

über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19

der Stadt Itzehoe

Gemäß § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein vom 24. Januar 1950 (GVOBl. S. 25) sowie des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe am 10. Januar 1963 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Beschluß über den Bebauungsplan

Der anliegende Bebauungsplan Nr. 19 wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hat sich nach der anliegenden Begründung vom 20. September 1962, die Bestandteil dieser Satzung ist, zu richten.

§ 3

Befreiung vom Bebauungsplan

Gemäß § 31 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der Höheren Verwaltungsbehörde Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.

Soweit solche Anträge auf Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplanes gestellt werden, wird der Magistrat der Stadt Itzehoe zu deren Erteilung bevollmächtigt.

§ 4

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Nach Erteilung der Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde wird der genehmigte Bebauungsplan mit der Begründung öffentlich ausgelegt und die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Itzehoe, den 10. Januar 1963

Stadt Itzehoe - Der Magistrat -

(Noll)
Bürgervorsteher

(Schulz)
Bürgermeister

(Reimers)
Erster Stadtrat

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 19

für das Gebiet "Äußere Lindenstraße"

I. Begründung

Für das an der äußeren Lindenstraße zwischen dem Werkgelände der Firma Siemen & Hinsch, der Eisenbahnlinie Hamburg-Westerland und der Auf- bzw. Abfahrt der westlichen Umgehungsstraße liegende Gebiet war bisher eine bauliche Nutzung nicht möglich, weil nach der ursprünglichen Planung über den Verlauf der westlichen Umgehungsstraße diese hier quer hindurchführen sollte. Nach der jetzt, gemäß Planfeststellungsbeschlusses des Landesamtes für Straßenbau in Schleswig-Holstein vom 16.3.1962 (Az.: LS 102-S 4110/1) vorliegenden Planausfertigung ist die endgültige Führung der westlichen Umgehungsstraße so festgelegt worden, daß eine bauliche Nutzung des vorerwähnten Gebietes möglich ist. Um in diesem Gebiet die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, die bauliche und sonstige Nutzung zu regeln (§§ 29, 30 BBauG.), sowie der Forderung des § 125 BBauG. über die Herstellung der öffentlichen Straßen usw. zu entsprechen, ist der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt worden.

II. Gesetzliche und technische Grundlagen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan, der gemäß §§ 8, 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 aufgestellt worden ist, ist in technischer Hinsicht aus dem Aufbauplan der Stadt Itzehoe, der auf Grund des Beschlusses der Ratsversammlung vom 21. 1. 1955 nach den §§ 5 und 6 des Aufbaugesetzes aufgestellt und der durch Erlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 15. April 1955 genehmigt worden ist, sowie aus der 20. Änderung desselben entwickelt worden. Dem Entwurf der 20. Änderung hat die Ratsversammlung unter dem 6. April 1962 zugestimmt. Er hat in der Zeit vom 13. August bis 12. September 1962 zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Bedenken und Anregungen sind nicht geltend gemacht worden.

Der Aufbauplan gilt nunmehr gemäß § 173 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit der 6. Verordnung der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 14. Juni 1961 (GVBl. 1961 S 108) zur Durchführung des Bundesbaugesetzes über die Weitergeltung von Aufbauplänen als Flächennutzungsplan weiter.

Der Flächennutzungsplan (Aufbauplan) ist sogleich nach seiner Genehmigung offengelegt worden, er liegt auch ferner zur Einsichtnahme aus.

Zu dieser Begründung gehört als Bestandteil der Plan vom 22. August 1962, der die Aufschrift trägt: "Bebauungsplan Nr. 19, Stadt Itzehoe, für das Gebiet - Äußere Lindenstraße - Maßstab 1:1000, aufgestellt und entworfen gemäß §§ 8,9 BBauG. vom 23. 6. 1960, Anlage 1".

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis dienen Abzeichnungen der Katasterkarte. Die Höhenangaben wurden zusätzlich ermittelt, bzw. für die geplante Straße neu festgesetzt.

III. Das Bebauungsplangebiet

liegt am westlichen Stadtrand und wird im Süden von der Lindenstraße (B5), im Westen von der zukünftigen Auf- bzw. Abfahrt der westlichen Umgehungsstraße, im Norden von der Eisenbahnlinie Hamburg-Westerland und im Osten von dem Werkgelände der Firma Siemen & Hinsch (SIHI) begrenzt.

Die Grenzen des Planungsgebietes sind in dem Plan durch einen durchbrochenen roten Farbstreifen mit schwarzer Strichumrandung kenntlich gemacht. Das Gebiet umfaßt die Grundstücke, wie sie im Eigentümerverzeichnis (Anlage 3) aufgeführt sind, und zwar sowohl für die bebauten, wie auch für die unbebauten Teile. Die im Planungsgebiet liegenden, der Stadt Itzehoe gehörenden Flächen des öffentlichen Bedarfs sind mit eingeschlossen.

IV. Städtebauliche Maßnahmen

Im Flächennutzungsplan war für den größten Teil des Planungsgebietes die landwirtschaftliche Nutzung, für den kleineren Teil die Wohnbaunutzung ausgewiesen. Gemäß dem Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufbauplanes) ist vorgesehen, die Bestimmung der landwirtschaftlichen Nutzung aufzuheben, um hiervon nunmehr für ca. 6000 qm eine wohnbauliche und für ca. 3,3 ha eine industrielle bzw. gewerbliche Nutzung zu erlangen. Bei dem nunmehr zusätzlich als Wohnbauflächen zu nutzenden Gelände handelt es sich um die als Hausgärten genutzten Flächen der Grundstücke Lindenstraße Nr. 178 - 190 und 194. Soweit bisher für die Flurstücke 92/2 und 471/91 nach dem Flächennutzungsplan die wohnbauliche Nutzung vorgesehen war, ist diese aufgehoben worden, sie sollen jetzt der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung zugeführt werden.

Das neu ausgewiesene Industriegebiet schließt sich an das der Firma Siemen & Hinsch (SIHI) an, und bildet somit eine Fortsetzung desselben in westlicher Richtung. Zur Lindenstraße hin wird es durch die durchschnittlich jetzt noch ca. 85 m tiefen Wohngrundstücke abgeschirmt.

Das zwischen den Grundstücken Lindenstraße 190 und 194 liegende Gelände wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Erschlossen wird das Industrie- und Gewerbegebiet durch eine neu anzulegende Stichstraße, die entsprechend der Forderung des Straßenbauamtes Itzehoe 35 m Entfernung östlich von der Auf- bzw. Abfahrt der Umgehungsstraße in nördlicher Richtung abzweigt. Die geplante Stichstraße wird von der Stadt Itzehoe gebaut. Sie soll eine Gesamtbreite von 8 m erhalten: Fahrbahnbreite 6 m, einseitiger Bürgersteig = 1.50 m und Schutzstreifen = 0,50 m.

V. Beteiligte Grundeigentümer

Die Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich in dem Eigentümerverzeichnis (Anlage 3) aufgeführt. Hierin sind gleichzeitig auch die Kataster-, Lage- und Grundbuchbezeichnungen sowie die Flächengrößen eingetragen.

Die Grundstücks- bzw. Flurstücksgrenzen sind im Plan durch einfache schwarze Linien dargestellt. Neue Grenzen sind ebenfalls schwarz, jedoch etwas dicker wie die vorhandenen gezeichnet.

Wegfallende Grenzen sind durch kleine schwarze Kreuze kenntlich gemacht.

VI. Ausweisung der Verkehrsflächen

Die vorhandenen Fahrbahnen sind auf dem Plan licht-graublau, die neue rötlich, vorhandene Bürgersteige licht-ocker, der neue braun angelegt. Die Radfahrwege entlang der Lindenstrasse sind durch kurz gestrichelte Linien dargestellt.

VII. Ausweisung der Nutzungsart privater Grundstücke

1.) Wohnbauflächen

Die Wohnbauflächen sind auf dem Plan durch die Beschriftung: "WR 2/0 Gebiet, Bebauung gemäß § 41 LBO und §§ 3, 16 und 17 BNVO" sowie durch eine, für vorhandene und geplante unterschiedlich in der üblichen Weise dargestellte Flächenschraffur kenntlich gemacht. Die vorhandene Bebauung ist ebenfalls mit dargestellt, wobei

- a) Wohngebäude schräg schraffiert
- b) Garagen, Ställe usw. waagrecht zur Schmalseite schraffiert sind.

Eine neue Bebauung ist nicht angegeben.

2.) Gewerbliche Bauflächen

Die geplanten gewerblichen Bauflächen sind ebenfalls in der üblichen Weise durch Flächenschraffur bezeichnet. Sie werden in Gewerbe- und Industriegebiet unterteilt, wobei

- a) das Gewerbegebiet durch die Aufschrift: "GE-Gebiet, Bebauung gemäß § 44 LBO und §§ 8, 16 und 17 BNVO. und
- b) das Industriegebiet mit GI-Gebiet, Bebauung gemäß § 44 LBO und §§ 9, 16 und 17 BNVO." gekennzeichnet ist.

Das vorhandene Industriegebiet liegt zwar außerhalb des Planungsgebietes, ist aber der besseren Übersicht halber, dennoch auf dem Plan mit dargestellt worden. Es unterscheidet sich von dem geplanten durch eine andere Schraffur. Die Bedeutung der unterschiedlichen Schraffuren ist aus der Zeichenerklärung ersichtlich.

3.) Private Grünflächen

Die zwischen den Baugrenzen, die nicht überschritten werden dürfen und den Straßengrenzen liegenden Flächen sind entlang der Lindenstraße als Vorgärten zu gestalten. Die Grundstücksteile entlang der neuen Stichstraße sollen möglichst ebenfalls als Vorgärten, mindestens als Grünflächen hergerichtet werden. Sie sind im Plan mit kleinen schwarzen Punkten und grüner Flächenfärbung kenntlich gemacht, und zwar sowohl die vorhandenen wie die geplanten.

VIII. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

a) Baugrenzen gemäß § 23 BNVO

Entlang der Lindenstraße und der geplanten Stichstraße sind im Plan Baugrenzen, die nicht überschritten werden dürfen, festgesetzt worden. Im bebauten Bereich an der Lindenstrasse sind diese Grenzen der bereits vorhandenen Wohnbebauung angepaßt worden. Für das Industriegrundstück zwischen der geplanten Stichstraße und der Auf- bzw. Abfahrt der Umgehungsstrasse wird die Baugrenze von der Lindenstraße ab gemessen mit 20 m festgesetzt.

Beidseitig entlang der Stichstraße soll der Abstand bis zur Baugrenze mindestens 6 m betragen. Bezüglich des Abstandes von der Eisenbahn sind die Bestimmungen des § 54 LBO maßgeblich.

b) Bauweise gemäß § 22 BNVO

Für das Wohn- und Gewerbegebiet wird die Bauweise als offene festgesetzt. Der Abstand der Gebäude von den Nachbargrenzen soll gemäß § 41 LBO mindestens 3 m betragen.

Gemäß § 44 LBO ist im Industriegebiet die offene oder geschlossene Bauweise zulässig. Soweit dieses Gebiet nicht der Bebauung zugeführt wird -bis zu 70 %- ist die Restfläche als Freifläche entsprechend zu gestalten und zu erhalten.

c) Das Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des Wohngebietes ist eine Bebauung über eine Linie im Abstand von 30 m von der vorderen Baugrenze hinaus unzulässig (§ 41 Abs. 7 LBO). Das Maß der baulichen Nutzung darf für das gesamte Planungsgebiet, soweit im Bereich des Wohngebietes überhaupt möglich, die im § 17 der Baunutzungsverordnung angegebenen Ausnutzungsziffern nicht überschreiten.

d) Einstellplätze und Garagen

Gemäß der Reichsgaragenordnung sind auf den Grundstücken Einstellplätze und Garagen zu schaffen bzw. zu errichten. Für die Beurteilung der erforderlichen Zahl der Einstellplätze sind die Richtzahlen des bautechnischen Erlasses Nr. 190 des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebe des Landes Schleswig-Holstein vom 5. Dezember 1961 zu beachten.

e) Einfriedigungen

Die anzusiedelnden Industriebetriebe haben auf ihre Kosten entlang der Bundesbahngrenze einen 1,5 m hohen Maschendrahtzaun zu setzen.

IX. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

a) Geländeabtretung zur Herstellung der Stichstraße von den Flurstücken

1.) 92/3 ca. 5 qm
Schleswig-Holsteinische
Stromversorgungs-A.G.

2.) 92/1 ca. 380 qm
Schröder, Theodora
(Käufer: Firma Fritz Kolbe)

Hierzu kommen noch aus dem Eigentum der Stadt Itzehoe von den Flurstücken

3.) 92/2 ca. 420 qm und

4.) 471/91 ca. 560 qm sowie
ca. 100 qm als Böschung.

Für die unter lfd. Nr. 1 und 2 aufgeführten Flächen beansprucht die Stadt für sich das Vorkaufsrecht gemäß § 24 des Bundesbaugesetzes.

Falls ein Erwerb dieser Flächen im Wege freiwilliger Vereinbarungen nicht möglich ist, wird gemäß §§ 85 ff des Bundesbaugesetzes die Enteignung vorgesehen.

b) Geländenutzung für industrielle Bauzwecke von den Flurstücken

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. 459/89 Kock, Heinrich | ca. 2620 qm |
| Die Restfläche dieses Grundstücks mit Wohn- und Nebengebäude in der Größe von ca. 1520 m ² wird ebenfalls für eine Industriebebauung ausgewiesen. | |
| 2. 462/90 Piening, Johanna | ca. 3200 qm |
| 3. 463/90 Clausen, Hugo | ca. 2250 qm |
| 4. 466/90 Kotlowski, Johann | ca. 1200 qm |
| 5. 467/90 Stöterau, Helga | ca. 3700 qm |
| 6. 92/1 Schröder, Theodora | ca. 10960 qm |
| 7. 471/91 Stadt Itzehoe | ca. 9120 qm |
| 8. 92/2 Stadt Itzehoe | ca. 1500 qm |

c) Geländenutzung für gewerbliche Bauzwecke von den Flurstücken

- | | |
|-------------------------------|-------------|
| 1. 92/1 Schröder, Theodora | ca. 520 qm |
| 2. 471/91 Stadt Itzehoe | ca. 2200 qm |

Soweit sich die unter b und c aufgeführten Flurstücksteilflächen im Privateigentum befinden, behält sich die Stadt Itzehoe hierfür das Recht vor, gemäß § 25 Bundesbaugesetzes eine Satzung zur Ausübung des Vorkaufsrechtes aufzustellen.

d) Grenzregelung

Es wird vorgesehen, daß dem Wohngrundstück der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-A.G., Flurstück 92/3, an seiner Westseite ein durch die Anlegung der Stichstraße entstehender Reststreifen des städtischen Flurstücks 92/2 in einer Größe von ca. 100 qm zugeschlagen wird.

X. Entwässerungs- und Versorgungsleitungen

Die Versorgung der Bauten mit Gas, Strom und Wasser erfolgt durch Verlegung der entsprechenden Leitungen im Bürgersteig der Stichstraße. Die Deutsche Bundespost, die Stadtwerke Itzehoe, sowie die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungsgesellschaft AG. sind gemäß § 2 Abs. 5 BBauG. als Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des vorliegenden Planes gehört worden. Sie haben keine Einwendungen erhoben. Soweit durch das Planungsgebiet elektrische Erdkabel führen, dürfen diese nicht überbaut werden. Das von der Stromversorgungs-AG. noch festzusetzende Sicherheitsmaß (Abstand vom Kabel) ist bei der Bebauung zu beachten. Der Abstand von den über das Planungsgebiet führenden Hochspannungsleitungen (60 KV) richtet sich nach den Bestimmungen des § 55 der LBO.

Das Planungsgebiet gehört entwässerungsmäßig zum Mischgebiet. Die Stichstraße wird voraussichtlich mit einem Mischwasserkanal versehen, so daß die Grundstücke hieran angeschlossen werden können. Soweit diese tiefer liegen als der Kanal, müssen besondere Maßnahmen für den Anschluß der Grundstücke an den Kanal noch getroffen werden (evtl. Versickerung des Regenwassers und Ableitung des Schmutzwassers über ein Pumpwerk in den Mischwasserkanal der Lindenstraße).

Der Eisenbahngraben darf nicht als Vorfluter benutzt werden.

XI. Überschlägige Ermittlung der der Stadt entstehenden Kosten
(Erschließungskosten)

Die Gesamtkosten der Erschließung sind auf 80.000,-- DM geschätzt worden.

Hinzu treten die Kosten für die Entwässerungsanlage und die Wasserversorgung. Für den Anschluß an das städtische Kanalisationsnetz werden von den Anliegern nach der Ortssatzung der Stadt Itzehoe über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die städtische Abwasseranlage vom 20. 3. 1961 Kanalisationsgrund- und Benutzungsgebühren erhoben. Sie betragen nach den z.Z. geltenden Bestimmungen für das Gewerbegebiet 55,-- DM für den lfdm. Straßenfront, sonst, je nach der Bauklasse, ab 45,-- DM je lfdm. Straßenfront.

Für den Anschluß an das Wasserversorgungsnetz wird eine Gebühr von 10,-- DM je lfdm. Straßenfront erhoben.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes

Itzehoe, den 20. September 1962



(R u s c h)
Baurat