

Begründung zum B-Plan Nr. 75 für das Gewerbegebiet in Itzehoe-Edendorf westlich der A 23

1. Verfahrensablauf

Grundlage dieses B-Planes ist das Bundesbaugesetz (BBauG) bzw. das Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung.

Den Beschluß zur Aufstellung des B-Planes Nr. 75 hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe in ihrer Sitzung am 12.11.81 gefaßt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2 a des seinerzeit geltenden Bundesbaugesetzes hat in Form einer Bürgerversammlung am 19.06.86 stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland ist neben einer größeren Gewerbefläche in Dägeling ein zweiter Standort für gewerbliche Bauflächen in Itzehoe-Edendorf westlich der A 23 dargestellt.

Mit dem Planfeststellungsverfahren zur geplanten Autobahn hat sich der Anschlußpunkt in Itzehoe-Edendorf nach Form und Lage wesentlich verändert. Neben der ungünstigen topografischen Situation der ausgewiesenen Baufläche (Hanglage) war diese Änderung der hauptsächliche Grund für eine Verschiebung der gewerblichen Bauflächen bis an die nördliche Stadtgrenze.

Unter Berücksichtigung des § 8 Abs. 2 BauGB ist für diesen Bereich die 7. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes Itzehoe und Umland durchgeführt worden.

3. Anlaß der Planung

Das entstehende Gewerbegebiet soll in erster Linie der Erhaltung und Umsiedlung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung größerer Betriebe dienen. Dabei bilden diese gewerblichen Bauflächen den 2. Schwerpunkt zu dem Gewerbegebiet in Dägeling.

Bei dem vorliegenden Bauleitplan handelt es sich um einen ersten Bauabschnitt, der je nach erforderlichem Flächenbedarf der ansiedlungsbereiten Betriebe durch einen zweiten und - falls erforderlich - dritten Bauabschnitt nach Süden erweitert werden kann.

4. Angaben zum Bestand

Der B-Plan Nr. 75 wird im Norden durch die Stadtgrenze, im Osten durch die Autobahn, im Süden durch die Erschließungsstraße zur Autobahn und im Westen durch die Grenze zu den Gemeinden Oldendorf und Ottenbüttel begrenzt.

Alle Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden um ca. 4,0 m (von 18,0 m über NN auf 14,0 m über NN).

Im gesamten Gebiet besteht ein hoher Grundwasserstand von 0,20 m bis 0,50 m unter Flur.

Vor der nördlichen Gebietsgrenze wurde bis 1880 der kleine Bach zu einem Teich aufgestaut.

An 2 Stellen wird das Gebiet durch einen Knick durchschnitten.

Der südliche Teil wird von einer 110 kV-Freileitung überquert.

Der Autobahnanschlußpunkt Edendorf einschl. Brückenbauwerk wird zur Zeit hergestellt.

5. Planinhalt

Für die gesamte zukünftige gewerbliche Baufläche entsprechend der 7. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes Itzehoe und Umland wurde eine Planungskonzeption entwickelt, die als Grundlage für einen - ebenfalls das gesamte Gebiet umfassenden - Grünordnungsplan dient.

Bei der Ausarbeitung des B-Planes Nr. 75 wurden unter Abwägung der unterschiedlichen Interessen die vorgebrachten öffentlichen Belange soweit wie möglich beachtet und berücksichtigt. Hierzu gehören auch die Bedenken der Nachbargemeinden, soweit sie den Planinhalt betreffen.

Ergebnis dieses Abwägungsprozesses ist der nunmehr vorliegende Planinhalt:

- a) Das Plangebiet wird durch eine Schutzgrünzone von 15 m bis 25 m Breite eingefaßt, um eine angemessene Einbindung des Gewerbegebietes in die offene Landschaft zu erreichen.
- b) Die Art der Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Es wird kein Industriegebiet ausgewiesen, um damit verbundene erhebliche Immissionen auszuschließen.
- c) Um die Absenkung des Grundwasserspiegels möglichst gering zu halten, ist das anfallende Oberflächenwasser über Gräben und Sickermulden zurückzuführen. Es sollen keine Grundwasserdrainagen oder ähnliches vorgenommen werden. Wo das nahe Grundwasser stört, sollen Aufschüttungen bis 0,50 m erfolgen.
- d) Die Höhe der Gebäude wird wegen der optischen Einbindung in die Landschaft begrenzt.
- e) Das notwendige Regenrückhaltebecken und das offene Grabensystem liegen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Schutzgrünzone.
- f) Einschränkungen, die sich aus der nahen Lage der Autobahn ergeben, sind nachrichtlich in den Text zum B-Plan übernommen worden. Die Zufahrt zum geplanten Baugebiet erfolgt über die im Bau befindliche Autobahnabfahrt bzw. über die neue Brücke von der Schenefelder Chaussee aus.

- g) Die vorgesehene Erschließungsstraße erhält am nördlichen Ende einen Wendeplatz mit einer 5 m breiten weiterführenden Rad- und Gehweganbindung an den vorhandenen Feldweg. Diese Anbindung an das Verkehrsnetz wird so ausgebaut, daß sie auch als Notzufahrt genutzt werden kann. Parallel zur Fahrbahn sind öffentliche Parkplätze vorgesehen.
- h) Zur inneren Gliederung des Gewerbegebietes ist eine Bepflanzung der Straße geplant.
- i) Bei den Bauflächen unter der 110 kV-Freileitung sind die besonderen Abstandsvorschriften zu beachten.
- j) Im Bereich des Verkehrsknotens westl. der Brückenrampe sind ca. 30 Parkplätze für den II. Abschnitt des Gewerbegebietes vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Itzehoe. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das städtische Kanalisationsnetz. Dazu ist eine Unterdückerung der A 23 im Bereich der Autobahnabtschleifung notwendig. Für Regenwasser ohne direkte Versickerung ist an der Westseite des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Die Abfallbeseitigung ist in der Satzung der Stadt Itzehoe geregelt.

Strom- und Gasversorgung erfolgt ebenfalls über die Stadtwerke Itzehoe.

7. Flächen- und Kostenangaben

Die Flächenanteile im B-Plan Nr. 75 gliedern sich wie folgt:

Nettobauland:	51.170 qm	=	55,7 %
Verkehrsfläche:	9.800 qm		
Straßenbegleitgrün:	2.800 qm		
Parkfläche	1.200 qm		
insgesamt		=	15,0 %
Schutzgrün:	20.520 qm		
Regenrückhaltebecken:	5.740 qm		
Regengraben:	500 qm		
insgesamt		=	29,1 %
Trafo:	160 qm	=	0,2 %
insgesamt:	91.890 qm		
	=====		

Die Kostenschätzung für den Landschafts-, Erd- und Gewässerbau sowie die Bepflanzung beläuft sich derzeit auf ca. 1,25 Mio. DM.

...

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die gesamte Fläche im Eigentum der Stadt Itzehoe befindet.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB
Itzehoe, 06.03.89
Stadt Itzehoe
Der Magistrat


Hörnlein
Bürgermeister

