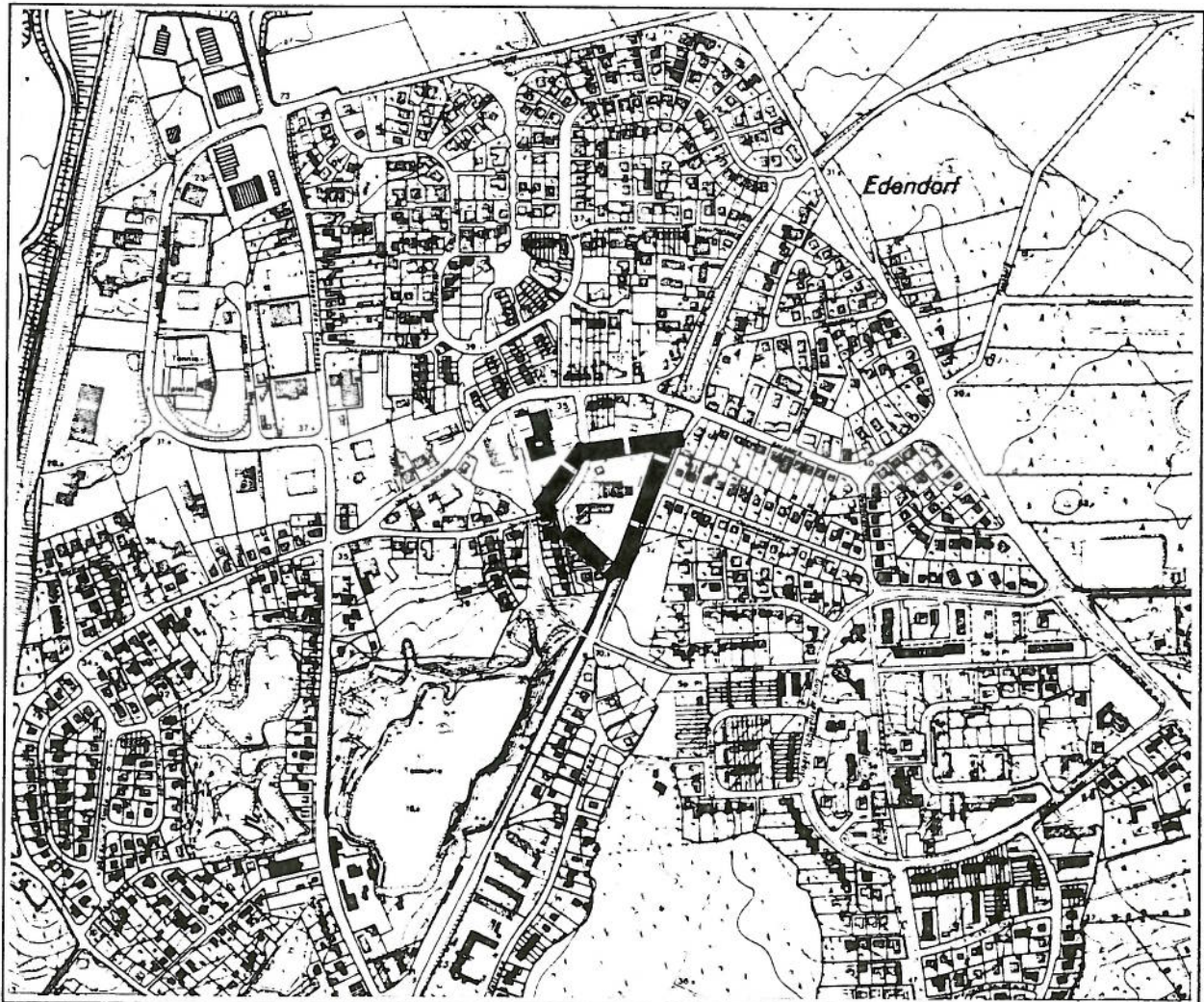


Stadt Itzehoe

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 107 für den Bereich
östlich der Unteren Dorfstrasse und nördlich der Wohnbe-
bauung des Tulpenweges**



M 1:10.000

1. Verfahrensablauf:

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86, das Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGBMaßnahmenG) vom 28.04.93, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.87, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 01.08.94, alle jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Der Magistrat der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 23.09.96 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 107 beschlossen. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 2 Abs. 2 BauGB MaßnahmenG verzichtet.

Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 4 und 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB MaßnahmenG fand in der Zeit vom 03.02.97 bis 05.03.97 statt.

Der Magistrat der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 12.05.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB MaßnahmenG beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.06.1997 bis 16.06.1997 statt. Dieser Beschluß wurde am 23.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 20.08.1997 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt. Der Innenminister des Landes Schleswig-Holstein hat die Satzung mit Erlaß vom genehmigt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes:

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland stellt den zu überplanenden Bereich als gemischte Baufläche dar. Da im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 1 Abs. 2 BauGB MaßnahmenG im Wege der Berichtigung angepaßt.

Die Stadt Itzehoe stellt zur Zeit den Flächennutzungsplan neu und den Landschaftsplan erstmalig auf. In beiden Plänen ist der zu überplanende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Anlaß der Planung:

In Itzehoe besteht derzeit ein dringender Wohnungsbedarf der Bevölkerung für eigengenutzte Einfamilienhäuser und Wohnungen. Außerdem ist die Stadt Itzehoe bemüht Wohnlandreserven zu schaffen, um so weiteren Engpässen auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen.

Die Grundlagenermittlungen zum Flächennutzungsplan haben ergeben, daß bis zum Jahre 2010 ca. 4.800 Wohneinheiten zur Bedarfsdeckung errichtet werden müssen. Hierin ist allein ein Anteil von ca. 1.100 Wohneinheiten der reine Nachholbedarf. Die Stadt ist bemüht, Baulandreserven in möglichst erschlossener Lage bereitzustellen. Da die landwirtschaftliche Betriebsstelle zum 01.07.97 aufgegeben wird, bietet sich diese Fläche zur Erschließung für Wohnbauzwecke an.

4. Angaben zum Bestand:

Das Plangebiet wird im Westen von der Unteren Dorfstraße, im Süden von der nordöstl. gelegenen Wohnbebauung des Tulpenweges, im Osten von der ehemaligen Bahntrasse Itzehoe-Wrist und im Norden von den Flurstücken 91/26 und 91/25 der Flur 2 der Gemarkung Edendorf begrenzt. Die insgesamt ca. 11.200 m² große Fläche befindet sich in Privatbesitz. Zur Zeit wird die Fläche als Hofstelle für einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Diese Nutzung wird zum 01.07.1997 aufgegeben. Das Grundstück ist mit zwei Wohnhäusern und verschiedenen Stallgebäuden bebaut. Zusätzlich ist ein großer Teil der Fläche versiegelt. Zur naturräumlichen Ausstattung wird auf die landschaftsplanerische Stellungnahme verwiesen.

5. Planinhalt

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 und einer maximal zulässigen Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen soll eine verdichtete Bauweise ermöglicht werden. Hierdurch soll erreicht werden, daß notwendige Siedlungserweiterungen ressourcensparend vorgenommen werden können. Das Plangebiet wird durch eine Erschließungsstraße mit Wendehammer erschlossen. Diese Straße soll verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche hergestellt werden. Im Bereich der Unteren Dorfstraße werden fünf öffentliche Parkplätze, im Bereich der neuen Erschließungsstraße zwei öffentliche Parkplätze hergerichtet. Gem. EAE 85/95 ist diese Zahl ausreichend.

Die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen sind aus dem Bestand der näheren Umgebung entwickelt und sollen zu einem harmonischen Gesamteindruck der geplanten Neubebauung führen. Ein Kinderspielplatz für schulpflichtige Kinder ist auf dem benachbarten Grundstück der Grundschule Edendorf vorhanden. Spielplätze für Kleinkinder werden gem. LBO auf den Grundstücken selbst hergestellt.

6. Natur und Umwelt

Durch die Planung werden Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. Die landschaftsplanerische Stellungnahme bewertet und bilanziert diese Eingriffe und ermittelt hieraus die erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen. Zur näheren Erläuterung wird auf die als Anlage beigefügte landschaftspflegerische Stellungnahme hingewiesen.

7. Immissionsschutz/Umweltbelastungen

Das Plangebiet liegt östl. der Unteren Dorfstraße. Diese Straße erschließt lediglich kleinere Wohngebiete. Große Verkehrsbelastungen und somit große Lärmbelastungen gehen von ihr nicht aus.

Da die Landwirtschaft auf der Hofstelle ordnungsgemäß betrieben wurde, ist mit Altlasten nicht zu rechnen.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III, auf die Wasserschutzgebietsverordnung wird verwiesen.

Laut Auskunft der Stadtwerke ist eine Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers grundsätzlich möglich. Auf das ATV-Arbeitsblatt 138/1990 wird verwiesen.

...

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an die bereits vorhandenen Leitungsnetze (Trinkwasser, Strom, Gas) sichergestellt. Die Entsorgung (Regen- und Schmutzwasser) wird an das vorhandene Netz angeschlossen. Die Beseitigung des Hausmüll erfolgt entsprechend der Kreissatzung.

9. Flächen- und Kostenangaben

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 11.165 m². Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

1. <u>Nettowohnbauflächen</u> (WA)	ca. 8.815 m ²
2. <u>Verkehrsflächen</u>	ca. 1.850 m ²
davon	
a) vorhandene Verkehrsflächen	ca. 1.000 m ²
b) zukünftige Verkehrsflächen	ca. 850 m ²
3. <u>Flächen für Maßnahmen zum Schutz</u> <u>zur Pflege und Entwicklung von N + L</u>	ca. 500 m ²
Gesamt:	ca. 11.165 m²

Durch die Planung wird die Möglichkeit für die Errichtung von ca. 40 Wohneinheiten geschaffen. Im Rahmen der Realisierung des B-Planes entstehen Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen. Zu deren Realisierung wird ein Erschließungsvertrag mit dem Grundstücksbesitzer abgeschlossen.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB.

Itzehoe, 21.07.1997

Stadt Itzehoe
Der Magistrat



Brommer
Bürgermeister



Grünplanerische Stellungnahme zum B-Plan 107 für das Gebiet östl. der Unteren Dorfstraße und nördl. der Wohnbebauung Tulpenweg im Ortsteil Edendorf

1. Allgemeine Daten

1.1 Lage im Raum

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in Itzehoe innerhalb der Gemarkung Edendorf, Flur 2. Es umfaßt die Flurstücke 84/8, 168/22, 168/21 (Teil) und Teile der Straßenparzellen 168/27 (Dorfstraße) und 49/30 (Tulpenweg)

Im Westen und Südwesten grenzt an das Untersuchungsgebiet das Gelände der Grundschule Edendorf, im Norden die Flächen des V + E 1 (Flurstücke 91/26 und 91/25), im Osten die Parzelle des Wanderweges auf dem alten Bahndamm (Biotop 11, Biotopkartierung Itzehoe) und im Süden Einzelhausbebauung an.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Da ca. 50% des Gebietes bisher der landwirtschaftlichen Nutzung unterlagen und unversiegelt waren, unterliegt die Neuplanung der Eingriffsregelung nach den §§ 8a - 8c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und den §§ 6 - 10 Landesnaturschutzgesetz (LnatSchG) und der Eingriffsregelung nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt.

Lage, Größe und die natürliche Ausstattung des Gebietes erfordern jedoch keinen gesonderten Grünordnungsplan als Grundlage für die Abwägung.

1.3 Planerische Vorgaben

In dem noch gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe, genehmigt am 06.05 82, wurde das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

In dem F-Plan -Entwurf, Stand Februar 1996, und in dem Landschaftsplan (Entwurf ebenfalls Stand Februar 1996, ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen worden.

Der Untersuchungsraum liegt im Wasserschutzgebiet der Zone III. Östl. grenzt an die Fläche das geschützte Biotop Nr. 11 (Hohlweg), an. Es ist ein wertvoller wegbegleitender Gebüschsaum an der Böschung der ehemaligen Eisenbahntrasse. Das Gebüsch ist über eine Länge von ca. 50 m als Knick ausgebildet (§ 15 b LNatSchG).

2. Nutzungsstrukturen

Das Gebiet wurde bisher als landwirtschaftlicher Betrieb - Hühnerfarm - und Rindviehhaltung genutzt. Neben Schuppen und Stallungen gibt es zwei Wohngebäude (an der „Unteren Dorfstraße“). Zu den Wohngebäuden gehören Zier-/bzw. Gemüsegärten. In dem östlichen Bereich (am Wanderweg) befinden sich Viehweiden, Lagerflächen und Lagerplätze für Silage und Mist. Zuwegungen sowie Lager- und Silageflächen sind versiegelt.

3 Natürliche Grundlagen

3.1 Geologie/Geomorphologie/Böden

Von der naturräumlichen Gliederung her gehört das Planungsgebiet zum Stauchbereich der Altmoräne. Das Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf und bewegt sich zwischen 31 m über NN im Nordwesten und 33 m über NN im Nordosten. Der geologische Untergrund wird von Sandern der Saale Kaltzeit gebildet. Die anstehenden Böden werden von Gleyböden bestimmt. Jedoch sind in diesem intensiv landwirtschaftlich genutzten Gelände die Böden schätzungsweise von anthropogenen Veränderungen geprägt.

3.2. Wasser

In dem Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Grundwasser zur Trinkwassergewinnung liegt bei ca. 20 m Tiefe unter Flur. Heraustretendes Hangwasser ist nicht auszuschließen.

Sowohl durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung als auch durch Ablagerungen wurde bisher das Grundwasser potentiell beeinträchtigt.

3.3. Klima

Das Gebiet besitzt keine klimatisch exponierte Lage.

3.4. Biotopstrukturen, Flora/Fauna

Ein großer Teil der Fläche ist zur Zeit versiegelt und hat somit einen sehr geringen Biotopwert für Pflanzen und Tiere.

Um die Wohngebäude herum wurden Ziergärten mit Rasen, Ziersträuchern und Koniferen angelegt. Hinter dem nördl. gelegenen Wohngebäude (Untere Dorfstr. 26) befindet sich im Anschluß an den Ziergarten ein brachgefallener Gemüse- und Obstgarten, der zum Teil als Schrottlagerplatz genutzt wird.

An der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes befinden sich neben Obstbäumen zwei Fichtengruppen.

Südöstl. des anderen Wohngebäudes gibt es ein Wäldchen das hauptsächlich aus Fichten und Lärchen besteht.

Abgesehen von einigen kleineren Ruderalstandorten wird die übrige Fläche von einer offensichtlich übernutzten Weide eingenommen.

Faunistisch ist das Gebiet, insbes. durch die Vernetzung mit den umgebenden Grünstrukturen, ein wertvoller Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

4. Bestandsbewertung

Die Privatgärten und Zieranlagen, die im Planungsgebiet vorhanden sind, sind überwiegend mit nicht standortgerechten Gehölzen, zum großen Teil mit Koniferen bewachsen und demzufolge als allgemeine Flächen für den Naturschutz einzustufen.

Das gleiche gilt für die Weide, deren Grasnarbe durch die intensive Nutzung teilweise völlig zerstört ist. Im Zusammenhang mit dem angrenzenden Biotop Nr. 11 (bewachsene Böschung, nicht mehr im Planungsgebiet) ergibt sich allerdings eine günstige ökologische Wechselwirkung.

Als besondere Fläche für den Naturschutz sind Teile des Wäldchens und der Obstbaumbrache anzusehen.

5. Eingriffsbewertung

Überbauung von bisher unversiegelter Fläche stellt generell einen Eingriff dar.

Durch Versiegelung von Bodenoberfläche werden dessen Lebensraumfunktion, seine natürliche Fruchtbarkeit sowie sein Vermögen zur Filterung von Wasser und zur Anreicherung des Grundwassers vernichtet. Dadurch werden neben dem Schutzgut Boden auch die Schutzgüter Wasser, Flora und Fauna erheblich beeinträchtigt. Da das Gebiet durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung in einem gewissen Grade vorbelastet ist und das Grundwasser zur Trinkwassergewinnung in diesem Bereich sehr tief liegt, (ca. 20 m), ist von einer durchschnittlichen Belastung der Bodenverhältnisse auszugehen.

Neben der Vernichtung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist durch die Bebauung eine Beeinträchtigung des angrenzenden Biotops (11) zu befürchten. Die mit Bäumen, Sträuchern und Kräutern bewachsene Böschung des Wanderweges ist ein wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen und hat eine wichtige Vernetzungsfunktion zwischen dem Außenbereich und dem städtischen Gebiet.

Das Baugebiet grenzt an ein Naherholungsgebiet (Tonkuhle Edendorf). Dessen Charakter als Grün- und Ruhezone wird durch die zunehmende Bebauung weiter eingeschränkt. Allerdings wird das Siedlungs-/Landschaftsbild auch durch die bestehenden Ställe und Schuppen des landwirtschaftlichen Betriebes beeinträchtigt.

Durch zusätzliche Wohnbebauung erfolgt ein wachsender Druck auf die öffentlichen Grünanlagen. Auch hinsichtlich der Kinderspielplätze sind zwar in der Nähe (Grundschule Edendorf, Osterloh) Flächen vorhanden, doch sind diese Spielplätze von der Ausstattung her auf eine weniger intensive Nutzung ausgelegt.

6. Grünplanerische Zielkonzeption

Durch die grünplanerischen Festsetzungen wird eine Minimierung der Eingriffsfolgen, die Neuschaffung von hochwertigem Lebensraum für Tiere und Pflanzen und der Erhalt von Biotop-Vernetzungsstrukturen bezweckt.

Des Weiteren soll das Wohngebiet durch intensive Eingrünung gut in die umgebende Erholungslandschaft eingefügt werden. Eine gute Durchgrünung trägt zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse und zur ökologischen Aufwertung des Gebietes bei. Neben der Pflanzung von Bäumen soll durch Fassadenbegrünung und an geeigneter Stelle durch Dachbegrünung ein hoher ökologischer Standard angestrebt werden.

Um für die zusätzlichen Wohneinheiten ein ausreichendes Spielplatzangebot zu gewährleisten, ist die Aufwertung der Spielplätze Grundschule Edendorf und/oder Spielplatz Osterloh anzuraten.

7. Grünplanerische Festsetzungen

7.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- a) Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe).
- b) Abgängige und abgestorbene Bäume sind durch Baumpflanzungen gem. den textlichen Festsetzungen Nr. 7.1.a) zu ersetzen.
- c) Die an der Böschung stehenden Bäume sind zu erhalten. Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen jeder Art sowie Ablagerung von Baumaterial etc. im Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten) sind unzulässig. Dies gilt auch für zum Erhalt festgesetzte Bäume. Die DIN 18920 sowie die RAS-LG 4 sind einzuhalten.
- d) Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum gem. 7.1.a) zu pflanzen. Die Bäume sind den Stellplätzen zuzuordnen.
- e) Müllgefäße sind einzugrünen.
- f) Die nicht überbaubare Fläche ist gärtnerisch anzulegen
- g) An der Nordseite des Gebietes ist eine Pflanzung von ca. 60m Länge zur Vernetzung und zum Schutz des neu anzulegenden Knick auf dem Nachbargrundstück anzulegen.

7.2. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. v. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.)

An der Ostseite des Gebietes ist entlang der Hangkante des Wanderweges ein mindestens 3 m breiter Gebüschstreifen aus einheimischen und standortgerechten Straucharten anzulegen (1 Strauch pro 1,5 m in der Länge, 1 m Reihenabstand bei versetzter Pflanzung). Unterbrechungen der Pflanzung für Nebenanlagen, Wege etc. sind unzulässig. Abgängige Sträucher sind nachzupflanzen.

7.3. Versickerung von Dachflächenwasser

- a) Das auf den befestigten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- b) Die befestigten Hof- und Zufahrtsflächen und der Überlauf der zu errichtenden Versickerungsanlage sind an den städtischen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Bestimmungen zum Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

1. Ausgleich Boden/Wasser

Da keine außergewöhnlichen Boden-/Wasserverhältnisse vorhanden sind, kommt der Umrechnungsfaktor 0,3 zur Anwendung

- a) Versiegelung bei GRZ = 0,4 + 50 % Überschreitung:

Wohnbafläche: ca. 8.635 m²

$8.630 \times 0,4 + 50\% \text{ Überschreitung} = 5.181$

$5.181 \text{ m}^2 - 4520 \text{ m}^2 \text{ (bestehende Versiegelung)} = 661 \text{ m}^2$

$661 \times 0,3 \text{ (Ausgleichsfaktor allg. Flächen f. d. Naturschutz)} = 198,2, \text{ rd. } 200 \text{ m}^2$

- b) gepl. Verkehrsfläche 850m²

$850 \times 0,3 = 255 \text{ m}^2$

- c) Ausgleich Biotopfläche

Gehölzbestand 150 m²

Obstbrache 250 m² (jeweils Ausgleichsfaktor 1,0)

- d) Erforderlicher Ausgleich, insgesamt 855 m²

davon Wohnbebauung: 600 m²

Straße: 255 m²

Anrechenbare grünplanerische Festsetzungen / Maßnahmen:

- pro 200 m² versiegelter Fläche 1 Laubbaum (Anrechnungsfaktor 0,75)
 5.181: 200 = 25,91, rd. 26
 26 x 20 m² x 0,75 = 390

- je 4 Stellplätze 1 Laubbaum (Anrechnungsfaktor 0,75)

ca. 15 Bäume

15 x 20 m² = 300 x 0,75 = 225 m²

Grünstreifen 60 x 3 m² = 180 m² (Anrechnungsfaktor 0,75)

- Maßnahme Anlage Schutzstreifen (Anrechnungsfaktor 1.0)
 insges. ca. 500 m²

Gesamt Ausgleichswert grünplanerische Maßnahmen:

1250m²

Bilanz

Gesamt-Ausgleichserfordernis 855 m²

Gesamt-Ausgleich 1.250m²

Ergebnis + 395m²

Es ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

ltzeho, den 21. 01.1997

601 / 31