

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Itzehoe für das Gebiet der Lindenstraße - Poelstraße - Adolf-Rohde-Straße - Klaus-Groth-Straße sowie eines Teilgebietes östlich der Klaus-Groth-Straße

1. Entwicklung des Planes

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.06.1978 grundsätzlich beschlossen, für das Gebiet zwischen der Lindenstraße, der Poelstraße, der Adolf-Rohde-Straße, der Klaus-Groth-Straße und einem Teilbereich östlich der Klaus-Groth-Straße einen Bebauungsplan (Nr. 63) aufzustellen.

Dieser Bebauungsplan wird aus eine Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes Itzehoe und Umland entwickelt. In diesem Plan wird die Verbindungsstraße zwischen dem Lornsenplatz und der Brückenstraße dargestellt. Die restlichen Flächen sollen als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt werden.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Nach dem von der Ratsversammlung der Stadt Itzehoe beschlossenen Verkehrskonzept ist eine Verbindung zwischen dem Lornsenplatz und der Brückenstraße/Lindenstraße dringend erforderlich zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse. So sollen durch den Bau dieser Verbindungsstraße vorhandene Wohnstraßen vom Durchgangsverkehr entlastet werden (Adolf-Rohde-Straße, Steinbrückstraße, Timm-Kröger-Straße). Ferner soll eine zügige Bundesstraßenführung in Nordsüd-Richtung erreicht werden. Bisher ist die Bundesstraßenführung aufgesplittet in Einbahnverkehr. Für die Restbereiche im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 63 wird eine städtebauliche Neuordnung notwendig.

3. Lage des Baugebietes

Der Bebauungsplan Nr. 63 wird begrenzt durch die Straßen Adolf-Rohde-Straße, Klaus-Groth-Straße, Lindenstraße und Poelstraße sowie einem Teilbereich östlich der Klaus-Groth-Straße, nämlich dem Flurstück 1/14.

4. Angaben zum Bestand

Entlang der o. g. Straßen stehen überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser. An der Straßenkreuzung Klaus-Groth-Straße/Lindenstraße befindet sich eine Tankstelle. Im Nordbereich des Bebauungsplanes steht eine große Werkhalle, die abgebrochen wird. Westlich neben dieser Halle befindet sich ein holzverarbeitender Betrieb. Der offene Bach, die Itze, soll zwischen der Adolf-Rohde-Straße und dem Böschungsfuß der neuen Verbindungsstraße erhalten bleiben. Erst ab dem Böschungsfuß soll er in den westlichen Grüngürtel der neuen Straße verlegt und verrohrt werden. Das Gelände fällt von der Adolf-Rohde-Straße bis zur Lindenstraße um rd. 7,0 m. Das bedeutet ein Gefälle von ca. 2,8 %. Im Bereich des holzverarbeitenden Betriebes stehen Laubbäume, die erhalten werden sollen. Das Plangebiet hat eine Flächenausdehnung von rd. 4,83 ha.

...

5. Planinhalt

Im Bauleitplan wird die Verbindungsstraße zwischen der Adolf-Rohde-Straße und der Brückenstraße festgesetzt. Das Regelprofil der geplanten Straße ergibt sich aus der Belastungsprognose zum Gutachten zum Generalverkehrsplan der Stadt Itzehoe und den Detailuntersuchungen eines Ingenieurbüros für Straßenplanung. Es ist bereits mit den zuständigen Straßenbaubehörden abgestimmt. Bedingt durch diese Maßnahmen müssen einige Baulichkeiten abgebrochen werden:

- a) die vorgenannte Werkhalle, das dazugehörige Verwaltungsgebäude Adolf-Rohde-Str. 7,
- b) die Wohnhäuser und Nebengebäude Lindenstr. 28 und 30,
- c) das Bürogebäude Klaus-Groth-Str. 9.

Bis auf das Wohnhaus Lindenstr. 30 ist die Stadt Itzehoe Eigentümerin der abzubrechenden Gebäude. Bezüglich des Wohngebäudes Lindenstr. 30 steht die Stadt Itzehoe in Kaufverhandlung.

Der vorhandene Bach soll teilweise verrohrt und in den westlichen Grünstreifen der Verbindungsstraße verlegt werden.

Für die Wohngebäude der Baublöcke 1 - 4 sind Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 Grad bis 48 Grad festgesetzt, für die Baublöcke 6 und 7 ebenfalls Walm- oder Satteldächer, aber mit einer Dachneigung von 28 Grad bis 38 Grad.

Die Außenhaut der Wohnhäuser ist in rotem Verblendmauerwerk auszuführen, die Außenwände der Garagen haben sich den Wohngebäuden in Material und Farbe anzupassen. Garagen bzw. Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen, für sie ist eine besondere Festsetzung nicht erforderlich. Zwischen der Durchbruchstraße und der Klaus-Groth-Str. auf dem Baublock 5 soll eine Parkpalette mit ca. 190 Gemeinschaftsstellplätzen in zwei Ebenen gebaut werden. Überwiegend genutzt werden soll diese Parkpalette von den Bewohnern des Baublocks Nr. 6. Freie Plätze sind für den Stellplatznachweis für Bauvorhaben im näheren Einzugsbereich gedacht. Durch das natürliche Gefälle der Klaus-Groth-Str. sind für die Parkpalette keine Rampen erforderlich.

Die untere Ebene bekommt ihre Einfahrt von der Süd-West-Seite aus, während das Parkdeck über den öffentlichen Parkplatz im Nordosten zu erreichen ist. An der Nordseite dieses Parkplatzes wird ein Schutzwall gegen Lärm in mind. 2,0 m Höhe errichtet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 werden nach den Festsetzungen des B-Planes ca. 44 öffentliche Parkplätze notwendig.

Der zusätzlich im Nordbereich des Verfahrensgebietes festgesetzte öffentliche Parkplatz und die Stellplätze sind für den im Entwurf befindlichen Bebauungsplan Nr. 77 "Planschbeckengelände" (Aufstellungsbeschluss vom 07.06.1982) vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von der Adolf-Rohde-Str. aus.

Für den Baublock 7 wird eine Wohnnutzung gem. BauNVO § 1 Abs. 5 und 8 ausgeschlossen. Wegen der hohen Immissionen im Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsstraßen lassen sich hier keine ausreichend guten Wohnverhältnisse schaffen.

6. Erschließung

Der Baublock 2 und die Grundstücke Lindenstr. 32 (Flurstück 69/32), Lindenstr. 34 (Flurstück 69/27, 69/31, 1299/68) sind bisher über einen Weg von der Lindenstraße her erschlossen gewesen. Durch den Bau der Verbindungsstraße entfällt dieser Weg im südlichen Bereich. Der nördliche Teil des öffentlichen Weges bleibt bestehen. Er wird an die Verbindungsstraße angeschlossen. Somit sind die vorgenannten Grundstücke wie bisher zu erreichen.

Das Tankstellengrundstück soll über die neue Verbindungsstraße und von der Klaus-Groth-Straße eine eingeschränkte Zu- und Abfahrt erhalten.

Der Verkehr an den Kreuzungen Lindenstr./Verbindungsstr. sowie Adolf-Rohde-Str./Verbindungsstr. wird über Ampelanlagen geregelt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

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

a) 69/32	ca. 20 qm	Eigentümer:	Haagen, Ute
b) 69/30	ca. 240 qm	- " -	: Schwantes, Johannes
c) 11/7	ca. 20 qm	- " -	: B.V. Aral AG, Bochum
d) 9/2	ca. 10 qm	- " -	: B.V. Aral AG, Bochum
e) 70/2	ca. 270 qm	- " -	: Ebert, Margarethe geb. Wiebensohn

Für die Flächen steht der Stadt Itzehoe ein Vorkaufsrecht gemäß § 34 Bundesbaugesetz zu. Falls ein Erwerb dieser Flächen im Wege freiwilliger Vereinbarungen nicht möglich ist, wird gemäß den §§ 85 ff BBauG die Enteignung vorgesehen. Die für die restlichen Verkehrsflächen benötigten Flächen sind im Besitz der Stadt Itzehoe.

8. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Am 25. März 1981 fand die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 2 a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.03.1981 in der Realschule I statt. Die gemachten Anregungen und Bedenken, z.B. Umwandlung von Teilflächen MI in WA-Gebiet, Umweltschutz usw. wurden auf der gut besuchten Versammlung (ca. 60 Bürger) weitgehend berücksichtigt.

9. Immissionsschutzmaßnahmen

Es werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In welchem Umfang diese Maßnahmen erforderlich sind, ergibt sich aus einem Gutachten des TÜV Norddeutschland e.V. Dieses Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

...

Im Bebauungsplan wird eine Schallabschirmung mit einer Höhe von insgesamt 4 m festgesetzt. ~~wovon 3 m mit festem Material und die um ein Meter darüber hinausgehende Höhe mit einer Eingrünung festgesetzt wird.~~

10. Kosten

Für die Durchführung des Bebauungsplanes werden nach überschlägigen Ermittlungen folgende Kosten entstehen:

1. Grunderwerbskosten und Abbruch der Gebäude 6.400.000,-- DM

An diesen Kosten wird sich der Bund mit einer Summe von ca. 5.100.000,-- DM beteiligen.

2. Für Freilegung, Ausbau der Fahrbahnen, Bürgersteige, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung und Straßenbegleitgrün 1.800.000,-- DM

Hiervon hat die Stadt Itzehoe einen Anteil in Höhe von ca. 130.000,-- DM zu entrichten (Gehwege usw.)

3. Schallschutzmaßnahmen
Kosten für Schallschutzmaßnahmen ca. 400.000,-- DM

4. Kosten für die Umlegung der "Itze" in die neue Straßentrasse.
Die Kosten für die teilweise Umlegung der Itze sind nunmehr überschlägig mit 120.000,-- DM ermittelt worden.

5. Kosten, die Erschließungsaufwand sind.
Die Kosten für die öffentlichen Parkplätze werden ca. 750.000,-- DM betragen. Hiervon hat die Stadt einen Anteil von 10 %, somit 75.000,-- DM zu tragen.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz

Itzehoe, 05. Januar 1983

Der Magistrat

Hörnlein
Bürgermeister



Stadtbauamt

Städt. Oberbaurat