

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 für das Gebiet zwischen der Adenauerallee, der Schumacherallee und der Reichenstraße (Sanierungsgebiet "Neustadt")

### 1. Anlaß der Planänderung:

Wegen der hohen Staubimmissionen der Cementfabrik Alsen an der Südseite der Stör war die Ausweisung von Wohngebieten in der südlichen Neustadt bislang nicht möglich. Die Flächen sollten nach den städtebaulichen Zielplanungen und nach den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 56 durch kleinere und mittlere Gewerbebetriebe genutzt werden.

Mit der Stilllegung der Cementfabrik in Itzehoe ergaben sich für die Wiederbebauung des Sanierungsgebietes "südliche Neustadt" neue Nutzungsmöglichkeiten, die wegen der hohen Staubimmissionen vorher nicht zulässig oder nicht sinnvoll waren. Weiterhin wurde es notwendig, Bauabsichten der vorhandenen Gewerbebetriebe so zu ordnen, daß der historische Stadtgrundriß und die alten Baukanten auch im südlichen Neustadtgebiet weitgehend wiederhergestellt werden können.

### 2. Angaben zum Bestand:

Die Flächen zwischen der südlichen Kapellenstraße und der Adenauerallee werden weitgehend von einem Kraftfahrzeughändler mit Werkstattbetrieb genutzt. Soweit die Grundstücke nicht der Stadt gehören, sind sie Eigentum dieser Firma.

Auf der Ostseite der Reichenstraße bestehen verschiedene Einzelgrundstücke mit unterschiedlicher Bausubstanz. Herausragendes Gebäude ist das unter Denkmalschutz stehende Bürgerhaus Reichenstraße Nr. 41.

Bei dem vorhandenen Neubau am Ende der Reichenstraße handelt es sich um ein größeres Lebensmittelgeschäft mit Praxisräumen im Obergeschoß.

### 3. Planinhalt:

Bei weitgehender Beachtung des historischen Stadtgrundrisses werden in der vorliegenden Planänderung die alten Baukanten und Straßenräume deutlicher berücksichtigt, als das in den bisher geltenden Festsetzungen der Fall war.

Diese Zielvorstellungen für den Wiederaufbau der Neustadt lassen sich jedoch nur über weitgehend geschlossene 2- und 3geschossige Gebäudekanten erreichen.

Dies gilt im besonderen Maße für den südlich der ohnehin zu breiten Schumacherallee gelegenen Bereich. Hier bilden die Trassen der Reichenstraße und der Kapellenstraße die östlichen und westlichen Baukanten für den Baublock "6.1b".

Die geringe Blocktiefe führt bei der städtebaulich gewollten Straßenrandbebauung zu einer Überschreitung der Höchstwerte der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ). Diese hohe bauliche Ausnutzung im Block 6.1b wird durch die Festsetzung der Stellplätze in der gegenüber liegenden geschlossenen Parkpalette ausgeglichen. Die verbleibenden Freiflächen von mindestens 40 % der Grundstücksfläche sollen als Grünanlage hergestellt werden.

Nach dem derzeitigen Verhandlungsstand wird der gesamte Baublock 6.1b zukünftig mit "beschützenden Einrichtungen" durch das Diakonische Werk bebaut und genutzt werden.

Um die besonders hohen Lärmimmissionen von der Hauptverkehrsstraße Adenauerallee zu reduzieren, wurden die geplante Halle des Kraftfahrzeugbetriebes und das mehrgeschossige Parkhaus in den Hauptimmissionsbereich gelegt.

Trotz der hohen, aber nicht vermeidbaren Lärmbelastigungen in der Schumacherallee sollen hier auch im II. Bauabschnitt zum Teil Wohnungen erstellt werden. Passive Schallschutzmaßnahmen werden erforderlich. So sind die Hauptwohnräume zum ruhigen Innenhof hin auszurichten (s. Anlage: Berechnung der Schallschutzpegel an der Schumacherallee).

Die teilweise Überbauung des 50-m-Schutzstreifens (gemäß Landschaftspflegegesetz) an der Uferzone der Stör ist nicht nur bereits ausgeführt, sondern entspricht auch der stadtgeschichtlichen Entwicklung.

Zur Anbindung an das Naherholungsgebiet Malzmüllerwiesen gibt es 2 Fußwegverbindungen von der Reichenstraße. Der südliche Weg wird auf der Deichkrone geführt.

Aus der verstärkten Wohnnutzung nunmehr auch im südlichen Teil der Neustadt werden weitere Spiel- und Erholungsflächen notwendig. Im räumlich anschließenden "Ergänzungsgebiet Malzmüllerwiesen" (B-Plan Nr. 61) sind inzwischen Flächen als Bolzplatz, Spielwiese, Liegewiese usw. angelegt worden. Der direkte Anschluß ist über den Erschließungsweg "C" gegeben.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der südlichen Neustadt ist der Wendeplatz am Südende der Reichenstraße erweitert und ein getrennter Parkplatz angelegt worden.

Mit dem Bau einer Signalanlage an der Kreuzung Reichenstr./Schumacherallee ist hier - besonders für die Fußgänger - die Verkehrssituation verbessert worden.

Die befestigten Flächen im Straßenraum Kapellenstraße sollen ohne Hochborde als "gemischte Fläche" in Granitpflaster angelegt werden. Der Gehweg wird durch Klinkerpflaster markiert.

Der Baumstreifen wird ebenfalls außerhalb der Baumscheiben in Granit gepflastert. Damit stehen für den Begegnungsfall von 2 Fahrzeugen genügend breite Flächen zur Verfügung.

Garagen und Stellplätze sind in den Blockinnenflächen, wie auch im nördlichen Teil der Neustadt, weitgehend ausgeschlossen. Ausgenommen ist hiervon das Gewerbegebiet.

Einer gewünschten weiteren Ausdehnung der nördlich des Lebensmittelgeschäftes gelegenen Stellplatzanlage bis an den Verbindungsweg zu den Malzmüllerwiesen konnte nicht gefolgt werden. Einer solchen Lösung würde eine straßenräumliche Verbindung zu dem Einzelgebäude am Wendeplatz noch stärker verhindern und auch zur Verschlechterung der Wohnqualität im Baublock "6.2c" führen.

Das geplante Parkhaus dient ausschließlich der Unterbringung von notwendigen Stellplätzen aus dem Sanierungsgebiet (ca. 160 Stück).

Im Text zum Bebauungsplan sind gestalterische Festsetzungen zu den Materialien der Wand- und Dachflächen sowie zu den Dachneigungen getroffen worden. Diese Festsetzungen sind notwendig, um auch den südlichen Teil der Neustadt wieder stärker in die historische Neustadt-Insel zu integrieren, soweit es neue Nutzungen und die zu breite Schumacherallee überhaupt noch möglich machen.

Für das Sanierungsgebiet "Neustadt" sind Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan Nr. 56 festgesetzt bzw. in der Begründung beschrieben worden. Diese werden, um zu einer Gleichbehandlung in diesem Sanierungsgebiet zu kommen, auch für den südlichen Teil festgesetzt.

...

#### 4. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Im Rahmen der Neustadtsanierung wurde der Abriß des Wohn- und Geschäftshauses Reichenstraße 33 durchgeführt, da der Zustand der Bausubstanz sehr schlecht und das Gebäude architektonisch und städtebaulich nicht erhaltenswert war. Der Eigentümer erhielt ein Ersatzgebäude und konnte einen Friseursalon in der Neustadt anmieten.

#### 5. Bodenordnende Maßnahmen:

Flächenabtretung zur Herstellung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen von den Flurstücken:

- a) 122/14 ca. 140 qm, Eigentümer: Firma Erich Bandholz, Autohaus-GmbH.
- b) 12/1 ca. 15 qm, Eigentümer: Firma Erich Bandholz Autohaus GmbH.

Für diese Flächen steht der Stadt Itzehoe ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB zu. Falls ein Erwerb dieser Flächen im Wege freiwilliger Vereinbarung nicht möglich ist, wird gemäß den §§ 85 ff. BauGB die Enteignung vorgesehen. Die für die restlichen Verkehrsflächen benötigten Flächen sind im Besitz der Stadt Itzehoe.

#### 6. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung:

Am 03.12.85 fand ab 19.30 Uhr die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 3 BauGB in der Cafeteria des Rathauses statt. Bekanntgegeben wurde dieser Termin am 25.11.85 in der "Norddeutschen Rundschau". Die Veranstaltung hat nur ein geringes Interesse gefunden. Nach der Vorstellung der Planungsabsichten seitens der Stadt wurden durch die Bürger keine Anregungen und Bedenken vorgebracht, abgesehen von dem schriftlichen Antrag auf Zulassung weiterer Stellplätze nördlich des Grundstücks der Firma Aldi.

Die Bedenken, die gegen diese geplante Stellplatzerweiterung bestehen - Schließung der Baulücke aus städtebaulichen und stadtplanerischen Gründen -, wurden von der Verwaltung nochmals dargelegt.

#### 7. Kosten:

Für die Kanalisation sind Kosten von rund 60.000,00 DM veranschlagt.


Für den Straßenbau und für die öffentlichen Grünflächen sind Kosten von rund 241.000,00 DM ermittelt worden. 50 % dieser Ausbaurkosten werden über Städtebauförderungs-  
mittel bezuschußt. ....

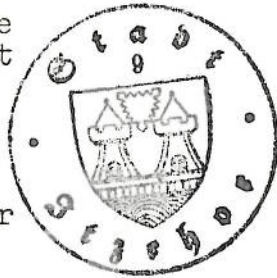
Kosten für die Herstellung des Parkhauses entstehen in einer Höhe von ca. 2.600.000,00 DM. Der überwiegende Teil dieser Kosten wird durch Verkauf von Miteigentumsanteilen zum Nachweis von Stellplätzen für Neubauvorhaben im Sanierungsgebiet "Neustadt" wieder vereinnahmt.

Aufgestellt gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Itzehoe, 10.08.1987

Stadt Itzehoe  
Der Magistrat

  
Hörnlein  
Bürgermeister



## Anlage

Berechnung des Schallpegels an der Schumacherallee laut Verkehrszählung am 15.03.1984 (Donnerstag) und 16.03.1984 (Freitag)

Berechnet anhand der DIN 18005 von 1982

Mittel am Donnerstag 355 Kfz/h (5,5 Std. gezählt)

Mittel am Freitag 295 Kfz/h (5,5 Std. gezählt)

Donnerstag = Markttag, daher Anzahl der Kfz so hoch

Für die Berechnung wird das Mittel zwischen Donnerstag und Freitag herangezogen: 325 Kfz/h

325 Kfz/h tags  $\sim$  32 Lkw/h

nachts Mt = 0,011 60 Kfz/h nachts  $\sim$  2 Lkw/Std.

tags nach Bild 4 64,5 dB bei 25 m Abstand

nachts nach Bild 4 55 dB bei 25 m Abstand

Abzug Asphaltbeton - 0,5 dB nach Tabelle 3

zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/Std.

nach Bild 5 Abzug tags - 4,2 dB, nachts - 5,2 dB

Die Abstandskorrektur beträgt nach Bild 17 für  $s = 12 \text{ m} + 4,0 \text{ dB}$

tags =  $64,5 - 0,5 - 4,2 + 4,0 = 63,8 \text{ dB} = \sim$  64 dB tags

nachts =  $55 - 0,5 - 5,2 + 4,0 = 53,3 \text{ dB} = \sim$  53 dB nachts

Zulässig nach D 18005 von 1971 im MI-Gebiet: tags 60 dB, nachts 45 dB

### Passiver Schallschutz notwendig

Wohn- und Schlafräume sind den straßenabgewandten Seiten zuzuordnen.

Für den Baukörper sind an der straßenzugewandten Gebäudeseite bauliche

Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern vorzusehen entsprechend der

DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -.