

# Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 (ehemals Gemeinde Oldendorf) für das Gewerbegebiet Oldendorf-Ost westlich der A 23

## 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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oldendorf hat in ihrer Sitzung am 14.04.92 den Beschluß zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 gefaßt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 31.08.92 bis 11.09.92 in Form eines öffentlichen Aushanges des Bauleitplanentwurfes durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 18.08.92 bis 23.10.92 statt. Öffentlich ausgelegt haben der Bauleitplanentwurf und der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 19.11. bis 21.12.92. Aufgrund einer Umgemeindung gehört die überplante Fläche seit dem 01.01.93 zum Gebiet der Stadt Itzehoe. Von diesem Zeitpunkt an hat die Stadt Itzehoe im Rahmen ihrer Planungshoheit das Verfahren fortgeführt.

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland ist der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Oldendorf im zu ergänzenden Bereich als "landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellt. Zur Realisierung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde nunmehr im Rahmen einer 3. Änderung des Flächennutzungsplanes diese Darstellung geändert in "gewerbliche Bauflächen" und in "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft".

## 3. Anlaß der Planung

### a) Südteil

Neben einer größeren Gewerbefläche in Dägeling ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland 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, sowie anderen, damit verträglichen Gewerbebetrieben, zu stärken. So ist z. B. die Errichtung des Instituts für Siliziumtechnologie (ISiT) der Fraunhofer Gesellschaft geplant.

Des weiteren ist die Stadt Itzehoe bemüht, größere expandierende Gewerbebetriebe aus dem Innenstadtbereich auszulagern. Da die bisher ausgewiesenen und von ISiT selbst nicht beanspruchten Gewerbeflächen ausschließlich für die Ansiedlung von ISiT-partizipierenden Betrieben bzw. Forschungs- und Bildungseinrichtungen vorbehalten sind, ist für die Ansiedlung bzw. Verlagerung von größeren Produktionseinrichtungen die Ausweisung entsprechend großer Gewerbeflächen Voraussetzung. Ein unmittelbares Angrenzen

von Produktionsbetrieben an das Institut der Fraunhofer Gesellschaft ist aufgrund der hohen Sensibilität dieser Einrichtung nicht möglich. Der von der Fraunhofer Gesellschaft geforderte Mindestabstand zu solchen andersartigen Betrieben ist durch die Lage der hier in Rede stehenden Ergänzungsfläche gegeben. Zwischen dem geplanten Standort für das Institut der Fraunhofer Gesellschaft und dieser Ergänzungsfläche liegt ein weiteres großes Gewerbegrundstück, das der Ansiedlung von ISiT-nahen Betrieben bzw. Einrichtungen vorbehalten ist und quasi als "Pufferzone" dient.

b) Nordteil

Des Weiteren ist zur Erschließung der Gewerbeflächen im nördlichen Bereich zwischen den angrenzenden Bebauungsplangebiet Ottenbüttel (Bebauungsplan Nr. 6) und Oldendorf (Bebauungsplan Nr. 7) die Herstellung einer Erschließungsstraße einschließlich Wendehammer erforderlich.

Unter diesen Aspekten hat die Gemeindevertretung Oldendorf am 14.04.92 den Beschluß zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 gefaßt.

**4. Angaben zum Bestand**

a) Südteil

Der südliche Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 hat eine Größe von ca. 9,88 ha und setzt sich im wesentlichen aus zwei unterschiedlich großen Flurstücken zusammen, die sich in Privatbesitz befinden und landwirtschaftlich genutzt werden. Ein Teilbereich besteht aus den bereits überplanten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Oldendorf. In diesem Teilbereich waren bisher Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form eines 25 m breiten, umlaufenden Schutzgrünstreifens festgesetzt. Hier verläuft an der bisherigen südlichen Begrenzung des Gewerbegebietes in Ost-West-Richtung ein Knick.

An der Westseite wird der Geltungsbereich des Ergänzungsgebietes durch einen landwirtschaftlichen Erschließungsweg mit beidseitigem Knick begrenzt. Die Südgrenze wird ebenfalls durch einen Knick dargestellt. Die Plangrenze an der Ostseite deckt sich mit der ehemaligen Gemeindegrenze zur Stadt Itzehoe sowie auch zur Gemeinde Heiligenstedten und ist gleichfalls als Knick ausgebildet.

Innerhalb des Plangebietes werden die beiden Flurstücke durch einen bewachsenen Erdwall abgegrenzt.

Es muß davon ausgegangen werden, daß das Grund- und Hangwasser hoch ansteht.

b) Nordteil

Bei der nördlichen Fläche der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 handelt es sich um eine im Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 7) festgesetzte, ca. 0,895 ha große gewerbliche Baufläche, die an der gesamten Nord- und Ostseite durch einen Knick begrenzt ist. Im äußersten Nordosten wird dieses Gebiet von einer 110 kV-Freileitung tangiert. Diese soll jedoch verlegt werden.

5. Planinhalt

a) Südteil

Auf der im Süden gelegenen Ergänzungsfläche wurde aufgrund der oben beschriebenen Zielvorstellungen als Art der baulichen Nutzung "Gewerbegebiet" festgesetzt. Das gesamte Gewerbegebiet "westlich der A 23" ist für die Ansiedlung von High-Tech-Unternehmen sowie in Randbereichen für die Ansiedlung von Produktionsstätten vorgesehen und soll Betrieben dieser Art vorbehalten bleiben.

Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ist in diesem, weit vom Stadtzentrum abgelegenen Gebiet aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt, da gerade diese Betriebe ein nicht unerhebliches Kunden- und Lieferverkehrsaufkommen aufweisen und die Ansiedlung von immer weiteren Einzelhandelsbetrieben nach sich ziehen. Deshalb wird das Gewerbegebiet hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bis auf die beschriebenen Ausnahmen eingeschränkt. Die Möglichkeit zur Ansiedlung solcher Betriebe ist in stadtzentrumsnäheren Gewerbegebieten, z. B. Suder Marsch, Klostermarsch, Vor dem Delftor und Lise-Meitner-Straße gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,8 festgesetzt. Die festgeschriebene abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit der Maßgabe, daß ausnahmsweise Gebäude bis zu einer Länge von 200 m zugelassen werden können. Von der Zahl der Vollgeschosse kann ebenfalls im Rahmen der textlichen Festsetzungen in Ausnahme abgewichen werden. Dies erscheint planerisch sinnvoll und notwendig, weil sich bauliche Anlagen der modernen Technik nicht in die geltenden Normen des Wohnungsbaues einfügen und evtl. erforderliche bautechnische Maßnahmen durch starre Festsetzungen nicht behindert werden sollen. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe wird dabei jedoch ein für die Umgebung akzeptabler Rahmen vorgegeben. Überschreitungen dieser maximalen Gebäudehöhe sind nur im Rahmen der textlichen Festsetzungen möglich.

Um zukünftige, betriebstechnisch zusammenhängende bauliche Anlagen zu ermöglichen, wurde auf eine Gliederung der überbaubaren Flächen bewußt verzichtet.

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hat sich in bezug auf die Reflektion gegenüber der offenen Landschaft (starke Fernwirkung der Gebäude durch die exponierte Hanglage) zurückzuhalten. Deshalb sollen sich die nach außen wirkenden Fassaden in Material und Farbe in das Landschaftsbild einfügen.

Die Schaffung von Nebenanlagen, Lagerflächen, Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hier ergeben sich die optimalen Standorte erst aus den zukünftigen innerbetrieblichen Abläufen. Auch die Standplätze für die notwendigen Entsorgungseinrichtungen lassen sich im voraus nicht festsetzen. Sie sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Der Anschluß der gewerblichen Erweiterungsfläche an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt über eine ca. 25 m lange Erschließungsstichstraße, die sich an den Wendehammer der Erschließungsstraße aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 75 A der Stadt Itzehoe anschließt. Letztere Erschließungsstraße hat einen direkten Anschluß an die Autobahnabfahrt Itzehoe-Edendorf. Eine innere Erschließung des Gewerbegebietes durch öffentliche Straßen und Wege ist nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, daß die innere Erschließung nach zukünftigen betrieblichen Bedingungen erfolgt. Die nördlich des Knicks gelegenen gewerblichen Flächen werden ebenfalls über die genannte Stichstraße mittels eines Knickdurchbruches erschlossen. Auch hier ist eine weitere innere Erschließung des Gewerbegebietes durch öffentliche Straßen und Wege nicht vorgesehen.

Südlich der Stichstraße und westlich des Wendehammers aus dem Bebauungsplan Nr. 75 A der Stadt Itzehoe ist eine Fläche für die Unterbringung der erforderlichen öffentlichen Parkplätze vorgesehen. Als analoge Fortführung der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Oldendorf ist an der Westseite des Plangebietes ein 25 m breiter, an der Südseite ein 40 m breiter Schutzgrünstreifen eingeplant. Die Bepflanzung des Schutzgrünstreifens ist nach dem von der unteren Landschaftspflegebehörde aufgestellten Pflanzschema (siehe Anlage zur Begründung) durchzuführen. Dieser Schutzgrünstreifen erfüllt im wesentlichen 3 wichtige Aufgaben:

- A) Mit der baulichen Erschließung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine Absenkung des Grundwasserspiegels unvermeidlich. Die Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Flächen und auf die Vegetation ganz allgemein nehmen jedoch mit zunehmender Entfernung ab. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 75 und 75 A der Stadt Itzehoe geht davon aus, daß das Grundwasser nach etwa 30 m wieder den natürlichen Stand erreicht. Durch die Festsetzung des Schutzgrünstreifens beträgt der Abstand von der Baugrenze bis zur Grundstücksgrenze an der Westseite ca. 35 m, an der Südseite ca. 52 m. Der Abstand zu den an der Westseite angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vergrößert sich um die Breite des landwirtschaftlichen Erschließungsweges auf insgesamt ca. 43 m.

- B) Die Grünzone schafft durch eine standortgerechte Bepflanzung einen optischen Übergangsbereich zwischen der geplanten Bebauung und der offenen Landschaft.
- C) Insbesondere der südliche, 40 m breite Grünstreifen dient der Vernetzung der im Bebauungsplan Nr. 75 A der Stadt Itzehoe festgesetzten Grünflächen mit der freien Landschaft.

Es wird davon ausgegangen, daß mit der inneren Erschließung auch eine innere Begrünung des gesamten Baugebietes erfolgt.

Als landschaftspflegerische Maßnahme sollten zwischen den äußeren Schutzgrünzonen und der inneren Begrünung nach Möglichkeit Verbindungen hergestellt werden. Solch eine Vernetzung mit den äußeren Grünzonen und eine Einbindung in die Landschaft kann aufgrund der weitgehend noch offenen Planung nicht festgesetzt werden und ist von daher im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der unteren Landschaftspflegebehörde festzulegen. Ein Grüngestaltungsplan wird hierfür erforderlich sein.

Als Maßnahmen des Umweltschutzes sind insbesondere die Schutzgrünzonen anzusehen, die bei entsprechender Bepflanzung nicht nur als Sichtschutz, sondern auch als Staubfilter dienen. Eine nennenswerte Lärminderung läßt sich durch diese jedoch nicht erreichen.

Auf Lärmschutzwällen wird verzichtet, weil die Lage von möglichen Lärmquellen nicht bekannt ist und sich eine wesentliche Eingrenzung von Emissionen bereits aus der gesetzlichen Einschränkung für Gewerbegebiete ergibt.

b) Nordteil

Innerhalb der nördlichen Fläche der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde eine von Osten nach Westen verlaufende, öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt. Im Osten schließt diese an die Erschließungsstraße (Karl-Legien-Straße) des Bebauungsplanes Nr. 75 der Stadt Itzehoe an, die wiederum einen direkten Anschluß an die Autobahnabfahrt Itzehoe-Edendorf hat.

Im Westen der neu festgesetzten Erschließungsstraße befindet sich ein Wendehammer. Zwischen dem Wendehammer und den nicht überplanten landwirtschaftlichen Flächen auf Oldendorfer Gebiet liegen der im Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 festgesetzte, 25 m breite Schutzgrünstreifen, sowie eine Gewerbefläche in einer Breite von 30 m. Die Herstellung einer Anbindung der öffentlichen Erschließungsstraße an die landwirtschaftlichen Wege auf dem westlich gelegenen Oldendorfer Gebiet ist weder als Straße noch als Geh- oder Radweg vorgesehen.

Im seitlichen Park- und Pflanzstreifen ist die Unterbringung weiterer öffentlicher Parkplätze, u. a. auch für Lastzüge, beabsichtigt. Innerhalb des Park- und Pflanzstreifens ist das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

Der nördlich und westlich an die Erschließungsstraße angrenzende bewachsene Erdwall ist zu erhalten.

In der Nordostecke des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist ein ca. 0,54 ha großes Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Fläche grenzt im Norden und im Westen an das im Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Itzehoe festgesetzte Regenrückhaltebecken und wurde deshalb quasi als "Übergangsbereich" mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0 bei maximal zweigeschossiger Bebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem übrigen Planbereich deutlich niedriger festgesetzt.

Im Bereich der z. Z. noch vorhandenen 110 kV-Freileitung wurden der Schutzbereich dieser Leitung sowie die zulässigen maximalen Bauhöhen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die übrigen Festsetzungen bezüglich der baulichen Anlagen gelten bis auf die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der maximalen Bauhöhe und die Bauweise in diesem nordöstlichen Bereich gleichermaßen.

## **6. Ökologische Zielsetzungen und Bedeutungen - Ausgleichsmaßnahmen -**

Das Gebiet, in das eingegriffen wird, ist aus ökologischer Sicht 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 nur begrenzt herangezogen werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan können im Interesse der Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe nicht enger gefaßt werden. Daher soll der Ausgleich als Ersatzmaßnahme in Form einer ökologischen Aufwertung anderer Flächen geschaffen werden.

Da gem. Umgemeindungsvertrag vom 07.08.92 zwischen den Gemeinden Oldendorf und Ottenbüttel und der Stadt Itzehoe die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 (Oldendorf) seit dem 01.01.93 zum Gemeindegebiet der Stadt Itzehoe gehören, sind entsprechende Ausgleichsflächen im Stadtgebiet Itzehoe zur Verfügung zu stellen. Geeignete Flächen befinden sich im Bereich der Störniederung nördlich des Kamper Weges. Hierbei handelt es sich um Feuchtgrünland im Naturraum "Moorfläche der Störaue". Gem. der ökologisch funktionalen Analyse der Biotopkartierung der Stadt Itzehoe aus dem Jahre 1988 handelt es sich um einen naturraumtypischen Lebensraum mit Potentialfunktion. In dem z. Z. in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan für die Stadt Itzehoe ist beabsichtigt, diesen Landschaftsraum als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Die Festlegung eines Landschaftsschutzgebietes in diesem Bereich wird angestrebt.

Das Zielkonzept für die zukünftige Nutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten bzw. geprägten Flächen sieht eine Extensivierung dieser Flächen mit folgenden Grundsätzen vor:

1. Die Flächen sollen als Wiesen erhalten bleiben.
2. Es sollen Entwicklungsmöglichkeiten für standorttypische Flora und Fauna geschaffen bzw. reaktiviert werden.
3. Der Bereich soll einen möglichst naturnahen Zustand erhalten und die negativen Folgen der vorangegangenen intensiven Bewirtschaftung sind aufzuheben.

Zur Realisierung dieser Ziele sind u. a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Der Wasserhaushalt ist in einen möglichst ursprünglichen Zustand zu überführen, d. h., es soll nur noch eine verhaltene Oberflächenentwässerung über Gruppen erfolgen. Allerdings müssen weiterhin Pflegemaßnahmen zur Offenhaltung der Flächen durchgeführt werden können.
2. Eine negative Einwirkung dieser Flächen auf andere Landschaftselemente soll z. B. durch Verzicht auf Düngung und Pestizide vermieden werden.
3. Eine Reduzierung der Beweidungszahl sowie Begrenzung des Nutzungszeitraumes ist vorzusehen.

Dieser Maßnahmenkatalog ist den örtlichen Erfordernissen jeweils anzupassen. Eine Überwachung bezüglich der Realisierung der o. g. Zielsetzungen erfolgt durch eine wiederkehrende Aktualisierung der Stadtbiotopkartierung.

Als konkrete Ausgleichsmaßnahme gem. § 8 Abs. 5 Landschaftspflegegesetz für den nicht ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist eine Fläche von ca. 9,9 ha innerhalb des oben beschriebenen Bereiches nördlich des Kamper Weges und westlich der Kläranlage Wellenkamp vorgesehen. Diese Fläche umfaßt die Flurstücke 79/1, 76/1, 75/1, 124/74, 73/1, 71/2, 72/1, 70/1, 69/1, 67/2 und 68/4. Diese Flächen wurden bereits von der Stadt Itzehoe erworben. Die Extensivierung im oben beschriebenen Sinne ist ab 1993 beabsichtigt.

Die Stadt Itzehoe übernimmt die Gewährleistung für die Unterhaltung der Flächen zu Naturschutzzwecken. Die Unterhaltung und Betreuung kann jedoch auch auf ortsansässige Naturschutzgruppen übergehen.

## **7. Umweltverträglichkeit**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist nicht durchzuführen, da diese Bauleitplanänderung nicht die Grundlage für Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der

Anlage zu § 3 UVPG darstellt. Bei der vorliegenden Planung wird lediglich ein Gewerbegebiet ausgewiesen, das nicht der Ansiedlung von den in der Anlage zu § 3 UVPG aufgezählten Vorhaben dient.

Die Überplanung wirkt sich auch auf den Kraftfahrzeugverkehr aus. Durch die Lage des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes am Stadtrand entstehen für einen Teil der Arbeitnehmer ungünstige Verkehrsverbindungen. Die Zahl der Personen, die mit dem Auto den Gewerbebetrieb anfahren, wird sich gegenüber der Personenzahl bei Betrieben in Zentrumsnähe erhöhen, was zu einer stärkeren Belastung von Natur und Umwelt führt. Eine günstige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist in dieser Lage problematisch. Andererseits bietet gerade die Auslagerung von Betrieben aus der Innenstadt und die Nähe zur Autobahn den erheblichen Vorteil, daß der stark belastende Lieferverkehr direkt, d. h. ohne Belastung von Wohngebieten, an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden kann. Gleiches gilt für Arbeitnehmer und Kunden, die aus einem größeren Einzugsbereich die Gewerbebetriebe anfahren.

Insgesamt kommt es durch die Stadtrandlage des Gewerbegebietes eher zu einer Entlastung des Verkehrs und damit zu einer Minderung der negativen Auswirkungen - sowohl des Verkehrslärms als auch der Luftverunreinigungen - auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Itzehoe.

Die Beseitigung des "normalen" Schmutzwassers wird durch Anschluß an die Kanalisation der Stadt Itzehoe unter Beachtung der Einleitungsvorschriften gewährleistet.

Für das Regenwasser ist nur teilweise ein Anschluß an die Regenleitung der Stadt Itzehoe möglich. Die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens mit Versickerungsfunktion ist darüber hinaus erforderlich. Dieses soll in Abstimmung mit der unteren Landschaftspflegebehörde und der Wasserbehörde nordöstlich des Erweiterungsgebietes in der Nähe des Wendehammers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 A der Stadt Itzehoe hergestellt werden. Die entsprechenden Genehmigungsverfahren hierzu wurden eingeleitet.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Itzehoe.

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt entsprechend der Ortssatzung.

## **9. Flächen- und Kostenangaben**

Die Flächenanteile des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 gliedern sich wie folgt:

- |                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| a) Nettobauand:     | ca. 84.030 m <sup>2</sup> |
| b) Verkehrsflächen: | ca. 5.170 m <sup>2</sup>  |

c) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: ca. 18.550 m<sup>2</sup>

**insgesamt: ca. 107.750 m<sup>2</sup>**

Für die verkehrs- und entwässerungstechnische Erschließung des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 - ehemals Oldendorf - entstehen nach derzeitigem Stand folgende Kosten:

Straßen- und Parkplatzbau: 895.000,00 DM

Regenwasserkanal: 114.720,00 DM

**insgesamt: 1.009.720,00 DM**

Davon übernimmt die Stadt Itzehoe 10 % = 100.972,00 DM.

Die Kosten für den Schmutzwasserkanal belaufen sich voraussichtlich auf ca. 141.000,00 DM.

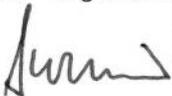
#### **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Im Rahmen der Realisierung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 müssen die in Privathand befindlichen Grundstücke erworben werden.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, 21.01.93

Stadt Itzehoe  
Der Magistrat



Brommer  
Bürgermeister

