



Stadt Itzehoe

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126 für das Gebiet
„Brückenstraße 24 (Stör Billard & Bowling Itzehoe)“**

Begründung

Gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches

Bearbeitungsstand: 10. April 2002

Bvh.-Nr.: 01063

Auftragnehmer

Ingenieurgesellschaft SASS&KUHRT GmbH
Grossers Allee 24
25767 Albersdorf

Projektbearbeitung

Projektleiter Bernd Philipp
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung
(0 48 35) 97 77 - 0

Inhalt

1. <u>LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u>	1
2. <u>ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	1
3. <u>PLANERISCHE VORGABEN</u>	1
3.1 Landesplanung und Regionalplanung	1
3.2 Landschaftsplan	2
3.3 Flächennutzungsplan	2
4. <u>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</u>	2
4.1 Art der baulichen Nutzung	2
4.2 Maß der baulichen Nutzung	2
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	3
4.4 Verkehrliche Erschließung	3
5. <u>IMMISSIONSSCHUTZ</u>	3
5.1 Vorbelastung	3
5.2 Emissionen im Zufahrtsbereich	4
5.3 Nachbargrundstück	4
5.4 Stellplatzanlage	5
5.5 Erschütterungen und Körperschall der Bowlingbahn	5
6. <u>NATUR UND LANDSCHAFT</u>	5
7. <u>BODENORDNENDE MAßNAHMEN, GRUNDDIENSTBARKEITEN</u>	6
8. <u>TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</u>	6
9. <u>KOSTEN, DURCHFÜHRUNGSVERTRAG</u>	7
10. <u>ANLAGE 1</u>	7
10.1 Ergebnisse Schalltechnischer Berechnungen nach RLS 90	7

Stadt Itzehoe

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126 für das Gebiet „Brückenstraße 24 (Stör Billard & Bowling Itzehoe)“

Begründung

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 besteht aus dem Grundstück Brückenstraße Nr. 24. Es umfasst die Flurstücke 1127/42, 42/41, 42/40 und 77/12 der Flur 5 in der Gemarkung Sude. Das Plangebiet hat damit eine Gesamtfläche von rund 4220 m².

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Bahnlinie Hamburg / Westerland, im Süden an die Brückenstraße als innerörtlicher Hauptverkehrsstraße, im Westen an Wohnbebauung sowie im Nordwesten an Gärten und Gartengrundstücke. Zur Bahn hin befindet sich eine Stützmauer von ca. fünf Metern Höhe, so dass die Bahnlinie in Tallage verläuft.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem Grundstück der ehemaligen Diskothek Cheyenne befindet sich heute ein gewerblicher Betrieb mit Anlagen zum freizeitleichen Billard- und Bowlingspiel. Angehängt ist eine kleine Schank- und Speisewirtschaft sowie eine Betriebsleiterwohnung. Beabsichtigt ist die Erweiterung der Bowlinganlage von vier auf acht Bahnen. Die Grundfläche des Betriebes erhöht sich von derzeit 900 m² auf dann ca. 1150 m².

Die Erweiterung ist im erforderlichen Umfang nur im nördlichen Bereich des Gebäudes möglich. Die durch § 34 BauGB zulässigen Baugrenzen und Gebäudegrößen der näheren Umgebung werden überschritten, so dass nach Wegfall von § 34 (3) BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 04.09.2001 dem Antrag des Vorhabenträgers stattgegeben und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 für das Grundstück Brückenstraße 24 beschlossen.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Landesplanung und Regionalplanung

Itzehoe ist Mittelzentrum und über die Autobahn A 23 und über diverse Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie über die Bahnlinie Hamburg / Westerland ans über-

örtliche Verkehrsnetz angebunden. Landes- und regionalplanerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

3.2 Landschaftsplan

Die Stadt Itzehoe verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan. Dieser sieht für das Bestandsgebiet Bauflächen vor.

Für das nur 0,42 ha große Städtebauprojekt ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt in Randlage zu Bahnflächen und zu übergeordneten Hauptverkehrsstraßen. Es bildet in nördlicher Fortsetzung der gemischten Baufläche zwischen Brückenstraße und Leuenkamp einen Übergangsbereich zur Bahnlinie und den gemeindlichen Hauptverkehrsstraßen. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 sollen die bestehenden Nutzungen abgesichert und teilweise erweitert werden. Dabei handelt es sich als Anlagen für sportliche Zwecke um eine Billard- und eine Bowlinganlage sowie um eine Schank- und Speisewirtschaft. Im Dachgeschoss wohnt der Betriebsinhaber.

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des konkreten Vorhabens. Aufgrund des vorhandenen Störgrades der näheren Umgebung soll auch die Wohnnutzung in diesem Bereich auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter beschränkt bleiben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der beabsichtigten Erweiterung zuzüglich geringfügiger Entwicklungsspielräume für bauliche Anbauten und wird mit einer Grundflächenzahl von maximal 1200 m² festgesetzt. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Für die notwendigen Stellplätze und Stellplatzzufahrten ist eine Überschreitung der Grundfläche nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO erforderlich. Die Summe aller überbaubaren Grundflächen soll 3200 m² der insgesamt 4220 m² großen Plangebietsfläche nicht überschreiten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an die nähere Umgebung wird offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an der beabsichtigten Planung zuzüglich geringfügiger Entwicklungsspielräume für bauliche Anbauten.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Brückenstraße und den Leuenkamp an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Gemäß Stellplatzerlass SH sind für das beabsichtigte Vorhaben 50 Stellplätze erforderlich. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Im nördlichen Bereich sind derzeit 42 Stellplätze genehmigt, die über die westliche Grundstückszufahrt erschlossen werden. Um die Immissionen auf dem benachbarten Grundstück nicht zu erhöhen, wird diese Anzahl auch im Bebauungsplan festgeschrieben. Weitere 8 Stellplätze können über eine zweite vorhandene Grundstückszufahrt im östlichen Bereich vor dem Gebäude angelegt werden.

Zwischen der Kuppe des aufgeschütteten Erdwalls innerhalb der Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und dem Geländeneiveau des nördlich bzw. östlich gelegenen Stellplatzbereichs ist eine Höhendifferenz von 1,2 m vorhanden. Diese Abschirmung ist beizubehalten und wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Baugrundstück ist zur Bahn hin weiterhin wehrhaft einzufriedigen. Es dürfen keine Pflanzungen vorgenommen werden, die die Sicherheit der Bahnanlagen und des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen können.

5. Immissionsschutz

5.1 Vorbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines verkehrlich stark vorbelasteten Bereichs. Die Vorbelastungen entstehen durch die unmittelbar angrenzende Bahnlinie Hamburg / Westerland sowie durch den ebenfalls unmittelbar angrenzenden Kreuzungsbereich der örtlichen Hauptverkehrsstraßen Brückenstraße und Leuenkamp.

Direkte Verkehrsdaten oder Gutachten zur Lärmsituation liegen nicht vor, es ist jedoch aufgrund der innerörtlichen Verbindungsstraßen und der Verkehrsbündelung über die Brücke der Brückenstraße von einem nicht unerheblichen Verkehrsaufkommen auszugehen. Die Lärmimmission der Bahnstrecke wird aufgrund der Tallage leicht abgeschwächt, wirkt sich jedoch auf den näheren Umgebungsbereich noch aus.

Hinsichtlich der Vorbelastung und in Fortsetzung der südlich angrenzenden gemischten Bauflächen des bestehenden Flächennutzungsplanes ist der auf das Plangebiet einwirkende Störgrad mindestens als nicht wesentlich störend einzustufen. Insofern

hat das Plangebiet sowie das dort befindliche Gebäude eine wichtige Abschirmfunktion für die westlich angrenzende Wohnbebauung.

5.2 Emissionen im Zufahrtsbereich

Von der vorhandenen und der erweiterten baulichen Anlage selbst gehen Emissionen aus, die insbesondere durch den abendlichen Besucherverkehr verursacht werden. Dabei liegt die Zufahrt der rückwärtig gelegenen Stellplätze auf der Westseite des Plangebietes angrenzend an die dort im weiteren Verlauf der Brückenstraße vorhandene Wohnbebauung.

Eine Zufahrt der rückwärtig gelegenen Stellplätze auf der Ostseite entlang des Bahngeländes ist aufgrund der statisch begrenzten Tragfähigkeit der mehrere Jahrzehnte alten Stützmauer nicht möglich.

Es liegt für die rückwärtigen, im nordwestlichen Bereich gelegenen Stellplätze eine Genehmigung von 42 Stellplätzen vor. Diese Stellplatzzahl wird beibehalten und im Bebauungsplan festgeschrieben. Insofern wird für das Vorhaben keine über die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten hinaus gehende Lärmemission ermöglicht.

Die Lärmimmissionen erreichen aufgrund der räumlichen Nähe des Nachbarhauses nach ca. 10 m und damit vor dem nächstgelegenen Fenster von Aufenthaltsräumen den nächtlichen Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 45 dB (berechnet nach RLS 90), die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden mithin um 5 dB überschritten (siehe Anhang 1).

Die Tagwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Die zugehörigen Nachtwerte werden bereits in einem Abstand von 20 m zur Zuwegung eingehalten. Dies entspricht der Ostgrenze des Grundstücks Brückenstraße 28.

Bei der Berechnung der Nachtwerte wird angenommen, dass die Fahrtbewegungen in der ungünstigsten Nachtstunde denen einer Gaststätte entsprechen (0,2 Bewegungen / Stellplatz und Stunde (N) gemäß Tabelle 3 der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (3. Auflage 1994).

Da der Wert für Gaststätten vergleichsweise hoch liegt, kann davon ausgegangen werden, dass er für das beabsichtigte Vorhaben zusätzliche Sicherheiten beinhaltet. Zudem sind gemäß Stellplatzerlass je Bowlingbahn vier Stellplätze vorzusehen, eine Anzahl, die in der Praxis nicht benötigt wird.

5.3 Nachbargrundstück

Das Nachbargrundstück liegt noch im Einflussbereich der vorhandenen Verkehrsknoten. Auch die Brückenstraße selbst ist stark befahren. Die Beeinträchtigung durch den Besucherverkehr des Plangebietes tritt hinsichtlich dieser Gesamtsituation zurück.

Im Nachbargebäude befinden sich im Erdgeschoss ein Büro für freie Berufe sowie im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss jeweils Wohnungen. Richtung Osten zum

Plangebiet liegt zunächst ein Treppenhaus sowie daran anschließend im Erdgeschoss und im 1. OG jeweils 1 Fenster. Die dahinter liegenden Aufenthaltsräume haben weitere Fenster nach Süden, so dass die Belüftungsmöglichkeiten tageszeitlich wechseln können.

Angesichts der vorhandenen Beeinträchtigung und Vorbelastung des Gebietes und der gewachsenen Gemengelage mit den bestehenden Nutzungsgenehmigungen einerseits, der vorhandenen Raumorganisation des Nachbargebäudes andererseits, ist die Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB an der Ostseite des angrenzenden Wohnhauses städtebaulich vertretbar.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme käme aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse nur eine Schallschutzwand direkt entlang der Grundstücksgrenze in Betracht. Für diese wären die auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Nadelbäume weitgehend zurückzuschneiden, die städtebauliche Wirkung der Wand wäre auch für das Nachbargrundstück nachteilig, der zu erzielende Schirmeffekt wäre begrenzt.

5.4 Stellplatzanlage

Ferner zu berücksichtigen sind die Emissionen des rückwärtigen Stellplatzbereiches selbst. Gemäß Tabelle 4 der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz soll bei allgemeinen Wohngebieten zwischen dem kritischen Immissionsort und dem nächstgelegenen Stellplatz ein Mindestabstand von 27 m bestehen.

Bei Einhaltung dieses Abstandes werden die Nacht-Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm um nicht mehr als 20 dB (A) überschritten. Die nächstgelegenen Wohngebäude halten ca. 40 m Abstand zu der im Nordwesten des Plangebietes liegenden Stellplatzanlage.

Diese liegt zudem aufgrund der abfallenden Geländesituation und eines angeschütteten Walls ca. 1,2 m unterhalb der Wallkuppe. Die Tieflage der Stellplätze wird planungsrechtlich abgesichert. Beeinträchtigungen der Wohnnutzung sind durch die vorhandene Stellplatzanlage weder tags noch in der Nacht zu erwarten.

5.5 Erschütterungen und Körperschall der Bowlingbahn

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind geeignete bauliche und technische Maßnahmen zu treffen, welche sowohl den Körper- wie auch den Luftschall derart mindern, dass Dritte durch den Betrieb der Bowlingbahn nicht belästigt werden.

6. Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 8 (1) BNatSchG).

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition festsetzt (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998). Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Gebäudeerweiterung erfolgt auf bereits weitgehend versiegelten Flächen. Die Lage der Stellplatzflächen kann optimiert werden, so dass durch das Vorhaben nicht von einem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen ist. Das Landschaftsbild in dem innerörtlichen Bereich wird nicht beeinträchtigt.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein aufgeschütteter Erdwall, der mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Dieser Erdwall einschließlich der dort befindlichen Bepflanzungen ist zu erhalten.

Die Stadt Itzehoe verfügt über eine Baumschutzsatzung. Danach sind nach § 3 (1) Nr. 1 u. a. Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm – gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden - geschützt. Bei den im B-Plan aufgeführten Bäumen handelt es sich sowohl um nach Baumschutzsatzung geschützte Laubbäume wie auch um gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhaltende Bäume. Die Bäume sind mit Ausnahme von drei Bäumen, die zur Realisierung der baulichen Erweiterung entfernt werden müssen, zu erhalten.

Abgängige oder abgestorbene Bäume sind durch Ersatzpflanzungen gemäß Ziffer 4 des Text (Teil B) zu ersetzen. Der Textteil gilt ebenfalls für die nordöstliche Fläche (Erdwall), auf der sich zu erhaltende Bäume befinden.

7. Bodenordnende Maßnahmen, Grunddienstbarkeiten

Die Stadt beabsichtigt langfristig, parallel zur Bahnlinie einen innerörtlichen Grünzug als Fuß- und Radwegeverbindung zu entwickeln. Zu diesem Zweck wurde bereits entlang der östlichen Plangebietsgrenze als beschränkte persönliche Dienstbarkeit ein Recht zur Nutzung für den öffentlichen Verkehr – Radweg- für die Stadt Itzehoe grundbuchlich gesichert. Im Bebauungsplan ist dafür eine Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, festgesetzt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

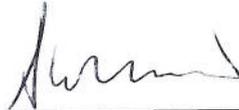
8. Technische Infrastruktur

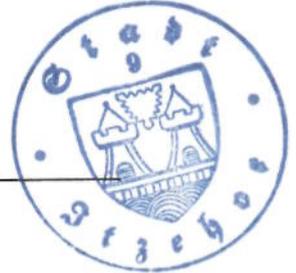
Änderungen der technischen Infrastruktur oder der sonstigen Ver- und Entsorgung werden durch die Planung nicht veranlasst. Anfallendes Oberflächenwasser soll nicht auf die Flächen der Bahn geleitet werden. Soweit dies im Einzelfall erforderlich wird, ist die Deutsche Bahn AG in die Planungen einzubinden.

9. Kosten, Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der Planungskosten und zur Durchführung der Maßnahme innerhalb der vertraglich definierten Frist. Öffentliche Erschließungsaufwendungen entstehen nicht. Zwischen Gemeinde und Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Itzehoe, den 29.08.2002


Bürgermeister



10. Anlage 1

10.1 Ergebnisse Schalltechnischer Berechnungen nach RLS 90

Grunddaten zur schalltechnischen Berechnung

nach RLS 90

Straße: Brückenstraße 24
Ort: Itzehoe
Maßnahme: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126

Straßengattung:	5	Privatstraße
DTV Zählung:		Kfz/24h aus Verkehrsmengenkarte für Schleswig-Holstein
Prognosefaktor:		Prognose bis 2015
DTV gesamt:		Kfz/24h
DTV Fahrstreifen:		Kfz/24h
M_{Tags}:	11,3	Kfz/h (42 St x 0,27 Bewegungen)
M_{Nachts}:	8,4	Kfz/h (42 St x 0,2 Bewegungen)
p_{Tags}:	0,00	%
p_{Nachts}:	0,00	%
v_{Pkw}:	10	km/h
v_{Lkw}:	10	km/h
L_{Pkw}:	27,7	dB(A)
L_{Lkw}:	35,6	dB(A)
D:	7,9	dB(A)
D_{v Tags}:	-9,6	dB(A)
D_{v Nachts}:	-9,6	dB(A)
Straßenoberfläche:		Asphaltbeton
D_{StrO}:	0,0	dB(A)
Steigung:		< 5 %
D_{Stg}:	0,0	dB(A)
Spiegelschallquellen:		nicht vorhanden
D_E:	0,0	dB(A)
L_m⁽²⁵⁾ Tags:	47,8	dB(A)
L_m⁽²⁵⁾ Nachts:	46,5	dB(A)
L_{m,E Tags}:	38,2	dB(A) naher bzw. ferner Fahrstreifen
L_{m,E Nachts}:	36,9	dB(A) naher bzw. ferner Fahrstreifen

