



STADT ITZEHOE

BEBAUUNGSPLAN NR. 93

FÜR DAS GEBIET

der ehemaligen Hanseaten-Kaserne
nördlich der Straße „Langer Peter“

BEGRÜNDUNG

Planverfasser:

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND · EHLERS + PARTNER
Architekten BDA + Stadtplaner SRL

Burg 7A · 25524 Itzehoe
Tel.: 04821/682-0 Fax: 04821/682-10

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Kay Gätgens

Stand: Entwurf/Genehmigung
Aufgestellt, Itzehoe, August 1995

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis	3
3. Städtebauliche Zielsetzung und Konzeption	5
3.1 Nutzung	6
3.2 Gestaltung	7
3.3 Freiraum	7
3.4 Erschließung	7
4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Bauweise	8
4.1 Erhaltenswerte Bebauung	8
4.2 Neue Bebauung	9
5. Grünordnung	10
6. Verkehr	12
6.1 Äußere Erschließung	12
6.2 Innere Erschließung	13
6.3 Ruhender Verkehr	14
7. Immissionsschutz	15
7.1 Lärmschutz	15
7.2 Altlasten	16
8. Brandschutz	17
9. Ver- und Entsorgung	17
9.1 Schmutzwasserentsorgung	17
9.2 Frischwasserversorgung	17
9.3 Regenwasserbeseitigung	17
9.4 Stromversorgung	18
9.5 Telekommunikation	18
9.6 Wärmeversorgung	18
9.7 Abfallbeseitigung	18
10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	18
11. Nachrichtliche Übernahmen	19
12. Hinweise	19

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 liegt am nördlichen Rande der Itzehoer Innenstadt.

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden von dem Vorderholzweg und dem Klosterforst, im Osten durch das Kleingartengelände „Elbeblick“ und die Liegenschaften des Bundes, im Süden durch die Straße Langer Peter (B 206/B 77) und im Westen durch die östliche Wohnbebauung des Jägermannweges.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 21,3 ha, davon ca.

7,5 ha	Allgemeine Wohngebiete (WA)
3,2 ha	Mischgebiete (MI)
2,8 ha	Verkehrsflächen
0,3 ha	Flächen für Versorgungsanlagen
0,2 ha	Flächen für Abwasserbeseitigung
4,3 ha	Grünflächen
1,8 ha	Maßnahmenflächen
0,8 ha	Waldflächen
0,4 ha	Wasserflächen

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, auf dem ca. 21,3 ha großen Gelände der ehemaligen Hanseaten-Kaserne u. a. ein neues innenstadtnahes Wohngebiet realisieren zu können und Flächen für infrastrukturelle Einrichtungen wie Gemeinbedarf und Versorgung sowie Grünflächen zu sichern.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe einschließlich der genehmigten Änderungen stellt für das Plangebiet Sonderbaufläche (Bund) dar. Zur Zeit wird für die Stadt Itzehoe ein neuer Flächennutzungsplan erarbeitet. Da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, wird der Flächennutzungsplan gem. § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG im Wege der Berichtigung angepaßt.

In diesem Zusammenhang werden auch die Zielsetzungen und die Grundkonzeption für den Bereich der ehemaligen Hanseaten-Kaserne parallel zu den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 93 entwickelt und eingearbeitet.

Durch den Abzug der Bundeswehr vom Standort Hanseaten-Kaserne am Langen Peter bot sich der Stadt Itzehoe die Möglichkeit, die innenstadtnahe Konversionsfläche als Flächenpotential für eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung zu nutzen.

Die Stadt Itzehoe befindet sich in Verlängerung der regionalplanerischen Entwicklungsachse Hamburg-Elmshorn und ist über die BAB 23 sehr gut an diesen Achsenraum angebunden.

Als Mittelzentrum ist Itzehoe zentraler Verwaltungs- und Arbeitsplatzschwerpunkt mit guter Ausstattung im öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor und mit einer hohen Anzahl an industriell-gewerblichen Arbeitsplätzen.

Die in den letzten Jahren veränderten übergeordneten wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen verschafften der Metropolregion Hamburg erhebliche Entwicklungsschübe, die sich auch mittelbar auf die Stadt Itzehoe auswirken.

Den sich daraus ergebenden Bedarfen an Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe sollte das Mittelzentrum Itzehoe entgegenkommen.

Angesichts knapper Entwicklungsmöglichkeiten im inneren Stadtgefüge von Itzehoe wird eine räumliche und funktionale Weiterentwicklung des zentrumsnah und verkehrsgünstig gelegenen Plangebietes durch den Bebauungsplan Nr. 93 angestrebt.

Der in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan kommt in seiner Bestandsanalyse und Prognose zu dem Ergebnis, daß die Stadt Itzehoe in den nächsten 15 Jahren rund 4800 zusätzliche Wohneinheiten benötigt, wovon ca. 3.700 WE durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen abgedeckt werden sollen. Neben Potentialen für die Innenentwicklung werden auch neue Siedlungsflächen wie z. B. das Gebiet der ehemaligen Hanseaten-Kaserne als Wohnungsbaustandort vorgeschlagen.

Im Regionalplan IV (Neufassung 1983) ist der Bereich der Hanseaten-Kaserne darüber hinaus als zusammenhängendes bauliches Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Itzehoe dargestellt.

3. Städtebauliche Zielsetzung und Konzeption

Aufgrund seiner Größenordnung und Lage muß die Überplanung der ehemaligen Hanseaten-Kaserne im städtebaulichen Zusammenhang betrachtet werden. Deshalb wurde für den Bereich der Hanseaten-Kaserne einschließlich des weiteren Umfeldes eine städtebauliche Zielplanung erarbeitet, die die städtebaulichen Ziele als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 93 entwickelt.

Grundgedanke der städtebaulichen Zielplanung ist die stadträumliche und funktionale Wiedereingliederung des Geländes der ehemaligen Hanseaten-Kaserne in den gesamtstädtischen Zusammenhang durch Umwandlung (Konversion).

Die übergeordneten städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen.

- Realisierung eines innenstadtnahen Wohnstandortes mit hoher Wohnqualität
- Unterbringung von örtlichen und überörtlichen, wichtigen öffentlichen Einrichtungen
- Schaffung von Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten
- Umnutzung erhaltenswerter Bausubstanz
- Integration der neuen Bebauung in die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur
- Begrenzung des nördlichen Siedlungsrandes in Anlehnung an die naturräumlichen Gegebenheiten wie z. B. der bewegten Topographie und der alten Itze-Niederung
- Öffnung des städtebaulichen Riegels der ehemaligen Hanseaten-Kaserne durch zwei übergeordnete Grünzüge, die die Verbindung vom Klosterforst in Richtung Innenstadt herstellen
- Erschließung der ehemaligen Hanseaten-Kaserne vom Langen Peter

Auf der Grundlage des Strukturkonzeptes wurde die städtebauliche Zielplanung konkretisiert und in den Bebauungsplan-Vorentwurf eingearbeitet.

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der kommunalpolitischen Beratungen hat sich im weiteren Verfahren herauskristallisiert, daß im Sinne einer wirtschaftlicheren Realisierbarkeit und einer zügigen Umsetzbarkeit eine Optimierung des Bebauungsplan-Vorentwurfes erforderlich ist.

Mit der Bebauungsplan-Optimierung sollen die maximalen Spielräume ausgelotet werden und dabei folgende Aspekte Berücksichtigung finden:

- Modellhafte Gesamtrealisierung durch private Investorengruppe
- Realisierung von rund 530 Wohnungen, davon ca. 50 % öffentlich gefördert
- Realisierung differenzierter Nutzerkonzepte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen
- Ausführung verschiedener Bauformen und -methoden
- Ökologie beim Bauen
- Pilotprojekt Kostensparender Wohnungsbau
- Optimierte Zusammenarbeit aller Beteiligten

Der so optimierte Bebauungsplan ermöglicht nun Spielräume für folgende Planungsziele:

3.1 Nutzung

- Abstufung der baulichen Dichte und Geschossigkeiten zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum
- Schaffung von ca. 530 Wohneinheiten für über 1300 Menschen, davon ca. 50 % öffentlich gefördert
- Sicherung von Flächen für öffentlich zugängliche Einrichtungen wie z. B. für Schule, Kinderbetreuung und Sporthalle
- Schaffung eines Nahversorgungsbereiches am Langen Peter mit Angeboten für Laden- und Dienstleistungsnutzungen
- Nutzung des vorhandenen Heizwerkes für die Wärmeversorgung des neuen Baugebietes und evtl. darüber hinaus; Ausbauoption für Wärme-Kraft-Kopplung
- Umsetzbarkeit von kostensparendem Wohnungsbau
- Inanspruchnahme vorhandener und zukünftiger Wohnungsbauförderprogramme ermöglichen

3.2 Gestaltung

- geschlossene vier- bis fünfgeschossige Bebauung entlang des Langen Peters in Anlehnung an die vorhandene Bebauung
- zwei- bis viergeschossige, zum Landschaftsraum offenere Bebauung
- attraktive, differenzierte Wohnformen durch unterschiedliche Geschos-sigkeiten, Bauformen, Bauweisen und Gestaltung
- Ermöglichung von familienfreundlichen sowie alten- und behinderten-gerechten Wohnformen
- wirtschaftlichere Bauformen z. B. durch Typenoptimierung, Vorfertigung, Holzbauweise
- ökologisch-experimentelle Bauweisen wie z. B. Niedrigenergiehäuser, Dachbegrünung, Selbsthilfegruppen

3.3 Freiraum

- Sicherung der vorhandenen Freiräume einschließlich des Bolzplatzes für die Naherholung der neuen Bewohner und der Nachbarschaft
- weitgehender Erhalt bedeutender Einzelbäume und Grünstrukturen
- nord-südlich verlaufende überregionale Grünzüge im Bereich des Heiz-werkes sowie zwischen Sporthalle und neuer Wohnbebauung jeweils mit Anbindung an den Langen Peter
- Ausformulierung eines Siedlungsrandes
- Schaffung umfangreicher kinderfreundlicher Spielbereiche in den öffent-lichen Grünflächen einschließlich Spielhaus

3.4 Erschließung

- abgestufte Erschließung über ein Ring- und Stichstraßensystem mit nach Norden abnehmender Verkehrsbedeutung und zunehmender Auf-enthaltsqualität
- Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken; Stra-ßenraumorientierung möglich
- Schaffung von öffentlichen Parkplätzen insbesondere im Bereich der ersten Quertrasse.

- Schaffung von fußläufigen Wegeverbindungen insbesondere in Ost-West-Richtung und in den übergeordneten Grünzügen zwischen Langer Peter und Vorderholzweg/Klosterforst
- erschließungsmäßige Eigenständigkeit der beiden Teilgebiete östlich bzw. westlich des Heizwerkes
- optimierte Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungsstruktur

Als ein Beispiel der gestalterischen Umsetzung dieser Planungsziele ist der städtebauliche Gestaltungsplan in der Anlage beigelegt.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Bauweise

4.1 Erhaltenswerte Bebauung

Die erhaltenswerte Bebauung wird nach der besonderen Art ihrer vorhandenen und geplanten Nutzung gegliedert und als allgemeine Wohngebiete (Baublock Nr. 1, 4 und 21), als Mischgebiete (Baublock Nr. 2 und 3) sowie als Fläche für Versorgungsanlagen (Baublock Nr. 17) festgesetzt.

Mit der Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete (WA) sollen einerseits die vorhandenen Nutzungen wie z. B. Wohnen und Sporthalle gesichert werden und sich zugleich zukünftige Nutzungsänderungen in die Gesamtkonzeption einfügen.

In den Mischgebieten sollen u. a. für überörtliche (z. B. Kreisberufsschule) und örtliche (z. B. Kindergarten) Einrichtungen Nutzungsmöglichkeiten in den erhaltenswerten Gebäuden geschaffen werden.

Die Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen wurde vorgenommen, um das vorhandene Heizwerk für die Wärmeversorgung und ggf. auch die Stromversorgung nutzen zu können.

Aufgrund der vorhandenen, erhaltenswerten Strukturen orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung am Bestand und wird durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, der Bauweise sowie teilweise der Dachneigung und der Wandhöhen bestimmt. Bauliche Erweiterungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierzu wurden die Baugrenzen in angemessener Weise erweitert und festgesetzt.

4.2 Neue Bebauung

Die für eine neue Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung gegliedert und als allgemeine Wohngebiete (WA) sowie als Mischgebiete (MI) ausgewiesen.

Die weitgehende Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten im Plan Geltungsbereich soll die Grundlage für das Hauptziel des Bebauungsplanes, die Realisierung von umfangreichem, verdichtetem und innenstadtnahem Wohnungsbau in verschiedenen Bau- und Wohnformen, ermöglichen.

Mit der Festsetzung der Mischgebiete am Langen Peter soll die Möglichkeit für die Realisierung eines Nahversorgungsbereiches mit einer Mischung aus Läden, Dienstleistungsangeboten und Wohnnutzungen geschaffen werden.

Durch die Beschränkung der Größenordnung des Einzelhandels für den täglichen Bedarf auf max. 1200 qm Geschoßfläche und des sonstigen Einzelhandels auf max. 450 qm Geschoßfläche wird das Ziel verfolgt, daß die Verkaufseinrichtungen im wesentlichen nur der Versorgung des neuen Wohngebietes dienen sollen und somit ein Kaufkraftabzug aus den innerstädtischen Einzelhandelseinrichtungen entgegengewirkt werden kann.

Um eine abgestufte Verdichtung und Höhenentwicklung der Bebauung zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum zu sichern, wird das Maß der baulichen Nutzung für die jeweiligen Baugebiete durch eine entsprechend höchstzulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die höchstzulässige Wandhöhe bestimmt.

Um die vorhandenen baulichen Höhen entlang des Langen Peters aufzunehmen, ist hier die Wandhöhe entsprechend als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Durch die Ausweisung offener und abweichender Bauweisen sowie der Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß soll die planerische Konzeption unterschiedlicher Wohn- und Bebauungsformen bzw. differenzierter baulicher Gestaltung ermöglicht werden.

Grundlage für die großzügige Festsetzung der überbaubaren Flächen ist das Ziel, mit Blick auf vorhandene, aber insbesondere auch zukünftige Förderprogramme möglichst große Spielräume für die Anordnung von Gebäuden und Stellplatzanlagen zu schaffen.

5. Grünordnung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 wird gemäß § 6 Abs. 1 LNatSchG zur Beurteilung des Eingriffs die Aufstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich.

Der Grünordnungsplan stellt die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in Form einer Eingriffsbilanzierung dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zu einem Ausgleich bzw. Ersatz im Naturhaushalt führen sollen.

Auf der Grundlage der Bestandsbeschreibung und -bewertung können aus landschaftspflegerischer Sicht für das städtebauliche Gesamtkonzept folgende Zielvorstellungen getroffen werden, die durch den Grünordnungsplan in den einzelnen Bereichen konkretisiert werden:

- Erhalt der hohen landschaftlichen Qualität zwischen vorhandener Bebauung und Waldrand mit dem Ziel, einen Naherholungsraum für die neuen Bewohner und benachbarten Wohngebiete zu entwickeln
- Trennung der bebauten von den unbebauten Bereichen durch Definition des Siedlungsrandes
- Entwicklung zweier übergeordneter Grünzüge in Nord-Süd-Richtung, um die Verbindung zwischen Stadtzentrum und Klosterforst zu verbessern

Gemäß den Zielen und den Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, soweit vermeidbar, zu unterlassen (Vermeidungsgebot) bzw. so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsgebot). Für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Ersatzgebot).

Durch die z. T. weiträumige Entsiegelung von Flächen wird das Plangebiet insbesondere hinsichtlich des Naturhaushaltes deutlich aufgewertet. Aus grünordnungsplanerischer Sicht stellt das geplante Bauvorhaben dennoch einen nicht unerheblichen Eingriff dar, da im Vergleich zum Entwicklungspotential des Geländes bei völliger Entsiegelung und ungestörter Sukzession der Naturhaushalt durch die Bebauung in seiner Entwicklung erneut, wenngleich in geringerem Maß als zuvor, beeinträchtigt wird.

Geeignete Maßnahmen der Grünordnung, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mildern, werden im Bebauungsplan planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Hierzu gehören:

- Erhalt des teilweise sehr wertvollen Baumbestandes, einzelner Wäldchen bzw. Gehölzgruppen sowie von Einzelbäumen
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den öffentlichen Grünflächen, auf Grundstücksflächen und auf Stellplatzanlagen
- Sicherung von öffentlichen Grünflächen als Parkanlage mit Spielwiese, Bolzplatz und Spielplatzflächen
- Ausweisung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als extensive Grünflächen, Saumbiotop oder Obstwiese
- Minimierung der Verkehrsflächen und der erforderlichen Grundstückszufahrten und -zugänge
- Festsetzung von wassergebundenen Rad- und Wanderwegen
- Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers

Darüber hinaus wurde der im nordöstlichen Bereich bestehende Wald ausgewiesen und der darin liegende Teich als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 15 LNatSchG nachrichtlich übernommen.

Ein Vergleich der derzeitigen Bestandssituation zu der geplanten Bebauung und den damit verbundenen Auswirkungen läßt sich folgendes feststellen:

- Durch die Nutzungsumwandlung der Hanseaten-Kaserne in ein Wohngebiet mit Grünflächen wird eine Verringerung der versiegelten Bodenflächen von rd. 28.000 m² erzielt. Dies hat positive Auswirkungen auf Niederschlagsversickerung und -verdunstung sowie Grundwasserneubildung.
- Durch Entsiegelung und Begrünung der Flächen (Gärten, Grünflächen etc.) sind ausgeglichene kleinklimatische Verhältnisse im Gebiet zu erwarten.
- Zu den Flächen, auf denen die Planung direkt eine ökologische Verbesserung und damit Wertsteigerung ermöglicht, gehören die Fläche nördlich der Sporthalle (Bestand: wassergebundene Decke, Schotter; Planung: Fläche für Maßnahmen, Streuobstwiese) sowie die Fläche innerhalb der Parkanlage (Bestand: ehemaliger Sportplatz mit Tennenbelag; Planung: Parkanlage, Rasenfläche für Erholungs- und Spielaktivitäten).

- Die bislang bestehende Barrierewirkung des ehemaligen Kasernengeländes zwischen verschiedenartigen Stadtteilen und Freiräumen bzw. Grünzügen/Wald wird aufgehoben und eine Vernetzung des Plangebietes mit den umgebenden Stadtgebieten hergestellt. Im Plangebiet entstehen umfangreiche Grünflächen zur Naherholung.
- Durch die vorgesehenen Grünflächen und Anpflanzungen erfährt das Landschaftsbild eine deutliche Aufwertung.
- Der Verlust von Bäumen wird durch umfangreiche Neuanpflanzungen kompensiert.
- Dem Verlust von ca. 16.000 m² Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz steht eine Entsiegelung von rd. 28.000 m² Fläche gegenüber.

Abschließend läßt sich feststellen, daß eine Bebauung unter Maßgabe der Grünordnungsplanung für das vorliegende Plangebiet möglich erscheint. Eine Kompensation der Eingriffe wird erreicht, da der quantitative und qualitative Wertverlust von Biotopflächen durch die Entsiegelung von Flächen mehr als ausgeglichen wird. Im Vergleich zum Kasernengelände entsteht teilweise eine Verbesserung für den Naturhaushalt.

Neben dem Ersatz zu fällender Bäume und Neupflanzungen aus gestalterischen Gründen entsteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis.

6. Verkehr

6.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden durch die Bundesstraße Langer Peter (B 206/B 77).

Zur Realisierung der vorgesehenen Bebauung muß der Lange Peter entsprechend der Erfordernisse der zukünftigen Nutzungen und Verkehrsabläufe (z. B. Linksabbiegespuren) ausgebaut werden. Aufgrund dieses unmittelbaren Zusammenhanges wurde hier der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 auf die südliche Seite des Langen Peter festgelegt.

Die reibungslose verkehrstechnische Abwicklung des prognostizierten Verkehrsaufkommens und die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte im öffentlichen Straßennetz sind unter Berücksichtigung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes in einer verkehrstechnischen Untersuchung im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Im Einmündungsbereich der geplanten drei Straßen der inneren Erschließung in den Langen Peter (B 206/B 77) werden Sichdreiecke für die Anfahrtsicht gemäß RAS-K-1 (1988), Ziffer 3.4.3 in Verbindung mit den Tabellen 11 und 12 planzeichnerisch dargestellt.

Um die Einfahrtmöglichkeiten vom Langen Peter in das Plangebiet zu begrenzen, wurden in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

6.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet ist insgesamt durch den Grünzug um das Heizwerk in zwei erschließungsmäßig eigenständige Teilgebiete gegliedert.

Die innere Erschließung der Baugebiete erfolgt über eine Kombination aus Ring- und Stichstraßen. Somit kann der fließende und der aus der Nutzung resultierende ruhende Verkehr zониert und zielorientiert zu den einzelnen Baugebieten geleitet werden.

Die beiden, parallel zum Langen Peter und auf der vorhandenen Trasse verlaufenden Straßenverkehrsflächen sind dabei als jeweilige Haupterschließung der beiden Teilgebiete zu sehen, wobei das östliche Teilstück wegen der geringen Verkehrsbelastung mit den nördlich angrenzenden Stichstraßen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird.

Aufgrund der höheren Verkehrsbelastung ist im westlichen Teilgebiet ein Querschnitt vorgesehen, der die getrennte Lage der Fußwege von der Fahrbahn und die Integration öffentlicher Parkplatzflächen erlaubt.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität wird das nördlich angrenzende Straßensystem als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, der mit Querschnitten zwischen 5,50 m und 7,50 m Mischverkehrsflächen, d. h. das gleichberechtigte Nebeneinander von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern ermöglicht.

Die geplanten Straßen werden in Form von Straßenquerschnitten als Darstellung ohne Normcharakter zur Erklärung der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Neben der inneren Fahrerschließung ist ein Fußwegesystem zur Verbindung der Baublöcke - insbesondere in Ost-West-Richtung - sowie zur Anbindung an die öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

6.3 Ruhender Verkehr

Um im Sinne der Optimierung des Bebauungsplanes möglichst große Spielräume für die Stellplatzanordnung zu gewährleisten, sind in den Baugebieten weitgehend keine Flächen für Stellplätze gesondert ausgewiesen. Gleichwohl sind die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Um die Anordnung von Stellplätzen in ökologisch sensiblen Randbereichen sowie in den Innenbereichen der Wohnblöcke zu verhindern, sind hier Ausschlußflächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Dort, wo Stellplatzanlagen schon heute vorhanden sind und genutzt werden (Baublöcke Nr. 1 und 4) oder wo sie aus heutiger Sicht schon zu fixieren sind (Baublöcke Nr. 3 und 21), sind diese in der Planzeichnung ausgewiesen.

Aufgrund der möglicherweise hohen Anzahl notwendiger Stellplätze bei gleichzeitig begrenzt zur Verfügung stehender Grundstücksflächen sind in den Baublöcken Nr. 3, 15 und 16 (Kreisberufsschule und Versorgungsbereich) Möglichkeiten für Tiefgaragen vorgesehen.

Bei rund 530 Wohneinheiten sind ca. 170 notwendige öffentliche Parkplätze nachzuweisen. Diese können insgesamt auf den vorgesehenen Flächen in den öffentlichen Straßenräumen untergebracht werden.

7. Immissionsschutz

7.1 Lärmschutz

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich vorhandenen und geplanten Misch- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm vom Langen Peter (B 206/ B 77) und dem Stellplatz des Baublocks Nr. 3 sowie vor Gewerbelärm des vorhandenen Heizwerkes und vor Freizeitlärm durch den Bolzplatz und die Stellplatzanlage der Sporthalle werden die Maßnahmen aus dem „Schalltechnischen Bericht Nr. 11638/1.001 über die Lärmsituation im Bebauungsplangebiet Nr. 93 (ehemalige Hanseaten-Kaserne) in 25524 Itzehoe vom Mai 1994“ sowie dessen Ergänzung vom März 1995 planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Der im Bereich des Baublocks Nr. 18 ursprünglich festgestellten geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte um 1-2 dB(A) wird durch einen größeren Abstand der Baugrenze vom Heizwerk (ca. 25 m) entgegengewirkt. Ergänzend hierzu sollten die Schlafräume in diesem Baublock auf den lärmabgewandten Nord-, Ost- oder Südseiten angeordnet werden. Die Untersuchung kann bei der Stadt eingesehen werden.

Die enge Nachbarschaft dieser lärmemittierenden Nutzungen zur zukünftigen Wohnbebauung erfordert Lärmschutzvorkehrungen, die im Rahmen eines optimierten Gesamtkonzeptes entwickelt worden sind.

Um die Emissionen und Immissionen zu verringern, wurden folgende städtebauliche Maßnahmen vorgenommen:

- weitgehend geschlossene Bebauung zum Langen Peter
- Schwerpunkt der Wohnnutzungen im rückwärtigen Bereich, weniger empfindliche, gemischte Nutzungen zum Langen Peter
- Zonierung des ruhenden Verkehrs, den jeweiligen Nutzungen zugeordnet
- Minimierung der Fahrzeugbewegungen innerhalb des Plangebietes durch Spielräume für eine übersichtliche, bedarfsorientierte Zuordnung von dezentralen Stellplatzanlagen

Somit kann nach heutigem Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, daß die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen durch dieses optimierte Konzept im Zusammenhang mit den festgesetzten Maßnahmen des passiven Schallschutzes erfüllt werden.

7.2 Altlasten

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt verpflichtet, Altlasten zu berücksichtigen. Dabei ist eine abschließende planerische Konfliktbewältigung erforderlich. Die Planung darf deshalb keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar und deshalb unzulässig wäre, sofern die Beseitigung der Altlast vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder der Ausführung eines Bauvorhabens nicht sichergestellt werden kann.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Kaserne wurde eine historische Altlastenrecherche von der Stadt durchgeführt.

Anhand von Bestandsplänen wurde in Abstimmung mit dem Landesbauamt und der Kreiswasserbehörde ein Sondierungsprogramm an neuralgischen Punkten festgelegt. Diese ergaben sich aus der bisherigen Nutzung und aus der Altlastenersterfassung der Stadt Itzehoe aus dem Jahre 1984. Nach letzteren Unterlagen befindet sich im Bereich unterhalb des Sportplatzgeländes eine Hausmülldeponie, die in den Jahren 1945 bis 1950 betrieben wurde. Auf eine Überplanung dieses Bereiches mit Bauflächen wurde bereits im Bebauungsplan-Vorentwurf verzichtet.

Aus den aufgestellten Recherchen und den vorgenannten Bodenuntersuchungen ergaben sich lediglich Bodenverunreinigungen im Bereich der ehemaligen, 1973 stillgelegten, Tankstelle (Baublock Nr. 22 b und c).

Die Kreiswasserbehörde hat dem Bundesvermögensamt mitgeteilt, daß bei anstehenden Bodenarbeiten dieser Bereich zu sanieren ist. Darüber hinaus sind die vorhandenen Öl- und Benzinabscheider sowie Ölwechselrampe und Altöltank in der geplanten öffentlichen Grünanlage nördlich bzw. östlich der Baublöcke Nr. 13 und 14 ordnungsgemäß stillzulegen und fachgerecht zu entsorgen.

Die Sondierbohrungen im Bereich des Sportplatzgeländes ergaben keine Auffälligkeiten, die weitere Untersuchungen erforderlich gemacht hätten.

Erst im Rahmen der Erstellung eines Gewässerpflegeplanes wurde bei Untersuchungen am Fließgewässer unterhalb des Vorderholzes festgestellt, daß aus dem Sportplatzgelände der Hanseaten-Kaserne eine unterirdische Entwässerungsleitung ockerhaltiges Wasser in das oberflächige Gewässer leitet.

Die daraufhin seit Oktober 1994 durchgeführten stichpunktartigen Boden- und Wasserproben sowie Deponiegasuntersuchungen lassen keine abschließende Beurteilung der Situation zu.

Um die geforderte abschließende Konfliktbewältigung im Rahmen des Bebauungsplanes zu erreichen, hat die Stadt im Februar 1995 die Erstellung eines Fachgutachtens zur Abschätzung möglicher Gefährdungen beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß für die Realisierung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Bei der Stadt Itzehoe liegt das Gutachten zur Einsicht bereit.

8. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Itzehoe. Das Löschwasser wird mit der erforderlichen Leistung für die Dauer von zwei Stunden aus der zentralen Frischwasserversorgung entnommen.

Anzahl und Standort der notwendigen Hydranten für die Löschwasserversorgung im Bereich der geplanten Bauflächen werden mit der Feuerwehr abgestimmt.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung geschieht zentral durch die Stadt Itzehoe und wird weitgehend über die neu zu bauende Schmutzwasserkanalisation im Vorderholweg erfolgen. Lediglich die Baublöcke Nr. 1, 2 und 4 entwässern weiterhin über die vorhandenen Leitungen zur Mischwasserkanalisation im Langen Peter. Alle Grundstücke werden durch Ortssatzung mit Anschluß- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung angeschlossen.

9.2 Frischwasserversorgung

Alle Grundstücke werden durch Ortssatzung mit Anschluß- und Benutzerzwang an die zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Itzehoe angeschlossen.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächenwasser wird über die neu zu erstellende Trennkanalisation am Vorderholweg entwässert. Auch hier erfolgt lediglich für die Baublöcke Nr. 1, 2 und 4 eine Entwässerung weiterhin in die Mischkanalisation des Langen Peter.

Das anfallende Dachflächenwasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung kommen. Hierzu ist eine Einzelgenehmigung von der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Steinburg erforderlich. Der Überlauf der zu errichtenden Versickerungsanlage ist an den städtischen Regenwasserkanal anzuschließen.

Im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden, geplanten Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 99 (Elbeblick) ist im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 im nordöstlichen Bereich zur geordneten Entsorgung des Regenwassers eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit Regenklärbecken erforderlich und innerhalb einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

9.4 Stromversorgung

Das Plangebiet wird durch die Stadtwerke der Stadt Itzehoe mit elektrischem Strom versorgt.

9.5 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung von Fernmeldeeinrichtungen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich dem Fernmeldeamt Heide schriftlich angezeigt werden.

9.6 Wärmeversorgung

Die Versorgung des zentralen Heizwerkes mit Erdgas übernehmen die Stadtwerke Itzehoe.

9.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr entsprechend der Ortssatzung.

10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist weitgehend nur im Bereich des Langen Peters vorhanden. Zur Realisierung ist ein Grundlagen- und Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich inzwischen im Eigentum des Investors und der Stadt Itzehoe.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Widmung erforderlich.

11. Nachrichtliche Übernahmen

Die geplante Wohnbebauung in den Baublöcken Nr. 12, 13 a, 13 b und 14 muß gemäß § 32 Absatz 5 Landeswaldgesetz (LWaldG) einen Mindestabstand zum Wald (Klosterforst) von 30,0 m einhalten.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist der vorhandene Teich als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 15 a LNatSchG nachrichtlich übernommen.

12. Hinweise

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Itzehoe sowie im Bereich der Wasserschutzzone III.

Aufgestellt:

Itzehoe, den 08.09.1995


Brommer
Bürgermeister

