

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 für das Gebiet Itzehoe-Edendorf zwischen Holtweg und Conrad-Röntgen-Straße

1. Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.90 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.83, alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe in ihrer Sitzung am 18.04.91 gefaßt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form eines öffentlichen Aushanges des Bauleitplanentwurfes und des Entwurfs der Begründung in der Zeit vom 30.03. bis 13.04.92 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.04. bis 24.06.92 durchgeführt. Öffentlich ausgelegen haben der Entwurf des Bauleitplanes und der Entwurf der Begründung im Zeitraum vom 09.11. bis 09.12.92.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 teilweise als "Wohnbaufläche" und teilweise als "Wald" dar. Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Unschädlich war dabei, daß ein kleiner Teilbereich im Südwesten des Verfahrensgebietes im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" dargestellt und im Bebauungsplan als "Naturwald" festgesetzt wurde. Diese von der Größenordnung her geringfügige Abweichung machte keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

3. Anlaß der Planung

Es besteht derzeit eine große Nachfrage nach Baugrundstücken - insbesondere im Gebiet Edendorf - für freistehende Einfamilienhäuser. Diese Nachfrage wird sich mit Sicherheit aufgrund der Ansiedlung des Institutes für Siliziumtechnologie (ISiT) noch verstärken. Aus diesem Grund war es erforderlich, weitere Wohnbauflächen zu schaffen.

4. Angaben zum Bestand

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Laubwald, der größtenteils dem Landschaftsschutz unterliegt. Im Westen verläuft ein bewachsener Erdwall, der als zu erhalten festgesetzt ist. Zur Nachbarbebauung hin besteht als Abschirmgrün ein unterschiedlich breiter Streifen aus Sträuchern und Bäumen. Im Plangebiet befindet sich ein Wohnhaus mit einer großen Garage, die bei einer zukünftigen Bebauung zumindest teilweise beseitigt wird. An der Westseite des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Schmutzwasserkanal, der nicht überbaut werden darf.

Das Gelände hat von Osten nach Westen ein Gefälle von ca. 5 m.

5. Planinhalt

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Conrad-Röntgen-Straße und dem Holtweg, im Osten durch die Westgrenze der Grundstücke Conrad-Röntgen-Straße 60 - 64, im Süden durch den Wald "Hackstruck" und im Westen durch die Ostgrenze der Grundstücke Holtweg 54 - 68.

Entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter wurde ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die eingeschossige offene Bauweise und die Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser läßt sich aus der Struktur der näheren Umgebung ableiten.

Die Baugrenzen im Süden des Plangebietes sind gem. § 3 Abs. 1 der Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden vom 18.04.78 so festgesetzt, daß der Schutzabstand zwischen den zukünftigen Gebäuden und dem Wald mindestens 30 m beträgt. In einem Teilbereich zwischen der Waldgrenze und den überbaubaren Flächen der Baublöcke 2 und 3 (im Bebauungsplan durch Schraffur gekennzeichnet) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die Erschließung der Grundstücke im Westteil erfolgt in Verlängerung des Holtweges über eine 4 m breite ausgebaute Zufahrt, die in einen Wendehammer mündet. Der Wendehammer ist so konzipiert, daß die Manövrierfähigkeit für ein zachsiges Fahrzeug (Entsorgungsfahrzeug) gegeben ist.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze liegen teilweise im Nordbereich der Wendemöglichkeit und teilweise im Ostbereich des Bebauungsgebietes.

Die im Ostbereich liegenden Baugrundstücke werden durch eine 3,50 m breite Zufahrt erschlossen, die an die ausgebaute Conrad-Röntgen-Straße anschließt.

Hinsichtlich der Müllentsorgung der Baugrundstücke des Baublockes 2 wird im Einfahrtsbereich der Zufahrt eine Gemeinschaftsanlage für Müllgefäße festgesetzt. Bei dieser Gemeinschaftsanlage handelt es sich um eine private Anlage der Bauherren, die grundsätzlich von ihnen selbst hergestellt und unterhalten werden muß. Die Entsorgungsfahrzeuge benutzen den in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 festgesetzten und örtlich auch vorhandenen Wendehammer.

Die Straßendecken der öffentlichen Verkehrsflächen werden im Einklang mit den vorhandenen Flächen in Verbundpflaster ausgeführt.

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen können auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden.

Kinderspielplätze sind in ausreichender Größe in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Im Süden des Plangebietes liegt nach der Stadtbiotopkartierung das Biotop Nr. 17. Dabei handelt es sich um einen Laubwald. Diese Fläche wird im Sinne der Biotopkartierung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Zweckbestimmung "Naturwald" - festgesetzt. Gem. den in der Biotopkartierung

empfohlenen Pflege- und Schutzmaßnahmen sollte im Eichen-Buchen-Hain die Entwicklung einer Strauch- und Krautschicht gestattet werden, um den Bestand mit einer jungen Gehölzschicht zu unterbauen.

Zur Abschirmung der vorhandenen Bebauung wurde der aus Bäumen und Sträuchern bestehende Grüngürtel gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Der im Westbereich des Plangebietes verlaufende bewachsene Erdwall wurde ebenfalls als zu erhalten festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahme für das als Bauland in Anspruch genommene Gartenland wurde festgesetzt, daß auf den Baugrundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist. Vorzugsweise sollen Obstbäume gepflanzt werden.

Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen ergänzen sich mit der vorhandenen Struktur in der näheren Umgebung.

Da das Gelände von Osten nach Westen ein Gefälle von ca. 5 m hat, ist es nicht möglich, Regen- und Schmutzwasser zur Conrad-Röntgen-Straße abzuführen. Daher muß eine neue Regen- und Schmutzwasserleitung von der Stichstraße im Osten über die Baublöcke 1, 2 und 3 zur Stichstraße im Westen verlegt werden. Die in Anspruch genommenen privaten Flächen - auch die des vorhandenen Schmutzwasserkanals - wurden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Itzehoe belastet. Dieses Recht ermöglicht der Stadt Itzehoe, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten.

Die übrige Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an bereits vorhandene Leitungsnetze sichergestellt. Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt entsprechend der Ortssatzung.

6. Flächen- und Kostenangaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 hat eine Größe von ca. 13.220 m². Über die Höhe der Kosten können derzeit noch keine Angaben gemacht werden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

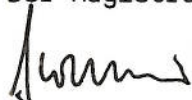
Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Geländeabtretung zur Herstellung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen in einer Größe von ca. 620 m² notwendig.

Es steht der Stadt Itzehoe ein Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB zu. Falls ein Erwerb dieser Fläche nicht im Wege freiwilliger Vereinbarung möglich ist, ist die Enteignung gem. §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, 03.02.93

Stadt Itzehoe
Der Magistrat



Brommer
Bürgermeister

