

Begründung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "Vor dem Delftor" - Westteil -

1. Verfahrensablauf

Grundlagen dieser Bauleitplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.90 und die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.83, alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Den Aufstellungsbeschluß zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "Vor dem Delftor" hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe in ihrer Sitzung am 18.11.82 gefaßt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form eines öffentlichen Aushanges des Bauleitplanentwurfes im Zeitraum vom 24.05. bis 08.06.88 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 17.05. bis 14.07.89 statt. Aufgrund des dabei von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweises, daß in Teilbereichen Bodenuntersuchungen erforderlich seien, wurde durch Beschluß der Ratsversammlung vom 02.11.89 der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 in einen östlichen und einen westlichen Bereich unterteilt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Westteiles und des Entwurfs der Begründung wurde in der Zeit vom 03.03. bis 03.04.92 durchgeführt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 als "gewerbliche Baufläche" dar. Im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Teilflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Grünflächen dargestellt worden.

3. Anlaß der Planung

Im Jahre 1863 wurden in Itzehoe "Vor dem Delftor" die Alsen'schen Portland-Zementfabriken gegründet. Die notwendigen Rohstoffe Ton und Kreide waren in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden. Diese Zementwerke prägten über ein Jahrhundert das südliche Störufer und die Stadtsilhouette von Itzehoe. Die Produktion wurde 1983 eingestellt und der Betrieb nach Lägerdorf unter dem Firmennamen Alsen-Breitenburg verlagert. Die von Alsen-Breitenburg gebildete Vermögensverwaltungsgesellschaft HABEWO soll die Verwertung des Geländes für neue Nutzungen realisieren.

Für große Teile des ehemaligen Werksgeländes war 1966 im Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Itzehoe "Industriegebiet" festgesetzt worden. Um zukünftig industrielle Nutzungen in Innenstadtnähe ausschließen zu können, beschloß die Ratsversammlung am 18.11.82, die Festsetzung "Industriegebiet" durch Festsetzungen zu ersetzen, die den jetzigen städtebaulichen Erfordernissen und Vorstellungen hinsichtlich der künftigen Nutzung entsprechen.

Nach der endgültigen Stilllegung des Werkes beauftragte die HABEWO die Technische Universität Hamburg-Harburg mit der Anfertigung eines Gutachtens zur zukünftigen Nutzung des Werksgeländes in Itzehoe. Dieses Gutachten wurde 1986 vorgelegt und auch der Stadt Itzehoe zur Verfügung gestellt. Das Gutachten stellt in erster Linie eine Entscheidungshilfe für die Grundstückseigentümerin dar. Es war aber auch gleichzeitig als ein Beitrag zur Stadtentwicklung gedacht.

4. Angaben zum Bestand

Das Alsen-Gelände zwischen der Bundesbahn, der Stör, der B 77 und der Straße Kremper Weg (L 120) hat eine Größe von ca. 17,4 ha. Diese Flächen teilen sich 3 Eigentümer, die alle zu 100 % von Alsen-Breitenburg gehalten werden, und im Bereich der B 77 ein 4., nicht von Alsen-Breitenburg abhängiger Eigentümer.

Das Gelände ist eben und liegt auf 0,0 m NN. Etwa 12 ha des Werksgeländes sind versiegelt. Weitere Flächen sind aufgeschüttet und verdichtet. Die meisten alten Produktionsgebäude und Schornsteine sind in den letzten Jahren beseitigt worden. Die Fundamente und Tiefgründungen sind jedoch noch vorhanden. Vereinzelt werden Gebäude und Hallen für Lagerzwecke u. ä. genutzt. Ein altes Schalthaus soll als Erinnerung an die Firma Alsen in Itzehoe quasi als "Industriedenkmal" erhalten bleiben.

Das vorhandene Industriegleis mit Anschluß an die Bundesbahn bleibt erhalten. Von den bestehenden privaten Erschließungsstraßen werden einige in ihren Trassen als öffentliche Straßen übernommen, bedürfen jedoch neuer Regelprofile.

Das bestehende Schutzgrün zwischen Kremper Weg und der ehemaligen Ofenhalle wird ebenfalls erhalten.

5. Planinhalt

Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung von "Industriegebiet" in "Gewerbegebiet" sollen bei künftigen Nutzungen Immissionsbelastungen des Stadtkerns auf den Standard eines Gewerbegebietes reduziert werden.

Aufgrund der geographischen Lage dieses Gebietes im niedrig gelegenen Störtal und an der Süd-West-Seite des Stadtkernes würde sich bei der vorherrschenden Windrichtung jede Lärm-, Rauch- und Geruchsbelästigung über die gesamte Innenstadt ausbreiten.

Neben dem wichtigen Punkt der Emissionsreduzierung sind weitere Planungsziele:

- die bessere Anbindung des Ortsteiles Wellenkamp an die Innenstadt über eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung über das ehemalige Alsen-Gelände (einschließlich des östlichen Plangebietes),
- die Einbeziehung der Stördeichzone in die Naherholungsflächen der Stadt Itzehoe und
- die teilweise Nutzung bestehender baulicher Anlagen und der vorhandenen technischen Infrastruktur.

Innere Gliederung der Baugebiete:

Das Gesamtgebiet wird in zwei Bereiche mit unterschiedlicher gewerblicher Nutzung gegliedert. Die Trennung erfolgt durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße und wird durch die Grünzone noch verstärkt. Die Grundstücke auf der Ostseite bis an die B 77 werden schon heute überwiegend handelsgewerblich genutzt.

Die westlich und nördlich der Grünachse gelegenen Flächen sollen nach den Nutzungsüberlegungen überwiegend dem verarbeitenden Gewerbe dienen. Einzelhandelsbetriebe sind durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Dies hat in erster Linie zwei Gründe. Zum einen sind Gewerbegebiete nach der der BauNVO zugrundeliegenden Einteilung und Definition von Baugebieten und nach allgemein anerkannten städtebaulichen Grundsätzen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) nicht dem Wohnen zuzuordnen; diese Gebiete sind folglich nach städtebaulichen Grundsätzen im allgemeinen nicht als Standorte für Einzelhandelsbetriebe, die der allgemeinen Versorgung der Wohnbevölkerung dienen, geeignet. Zum anderen entstehen aufgrund der örtlichen Verhältnisse städtebaulich nachteilige Auswirkungen sowohl in diesem Gebiet als auch im Innenstadtbereich, wobei die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben in diesem Gewerbegebiet den Bemühungen der Stadt Itzehoe um eine Belebung der Innenstadt entgegenstehen würde.

Durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben bleiben die Eigenart des Baugebietes und die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes jedoch gewahrt. Für zukünftige Nutzungen bleiben die vorhandenen Infrastrukturen, z. B. der Gleisanschluß, erhalten und nicht abgebrochene Gebäude werden größtenteils in die neuen Nutzungen einbezogen.

Im direkten Anschluß an die Stör werden aus ökonomischen Überlegungen einige Gebäude erhalten. Die nach § 40 Landschaftspflegegesetz geforderten Schutzstreifenbreite von 50 m kann dadurch nicht eingehalten werden. Nach Abwägung der unterschiedlichen Interessen führt die erfolgte Festsetzung der Baugrenze zu einem auf 30 m eingeschränkten Schutzstreifen entlang der Stör. Als direkter Ausgleich dazu wird eine Neuordnung des Uferbereiches angestrebt. Dazu sind das Gebäude und die Kaianlagen an der Stör (Schiffsverladung) als künftig fortfallende Bebauung dargestellt und dieser Bereich als Hochwasserschutzanlage - Deich - festgesetzt worden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für den Westteil des Bebauungsplanes überwiegend mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,8 bei drei Vollgeschossen festgesetzt. Lediglich im südwestlichen Bereich wurde die Zahl der Vollgeschosse auf zwei und die Geschosflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt.

Verkehrsflächen:

Das U-förmige öffentliche Straßennetz im Gesamtgebiet wird durch zwei abgehängte Stichstraßen ergänzt. Große Teile dieser Trassen liegen auf bereits vorhandenen alten Privatstraßen, die das Zementwerk früher erschlossen haben. Die Regelprofile sind jedoch den heutigen Verkehrsbelangen angepaßt worden. Besonderer Wert wird auf die Führung der Geh- und Radwege gelegt, um kürzere Verbindungen zwischen Wellenkamp und der Innenstadt (Einkauf und Schulen) zu erreichen. Entlang der Haupterschließungsstraße ist einseitig ein Längsparkstreifen festgesetzt.

Die weiteren vorhandenen Erschließungsstraßen wurden nicht als öffentliche Straßen übernommen. Sie dienen - falls notwendig - der internen Grundstückserschließung. Südlich der Stör ist eine vorhandene Wegefläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Deich- und Sielverbandes festgesetzt worden.

6. Ver- und Entsorgung

Die vorhandene technische Infrastruktur war über die Jahrzehnte ausschließlich auf den industriellen Großbetrieb abgestellt. Ein Anschluß an das städtische Kanalnetz besteht für große Teile des Plangebietes nicht. Es muß davon ausgegangen werden, daß fast alle Leitungsnetze entsprechend den Bedürfnissen der einzelnen Betriebe neu zu ordnen bzw. zu erstellen sind. Insbesondere ist zukünftig die Kanalisation des gesamten Gebietes an das öffentliche Netz anzuschließen.

Auf der Grundlage der geplanten Straßenführung ist ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erstellt worden. Danach wird das gesamte Bebauungsplangebiet im Trennsystem entwässert. Im Bereich der Erschließungsstraßen wird der Regenwasserkanal zusammen mit dem Schmutzwasserkanal verlegt. Angeschlossen werden die Schmutzwasserleitungen an einen bestehenden Schacht auf dem Flurstück 28/2 (im Ostteil des Bebauungsplanes). Von dort wird das klärpflichtige Abwasser unter der B 77 zu einem bestehenden Pumpwerk geleitet.

Das Oberflächenwasser wird über ein Kanalsystem zunächst zwei Reinigungsbecken im südlichen Planbereich zugeführt, wo absetzbare Stoffe zurückgehalten und Schwimmstoffe (Öle, Fette usw.) entfernt werden. Von diesen Becken wird es in das vorhandene Grabensystem abgeleitet und dann in den Vorfluter (Stör) eingeleitet. Zur Einhaltung der zulässigen Einleitungsmenge werden Teile des vorhandenen Grabensystems als Rückhaltung der anfallenden Wassermengen genutzt. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

Die Versorgungseinrichtungen werden durch die entsprechenden Versorgungsträger geschaffen.

7. Grünflächen, Natur- und Landschaftspflege

Das Biotop Nr. 137 der Stadtbiotopkartierung durchsetzt das gesamte Plangebiet. Von seiner Struktur setzt es sich als Mosaik von vielfältigen Standorten innerhalb der Fläche der ehemaligen Zementfabrik zusammen. Zum Schutz und zur Entwicklung wesentlicher Qualitäten dieses Biotops sind im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen worden, wobei einzelne Magerstandorte und verschiedene Brachestadien mit eher sekundären ökologischen Qualitäten innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete nicht berücksichtigt werden konnten.

Im Bebauungsplan Nr. 31 wurde im Jahre 1966 ein 20 m breiter Grünstreifen parallel zur Straße Kremper Weg mit der Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die tatsächliche Breite dieser Anpflanzung liegt zwischen 30 m und 80 m. Dieser wesentliche Bestandteil des Biotops 137 ist als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. In Verlängerung dieses Bestandes ist zur Arrondierung bis zur südwestlichen Plangebietsgrenze ein Bereich mit einem Anpflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt worden.

Die städtebauliche Gliederung in zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche wird durch eine ca. 20 - 30 m breite Anpflanzung an der Westseite der Erschließungsstraße unterstrichen. Diese Grünfläche gilt auch als Ausgleichsmaßnahme für ein Pappel-Erlen-Wäldchen, welches im Ostteil des Bebauungsplanes in das Bauland einbezogen wurde.

Im Bereich der Stör wird die Neuordnung des Uferbereiches verfolgt (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 5).

Der vorhandene Teich im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wird erhalten und die ihn umgebenden Feuchtgebiete durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gesichert.

Entlang der Bahnlinie ist eine durchgängige Fläche mit einem Anpflanzgebot zur Abschirmung der Gewerbegebiete festgesetzt.

8. Umweltschutz/Umweltbelastungen

Wegen der ehemals industriellen Nutzung und der damit verbundenen möglichen Bodenkontamination ist für das Plangebiet eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Dabei sind verschiedene Kontaminationen festgestellt worden, u. a. zahlreiche durch Mineralölprodukte hervorgerufene Kleckerschäden, die zum Teil auch das Grundwasser belasten. Nach den bisher vorliegenden Ergebnissen ist eine genaue Eingrenzung der Vielzahl der vorgefundenen, lokal eng begrenzten Kohlenwasserstoffverunreinigungen (Kleckerschäden) nicht möglich. Insofern ist der gesamte ehemals industriell genutzte Bereich des Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet worden.

Inwieweit ein Sanierungsbedarf vor dem Hintergrund des Grundwasserschutzes erforderlich ist, ist z. Z. noch nicht abschließend geklärt. Unabhängig davon sind Böden, die in den belasteten Bereichen im Rahmen von Baumaßnahmen aufgenommen werden, ordnungsgemäß zu entsorgen.

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet werden zukünftige Immissionsbelastungen auf das Innenstadtgebiet erheblich reduziert. Ein Großteil der Anlagen auf dem ehemaligen Werksgelände ist zwischenzeitlich stillgelegt. Vereinzelt werden genehmigungsbedürftige Anlagen gem. § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz betrieben. Dies sind insbesondere Anlagen zum Lagern und Umschlag von staubenden Gütern, die nach Auskunft des Gewerbeaufsichtsamtes Bestandsschutz genießen. Im Westteil handelt es sich um die vorhandene Kalkhalle, die zu Lagerzwecken genutzt wird. Diese Anlage kann unter Berücksichtigung besonderer Maßnahmen zur Verminderung der Luftverschmutzung und zur Reduzierung der Lärmimmissionen ausnahmsweise im Gewerbegebiet zugelassen werden.

Für den Bereich der Firma Nordbeton sind textliche Festsetzungen getroffen worden, wonach ausnahmsweise Anlagen zur Herstellung von Transportbeton zulässig sind.

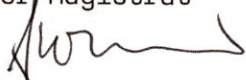
9. Kosten

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen belaufen sich auf ca. 7,5 Mio. DM.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, 15.04.92

Stadt Itzehoe
Der Magistrat


Brommer
Bürgermeister

