

Satzungsausfertigung der

Begründung

zum

Bebauungsplan

Nr. 120

für das Gebiet östlich der Alten Landstraße zwischen der Kleingartenanlage
Twietberg und dem Wasserwerk



Stadt Itzehoe

Bereich Stadtplanung

Stadtplanung



Inhaltsangabe

1. Allgemeines

- 1.1 Verfahrensablauf
- 1.2 Flächennutzungsplan
- 1.3 Planungsanlass
- 1.4 Geltungsbereich
- 1.5 Topographie und Bodenbeschaffenheit
- 1.6 Bestand

2. Ziele und Zwecke der Planung

- 2.1 Ziele der Stadtentwicklung
- 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

3. Nahversorgung

4. Grünflächen

- 4.1 Öffentliche Grünflächen
- 4.2 Kinderspielplätze

5. Erschließung

- 5.1 Verkehrliche Erschließung
 - 5.1.1 Äußere Erschließung
 - 5.1.2 Innere Erschließung
 - 5.1.3 ÖPNV
- 5.2 Ver- und Entsorgung
 - 5.2.1 Entwässerung
 - 5.2.2. Versorgungsnetz
 - 5.2.3 Abfallwirtschaft

6. Naturschutz

6.1 Boden und Vegetation

6.1.1 Ökologische Flächenbilanz

6.2 Wasser

7. Städtebauliche Flächenbilanz

8. Immissionsschutz

9. Kosten

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

NR. 120 DER STADT ITZEHOE

1. Allgemeines

1.1 Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Bauausschuss hat am 21.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB erfolgte durch einen 2wöchigen öffentlichen Aushang des Planentwurfes und des Entwurfes der Begründung in der Zeit vom 13.11.2000 bis 27.11.2000.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. §4 Abs.1 und 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.11.2000 bis 09.12.2000 statt.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 18.09.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.10.2001 bis 09.11.2001 statt. Der Beschluss wurde am 27.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in Ihrer Sitzung am 14.02.2002 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

1.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche gemeinsame Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe und Umland stellt das oben beschriebene Gebiet als landwirtschaftliche Flächen dar.

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan werden Wohnbauflächen beidseitig der Alten Landstraße auf Teilflächen der Kleingartenanlagen Soetjen I und Soetjen II sowie die hier überplante Fläche vor dem Wasserwerk in einer Größenordnung von ca. 2,0 ha neben einer ca. 6,0 ha großen Fläche nördlich des Heiligenstedtener Holz genannt und dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Verfahren der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet, um dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs.2 BauGB zu entsprechen. Das Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zwischenzeitlich abgeschlossen.

Der Bereich wird als Wohnbauflächen dargestellt.

1.3 Planungsanlass

Die Stadt Itzehoe beabsichtigt im Rahmen des Regionalen Entwicklungskonzeptes für die Metropolregion Hamburg (REK) die Ausweisung von Wohnbauland in gleichem Maße zu fördern wie die industrielle und gewerbliche Entwicklung.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen stellt sicher, dass dem Wohnungsneubedarf Rechnung getragen wird und damit längerfristig bei wieder leicht steigender Bevölkerungsentwicklung die städtischen Strukturen gestärkt werden.

Die Region der Unterelbe wird sich im Europavergleich weiter stark entwickeln. Dabei werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung in Schleswig-Holstein nach dezentraler Konzentration, Entwicklung von Siedlungsachsen und innerregionaler

Vernetzung in einen Länder übergreifenden Gesamtzusammenhang gestellt.

Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Itzehoe wird daher im nördlichen Stadtteil Tegelhörn die hier überplante Fläche als potentielle Wohnbaufläche dargestellt.

Ein privater Erschließungsträger, der die Flächen im Auftrage des Eigentümers entwickelt, wird auf Basis eines städtebaulichen Vertrages nach §11 BauGB das Bebauungsplangebiet überplanen und erschließen sowie die Baulandflächen an Bauinteressenten veräußern.

Im Rahmen eines Strukturplanes wurde das Bebauungsplangebiet städtebaulich aufbereitet und den städtischen Gremien vorgelegt.

Die Stadt Itzehoe hat daraufhin mit Beschluss vom 21.03.2000 den Bebauungsplan Nr. 120 zur Aufstellung beschlossen.

Dieser soll die neue städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Gebiet per Baurecht sichern.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen der Flurstücke 120/4 und 120/2 sowie teilweise die Flurstücke 158/3 (Fiete-Noll-Weg) und 161/6 (Alte Landstraße) der Flur 2 der Gemarkung Edendorf sowie teilweise die Flurstücke 89/71, 65/24 (Alte Landstraße) und 60/426 der Flur 2 der Gemarkung Sude der Stadt Itzehoe zwischen der Alten Landstraße im Westen sowie der Hans-Herrmann-Schütt-Straße (Wasserwerk Twietberg) im Nordosten. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfasst ca. 1,5 ha.

1.5 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Das Gelände wurde zur Bebauungsplanaufstellung von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur höhenmäßig erfasst. Das Gelände steigt von Süden nach Nordosten um ca. 3,30m an (ca. 44,50m ü.NN. bis auf ca. 47,80m ü.NN.); entlang der Alten Landstraße steigt es nur geringfügig um ca. 0,50m bis auf ca. 45,00m ü.NN. an.

In Bezug zur nochmals tiefer gelegenen Alten Landstraße ergibt sich ein Höhenunterschied an der Westseite des Bebauungsplangebietes von ca. 1,00m.

Das Gelände liegt insgesamt betrachtet i.M. auf einem Niveau von ca. 46,00m ü.NN.

Während der Planaufstellung wurde ein geotechnisches Gutachten erarbeitet, um rechtzeitig verlässliche Angaben über die Bodenbeschaffenheit zu erhalten.

Dabei stellte sich wider erwarten heraus, dass das Gelände im westlich der Planstraße gelegenen Teil aufgeschüttet wurde. Bis zu einer Mächtigkeit von max. ca. 3,50m unter Terrain wurden mutmaßlich beim Bau der Alten Landstraße lehmhaltige Aushubmaterialien und Asphaltaufbruch dort verbracht.

Im Zusammenhang mit der weiteren Erkundung der Bodenverhältnisse wurde das Verfüllmaterial chemisch untersucht, um den Verdacht der Kontamination auszuräumen. Der Verdacht konnte von einem Analytiklabor ausgeräumt werden. Demnach sind bei Beginn der Bauarbeiten lediglich Asphaltreste auszusortieren und fachgerecht zu entsorgen.

Um eine wirtschaftliche Nutzung des Bebauungsplangeldes zu ermöglichen, wurde vom Gutachter vorgeschlagen, das betroffene Gelände mit nicht unterkellerten Gebäuden zu bebauen und eine max. zulässige Bodenpressung von 120 KN/qm zuzulassen.

Verlässliche Aussagen zu den Grundwasserständen konnten nicht gemacht werden, da Schichtenwasserstände in unregelmäßigen Tiefen angetroffen wurden, was eine wirtschaftliche Grundwasserhaltung ausschließt.

1.6 Bestand

Innerhalb des Plangeltungsbereiches gibt es keinen baulichen Bestand.

In den unmittelbar angrenzenden Bereichen findet man dagegen im südlich angrenzenden Teil ein vor wenigen Jahren erschlossenes kleineres Wohngebiet (Peerkoppel) mit ausschließlich freistehenden eingeschossigen Einzelhäusern in roter Verblendmauerwerk-Struktur vor. Ähnliche Strukturen werden auf der westlichen Seite der Alten Landstraße im Bereich der Straße Kreuzkamp vorgefunden.

Nördlich schließt als baulich privilegiertes Solitär das Wasserwerk Twietberg im Übergang zum Itzehoer Klosterforst an.

Die nächstgelegenen zwei- und mehrgeschossigen Wohnbauten in südlicher Richtung befinden sich im Kreuzungsbereich der Straßen Königsberger Allee und Danziger Straße mit der Alten Landstraße.

Die Bauten stellen typische Nachkriegsstrukturen aus den Anfängen der fünfziger Jahre dar; daran schließen sich z.T. Doppelhäuser an.

Das Plangebiet bildet den nördlichen Rand des städtischen Siedlungsgebietes der Stadt Itzehoe.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Ziele der Stadtentwicklung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 beabsichtigt die Stadt Itzehoe das Gelände verbindlich überplanen zu lassen und sich Eingriffsmöglichkeiten auf die zukünftige Bebauung zu verschaffen.

Die Stadt Itzehoe übt nach dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 auf der verlängerten Siedlungsachse Hamburg-Elmshorn die Funktion eines Mittelzentrums aus.

Raumordnungsplanerisch befindet sich die Stadt im ländlichen Raum mit einem 10-km Versorgungsumkreis bis zu den Städten Krempe, Wilster und dem Ort Hohenlockstedt.

Darüber hinaus soll die Stadt Itzehoe in einem Umkreis von ca. 5,0km einen Stadtrandkern ausbilden.

Die Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen umfassen u.a. die Kreisverwaltung, Land- und Amtsgerichte, das Kreiskrankenhaus, allgemein bildende Schulen, Kindertagesstätten, Sport- und Schwimmzentrum, Theater sowie eine große Anzahl von Dienstleistungs- und Einzelhandelsversorgungseinrichtungen höherer Ansprüche. Die Entwicklung der Wohnfunktion hat sich in der Vergangenheit an den

Wachstumsprognosen des Flächennutzungsplanes orientiert. Der gute Wohnwert Itzehoes wird durch den günstigen Anschluss an die BAB 23 Richtung Hamburg unterstützt.

Die Stadt verfügt über einen IC-Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn und damit Möglichkeiten des Einpendelns in das Verkehrsnetz des Hamburgischen Verkehrsverbundes (HVV).

Der Landesraumordnungsplan (LROPI) aus dem Jahre 1998 geht für den Kreis Steinburg von einer gleich bleibenden Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2010 aus.

Insbesondere in den Siedlungsschwerpunkten kann allerdings der prognostizierte Neu-, Nachhol- und Ersatzbedarf an Wohnungen vom Kreisdurchschnitt abweichen.

Gründe hierfür sind Zuwanderungen seit der Öffnung der Grenzen nach Osteuropa, die vermehrte Bildung von Singlehaushalten sowie ein größerer Flächenbedarf je Haushalt und Bewohner.

Das Wachstum des Wohnungsneubestandes der Stadt soll nach dem Landesraumordnungsprogramm auf Basis des 1995iger Bestandes um mehr als 20 % bis zum Jahr 2010 betragen.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das überplante Gebiet wird entsprechend seiner Lage in der Stadt und seiner ihm zukünftig zgedachten Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im gesamten Bebauungsplan soll entsprechend den Erfordernissen einer stadtrandnahen Bebauung mit Bezügen zu den umliegenden Naherholungsgebieten eine maßvolle Verdichtung mit maximal eingeschossigen Einzel- oder Doppelhausbebauungen mit maximal 2 Wohneinheiten in offener Bauweise festgesetzt werden. Hier können auf bis zu

18 Grundstücken, wie vor erwähnt, ca. 27 Wohneinheiten entstehen.

Die Grundstücke werden eine Größe von ca. 370qm bis ca. 935qm besitzen.

Die max. Grundflächenzahlen (GRZ) müssen aufgrund der besonderen Beschneidung der überbaubaren Fläche durch den weiter unten noch näher beschriebenen Waldschutzstreifen am nördlichen Plangeltungsbereich und den in Privateigentum verbleibenden Knick im Verlauf des südöstlichen Geltungsbereiches differenziert festgesetzt werden.

In den vor erwähnten Bereichen werden die Grundflächenzahlen mit 0,20 bzw. 0,30 festgesetzt; auf den übrigen Bauflächen soll wie für allgemeine Wohngebiete im städtischen Bereich nach der BauNVO eine GRZ von 0,40 verbindliche Höchstgrenze werden.

Die Wohngebäude werden auf allen Flächen in offener Bauweise mit den entsprechenden Grenzabständen gemäß der Landesbauordnung durchgeführt.

Durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Firsthöhe von 10,00m in Verbindung mit den unterschiedlichen Dachneigungen von 30° bis 48° wird die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt.

Die Firsthöhe bemisst sich ab der festgesetzten Sockelhöhe, die maximal 0,50m betragen soll. Die Firsthöhe bildet sich aus Addition der Erdgeschoss-, der Dremmel- sowie der Dachgeschosshöhe.

2.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der Außenhaut der Wohngebäude muss als Mauerwerk in den Farben rot oder rotbraun vorgenommen werden.

Um eine andersartige Materialwahl zu ermöglichen, wird dieses für bis zu maximal 30% der Fassadenfläche in Holz und Putz zugelassen.

Doppelhäuser müssen zur Wahrung eines einheitlichen Bildes untereinander mit der selben Materialart und Materialfarbe hergestellt werden.

Garagen sollen nicht wie Fremdkörper am Wohngebäude wirken. Daher müssen die Fassaden der Garagen ebenfalls in Materialart und Materialfarbe wie die des Wohngebäudes ausgeführt werden. Carports sind als offene Garagen nur in Holz zulässig.

Die Dächer der Wohngebäude sollen als Sattel-, Walm- oder Pultdächer und mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot oder anthrazit gedeckt ausgeführt werden. Die Dachneigung muss 30° bis 48° betragen.

Auch bezüglich der Dächer müssen Doppelhäuser hinsichtlich Materialart und Materialfarbe einheitlich gestaltet werden.

Sollte sich ein Bauherr entschließen, eine Dachbegrünung für sein Wohngebäude vorzusehen, so ist dieses bis zu einer reduzierten Dachneigung von 15° zulässig.

Grundsätzlich sind vermehrt Gründächer auf den Wohngebäuden wünschenswert.

Um das Kleinklima innerhalb des Wohngebietes zu verbessern, sind Garagen und Carports nur mit begrünten Dächern zulässig. Dafür werden Dachneigungen von 0° bis 25° zugelassen. Wintergärten sind aufgrund ihrer besonderen Typologie stets gesondert

gestalterisch zu betrachten.

Die Fassadenflächen sind stets in Glas herzustellen. Hingegen findet man als Tragkonstruktion Materialien wie Holz, Metall oder Kunststoff vor. Werden Wintergärten im Zuge eines Neubaus geplant, so sind Dachneigungen wie die des

Hauptgebäudes realisierbar. Bei nachträglich angebauten Wintergärten ist dieses nicht mehr möglich.

Daher wird eine Dachneigung von 5° bis 48° zugelassen. Das Dacheindeckmaterial soll ebenfalls aus Glas bestehen oder in Materialart und -farbe wie das übrige Wohngebäude erscheinen.

Potentielle Werbeanlagen werden auf maximal 2St. von jeweils 60/120cm Größe an der Stätte der Leistung zugelassen. Da das allgemeinen Wohngebiet nicht durch grelle

und auffallende Werbung beeinträchtigt werden soll, dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. In geringer Höhe (bis zur OK Fensterbrüstung des I. OG) angebrachte Hinweisschilder besitzen eine verstärkte Hinweiskraft ohne aufdringlich zu wirken. Daher ist dieses zulässig.

3. Nahversorgung

Die zukünftigen Bewohner des Baugebietes finden in ca. 750m Entfernung am Ostlandplatz in südlicher Richtung mehrere Dienstleistungsbetriebe vor, die den täglichen Bedarf decken.

Hier befinden sich eine Poststelle, Bank, Apotheke, Verbrauchermarkt, Bäckerei, ein Restaurant u.ä. sowie weitere kleine Versorgungseinrichtungen.

Bis zur Innenstadt, die das Angebot an Konsumgütern höheren Anspruches vorhält, sind ca. 2,2 km zurückzulegen.

4. Grünflächen

4.1 Öffentliche Grünflächen und Freiraumverbundsystem

Innerhalb des Plangeltungsbereiches gibt es aufgrund seiner Größe keine öffentlichen Grünflächen, die parkähnlichen Charakter besitzen.

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar mit seiner nördlichen Seite an die Wälder des Itzehoer Klosterforstes und des Itzehoer Stadtforstes.

Diese können insbesondere die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplangebietes schnell erreichen und zu Naherholungszwecken nutzen.

Dadurch erhält das geplante Wohngebiet eine hochwertige Wohn- und Freizeitqualität. Eine Anbindung an das Freiraumverbundsystem erfolgt sowohl über Biotopflächen Richtung Südwesten (Krankenhaus) als auch über kleinere öffentliche Grünflächen Richtung Nordwesten.

4.2 Kinderspielplätze

Der Spielplatzentwicklungsplan aus dem Jahre 1997 weist für den Stadtteil, der insgesamt 4.170 Einwohner besitzt, ein Defizit von 2.545qm Spielplatzfläche nach DOG-Richtlinie auf.

Durch die Alte Landstraße wird der Stadtteil hinsichtlich der Erreichbarkeit von Spielplätzen beeinträchtigt.

Die Kinder und Jugendlichen können den Spielplatz an der Viertkoppel (1.700qm) nutzen. Dieser befindet sich ca. 600m Fußweg vom Bebauungsplangebiet entfernt. Der Spielplatz liegt in der im Spielplatzentwicklungsplan aufgezeigten Erreichbarkeit des 350m Einzugsradiuses.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes wäre es wünschenswert, dass das Defizit für den Ortsteil Tegelhörn/ Pünstorf z.B. durch einen Erlebnisspielplatz im Randbereich der Forsten ausgeglichen wird.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

5.1.1 Äußere Erschließung

Das geplante Baugebiet wird über die Alte Landstraße in Nord-Südrichtung von der Straße Langer Peter aus der Innenstadt kommend Richtung Schenefelder Chaussee (L 127) und BAB 23 überörtlich erschlossen. Das Bebauungsplangebiet liegt in östlicher Lage zur Alten Landstraße.

Das Plangebiet wird zukünftig durch einen 3,20m breiten Rad- und Fußweg an das bestehende Netz im Süden an der Straße Peerkoppel angeschlossen.

5.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Bebauungsplanes erfolgt gem. der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) über eine 4,75m breite Anwohnerstraße von der Alten Landstraße aus.

Ein Platz in den Abmessungen von 21,00m/ 19,00m am Ende der Straße bildet den Kopf der Erschließungsanlage.

Von hier aus soll der jetzt vorhandene Weg als Fußläufigkeit weiter genutzt werden. Diese wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Dazu sind im Rahmen der Ausführungsplanung entsprechende bauliche Maßnahmen wie Pollereinbauten o.ä. vorzusehen.

Die Planstraße wird verbindlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

(Verkehrs beruhigter Bereich) festgesetzt. Es ist geplant, die Planstraße als Spielstraße auszuweisen und die Verkehrsteilnehmer gemischt zu führen.

Die in zweiter Bautiefe liegenden Grundstücke werden durch 3,50m breite private Anwohnerwege erschlossen.

Hier werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anwohner und der Stadt Itzehoe festgesetzt.

Die festgesetzten Straßenbäume sind als standortgerechte Laubbäume vorzusehen, der Stammumfang muss 18/20cm gemessen in 1m Höhe betragen. Die Vorgaben der Stadt Itzehoe beim Pflanzen von Bäumen sind zu beachten.

5.1.3 ÖPNV

Das Bebauungsplangebiet profitiert durch die Lage an der Alten Landstraße von der Nähe einer Bushaltestelle.

Zwischen der Einmündung in den Albert-Schweitzer-Ring und der fußläufigen Verbindung in den Kreuzkamp befinden sich die Haltestellen Wasserwerk.

Die Linie 5 führt von Edendorf-Nord kommend über die Suder-Allee in die Innenstadt während die Linie 8 zum Krankenhaus und in Gegenrichtung über die Alte Landstraße stadtauswärts Richtung Oelixdorf verkehrt.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Entwässerung

Die notwendigen Schmutz- und Regenwasserleitungen werden in den neu geplanten Straßen und Anwohnerwegen verlegt und an das bestehende Ortsentwässerungsnetz im Süden des Plangebietes angeschlossen.

Das Wasserwerk ist durch eine Schmutzwasserleitung in der vorhandenen Wegeparzelle an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Diese Leitung wird im Zuge der Erschließung verlegt werden.

Im Hinblick auf ökologische Belange, die auch eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken vorsieht, ist dieses bei den anstehenden günstigen Bodenverhältnissen vorgesehen.

Dazu sollen Versickerungsmöglichkeiten an der Nordseite innerhalb des Waldschutzstreifens sowie an der Südostseite des Bebauungsplangebietes innerhalb des Knickschutzstreifens vorgesehen werden.

5.2.2 Versorgungsnetz

Das geplante Baugebiet wird an das vorhandene zentrale Leitungsnetz für Wasser, Gas und Elektrizität angeschlossen. Eine Erdgastranspotleitung DN 150 aus Stahl verläuft am östlichen Knickfuß des parallel zur Alten Landstraße verlaufenden Knicks im öffentlichen Grund.

5.2.3 Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Kreis Steinburg. An den Abfuhrtagen müssen die Anlieger an den privaten Wohnwegen ihre Müllbehälter bis an die nächst gelegene

öffentliche Verkehrsfläche transportieren. Die maximal zu bewältigende Entfernung für die zukünftigen Bewohner beträgt zumutbare ca. 59m.

6. Naturschutz

6.1. Boden und Vegetation

Wie bereits oben ausgeführt konnten Altlastverdachtsmomente ausgeräumt werden. Es sind somit gesunde Wohnverhältnisse nach §1 Abs.5 Satz 2.1 BauGB sicher gestellt.

Hinsichtlich der Vegetation befinden sich an allen Grundstücksgrenzen in den Randbereichen gesetzlich geschützte und zu erhaltene Knickwallstrukturen.

Die vorhandenen Knickwälle sind nach §15b Abs.5 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützt. Diesem wird durch die Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und mit einem mind. 3,00m tiefen Knickschutzstreifen Rechnung getragen. Entlang der Wohnwege A und B sollte der Knickschutzstreifen zur Vermeidung des Befahrens durch KFZ mit Pollern, Findlingen o.ä. geschützt werden.

Der Knickschutzstreifen entlang der Kleingartenanlage kann gärtnerisch genutzt werden, der private Knick selbst bleibt weiterhin ein Biotop gem. §15a LNatSchG und muss gemäß des Knickschutzerrlasses von den Eigentümern gepflegt werden.

Der Knickschutzstreifen bemisst sich vom Knickfußpunkt.

Die im Norden und Westen verlaufenden Knicks bleiben im Eigentum der Stadt bzw. gehen zukünftig vollständig in das Eigentum der Stadt über.

Der Knick und Knickschutzstreifen entlang des Pünstorfer Weges gehen in die öffentliche Hand über und werden Maßnahmenflächen; der Knickschutzstreifen ist extensiv zu pflegen, 1x pro Jahr ist eine Mahd durchzuführen. Der Knick ist gem. Knickschutzerrlass zu pflegen. Dies gilt ebenfalls für den Knick und –schutzstreifen entlang der Alten Landstraße.

Der Knickwall im Süden soll Privateigentum bleiben und von den zukünftigen Bewohnern gepflegt werden. Entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der geplanten eigentumsrechtlichen Ordnung wurden getroffen. Ein 50%tiger Ausgleichsfaktor für privat gewidmete Knicks wird in der unten durchgeführten Bilanzierung angesetzt.

Das Bebauungsplangebiet grenzt, wie eingangs bereits erwähnt, mit seiner Nordostseite unmittelbar an Waldflächen. In Absprache mit dem Forstamt wurde der Waldschutzstreifen gem. §32 Abs.5 Landeswaldgesetz (LWaldG), in dem keine Wohnbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig sind, auf 16,00m von dem maßgeblichen Knickinnenfuß (gleichzeitig südliche Grenze des Pünstorfer Weges) festgesetzt.

Das Plangebiet wird nach §1a Abs.3 BauGB i.V.m. den §§8a BNatSchG behandelt. Danach ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Ausgleich wird auf vertraglicher Basis gem. §11 BauGB geregelt.

Eine Eingriffsminimierung wird durch eine maßvoll festgesetzte Grundflächenzahl sowie durch einen sparsamen Verbrauch von Boden bei der Gestaltung der Verkehrsflächen erreicht.

Ferner werden die Dächer von Garagen und Carports zur Verbesserung des Kleinklimas als zu begrünen festgesetzt und der weiter unten noch beschriebene Lärmschutzwall ist mit einheimischen, standortgerechten Straucharten zu pflanzen.

Als weitere Maßnahme ist geplant, dass das Oberflächenwasser überwiegend versickert werden soll.

Ferner ist auf den Grundstücken je angefangene 300qm Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, Stammumfang 16/18cm gemessen in 1m Höhe.

6.1.1 Ökologische Flächenbilanz

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich planungsrechtlich gem. §35 Abs.2 BauGB im Außenbereich. Die Flächen werden im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Nach §8 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ist der nicht vollständig ausgleichbare Eingriff in die Natur im räumlichen Zusammenhang zu ersetzen bzw. nach §8b LNatSchG eine Ausgleichszahlung zu entrichten.

Nach dem Planungserlass zur Bauleitplanung des Landes Schleswig-Holstein sind allgemeine Flächen für den Naturschutz im Verhältnis 1: 0,5 auszugleichen. Da die Fläche langjährig extensiv genutzt wurde, wird ein erhöhter Faktor von 1 angesetzt.

Die geschützten und festgesetzten Knicks sind im gesamten Plangeltungsbereich von keiner baulichen Planung betroffen.

	Ausgleichsfaktor	Ausgleich
Gesamtfläche: ca. 15.200 qm		
öffentliche Knickflächen: ca. 2.510 qm	0	0
private Knickflächen: ca. 890 qm	0,5	445 qm
max. überbaubare Flächen:		
ca. 10.200 qm x 0,30 (GRZ i.M) +50% = ca. 4.590 qm	1	4.590 qm
Lärmschutzwall: ca. 600 qm	1	600 qm

öffentl. Straßenverkehrsflächen: 1.100 qm	1	1.100 qm
private Wohnwegflächen: 600 qm	1	<u>600 qm</u>
Summe:		<u>7.335 qm</u>

Die Stadt Itzehoe fördert mittels eines Ökokontos gezielt ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Gesamtzusammenhang.

Dadurch wird gewährleistet, dass ein zusammenhängendes Ökosystem aufgebaut bzw. gefördert werden kann, welches zu einem sinnvollen städtischen Freiraumkonzept beiträgt.

Die Flächen, auf denen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die aus dieser Bebauungsplanung resultieren, werden im Erschließungsvertrag mit dem Bauträger rechtlich verankert zugeordnet.

6.2 Wasser

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich nach §4 Landeswassergesetz (LWG) im Wasserschutzgebiet der Zone III.

Innerhalb dieser Zone gibt es nach dem Gesetz genehmigungspflichtige und verbotene Handlungen bzw. Einrichtungen.

Um den Grundwasserleiter in unmittelbarer Nähe zum Wasserschutzgebiet I zu schützen, werden die nach §4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Im Zusammenhang mit einer angestrebten Versickerung des Oberflächenwassers von den Dachflächen der Wohngebäude und der Nebenanlagen ist dieses innerhalb der Schutzzone III zulässig. Damit lässt sich der Oberflächenwasserabfluß dahingehend regulieren, dass das Wasser im Baugebiet unmittelbar verbleibt.

Dafür wurden bei der Planaufstellung bereits Flächen im nördlichen Waldschutzstreifen sowie an der Südostseite des Plangeltungsbereiches im Knickschutzstreifen vorgesehen.

Damit wird dem Gebot der Sorgfaltspflicht nach §1a Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gegenüber dem Wasser und den Gewässern Rechnung getragen.

Das anfallende Wasser der Erschließungsstraße und der privaten Stellplatzflächen wird hingegen aufgrund seiner potentiellen Verunreinigung zentral abgeleitet.

Weitere bauliche Beschränkungen zum Schutz des Grundwasserleiters sind nicht geplant.

7. Städtebauliche Flächenbilanz

Wohnbauflächen:	ca.	1,13 ha
Verkehrsflächen:	ca.	0,14 ha
Maßnahmenflächen:	ca.	<u>0,25 ha</u>
Summe:	ca.	<u>1,52 ha</u>

8. Immissionsschutz

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes an der Alten Landstraße mit ihrem Verkehrsaufkommen als wichtige innerstädtische Verkehrsverbindung aus dem nördlichen Edendorf zur Innenstadt wird das Plangebiet durch Verkehrsimmissionen beeinträchtigt

Ein Schallschutzgutachten wurde daher in Auftrag gegeben, das auch die betrieblich bedingten Geräusentwicklungen des nahe gelegenen Wasserwerks untersuchen sollte.

Grundlage für die Beurteilung der auftretenden Immissionen bilden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

Die Emissionen der Pumpen des Wasserwerkes haben sich als unkritisch erwiesen.

Die Abschätzung der Immissionen hinsichtlich des Straßenverkehrs hingegen hat an den relevanten Immissionsorten auf Basis auf das Jahr 2000 hochgerechneter Verkehrsbelastungen Überschreitungen der Orientierungswerte (55 dBA tags bzw. 45 dbA nachts) von ca. 5 dBA zutage gebracht.

Da insbesondere die zum Süden gelegenen Außenwohnbereich geschützt werden sollen, kommen passive Immissionsschutzmaßnahmen nicht in Frage.

Demzufolge wurde ein 2,80 m hoher (Bezugspunkt: relative Deckenhöhe der Alten Landstraße) Immissionsschutzwall festgesetzt, der im Einmündungsbereich der Planstraße A aufgrund des rechtwinkligen Anschlusses an die Alte Landstraße baulichen reduziert wurde. Damit können gesunde Wohnverhältnisse auch in den qualitativ wichtigen Ruhezeiten der Wohngebäude gewährleistet werden.

Die heute verwendeten Außenbauteile erreichen die notwendigen Schalldämmmaße des Lärmpegelbereiches III, so dass geringfügige Überschreitungen in den Dachgeschossen toleriert werden können.

Im neuen Flächennutzungsplan ist zur Vermeidung von weiterem Durchgangs- und Schleichverkehr durch die Stadtteile Edendorf-Nord und Tegelhorn/Pünstorf keine Verbindung zur Nordumgehung dargestellt worden.

9. Kosten

Der private Erschließungsträger wird auf Basis eines Erschließungsvertrages nach §124 BauGB die Bauflächen erschließen. Daher fallen für die Stadt Itzehoe keine Erschließungskosten an. Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vom Bauträger übernommen:

Straßenbau:	ca. €	153.000,00
Entwässerung:	ca. €	72.000,00
Beleuchtung:	ca. €	13.000,00
Begrünung:	ca. €	10.000,00
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:	ca. €	<u>31.000,00</u>

Summe: ca. € 279.000,00

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, den 13.07.2006

Stadt Itzehoe
- Der Bürgermeister -
Rüdiger Blaschke