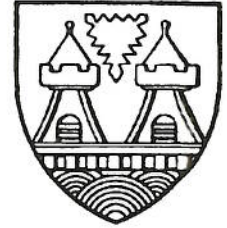


STADT ITZEHOE



Planungsabteilung

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 102 „Osterloh“
für das Gebiet südlich der Dammannkoppel und westlich der Sebastian-Kneipp-Straße

Inhalt

- 1. Verfahrensablauf und Grundlagen**
- 2. Anlaß der Planung**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Inhalt des Flächennutzungsplanes**
- 5. Angaben zum Bestand**
 - 5.1 Städtebauliche Einbindung
 - 5.2 Grünstrukturen
 - 5.3 Erschließung
 - 5.4 Bodenverhältnisse
 - 5.5 Besondere Anforderungen durch die Lage in der Wasserschutzzone III
 - 5.6 Immissionsschutz
 - 5.6.1 Geruchsimmissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Nutzung
- 6. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Allgemeine Erläuterungen
 - 6.2 Festsetzungen im einzelnen
 - 6.3 Erschließung
 - 6.3.1 Äußere Erschließung
 - 6.3.2 Fußgänger / Radfahrer
 - 6.3.3 Innere Erschließung
 - 6.4 Grünfestsetzungen
 - 6.5 Ver- und Entsorgung
 - 6.5.1 Energie, Wasser, Löschwasser und Brandschutz
 - 6.5.2 Schmutzwasserentsorgung
 - 6.5.3 Oberflächenentwässerung
 - 6.5.4 Abfall
 - 6.5.5 Fernmeldeeinrichtungen
- 7. Flächen- und Kostenangaben**

Anlagen

1. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Tabelle zu Pkt. 6.4 der Begründung)
2. Geruchsgutachten

1. Verfahrensablauf und Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86, das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.93, ~~das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.97~~, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.94; alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Magistrat der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 13.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 beschlossen.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Bürger über die allgemeine Zielsetzung der Planung fand gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 12. Juni 1996 in der Grundschule Edendorf eine Bürgerversammlung statt, deren Durchführung vorab ortsüblich bekanntgemacht wurde.

Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB-Maßnahmengesetz fand in der Zeit vom 26.06.96 bis 09.08.96 statt.

Der Magistrat der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 02.12.96 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB Maßnahmengesetz beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit von 02.01.96 bis 17.01.96 statt. Dieser Beschluß wurde am 18.12.96 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 20.02.97 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

2. Anlaß der Planung

In Itzehoe besteht derzeit eine große Nachfrage an Wohnbauflächen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist auch weiterhin mit einer anhaltenden Bedarfszunahme zu rechnen, die eine Bereitstellung bzw. planungsrechtliche Vorbereitung geeigneter Flächen durch die Stadt erforderlich machen.

Das Planungsgebiet ist nach Auffassung der Stadt Itzehoe geeignet, im Rahmen eines Modellprojektes die Qualität eines Wohngebiets in betont ökologischer Bauweise aufzuzeigen.

Durch die Planung, die dem Wunsch bestimmter Bevölkerungsschichten, ökologisch zu bauen, entgegenkommt, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

3. Geltungsbereich

Das ca. 1,98 ha große Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 102 umfaßt folgende Flächen:

Das östlich der ehemaligen Bahntrasse nach Wrist liegende Flurstück 40/627, das an seiner Nord- und Ostseite bis zu den von der Dammannkoppel bzw. Sebastian-Kneipp-Straße erschlossenen Baugrundstücken reicht. Zum Geltungsbereich gehört ferner die ehemalige Bahntrasse (Wanderweg) von der Dammannkoppel bis zum vorhandenen Fußweg Osterloh sowie Grünflächen, die sich südlich an den Weg Osterloh bzw. an den Tulpenweg anschließen.

4. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Das im Planentwurf als reines Wohngebiet festgesetzte Flurstück 40/627 östlich der Bahntrasse ist im geltenden gemeinsamen Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland von 1980 sowie im Bebauungsplan Nr. 33 von 1967 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt bzw. ausgewiesen.

Aufgrund des Flächenangebotes und der Nachfrage nach Kleingärten in der Stadt Itzehoe und des speziell im Stadtteil Edendorf ausgesprochen hohen Anteils privater Grünflächen bzw. Gärten ist diese Festsetzung aus heutiger Sicht obsolet. Die im organischen Zusammenhang mit den umgebenden Wohnbauflächen stehende Fläche erscheint - gerade auch unter dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem daraus abzuleitenden Ziel der Aktivierung und Nutzung bestehender Nachverdichtungspotentiale - für eine Wohnnutzung gut geeignet.

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Teiles der Fläche als reines Wohngebiet (WR) vorgesehen. Daher wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die gem. § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz auf dem Wege der Berichtigung erfolgt.

5. Angaben zum Bestand

5.1 Städtebauliche Einbindung

Das Planungsgebiet befindet sich rd. 3 km nordwestlich des Stadtzentrums Itzehoes im Stadtteil Edendorf, für den eine wenig verdichtete Bebauung aus überwiegend frei stehenden Einfamilienhäusern mit großen Gärten prägend ist. Rückwärtige Gartenbereiche bilden die unmittelbare Begrenzung des Planungsgebietes an seiner Nord- und Ostseite sowie Teile der Süd- und Westseite. Im Südosten befindet sich ein Bolzplatz, im Nordwesten grenzt das Planungsgebiet an einen landwirtschaftlichen Betrieb. Dieser Betrieb wird Mitte 1997 aufgegeben. Die Stadt Itzehoe stellt z.Z. einen Bebauungsplan für diesen Bereich auf. Im Südwesten geht das Planungsgebiet in den attraktiven Landschaftsraum der Edendorfer Tonkuhle mit ihrer Feuchtvegetation über. Nördlich der Tonkuhle schließen sich große Weideflächen an, die dem Stadtteil eine dörfliche Struktur vermitteln.

In fußläufiger Entfernung zum Planungsgebiet befinden sich Einrichtungen zur Nahversorgung (ca. 400 m), die Grundschule Edendorf (250 m), mehrere Bushaltestellen (300 m) sowie ein Spielplatz (50 m).

Charakteristisch für den Stadtteil Edendorf ist darüber hinaus der überdurchschnittliche Bestand an Grünflächen, die sich zum Teil in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet befinden sowie die gute Ausstattung mit Spielflächen.

5.2 Grünstrukturen

Die für das ökologische Wohnbauprojekt vorgesehene Fläche befindet sich im östlichen Teil des Planungsgebietes. Sie stellt sich derzeit als Brache mit zum Teil wertvollen Grünstrukturen und Einzelbäumen dar. Im nördlichen Bereich befinden sich fragmentartige Überreste eines früheren Knicks mit mehreren Einzelbäumen. Weitere erhaltenswerte Bäume sind auf der Fläche schwerpunktmäßig im Südwestteil unregelmäßig verteilt.

Gehölze und schnell nachwachsende Bäume (überwiegend Birken), die als nicht unbedingt erhaltenswert einzustufen sind, befinden sich in größerer Anzahl im Bereich der Brachfläche.

5.3 Erschließung

Die Baufläche wird an ihrer Westseite durch die ehemalige Eisenbahntrasse Itzehoe-Wrist begrenzt, die sich nach ihrer Stilllegung zu einem linearen Grünzug entwickelt hat. Die im südlichen Bereich des Planungsgebietes höhengleiche Bahntrasse verläuft weiter nördlich in einer Mulde. Sie wird heute als Wanderweg genutzt. Ein Ausbau als straßenunabhängig geführter Rad- und Fußweg bis zum Itzehoer Bahnhof ist mittelfristig vorgesehen und im Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Stadt Itzehoe dargestellt.

Parallel zum Wanderweg führt oberhalb des Geländeeinschnittes ein Fuß- und Radweg, der in einer Breite von 3,20 m asphaltiert ist, bis zum Karnberg. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich des Straßenbegleitgrüns beträgt 5,50 m. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes wird der Weg vom in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg Osterloh gekreuzt, der als straßenunabhängig geführter Verbindungsweg bis zur Grundschule Edendorf führt.

5.4 Bodenverhältnisse

Im Juli 1995 erfolgte im Planungsgebiet eine grobrastrige Baugrunduntersuchung, bei der insgesamt 10 Bohrungen im Rammkernverfahren durchgeführt wurden. Dabei wurden überwiegend schluffige Sande, die in oberen Schichten zum Teil von Geschiebelehm/Lehmsand überdeckt sind, registriert.

Die Grundwasserstände schwanken im Planungsgebiet zwischen 1,7 bis 3,8 m (Ruhewasser im Mittel 2,2 m); angebohrt wurde das Grundwasser in einer Tiefe von 1,8 bis 4,0 m (im Mittel 2,5 m). Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist als gering bis mittelmäßig einzustufen.

5.5 Besondere Anforderungen durch die Lage in der Wasserschutzzone III

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes liegt im Bereich der Wasserschutzzone III, deren Abgrenzung westlich der ehemaligen Bahntrasse verläuft. Die daraus resultierenden Restriktionen und Vorschriften wurden bei der Erarbeitung des Planungskonzeptes, insbesondere bei der Erschließung und den ökologischen Maßnahmen berücksichtigt.

So sind innerhalb der Wasserschutzzone III alle befahrbaren Verkehrsflächen zu versiegeln. Das anfallende Regenwasser ist in geeigneten Anlagen zu behandeln. Zur Abwasserbehandlung sind dezentrale Anlagen (z.B. Schilfkläranlagen) innerhalb der Wasserschutzzone III ausgeschlossen.

5.6 Immissionsschutz

5.6.1 Geruchsimmissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Nutzung

Die Frage, ob eine zukünftige Wohnbebauung in der Nachbarschaft des westlich der ehemaligen Bahntrasse gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes (hier insbesondere Gerüche aus der Viehhaltung) planungsrechtlich überhaupt zulässig ist, wurde im Rahmen eines Fachgutachtens im Auftrag der Stadt Itzehoe im Dezember 1995 untersucht.

Aufgrund der Größe des Betriebes greift im vorliegenden Fall nicht das BImSchG, sondern sind technische Regelwerke, wie die VDI-Richtlinien 3471 und 3472, die jedoch ausdrücklich auf die Möglichkeit von Einzelfalluntersuchungen hinweisen, maßgeblich.

Es wurde davon ausgegangen, daß der Betrieb im Rahmen des derzeit vorhandenen bzw. genehmigten Tierbestandes Bestandsschutz genießt. Das Gutachten, das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, kommt zu folgendem Ergebnis:

„Nur in einem kleinen nördlichen Bereich des geplanten Wohngebiets wird der Grenzwert für Wohngebiete überschritten. (...) Aus geruchstechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet, da in dem Bereich des Wohngebietes, in welchem Überschreitungen auftreten, keine Wohnbebauung geplant ist.“

Der landwirtschaftliche Betrieb wird Mitte 1997 aufgegeben. Die Stadt Itzehoe stellt z.Z. für diesen Bereich einen Bebauungsplan auf.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Allgemeine Erläuterungen

Der Bebauungsplan Nr. 102 bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der Wohnsiedlung „Osterloh“, die sich durch einen hohen ökologischen Standard und eine gemeinschaftliche Projektträgerschaft von anderen Wohnbausiedlungen unterscheidet. Das Projekt stützt sich auf Erfahrungen aus vielen anderen Gemeinden im In- und Ausland und soll interessierten Bauherren aufzeigen, welche Qualitäten zukunftsweisende

ökologische Wohnbauvorhaben aufweisen können und mit welchen Bau- und Betriebskosten im Vergleich zu „herkömmlichen“ Wohnformen zu rechnen ist. Insofern handelt es sich um ein Projekt mit modellhaftem Charakter, das von der Stadt Itzehoe initiiert wurde und gefördert wird.

Die ökologischen Mindeststandards für das Baugebiet Osterloh sind in einem Kriterienkatalog der Stadt Itzehoe zusammengefaßt.

Von Seiten der Stadt Itzehoe wurde ferner ein Struktur- und Erschließungskonzept entwickelt, das die Rahmenbedingungen für das städtebauliche Konzept setzt. Unter Einbeziehung ökologischer, gestalterischer, sozialer und nicht zuletzt ökonomischer Gesichtspunkte enthält das Strukturkonzept folgende Prämissen:

- Flächensparende Bauweise, kompakte Bauformen
 - keine freistehenden Einfamilienhäuser, Doppelhäuser als „kleinste Einheit“
 - × - kleine Baugrundstücke
- Minimierung der Verkehrsflächen
 - kein Autoverkehr innerhalb der Wohnsiedlung
 - Anordnung der privaten Stellplätze am Rand der Siedlung
 - 1 privater Stellplatz je Wohneinheit in gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen
- Erhalt der vorhandenen wertvollen Grünstrukturen. Einbindung in die Baustrukturen und die Freiflächengestaltung
- × • Veräußerung der gesamten Baufläche an einen gemeinschaftlichen Träger anstatt Parzellierung in einzelne Baugrundstücke
 - einheitlichere Gestaltung
 - Vorhandensein gemeinschaftlicher Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität
 - Minimierung des Erschließungsaufwands.

Da sich der überwiegende Teil der ökologischen Standards für das Wohngebiet nicht auf Grundlage des § 9 (1) BauGB im Bebauungsplan festsetzen läßt, werden insbesondere die Vorgaben, die in die Bereiche der technischen Gebäudeausstattung und der Zulässigkeit bestimmter Materialien fallen, durch die Aufnahme des ökologischen Kriterienkatalogs in den Grundstückskaufvertrag privatrechtlich abgesichert.

Der Bebauungsplanentwurf weist infolgedessen eine relativ geringe Regelungsdichte auf und ist „offen“ für die Ausgestaltung des städtebaulichen Konzeptes, das im weiteren Planverfahren gemeinsam mit dem gemeinschaftlichen Träger verfeinert wird.

Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude mit insgesamt ca. 18 - 20 Wohneinheiten sind um zwei platzartige Gemeinschaftsflächen angeordnet. Am südlichen Hauptplatz („Tingplatz“) sind Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Fahrradstand, Müllboxen, ggf. Heizzentrale) angeordnet.

6.2 Festsetzungen im Einzelnen

Im Bebauungsplan sind drei Baufelder festgesetzt, die durch Baugrenzen definiert sind.

Im östlichen Teil der Baufläche ist mit Rücksicht auf die vorhandene, ca. 11 - 30 m von der Grundstücksgrenze entfernte Bebauung an der Sebastian-Kneipp-Straße eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Im übrigen Plangebiet ist eine zweigeschossige Bebauung städtebaulich vertretbar und durch die ökologische Forderung des „flächensparenden Bauens“ zusätzlich zu begründen.

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximalen First- bzw. Traufhöhe beschränkt.

Für die gesamte Baufläche ist eine relativ geringe Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, die Geschößflächenzahl beträgt 0,40.

Die Gestaltung der Gebäude wird durch ein Gestaltungskonzept in Abstimmung mit der Stadtplanungsabteilung näher bestimmt.

6.3 Erschließung

6.3.1 Äußere Erschließung

Der motorisierte Verkehr wird weitestgehend aus dem Wohngebiet, dessen Kern nur im Ausnahmefall für Rettungsfahrzeuge und ggf. Umzugswagen zugänglich ist, herausgehalten.

Die Erschließung über zwei separate Zufahrten, um die - ohnehin geringen - zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch die geplante Neubebauung aufzuteilen und zu gewährleisten, daß die fußläufige Entfernung von den Gemeinschaftsstellplatzanlagen am nördlichen bzw. südwestlichem Rand des Wohngebietes zu den Gebäuden nicht übermäßig lang wird.

Die Haupterschließung erfolgt von der Südwestseite, wo im Anschluß an den Tulpenweg eine neue Wendeschleife mit 15 integrierten Gemeinschaftsstellplätzen vorgesehen ist. Die Wendeschleife ist für dreiachsige Müllfahrzeuge und Lkw ausreichend groß dimensioniert. Im Bereich des ehemaligen Wendehammers sind 4 öffentliche Parkplätze angeordnet, weitere 3 befinden sich an der Wendeschleife. Der Anteil der öffentlichen Parkplätze beträgt 40 % der erforderlichen privaten Stellplätze.

Die untergeordnete nördliche Zufahrt ist dem Pkw-Verkehr vorbehalten und führt von der Dammannkoppel aus zu einem Wendehammer, von dem aus 5 weitere Gemeinschaftsstellplätze und 1 öffentlicher Parkplatz anfahrbar sind. Für diese Zufahrt wird der vorhandene asphaltierte Fuß-/Radweg auf eine Breite von 3,50 m ausgebaut. Eine ausreichende Belastbarkeit der Böschung ist gegeben. Aufgrund der geringen Länge des befahrbaren Weges ist eine Ausweichmöglichkeit nicht erforderlich.

Durchgangsverkehre sowie das Hineinfahren in die Wohnanlage werden durch geeignete Systeme (z.B. Poller) verhindert.

6.3.2 Fußgänger/Radfahrer

Das Wohngebiet ist durch vorhandene Fuß- und Radwege bestens erschlossen. Gefährdungen von Fußgängern/Radfahrern durch Kfz sind durch die straßenunabhängige und kreuzungsfreie Führung der Hauptfuß- bzw. Radwege ausgeschlossen.

Langfristig ist eine direkte Anbindung des Stadtteils Edendorf an das Stadtzentrum Itzehoes über den geplanten Rad-/Fußweg entlang der ehemaligen Bahntrasse beabsichtigt.

6.3.3 Innere Erschließung

Die innere Erschließung der Wohnbaufläche umfaßt im wesentlichen die gemeinschaftlichen Freiflächen und Aufenthaltsbereiche. Die hier vorhandenen Wege werden nur in Ausnahmefällen befahren (Rettungsfahrzeuge und ggf. Umzugs-Lkw), weshalb bei ihrer Gestaltung im wesentlichen die Anforderungen und Merkmale von Aufenthaltsflächen maßgebend sind. Der Hauptweg wird in einer variierenden Breite von 3,0 - 5,0 m angelegt und nur teilweise mit einem weitfugigen Pflaster befestigt. Die übrige Fläche bleibt als wassergebundene Decke unversiegelt. Für den Frost-Tau-Wechsel werden begleitende Entwässerungseinrichtungen angeordnet.

6.4 Grünfestsetzungen

Der vorhandene, erhaltenswerte Baumbestand im Bereich der Wohnbaufläche bleibt erhalten und wird in die Gestaltung der gemeinschaftlichen Freiflächen integriert. Gleiches gilt für den nach § 15 b LNatschG gesetzlich geschützten Knick. Dieser wurde nachrichtlich in den Plan übernommen.

Weitere Baum- und Gehölzpflanzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Darunter fallen u.a. die Anpflanzstreifen am Rand der geplanten Wohnsiedlung und die vorgesehenen Anpflanzungen auf der Fläche des Abwasserpumpwerks (Flurstück 49/31) und im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze und der gemeinschaftlichen Fläche für die Aufstellung der Müllbehälter an Abfuhrtagen.

Das Baugebiet soll intensiv durchgrünt werden. Pro 100 m² überbaubarer Fläche ist die Anpflanzung eines standortgerechten und einheimischen Laubbaumes oder Obstbaum-Hochstammes vorgesehen, um den landschaftlichen Charakter zu wahren und Lebensraum für die heimische Fauna zu sichern. Zusätzlich wurden Dachbegrünungen und Fassadenberankungen festgesetzt.

Im Rahmen Grundstückskaufverträge zwischen Stadt und Bauherren werden weitere ökologisch wirksame Maßnahmen für die Außenanlagen festgelegt. Bei einem Baugebiet, bei dem die Gebäude und Außenanlagen nach besonderen ökologischen Maßstäben geplant und errichtet werden, kann nach dem Erlaß des Innenministers das Ausgleichserfordernis verringert werden. Hier wurde deshalb

statt des im WSG Zone III geforderten Ausgleichsfaktors von 0,5 ein verminderter Ausgleichsfaktor von 0,3 angewendet.

Dachbegrünungsmaßnahmen, sowie Fassadenberankungen können in der Eigiffs-Ausgleichsbilanz nicht aufgeführt und berücksichtigt werden, da hierfür noch keine konkreten Flächengrößen bekannt sind. Diese Maßnahmen reichen jedoch mit Sicherheit zum Ausgleich des verbleibenden minimalen Defizits aus.

Durch die eingetragene Maßnahmenfläche entsteht ein Überhang an Ausgleichsfläche. Diese Fläche ist zum einen notwendig, um die nach dem Erlaß nur schwer erfaßbare Wertminderung eines Naherholungsgebietes zu kompensieren. Zum anderen sollte diese Fläche zum Schutz des Biotops „Edendorfer Tonkuhle“ unbedingt freigehalten werden. Langfristig wird sich hier eine Fläche entwickeln, die gem § 15a LNatSchG geschützt ist. In der beigefügten Tabelle werden zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Bestand/Biototypen mit Planung/ Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Der Eingriff wird durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

6.5. Ver- und Entsorgung

6.5.1 Energie, Wasser, Löschwasser und Brandschutz

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung im Planungsgebiet erfolgt über die Stadtwerke Itzehoe durch Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze. Gas-, Strom- und Wasserleitungen befinden sich im Tulpenweg. Ein Niederspannungskabel führt vom Karnberg bis zur Dammannkoppel, ein Mittelspannungskabel parallel zum Fuß-/Radweg Osterloh.

Die Einsparung von Trinkwasser durch die Nutzung von Regenwasser und/oder Brauchwasser ist anzustreben.

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Feuerwehr der Stadt Itzehoe. Das Löschwasser wird mit der erforderlichen Leistung für die Dauer von zwei Stunden aus der zentralen Frischwasserversorgung entnommen.

Anzahl und Standort der notwendigen Hydranten für die Löschwasserversorgung im Bereich der geplanten Bauflächen werden mit der Feuerwehr abgestimmt.

6.5.2 Schmutzwasserentsorgung

Schmutzwasser wird dem vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 200) entlang des asphaltierten Fuß-/Radweges zugeführt, der an das vorhandene Klärwerk angeschlossen ist und ausreichende Kapazitäten aufweist.

Zur Übergabe an das öffentliche Leitungsnetz sind maximal drei Hausanschlußschächte erforderlich. Auf dem Baugrundstück selbst werden die Wohneinheiten hausweise an ein internes Netz angeschlossen.

6.5.3 Oberflächenentwässerung

Beim Umgang mit anfallendem Regenwasser sind die Anforderungen in der Wasserschutzzone III zu berücksichtigen, wonach es nicht gestattet ist, Abwasser im Untergrund zu verrieseln oder zu versickern. Als Abwasser gilt dabei auch das Oberflächenwasser, das im Bereich der Straßenverkehrsflächen und Stellplätze anfällt.

Es handelt sich dabei um die nördliche Zufahrt über die Dammannkoppel und die am Ende der Erschließungsstiches angeordneten Stellplätze. Im Bereich der genannten Verkehrsflächen sind Straßenabläufe und Hochborde erforderlich, um eine Entwässerung mit undefiniertem Verbleib des Oberflächenwassers über die Schulter auszuschließen. Das anfallende Regenwasser wird dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt, über den es nach einer Vorbehandlung in die Edendorfer Tonkuhle gelangt.

Die südliche Zufahrt über den Tulpenweg sowie die öffentlichen und privaten Stellplätze liegen außerhalb der Wasserschutzzone III, weshalb das hier anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickert werden kann. Entsprechende Mulden-/Rigolensysteme sind vorzusehen und entsprechend ATV-Arbeitsblatt A 138 auszuführen

Das auf dem Baugrundstück und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als nicht schädlich verunreinigt einzustufen und kann daher auch in der Wasserschutzzone III ohne Bedenken versickert werden. Im Bereich der Gemeinschaftsflächen ist ein Mulden-Rigolen-System angeordnet, in dem das Wasser teilweise versickert und andernteils einer zentralen Rückhalte mulde zugeführt wird. Letztere hat einen Überlauf, der an den Regenwasserkanal angeschlossen wird.

Niederschlagswasser von befestigten Dachflächen sollte in Brauchwasseranlagen oder zur Gartenbewässerung genutzt und für diese Zwecke in Zisternen oder anderen geeigneten Behältern gespeichert werden. Überläufe können an das Mulden-Rigolen-System angeschlossen werden.

6.5.4 Abfall

Im Planungsgebiet ist die Kompostierung der organischen Müllfraktion und eine getrennte Wertstoffeffassung vorgesehen.

Die Abfallentsorgung des Restmülls erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr entsprechend der Ortssatzung. Ausreichend dimensionierte gemeinschaftliche Flächen für die Aufstellung der Abfallbehälter an Abfuhrtagen sind im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage am Ende des Tulpenwegs angeordnet.

6.5.5 Fernmeldeeinrichtungen

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gebietes ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen zu prüfen und ggf. vorzunehmen.

7. Flächen und Kostenangaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 19.757 m², wobei sich die Flächenanteile wie folgt gliedern:

Wohnbaufläche	ca.	9.180 qm	46 %
Verkehrsfläche	ca.	2.750 qm	14 %
Öffentliche Grünfläche (Wanderweg u.a.)	ca.	5.840 qm	30 %
Maßnahmenfläche	ca.	1.500 qm	8 %
Gemeinschaftsfläche	ca.	330 qm	2 %
Entsorgungsfläche	ca.	157 qm	unter 1 %
Gesamt:	ca.	19.757 qm	100 %

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen ist der Abschluß eines Erschließungsvertrages mit dem Bauträger bzw. der Eigentümergemeinschaft vorgesehen. Daher entstehen für die Stadt Itzehoe keine Kosten für die Herstellung der Erschließung.

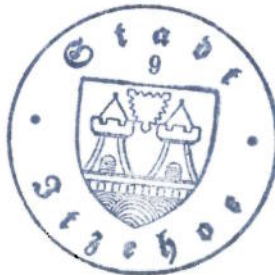
Aufgestellt nach § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, den 20.02.1997

Stadt Itzehoe
Der Magistrat



Brommer
Bürgermeister



Anlagen

Pkt. 6.4, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Tabelle)

Bestand, Biotoptyp	Fläche (m²)	Planung, Eingriff	Fläche (m²)	Ausgleichsfaktor	Anrechn.-faktor	Ausgleichserfordernis	erbrachter Ausgleich	vorgesehene Maßnahme
Ruderalfläche im WSG, Zone III	9180	Wohnfläche GRZ 0.25 zzgl 50 % Überschreitung	9050	0,5 durch ökol. Maßnahmen: Minderung auf 0,3		1033		
		Verlust Biotopwert Eingrünung Pflanz. 1 Baum je 100 m vers. Fläche (ca. 35 X 20m²) Dachbegrünung versiegelte Verkehrsfläche versiegelte GST. 1 Baum je 4 St. (1 Baum) Erhalt des Knicks	3443 3443 260 700 ca.1000 80 80 20 130	0,5 0,3 0,5	0,75 0,5 0,75	ca. 1720 40 40	195 525 ca.500 15	Einheimische, standortger. Bäume und Sträucher, Obstbaum- Hochst. aus bodenständigen Sorten
Davon: Knick § 15 b. LNatSchG	ca. 130							
Grünland	ca.2527	Verkehrsfläche davon: Begleitgrün u. Baumpflanzung (5X20m²) Versorgungsfläche, begrünt Gemeinschaftsflächen	620 193 100 157 250	0,3	0,75 0,75 -	186	145 75 -	Straßenbäume, Grünstreifen
		Maßnahmenfläche	1500		1		1500	Grünlandbrache mit einzelnen Gehölzen
Randstreifen mit Bäumen	225	Erhalt	225	-	-	-	-	
Allg. Grünfläche Wanderweg, etc.	5873	Erhalt	5873	-	-	-	-	
Verkehrsfläche	1900	Erhalt	1900	-	-	-	-	

Erforderlicher Ausgleich für Wohnfläche:
Erforderl. Ausgleich für öffentl. Flächen:
Gesamt

2908 m²
186 m²
3094 m²

Im Gebiet erbrachter Ausgleich:
Erbrachte Ausgleichsmaßnahmen:
Gesamt :

1220 m²
1735 m²
2955 m²

Differenz : 3094 - 2955 = 139 m²

Das verbleibende Defizit von 139 m² wird durch Maßnahmen wie Fassadenberankung, Anlage Biotop ausgeglichen.