

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 75 A für das Gewerbegebiet Itzehoe-Edendorf westlich der A 23

1. Verfahrensablauf:

Grundlage dieses B-Planes ist das Bundesbaugesetz (BBauG) bzw. das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86 in der derzeit geltenden Fassung.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger hat am 19.06.86 in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 21.02. bis 21.04.89 durchgeführt. Öffentlich ausgelegt haben der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Begründung im Zeitraum vom 08.01. bis 07.02.90.

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens wurde beschlossen, zunächst lediglich einen nördlichen Teilbereich durch einen verbindlichen Bebauungsplan zu überplanen. Grund hierfür war, daß zum damaligen Zeitpunkt noch keine Aussagen über ansiedlungsbereite Betriebe und über deren Flächenbedarf gemacht werden konnten. Dieser B-Plan, dessen Geltungsbereich begrenzt wurde 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, erhielt die Bezeichnung 75 A. Im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens wurde die Bebauungsplanbezeichnung "75 A" geändert in "75", da die Notwendigkeit der Aufstellung eines weiteren B-Planes für den südlichen Bereich nicht erkennbar war.

Diese Notwendigkeit ergab sich erst im Rahmen der Vorbereitungen zur Realisierung des "JESSI-Projektes" in diesem Bereich. Dies hatte zur Folge, daß der sich südlich an den B-Plan Nr. 75 anschließende Bauleitplan nunmehr die Bezeichnung "75 A" erhielt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes:

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

Mit dem Planfeststellungsverfahren zur Autobahn Itzehoe - Heide (A 23) hat sich der Anschlußpunkt in Itzehoe-Edendorf nach Form und Lage gegenüber der bisherigen Flächennutzungsplandarstellung wesentlich verändert. Neben der in Teilen ungünstigen topographischen Situation und den zu schützenden Bodendenkmälern ist diese straßenbautech-

nische Änderung ein hauptsächlichlicher Grund für die Verschiebung von gewerblichen Bauflächen bis an die nördliche Stadtgrenze. Ein weiterer wichtiger Änderungsgrund ist die Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen auf das westlich anschließende Gebiet der Gemeinde Oldendorf (2. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes Itzehoe und Umland).

Die notwendige Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft zwischen der geplanten städtischen Gewerbefläche und der offenen Landschaft verschiebt sich dadurch an den Westrand der gemeinsamen Baufläche auf das Gebiet der Gemeinde Oldendorf. Unter Berücksichtigung des § 8 Abs. 2 BauGB wird für diesen Bereich auf dem Gebiet der Stadt Itzehoe die 7. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes Itzehoe und Umland durchgeführt.

3. Anlaß der Planung:

Die Stadt Itzehoe hat mit dem B-Plan Nr. 75 ein Gewerbegebiet für die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Betriebe an der Autobahnabfahrt Itzehoe-Edendorf geschaffen. Der B-Plan Nr. 75 A schließt sich im Süden an dieses Gebiet an.

Die geplante Gewerbestruktur ist jedoch eine völlig andere. Das Bestreben der Stadt Itzehoe und der Arbeitsgemeinschaft Itzehoe und Umland geht dahin, den Wirtschaftsraum Itzehoe durch die Ansiedlung von "High-Tech-Unternehmen", vor allem aus dem Bereich der Mikroelektronik, zu stärken. So ist in Itzehoe bereits ein Arbeitsstab von "JESSI" (ISiT/Institut für Siliciumtechnologie) ansässig. Um derartige Forschungseinrichtungen und möglicherweise auch Produktionsstätten ansiedeln zu können, ist ein Angebot an ausreichend großen Gewerbeflächen Voraussetzung.

Unter diesem Aspekt hat die Stadt Itzehoe die Aufstellung des B-Planes Nr. 75 A beschlossen. Unter Einbeziehung der von den Gemeinden Oldendorf (B-Plan Nr. 7) und Ottenbüttel (B-Plan Nr. 6) ausgewiesenen Gewerbeflächen ergibt sich eine zusammenhängende Fläche von ca. 61 ha.

4. Angaben zum Bestand:

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 75 A wird begrenzt im Norden durch die Erschließungsstraße des B-Planes Nr. 75, im Osten durch die Autobahn, im Süden durch eine landwirtschaftliche Wegeparzelle und im Westen durch die Stadtgrenze.

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden um ca. 18,0 m (von 36,0 m auf 18,0 m NN) ab. Im gesamten Gebiet steht das Grund- und Hangwasser sehr hoch an. Im südlichen Planbereich (außerhalb der Bauflächen) befinden sich 5 eingetragene Bodendenkmäler.

Das Plangebiet wird von Südost nach Nordwest von einer 110 kV-Hochspannungsfreileitung überquert, die jedoch verlegt werden soll.

Die alte Parzellenteilung ist an dem Redder (Weg zwischen Knicks) und an den vorhandenen Knicks ablesbar. Hinsichtlich der vorhandenen Vegetation, der Böden und Gewässer wird auf die Bestandskartierung und den Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan verwiesen.

Der Autobahnanschluß Itzehoe-Edendorf wird zur Zeit hergestellt. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich noch im Jahre 1990 abgeschlossen werden.

5. Planinhalt:

Planungsgrundlage für den B-Plan Nr. 75 A sind die 7. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes Itzehoe und Umland und der für die Baugebiete Nr. 75 und 75 A vorliegende Grünordnungsplan.

Im Bebauungsplan wurde aufgrund der oben beschriebenen städtebaulichen Zielvorstellungen als Art der baulichen Nutzung "Gewerbegebiet" festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist parallel zur Autobahn bis an den Grünzug unter der Freileitung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,3 festgesetzt. Für den restlichen Teil des Gewerbegebietes bis zum Plananschluß auf dem Gebiet der Gemeinde Oldendorf gelten eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschoßflächenzahl von 2,0.

Die festgesetzte offene Bauweise gilt nur für Abstandflächen, jedoch nicht für die Längen von zusammenhängenden Baukörpern. Von der Zahl der Vollgeschosse kann ebenfalls im Rahmen der textlichen Festsetzungen abgewichen werden. Dies erscheint erforderlich, weil sich bauliche Anlagen der modernen Technik nicht an den Normen des Wohnungsbaus messen lassen.

Auf eine weitergehende Gliederung der überbaubaren Flächen wurde bewußt verzichtet, um zukünftige betriebstechnisch zusammenhängende bauliche Anlagen nicht zu behindern. Dies ist auch der Grund für den direkten Anschluß an die überbaubaren Flächen des B-Planes Nr. 7 der Gemeinde Oldendorf.

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hat sich in der Material- und Farbwahl wegen der exponierten Hanglage gegenüber der offenen Landschaft zurückzuhalten. Deshalb gilt die Textfestsetzung für die nach außen wirkenden Fassaden.

Nebenanlagen, z. B. Stellplätze und Garagen, sind auf allen überbaubaren Flächen zulässig. Hier ergeben sich die erforderlichen Standorte erst aus den zukünftigen innerbetrieblichen Abläufen.

Auch die notwendigen Standplätze für Entsorgungseinrichtungen lassen sich im Vorwege nicht festsetzen. Sie sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Der Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt über die Erschließungsstraße des B-Planes Nr. 75 der Stadt Itzehoe. Diese Straße hat einen direkten Anschluß an die Autobahnabfahrt Itzehoe-Edendorf.

Eine äußere Erschließung des Gewerbegebietes durch öffentliche Straßen und Wege ist parallel zur A 23 vorgesehen. Dieser Straßenzug erschließt einerseits die direkt an der Autobahn gelegenen Gewerbeflächen und macht andererseits auch die Erschließung der Flächen südlich des B-Planes Nr. 75 A möglich. Eine weitere Erschließungsstraße verläuft nördlich des Redders bis zur Gemeindegrenze Oldendorf. Die geschätzte Anzahl an anteiligen öffentlichen Parkplätzen liegt an der nördlichen Erschließungsstraße. Im B-Plan Nr. 75 wurden bereits zusätzlich 30 Parkplätze für den B-Plan Nr. 75 A festgesetzt. Die sich aus einer möglichen gemeinsamen Nutzung des gesamten Gewerbegebietes ergebenden Parkplatzanteile können zwischen den Bebauungsplänen ausgeglichen werden.

Unter Beachtung der Aussagen des Grünordnungsplanes zu den B-Plänen Nr. 75 und 75 A ist der südliche Teil dieses Bebauungsplanes als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt worden. Mit dem Ausschluß jeglicher Bebauung des 13,5 ha großen Hanges ergibt sich auch ein weitgehender Schutz der vorhandenen prähistorischen Bodendenkmäler.

Der im Grünordnungsplan an der Westseite vorgesehene 25 m breite Grünstreifen als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen und zur offenen Landschaft ist wegen der zusammenhängenden Gewerbefläche an den Westrand des B-Planes Nr. 7 der Gemeinde Oldendorf verlegt worden. Sollte der B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Oldendorf nicht realisiert werden, ist dieser Grünstreifen an die Westgrenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 75 A zu verlegen.

Neben der großen Hangwiese ist als wesentliches Grünelement des Grünordnungsplanes der Bereich des von Süden nach Norden verlaufenden kleinen Fließgewässers (Biotop) übernommen worden. Diese Grünzone findet Anschluß an das Regenrückhaltebecken an der Nordgrenze des Bebauungsplanes. Zur Erschließung der westlich liegenden Gewerbefläche sind max. 3 offene Überbrückungen (keine Verrohrung) dieses Fließgewässers zulässig.

Entsprechend den Darstellungen im Grünordnungsplan wurden die äußeren Grünstreifen im Süden und Osten des Baugebietes übernommen. Es wird davon ausgegangen, daß mit der notwendigen (aber nicht festgesetzten) inneren Erschließung auch eine innere Begrünung des Baugebietes erfolgt.

Dabei sollte versucht werden, Grünverbindungen zu den äußeren Grünzonen herzustellen.

Als Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sind die äußeren Grünzonen anzusehen. Bei einer entsprechenden Bepflanzung dienen sie nicht nur als Sichtschutz, sondern auch als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in die Landschaft. Die zu der Bepflanzung dieser Grünzonen im Grünordnungsplan gemachten Angaben sind jedoch für notwendige Ausführungspläne unzureichend.

Zur Verminderung von Grundwasserabsenkungen soll das unbelastete Regenwasser über offene Gräben dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden. Die Einleitung von belastetem Oberflächenwasser ist nur in die Regenkanalisation zulässig. Um Schäden durch eintretende Grundwasserabsenkungen an den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden, wurde die Baugrenze auf 10,0 m hinter die Grünflächen gelegt. Damit ergibt sich ein Gesamtabstand zu den landwirtschaftlichen Flächen in Oldendorf und Ottenbüttel von mindestens 35,0 m.

Auf die Festsetzung von konkreten Lärmschutzanlagen wurde verzichtet, da die Lage möglicher Lärmquellen nicht bekannt ist. Die weitere Eingrenzung von Emissionen ergibt sich aus der gesetzlichen Einschränkung für Gewerbegebiete entsprechend der Baunutzungsverordnung. Hinsichtlich der Emissionen von der A 23/ B 204 wird auf die dieser Begründung als Anlage beigefügte Berechnung des Straßenneubauamtes West vom 17.10.89 verwiesen. In einem ca. 40 m breiten Streifen parallel zur Autobahn ist das Gebiet an der Straße "B" durch Emissionswerte über 65 dB (A) betroffen. Innerhalb dieser Bauzone sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen, die den Schallpegel auf das zulässige Maß reduzieren (s. hierzu auch Text Nr. 12).

Die vorgesehenen Erschließungsstraßen "B" und "C" liegen teilweise innerhalb der 40 m-Zone zur A 23. Notwendige Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen werden wie folgt getroffen:

In Abstimmung mit dem Straßenbauamt ist das Gelände zwischen den Erschließungsstraßen und der Autobahn zusätzlich zum Pflanzgebot entsprechend den dieser Begründung beigefügten Schnitten so zu gestalten, daß der notwendige Blend- und Sichtschutz gewährleistet ist.

6. Ver- und Entsorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Itzehoe. Die normale Schmutzwasserbeseitigung wird durch Anschluß an das öffentliche Kanalisationsnetz unter Beachtung der Einleitungsvorschriften durchgeführt. Für Regenwasser ohne direkte Versickerung ist der Anschluß an die Regenleitung der Stadt Itzehoe notwendig. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Itzehoe.

7. Flächen- und Kostenangaben:

Die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 75 A gliedern sich wie folgt:

Nettobauland:	ca.	133.300	m ²
Verkehrsfläche Straße:	ca.	19.100	m ²
Verkehrsfläche Parkplatz:	ca.	850	m ²
Regenrückhaltebecken:	ca.	6.100	m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft:	ca.	25.400	m ²
"Grünfläche" Bachlauf:	ca.	12.200	m ²
Naturbelassene Wiese:	ca.	143.800	m ²
Bruttofläche insgesamt:	ca.	340.750	m²

=====

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Grunderwerb:	ca.	6.460.000,00	DM
Straßenbau:	ca.	5.256.000,00	DM
Entwässerung:	ca.	975.000,00	DM
Freianlagen einschl. Maßnahmen für den landschaftspflegerischen Ausgleich:	ca.	2.000.000,00	DM
Versorgungsanlagen:	ca.	4.100.000,00	DM
voraussichtlicher Gesamtaufwand:	ca.	18.791.000,00	DM

=====

Sofern eine Zuweisung nach dem Strukturhilfegesetz erfolgt (ca. 80 %), verbleiben ca. 3.758.200,00 DM.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung:

Bodenordnende Maßnahmen sind im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 75 A nicht erforderlich. Die Stadt Itzehoe ist Eigentümerin aller Flächen, die zur Ausweisung dieses Gewerbegebietes erforderlich sind.

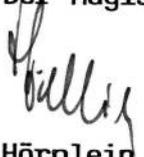
Die Herstellung der Erschließungsstraße im B-Plan Nr. 75 ist für das Jahr 1990 vorgesehen, so daß mit der Fertigstellung der Autobahnabfahrten auch die weitere Verkehrserschließung gesichert ist.

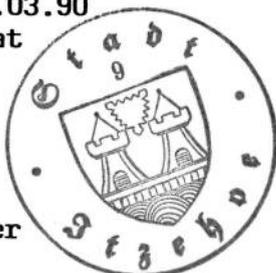
Für die Ver- und Entsorgungsanschlüsse an die Gewerbeflächen der B-Pläne Nr. 75 A (Itzehoe), Nr. 7 (Oldendorf) und Nr. 6 (Ottenbüttel) fehlen noch die Vorgaben aus der zukünftigen Nutzung dieser Flächen.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, 28.03.90

Der Magistrat


Hörnlein
Bürgermeister



Straßenbauverwaltung S-H / SNBA West

- Datum: 17.10.1989

Berechnung des MITTELUNGPEGELS AN STRASSEN gemäß RLS-81

=====

Straße, Ort : A23/B204 Edendorf

Straßengattung: Bundesautobahn

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	15000	Kfz/24h
* Maßgebende Verkehrsstärke, tags	900	Kfz/h
* Maßgebende Verkehrsstärke, nachts	210	Kfz/h
* Maßgebender Lkw-Anteil, tags	25.0	%
* Maßgebender Lkw-Anteil, nachts	45.0	%
* Zulässige Geschwindigkeit der Pkw	120	km/h
* Zulässige Geschwindigkeit der Lkw	80	km/h

Emissionspegel (ohne Zuschläge)

* nur Pkw, tags	67.2	dB(A)
* nur Lkw, tags	69.9	dB(A)
* gesamt , tags	71.8	dB(A)
* nur Pkw, nachts	59.5	dB(A)
* nur Lkw, nachts	66.1	dB(A)
* gesamt , nachts	67.0	dB(A)

Lange, gerade Straße

Regelquerschnitt: RQ 26

Steigung: kleiner 5% (kein Zuschlag)

Straßenoberfläche: Asphaltbeton

* Korrektur Delta L-StrO	-0.5	dB(A)
Zusätzliche Korrekturen	0.5	dB(A)

Emissionspegel (mit Zuschlägen)

* gesamt , tags	71.8	dB(A)
* gesamt , nachts	67.0	dB(A)

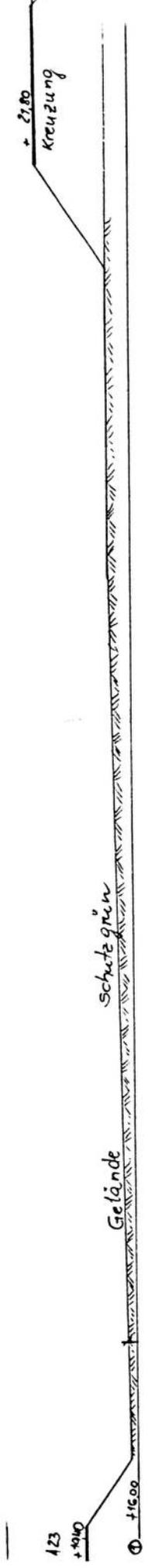
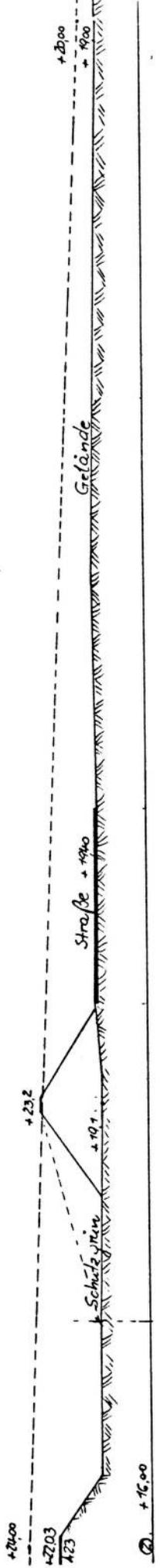
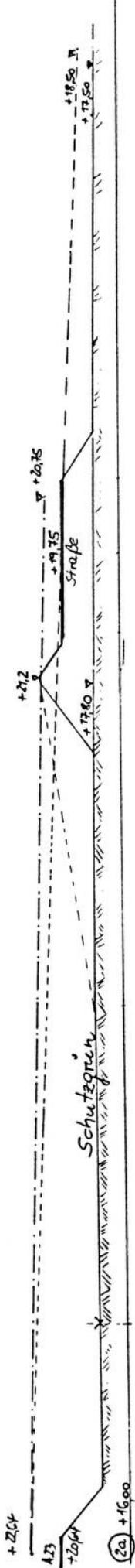
Bei freier Schallausbreitung ergibt sich tags in

# 4.00 m Höhe über StrO. ein Mittelungspegel von:		
65 dB(A) im Abstand von etwa <i>Div 100m</i>	87.88	m
72 dB(A) im Abstand von etwa <i>RLS 81</i>	28.25	m

Bei freier Schallausbreitung ergibt sich nachts in

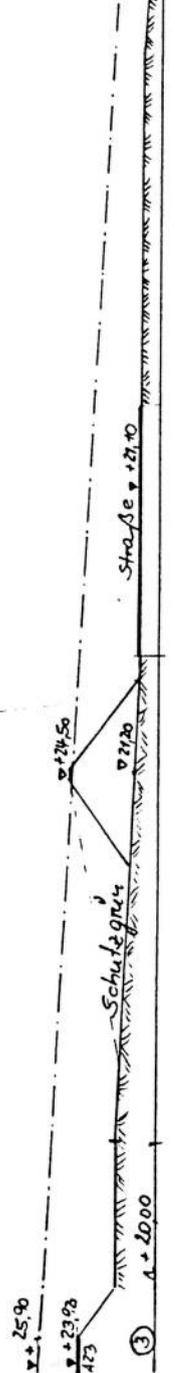
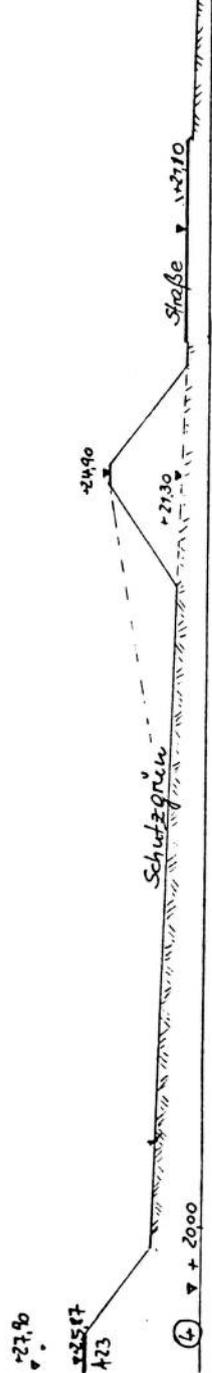
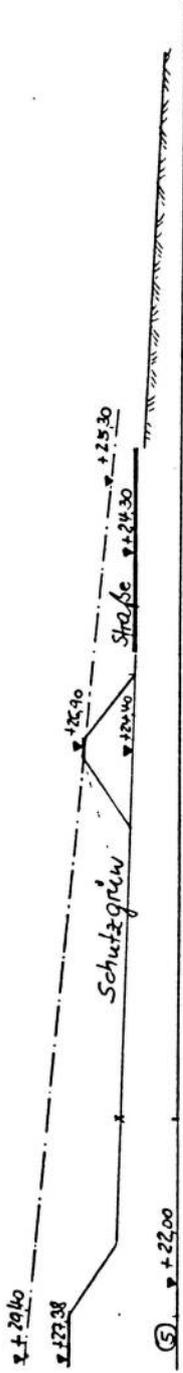
# 4.00 m Höhe über StrO. ein Mittelungspegel von:		
55 dB(A) im Abstand von etwa <i>Div 100m</i>	192.52	m
62 dB(A) im Abstand von etwa <i>RLS 81</i>	66.42	m

Schnitte

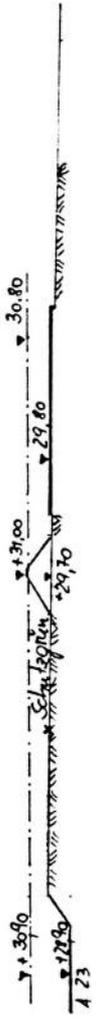


Anlage II zur Begründung zum B-Plan
 Nr. 75 A Itzehoe-Edendorf westlich
 der A 23

Schnitte



Anlage II zur Begründung zum B-Plan
 Nr. 75 A Itzehoe-Edendorf westlich
 der A 23



② $\nabla + 25,00$



⑥