

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 für das Gebiet westlich der Edendorfer Straße und nördlich des Oldendorfer Weges

1. Verfahrensablauf

Grundlagen dieser Bauleitplanänderung 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 des Landes Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.83, alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Den Beschluß zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe in ihrer Sitzung am 28.02.91 gefaßt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 18.11. bis 29.11.91 in Form eines öffentlichen Aushanges des Bauleitplanentwurfes und des Entwurfs der Begründung durchgeführt worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 31.10. bis 30.12.91 statt. Öffentlich ausgelegen gem. § 3 Abs. 2 BauGB haben der Bauleitplanentwurf und der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 23.03. bis 24.04.92.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung als gemischte Baufläche und als Grünfläche dar. Da im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein reines Wohngebiet (WR) und ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Diese 28. Flächennutzungsplanänderung ist parallel zur Bebauungsplanänderung durchgeführt worden. Sie weist den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 als Wohnbaufläche aus.

3. Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt wesentliche Teile des im Bebauungsplan Nr. 45 nördlich des Oldendorfer Weges und westlich der Edendorfer Straße festgesetzten Mischgebietes (MI). Lediglich das Eckgrundstück Edendorfer Str. 177 liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Im Nordwesten wurde die Plangebietsgrenze an das tatsächliche Teichufer angepaßt. Im Norden ist das Flurstück 46/34, welches im Geltungsbereich des nördlich an den Bebauungsplan Nr. 45 anschließenden Bebauungsplan Nr. 46 liegt, mit in die Änderung einbezogen worden.

Die Grundstücke entlang der Edendorfer Straße sind mit freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern bebaut. Auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück steht eine Lagerhalle. Große Teile des Grundstücks sind versiegelt (Hofffläche).

...

4. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 45 setzt für den überwiegenden Teil der 1. Änderung "Mischgebiet (MI)" fest. Das Gebiet ist jedoch von der tatsächlich ausgeübten Nutzung überwiegend durch Wohnen geprägt. Lediglich der südwestliche Bereich wurde gewerblich genutzt. Nach Aufgabe des gewerblichen Betriebes war es städtebaulich sinnvoll, durch die Bebauungsplanänderung eine Sicherung der tatsächlich ausgeübten Nutzung (Wohnen) anzustreben. Planerisches Ziel war deshalb, eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung durch gewerbliche Nutzung auszuschließen. Daneben bestand die Möglichkeit, weitere Wohnbauflächen zu schaffen.

Das Flurstück 46/34 war im Bebauungsplan Nr. 46 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Tatsächlich gehört dieses Flurstück jedoch zu einem Baugrundstück im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45, welches mit einem Wohngebäude bebaut ist. Für dieses Flurstück wird das Planungsrecht an den tatsächlichen Zustand angepaßt. Dadurch werden Differenzen zwischen Bebauungsplan und vorhandener Situation beseitigt.

5. Planinhalt

Entlang der Edendorfer Straße wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die offene Bauweise und die Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser läßt sich aus dem Bestand ableiten. Die zulässige IIgeschossige Bauweise steht dabei im Kontext zu der auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen Bebauung.

Für das rückwärtige, ehemals gewerblich genutzte Grundstück wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Für dieses Baugrundstück ist eine Igeschossige offene Bauweise vorgesehen.

Im Süden ist die im Geltungsbereich liegende Fläche des Flurstücks 46/4 weiterhin als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Festsetzung einer Baugrenze und die Eintragung von Art und Maß der baulichen Nutzung ist an das außerhalb des Geltungsbereiches liegende Mischgebiet angepaßt. Die Nutzbarkeit ist nur in Verbindung mit diesem Grundstück gegeben.

Das WA-Gebiet ist über die Edendorfer Straße erschlossen. Die Erschließung des WR-Gebietes erfolgt von der Edendorfer Straße über eine Fläche, die schon im Bebauungsplan Nr. 45 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist. Diese Fläche wird in das Baugebiet weitergeführt und endet in einer Wendemöglichkeit für Pkw. Die Mindestbreite dieser Fläche beträgt 4,75 m, so daß die Befahrbarkeit und der Bewegungsspielraum für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr usw. gewährleistet ist. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für das WR-Gebiet ist nicht erforderlich. Durch die Umwandlung von MI-Gebiet in WR-Gebiet sind Nutzungen, mit denen ein hohes Verkehrsaufkommen verbunden ist, ausgeschlossen. Dazu gehören auch die mit der früheren gewerblichen Nutzung verbundenen Lkw-Verkehre. In Anbetracht der geringen Größe des Baugebietes (ca. sechs bis acht Wohneinheiten) sind lediglich geringe Fahrzeugbewegungen zu erwarten. Insofern ist eine ausreichende verkehrliche Erschließung über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zur Edendorfer Straße gewährleistet.

...

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen können auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden. Für die mögliche Reihenhausbebauung in dem WR-Gebiet ist zusätzlich eine Stellplatzanlage festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen sind aus dem vorhandenen Bestand entwickelt und sollen ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die bestehende Struktur gewährleisten.

Spielmöglichkeiten für schulpflichtige Kinder befinden sich im Bereich der ca. 100 m entfernten Tonkuhle und im Geltungsbereich des sich im Nordwesten anschließenden Bebauungsplanes Nr. 46. Diese Spielplätze sind auf verkehrsmäßig sicheren Wegen zu erreichen.

6. Landschaftsschutz, Landschaftspflege

Durch die Umwandlung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet/reines Wohngebiet wird eine Verbesserung der städtebaulichen Struktur erreicht. Insbesondere der Abriß der Lagerhalle und die Reduzierung der versiegelten Flächen führen - auch unter landschaftspflegerischen Gesichtspunkten - zu einer Aufwertung des Gebietes.

Angrenzend an den Änderungsbereich liegt nach der Biotopkartierung der Stadt Itzehoe das Biotop Nr. 14. Es handelt sich um drei private Fischteiche. In der Beschreibung des Vegetationsbestandes und der Struktur heißt es u. a.: "Die Ufer sind gärtnerisch genutzt und weisen kaum naturnahe Vegetation, wie Röhricht, auf." Als Belastung wird aufgeführt, daß ein ungestörter Aufwuchs der Ufervegetation durch die gärtnerische Nutzung unterbunden wird und die Gewässer durch Nährstoffeintrag zur Eutrophierung neigen. Eine Extensivierung durch Aufgabe der Fischereinutzung und der gärtnerischen Pflege wird empfohlen, um die Bestände qualitativ aufzuwerten.

Im Sinne der Empfehlungen der Biotopkartierung wird deshalb gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser 5 m breiten Fläche entlang des Ufers soll sich eine natürliche Ufervegetation bilden können.

7. Umweltbelastung, Immissionsschutz

Wegen der vormals ausgeübten gewerblichen Nutzung in dem WR-Gebiet ist nicht auszuschließen, daß Bodenkontaminationen auf dem Grundstück vorhanden sind. Nach Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen wurde festgestellt, daß lediglich im nördlichen Teil des gewerblich genutzten Grundstücks ein großer Heizöltank (50.000 l) stand, so daß sich mögliche Untergrundbelastungen und Mineralölkontaminationen auf den Bereich des Öltanks beschränken.

Zwischenzeitlich hat der Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg Bohrungen zur Untersuchung des Untergrundes auf Ölverschmutzungen vornehmen lassen. Nach dem Untersuchungsbericht des Nordlabors vom 08.08.91 weist eine Probe einen

leicht erhöhten Mineralölkohlenwasserstoffgehalt auf. Entsprechend der "Hollandliste" ist diese Belastung jedoch tolerierbar, so daß kein Sanierungsbedarf besteht. Insofern ist die Festsetzung eines WR-Gebietes auch unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB geforderten gesunden Wohnverhältnisse möglich.

Hinweis:

Im Rahmen von Bauvorhaben im Bereich des ehemaligen Erdöltanks sollte der ausgehobene Baugrund auf Verunreinigungen näher untersucht werden. Evtl. notwendige Maßnahmen (z. B. Bodenaustausch) sind mit dem Amt für Umweltschutz des Kreises Steinburg abzustimmen.

Die ausgewiesenen Baugebiete sind Lärmimmissionen, die von der Edendorfer Straße ausgehen, ausgesetzt. Auf der Grundlage einer Verkehrszählung vom 13. bis 20.11.89 wurde eine schalltechnische Untersuchung bezüglich des Verkehrslärmes durchgeführt.

An den Gebäuden innerhalb des WA-Gebietes ist mit Lärmimmissionen von tags ca. 60 bis 62,5 dB(A) und nachts ca. 50 bis 52,5 dB(A) zu rechnen. Für das WR-Gebiet ergeben sich Werte von tags ca. 51,5 bis 55,5 dB(A) und nachts ca. 41,5 bis 45,5 dB(A).

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Mai 1987) sind für die städtebauliche Planung Orientierungswerte für WR-Gebiete von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) und für WA-Gebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) aufgeführt.

Da diese Orientierungswerte weit überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen, die sich harmonisch der Struktur der bestehenden Bebauung anpassen, können wegen der räumlichen Enge nicht durchgeführt werden. Für das WA- und das WR-Gebiet werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern der Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß RW von 30 bis 34 dB(A) festgesetzt. Da die Wohnhäuser an der Edendorfer Straße (Haus Nr. 177 a bis 193) eine 2schalige Wand aus Ziegelmauerwerk haben und die Dachräume durch Decken von den Wohnräumen getrennt sind, können die nach VDI 2719 zulässigen Innengeräuschpegel für WR- und WA-Gebiete eingehalten werden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an bereits vorhandene Leitungsnetze sichergestellt. Die Oberflächenentwässerung erfolgt in die rückwärtigen Teiche.

Für die rückwärtig liegenden Baugrundstücke ist an der Einmündung zur Edendorfer Straße ein Gemeinschaftsstandplatz für Müllgefäße festgesetzt worden.

9. Flächen- und Kostenangaben

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.970 m². Eine Kostenermittlung

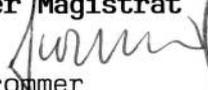
...

liegt derzeit noch nicht vor.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, 19.05.92

Stadt Itzehoe
Der Magistrat


Bronmer
Bürgermeister

