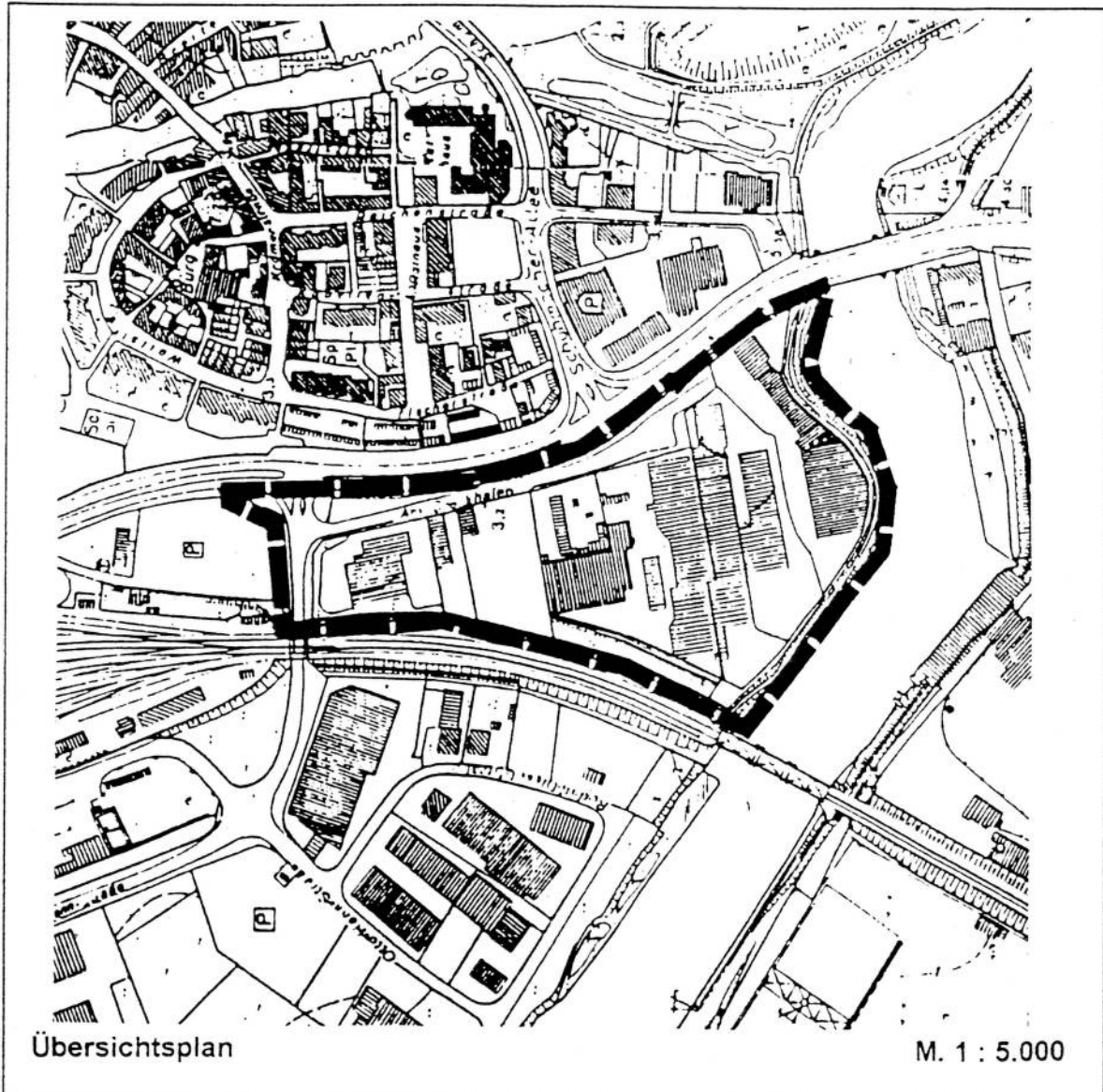


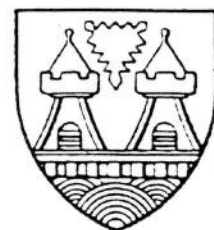
# Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51

Am Brookhafen



## STADT ITZEHOE

Bereich Stadtplanung



## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 für das Gebiet „Am Brookhafen“

### **1. Verfahrensablauf**

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO), die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom alle in der derzeit geltenden Fassung.

Der Magistrat der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 12.05.1997 den Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 für das Gebiet „Am Brookhafen“ gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB erfolgte durch einen zweiwöchigen öffentlichen Aushang des Planentwurfes und des Entwurfes der Begründung in der Zeit vom 17.05.1999 bis 01.06.1999 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. §4 Abs. 1 und 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.05.1999 bis 04.06.1999 statt.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 21.09. 1999 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.11.1999 bis 01.12. 1999 statt. Der Beschluss wurde am 21.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Die TÖB wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 16.11.2000 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

### **2. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der rechtsgültige gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 als gewerbliche Baufläche dar. Da weiterhin ein Gewerbegebiet für diese Fläche festgesetzt werden soll, ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt. Auch in dem sich in Aufstellung befindenden Flächennutzungsplan wird die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### **3. Anlass der Planung**

Die durch eine Bestandserhebung festgestellten Nutzungen des Gewerbegebietes „Am Brookhafen“ entsprechen z.T. nicht mehr den im Bebauungsplan aus dem Jahre 1976 getroffenen Festsetzungen, bedingt durch mehrfach genehmigte Befreiungen. Um den im Laufe der Jahre sich geänderten Anforderungen an dieses Bebauungsplangebiet gerecht zu werden, sollen die Festsetzungen dergestalt geändert werden, dass zum einen diese dem tatsächlichen Bestand entsprechen, zum anderen zukunftsorientiert sind, unter Berücksichtigung der unmittelbaren Nähe zum Innenstadtbereich.

#### **4. Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet liegt westl. der Neustadt. Im Osten wird es begrenzt von der „Adenauerallee“, im Süden vom Stördeich, dessen Deichkrone 4,20 m über NN liegt. Im Westen wird das Gebiet durch eine Böschung begrenzt, an die direkt die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG anschließen, im Norden von der „Konsul-Rühmann-Straße“.

Das Gebiet hat eine Größe von insgesamt 5,7 ha und liegt im Durchschnitt 3,20 über NN. Die von Süden nach Norden verlaufende Straße Adenauerallee weist ein Gefälle auf, so dass das B-Plangebiet von einer Böschung begrenzt wird, die im Süden ca. 2m hoch ist, im Norden niveaugleich mit der Straße ausläuft. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind mit gewerblichen Anlagen bebaut und werden entsprechend gewerblich genutzt.

Die „Adenauerallee“ und die Straße „Am Brookhafen“ sind durch einen Grünstreifen voneinander getrennt, der mit unterschiedlichen Bäumen und Gebüsch bewachsen ist.

Von Süden nach Norden haben sich in diesem Bereich diverse mittelständische Betriebe niedergelassen, so sind dort ein Baumarkt mit einem Gartenfachmarkt, zwei Betriebe für Heizung, Sanitär, Küchen und Eisen, zwei Betriebe für technischen Großhandel, diverse Lagerplätze, -hallen und -räume, ein Betrieb für Metallbearbeitung, ein Betrieb für den Vertrieb von Heizöl und Mineralölen anzutreffen. Ein Fitnessstudio und eine weitere Lagerhalle schließen das Gebiet nördlich ab. Im Sommer 1999 wurde ein Fastfood-Restaurant in diesem Bereich eröffnet.

Der Bereich „Am Brookhafen“, „Konsul-Rühmann-Straße“ und „Adenauerallee“ stellt einen wichtigen, aber auch verkehrstechnisch problematischen Knotenpunkt dar. Da die Straße „Am Brookhafen“ in den Knotenpunkt „Konsul-Rühmann-Straße“ einweigt, wurde für diesen Bereich ein Verkehrsgutachten erstellt. Mit Hilfe von zusätzlichen Lichtsignalanlagen, veränderten Taktfrequenzen bei der Signalregelung, geringen baulichen Maßnahmen und ergänzenden Fahrbahnmarkierungen ist das verkehrstechnische Problem zu minimieren.

#### **5. Planinhalt**

Neben der Bereitstellung von Flächen für Gewerbegebiete ist es auch notwendig, die sich im Laufe der Jahre gewandelten Anforderungen an ein bestehendes Gewerbegebiet aufzunehmen und anzupassen. Nur so können Betriebe am Ort gehalten werden, ein wichtiges Ziel der Stadt Itzehoe als Mittelzentrum.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 sollen nur die Dinge neu geregelt werden, die aufgrund der sich ändernden Anforderungen an dieses Gewerbegebiet erforderlich sind, um somit eine langfristige geordnete städtebauliche zukunftsorientierte Entwicklung zu sichern.

Dem Bestand entsprechend wird dieses Gebiet weiterhin als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Um eine flächensparende Ausnutzung der Gewerbefläche auch weiterhin zu gewährleisten, wurden die GRZ von 0,7 und die Geschossigkeit von III übernommen, die GFZ wurde zur besseren Ausnutzung bzgl. der Geschossigkeit von 1,2 auf 1,6 erhöht.

Die im Bebauungsplan Nr. 51 ausgeschlossenen ausnahmsweise zulässigen Anlagen gem. §8 Abs.3 Nr.2 BauNVO 1968, nämlich für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, werden nicht mehr ausgeschlossen.

Weiterhin ausgeschlossen bleiben Vergnügungsstätten aufgrund der knappen Gewerbeflächen im innenstadtnahen erschlossenen Bereich, außerdem gehören sie nicht zu den gewerbegebietstypischen Nutzungen.

Durch die mit dem Bestand an Gebäuden, Nutzungen und Erschließungsanlagen vorgegebene Lage des Gewerbegebietes im Erholungsschutzstreifen der Stör (§11 Landesnaturschutzgesetz) kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung bestehender oder zukünftiger Möglichkeiten für die Erholung der Allgemeinheit. Der hier betroffene Bereich an der Stör ist aufgrund der gewerblichen Nutzung für die Zwecke der Naherholung weder geeignet, noch ist diese Nutzung langfristig vorgesehen.

Nach dem Landesnaturschutzgesetz müsste der Erholungsschutzstreifen eine Breite von 50m aufweisen. Da es sich jedoch um ein schon bestehendes innerörtliches Gewerbegebiet handelt, wird aufgrund der zu erwartenden ökonomischen Nachteile auf die Einhaltung verzichtet.

Auf Grund der Lage des Gebietes im Eingangsbereich der Stadt Itzehoe wurden verschiedene gestalterische Festsetzungen in Form von örtlichen Bauvorschriften mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit soll aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen das Erscheinungsbild dieses Gebietes, das auch durch die Anzahl und die Art der Werbeanlagen bestimmt wird, der exponierten Eingangslage Rechnung getragen werden. Die Ortseingangssituation darf nicht durch ein Übermaß von Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

Auf Grund der Berechnungen (s. Anlage) der auf das B-Plangebiet einwirkenden Straßen- und Bahnimmissionen werden die zulässigen Richtwerte für Gewerbegebiete nach DIN 18005 für den Tag und die Nacht überschritten.

Da sich nachträglich wirksame Schallschutzmaßnahmen vielfach nicht oder nur mit Schwierigkeiten und erheblichen Kosten durchführen lassen, wird, da sich an der Einstufung des Gebietes nichts ändert, von Festsetzungen bzgl. des aktiven Schallschutzes abgesehen. Passive Schallschutzmaßnahmen finden ihren Niederschlag darin, dass das betriebliche Wohnen für das gesamte B-Plangebiet ausgeschlossen wird und Büroräume an der straßenabgewandten Seite unterzubringen sind.

Erforderliche private Stellplätze können auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden. Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind in Form von straßenbegleitenden Parkbuchten an der Straße „Am Brookhafen“ auf der zur „Adenauerallee“ hingewandten Seite in ausreichender Anzahl bereits vorhanden, der Fußweg ist auf der gegenüberliegenden Seite angelegt. Der Radweg verläuft parallel neben der Adenauerallee.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an die bereits vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt, jedoch behalten sich die Stadtwerke eine Begrenzung der einzuleitenden Schmutzwassermengen bei abwasserintensiven Betrieben vor.

## 6. Altlasten

Auf dem Grundstück „Am Brookhafen“ 6 wurde aufgrund eines Hinweises eine Sanierung wegen PAK Belastung (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) erfolgreich durchgeführt. Die Altlastenverdachtsfläche geht jedoch über das Grundstück in Richtung der Straße „Am Brookhafen“ hinaus. Das Kreisbauamt, Amt für Umweltschutz, wird diese Verunreinigung weiter überprüfen und die notwendigen Schritte einleiten.

## 7. Natur und Landschaft

Die Biotopkartierung der Stadt Itzehoe nennt im betroffenen Bereich keine schützenswerten Landschaftsbestandteile und macht keine Vorschläge hinsichtlich der Entwicklung von Grünplanungskonzepten und/oder besonderen ökologischen Maßnahmen. Im Landschaftsplan ist dieser Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da es sich bei der Planung im wesentlichen um eine städtebauliche Ordnung im Bestand handelt, wird auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet. So ist eine vertiefende Darstellung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes nicht erforderlich.

## 8. Flächen und Kostenangaben:

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,7ha. Die Flächen befinden sich zum größten Teil in Privatbesitz. Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Besitz der Stadt Itzehoe.

Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

Gewerbeflächen (GE):	45.610m <sup>2</sup>
Flächen für Hochwasserschutz:	4.109m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	7.154m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen:	10m <sup>2</sup>

**gesamt: 56.883m<sup>2</sup>**

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Itzehoe keine Kosten.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, den 16.11.2000



Stadt Itzehoe  
-Der Bürgermeister-  
Harald Brommer

# Überschlägige Abschätzung der auf das Plangebiet - B-Plan 51, 1. Änderung - einwirkenden Straßen- und Bahnverkehrsgeräuschimmissionen nach DIN 18005 vom Mai 1987.

Unterlage: Verkehrszählung vom 18.11.1998 einschl. Zusatzverkehr

„Am Brookhafen“ 396 KFZ/h, Adenauer Allee 2.496 KFZ/h

„Am Brookhafen“ - 10 % LKW-Anteil - 67,5 dB

„Adenauer Allee“ - 20 % LKW-Anteil - 73,6 dB

Zuschlag von 1 dB wegen mehrerer Schallquellen = 74,6 dB = 75 dB

## Berechnungen der Immissionen nach DIN 4109

„Am Brookhafen“ 67,2 dB = 67 dB

„Adenauer Allee“ 75,6 dB = 76 dB

## Geräuschemissionen Eisenbahn

vom Gutachten B-Plan Nr. 97 übernommen ca. 65 dB

Für das Grundstück „Am Brookhafen“ Nr. 2 einen Zuschlag von 2 dB - lichtzeichengeregelte Kreuzungen und Einmündungen - = 77 dB

zulässig nach DIN 18005 vom Mai 87 im GE-Gebiet **tags 65 dB**, nachts ist zu vernachlässigen, da keine Wohnungen vorhanden.