

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Itzehoe für das Gebiet Edendorf-Nord - Teil A - westlicher Teilbereich

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in Ihrer Sitzung am 18.12.1972 grundsätzlich beschlossen, für das Gebiet Edendorf-Nord einen Bebauungsplan (Nr. 57) aufzustellen. Viele Anfragen nach Grundstücken zum Bau von Eigenheimen, nicht zuletzt auch aus dem Umland und dem Raum Brunsbüttel, machen die Ausweisung eines größeren Wohngebietes in Itzehoe-Edendorf erforderlich.

#### 2. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 57 A / westlicher Teil ist aus der 13. Änderung des am 19.09.1967 genehmigten Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

#### 3. Lage des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet, das ca. 9,6 ha groß ist, liegt in Itzehoe-Edendorf. Es wird im Norden durch den Dwerweg, im Süden durch die neue Planstraße D, im Westen durch die Schenefelder Chaussee und im Osten durch die geplante Grünfläche, die im Abstand von ca. 300,- m parallel zur Schenefelder Chaussee vorgesehen ist, begrenzt.

#### 4. Städtebauliche Maßnahmen

Die zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Fläche ist überwiegend zur Eigenheimbebauung vorgesehen. Es können etwa 150 Wohneinheiten erstellt werden. Die geplanten Baugebiete sind als allgemeine Wohngebiete (WA) und als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Die einzelnen Wohngruppen sind nach Dachneigung und Material der Außenhaut im Bebauungsplan unterschiedlich entsprechend der textlichen Festsetzung zu gestalten.

#### 5. Erschließung des Plangebietes

Das Baugebiet wird im Westen durch die Schenefelder Chaussee als Hauptverkehrsstraße und im Norden durch den noch auf einer Länge von ca. 90,- m auszubauenden Dwerweg begrenzt. Die Haupteerschließungsstraße (Planstraße "E") bindet im Norden an den Dwerweg und im Süden durch eine Verbindungsstraße an die Schenefelder Chaussee an. Die einzelnen Wohngruppen werden durch Stichstraßen erschlossen, um damit zur Verkehrsberuhigung im Wohngebiet beizutragen. Die Grundstücke für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser sind mit dem Pkw erreichbar. Für die Reihenhausgrundstücke sind überwiegend Gemeinschaftsgaragen vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind 50 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung im Straßenraum unter Baumpflanzungen eingeplant. Zur Versorgung mit Wasser, Strom und Gas sowie zur Beseitigung der Abwässer im Trennsystem wird das Baugebiet an das städtische Versorgungs- bzw. Abwassernetz angeschlossen. Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt durch die Stadt Itzehoe, der diese Aufgabe durch Satzung des Kreises Steinburg übertragen worden ist. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in zumutbarer Entfernung vorhanden. Die Grundschüler werden von der Edendorfer Schule aufgenommen. Ein Kinderspielplatz wird im Plangebiet errichtet.

6. Tabellarische Zusammenfassung der Flächennutzung

Plangebiet gesamt:	9.62,00 ha
Nettobauland:	7.05,00 ha
Straßen und Wegeflächen:	1.95,00 ha
öffentliche Grünflächen:	0.62.00 ha

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Zur Herstellung des Dwerweges und der Stichstraße I1 und I5 und der Fußwege zum Grüngürtel sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich, da die Stadt Eigentümerin der Flächen ist. Zur Herstellung der übrigen Erschließungsanlagen sind an die Stadt Itzehoe folgende Flächen abzutreten:

Für die Straße "E" von

Slupinski, Heinz von Flurstück 65/2 ca.	50,- qm
Peter Schoof Baugesellschaft mbH & Co KG von Flurstück 60/5 ca.	350,- qm
Ibs, Arnold von Flurstück 55/3 ca.	20,- qm

für die Straße "D", K1 bis K3, H1 und dem Kinderspielplatz von

Rave, Albert aus dem Flurstück 65/9 ca.	3.820,- qm
---	------------

für die Straße "D" von

Köster, Bruno aus dem Flurstück 66/3 ca.	1.250,- qm
Danzmann, Hans-Heinrich aus dem Flurstück 64/2 ca.	170,- qm

Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 BBauG)

Für die aufgeführten Grundstücksflächen steht der Stadt Itzehoe gemäß § 24 BBauG das gesetzliche Vorkaufsrecht zu.

Enteignung (§ 85 ff BBauG)

Die Enteignung wird für den Fall vorgesehen, daß der Erwerb der aufgeführten Grundstücksflächen durch die Stadt Itzehoe nicht im Wege freier Vereinbarungen möglich ist.

8. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Gemäß Art. 3 § 2 Abs. 2 des Änderungsgesetzes zum BBauG vom 18.03.1976 sind die Bürger in einer dem Stand der Planung entsprechenden Weise an der Bauleitplanung beteiligt worden. Eine öffentliche Darlegung und Anhörung fand am 21.01.1977 im Rahmen einer Bürgerversammlung statt. Den zahlreich erschienenen Bürgern wurde die Neugestaltung des Gebietes erläutert. Die von ihnen vorgebrachten Anregungen wurden nach Möglichkeit in die Bauleitplanung eingearbeitet. Über die Versammlung wurde eine besondere Niederschrift gefertigt.

9. Kosten

Nach überschläglicher Ermittlung werden der Stadt Itzehoe durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Für den noch zu tätigen Grunderwerb, die Freilegung, Ausbau der Fahrbahn, Parkspuren, Bürgersteige, Stichstraße, Straßenbeleuchtung, Straßentwässerung und Anlage von Grünflächen rd. 2.600.000,-- DM.

Hiervon trägt die Stadt einen Anteil von 10 % = 260.000,-- DM.

10. Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

Es sind die Kosten der Vollkanalisation mit rd. 1.200.000,-- DM. Davon werden rd. 140.000,-- DM nach dem geltenden Ortsrecht wieder vereinnahmt. Die Kosten für die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas betragen ca. 650.000,-- DM. Davon werden rd. als Baukostenzuschüsse wieder vereinnahmt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

Itzehoe, den 26. Juli 1978

Der Magistrat  
I. V.

Das Stadtbauint

gez.

gez.

Erster Stadtrat

Städt. Oberbaurat