

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 7

für das Gebiet

südlich der Stör/am Schloß und

nordöstlich der Kreisstraße 61

der Gemeinde Heiligenstedten

Heiligenstedten, im März 1992
im August 1992

Witzke

05. OKT. 1992

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Bebauungsplanes
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Beschreibung des Geländes vor Verwirklichung des Bebauungsplanes
4. Beschreibung und Begründung der städtebaulichen Planung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7
5. Ausweisungen
 - A - Erschließung, Fahrverkehr
 - B - Ruhender Verkehr / Fußwege
 - C - Grünplanung
 - D - Ausweisung der Baugrundstücke
6. Immissionsschutz
7. Ver- und Entsorgung
8. Quantitative Werte
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Ausgleichsflächen für Eingriffe in die Landschaft
11. Kosten der Erschließung
12. Eigentumsverhältnisse
13. Anlagen

Grundplan des Zustandes März 1992

Verkleinerung des Bebauungsplanes

Gehölzliste

Schallschutzgutachten

Übersichtsplan

Plan der Ausgleichsfläche mit Pflegekonzept

Gründungsverhältnisse

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Heiligenstedten ist gemäß BauGB auf der Grundlage der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes Itzehoe und Umland für die Gemeinde Heiligenstedten erarbeitet worden. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde auf der amtlichen Planunterlage des Katasteramtes Itzehoe vom 21.02.1992 dargestellt.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Umgebungsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt in der Gemarkung Heiligenstedten, Flur 4 und umfaßt folgende Flurstücke:

24/9
350/48
149/24 teilweise
24/26
24/27
22/2 teilweise
109/4
97/6 teilweise

und teilweise das Flurstück 69 der K 61.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten durch den Fahrweg Flurstück 149/24, der zum denkmalgeschützten Obelisken führt,

im Südosten durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche der Flurstücke 24/18, 24/20 und 70/3, 24/19,

im Südwesten durch die Kreisstraße 61 (Sandweg),

im Nordwesten durch die rückwärtigen Hausgärten der Grundstücke der Schloßstraße.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Schloßanlage Heiligenstedten, die zur Zeit saniert wird. Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein internationales Pferdetrainingszentrum (Sondergebiet).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zusammen mit dem Schloßbereich, dem Trainingszentrum und den vorhandenen Wohnbauflächen der Schloßstraße auf einer halbinselförmigen Fläche, die durch eine Stör-
schleife gebildet wird.

Im Nordosten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Abstand von ca. 350 Metern (Schwerpunkt Abstand) von der auf einer Brücke verlaufenden Bundesstraße 5 (A 23) tangiert.

3. Beschreibung des Geländes vor Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Flurstück 22/2 ist teilweise in Einzelgärten eingeteilt, jedoch ist diese Fläche keine "Kleingartenfläche" im Sinne des Bundeskleingarten-
gesetzes, so daß bei Auflösung der Gärten keine Ersatzflächen bereit-
gestellt werden müssen.

Das Flurstück 24/26 wird als Weideland genutzt. Über die Wiese führt heute schon eine provisorische Baustraße, die die Schloßstraße entlasten soll, insbesondere während der Sanierungsarbeiten am Schloß. In den nördlichen Randbereichen grenzt das Weideland an Hausgärten an. An der nordöstlichen Plangrenze gegenüber dem Schloßpark und dem Obel-
isken liegt das renovierte ehemalige Schloßgärtnerhaus, welches heute als Wohnhaus genutzt wird.

4. Beschreibung und Begründung der städtebaulichen Planung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7

In der Gemeinde Heiligenstedten ist durch die Sanierung des Schloßbereiches und die dazugehörigen gewerblichen Nutzungen zusätzlicher Bedarf an gemischten Bauflächen vorhanden. Weiterhin ist dieses Gebiet durch die unmittelbar angrenzende Stör und den Schloßbereich als Wohnstandort sehr attraktiv. Die technische und industrielle Entwicklung des Bereiches Itzehoe und Umgebung lassen eine starke Nachfrage nach derartigen Grundstücken erwarten. Die Ausweisung der Bauflächen in dem Geltungsbereich erfolgt als Mischgebiet.

Die im nordöstlichen Bereich heute vorhandene Gartenfläche (Flurstück 22/2) wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Trainings- und Ausbildungsplatz für Turnierpferde" ausgewiesen. Diese Fläche wird von dem angrenzenden Internationalen Trainingszentrum für Turnierpferde dringend benötigt. Auf dieser Fläche sollen keine Wettbewerbe bzw. Turniere stattfinden, so daß eine Lärmbelästigung nicht gegeben ist bzw. sind die Lärmwerte mit der Belastung durch eine Pferdekoppel vergleichbar. Die Erschließung der Trainingsfläche erfolgt von der im Nordosten liegenden Schloßstraße aus. Das vorhandene Großgrün und die die Fläche umfassenden Wassergräben und Knicks bleiben erhalten und werden durch Pflanzung von standortgerechten Gehölzen ergänzt.

Die Nutzung des Mischgebietes ist so geplant, daß die Grundstücke an der K 61 (Sandweg) und nordwestlich der Planstraße "A" bevorzugt gewerblich genutzt werden sollen. Diesem Ziel wird durch die großzügig ausgewiesenen Bauflächen und die höheren Trauf- und Firsthöhen entsprochen.

Es ist angestrebt, auf den Grundstücken neben Wohngebäuden ruhige, nicht störende Gewerbebetriebe anzusiedeln,

z.B. Pferdesportzulieferbetriebe

Tierarzt

Kunsthandwerk

Pferdebesamungsstation

Büroflächen

freischaffende Berufe.

Die in § 6 BauNVO genannten Betriebe bis auf Tankstellen, Vergnügungsstätten und großflächige Gartenbaubetriebe sollen zulässig sein. Einzelhandelsbetriebe sollen nur bis zu 300 m² Verkaufsfläche zulässig sein, damit der angestrebte Gebietscharakter nicht verlorenggeht. Soziale und kirchliche Einrichtungen im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sein. Im Zentrum der Gemeinde sind umfangreiche soziale und kirchliche Einrichtungen vorhanden. Neu anzusiedelnde Einrichtungen sollten aus städtebaulichen Gründen nicht am Ortsrand untergebracht werden, sondern im Ortszentrum, um für alle Bürger gleich lange Anfahrtswege zu gewährleisten.

Eine zwingende Gliederung in Wohnbereiche und Gewerbebereiche ist nicht vorgesehen, um zukünftigen Entwicklungen und Angeboten entsprechen zu können.

5. Ausweisungen

A - Erschließung, Fahrverkehr

- Äußere Erschließung -

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird direkt von der Kreisstraße K 61 aus erschlossen, so daß eine zusätzliche Belastung der Schloßstraße vermieden wird. Die zusätzliche Verkehrsbelastung der K 61 und des Engpunktes der Klappbrücke über die Stör ist so gering, daß keine Brückenerweiterungsmaßnahmen notwendig werden. Es besteht auch eine Ausweichmöglichkeit über Wellenkamp in Richtung Itzehoe. Durch die Änderung der Verkehrsführung, das heißt die neue Umgehung des Ortes Heiligenstedten, wird eine zusätzliche Entlastung der K 61 zu erwarten sein.

- Innere Erschließung -

Die innere Erschließung des Mischgebietes erfolgt durch die Planstraße "A", die die Kreisstraße mit der Schloßstraße verbindet. Diese Straße mit 5,50 m Fahrbahnbreite übernimmt auch die Erschließung des Sondergebietes Reithalle. Die Lage der Straße entspricht die der heute vorhandenen Baustraße. Von der Planstraße "A" geht eine ringförmige Erschließungsstraße (Planstraße "B") ab, die die einzelnen Grundstücke erschließt (Fahrbahnbreite 4,00 m). Beide Straße erhalten beidseitig Gehwege.

B - Ruhender Verkehr / Fußwege

Für das Plangebiet sind entlang der Planstraße "B" 12 Parkplätze ausgewiesen. Am Ende der Planstraße "A" sind 5 Parkplätze ausgewiesen, so daß die erforderliche Parkplatzanzahl von ca. 2/3 der notwendigen Stellplätze erfüllt ist.

Die nachzuweisenden Stellplätze sind innerhalb der Bauflächen auf den Grundstücken nachzuweisen.

Die Straßen sind beidseitig mit Fußwegen in ausreichender Breite ausgewiesen. Selbständig geführte Fußwege sind nicht vorgesehen.

C - Grünplanung

Das vorhandene Großgrün, die Knicks und die Wasserläufe sollen erhalten und ergänzt werden.

Die entlang der K 61 neben dem Graben und die an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze liegenden Pflanzgebotsflächen sind entsprechend der Gehölzliste zu bepflanzen.

Der heute vorhandene Wassergraben zwischen der privaten Grünfläche "Trainingsplatz" und dem Mischgebiet ist beidseitig mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Die vorhandene, geschützte Saatkrähenkolonie im Bereich des Schlosses wird durch die Bebauungsplanverwirklichung nicht gefährdet.

Im Bereich der Parkplätze sind im Straßenbereich 14 Laubbäume mit mindestens 35 cm Stammdurchmesser zu pflanzen.

Das im Zentrum angeordnete Regenrückhaltebecken sollte im Randbereich naturnah gestaltet und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.

Südlich der Einmündung Schloßstraße/Planstraße "A" befindet sich ein ca. 300 m² großer Spielplatz, der direkt von der Planstraße "A" erschlossen wird.

Im Textteil ist für jedes Grundstück eine Bepflanzung ausgewiesen und die maximal zu versiegelnde Fläche als Obergrenze festgelegt.

D - Ausweisung der Baugrundstücke

Die ausgewiesene Baufläche orientiert sich an der BauNVO und berücksichtigt die ländliche Struktur der Umgebung. Die großzügig ausgewiesenen Baugrenzen sollen die angestrebte Mischgebietsnutzung unterstützen. Durch die Festlegung der Traufhöhe auf 4,00 m und der Firsthöhe auf 10,50 m sind in der Regel nur Bauten möglich, die unterhalb der Traufe ein Vollgeschoß aufweisen. Das zweite Vollgeschoß befindet sich dann bereits im Dach. Nur im Bereich an der K 61 und nordwestlich der Planstraße "A" sind etwas höhere Bauten zulässig.

6. Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich der auf einer Brücke verlaufenden Bundesstraße 5 bzw. A 23. Von dieser Straße gehen Emissionen aus, die das MI-Gebiet belasten. Ein Fachgutachten der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl. Ing. M. Bonk, Dr. Ing. Maire und Dr. rer. nat. Hoppmann (amtlich anerkannte Meßstelle nach § 26 BImSchG) liegt der Begründung als Anlage bei. Dieses Gutachten geht nicht nur von der jetzigen Situation aus, sondern berücksichtigt bei den Berechnungen den vierspurigen Ausbau und die zu erwartende Verkehrsbelastung des Jahres 2010. Das Gutachten kommt zu dem Schluß, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für das ausgewiesene Mischgebiet nicht überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden auch nicht überschritten. Es ist jedoch empfehlenswert, bei der Planung von Wohngebäuden die Ausrichtung der Aufenthalts- und Schlafräume so zu wählen und von der Schallquelle abzuwenden, daß Störungen durch den Straßenlärm vermieden werden.

Eine Lärmbelästigung des Mischgebietes durch das angrenzende Sondergebiet Reithalle ist nicht zu erwarten. Auch das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße 61 ist sehr gering, so daß auch hier keine Belästigungen zu erwarten sind.