.

Die einzelnen Quartiere werden durch befahrbare Wohnwege (Mischnutzung) in unterschiedlicher Ausbaubreite erschlossen. Die Wohnwege münden jeweils in einen Wendehammer, dessen Mittelbereich als öffentlicher Parkplatz dient. Für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind Notausfahrten zur Landwehr vorgesehen.

Es ist geplant, das gesamte Wohngebiet als "verkehrsberuhigte Zone" auszuweisen.

Private Stellplätze und Garagen sind auf den eigenen Grundstücken zu errichten.

Alle Fahrflächen werden in Betonpflaster hergestellt, nur die Fahrbahn der Anliegerstraße wird in Asphalt ausgeführt. An den Übergängen zu den Wohnwegen sind Aufpflasterungen vorgesehen.

#### **e) Fuß- und Radwegenetz**

Neben der fußläufigen Erschließung der Grün- und Spielplätze innerhalb der Quartiere wird das Gebiet von Norden nach Süden entlang der Grünachse von einem Wanderweg erschlossen. Weitere Verbindungswege sind zur "Landwehr" und zur Straße "Lübscher Kamp" vorgesehen.

Die für die städtebauliche Konzeption wichtigen Straßen- und Wegehöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **f) Grünkonzept**

Das Bebauungsplangebiet bildet den südwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Wellenkamp. Die sandigen Geestränder laufen hier von 4 m über NN bis zu 0,5 m über NN sanft aus.

Das Grundwasserniveau fällt mit dem Hang. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Geesthangbereich meistens mehr als 2 m. Bei Geländehöhen von 1,50 m über NN sinkt der Grundwasserflurabstand auf ca. 1 m.

Als maximal zulässige Grundwasserabsenkungen für die Bäume gelten 0,5 m. Zu einer gewissen Grundwasserabsenkung wird es jedoch durch die Baumaßnahmen zwangsläufig kommen. Deshalb sollte das Niederschlagswasser der Dachflächen möglichst dem Grundwasser durch Versickerung wieder zugeführt werden.

#### **g) Regenwasserrückhaltebecken**

Nach den vorliegenden Berechnungen werden Regenrückhaltebecken mit einer Gesamtgröße von ca. 15.500 m<sup>2</sup> erforderlich sein. Damit wird das Gebiet der Bebauungspläne Nr. 68 und 85 einschl. der vorhandenen Bebauung erfaßt.

#### **h) Abwasserbeseitigung**

Das neue Baugebiet wird an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Kapazität der Kläranlage Wellenkamp ist ausreichend für den Anschluß des neuen Baugebietes.

#### **i) Weitere Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das gesamte Neubaugebiet wird an die Erdgasversorgung angeschlossen. Entsprechende Verteilerstationen werden nach Bedarf in Abstimmung mit den Stadtwerken festgesetzt. Dieses trifft auch für die Trafostationen der Stromversorgung zu.

Von der Post wird das Neubaugebiet mit Telefon- und TV-Kabel versorgt.

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt durch die von der Stadt beauftragte Firma Schreiber.

Im Sicherheitsbereich der 110 kV-Freileitung bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung der Preussen Elektra (siehe auch hierzu textliche Festsetzungen).

### **6. Flächenangaben**

Größe des Bebauungsplangebietes:	251.487 m <sup>2</sup>
<b>davon:</b>	
im Eigentum der Stadt:	224.564 m <sup>2</sup>
im sonstigen privaten Eigentum:	26.923 m <sup>2</sup>
Nettobauland:	164.700 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche:	ca. 59.860 m <sup>2</sup>

#### **Verkehrsflächen**

Straße "A"	ca. 8.750 m <sup>2</sup>
Straße "B"	ca. 3.090 m <sup>2</sup>
Wohnwege "C" und "D"	ca. 15.520 m <sup>2</sup>
Fuß-/Radwege "E" und "F"	ca. 3.450 m <sup>2</sup>
Fußweg "G"	ca. 260 m <sup>2</sup>
<b>Somit insgesamt an Verkehrsflächen:</b>	<b>ca. 31.070 m<sup>2</sup></b>

#### **Grünflächen**

Parkflächen	ca. 14.780 m <sup>2</sup>
Kinderspielplätze	ca. 4.970 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt Grünflächen:</b>	<b>ca. 19.750 m<sup>2</sup></b>

#### **Entsorgungsflächen**

Regenrückhaltebecken	ca. 6.060 m <sup>2</sup>
Entwässerungsgräben	ca. 2.520 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt Entsorgungsflächen:</b>	<b>ca. 8.580 m<sup>2</sup></b>

Es werden Baugrundstücke für ca. 220 Eigenheime gebildet.

### 7. Kostenangaben

Gem. dem mittelfristigen Investitionsprogramm der Stadt Itzehoe für die Haushaltsjahre 1990 bis 1994 ist mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 4,9 Mio. DM zu rechnen.

### 8. Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt Itzehoe ist Eigentümerin einer Fläche in Größe von 22,4 ha.

### 9. Hinweis zum Verfahrensablauf

Da von verschiedener Seite Bedenken gegen eine Unterbauung der Hochspannungsfreileitung wegen möglicher Gesundheitsgefährdung vorgebracht worden sind, wurde der Bereich im Süden des Verfahrensgebietes innerhalb der Ringstraße A (jetzt: Kurt-Tucholsky-Straße) und der Straße Lübscher Kamp zunächst vom Satzungsbeschluß und den sich anschließenden Verfahrensschritten ausgeklammert, bis eine fachtechnische Klärung erfolgt war, die eine sachgerechte Abwägung der unterschiedlichen Interessen und Belange zuließ.

Die von der 110 kV-Freileitung betroffenen Flächen des vorerst von der Satzung ausgenommenen Teiles wurden nunmehr als "private Grünfläche (Hausgärten)" festgesetzt. Der Kinderspielplatz liegt teilweise unter der Freileitung. Aus Sicherheitsgründen ist dieser Bereich durch Abpflanzung mit Sträuchern von der eigentlichen Spielfläche zu trennen.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, 19.03.1991

Stadt Itzehoe

Der Magistrat

  
Brommer

Bürgermeister

