

# Begründung

zur

## 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56

### 1. Verfahrensablauf

Das Bauleitplanverfahren wurde auf Grundlage des BauGB unter Anwendung der Überleitungsvorschriften in § 244 BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt.

Weitere Grundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 09.12.1994 die Aufstellung der 12. Änderung des B-Planes Nr. 56 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 22.04.1996 bis 06.05.1996 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 4 und 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.10.1997 bis 15.12.1997.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 03.11.1998 den Entwurf des B-Planes und den Entwurf der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.01. bis 05.02.1999 statt. Dieser Beschluss wurde zuvor ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

Auf Empfehlung des Bauausschusses vom 09.05.2006 hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe am 06.07.2006 den Satzungsbeschluss zum vorliegenden Bauleitplanverfahren gefasst.

### 2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan Itzehoe und Umgebung stellt den zu überplanenden Bereich als Gewerbliche Baufläche (G) dar. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da mit dieser Bebauungsplanänderung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden soll, mussten die städtebaulichen Grundaussagen im Flächennutzungsplan ebenfalls korrigiert werden. Dies erfolgte im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Itzehoe (FNP 2015). Hierin wird der betroffene Bereich als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan 2015 wurde am 20.03.2006 unter Az.: IV 642-512.111-61.46 (Neu) vom Innenministerium Schleswig-Holstein genehmigt. Dem Entwicklungsgebot wird somit Folge geleistet.

### 3. Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des ehemaligen Sanierungsgebietes Neustadt. Aufgrund der Nähe zum ehemaligen Zementwerk Alsen und der auf dem Plangebiet vormals ausgeübten Nutzung als Autohaus wurde in dem zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung, für den Planbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Sowohl das Zementwerk als auch das Autohaus haben ihre Nutzung aufgegeben, so dass für die brachgefallene Fläche eine städtebauliche Neuordnung erforderlich wurde. Diese sollte sich den Leitlinien der Sanierung der Itzehoer Neustadt anpassen und auf den aktuellen Bedarf an Mischbauflächen eingehen.

### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird im Westen von der Adenauerallee, im Norden von der Schumacherallee, im Osten von der Reichenstraße und im Süden von der Stör begrenzt. Bevor der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bauleitplanverfahren gefasst wurde, fand auf dem betroffenen Gewerbegrundstück eine Nutzung als Autohaus mit Reparaturwerkstatt statt. Nachdem diese Nutzung durch Konkurs aufgegeben wurde, lag das Grundstück eine Zeitlang brach. Das Plangebiet ist zu fast 100 % versiegelt.

### 5. Planinhalt

Das gesamte Plangebiet wird in Fortsetzung zum südlichen Teil des ehem. Sanierungsgebietes Neustadt als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Um die Ansiedlung von eher innenstadt-untypischen Nutzungen an dieser Stelle im Stadtgebiet zu unterbinden, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Aufgrund der Unverträglichkeit mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung werden Vergnügungstätten ebenso ausgeschlossen.

Da das Plangebiet in verdichteter Innenstadtlage gelegen ist, wird für das Maß der baulichen Nutzung auf die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen galt es, sowohl die besondere Situation als Ortseingangslage als auch die gebotene Integration in die umgebende städtebauliche Struktur der Neustadt zu berücksichtigen. Es sollten untypische Geländemodellierungen und Höhenentwicklungen vermieden, gleichzeitig jedoch eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht werden. Die hierzu festgesetzten verbindlichen Erdgeschoßfußboden- und Gebäudehöhen wurden zuvor über Modelle sowie durch Auspflockungen vor Ort abgestimmt.

Das Plangebiet ist durch die Reichenstraße vollständig erschlossen. Ein vermehrter Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst. Eine öffentliche Parkplatzanlage befindet sich bereits an der Südseite des Plangeltungsbereiches beim Wendepunkt der Reichenstraße.

Die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen sind aus dem Bestand der näheren Umgebung entwickelt und sollen zu einem harmonischen Gesamteindruck der gesamten Neustadt führen.

## **6. Natur und Landschaft, Umweltbericht**

Im zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan (1. Änd. B-Plan Nr. 56) ist der Planbereich als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Der Versiegelungsgrad betrug aufgrund der Altnutzungen bereits fast 100 %; lediglich in Randbereichen waren kleinere unversiegelte Grundstücksanteile anzutreffen. Durch die Neuplanung wurden Flächenanteile entsiegelt, so dass es zu Verbesserungen für Boden, Natur und Umwelt kommen konnte. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Eine vertiefende Darstellung der Belange von Natur und Landschaft gem. § 6 LNatSchG ist entbehrlich.

Das Bauleitplanverfahren wird unter Anwendung der Überleitungsvorschriften in den §§ 233 und 244 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt. Von daher kann auf die nach neuem Recht vorgeschriebene integrierte Umweltprüfung einschließlich eines gesonderten Umweltberichtes verzichtet werden.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sowie hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen ergab sich nach „altem Recht“ keine Notwendigkeit, eine Umweltverträglichkeitsprüfung i. S. des § 2 a BauGB bzw. des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen.

## **7. Immissionsschutz/Umweltbelastungen**

Das Plangebiet wird im Westen von der Adenauerallee begrenzt. Bei der Adenauerallee handelt es sich um eine der Haupteinfallsstraßen Itzehoes, so dass mit Lärmbelastungen gerechnet werden muss. Da jedoch ein gänzlicher Ausschluss von Wohnen bzw. Aufenthaltsräumen entlang der Adenauerallee eine erhebliche Einschränkung für den Grundstückseigentümer bedeuten würde bzw. eine mischgebietstypische Bebauung faktisch nicht möglich gewesen wäre, wurde auf eine derartige Festsetzung verzichtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können ebenso durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt und über die konkrete Bauausführung umgesetzt werden.

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und bei der Vorhabengenehmigung diesbezüglich eingeschalteten Immissionsschutzfachbehörden (u. a. Staatliches Umweltamt, Landesamt für Gesundheit und Arbeitsschutz) haben keine Bedenken erhoben.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein voll erschlossenes Grundstück mit hinreichendem Anschluss an das städtische Leitungsnetz. Weitere Anlagen für die Ver- und Entsorgung sind nicht notwendig. Die Abfallentsorgung erfolgt gem. der Satzung des Kreises Steinburg.

**9. Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist gänzlich als Mischgebiet (MI) festgesetzt und umfasst 5.724 m<sup>2</sup>.

Durch die Bauleitplanung entstehen der Stadt Itzehoe bis auf die verfahrensbeding-  
ten Aufwendungen keine Kosten.

**Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Itzehoe, 13.07.06



**Rüdiger Blaschke  
Bürgermeister**

