

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 für das Gewerbegebiet Ottenbüttel-Südwest westlich der A 23

1. Verfahrensablauf

Grundlage dieses B-Planes ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86 in der derzeit geltenden Fassung.

Den Aufstellungsbeschluß hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ottenbüttel in ihrer Sitzung am 06.12.88. gefaßt. Dabei erhielt dieser Bebauungsplan die Bezeichnung "B-Plan Nr. 4". Diese Bezeichnung wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Ottenbüttel vom 28.03.89 geändert in "B-Plan Nr. 6".

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland ist der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 als "Landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellt. Zur Realisierung des B-Planes wird in einer Änderung des Flächennutzungsplanes diese Darstellung geändert in "Gewerbliche Baufläche" und in "Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft."

3. Anlaß der Planung

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland ist neben einer größeren Gewerbefläche in Dägeling ein zweiter Standort für gewerbliche Bauflächen in Itzehoe-Edendorf westlich der A 23 dargestellt. Das Bestreben der Arbeitsgemeinschaft Itzehoe und Umland geht dahin, den Wirtschaftsraum Itzehoe durch die Ansiedlung von High-Tech-Unternehmen, vor allem aus dem Bereich der Mikroelektronik, zu stärken. So ist in Itzehoe bereits ein Arbeitsstab von "JESSI" (Joint European Silicon Submicron Institute) ansässig. Um Forschungseinrichtungen und möglicherweise auch Produktionsstätten ansiedeln zu können, ist das Angebot von entsprechend großflächigen Gewerbegebieten Voraussetzung.

Unter diesem Aspekt hat die Gemeindevertretung Ottenbüttel am 06.12.88 den Aufstellungsbeschluß zum B-Plan Nr. 6 gefaßt. Unter Einbeziehung des Gewerbegebietes in Oldendorf (B-Plan Nr. 7) und des Gewerbegebietes in Itzehoe (B-Plan Nr. 75 A) kann eine zusammenhängende Gewerbefläche von ca. 36,415 ha Nettobauland angeboten werden.

4. Angaben zum Bestand

Der B-Plan Nr. 6 umfaßt eine Fläche von 43.702 qm . Diese setzt sich zusammen aus einer privaten landwirtschaftlichen Nutzfläche (Wiese), einer Waldparzelle und einem Wirtschaftsweg.

Das Gelände liegt zwischen 15 m und 19 m über NN. Die Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 6 an der Ost- und an der Südseite ist identisch mit der Gemeindegrenze.

Es muß davon ausgegangen werden, daß das Grund- und Hangwasser, ähnlich wie auf dem Itzehoer Gebiet, hoch ansteht.

Ein großer Teil des Gebietes wird derzeit von einer 110 kV-Freileitung in der Nord-Süd-Richtung überspannt; diese soll später jedoch verlegt werden.

5. Planinhalt

Im B-Plan wurde aufgrund der Zielvorstellungen als Art der baulichen Nutzung "Gewerbegebiet" festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,3 festgesetzt.

Die offene Bauweise ist dahingehend modifiziert, daß ausnahmsweise Gebäude bis zu einer Länge von max. 150 m zulässig sind.

Von der Zahl der Vollgeschosse kann ebenfalls im Rahmen der textlichen Festsetzungen abgewichen werden. Dies erscheint planerisch sinnvoll und notwendig, weil sich bauliche Anlagen der modernen Technik nicht in die geltenden Normen des Wohnungsbaus einfügen und notwendige bautechnische Maßnahmen nicht durch starre Festsetzungen behindert werden sollen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes Ottenbüttel-Südwest ist im Zusammenhang mit der inneren Erschließung des B-Planes Nr. 7 der Gemeinde Oldendorf zu sehen. Eine direkte Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist nicht gegeben. Notwendige öffentliche Parkplätze sind in den B-Plänen der Stadt Itzehoe (B-Pläne Nr. 75 und 75 A) nachgewiesen worden.

Nebenanlagen, z. B. Stellplätze und Garagen, sind auf den überbaubaren Flächen zulässig. Die dafür erforderlichen Standorte ergeben sich erst aus den zukünftigen betrieblichen Abläufen. Auch die notwendigen Standplätze bzw. Übergabeplätze für die Versorgungs-/Entsorgungseinrichtungen lassen sich im Vorwege nicht festsetzen. Sie sind direkt mit den zuständigen Trägern oder im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Unter Beachtung der grundsätzlichen Aussagen des Grünordnungsplanes zu den B-Plänen Nr. 75 und 75 A der Stadt Itzehoe wird an der Nord- und an der Westseite des Plangebietes ein 25 m breiter Schutzgrünstreifen vorgesehen. In diese Zone ist das vorhandene "Wäldchen" im Norden einbezogen worden.

Dieser Schutzgrünstreifen erfüllt im wesentlichen zwei wichtige Aufgaben:

- a) Mit der baulichen Erschließung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine Absenkung des Grundwasserspiegels unvermeidlich. Die Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung und auf die Vegetation ganz allgemein nehmen mit der Entfernung zur Bebauung ab. Der Grünordnungsplan geht davon aus, daß das Grundwasser nach etwa 30 m wieder den natürlichen Stand erreicht. Diese 30 m werden zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze eingehalten.
- b) Die zweite wichtige Aufgabe dieser Schutzgrünzone ist es, einen optischen Übergangsbereich zwischen der geplanten Bebauung und der offenen Landschaft zu schaffen. Wie dies durch standortgerechte Bepflanzung zu erreichen ist, wird im Grünordnungsplan grob umrissen, muß aber durch Ausführungspläne konkretisiert werden.

Es wird davon ausgegangen, daß mit der inneren Erschließung auch eine innere Begrünung des Baugebietes erfolgt. Als Maßnahmen des Umweltschutzes sind insbesondere die Schutzgrünzonen anzusehen. Bei einer entsprechenden Bepflanzung dienen sie nicht nur als Sichtschutz, sondern auch als Staubfilter. Eine nennenswerte Lärminderung läßt sich hierdurch jedoch nicht erreichen. Eine weitere Eingrenzung von Emissionen ergibt sich aus der gesetzlichen Einschränkung für Gewerbegebiete entsprechend der Baunutzungsverordnung.

Es sind grundsätzlich weitere grünordnerische Maßnahmen zur Gliederung des Baugebietes (Vernetzung mit den äußeren Grünzonen) und Einbindung des 1. Bauabschnittes in die Landschaft erforderlich. Da diese aufgrund der noch weitgehend offenen Planung noch nicht festgesetzt werden können, sind sie zumindest im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde festzulegen. Ein Grüngestaltungsplan wird hierfür erforderlich sein.

6. Ökologische Zielsetzungen und Bedeutungen - Ausgleichsmaßnahmen -

Das Gebiet, in das eingegriffen wird, ist hochwertig. Es ist daher weder durch Aufwertung der zwischen der künftigen Bebauung liegenden Freiflächen noch anderer Bereiche im Gebiet möglich, einen Ausgleich zu leisten. Die Randbepflanzung dient der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und damit der Milderung des Eingriffs. Zum Ausgleich kann sie daher nicht herangezogen werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan können im Interesse der Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes nicht enger gefaßt werden. Daher soll der Ausgleich als Ersatzmaßnahme in Form einer ökologischen Aufwertung anderer Flächen geschaffen werden.

Geeignete Flächen liegen am Mühlenbach nordöstlich des Planungsgebietes auf Oldendorfer und Ottenbüttler Gemeindegebiet. Die naturräumliche Struktur legt nahe, Flächen auf beiden Seiten des Mühlenbaches zu wählen, um eine optimale Biotopgestaltung und -funktion zu erreichen.

Der Mühlenbach entwässert Teilbereiche der hohen Geest, darunter auch das Planungsgebiet in die Bekau. Die begleitenden Niederungen sind durch Nieder- und Quellmoore gekennzeichnet. Durch gezielte Entwässerung ist auf den geplanten Ausgleichsflächen eine intensive Grünlandwirtschaft möglich geworden. Trotz dieser Nutzung und der Begradigung des Mühlenbaches ist das Biotoppotential und die -vielfalt recht groß, wie an den Flächen bachaufwärts östlich des ehemaligen Mühlendamms zu sehen ist. Diese sind weitgehend nach § 11 Landschaftspflegegesetz einzustufen.

Die Ersatzflächen sollen durch vorbereitende Maßnahmen und ein Pflegekonzept aufgewertet werden. Ziel ist die Renaturierung zu extensiv genutztem Feuchtgrünland zum Schutze von Wiesenvögeln und gefährdeten Pflanzenarten. Im einzelnen ist folgendes vorgesehen:

- Beseitigung der künstlichen Entwässerung und Anheben der Wasserspiegel in den Beetgräben bis 20 cm unter Flur,
- Extensivierung als Streuwiesen mit nur einer jährlichen Mahd oder Beweidung mit geringer Besatzdichte,
- Sukzession im Übergangsbereich von der Talsohle zum Hang, um die Biotopflächen gegen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen abzuschirmen und
- Vermeiden jeglichen Einsatzes organischer sowie chemischer Dünger und Pflanzenbehandlungsmittel.

Das Pflegekonzept wird mit den Fachbehörden abgestimmt werden.

Die Entwässerung, teilweise Bebauung und teilweise landschaftsgärtnerische Gestaltung im Baugebiet wird in ihrer Wertigkeit den Maßnahmen zur Renaturierung der intensiv genutzten Grünlandflächen gleichgesetzt. Daher ist es erforderlich, jeweils in gleicher Größe Ersatzflächen bereitzustellen wie Bauflächen in Anspruch genommen werden.

Der Kreis Steinburg übernimmt die Gewährleistung für den Erwerb der Ausgleichsflächen und die Unterhaltung zu Naturschutzzwecken. Die Unterhaltung und Betreuung könnte auch auf die Gemeinde Oldendorf oder dort arbeitende Naturschutzgruppen übergehen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Itzehoe. Die normale Schmutzwasserbeseitigung wird durch Anschluß an die Kanalisation der Stadt Itzehoe unter Beachtung der Einleitungsvorschriften gewährleistet. Für Regenwasser ohne direkte Versickerung ist ein Anschluß an die Regenleitung der Stadt Itzehoe möglich. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Itzehoe.

8. Flächen- und Kostenangaben

Die Flächenanteile im B-Plan Nr. 6 gliedern sich wie folgt:

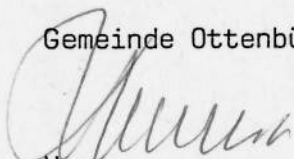
Nettobauwand:	32.650 qm
Wegeparzelle:	1.255 qm
Flächen f. Maßnahmen zum Schutz v. Natur u. Land- schaft:	9.797 qm
Bruttofläche insg.:	<u>42.702 qm</u>

Eine Kostenschätzung für den Grunderwerb und sonstige sich für die Gemeinde evtl. ergebende Maßnahmen liegt z. Z. noch nicht vor.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB.

Ottenbüttel, den

Gemeinde Ottenbüttel


Haane
Bürgermeister

