

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 119

für das Gebiet nordöstlich der Edendorfer Straße und
südwestlich des Itzehoer Hockey-Clubs

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



STADT ITZEHOE



Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2	Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan Itzehoe	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4	Angaben zum Bestand	5
2.	Anlaß und Ziele der Planung	5
2.1	Anlaß der Planung	5
2.2	Ziele der Planung	6
3.	Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen usw.	6
3.2	Grünaspekte, Eingriff/Ausgleich	8
3.3	Immissionsschutz	12
3.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung	15
3.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	16
4.	Flächen und Kosten	16

Anlage

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994, alle jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verfahrensschritt:	Datum:
Aufstellungsbeschuß (Bauausschuß)	23.03.1999
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (in Form eines zweiwöchigen öffentlichen Aushangs)	04.10.1999 - 18.10.1999
Entwurfs- und Auslegungsbeschuß	25.01.2000
TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	17.11.1999
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	09.02.-10.03.2000
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB	14.06.-29.06.2000
Satzungsbeschuß gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Ratsvers.)	21.09.2000

1.2 Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan Itzehoe

Im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 vom 04.06.1998 wird Itzehoe als Mittelzentrum mit Lage im ländlichen Raum eingestuft. Die Stadt bildet mit ihrem Umlandsbereich einen regionalen Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt und soll u. a. zur Stärkung des ländlichen Raumes in diesen Funktionen weiterentwickelt werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sind vor allem die Innenentwicklung einschließlich Umnutzung von ehemals anderweitig baulich genutzten Flächen voranzutreiben sowie Baulandreserven zu mobilisieren. Ebenso ist eine verstärkte Nutzungsmischung anzustreben, damit Wohn- und Arbeitsstätten, private und öffentliche Einrichtungen der Versorgung, Bildung, Erholung, der Gesundheitspflege, Kultur und des Verkehrs unter vertretbarem Zeit- und Kostenaufwand erreichbar sind.

Aufgrund der Zentralitätsfunktion der Stadt Itzehoe wird ein großer Teil des Wohnungsbedarfs (Kreis Steinburg: ca. 8.100 WE Nachhol-, Ersatz- und Neubaubedarf) im Mittelzentrum Itzehoe realisiert werden. Diese wichtige Funktion der Stadt Itzehoe als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Kreis Steinburg erfordert eine ihrer Funktion entsprechende, bedarfsgerechte planerische Vorsorge eines Flächenbedarfs für Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Insofern entspricht die vorliegende Planung auf der ganzen Linie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland aus dem Jahre 1982 stellt den Bereich parallel zur Edendorfer Straße und somit auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 als "gemischte Baufläche" (M) dar.

Im Bebauungsplan wird im vorderen Bereich ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" und im hinteren, flächenmäßig untergeordneten Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Wie unter dem Punkt 3.1 der Begründung näher ausgeführt handelt es sich bei diesem Sondergebiet nicht um eine "Fläche für großflächigen Einzelhandel" im typischen Sinne, sondern quasi um ein auf die konkrete Situation und die speziellen Anforderungen abgestimmtes "besonderes Mischgebiet", das mittels der Sondergebietsausweisung hinsichtlich des künftigen Nutzungsspektrums klar definiert wird. Im hinteren, kleineren Bereich entspricht die Festsetzung eines Wohngebietes dem städtebaulichen Grundmotiv des gesamten Bereiches, nämlich auf den von der Edendorfer Straße abgewandten rückwärtigen Flächen die Priorität eher auf Wohnnutzung zu legen.

Durch die Gebietsfestsetzungen im B.-Plan werden die - grobmaschigen - Flächennutzungsplandarstellungen für die konkrete Planungssituation differenziert ausgearbeitet und parzellenscharf festgesetzt. Den Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wird somit durch die verbindliche Bauleitplanung nicht widersprochen, dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB hinreichend entsprochen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 liegt im Nordwesten der Stadt an der Edendorfer Straße Nr. 72 südwestlich des Itzehoer Hockey-Clubs. Es umfaßt mit 7.185 m² die Flurstücke 6/10, 6/11 und 387/6 der Gemarkung Sude in der Stadt Itzehoe. Es handelt sich um das Betriebsgelände des ehemaligen Steinmetzbetriebes Thies-Otto Kolbe. Bei dem Flurstück 92/3 handelt es sich um einen nicht mehr genutzten Graben im Eigentum der Stadt Itzehoe.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wurde mit Ausnahme der im Nordwesten, Nordosten und Südosten angrenzenden Knickwälle bisher ausschließlich gewerblich als Steinmetzbetrieb genutzt. Die gesamte Fläche wird von Betriebsgebäuden, Werkstätten, sowie Arbeitsstätten im Freien, Lagerplätzen und Fahrflächen eingenommen. Nach Aufgabe des Betriebes wurde das Gelände von der Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG (GWB), Ahrensburg, erworben. Die vorhandenen Baukörper des ehemaligen Betriebes können keiner Nutzung mehr zugeführt und müssen abgerissen werden, ebenfalls sämtliche vorhandenen Anlagen im Außenbereich.

Das ebene Gelände steigt von der Edendorfer Straße im Südwesten von 14.35 m ü. NN nach Nordosten um 3,57 auf 17.92 m ü. NN (jeweils gemessen am Knickfuß) an. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist im Bereich der Edendorfer Straße als wohngebietstypisch mit einsetzender Durchmischung einzustufen, wobei auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie im rückwärtigen Bereich ("zweite Reihe") eindeutig Wohnnutzung vorherrscht.

2. Anlaß und Ziele der Planung

2.1 Anlaß der Planung

Durch die Aufgabe des Steinmetzbetriebes Thies-Otto Kolbe ergab sich sowohl die Chance als auch das Erfordernis, das ca. 0,7 ha große innerstädtische Flächenpotential entsprechend den übergeordneten städtebaulichen Zielen neu zu gestalten und die künftige Entwicklung verbindlich zu leiten. Durch die Planung soll der zukünftige Rahmen für eine verträgliche innerstädtische Mischnutzung vorgegeben werden. Diese soll sich in den umgebenden städtebaulichen Rahmen einpassen. Der Wechsel des Eigentümers verbunden mit den konkreten Investitionsabsichten zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums ermöglicht nun eine funktionale Neuordnung und Umgestaltung des brachliegenden Geländes. Das Vorhaben wird von der Stadt befürwortet, da das Planungskonzept zu einer Verbesserung der Infrastruktur verbunden mit der Bereitstellung von Arbeitsplätzen führen wird.

2.2 Ziele der Planung

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Eindeutige Festlegung der Gebietskategorien und Nutzungsspektren als Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung (Nutzungsmischung);
- Umnutzung eines brachliegenden innerstädtischen Gewerbegrundstücks (Innenentwicklung);
- Schaffen eines Nahversorgungszentrums in erreichbarer Entfernung zu den umliegenden Wohngebieten (Verbesserung der Infrastruktur);
- Schaffen von Wohnbauflächen als Erweiterung angrenzender Wohnbauflächen (Siedlungsentwicklung);
- Wiederherstellen des Straßenraumes durch Anpassen (d. h. Vorverlegen) der künftigen Gebäudeflucht an die Nachbargebäude (Verbesserung des Stadtbildes und des Straßenraumes);
- Vorbereiten der zukünftigen Erschließung der Fläche südöstlich des Plangebietes für eine mögliche Nachverdichtung.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird entlang der Edendorfer Straße ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" festgesetzt. Es ist beabsichtigt, auf dem betroffenen Grundstück einen Lebensmittelmarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche und selbständige ergänzende Ladeneinheiten (beispielsweise Fleischerei, Bäcker oder sonstige Shops) mit zusammen max. 450 m² Verkaufsfläche sowie eine Vergnügungsstätte im Obergeschoß zu errichten. Eine Ergänzung durch kleinere Dienstleister oder Gaststätten soll ermöglicht werden.

Insgesamt handelt es sich somit sowohl hinsichtlich des Nutzungsspektrums als auch der baulichen Ausgestaltung um einen aufeinander bezogenen, voneinander abhängigen Anlagenkomplex, der auf einen bestimmten gemeinsamen Zweck, nämlich "Nahversorgungszentrum für die Bevölkerung im erweiterten Nahbereich", ausgerichtet ist. Die einzelnen Nutzungen ergeben in ihrer Zusammenfassung für den abgegrenzten Geltungsbereich ein Gebiet mit

eigenem Gepräge. Der Störgrad dieses Sondergebiets entspricht dem eines Mischgebietes, da sich die einzelnen Nutzungsformen im Spektrum mischgebietstypischer Einrichtungen bewegen. Die Auswirkungen der Vorhaben auf die Umgebung und untereinander wurden durch verschiedene Untersuchungen ermittelt. Sie liegen in einem Rahmen, der für Mischgebietsnutzungen anzusetzen wäre.

Sowohl die zulässige Grundflächenzahl (0,55) als auch die überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise sind auf den geplanten Anlagenkomplex abgestimmt. Zur Edendorfer Straße hin ist die Zweigeschossigkeit in einer Gebäudetiefe von 12,00 m zwingend vorgeschrieben, um ein einheitliches Gesamtbild im Verlauf der vorhandenen Verkehrsfläche zu wahren. Diese Absicht wird auch unterstützt durch die zwingende Pfanneneindeckung für diesen Bereich analog der nachbarlichen Bebauung und die Vorgabe, für die Fassaden zu mindestens 50 % Klinkermaterial zu verwenden. Durch diese baugestalterischen Festsetzungen wird die Einbindung des vorgesehenen Nahversorgungszentrums gewährleistet. Nur im Obergeschoß ist eine Vergnügungsstätte mit max. 6 Geldspielgeräten zulässig. Im hinteren Bereich des Sondergebietes ist die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß vorgegeben und auf die gestalterische Festsetzung der Pfanneneindeckung verzichtet worden, um in diesem von der Einsehbarkeit her untergeordneten Bereich funktionalen Gesichtspunkten mehr Raum zu geben. Es ist eine abweichende Bauweise bestimmt, die es ermöglicht, den durch die Baugrenzen vorgegebenen Rahmen auszunutzen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Hier sind nur Wohngebäude bis zu zwei Geschossen zulässig in Anpassung an die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung. Angesichts der Kleinmaßstäblichkeit und der hinteren Lage dieses Gebietes wurden die in § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für unzulässig erklärt. In gestalterischer Hinsicht sind ausschließlich rote oder rotbraune Klinkler sowie Pfannen als Eindeckung vorzusehen. Begrünte Dächer sowie der Einbau von Solaranlagen sind ausdrücklich für zulässig erklärt. Für schulpflichtige Kinder sind verschiedene öffentliche Spielplätze im Umkreis von ca. 1000 m vom Baugebiet vorhanden (Planschbecken, Tegelhorn). Der vorliegende Bereich ist hinsichtlich der Ausstattung an öffentlichen Spielplätzen defizitär und wurde im städtischen Spielplatzentwicklungsplan entsprechend eingestuft. Auch wenn sich durch die geringe Anzahl der im Plangebiet neu entstehenden Wohneinheiten der Bedarf an Spielflächen nicht "drastisch" erhöht, sind insgesamt hinsichtlich der Spielflächenversorgung im Spielplatzbezirk Verbesserungen nötig. Im Geltungsbereich des B.-Planes Nr. 119 besteht jedoch keine Möglichkeit zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes in angemessener Größe, da es sich um ein sehr kleines Baugebiet handelt. Die weitere Behandlung der Spielplatzproblematik erfolgt im Rahmen der gesamtstädtischen Spielplatzplanung.

3.2 Grünaspekte, Eingriff/Ausgleich

Bestand:

Das ehemalige Betriebsgelände ist bis auf die im Nord- und Südosten verlaufenden Knickwälle insgesamt für Werkstattgebäude des Steinmetzbetriebes, Unterstände, Arbeits- und Lagerflächen mit Geräten und Steinen, wassergefüllte Becken sowie Fahrflächen genutzt worden. Während im straßennahen Bereich überwiegend Verbundpflaster verwendet worden ist, herrschen im rückwärtigen Bereich Auffüllungen mit Bauschutt-, Ziegel und Schlackenresten vor, die in die obere Mutterbodenschicht eingearbeitet worden sind, um die Fläche für die hohe Belastung eines Steinmetzbetriebes nutzbar zu machen. Diese Flächen haben sich seit der Aufgabe des Betriebes teilweise von selbst begrünt. Zwischen dem vorderen Betriebsgebäude und der Straße bestand eine Ausstellungsfläche für bearbeitete Steine.

Die vorhandenen Flächen von 7.185 m² setzen sich folgendermaßen zusammen:

<u>versiegelte und teilversiegelte Flächen insgesamt:</u>	<u>6.872 m² (ca. 96%)</u>
Gebäude einschl. Trafo	1.553 m ²
Verbundpflaster, Betonplatten und -flächen	1.226 m ²
sonstige befestigte Flächen	4.093 m ²

<u>Knickwälle</u>	<u>313 m² (ca. 4 %)</u>
-------------------	------------------------------------

Der Grundwasserspiegel liegt unter 6 m unter Flur. Auf den Knickwällen finden sich stadtbildprägende Überhälter, vor allem Eichen auf dem südöstlichen Knick mit Stammdurchmessern von 0,3 bis 0,7 m und Pappeln auf dem Knick im Nordosten mit Stammdurchmessern von 0,3 bis 0,4 m. Die Breite des Knicks im Südosten beträgt nur ca. 1 m, die ehemalige Betriebszufahrt verläuft bis zum Trafo direkt am Knickfuß in Verbindung mit einem Hochbord. Im nordöstlichen Bereich beträgt die Knickbreite bis 5 m.

Der Landschaftsplan weist die Fläche als Baugebiet aus.

Bewertung:

Die überplante Fläche (ohne Knicks) ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der beeinträchtigten Bodenverhältnisse als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz entsprechend dem Erlaß vom 03.07.1998 einzustufen. Der vordere Bereich zählt mit einer Grundstückstiefe von 40 m zum Innenbereich, d. h. hier besteht bereits Baurecht auf der Grundlage des § 34 BauGB, so daß ein Ausgleichserfordernis nur für die rückwärtige Fläche erforderlich ist. Hier werden wasserdurchlässige Flächen zukünftig wasserundurchlässig versiegelt.

Die Knicks unterliegen dem Schutz des § 15 b des Landesnaturschutzgesetzes, die Überhälter dem Knickerlaß vom 30.08.1996 sowie der Baumschutzsatzung der Stadt Itzehoe vom 06.03.1996. Der Knickfuß an der Betriebszufahrt bis zum Trafo ist durch die direkt angrenzende befestigte Fläche einschließlich Hochbord stark beeinträchtigt.

Das Landschafts- bzw. das Stadtbild ist zur Zeit beeinträchtigt durch den unschönen Eindruck des aufgegebenen Betriebsgeländes. Positiv wirkt sich nur der Knickbestand mit den Überhältern, insbesondere der Eiche an der Edendorfer Straße, aus.

Aufgrund der Größenordnung und Struktur des vorliegenden Gebietes ist eine vertiefende Darstellung der naturschutzfachlichen Ziele in einem eigenständigen Gutachten (Grünordnungsplan) nicht erforderlich.

Eingriff-/Ausgleichsregelung:

Der Eingriff in das Schutzgut "Wasser" kann aufgrund der Größenordnung des Eingriffsvorhabens als weniger erheblich angesehen werden. Die anstehenden Sande und der tiefliegende Grundwasserspiegel lassen eine Versickerung von Niederschlagswasser ohne Einschränkung grundsätzlich zu. Von einer entsprechenden Festsetzung ist jedoch abgesehen worden, da der städtische Charakter sowie die Größe und der Versiegelungsgrad der Grundstücke eine Versickerung vor Ort nur teilweise möglich machen. Der Eingriff wirkt sich nicht auf die Bilanzierung aus.

Ein Eingriff in das Schutzgut "Boden" findet nur im rückwärtigen Bereich - ab 40 m Grundstückstiefe - statt. Diese zusätzlich versiegelbare Fläche ist mit dem Faktor 0,5 zu multiplizieren, um die erforderliche Ausgleichsfläche zu erhalten. Als Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich sind die Abpflanzung im Westen sowie die Knickschutzstreifen im öffentlichen Eigentum vorgesehen. Letztere sind aufgrund der gering möglichen Aufwertung nur im Verhältnis 1 : 1 zur versiegelbaren Fläche anrechenbar. Die Summe der Ausgleichsflächen beträgt 1.037 m².

Übersicht der zukünftig versiegelbaren Flächen:

<u>Gesamtfläche:</u>	<u>7.185 m²</u>
Fläche A (Innenbereich - kein Ausgleich erforderlich)	2.420 m ²
Fläche B (Außenbereich - Ausgleich erforderlich)	4.765 m ²

Fläche A (kein Ausgleich erforderlich) 2.420 m²

A1:	SO-Gebiet	<u>2.020 m²</u>
	darin enthalten:	
	Abpflanzung : 160 m ² , davon	
	anrechenbar auf Ausgleich: 75 % = 120 m ²	
	somit anrechenbar auf das Ausgleichserfordernis	<u>+ 120 m²</u>
A2:	öffentl. Erschließung und Nebenflächen:	<u>400 m²</u>
	Straße:	230 m ²
	Trafo:	39 m ²
	Knick:	70 m ²
	Knickschutzstreifen: 61 m ² , davon	
	anrechenbar auf das Ausgleichserfordernis	
	im Verhältnis 1:1 zur versiegelten Fläche (50%),	
	da nur geringe Aufwertung erreicht wird,	
	somit anrechenbar auf den Ausgleichsbedarf:	<u>+ 30 m²</u>

Fläche B (Ausgleich erforderlich) 4.765 m²

B1:	SO-Gebiet	<u>1.960 m²</u>
	vorhandene Versiegelung:	744 m ²
	versiegelbar 80%:	1.568 m ²
	Differenz: 824 m ² x 0,5 =	<u>412 m² (= Ausgleichsbedarf)</u>
	./. Abpflanzung neu: 133 m ² , davon	
	anrechenbar auf Ausgleich: 75 % = 100 m ² ,	
	somit anrechenbar auf den Ausgleichsbedarf:	<u>+ 100 m²</u>
	weiter anrechenbar aus A1:	<u>+ 120 m²</u>
	noch verbleibender Bedarf an	
	<i>Ausgleichsfläche (Defizit):</i>	<u>192 m²</u>
B2:	WA-Gebiet	<u>2.126 m²</u>
	versiegelbar 60 %:	1.276 m ²
	Differenz: 1.276 m ² x 0,5 =	<u>638 m² (= Ausgleichsbedarf)</u>
	Knickschutzstreifen von 123 m ² ist nicht	
	anrechenbar, da privat	
	<i>Ausgleichsfläche (Defizit):</i>	<u>638 m²</u>

B3: öffentl. Erschließung und Nebenflächen:	679 m ²
Straße:	567 m ²
Differenz: 567 m ² x 0,5 =	<u>284 m² (= Ausgleichsbedarf)</u>
./ Knickschutzstreifen: 94 m ² ,	
anrechenbar auf das Ausgleichserfordernis	
im Verhältnis 1:1 zur versiegelten Fläche (50%),	
da nur geringe Aufwertung erreicht wird,	
somit anrechenbar auf den Ausgleichsbedarf	<u>+ 47 m²</u>
weiter anrechenbar aus A2:	<u>+ 30 m²</u>
noch verbleibender Bedarf an	
<i>Ausgleichsfläche (Defizit):</i>	<u>207 m²</u>

Es ist vorgesehen, das Defizit an Ausgleichsflächen im Geltungsbereich an anderer Stelle im Stadtgebiet über entsprechende vertragliche Regelungen zu realisieren. Als Verteilungsmaßstab gilt nach § 135 b BauGB die überbaubare Grundstücksfläche.

Ein Eingriff in das Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften" findet nicht statt, da alle Knicks erhalten bleiben. Die Erschließungsstraße, die sich zukünftig nach Osten fortsetzen wird, endet vorerst vor dem Knick. Der erforderliche Durchbruch wird zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt und die Knickfläche dann entsprechend dem Knickerlaß ausgeglichen.

Zum Schutz der vorhandenen Knicks ist zukünftig ein Schutzstreifen von mindestens 1 m Breite, gemessen vom Knickfuß, vorgesehen. Dieser ist als Fläche mit T-Linie festgesetzt und beträgt insgesamt 278 m². Er ist als Sukzessionsstreifen zu belassen und von Nutzung frei zu halten. Eine extensive Mahd, d. h. ein- bis zweimal pro Jahr bzw. einmal alle zwei Jahre entspricht dem Entwicklungsziel, Verbuschung in diesem Streifen zu verhindern.

Eine weitere Maßnahme zur Verbesserung des o. g. Schutzgutes stellt die zukünftige 4 m breite Anpflanzung im Westen dar, die insgesamt 293 m² beträgt. Hier ist eine freie Hecke mit Abstand der Reihen und in der Reihe von 1 m zu pflanzen. Es sind nur einheimische und standortgerechte Gehölze in mind. 2 x verpflanzter Baumschulqualität zu verwenden.

Der Eingriff in das Schutzgut "Klima/Luft" ist nicht erheblich.

Der Eingriff in das Schutzgut "Landschaftsbild" ist unerheblich, da der zukünftig unvermeidliche Straßendurchbruch im Nordosten, der eine Knickbeseitigung von 6 m² erforderlich machen wird, erst zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt wird. Die an dieser Stelle vorhandene Knickeiche wird erhalten bleiben und markiert die zukünftige Straßenabzweigung.

Zusammenfassung:

Es werden durch die Überplanung nur geringfügig neue Eingriffe in die Landschaft vorbereitet. Ausgleichsflächen werden teilweise über Anpflanzungen und Knickschutzstreifen im Geltungsbereich festgesetzt. Das verbleibende Defizit von insgesamt 1.037 m² wird an anderer Stelle im Stadtgebiet realisiert und entsprechend zugeordnet.

Grünordnung (keine Anrechnung auf den Ausgleichsbedarf):

Die Umsetzung der grünordnerischen Belange führt zur einer Verbesserung des Stadtbildes. Sie wird durch die Festsetzung von Pflanzgeboten erreicht. Pro angefangenen 10 Stellplätzen, sowohl im Sondergebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet, ist ein großkroniger Hochstamm zu pflanzen. An der Edendorfer Straße ist die Anpflanzung von 3 Bäumen vorgesehen, die für die Raumbildung des Straßenraumes von hoher gestalterischer Bedeutung sind. Es sind nur einheimische und standortgerechte Bäume mit durchgehendem Leittrieb zu wählen. Als Mindestpflanzgröße sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu verwenden.

Bei der Pflanzung der Bäume sind die "Vegetationstechnischen Vorgaben der Stadt Itzehoe für die Herstellung von Pflanzenstandorten und Anpflanzungen" vom 20.01.1998 als Mindeststandard zu berücksichtigen, um die geplante Raumwirksamkeit der Baumreihe schnellstmöglich und auf Dauer zu gewährleisten. Diese Vorgaben betreffen insbesondere die Größe der offenen Baumscheiben, die Qualitätsanforderungen an Ober- und Unterboden-substrate, das Verwenden von Zusatzstoffen sowie technische Maßnahmen, um die Bewässerung sicherzustellen.

3.3 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des B.-Planes Nr. 119 ist Geräuschemissionen ausgesetzt, die durch den Fahrzeugverkehr auf der Edendorfer Straße und durch die Nutzung der angrenzenden Sportanlage des Itzehoer Hockey-Clubs hervorgerufen werden. Auf der anderen Seite stellt die auf der SO-Teilfläche vorgesehene Nutzung (Aldi-Markt und Freizeitcenter) selbst eine Lärmquelle dar, die auf die Bebauung in der Umgebung einwirkt. Das zusätzliche Fahrtenaufkommen (Markt, Freizeitcenter, Anwohner) hat zudem Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation.

Die einzelnen Konflikte, die sich aus der Sicht des Schallschutzes möglicherweise ergeben, wurden auf der Grundlage rechnerischer Immissionsprognosen von der Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch analysiert. Die entsprechende lärmtechnische Untersuchung datiert vom 25. Oktober 1999. Ausgangspunkt der Betrachtungen war die DIN 18005, Teil 1, in Verbindung mit den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1. Weitergehende Anforderungen wurden im Rahmen einer vorweggenommenen Verträglichkeitsprüfung berücksichtigt. Im einzelnen gilt für den Aldi-Markt und das Freizeitcenter als nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ergibt sich aus den Anforderungen der DIN 18005, Teil 1. Zur Klärung der Frage, ob der Betrieb am in Aussicht genommenen Standort nicht nur planungsrechtlich zulässig ist, sondern auch immissionsschutzrechtlich genehmigungsfähig sein wird, sind darüber hinaus die strengeren Kriterien der TA Lärm heranzuziehen. Die Prüfung der Verträglichkeit ergab, daß die vorgesehene Nutzung mit den Maßgaben der TA Lärm grundsätzlich zu vereinbaren ist, wenn bestimmte technische und betriebliche Voraussetzungen erfüllt werden. In erster Linie sind hier die Beschränkung der Anlieferung auf den Zeitraum zwischen 6 und 22 Uhr sowie die Errichtung einer 1,8 m hohen Lärmschutzwand zwischen Ladezone und geplanten Reihenhäusern zu nennen. Unter diesen Voraussetzungen liegen die Beurteilungspegel nach TA Lärm in der Nachbarschaft an den Immissionsorten, an denen die Anlagengeräusche nicht ständig vom Verkehrslärm verdeckt werden, unterhalb der Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht.

Der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen (Edendorfer Straße und Erschließungsstraße im Plangeltungsbereich) führt nicht zu Veränderungen der Verkehrslärmsituation, die in ihrer Höhe die Erheblichkeitskriterien der TA Lärm erfüllen.

Die Belastung des Planungsgebietes und seiner Umgebung durch Verkehrslärm wird sowohl heute als auch künftig durch den Fahrzeugverkehr auf der Edendorfer Straße bestimmt. Das zusätzliche - B.-Plan-bezogene - Fahrtenaufkommen ändert an der Höhe der Belastung praktisch nichts. Im straßennahen Bereich werden Beurteilungspegel erreicht, die mit 70/62 dB(A) tags/nachts (straßenzugewandte Gebäudeseiten) deutlich oberhalb der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) bei Verkehrslärm) und auch für Mischgebiete (60/50 dB(A)) liegen. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV sind hier ebenfalls überschritten. Wesentlich günstiger gestaltet sich die Situation in den rückwärtigen Bereichen. An den geplanten Reihenhäusern werden die WA-Orientierungswerte tags und nachts weitgehend eingehalten (maximale Überschreitung in der Nacht 1 dB(A)). Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Anbetracht der Ergebnisse der Immissionsprognose nur für den Baukörper im Sondergebiet an der Edendorfer Straße (Freizeitcenter) vorgesehen werden, wenn im Gebäude

im Sinne der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, gegenüber Lärm schutzbedürftige Räume untergebracht sind. Aufgrund der örtlichen Situation kommt nur passiver Schallschutz in Betracht.

Für die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen der Sportanlage des Itzehoer Hockey-Clubs gilt: Ähnlich wie die TA Lärm für gewerbliche Anlagen definiert die Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSCHV für Plätze, die dem Vereinssport dienen, immissionsschutzrechtliche Anforderungen, die weit über das Maß hinausgehen, die die DIN 18005, Teil 1, vorsieht. Die Verträglichkeitsprüfung ergab, daß aus dem Heranrücken der im Plangeltungsbereich vorgesehenen Wohnnutzung an den bestehenden Sportplatz keine Konflikte zu erwarten sind.

Der Gutachter kommt resümierend zu dem Ergebnis, daß lärmtechnische Belange der Realisierung der im Geltungsbereich des B.-Planes Nr. 119 vorgesehenen Nutzungen nicht entgegenstehen. Die Verträglichkeit zwischen lärmemittierenden Anlagen und Verkehrswegen auf der einen Seite und gegenüber Lärm schutzbedürftigem Wohnen auf der anderen Seite ist grundsätzlich gegeben. Unter Berücksichtigung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung sollten Regelungen im Detail den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Hinsichtlich der Verkehrssituation hat die Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch mit Datum vom 15. Oktober 1999 eine Stellungnahme erarbeitet, die auf der Basis von Prognosen die zu erwartende Verkehrserzeugung auf das direkt angrenzende Straßennetz analysiert. Die tägliche Belastung lag 1991 im Querschnitt bei 13.874 Kfz und am 04.06.1999 bei 15.497 Kfz. Für das Jahr 2010 sind 13.831 Kfz prognostiziert. Aus dem Gebiet des B.-Planes Nr. 119 sind insgesamt 860 Kfz / Tag und Richtung (1.720 Kfz / Tag im Querschnitt) zu erwarten. Der Knotenpunkt Edendorfer Straße / B.-Plan Nr. 119 wurde unter Berücksichtigung der Prognoseverkehrsbelastungen (Zählung vom 04.06.1999 + B.-Plan Nr. 119) mit einem Simulationsprogramm für Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage überprüft. In der untersuchten Spitzenstunde ergeben sich unter Berücksichtigung aller möglichen Fahrbeziehungen keine verkehrstechnischen Leistungsdefizite. Die mittlere Wartezeit im ungünstigsten Strom beträgt 35 Sekunden und liegt damit unter den Beurteilungsgrenzwerten. Der mittlere Rückstau auf der Edendorfer Straße beträgt 0,1 Kfz. Der Gutachter kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, daß die Anbindung des B.-Plan-Gebietes an die Edendorfer Straße aus verkehrstechnischer Sicht ohne die Schaffung einer Linksabbiegespur ausreichend leistungsfähig sei. Für die Ausfahrt vom B.-Plan-Gebiet wird jedoch eine Aufstellfläche mit einer Länge von 6 m für ein linksabbiegenes Fahrzeug gefordert, was in der Planzeichnung Berücksichtigung gefunden hat.

Das ehemalige Betriebsgelände des Steinmetzbetriebes Kolbe ist im Rahmen einer Baugrunduntersuchung auf etwaige Altlasten untersucht worden. Aus dem Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Peter Neumann vom 22. April 1999 geht hervor, daß sich durch die 13 im Untersuchungsgebiet abgeteufte

Sondierbohrungen keine Hinweise auf eine Verunreinigung des Untergrundes ergeben haben. In diesem Zusammenhang durchgeführte Befragungen von ehemaligen Mitarbeitern des Granitwerks bestätigten, daß nutzungsbedingte Verunreinigungen des Untergrundes durch die Produktion bzw. durch Leckagen am Heizöltank oder am Trafogebäude nicht bekannt sind. Es kann demzufolge davon ausgegangen werden, daß im Plangebiet keine Bodenkontaminationen vorliegen.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Edendorfer Straße über eine 7,5 m breite Ein-/Ausfahrt an der südwestlichen Grundstücksgrenze. Die zu erwartende Verkehrssituation mit ihren möglichen Auswirkungen wurde gutachterlich untersucht und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Satzung beachtet.

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung der rückwärtigen Wohngrundstücke wird von der Edendorfer Straße aus eine Stichstraße - gleichzeitig Ein-/Ausfahrt zum Nahversorgungszentrum - als öffentliche Verkehrsfläche in 5,5 m Breite mit Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge festgesetzt. Dadurch wird auch die geplante Erschließung von zukünftigen Wohnbauflächen südöstlich des Plangebietes ermöglicht.

Für das Nahversorgungszentrum werden innerhalb des Sondergebietes auf einer zentralen Anlage 70 - 75 Stellplätze zur Verfügung gestellt. Für das allgemeine Wohngebiet ist die Errichtung von mindestens 7 Gemeinschaftsstellplätzen oder -garagen (bzw. Carports) im Rahmen des durch die Wohnnutzung vorgegebenen Bedarfs möglich. 7 öffentliche Parkplätze in einer Breite von 2,5 m in Längsaufstellung an der Erschließungsstraße runden das Bild des ruhenden Verkehrs ab.

Der möglichen Gefährdung von Radfahrern an der zukünftigen Einmündung der Erschließungsstraße in die Edendorfer Straße, die gleichzeitig als Zu- und Abfahrt zum Nahversorgungszentrum benutzt werden wird, wird durch Ausbildung als Grundstückszufahrt ausreichend Rechnung getragen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes - Gas, Strom, Trinkwasser, Löschwasser, Schmutzwasser - ist durch Anschluß an bereits vorhandene Leitungsnetze sichergestellt. Die Bauherren haben mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlußwerte rechtzeitig abzustimmen.

Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Kreissatzung.

Vorschlagliste der zu pflanzenden Bäume und Hecken

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 der Stadt Itzehoe

für das Gebiet

"nordöstlich der Edendorfer Straße und südwestlich des
Itzehoer Hockey-Clubs"

Bäume/Edendorfer Straße:

Carpinus betulus Columnare (Säulenhainbuche)

Bäume/Abpflanzung/Knick:

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Hecke:

Acer campestre (Feldahorn)

Corylus avellana (Haselnuß)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Malus communis (Wildapfel)

Rosa canina (Hundsrose)

Salix caprea (Salweise)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die GWB ist mit Ausnahme des Grabenflurstückes 92/3, über das mit der Stadt noch eine gesonderte Vereinbarung zu treffen ist, Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich. Es ist ein notarieller Vertrag abzuschließen, der nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließung die Übereignung der in die Baulast der Stadt Itzehoe übergehenden Straße und Parkplätze einschließlich des angrenzenden Knicks regelt.

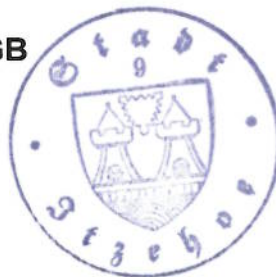
4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Sondergebiet - SO -	3.980 m ²	55,4 %
(davon: Flächen für Naturschutzmaßnahmen)	293 m ²	
Allgemeines Wohngebiet - WA -	2.126 m ²	29,6 %
(davon: Flächen für Naturschutzmaßnahmen)	348 m ²	
Verkehrs- u. Grünfläche (öffentlich)	1.040 m ²	14,5 %
(davon: Flächen für Naturschutzmaßnahmen)	243 m ²	
Fläche für Versorgungsanlagen	39 m ²	0,5 %
Gesamtfläche	7.185 m²	100 %
(davon: Flächen für Naturschutzmaßnahmen)	884 m ²	12 %)

Der Stadt Itzehoe entstehen keine Kosten. Zur Absicherung der Umsetzung des Vorhabens, insbesondere der Herstellung der öffentlichen Erschließung mit den 7 öffentlichen Parkplätzen und zur Regelung der Planungskosten wurde mit der GWB ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Itzehoe, den 21. September 2000

Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister

Harald Brommer