

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|    | <b>STADT ITZEHOE</b><br><b>Der Bürgermeister</b><br><br>Sitzung des Bauausschusses<br>am 26.05.2009   |   | <b>Sitzungsvorlage</b><br><br><b>TOP: 2</b> |
|   |   |   |   |
| Amt/Abteilung:<br><b>Bauamt/<br/>         Stadtplanung</b>  | Empfehlung zur Beratung des TOP:<br><input type="checkbox"/> vertraulich<br><input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich   | Art der Behandlung:<br><input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung<br><input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung<br><input checked="" type="checkbox"/> Anhörung/ Information |   |
| Aktenzeichen:<br><b>601.08</b>  | Anlagen: Fortschreibung des gemeindeübergreifenden Gewerbestrukturkonzeptes, Protokoll AK am 11.03.09<br><small>Konzeptentwurf</small>  |   |   |
| Betreff:<br><b>Gewerbestrukturkonzept Lägerdorf/Neuenbrook/Rethwisch</b><br><b>hier: Konzeptentwurf</b>   |   |   |   |
| Beschlussvorschlag:<br><br>Wird in der Sitzung formuliert.  |   |   |   |
| Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:  |   |   |   |
| Verweisung an andere Ausschüsse:<br><input type="checkbox"/> Nein<br><input type="checkbox"/> Ja:   |   | Mitwirkung anderer Ämter?<br><input type="checkbox"/> Nein<br><input type="checkbox"/> Ja   | Gegenzeichn.<br>Amtsleiter<br>o.V.i.A.      |
| <b>Beratungsergebnis:</b><br><br><input type="checkbox"/> öffentlich<br><input type="checkbox"/> nichtöffentlich  | <input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen<br><br><input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag<br><input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss | <input type="checkbox"/> einstimmig<br><br><input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit:<br>Ja-Stimmen<br>Nein-Stimmen<br>Enthaltungen  |   |
| Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja |   |   | Beglaubigt:                                 |
| Itzehoe, Datum<br><br>12.05.2009  | Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter<br><br>gez. Rüdiger Blaschke  |   |   |



**STADT ITZEHOE**  
**Der Bürgermeister**  
**Erläuterungen**

Seite \_\_\_\_  
**Bauausschuss**  
**26.05.2009**  
**TOP 2**

Am 11.03.09 fand die 1. Sitzung des Arbeitskreises Gewerbestrukturkonzept Lägerdorf/Neuenbrook/Rethwisch statt. Das Büro AC-Planergruppe aus Itzehoe wurde mit der Erarbeitung des Konzeptes beauftragt.

Die Gemeinden Rethwisch, Lägerdorf und Neuenbrook haben im April über das Konzept beraten und dem jetzt vorliegenden Konzept zugestimmt.

Herr Isensee von dem o. g. Büro wird das Gewerbestrukturkonzept in der Sitzung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Die Stadt Itzehoe soll diesem Konzept zustimmen.

Gemeindeübergreifendes  
**GEWERBESTRUKTURKONZEPT**  
LÄGERDORF, NEUENBROOK,  
RETHWISCH  
- Fortschreibung -

Übersichtskarte (unter Verwendung eines Luftbildes von google-earth)



Konzeptentwurf  
März 2009

Planverfasser:

**AC PLANERGRUPPE**

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
post@ac-planergruppe.de  
[www.ac-planergruppe.de](http://www.ac-planergruppe.de)

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Rainer Isensee

## **Inhalt**

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>Planerische Randbedingungen</b>        | <b>4</b> |
| <b>3</b> | <b>Planungskonzept</b>                    | <b>7</b> |
| <b>4</b> | <b>Vorläufige Bewertung</b>               | <b>9</b> |

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### Landesraumordnungsplan Landesentwicklungsplan

Der Landesraumordnungsplan und seine Neufassung – der zur Zeit im Entwurf vorliegende Landesentwicklungsplan - enthalten neben der Darstellung des Rohstoffsicherungsbereichs keine konkreten Aussagen zu dem gewerblichen Entwicklungsschwerpunkt im Zusammenhang mit dem vorhandenen Industriestandort Lägerdorf / Rethwisch.

Im Entwurf des Landesentwicklungsplans werden jedoch die Bedingungen für die Ausweisung von Standorten für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung in Gemeinden ohne besondere zentralörtliche Einstufung benannt. Dazu gehört als eine wesentliche Voraussetzung eine Vereinbarung zwischen Kernstadt und den beteiligten Umlandgemeinden auf der Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes. Die in 2001 geschlossene Zielvereinbarung der Stadt Itzehoe und 15 Umlandgemeinden stellt ein solches Stadt-Umland-Konzept dar.

### Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum IV im Nahbereich Itzehoe. Der Gewerbestandort an der Autobahnanschlussstelle Lägerdorf / Rethwisch wird als ein Schwerpunkt der industriell-gewerblichen Entwicklung im Nahbereich benannt. Der Regionalplan stützt sich hier auf die geschlossene Zielvereinbarung der Region Itzehoe. Der Vereinbarung zufolge ist das Gebiet in interkommunaler Zusammenarbeit zwischen der Stadt Itzehoe und den Gemeinden Lägerdorf, Neuenbrook und Rethwisch zu entwickeln.

Im Kartenteil des Regionalplans sind die Kreidegruben und weitere Flächen im Norden als Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung dargestellt. Das Plangebiet nördlich der K 68 befindet sich darüber hinaus überwiegend in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe, dass bis an die A 23 heranreicht.

Der Regionalplan trifft auch Aussagen zur Folgenutzung der Kreidegruben nach Beendigung der Abbautätigkeiten. Demnach sind die Flächen von hoher Attraktivität für zukünftige Erholungsnutzungen mit einem Einzugsbereich über die Region hinaus. In der Karte des Regionalplans ist der Bereich daher als Gebiet mit besonderer Eignung für Natur und Landschaft dargestellt.



Ausschnitt Regionalplan IV

### Landschaftsrahmenplan

Das Kartenwerk des Landschaftsrahmenplans zeigt neben der Darstellung der Rohstoffsicherungsflächen im Umfeld der Kreidegruben den Landschaftsraum südlich der Geestkante mit den linearen Siedlungsstrukturen der Gemeinden Neuenbrook und Rethwisch als historische Kulturlandschaft. Zu den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gehört es, historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Bedeutung zu erhalten.



Ausschnitt Landschaftsrahmenplan

### Region Itzehoe

In der Zielvereinbarung der regionalen Entwicklungsstrategie für den Wirtschaftsraum Itzehoe ist das interkommunale Gewerbegebiet an der BAB Anschlussstelle Lägerdorf / Rethwisch als Schwerpunktbereich aufgeführt, dessen Standortvorteile sich aus der besonderen Lage an der Autobahn und den einbezogenen GI-Flächen der Firma Hol-

cim ergeben. Mit diesem überregional ausstrahlenden Standort soll das Gewerbeflächenangebot der Region Itzehoe bereichert werden. Seine Bedeutung wird mit dem Bau der A 20 noch zunehmen. Da die Stadt Itzehoe ein qualitativ anderes Angebotssegment abdeckt, ergänzen die Flächen an der Autobahnanschlussstelle Lägerdorf / Rethwisch das Flächenangebot der Region im Sinne einer regionalen Gewerbeflächenentwicklung.

Hinsichtlich einer Profilbildung weist die Zielformulierung der regionalen Entwicklungsstrategie auf die erforderliche Vorhaltung industrieller Flächen für die Zementindustrie hin.

## Gemeindliche Planungen

Der Planungsstand des gemeindeübergreifenden Gewerbestrukturkonzeptes vom November 1998 / Februar 1999 fand Eingang in die Flächennutzungsplanungen der drei beteiligten Gemeinden. Die jeweils dargestellten Nutzungskategorien (G, GI, Gle und GE) wurden in die Plan-darstellungen der Flächennutzungspläne unverändert übernommen. Zu Änderungen in diesen Bereichen kam es zwischenzeitlich nicht.

Strukturkonzept 1998



## 2 Planerische Randbedingungen

### Relief

Der geplante gewerbliche Standort befindet sich im Übergangsbereich zwischen der höher gelegenen Geest im Norden und den Niederungsbereichen der südlich beginnenden Elbmarschen mit einem Geländeniveau von teilweise 0,5 bis 1,5 m unter NN. Die Geländekante verläuft von Osten kommend entlang der K 68 bis zu einem markanten Gehölzstreifen im Bereich der Autobahnabfahrt. Die Anschlussstelle markiert somit auch den Beginn des Geestrückens.

### Bodenverhältnisse

Die Bodenverhältnisse entsprechen den landschaftsräumlichen Gegebenheiten. Nördlich der K 68 auf der Geest sind tragfähige natürliche Böden (Podsol, Pseudogley-

## Grünstrukturen

Podsol, Pseudogley) anzutreffen. Die bereits gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen wurden künstlich aufgeschüttet.

Auf den Flächen südlich der K 68 hingegen dominieren setzungsempfindliche Marschen-, teilweise sogar Moorböden. Östlich des Schinkeler Weges besteht der Boden aus Dwogmarsch über Niedermoortorf, die Böden westlich bestehen aus Moormarsch über Niedermoortorf, ganz im Westen sogar teilweise aus Niedermoor.

Lineare Gehölzstrukturen bilden die markantesten Grünelemente im Planungsgebiet. Als straßenbegleitende Baumreihen schirmen sie die vorhandenen Industrieanlagen zumindest teilweise ab. An der Anschlussstelle markiert ein breiter Gehölzstreifen die Geestkante. Die nördlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch Knickstreifen und Doppelredder gegliedert. Eine kleine Waldfläche bildet einen Teil der Kreidegrubenkante. Auch das Gelände der Holcim AG ist von Gehölzbeständen durchzogen, die zum Teil gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lägerdorf als Wald einzustufen sind.

Nördlich der Anschlussstelle liegt eine schmale Flurstücksparzelle, die im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zum Abbaugelände Heideweg / Schinkel als Ausgleichsfläche für den Betrieb Dammann festgelegt wurde. Als Ausgleichsmaßnahme sollte eine Waldanpflanzung auf der Fläche erfolgen.

Südlich der Anschlussstelle befindet sich eine feuchte Senke mit einem Komplex aus Röhricht und Weidengebüsch. Die Fläche ist als Biotop gesetzlich geschützt.

## Kreideabbau

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Kreideabbauflächen in seiner Ausdehnung begrenzt.

## Anlagen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser

Innerhalb der bereits gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen befinden sich Anlagen zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses. Diese Anlagen werden in den Plänen besonders dargestellt, da diese Bereiche für eine bauliche Nutzung bis auf weiteres nicht zur Verfügung stehen.

## Versorgungstrassen

Einige der vorhandenen und geplanten gewerblichen Flächen werden durch vorhandene Versorgungsleitungen in ihrer Nutzung eingeschränkt. Es handelt sich hierbei sowohl um überirdische Stromtrassen als auch um unterirdisch verlaufende Gashochdruckleitungen.

### Stromleitungen

Aus Neuenbrook kommend verläuft eine 60 KV Leitung zunächst parallel zum Schinkeler Weg und endet auf dem Firmengelände der Holcim AG.

### Gashochdruckleitungen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich drei Gashochdruckrassen. Für die Leitungen gelten Schutzabstände: beidseitig 4 m entlang den 16 bar Leitungen und für die 70 bar Leitung westlich 16 m und östlich 10 m. Die Leitungen einschließlich der Schutzabstände dürfen nicht überbaut werden. Überwegungen sind möglich, jedoch mit dem Netzbetreiber eon-Hanse im Vorwege abzustimmen.

#### Abstände zu Wohngebieten

Der sogenannte Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen nennt einen erforderlichen Mindestabstand von 300 m zwischen Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben, sofern keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind. Dieser Abstand wird auch bei den Flächendarstellungen des Gewerbestrukturkonzeptes zugrunde gelegt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die tatsächliche Verträglichkeit durch entsprechende Gutachten nachzuweisen.

#### Freihaltezonen zur A 23

Entlang den übergeordneten Straßen gelten Baubeschränkungen nach Straßen- und Wegegesetz (K 68) und Bundesfernstraßengesetz (A 23). Die Anbauverbotszonen für hochbauliche Anlagen betragen:

- entlang der K 68 15 m ab Fahrbahnrand
- entlang der A 23 40 m ab Fahrbahnrand

Die Auf- und Abfahrten zählen zur Bundesautobahn. Entlang der A 23 bedürfen zudem in einem Abstand von 100 m bauliche Anlagen der Genehmigung des zuständigen Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr.

## **3 Planungskonzept**

### Flächenzuschnitt

Die Fortschreibung des gemeindeübergreifenden Gewerbestrukturkonzeptes übernimmt mit Ausnahme einer Fläche auf dem Neuenbrooker Gemeindegebiet sowie des eingeschränkten Industriegebietes nördlich der K 68 die bisherigen Flächendarstellungen.

Die südlich der K 68 gelegene Neuenbrooker Fläche wird nach Westen um ca. 90 m gegenüber der bisherigen Darstellung erweitert, da sie zum Schinkeler Weg infolge der dort befindlichen Gashochdruckleitungen nur sehr eingeschränkt nutzbar ist. Der südliche Abschluss der Fläche wird an die Ausrichtung der Grundstückspartellen angepasst und folgt nicht dem Straßenverlauf der K 68. Die Fläche vergrößert sich damit insgesamt von 4 auf ca. 7 ha.

Der Zuschnitt des eingeschränkten Industriegebietes nördlich der K 68 auf dem Firmengelände der Holcim AG wird an die tatsächlich noch vorhandenen freien Flächen angepasst.

## Nutzungskategorien Nutzungsverteilung

Die Gemeinden Lägerdorf und Neuenbrook haben beschlossen, Flächen, die im bisherigen Bearbeitungsstand des Gewerbestrukturkonzeptes als Gewerbegebiete dargestellt sind, nun in Industriegebiete zu wandeln, sofern dies die planerischen Rahmenbedingungen zulassen.

Die Gemeinde Rethwisch hingegen wünscht mit Rücksicht auf die vorhandenen und noch geplanten Wohnlagen in der Ortslage eine Beibehaltung der Gewerbegebietsdarstellung für die Flächenanteile südlich der K 68.

Die bislang als gewerbliche Bauflächen ohne weitergehende Gebietskonkretisierung dargestellten Flächen auf Neuenbrooker (Betrieb Dammann) und Lägerdorfer Gemeindegebiet (Holcim AG – vormalig Alsen) sollen auch in der aktuellen Fortschreibung des Gewerbestrukturkonzeptes nicht weitergehend qualifiziert werden. Aus gemeindlicher Sicht besteht dazu gegenwärtig kein Handlungsbedarf, da es sich fast ausschließlich um gewerblich bzw. industriell genutzte Bestandsflächen handelt.

Die Fortschreibung des gemeindeübergreifenden Gewerbestrukturkonzeptes stellt die Flächen direkt an der Anschlussstelle als Industriegebiete (GI) dar. Die Flächen liegen weit entfernt von Wohnlagen sind auch hinsichtlich des Baugrundes als geeignet einzustufen. Die tatsächlich Ausnutzung der Flächen unterliegt den Beschränkungen und Genehmigungsvorbehalten aus den oben genannten Bestimmungen insbesondere des Bundesfernstraßengesetzes. Die noch vorhandene Ausgleichsverpflichtung ist in Abstimmung mit der für die Planfeststellung zum Kreideabbau zuständigen Behörde abzulösen und an anderer geeigneter Stelle durchzuführen.

Die vormalige Gewerbegebietsfläche südlich der K 68 und westlich des Schinkeler Weges wird als eingeschränktes Industriegebiet dargestellt, da die Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnlagen wenig mehr als 300 m beträgt. Es wird im Rahmen dieses Strukturkonzeptes daher zunächst davon ausgegangen, dass die industrielle Nutzung der Fläche Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen unterworfen sein könnte.

Die bisherige Abstufung der Nutzungsintensität zwischen dem Gewerbegebiet südlich der K 68 und den Industrieflächen um den Zementofen der Holcim AG durch die Darstellung eines Streifens von ca. 100 m Tiefe nördlich der K 68 wird beibehalten. Es ändert sich lediglich der Flächenzuschnitt im westlichen Bereich, wie zuvor dargelegt.

## Flächenermittlung

Die erste überschlägliche Bilanzierung der potentiell zu entwickelnden Flächen umfasst zunächst nur die reinen Bruttoflächen ohne den Erschließungsanteil, vorhandene Grünstrukturen, notwendige Eingrünungsmaßnahmen so-

wie freizuhaltende Bereiche entlang der angrenzenden überörtlichen Straßen.



#### Grünstrukturen

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sollen als charakteristisches Landschaftselement weitestgehend erhalten bleiben. Die gewerblichen Flächen südlich der K 68 sind an ihren jeweiligen Randbereichen zum offenen Landschaftsraum sowie zu den angrenzenden Straßen ebenfalls durch Gehölzanpflanzungen landschaftstypisch einzugrünen.

#### Erschließung

Die Erschließungskonzeption des bisherigen Gewerbestrukturkonzeptes wird beibehalten. Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen der K 68 und den südlichen Marschenflächen sind die Flächen westlich und östlich des Schinkeler Weges nur über diesen zu erschließen. Die Flächen in Richtung der Rethwischer Dorfstraße können über eine gemeinsame Zufahrt von der K 68 erschlossen werden. Die Industriegebiete an der Autobahnanschlussstelle lassen sich ebenfalls von der K 68 erschließen. Zu beachten sind hier die Anbauverbotsbestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes.

## 4 Vorläufige Bewertung

Die von der Gemeinde Lägerdorf beschlossene Umwandlung der Gewerbegebiete an der Anschlussstelle der A 23 in Industriegebiete ist planerisch darstellbar. Hinzuweisen ist hier allerdings auf eine damit getroffene Abwägungsentscheidung im Hinblick auf die langfristigen Planungsaussagen des Regionalplans IV zur zukünftigen Folgenutzung der Kreidegruben nach Beendigung des Kreideabbaus. Der Bereich um die Gruben ist laut Regionalplan von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft und wird nach Beendigung der Abbautätigkeit *...eine sehr hohe Attraktivität für Erholungssuchende der ganzen Region und*

*auch darüber hinaus haben (Ziffer 6.3.2, Seite 56, 1. Spalte, letzter Absatz).*

Die tatsächliche industrielle Nutzung der Flächen nördlich der K 68 setzt voraus, dass die bestehende Ausgleichsverpflichtung abgelöst und an anderer geeigneter Stelle umgesetzt werden kann. Die Fläche südlich der K 68 wird in ihrer Ausnutzbarkeit durch die Anbauverbotszonen bzw. die Genehmigungsvorbehalte des Bundesfernstraßengesetzes faktisch stark eingeschränkt, sodass die Eignung der Fläche für industrielle Ansiedlungen noch fraglich erscheint.

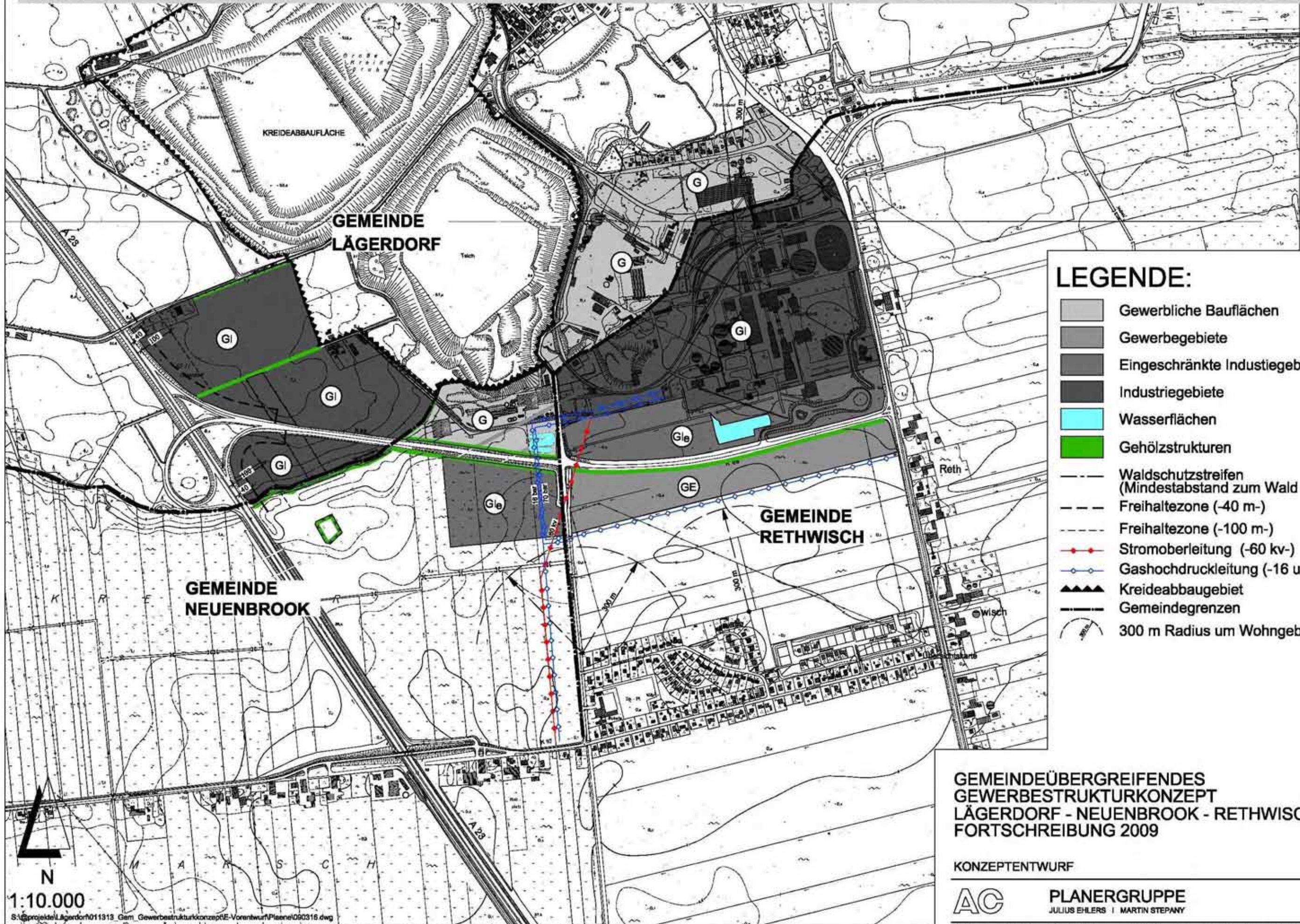
Die als eingeschränktes Industriegebiet dargestellte Fläche auf Neuenbrooker Gemeindegebiet liegt in einem Bereich mit setzungsempfindlichen Böden. Vorhandene Gas- und Hochdruckleitungen schränken die zukünftige Nutzung zusätzlich ein. Auch befindet sich die Fläche nur etwas mehr als 300 m entfernt von den nächstgelegenen Wohnsiedlungen. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist die Fläche für Industrieansiedlungen nicht in gleicher Weise geeignet wie die vorgenannten Flächen auf Lägerdorfer Gemeindegebiet.

Auf dem Firmengelände der Holcim AG befindet sich eine noch nicht baulich genutzte Reservefläche. Die Holcim AG ist bereit diese noch freie Fläche auch für nicht firmeneigene Nutzungen in das Flächenangebot des gemeindeübergreifenden Gewerbestrukturkonzeptes einzubringen. Die Fläche ist als eingeschränktes Industriegebiet dargestellt, unterliegt aber darüber hinaus keinen Einschränkungen. Die vorhandene Stromtrasse könnte umgelegt bzw. abgebaut werden. Die Eignung der Fläche ist daher als grundsätzlich gut zu bewerten.

Die unverändert übernommene Gewerbegebietsfläche südlich der K 68 auf Rethwischer Gemeindegebiet kann ebenfalls auch weiterhin als geeignet bewertet werden. Die Marschenböden in diesem Bereich eignen sich für eine gewerbliche Nutzung zwar nicht vergleichbar gut wie die Flächen auf der Geest, sind jedoch insgesamt nicht ganz so setzungsempfindlich wie die Böden westlich des Schinkeler Weges.

In diesem Planungsstadium werden insgesamt noch keine aktuellen Aussagen zu möglichen Flächenanteilen für örtliche Bedarfe innerhalb der dargestellten GE- und GI-Gebiete getroffen. Die beteiligten Gemeinden sind ihrerseits dazu aufgefordert, hier entsprechende Planungsaussagen zu treffen bzw. ihre kommunalen Planungsziele zu benennen.

# GEMEINDEÜBERGREIFENDES GEWERBESTRUKTURKONZEPT LÄGERDORF - NEUENBROOK - RETHWISCH



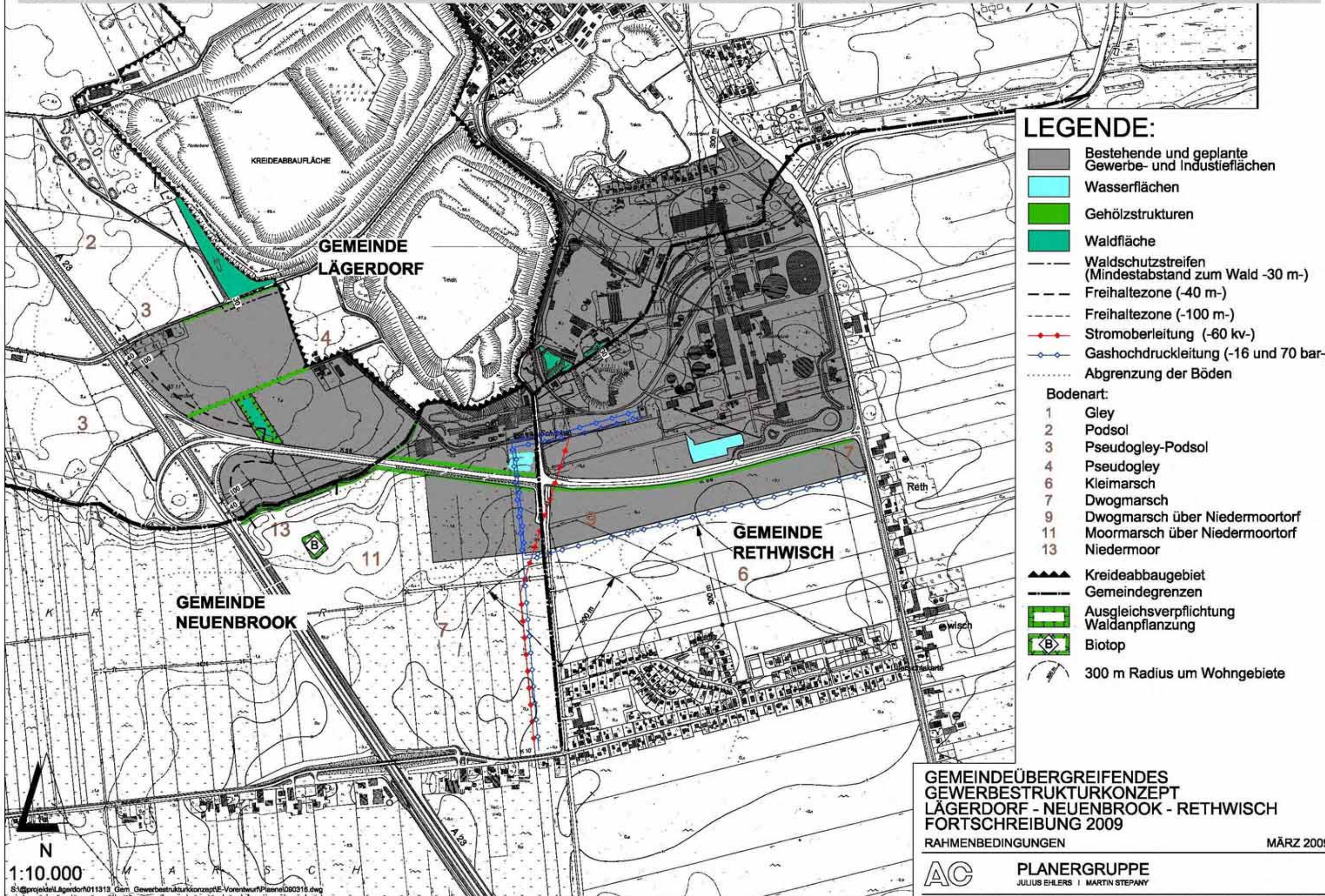
- LEGENDE:**
- Gewerbliche Bauflächen
  - Gewerbegebiete
  - Eingeschränkte Industriegebiete
  - Industriegebiete
  - Wasserflächen
  - Gehölzstrukturen
  - Waldschutzstreifen (Mindestabstand zum Wald -30 m-)
  - Freihaltezone (-40 m-)
  - Freihaltezone (-100 m-)
  - Stromoberleitung (-60 kv-)
  - Gashochdruckleitung (-16 und 70 bar-)
  - Kreideabbaugebiet
  - Gemeindegrenzen
  - 300 m Radius um Wohngebiete

N  
1:10.000  
S:\projekte\Lagerdorf\011313\_Gem\_Gewerbestrukturkonzept\PE-Vorentwurf\Pläne\050316.dwg

GEMEINDEÜBERGREIFENDES  
GEWERBESTRUKTURKONZEPT  
LÄGERDORF - NEUENBROOK - RETHWISCH  
FORTSCHREIBUNG 2009

KONZEPTENTWURF MÄRZ 2009

# GEMEINDEÜBERGREIFENDES GEWERBESTRUKTURKONZEPT LÄGERDORF - NEUENBROOK - RETHWISCH



## LEGENDE:

- Bestehende und geplante Gewerbe- und Industrieflächen
- Wasserflächen
- Gehölzstrukturen
- Waldfläche
- Waldschutzstreifen (Mindestabstand zum Wald -30 m-)
- Freihaltezone (-40 m-)
- Freihaltezone (-100 m-)
- Stromoberleitung (-60 kv-)
- Gashochdruckleitung (-16 und 70 bar-)
- Abgrenzung der Böden
  
- Bodenart:**
- 1 Gley
- 2 Podsol
- 3 Pseudogley-Podsol
- 4 Pseudogley
- 6 Kleimarsch
- 7 Dwogmarsch
- 9 Dwogmarsch über Niedermoortorf
- 11 Moormarsch über Niedermoortorf
- 13 Niedermoor
  
- Kreideabbaugebiet
- Gemeindegrenzen
- Ausgleichsverpflichtung Waldanpflanzung
- Biotop
- 300 m Radius um Wohngebiete

GEMEINDEÜBERGREIFENDES  
GEWERBESTRUKTURKONZEPT  
LÄGERDORF - NEUENBROOK - RETHWISCH  
FORTSCHREIBUNG 2009

RAHMENBEDINGUNGEN

MÄRZ 2009


N  
1:10.000

S:\projekte\Lagerdorf\011313 Gem. Gewerbestrukturkonzept\E-Vorentwurf\Pläne\000316.dwg

AC

PLANERGRUPPE  
JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY

Burg 7A | 25524 Iltzhoe | Fon 04821.982.80 | Fax 04821.982.81 | post@ac-planergruppe.de | www.ac-planergruppe.de

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|   | <b>STADT ITZEHOE</b><br><b>Der Bürgermeister</b><br><br>Sitzung des Bauausschusses<br>am 26.05.2009   |  | <b>Sitzungsvorlage</b><br><br><b>TOP: 3</b> |
|  |   |  | Seite:                                      |
| Amt/Abteilung:<br><b>Bauamt/<br/>         Stadtplanung</b>   | Empfehlung zur Beratung des TOP:<br><input type="checkbox"/> vertraulich<br><input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich   | Art der Behandlung:<br><input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung<br><input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung<br><input checked="" type="checkbox"/> Anhörung/Information |   |
| Aktenzeichen:<br><b>601.08</b>   | Anlage<br><b>Wirtschaftsplan vom 08. Mai 2009</b>   |  |   |
| Betreff<br><b>Förderprogramm Stadtumbau-West</b><br><b>hier: Verwendung der bewilligten Mittel bis 2013</b>  |   |  |   |
| Beschlussvorschlag:<br><br>Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.  |   |  |   |
| Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/Empfehlung:  |   |  |   |
| Verweisung an andere Ausschüsse:<br><input type="checkbox"/> Nein<br><input type="checkbox"/> Ja:  |   | Mitwirkung anderer Ämter?<br><input type="checkbox"/> Nein<br><input type="checkbox"/> Ja  | Gegenzeichn.<br>Amtsleiter<br>o.V.i.A.      |
| <b>Beratungsergebnis:</b><br><br><input type="checkbox"/> öffentlich<br><input type="checkbox"/> nichtöffentlich   | <input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen<br><br><input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag<br><input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss | <input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit:<br>Ja-Stimmen<br>Nein-Stimmen<br>Enthaltungen   |   |
| Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation<br>durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja |   | Beglaubigt:  |   |
| Itzehoe, Datum<br><br><b>18.05.2009</b>  | Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter<br><br>gez. Rüdiger Blaschke  |  |   |



**STADT ITZEHOE**  
**Der Bürgermeister**  
**Erläuterungen**

Seite \_\_\_\_  
**Bauausschuss**  
**26.05.2009**  
**TOP 3**

In der Sitzung der Ratsversammlung vom 23.04.09 wurde dem Antrag der UWI-Fraktion vom 22.04.09 (s. Anlage) - Punkt 2 und 3 - mehrheitlich zugestimmt und die Verwaltung gebeten, eine Kostenschätzung und einen Terminplan für die termingemäße Ausgabe der Städtebauförderungsmittel - speziell für Alsen - vorzulegen.

Anhand des beiliegenden Wirtschaftsplans wird von Seiten der Verwaltung die Verwendung der gesamt zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel unter der Berücksichtigung, dass das Wenzel-Hablik-Haus nicht gekauft wird, dargestellt.

In diesem Wirtschaftsplan sind die zusätzlich aufzubringenden städtischen Eigenmittel für die angesetzten Einzelmaßnahmen - Kassenwirksamkeit ab 2010 - aufgeführt. Die Ansätze entsprechen den Städtebauförderungsrichtlinien, die sich für das Programm Stadtumbau-West diesbezüglich nicht verändert haben.

Bei den „Kosten der weiteren Vorbereitung“ sind im Wesentlichen die für eine Maßnahmenumsetzung erforderlichen Konkretisierungsplanungen hinzugefügt worden, bei den Bewirtschaftungskosten für Treuhandgrundstücke wurde insbesondere der Ansatz für Beleuchtung der Zuwegung zu den für diverse Veranstaltungen genutzten, vom Verein „planet-alsen“ angepachteten Gebäuden berücksichtigt.

Um Alsen schneller zu entwickeln, wurde die Sieversstraße - für die es bisher auch noch keinerlei Planung gibt - zunächst (unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen "Weese, Spielplatz und Coriansberg" im Gebiet Östlich Hindenburgstraße) im aktuellen Wirtschaftsplan zurückgestellt. Dadurch sind mehr Mittel schneller verfügbar, so dass Freiflächengestaltung und Gebäudemodernisierung auf Alsen in 2011 - zumindest weitgehend - abgeschlossen sein könnten. In die nächsten Fördermittelanträge wird die Sieversstraße wieder mit aufgenommen.

Bedingt durch die Erhöhung der Finanzierungsmittel und der Herausnahme der beiden o. a. Projekte aus dem aktuellen Wirtschaftsplan gibt es nunmehr auch eine vollständige Kostendeckung bei den aufgeführten Maßnahmen, was bisher nicht gegeben war (allerdings handelt es sich bisher jeweils nur um Schätzungen; der ausgewiesene Überhang an Finanzierungsmitteln steht daher als Reserve zur Verfügung).

Da die Aufträge für die o. a. Planungsschritte gegenwärtig vorbereitet werden, liegen noch keine detaillierteren Ergebnisse als bisher zum Kostenvolumen vor. Für die Erarbeitung des Funktions- und Gestaltungsplans inkl. Umsetzungskonzept für die städtische Fläche auf Alsen führt die Stadtplanungsabteilung Gespräche mit Planungsbüros (Stadtplanung, Architekten und Grün- und Freiraumplanung), um entsprechende Angebote einzuholen, die Mitte Juni vorliegen sollen. In einer Arbeitsgemeinschaft sollen ein Büro für den städtebaulichen und ein Büro für den freiraumplanerischen Teil gemeinsam beauftragt werden. Für die Erarbeitung des Konzeptes werden maximal neun Monate veranschlagt - von der Auftragsvergabe bis zur Fassung, die mit den städtischen Gremien und dem Innenministerium abgestimmt ist. Eine Vorgabe wird sein, dass bis Anfang September 2009 ein Zwischenergebnis vorgelegt wird, das dem Förderantrag für 2010 beigelegt werden kann.

Parallel wurden Gespräche zur Angebotsabgabe einer Bausubstanzuntersuchung geführt. Sobald die Grundrisse der Gebäude, die für die Untersuchung wichtig sind, vorliegen, wird der Auftrag erteilt.

Im Nachgang zu diesen Planungen sind Einzelmaßnahmen-/Objektplanungen zu beauftragen; vorher ist eine Abstimmung mit dem Innenministerium als Zuwendungsgeber erforderlich. Erst danach können konkrete Terminplanungen vorgenommen werden.



**STADT ITZEHÖE**  
**Der Bürgermeister**  
**Erläuterungen**


Seite \_\_\_\_  
**Bauausschuss**  
**26.05.2009**  
**TOP 3**

Aufgrund des beschriebenen Planungsvorlaufs und der aktuell entfallenden Maßnahme „Ankauf des Wenzel-Hablik-Hauses“ werden auch in 2009 Zinsen für nicht zeitgerecht verausgabte Fördermittel anfallen, die aber ins Treuhandvermögen fließen und damit für zukünftige Investitionen zur Verfügung stehen.

Der Wirtschaftsplan kann bei Bedarf in der Sitzung erläutert werden.

|   |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           |              |
|---|-----------------------------|-----------|-----------|-------------------|---------|-----------|-----------------|---------|-----------|--------------|
| - Stadtsanierung -  |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           |              |
| <b>Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Itzehoe - Gesamtmaßnahme Stadtumbau Itzehoe -</b>  |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           |              |
| <b>Wirtschaftsplan für 2009 ff. - Stand per 08.05.2009</b>  |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           |              |
| A. Förderungsmittel/Einnahmen   |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           |              |
| <b>I. Übersicht über die bewilligten Förderungsmittel (Euro)</b>  |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           |              |
| Städtebauförderungsmittel   |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           |              |
| Prg.  | Bewilligungen               |           |           | hiervon abgerufen |         |           | noch abruffähig |         |           |              |
|   | Bd/Ld                       | St.       | Ges.      | Bd/Ld             | St.     | Ges.      | Bd/Ld           | St.     | Ges.      |              |
| 2004  | 852.000                     | 426.000   | 1.278.000 | 852.000           | 426.000 | 1.278.000 | 0               | 0       | 0         |              |
| 2005  | 332.000                     | 166.000   | 498.000   | 273.900           | 116.200 | 390.100   | 58.100          | 49.800  | 107.900   |              |
| 2006  | 332.000                     | 166.000   | 498.000   | 199.200           | 66.400  | 265.600   | 132.800         | 99.600  | 232.400   |              |
| 2008  | 528.000                     | 264.000   | 792.000   | 66.200            | 53.000  | 119.200   | 461.800         | 211.000 | 672.800   |              |
| 2008*   | 31.555                      | 9.107     | 40.662    | 31.555            | 9.107   | 40.662    | 0               | 0       | 0         |              |
| 2009  | 400.000                     | 200.000   | 600.000   | 0                 | 0       | 0         | 400.000         | 200.000 | 600.000   |              |
|   | 2.475.555                   | 1.231.107 | 3.706.662 | 1.422.855         | 670.707 | 2.093.562 | 1.052.700       | 560.400 | 1.613.100 |              |
|   | * = Zweckentfremdungszinsen |           |           |                   |         |           |                 |         |           |              |
| <b>II. Zusammenstellung der Finanzierungsmittel 2009 und Folgejahre (T-Euro)</b>  |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           |              |
| 1. Stand des Sonderkontos: (davon Festgeld: 30)   |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           | 56           |
| 2. Abgerufene, noch nicht eingegangene Fördermittel (PJ 08- St)   |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           | 53           |
| 3. Abrufbare Fördermittel 2009: (B: 142,4 ; L: 198,1 ; St: 197,0)   |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           | 537          |
| 4. Grundstückserlös Weese-Gelände - 7.650 qm - (gemäß aktual. Gutachten)  |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           | 298          |
| 5. Zweckentfremdungszinsen (nicht zeitgerecht verausgabte Fördermittel) - geschätzt   |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           | 45           |
| <b>Verfügbare Mittel 2009 (1-5):</b>  |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           | <b>989</b>   |
| 6. Städtische Eigenmittel f. Umgestaltung Spielplatz Cirencesterpark - geschätzt - kassenwirksam 2010   |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           | 35           |
| 7. Städt. Eigenmittel f. d. Ordnungsmaßnahmen: Weesegelände, Coriansberg, I.+II. BA Alsen, (je 10% der Gesamtkosten) - Schätzung - kassenwirksam 2010/11  |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           | 135          |
| 8. Städt. Eigenmittel f. d. Modernisierung/Instandsetzung d. städtischen Alsen-Gebäude, I.+II. BA, als Gemeindarfs- und Folgeeinrichtung (GBF) - 20% der GK - Schätzung - kassenwirksam 2010/11 |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           | 100          |
| 9. Abrufbare Fördermittel 2010: (B: 158,1 ; L: 98,9 ; St: 136,2)  |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           | 393          |
| 10. Abrufbare Fördermittel 2011/12/13: (B: 241,6 ; L: 213,6 ; St: 227,3)  |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           | 683          |
| <b>Zwischensumme (6-10):</b>  |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           | <b>1.346</b> |
| <b>Verfügbare Mittel gesamt:</b>  |                             |           |           |                   |         |           |                 |         |           | <b>2.335</b> |



|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|    | <b>STADT ITZEHÖE</b><br><b>Der Bürgermeister</b><br><br>Sitzung des Bauausschusses<br>am 26.05.2009                               |   | <b>Sitzungsvorlage</b><br><br><b>TOP: 4</b>  |
|   |   |   | Seite:   |
| Amt/Abteilung:<br><b>Bauamt/Tiefbau</b>   | Empfehlung zur Beratung des TOP:<br><input type="checkbox"/> vertraulich<br><input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich | Art der Behandlung:<br><input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung<br><input checked="" type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung<br><input type="checkbox"/> Anhörung/ Information |  |
| Aktenzeichen:<br><b>606/02</b>  | Anlagen:<br><b>Lageplan</b>   |   |  |
| Betreff:<br><b>Erneuerung des Regenwasserkanals in der Hindenburgstraße zwischen Große Paaschburg und Heinrichstraße</b>                                      |   |   |  |
| Beschlussvorschlag:<br><br>Der Bauausschuss beschließt das in den Erläuterungen dargestellte Bauprogramm.   |   |   |  |
| Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:  |   |   |  |
| Verweisung an andere Ausschüsse:<br><input type="checkbox"/> Nein<br><input type="checkbox"/> Ja:   |   | Mitwirkung anderer Ämter?<br><input type="checkbox"/> Nein<br><input type="checkbox"/> Ja:  | Gegenzeichn.<br>Amtsleiter<br>o.V.i.A.   |
| <b>Beratungsergebnis:</b><br><input type="checkbox"/> öffentlich<br><input type="checkbox"/> nichtöffentlich  |   | <input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen<br><input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag<br><input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss                                     | <input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit:<br>Ja-Stimmen<br>Nein-Stimmen<br>Enthaltungen |
| Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja |   | Beglaubigt:   |  |
| Itzehoe, Datum<br><br><b>11.05.2009</b>   | Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter<br><br><b>Rüdiger Blaschke</b>  |   |  |



**STADT ITZEHOE**  
**Der Bürgermeister**  
**Erläuterungen**

Seite \_\_\_\_\_  
**Bauausschuss**  
**26.05.2009**  
**TOP 4**

Die Erneuerung des Regenwasserkanals in der Ritterstraße zwischen Breitenburger Straße und Große Paaschburg erfolgte 2007 im Inlinerverfahren. Diese Maßnahme wird nunmehr für den weiteren Bereich der Hindenburgstraße fortgesetzt - allerdings in offener Bauweise.

Der Regenwasserkanal in der Hindenburgstraße zwischen Große Paaschburg und Heinrichstraße stammt aus dem Baujahr ca. 1900. Die Betonrohrleitung (120 m; DN 350) weist gemäß Filmung starke Betonkorrosionen sowie Längs- und Querrisse auf. Eine Erneuerung wird auf ca. 130 m erforderlich. Im Bereich der Kreuzung Ritterstraße/Große Paaschburg erfolgte bereits eine Vorstreckung (10 m). Das Material des neuen Regenwasserkanals besteht aus Glasfaser (GFK-Kanal).

Von den 9 vorhandenen Regeneinläufen wird ca. die Hälfte erneuert. Im Abschnitt zwischen Große Paaschburg und Hohe Straße werden drei zusätzliche Regeneinläufe installiert.

Die Erneuerung des RW-Kanals dient sowohl der Oberflächenentwässerung der Grundstücke als auch der Verkehrsflächen. Die Kosten für den neuen RW-Kanal sind gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Ausbaubeitragssatzung der Stadt Itzehoe zu 50 % (Anteil für Entwässerung Verkehrsflächen) beitragsfähig.

Nach den Grundsätzen des Ausbaubeitragsrechtes ist die Vorteilslage einer Ausbaumaßnahme nicht auf den eigentlichen (technischen) Abschnitt beschränkt, sondern erstreckt sich regelmäßig auf die **gesamte** Einrichtung. Einrichtung in diesem Sinne ist nicht nur die Hindenburgstraße sondern der gesamte Straßenzug der Schumacherallee von der Straßenkreuzung Adenauerallee über die Ritterstraße und Hindenburgstraße bis zur Einmündung der Straße Coriansberg. Dies hat zur Folge, dass sämtliche Eigentümer der angrenzenden Grundstücke im gesamten Straßenzug beitragspflichtig sind.

Da es sich bei dem Straßenzug Schumacherallee/Ritterstraße/Hindenburgstraße zwischen Kreuzungsbereich Adenauerallee und Coriansberg um eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße handelt, sind 40 % des beitragsfähigen Aufwandes auf die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zu verteilen.

Um für die Erneuerung des RW-Kanals nach Beendigung der Arbeiten Ausbaubeiträge erheben zu können, bedarf es einer Beschlussfassung durch den Bauausschuss für das oben näher beschriebene Bauprogramm. Mit den Arbeiten wurde in der 18. KW begonnen.

