

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 für das Gewerbegebiet Oldendorf-Ost westlich der A 23

1. Verfahrensablauf

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

Den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oldendorf in ihrer Sitzung am 19.12.88 gefaßt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Oldendorf als "landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellt. Zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird nunmehr im Rahmen einer 2. Änderung des Flächennutzungsplanes diese Darstellung in "Gewerbegebiet" und in "Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft" geändert.

3. Anlaß der Planung

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, zu stärken. So ist bereits in Itzehoe ein Arbeitsstab von "JESSI" (Joint European Silicon Submicron Institute) ansässig.

Um Forschungseinrichtungen und möglicherweise auch Produktionseinrichtungen ansiedeln zu können, ist das Angebot von entsprechend großflächigen Gewerbegebieten Voraussetzung.

Unter diesem Aspekt hat die Gemeindevertretung Oldendorf am 19.12.1988 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 gefaßt. Unter Einbeziehung des Gewerbegebietes in Itzehoe (Bebauungsplan Nr. 75 A) und möglicherweise einer kleineren Fläche nördlich des Bebauungsplanes Nr. 7 auf dem Gemeindegebiet Ottenbützel kann eine zusammenhängende Gewerbefläche von netto ca. 36,415 ha angeboten werden.

4. Angaben zum Bestand

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 7 in einer Größe von 22,57 ha setzt sich zusammen aus 6 unterschiedlich großen Parzellen, die sich im Privatbesitz befinden und alle landwirtschaftlich genutzt werden.

Das Gelände steigt von Norden nach Süden von 15,0 m über NN auf 29,0 m über NN an. An der Westseite wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch einen landwirtschaftlichen Erschließungsweg mit beidseitigem Knick begrenzt. Innerhalb des Plangebietes sind die einzelnen Parzellen ebenfalls durch bewachsene Erdwälle abgegrenzt. Die Plan-grenze an der Ostseite deckt sich mit der Gemeindegrenze zur Stadt Itzehoe und ist ebenfalls als Knick ausgebildet.

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

Im äußersten Nordosten wird das Gebiet von einer 110 kV-Freileitung tangiert; diese soll jedoch verlegt werden.

5. Planinhalt

Im Bebauungsplanentwurf wurde aufgrund der oben beschriebenen 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 1,8 festgesetzt. Die offene Bauweise ist dahin gehend modifiziert, daß ausnahmsweise Gebäude bis zu einer Länge von 200 m zugelassen werden können. Von der Zahl der Voll-geschosse kann ebenfalls im Rahmen der textlichen Festsetzungen abge-wichen werden. Dies erscheint planerisch sinnvoll und notwendig, weil sich bauliche Anlagen der modernen Technik nicht in die geltenden Normen des Wohnungsbaus einfügen und evtl. erforderliche bautechnische Maßnahmen durch starre Festsetzungen nicht behindert werden sollen.

Auf eine Gliederung der überbaubaren Fläche wurde bewußt verzichtet, um zukünftige betriebstechnisch zusammenhängende bauliche Anlagen zu er-möglichen. Dies ist auch der Grund für den direkten Anschluß an die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes Nr. 75 A der Stadt Itzehoe.

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hat sich in der Material- und Farbgestaltung gegenüber der offenen Landschaft - starke Fernwir-kung 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, z. B. Stellplätze und Garagen, ist auf allen überbaubaren Flächen zulässig. Hier ergeben sich die optimalen Standorte erst aus den zukünftigen innerbetrieblichen Abläufen. Auch die Standplätze für die notwendigen Entsorgungseinrichtungen lassen sich im Vorwege nicht festsetzen. Sie sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Der Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt über die Erschließungsstraße im Bebauungsplan Nr. 75 A der Stadt Itzehoe. Diese Straße 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.

Unter Beachtung der grundsätzlichen Aussagen des Grünordnungsplanes zu den Bebauungsplänen Nr. 75 und 75 A der Stadt Itzehoe wird an der Süd- und an der Westseite des Plangebietes ein 25 m breiter Schutzgrünstreifen vorgesehen. Dieser Schutzgrünstreifen erfüllt im wesentlichen zwei 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 geht davon aus, daß das Grundwasser nach etwa 30 m wieder den natürlichen Stand erreicht. Diese 30 m ergeben sich aus dem Abstand zwischen Grundstücksgrenze und festgesetzter Baugrenze. Der Abstand zu den an der Westgrenze angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vergrößert sich um die Breite des landwirtschaftlichen Erschließungsweges auf insgesamt ca. 40 m.
- b) Die 2. wichtige Aufgabe dieser Grünzone 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, ersetzt aber nicht Gestaltungs- und Ausführungspläne für den konkreten Bereich.

Es wird davon ausgegangen, daß mit der inneren Erschließung auch eine innere Begrünung des gesamten Baugebietes erfolgt. Als landschaftspflegerische Maßnahme sollten zwischen der äußeren Schutzgrünzone und der inneren Begrünung nach Möglichkeit Verbindungen hergestellt werden.

Als Maßnahmen des Umweltschutzes sind insbesondere die Schutzgrünzonen anzusehen. Bei einer entsprechenden Bepflanzung dienen sie nicht nur als Sichtschutz, sondern auch als Staubfilter. Eine namenswerte Lärminderung läßt sich hierdurch jedoch nicht erreichen.

Auf Lärmschutzwällen wird verzichtet, weil die Lage von möglichen Lärmquellen nicht bekannt ist. Die 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 Ottenbütteler Gemeindegebiet. Die naturräumliche Struktur legt nahe, Flächen auf beiden Seiten des Mühlenbaches zu wählen, um eine optimale Biotopgestalt 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 abzusichern 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. Da die Ersatzmaßnahme eine sinnvolle Mindestgröße voraussetzt, soll für den ersten und zweiten Bauabschnitt die Ersatzfläche in einem Schritt in Größe von etwa 10 ha verwirklicht 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 Bebauungsplan Nr. 7 gliedern sich wie folgt:

Nettobauland:	198.200 qm
Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft:	<u>27.500 qm</u>
Bruttofläche insgesamt:	225.700 qm
	=====

Eine Kostenschätzung für den Grunderwerb und die Erschließungsmaßnahmen ist derzeit noch nicht möglich.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Oldendorf, den 15. Oktober 1990

Gemeinde Oldendorf

in Schütt
Schütt
Bürgermeisterin

