

# **B e g r ü n d u n g**

## **zum Bebauungsplan Nr. 79 für das Gebiet südlich der Unteren Dorfstraße**

### **1. Verfahrensablauf**

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.87, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanZVO) 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 Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 27.03.85 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 beschlossen. Mit dem Beschluß der Ratsversammlung vom 11.02.93 wurde der Geltungsbereich erweitert.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form eines zweiwöchigen öffentlichen Aushanges des Planentwurfes sowie der Begründung in der Zeit vom 26.11. bis 10.12.90 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 30.05. bis 30.07.93 statt. Öffentlich ausgelegt haben der Planentwurf und die Begründung in der Zeit vom 16.03. bis 18.04.94.

### **2. Inhalte des Flächennutzungsplanes**

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland stellt den in Rede stehenden Bereich teilweise als "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule" und teilweise als "gemischte Baufläche" dar. Da im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ein allgemeines Wohngebiet (WA), ein reines Wohngebiet (WR) sowie eine "Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten" festgesetzt werden, ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Dies geschieht durch die 10. Änderung, welche parallel zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführt wird. Im Flächennutzungsplan wird der in Rede stehende Bereich sodann als "Wohnbaufläche", "Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten" und "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt.

### **3. Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet wird im Norden durch die Untere Dorfstraße, im Osten durch die Grundstücke Untere Dorfstraße 10 und 12, im Süden durch die Edendorfer Tonkuhle und im Westen durch die Schenefelder Chaussee begrenzt.

Die insgesamt ca. 30.800 m<sup>2</sup> große Fläche ist überwiegend im Besitz eines Landwirtes und wird landwirtschaftlich genutzt. Neben der Hofstelle dieses Landwirtes befinden sich an der Unteren Dorfstraße Einfamilienhäuser sowie die zum Kindergarten umgebaute alte Edendorfer Grundschule. An der Schenefelder Chaussee sind außer einigen Einfamilienhäusern eine aufgegebene Tankstelle mit gewerblicher Nutzung und ein ehemaliger Kfz-Betrieb vorhanden.

Insbesondere die Nordseite des Plangebietes weist schützenswerten Baumbestand (Eichen, Linden) auf. Zudem grenzt das Gebiet im Süden an die Edendorfer Tonkuhle, welche in der Stadtbiotopkartierung der Stadt Itzehoe von 1988 als Biotop Nr. 13 erfaßt ist. Im übrigen wird auf die Bestandsaufnahme in dem begleitenden Grünordnungsplan verwiesen. Das Gefälle fällt aus Nordwest- in Südostrichtung um ca. 9 m.

#### **4. Anlaß der Planung**

Es besteht derzeit eine große Nachfrage an Baugrundstücken im Stadtgebiet für Wohnbauung. Diese Nachfrage wird sich aufgrund der Ansiedlung des Institutes für Siliziumtechnologie (ISiT) der Fraunhofer Gesellschaft noch verstärken. Mit dem Bau des Institutes wurde unlängst begonnen. Aus diesem Grund ist die Stadt Itzehoe bemüht, vorhandene Baulandreserven in möglichst erschlossener Lage bereitzustellen. Da von dem im Plangebiet ansässigen Landwirt signalisiert wurde, daß er die Verlagerung seiner Hofstelle beabsichtigt, soll durch die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diese Flächen nach Nutzungsaufgabe sichergestellt werden. Des weiteren soll durch die Planung die städtebauliche Situation auf den Grundstücken an der Schenefelder Chaussee geordnet und eine Erweiterungsmöglichkeit für den bestehenden Kindergarten geschaffen werden. Letzteres dient dazu, den dringenden Bedarf an Kindergartenplätzen an städtebaulich sinnvoller Stelle abdecken zu können. Außerdem sollen durch die Planung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt und das Naherholungsgebiet "Edendorfer Tonkuhle" abgerundet werden.

#### **5. Planinhalt**

Im nördlichen Bereich an der Unteren Dorfstraße wird entsprechend des vorhandenen Bestandes ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Einzelhausbebauung sowie einer "Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten" in offener Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen nehmen einerseits den vorhandenen Bestand auf, ermöglichen andererseits eine Erweiterung der baulichen Anlagen auf dem Kindergartengrundstück. Im westlichen Teil an der Schenefelder Chaussee ist in Anlehnung an die vorhandene Bebauung ein allgemeines Wohngebiet für eine z. T. zweigeschossige Wohnhausbebauung in offener Bauweise festgesetzt. Der südliche Bereich der Bauflächen ist als reines Wohngebiet (WR) mit eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise vorgesehen. Im mittleren Bereich ist die Errichtung von Hausgruppen möglich. Die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten je Einzelhaus- bzw. Doppelhaushälfte in einem Teilbereich des reinen Wohngebietes (Baublock 7 und 8) soll eine zu starke Verdichtung im Übergangsbereich zur angrenzenden Tonkuhle verhindern.

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

Da die planerische Absicht auch für die Randbereiche des Geltungsbereiches eindeutig in einer Sicherung bzw. Wiederherstellung der überwiegenden Wohnstruktur liegt und da aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Schenefelder Chaussee ein gewisser Druck aus gebietsuntypischen Nutzungsansprüchen nicht auszuschließen ist, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße, die aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens (Sackgasse, ca. 16 Wohneinheiten angeschlossen) und zugunsten einer Minimierung der Versiegelung auf eine Breite von max. 5,50 m festgelegt wurde. Die Erschließungsstraße mündet in einen Wendepplatz, welcher derart konzipiert ist, daß eine Wendemöglichkeit für ein zweiachsiges Fahrzeug (Entsorgungsfahrzeug) gegeben ist. Der nach Süden zur Edendorfer Tonkuhle führende Weg ist als Fuß- und Radweg vorgesehen. Dieser wird über die Grünfläche ("Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft") geführt und soll an das vorhandene Wegenetz im Bereich der Edendorfer Tonkuhle angeschlossen werden. Des weiteren wird die neue Erschließungsstraße durch einen Fuß- und Radweg mit der Schenefelder Chaussee verbunden.

Die öffentlichen Parkplätze sind seitlich der Erschließungsstraße angeordnet. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind einerseits als Gemeinschaftsanlagen auf den dafür ausgewiesenen Flächen, andererseits auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten.

Spielplätze für Kleinkinder werden von den Grundstückseigentümern auf den Grundstücken angelegt. Ein Spielplatz für schulpflichtige Kinder ist in etwa 300 m Entfernung am Wanderweg Osterloh vorhanden und über die Wanderwege verkehrssicher zu erreichen.

## **6. Natur und Landschaft**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden durch die Aufstellung eines begleitenden Grünordnungsplanes ermittelt. Die Aussagen des GOP wurden weitgehend in der Planung berücksichtigt und liefern im einzelnen die Begründung für die stadtökologischen Festsetzungen.

Der im Südosten an die Bauflächen angrenzende Bereich bildet in Form einer "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" eine Übergangzone zur ökologisch bedeutsamen Edendorfer Tonkuhle und dient im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 22.04.93 als Ausgleich bzw. Ersatz für die möglichen Eingriffe im Plangebiet.

## **7. Immissionsschutz, Umweltbelastung**

Die ausgewiesenen Baugebiete sind Lärmimmissionen, die von der Schenefelder Chaussee ausgehen, ausgesetzt. Auf der Grundlage einer Verkehrszählung vom 14. bis 16.11.89 wurde eine schalltechnische Untersuchung bezüglich des Verkehrslärms durchgeführt.

An den Giebelseiten der Gebäude - längs der Schenefelder Chaussee - ist mit einer Lärmbelastung von tags ca. 61 dB (A) und nachts von ca. 51 dB (A) zu rechnen. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 vom Mai 1987 sind für die städtebauliche Planung Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) aufgeführt. Da diese Werte überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

In den Baublöcken 1 und 3 werden aktive Schallschutzmaßnahmen durch die Errichtung einer mind. 2 m hohen Wand, welche die zukünftigen Wohngebäude straßenseitig an der Schenefelder Chaussee verbindet, durchgeführt. Im Baublock 9 dient der festgesetzte bewachsene Erdwall zur Minderung der Lärmbelastung. Gleichzeitig werden passive Schallschutzmaßnahmen im Form von Fenster und Türelementen der Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß RW von 30 bis 34 dB (A) festgelegt. Einerseits kön-

nen dadurch die nach VDI 2719 zulässigen Innengeräuschpegel für WA-Gebiete eingehalten werden. Andererseits werden durch die aktiven Schallschutzmaßnahmen die Geräuschmissionen auf den Außenflächen der Grundstücke gemindert.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 vom Mai 1987 liegen bei einem WR-Gebiet tags bei 50 dB (A) und nachts bei 40 dB (A). Durch die Abstandskorrektur können nach Bild 19 bei einer Entfernung von ca. 60 m von der Straßenmitte bis zum WR-Gebiet ca. 5 dB (A) abgezogen werden. Dies ergibt eine Lärmbelastung von tags 56 dB (A) und nachts 46 dB (A) bei ungehinderter Schallausbreitung. Die schallundurchlässige Lärmschutzwand bewirkt nach grafischer Ermittlung eine Pegelminderung von ca. 9 dB (A). Dieser Wert kann nicht voll berücksichtigt werden, da die Wand - bedingt durch eine Durchfahrt und eine Baulücke - Lücken aufweist. Dennoch kann davon ausgegangen werden, daß die Orientierungswerte für reine Wohngebiete eingehalten werden.

Zur Abschirmung zwischen der "Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten" und dem angrenzenden reinen Wohngebiet wurde ein etwa 1,90 m hoher bepflanzter Lärmschutzwall festgesetzt.

Wegen der vormals ausgeübten gewerblichen Nutzung ist nicht auszuschließen, daß Bodenkontaminationen auf den Grundstücken Schenefelder Chaussee 26 (ehemals Tankstelle) und Schenefelder Chaussee 22 (Kfz-Betrieb) vorhanden sind. Eine entsprechende Überprüfung durch die zuständige Wasserbehörde ergab, daß derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Allerdings ist im Zuge von Baumaßnahmen der Bodenaushub auf mögliche Ölkontaminationen generell zu untersuchen und ggf. ordnungsgemäß zu entsorgen.

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an die bereits vorhandenen Leitungsnetze (Trinkwasser, Strom, Gas, Schmutzwasser) sichergestellt. Die Regenwasserentwässerung erfolgt durch die Herstellung einer neuen Oberflächenentwässerungsleitung in der Erschließungsstraße des Baugebietes. Die Leitung wird mit einem Kanalstauraum im Bereich der Streuobstwiese an die vorhandene Regenwasserleitung südlich des Rosenweges angeschlossen. Diese Leitung entwässert wiederum in den offenen Graben, welcher direkt an die Edendorfer Tonkuhle angeschlossen ist.

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt entsprechend der Ortssatzung.

## 9. Flächenangaben

Die Größe des Plangebietes beträgt 30.760 m<sup>2</sup>. Diese befinden sich überwiegend in Privatbesitz.

Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

Nettowohnbauflächen:	ca.	17.400 m <sup>2</sup>
Flächen für den Gemeinbedarf	ca.	3.400 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	8.130 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca.	<u>1.830 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>30.760 m<sup>2</sup></b>

Die Grundstücksfläche für eine mögliche Erweiterung des Kindergartens beträgt ca. 880 m<sup>2</sup>.

## 10. Kostenschätzung

Im Rahmen der Realisierung des B-Planes entstehen Kosten für die Herstellung von Erschließungsanlagen sowie von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen. Eine groben Kostenschätzung ergab:

### A) Kosten für Erschließungsmaßnahmen

a) Kanalbau:	ca. 312.000 DM
b) Straßenbau:	ca. 520.000 DM
c) Grunderwerb	ca. <u>65.000 DM</u>

**Gesamtsumme brutto:** ca. 897.000 DM

Nicht enthalten sind Kosten für den Abbruch der landwirtschaftlichen Gebäude sowie für die Herstellung des Fußweges in der Grünfläche.

### B) Kosten für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen:

a) Streuobstwiese herstellen (Text Nr. 11. a)	ca. 37.000 DM
b) Grunderwerb:	ca. <u>20.500 DM</u>

**Gesamtsumme brutto** ca. 57.500 DM

Es wurden nur die Herstellungskosten grob geschätzt. Kosten für weitergehende Pflegemaßnahmen sind nicht enthalten.

Nicht berücksichtigt wurden die Kosten für private Einzelbaumpflanzungen (Text Nr. 10) und die Herstellung des Knicks (Text Nr. 11 b).

Die Zuordnung der dem ökologischen Ausgleich bzw. Ersatz dienenden Festsetzung (Text Nr. 11 a) und 12) zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind und für die nicht bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB vor Planaufstellung Baurecht bestand, wurde im Sinne des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes vorgenommen. Um sicherzustellen, daß die vorgesehenen Maßnahmen entsprechend durchgeführt werden, ist vorgesehen, die Flächen seitens der Stadt zu erwerben und die Maßnahmen anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer durchzuführen. Zur konkreten Regelung der Kostenverteilung ist eine gemeindliche Satzung gem. § 8 a Abs. 5 BNatSchG aufzustellen. Hierin sind u. a. die Verteilungsmaßstäbe sowie der Umfang der Kostenerstattung und die Art der Kostenermittlung zu regeln. Der in Textfestsetzung Nr. 12 enthaltene Verteilungsschlüssel wurde aus dem begleitenden Grünordnungsplan übernommen und gibt an, wieviel Prozent der Gesamtmaßnahme "Streuobstwiese" den verschiedenen Baublöcken und der Erschließungsanlage zugeordnet werden.

Wird, vorbehaltlich der Regelung in einer entsprechenden Satzung, von einer 100%igen Umlage der Kosten ausgegangen, entstehen für die Baublöcke 6, 7 und 8 Kosten in Höhe von grob geschätzt 5,25 DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Im Baublock 1 entstehen Kosten von grob geschätzt 1,30 DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Durch die Planung wird die Möglichkeit für die Errichtung von ca. 35 Wohneinheiten in Form von Geschosßwohnungsbau (Baublock 1 und 3) und ca. 19 Wohneinheiten in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern oder Hausgruppeneinheiten (Baublöcke 4, 6, 7, 8 und 9) geschaffen. Außerdem wird die Erweiterung des vorhandenen Kindergartens um zwei Gruppen ermöglicht.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, 29.06.94

Stadt Itzehoe  
Der Magistrat



Brommer  
Bürgermeister

