

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Itzehoe für das Gebiet am Brookhafen

I. Begründung

Im Jahre 1969 wurde erkennbar, daß der für das Gebiet vom Delftor bis zur Bahnhofstraße rechtsverbindliche Durchführungsplan Nr. 14, der gemäß § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan übergeleitet worden ist, durch die mit der Sanierung der "Neustadt" zusammenhängende Änderung der Trasse der Durchbruchstraße im Zuge der B77 der Oberarbeitung bzw. der Neuaufstellung bedurfte. Die Lage und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz der im gleichen Durchführungsplan festgesetzten Straße "Am Brookhafen" mußte zwangsläufig durch die Trassenänderung der Durchbruchstraße neu geplant werden. Dagegen haben die damals angestellten Untersuchungen im Hinblick auf die Sanierung der "Neustadt" ergeben, daß für das Bauland am Brookhafen die Festsetzung als "Gewerbegebiet" richtig war, was durch die zwischenzeitliche bauliche Entwicklung ihre Bestätigung gefunden hat.

Um die neueste Straßenplanung rechtsverbindlich festsetzen zu können und gleichzeitig für das Gewerbegebiet die bauliche Nutzung nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung neu zu regeln, hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe in ihrer Sitzung am 9.12.1969 grundsätzlich beschlossen, für das Gebiet am Brookhafen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Gleichzeitig wurde beschlossen, für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes den als Bebauungsplan übergeleiteten Durchführungsplan Nr. 14 und die frühere Verordnung (PVO) über die Abgrenzung der Bau- und Außengebiete sowie der einzelnen Bauklassen in der Stadt Itzehoe vom 21.1.1954 aufzuheben. Letztere hat zwischenzeitlich durch Fristablauf ihre Rechtsverbindlichkeit verloren.

Der 1973 nach Vorliegen des Sanierungsrahmenplanes aufgestellte Bebauungsplanentwurf wurde mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die dabei vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden, außer den vom Minister für Wirtschaft und Verkehr - Abt. Verkehrsentwicklung -, berücksichtigt. Durch die Anfang des Jahres entwickelte und vom Minister gebilligte Neuplanung der Durchbruchstraße sind auch hier die gegensätzlichen Auffassungen ausgeräumt worden.

II. Entwicklung des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan, der gemäß §§ 8, 9 BBauG aufgestellt wurde, ist in technischer Hinsicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe und der dazu ergangenen 18. Änderung entwickelt worden.

III. Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich der "Neustadt". Nach dem Aufstellungsbeschluß sollte der Geltungsbereich im Westen durch die Bundesbahn, im Süden durch die Stör, im Osten durch die in die Planung einzubeziehende Durchbruchstraße und im Norden durch die vorgesehene Kreuzung Durchbruchstraße/Krämerstraße, verlängert bis zur vorhandenen Bahnunterführung, begrenzt werden. Von dieser Festlegung des Geltungsbereiches wurde bei der Planaufstellung abgewichen, da sich bei der Untersuchung über die Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Neustadt" ergeben hat, daß die Durchbruchstraße, die im engen Zusammenhang mit der Sanierung steht, dem Sanierungsgebiet zuzuordnen ist. Dies ist durch die Satzung der Stadt Itzehoe über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Neustadt" vom 15.5.1972 geschehen. Während die Geltungsbereichsgrenze im Westen und Süden so verläuft wie durch Beschluß vorgesehen, ist sie im Norden und Osten bis an die Grenze des Sanierungsgebietes "Neustadt", die zugleich die Geltungsbereichsgrenze des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 56 ist, zurückgenommen worden.

IV. Städtebauliche Maßnahmen

Dieser Bebauungsplan und der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 56 für das Sanierungsgebiet "Neustadt" stehen in enger Beziehung zueinander. Deshalb wird darauf hingewiesen, daß im Zuge der Neustadtsanierung der Störarm zugeschüttet worden ist und der Ausbau des den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 berührenden Teilstücks der Durchbruchstraße in Kürze beginnt.

Die im Bebauungsplanentwurf von 1973 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, wie die Anlegung eines Deiches (Stauraumbegrenzungsdeich) zwischen dem Eisenbahndamm und dem Winterdeich der Malzmüllerwiesen als Hochwasserschutz für die Neustadt und dem Gewerbegebiet am Brookhafen, die Erneuerung der Straße "Am Brookhafen" und ihre Anbindung an die innerörtliche Hauptverkehrsstraße Sude sowie der Neubau der Eisenbahnunterführung, sind fertiggestellt und in den überarbeiteten Entwurf als Bestand aufgenommen worden. Somit gilt es jetzt nur noch, für das Bauland die entsprechenden Festsetzungen zu treffen.

Für das Gewerbegebiet am Brookhafen sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen worden, soweit sie nicht Funktionen der Hauptnutzung erfüllen. Darüber hinausgehende Anlagen würden dem Charakter dieses Gewerbegebietes widersprechen. Ferner ist die Art der zulässigen Betriebe gemäß § 8 Abs. 4 BauNVO auf die des Kfz.-, Baustoff-, Kohlen-, Holz- und Metallhandels sowie artverwandter Gewerbebezüge und Handwerksbetriebe beschränkt worden. Damit soll das Nebeneinander von Betrieben und Anlagen gegensätzlicher Eigenschaften verhindert und die in der Hauptwindrichtung gegenüberliegende "Neustadt" gegen zusätzliche Immissionen geschützt werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind auf den Grundstücken selbst Flächen für Stellplätze oder Garagen im erforderlichen Umfang vorzuhalten. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1e sind dafür nicht getroffen worden, weil dadurch ggfls. der innerbetriebliche Ablauf auf den einzelnen Grundstücken gestört wird. Die Einhaltung der Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen ist durch die Vorschriften der LBO in Verbindung mit den GarRi gewährleistet.

Für den öffentlichen Verkehr sind an der Ost- und Südseite der Straße "Am Brookhafen" 45 Parkstände in Längs- bzw. Senkrechtaufstellung ausgebaut.

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Energie und Wasser erfolgt wie bisher durch die städtischen Versorgungsnetze. Die Abwasserbeseitigung von den Verkehrsflächen und den einzelnen Grundstücken ist durch Anschluß an das neu verlegte Kanalnetz vorzunehmen.

Zur Ableitung des vom Bahndamm anfallenden Oberflächenwassers ist in dem am Böschungsfuß vorgesehenen 1 m breiten Seitenweg eine Drainageleitung verlegt worden.

Gemäß § 17 a Abs. 1 des Landeswassergesetzes in der Fassung vom 21.1.1972 dürfen innerhalb von 50 m von der Uferlinie der Gewässer I. Ordnung (Erholungsschutzstreifen) bauliche Anlagen nicht errichtet werden, jedoch können nach Abs. 3 Ausnahmen zugelassen werden. Der Innenminister hat mit Erlaß vom 26.11.1973 - Az.: IV 87a - 813/04 - 61.46 (51) - die Ausnahme vom Bauverbot im Erholungsschutzstreifen zugelassen.

V. Sodenordnende Maßnahmen

Durch die lange Aufstellungsdauer des Bebauungsplanes ist die erforderliche Bodenordnung bereits auf freiwilliger Basis durchgeführt bzw. vertraglich geregelt worden. Besondere Maßnahmen sind nicht mehr erforderlich.

VI. Kosten

Die Erneuerung der Erschließungsanlage "Am Brookhafen" und der größte Teil sonstiger städtebaulicher Maßnahmen sind durchgeführt. Die hierdurch entstandenen bzw. für die Restarbeiten noch entstehenden Kosten betragen voraussichtlich rd. 797.000,-- DM. Die erforderlichen Haushaltsmittel stehen zur Verfügung bzw. werden zu gegebener Zeit bereitgestellt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 6 BBauG

Itzehoe, den 22. März 1976



Stadtbauamt



Städt. Baudirektor