

## Anlage a)

### B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Itzehoe Gebiet Edendorf-Nordost

#### I. Begründung

Mit Wirkung vom 1. Juni 1963 ist die frühere Gemeinde Edendorf in die Stadt Itzehoe eingegliedert worden. Daraus ergibt sich nunmehr für die Stadt Itzehoe die Pflicht, durch Aufstellung von Bebauungsplänen nach dem Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 die gesetzmäßigen Voraussetzungen für die städtebauliche Ordnung in diesem Stadtteil zu schaffen. Der vorliegende Bebauungsplan, dessen grundsätzliche Aufstellung von der Ratsversammlung am 25.2.1964 beschlossen worden ist, erfaßt das bereits weitgehendst bebaute Neubaugebiet Edendorf-Nordost.

Seine Aufstellung ist erforderlich, weil dem für die Bebauung maßgeblichen Bebauungsplanentwurf der früheren Gemeinde Edendorf die Rechtsverbindlichkeit fehlt und somit keine Gewähr für die städtebauliche Ordnung bietet. Ferner entsprechen die von der früheren Gemeinde Edendorf vorgesehenen Verkehrsflächen in ihrer Ausdehnung und Linienführung nicht den heutigen Erfordernissen, so daß auch hierfür eine Neufestsetzung geboten ist.

#### II. Entwicklung des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan, der gemäß §§ 8, 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 aufgestellt worden ist, ist in technischer Hinsicht aus der ebenfalls zur Beschlußfassung vorliegenden 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Itzehoe entwickelt worden.

#### III. Das Bebauungsplangebiet

liegt im Stadtteil Itzehoe-Edendorf. Es wird im Westen und im Norden von der Eisenbahnstrecke Itzehoe-Wrist, im Osten von der Alte Landstraße und dem Feldweg Flaßberg und im Süden von der Straße Osterloh sowie von den rückwärtigen Grenzen der an der Südseite der Dammannkoppel gelegenen Grundstücke begrenzt.

#### IV. Städtebauliche Maßnahmen

An städtebaulichen Maßnahmen sind die Anlage und der Ausbau der erforderlichen Straßen in verkehrstechnisch ausreichendem Maße vorgesehen. An weiteren Maßnahmen ist die Schließung der vorhandenen Baulücken sowie die Herrichtung einer Dauerkleingartenanlage in der Größe von rd. 8300 qm entlang der Eisenbahnstrecke auf den Flurstücken 44/1 und 45/1 tlw. vorgesehen.

Für die nördlich der Straße Ohlendörp gelegene Wohnbaufläche des Flurstücks 45/1 ist in diesem Planverfahren die Festsetzung über die besondere Art und das Maß der baulichen Nutzung unterblieben, weil die Struktur des Geländes (starkes Gefälle in Richtung Eisenbahn) eine besondere geologische Untersuchung zwecks Beurteilung der baulichen Eignung erfordert.

Die Nettobaufläche des Planungsgebietes hat eine Größe von rd. 13 ha. Hierin ist das als Wohnbaufläche dargestellte Teilstück des Flurstücks 45/1 nicht mit enthalten. Die Wohndichte wird etwa 90 Einwohner je ha Nettobauland betragen. Das entspricht einer Geschosflächenzahl von 0,2.

Die Gemeinschaftseinrichtungen, wie Läden usw., sind teils im Planungsgebiet, teils im angrenzenden Alt-Edendorf vorhanden. Noch fehlende Gemeinschaftseinrichtungen, wie Kinderspielplätze, Kindertagesstätte, Kirche usw., werden an anderer Stelle, insbesondere in dem Bereich südlich des Planungsgebietes, für welchen die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Vorbereitung ist, eingeplant. Die Schuleinrichtungen sind vorhanden. Die schon vorhandene Schule soll erweitert werden.

V. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

a) Geländeabtretung zur Herstellung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen von den Flurstücken:

1. Eigentümer: Dammann, Hans

Flurstück 45/1 = ca. 3160 qm  
Flurstück 44/1 = ca. 40 qm

2. Eigentümer: Kleinwohnungsbau St. Pauli, Eggert und Fischer

Flurstück 97/15 = ca. 450 qm  
" 97/8 = ca. 60 qm  
" 97/12 = ca. 20 qm  
" 97/11 = ca. 200 qm  
" 97/9 = ca. 100 qm  
" 97/10 = ca. 1 qm

3. Eigentümer: Rehder, Hans

Flurstück 97/19 = 372 qm  
(ganz)  
" 97/17 = ca. 90 qm  
" 97/18 = ca. 220 qm

4. Eigentümer: Frank, Paul

Flurstück 97/21 = ca. 90 qm  
" 97/20 = ca. 370 qm  
" 97/22 = ca. 770 qm

5. Eigentümer: Stadt Itzehoe, Erbbauberechtigter:  
Petersen, Dietrich

Flurstück 99/20 = ca. 30 qm

6. Eigentümer: Kühl, Ruth

Flurstück 97/24 = ca. 70 qm

7. Eigentümer: Hintz, Hugo

Flurstück 359/97 = ca. 90 qm  
" 97/23 = ca. 10 qm

8. Eigentümer: Seewald, Fritz

Flurstück 145/3 = ca. 30 qm  
" 145/5 = ca. 70 qm

9. Eigentümer: Schuardt, Max

Flurstück 145/6 = 40 qm

10. Eigentümer: Matthiessen, Bernhard  
Flurstück 145/7 = ca. 120 qm
11. Eigentümer: Sierk, Johannes  
Flurstück 135/1 = ca. 1340 qm  
" 142/1 = ca. 620 qm
12. Eigentümer: Stein, Elisabeth  
Flurstück 102/17 = ca. 40 qm
13. Eigentümer: Weber, Werner  
Flurstück 102/12 = ca. 5 qm
14. Eigentümer: Bartholdi, Rolf und Ehefrau Martha  
Flurstück 102/10 = ca. 35 qm
15. Eigentümer: Volquardsen, Boy  
Flurstück 102/33 = ca. 20 qm
16. Eigentümer: Girullis, Erwin und Ehefrau Inge  
Flurstück 102/20 = ca. 90 qm
17. Eigentümer: Vock, Heinrich  
Flurstück 102/26 = ca. 80 qm
18. Eigentümer: Kuhnt, Walter  
Flurstück 102/27 = ca. 40 qm
19. Eigentümer: Rasmussen, Margarita  
Flurstück 102/28 = ca. 20 qm
20. Eigentümer: Haberlandt, Heinz  
Flurstück 102/29 = ca. 20 qm
21. Eigentümer: Schink, Werner und Ehefrau Hildegard  
Flurstück 102/30 = ca. 20 qm
22. Eigentümer: Riedeberger, Heinz und Ehefrau Annemarie  
Flurstück 102/31 = ca. 10 qm
23. Eigentümer: Jansen, Horst  
Flurstück 102/5 = ca. 5 qm
24. Eigentümer: Engler, Siegfried  
Flurstück 102/6 = ca. 10 qm
25. Eigentümer: Stadt Itzehoe, Erbbauberechtigte:  
Wolfmann, Max und Ehefrau Anita  
Flurstück 99/22 = ca. 6 qm
26. Eigentümer: Stadt Itzehoe, Erbbauberechtigter:  
Voß, Herbert  
Flurstück 99/11 = ca. 10 qm



27. Eigentümer: Wohnungsbau Karl Krogmann KG

Flurstück 89/25	=	2 734 qm
(ganz)		
" 88/2	= ca.	110 qm
" 88/3	= ca.	7 qm
" 88/4	= ca.	5 qm
" 88/5	= ca.	7 qm
" 88/6	= ca.	7 qm
" 88/7	= ca.	5 qm
" 89/1	= ca.	5 qm
" 89/2	= ca.	5 qm
" 89/3	= ca.	5 qm
" 89/4	= ca.	5 qm
" 89/5	= ca.	5 qm
" 89/6	= ca.	5 qm
" 89/7	= ca.	5 qm
" 89/8	= ca.	5 qm
" 89/9	= ca.	5 qm
" 89/10	= ca.	5 qm
" 89/11	= ca.	5 qm
" 89/12	= ca.	50 qm
" 89/13	= ca.	4 qm
" 89/14	= ca.	7 qm
" 89/15	= ca.	7 qm
" 89/16	= ca.	7 qm
" 89/17	= ca.	7 qm
" 89/18	= ca.	10 qm
" 89/19	= ca.	7 qm
" 89/20	= ca.	7 qm
" 89/21	= ca.	7 qm
" 89/22	= ca.	9 qm
" 89/23	= ca.	7 qm
" 89/24	= ca.	7 qm

b) Geländeabtretung für die Anlage von Dauerkleingärten von den Flurstücken:

1. Eigentümer: Dammann, Hans

Flurstück 44/1	= ca.	500 qm
" 45/1	= ca.	<del>3160 qm</del> 7800

Für die unter a) und b) aufgeführten Flächen steht der Stadt Itzehoe gemäß § 24 BBauG. das Vorkaufsrecht zu.

Falls ein Erwerb der unter a) und b) aufgeführten Flächen nicht im Wege freiwilliger Vereinbarungen möglich ist, wird gemäß §§ 85 ff BBauG die Enteignung vorgesehen.

c) Grenzregelung

Bedingt durch die im Bebauungsplan neu festgelegte Führung der Straßen ist es zweckdienlich, einigen Grundstücken zwecks Grenzregelung Flächen von den bisherigen Wegen zuzuteilen. Zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände soll dem

1. Flurstück 102/2 Eigentümer Jochen Lipp, das Flurstück 102/1 (228 qm) und aus dem Flurstück 247/163 ca 60 qm
2. Flurstück 90/17, Eigentümer Kurt Rieve und Ehefrau Ursula, das Flurstück 164/2 (3 qm)
3. Flurstück 90/18, Eigentümer Herbert Fügmann und Ehefrau Ilse, das Flurstück 164/3 (14 qm)

gemäß § 80 BBauG zugeteilt werden. Von der gesetzlichen Zuteilungsmöglichkeit nach § 82 des BBauG soll jedoch erst dann Gebrauch gemacht werden, wenn der Erwerb der betreffenden Flächen durch die unter 1) bis 3) aufgeführten Eigentümer nicht auf freiwilliger Basis zustande kommt.

Ferner ist anzustreben, durch Angebot folgende Grundstückseigentümer zum Erwerb von Teilflächen aus den Wegeflurstücken zu bewegen:

4. Flurstück 89/13, Eigentümer Wohnungsbau Karl Krogmann KG  
Zuteilung von ca. 70 qm aus dem Flurstück 164/4,  
Flurstück 89/12, Zuteilung des Flurstücks 164/5 (3 qm)
5. Flurstück 90/16, Eigentümer Alfred Klein und Ehefrau Emma  
Zuteilung von ca. 120 qm aus dem Flurstück 247/163 und von  
ca. 10 qm aus dem Flurstück 164/4 sowie das Flurstück 90/4  
(38 qm)
6. Flurstück 90/24, Eigentümer Franz Krolow und Ehefrau Meta  
Zuteilung von ca. 30 qm aus dem Flurstück 247/163
7. Flurstück 102/3, Eigentümer Alwin Stoldt  
Zuteilung von ca. 30 qm aus dem Flurstück 247/163.
8. Flurstück 102/26, Eigentümer Vock, Heinrich  
Zuteilung von ca. 160 qm aus dem Flurstück 162
9. Flurstück 102/25, Eigentümer Gerhard Schiemann und Ehefrau  
Zuteilung von ca. 20 qm aus dem Flurstück 162                      Marlene
10. Flurstück 102/10, Eigentümer Rolf Bartholdi und Ehefrau Martha  
Zuteilung von ca. 5 qm aus dem Flurstück 102/4
11. Flurstück 102/22, Eigentümer Hans Heeschen und Miteigentümer  
Zuteilung von ca. 40 qm aus dem Flurstück 162
- \*12. Flurstück 99/7, Erbbauberechtigter Hubert Bittger  
Zuteilung von ca. 50 qm aus dem Flurstück 99/12
- \*13. Flurstück 99/16, Erbbauberechtigter Herbert Wilke  
Zuteilung von ca. 10 qm aus dem Flurstück 99/12 und von  
ca. 40 qm aus 161/1
- \*14. Flurstück 99/15, Erbbauberechtigter Rudolf Naumann  
Zuteilung von ca. 6 qm aus dem Flurstück 161/1
- \*15. Flurstück 99/11, Erbbauberechtigter Herbert Voß  
Zuteilung von ca. 10 qm aus dem Flurstück 99/21 und von  
ca. 50 qm aus 123/76.

\*Bemerkung zu den lfd. Nr. 12-15:

hier Übernahme der betreffenden Teilflächen in das jeweilige Erbbaurechtsverhältnis.

Sollten die einzelnen Grundstückseigentümer nicht bereit sein, die ihnen zugedachten Flächen zu erwerben bzw. in das bestehende Erbbaurechtsverhältnis aufzunehmen, sollen diese mit in die Bürgersteigflächen einbezogen werden.

16. Dem Flurstück 99/19 wird auf Wunsch der Eigentümer, Jürgen Syring und Ehefrau Frieda eine ca. 25 qm große Fläche aus dem Flurstück 99/21 zugeteilt.

Kosten

Die Kosten der Erschließung, wie Grunderwerb, Straßenausbau, Beleuchtung und Kanalausbau sowie die Kosten für den Erwerb der Dauerkleingartenflächen werden nach überschläglicher Ermittlung insgesamt

ca. 2,2 Millionen DM

betragen.

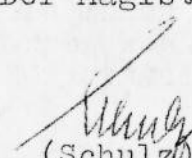
Zu diesen Kosten werden die Anlieger im Rahmen der Satzung der Stadt Itzehoe über die Erschließungsbeiträge vom 12. Juli 1962 sowie der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die städtische Abwasseranlage der Stadt Itzehoe vom 20. März 1961 herangezogen.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 6 des BBauG

Itzehoe, den 10. Juni 1965

Der Magistrat

Stadtbauamt

  
(Schulz)  
Bürgermeister

( R u s c h )  
Baurat