

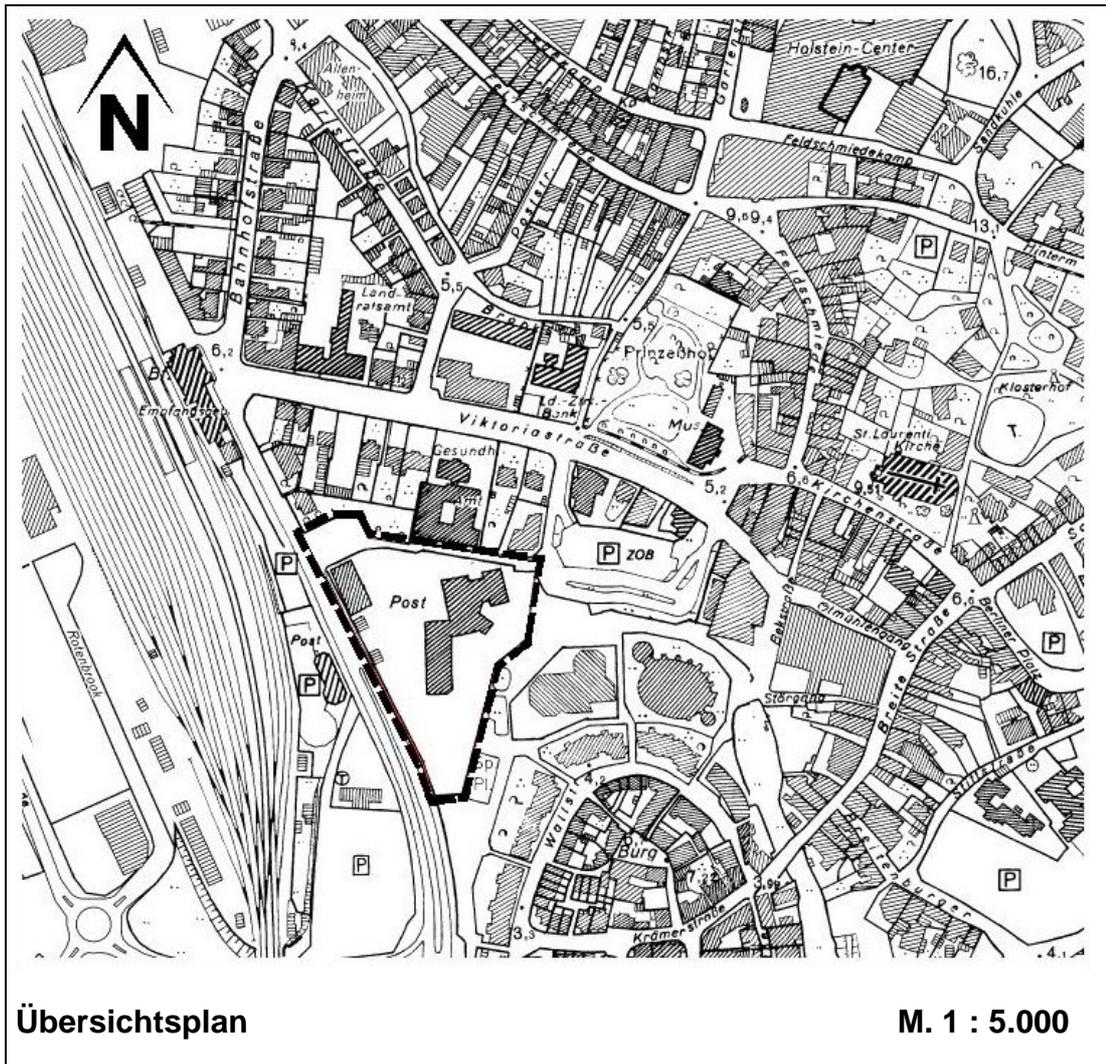
Begründung

zur

13. Änderung des B-Planes Nr. 56

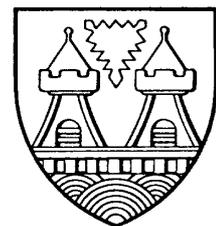
- einfacher Bebauungsplan -

für das Gebiet zwischen Adenauerallee und ZOB (ehem. Postgelände)



STADT ITZEHOE

Stadtplanungsabteilung



1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.90 und die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994, alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschuß (Bauausschuß der St. Itzehoe)	14.04.1998
Frühz. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (in Form eines 2wöchigen öffentlichen Aushanges)	30.11. bis 14.12.1998
TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	20.11. bis 20.12.1998
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	15.03. bis 16.04.1999
Satzungsbeschuß gem. § 10 Abs. 1 BauGB (RV)	

Bei der Überplanung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

1.2 Inhalte des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Itzehoe

Der z. Z. noch wirksame gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland aus dem Jahre 1982 stellt den Bereich der 13. Änderung des B-Planes Nr. 56 als „Fläche für den Gemeinbedarf - Post“ dar. Durch die B-Plan-änderung soll anstelle der bisherigen „Fläche für Gemeinbedarf“ ein Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist auch eine Aktualisierung der grundsätzlichen Aussagen zur Art der Bodennutzung in diesem Bereich erforderlich, was durch die 45. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes Itzehoe und Umland im Parallelverfahren geschehen soll. Hierin ist die besagte Fläche als „gemischte Baufläche“ (M) auszuweisen.

Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen FNP's für die Stadt Itzehoe ist der Bereich bei der Post ebenfalls als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt.

Der Entwurf des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes der Stadt Itzehoe stellt das Plangebiet als Vorranggebiet für bauliche Nutzung dar. Pflege- bzw. Entwicklungskonzepte, Rekultivierungsmaßnahmen, Grünordnungs- oder Objektplanungen werden für das Gebiet nicht vorgeschlagen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet umfaßt komplett das ehemalige Postgrundstück Theodor-Heuss-Platz 3. Es liegt im Nordteil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 56 aus dem Jahre 1985 und ist darin als „Fläche für den Gemeinbedarf - Post“ ausgewiesen. Im Norden wird das Plangebiet durch die Bebauung an der Viktoriastraße, im Westen durch die Adenauerallee, im Süden durch die Grünanlage im Bereich der ehemaligen Störschleife und im Osten durch den ZOB bzw. das AOK-Gebäude begrenzt.

Auf dem Grundstück befinden sich neben dem zweigeschossigen ehemaligen Hauptpostgebäude verschiedene dazugehörige Nebengebäude und gepflaster-

te Hofflächen. Das Grundstück wurde bislang ausschließlich von der Post genutzt. An der östlichen Grundstücksgrenze sind innerhalb einer Grünzone, die im Bereich der ehem. Störschleife verläuft, verschiedene erhaltenswerte Bäume vorhanden. Im Norden des Geltungsbereiches verläuft ein öffentlicher Verbindungsweg, durch den der ZOB mit der Adenauerallee in Einbahnrichtungsverkehr verbunden ist.

Die Fläche befindet sich bis auf die öffentliche Verkehrsfläche gegenwärtig ausschließlich im Eigentum der Post.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Anlaß der Planung ist die mittlerweile vollzogene Privatisierung der Deutschen Bundespost und die daraus resultierenden Umstrukturierungen und Standortverlagerungen. Auf dem Gelände der Hauptpost werden zunehmend Betriebsflächen frei und stehen somit zur Disposition. Eine anderweitige Nutzung der Gebäude und Anlagen ist nach den bisherigen Festsetzungen unzulässig. Um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dieser zentralen und bedeutsamen Wandlungsfläche sicherzustellen, ist eine B-Planänderung erforderlich. Hierdurch soll der Rahmen für eine innenstadtverträgliche Mischnutzung definiert und möglichen Fehlentwicklungen entgegengesteuert werden.

3. Planinhalte

Der Regelungsbedarf besteht in erster Linie in einer Neudefinition der künftig zulässigen Art der Nutzung. Analog zu den angrenzenden Flächen und zum Grundkonzept des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 56 wird nunmehr das von der Änderung betroffene Teilstück als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Hierdurch soll die in der Umgebung bereits vorhandene innerstädtische heterogene Art der Nutzung auf die ehemalige Postfläche ausgedehnt werden. Einzelne städtebaulich unverträgliche Nutzungen dieser Gebietskategorie werden durch Anwendung der Gliederungsinstrumente gem. § 1 Abs. 5 und 6 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Hierzu gehören vor allem größere Einzelhandelseinrichtungen und Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 700 qm Verkaufsfläche sind aufgrund ihrer Größe nicht mehr als typische Nahversorger einzustufen. Da das Postgelände jedoch etwas außerhalb bzw. am Rande der Fußgängerzone liegt, soll hier nicht die ohnehin üppige Hauptgeschäftszone durch größere Einzelhandelsflächen ausgeweitet und mithin „zerfasert“ werden.

Vergnügungsstätten sind städtebaulich unerwünscht wegen

- der zumeist mangelhaften äußeren Gestaltung (unverträglich mit der attraktiven Lage und Gebäudestruktur)
- des eher negativen Images (ebenfalls unverträglich in unmittelbarer Nähe zur hochwertigen Theaternutzung)
- der unmittelbaren Nähe zum ZOB und somit zum Hauptsammelplatz der von auswärts kommenden Schüler und Schülerinnen (Jugendschutz).

Aufgrund der Lage zwischen der stark befahrenen Adenauer Allee und dem verkehrsintensiven ZOB sowie bedingt durch den Gebäudetypus, ist eine Eignung für eine Wohnnutzung kaum gegeben. Hinsichtlich der Immissionsschutz-

belange ergab eine überschlägige Lärmberechnung, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete eingehalten werden (siehe Anlage).

In der B-Planänderung sollen lediglich die Dinge neu geregelt werden, die nach abgeschlossener Bebauung des Grundstückes auch künftig für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Der Regelungsgehalt wird sich somit zugunsten der Flexibilität auf das Wesentliche beschränken. Vom Instrument des „einfachen Bebauungsplanes“ soll hier bewußt Gebrauch gemacht werden. Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise kann verzichtet werden, da die künftige Zulässigkeit diesbezüglich durch die „Eigenart der näheren Umgebung“ (§ 34 BauGB) hinreichend definiert ist.

Die Erschließung verändert sich durch die Überplanung nicht und wird lediglich dem Bestand angepaßt. Die vorhandene größere Ein- und Ausfahrt an der Adenauerallee wird übernommen. Um den reibungslosen Verkehrsfluß in der stark frequentierten Adenauer Allee nicht zu beeinträchtigen, werden weitere Zufahrten ausgeschlossen. Ein im Ursprungsbebauungsplan enthaltener Lärmschutzwall parallel zur Adenauer Allee wird übernommen. Der Grünbestand, der sich mittlerweile hierauf entwickelt hat, wird zum Erhalt festgesetzt.

Öffentliche Parkplätze wurden im Rahmen der Ursprungsplanung nachgewiesen. Zusätzlicher Bedarf entsteht nicht. Private Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen und errichtet werden, sofern dies nicht bereits geschehen ist.

Auf der Ostseite des ehem. Postgebäudes liegt eine weiträumige Grünfläche, die durch zusammenhängende Rasenflächen und Baumgruppen gekennzeichnet ist. Sie bildet im Zusammenhang mit den angrenzenden öffentlichen Grünflächen eine wichtige städtebauliche Grünachse, die neben einer Gliederungs- und Erholungsfunktion auch eine besondere stadthistorische Bedeutung hat. Hier verlief die 1972 zugeschüttete Störtschleife. Sowohl im städtebaulichen Sanktionierungskonzept als auch in der Rahmenplanung wurde in ihrem Verlauf zum Erhalt der Stadtstruktur ein zusammenhängender Grünzug verankert. Um diese Konzeption auch weiterhin langfristig abzusichern, wird die Freifläche östlich vom Postgebäude als „private Grünfläche“ festgesetzt.

4. Natur und Landschaft

Durch die Änderung des B-Planes Nr. 56 ist kein vermehrter Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit entbehrlich. Eine als schutzwürdiger Lebensraum ausgewiesene Fläche ist im Planbereich ebenfalls nicht vorhanden. Verschiedene erhaltenswerte Bäume haben hingegen städtebauliche Bedeutung und werden durch ein Erhaltungsgebot entsprechend berücksichtigt. Ebenso die offene Grünfläche vor dem Postgebäude und verschiedene Bepflanzungen an den Grundstücksgrenzen.

Aufgrund der Größenordnung des Plangebietes, der vorhandenen Struktur und der Planungsziele ist eine vertiefende Darstellung der Ziele des Naturschutzes in einem eigenständigen Fachgutachten (Grünordnungsplan) nicht erforderlich.

5. Flächen

Das Plangebiet umfaßt folgende Flächenanteile:

	Grundnutzung	Fläche in qm	%
1.	Kerngebiet (MK)	11.482 qm	73,2 %
2.	Private Grünfläche	ca. 1.930 qm	12,3 %
3.	Fläche für Vorkehrungen z. Lärm- schutz - Lärmschutzwall -	ca. 350 qm	2,0 %
4.	Verkehrsfläche	1.851 qm	12,0 %
5.	Fläche für die Versorgung – Trafo	ca. 70 qm	0,5 %
	Gesamt	15.683 qm	100 %

Durch die Überplanung werden etwa 5.000 qm Bruttogeschoßfläche einer innerstädtischen Mischnutzung zugänglich gemacht.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Sowohl die Verkehrsanlagen als auch die Versorgungsleitungen wurden bereits vollständig hergestellt. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Im Planbereich sind bisher keine archäologischen Denkmale bekannt. Dennoch ist die Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen, wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden sollten.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze bereits sichergestellt. Das im südlichen Zipfel des Ursprungsbebauungsplanes enthaltene Leitungsrecht zugunsten der Stadt Itzehoe wurde in aktualisierte Weise übernommen. Die hier verlegten öffentlichen Entsorgungsleitungen wurden bereits grundbuchlich gesichert. Die Aufnahme in den B-Plan als Trassen „Leitungsrecht“ dient im wesentlichen als Hinweis. Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt entsprechend der Kreissatzung.

Anlage: Lärmberechnung zur B-Planänderung, 07.12.1998

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, 25.05.1999

Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister

Harald Brommer

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 in Itzehoe

Berechnung des Beurteilungspegels für nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - vom Mai 1987 - zur überschläglichen Einschätzung

Grundlage der Untersuchung: Verkehrszählung vom 21.09. bis 27.09.98,
stärkste Belastung am Freitag, 25.09.98

19.977 KFZ/24 Std., LKW-Anteil tags 10 %, nachts 3 %

$19.977 \times 0,06 = 1.199$ KFZ/h tags, $19.977 \times 0,011 = 220$ KFZ/h nachts

Lärmbelästigung: $Lm_{t}^{25} = 37,3 + 10 \lg M (1 + 0,0082 p)$ dB = 70,8 dB tags
 $Lm_{n}^{25} =$ 61,8 dB nachts

Korrekturen:

1. Asphaltbeton: -0,5 dB

2. Geschwindigkeit: tags - 4,2 dB, nachts - 5,3 dB

3. Unterschiedlicher Abstand: a) 40 m b) 57 m c) 80 m
a) = 2,5 dB b) = 4,6 dB c) = 6,7 dB

Beurteilungspegel Verkehrslärm: bei a) tags = 63,5 dB, nachts = 53,4 dB
bei b) tags = 61,4 dB, nachts = 51,3 dB
bei c) tags = 59,3 dB, nachts = 49,2 dB

Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 vom November 1989

Zuschlag für Tageszeit 3 dB für a) 66,5 dB
für b) 64,4 dB
für c) 62,3 dB.

Emissionspegel Eisenbahn lt. Gutachten TÜV für den B.PI. Nr. 80:

Elmshorn - Westerland tags 64,5 dB, nachts 63,4 dB, Abstand ca. 110 m zur Post
Westerland - Elmshorn tags 65,2 dB, nachts 58,6 dB, Abstand ca. 120 m zur Post

Abstandskorrektur: bei 110 m = 9 dB, somit tags 56 dB, nachts 54 dB
bei 120 m = 10 dB, somit tags 55 dB, nachts 53 dB

Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (MK)

tags 65 dB und nachts 55 dB

Anmerkung: Die berechneten Beurteilungspegel treten bei ungehinderter Schallausbreitung ein. Durch den bewachsenen Schutzwall und die Bebauung an der Adenauerallee kommt es zu Pegelminderungen. Somit ist davon auszugehen, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete eingehalten werden.

Itzehoe, 07.12.1998