



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Sitzung des Bauausschusses
am 09. Oktober 2007

SITZUNGS-
PROTOKOLL
Nr. 96/1.284

Beginn der Sitzung: 16.30 Uhr

Ende der Sitzung: 18.55 Uhr

Ort der Sitzung: Historisches Rathaus, Zimmer 4

Anwesend:

Ratsherr Doege
Ratsherr Scheidler
Ratsherr Busch
Bürgermeister Köhnke
Ratsherr Lohse
Herr Sieberns
Herr Lutz
Herr Dahlkemper (i. V. f. Herrn Runz)
Herr Prang (i. V. f. Herrn Schwark)

Es fehlten:

Herr Runz
Herr Schwark

Ferner anwesend:

Erster Stadtrat Busch
Ratsherr Gründel
Ratsherr Lutz
Herr Peters, FA-Vorsitzender
Bürgermeister Blaschke
Herr Carstens
Herr Heideck
Herr Bohnhoff
Frau Höhling-Schimann
Frau Szostek
Herr Schöniger
Herr Dijkstra, Seniorenrat
Frau Stölken, Architektin - zu TOP 2
Herr Scharlibbe, Planungsbüro BIS Scharlibbe - zu TOP 3

Herr Reimers - Ingenieur - zu TOP 4
Herr Lorenz - GVI - zu TOP 7
Frau Preuß - Kirchenkreis Münsterdorf
Herr Wenck - Kirchenkreis Münsterdorf
Presse

Protokollführer/in:

Herr Vock

Unterschrift des/r Vorsitzenden bzw. Vertreters/Vertreterin:

gez. Berndt Doege

Unterschrift des/r Protokollführers/Protokollführerin:

gez. Sönke Vock



Der Vorsitzende des Bauausschusses, Ratsherr Doege, begrüßte die Anwesenden zur Sitzung des Bauausschusses.

Ratsherr Doege beantragte, die Tagesordnungspunkte 5 und 6 von der Tagesordnung zu nehmen und in die Fraktionen zu verweisen. Herr Götsche von der LEG Entwicklung GmbH wurde aus diesem Grund von Ratsherrn Doege wieder ausgeladen. Nach Auffassung von Ratsherrn Doege kann eine Diskussion zum Thema "Alsen" in den Fraktionen auf einer breiteren Basis geführt werden. Herr Götsche wird den Fraktionen für Fragen zur Verfügung stehen.

Diese Vorgehensweise stieß bei den übrigen Mitgliedern des Bauausschusses auf Kritik. Einzelne Mitglieder des Bauausschusses hätten die heutige Sitzung gerne genutzt, um Fragen an Herrn Götsche zu diesem für die Stadt so wichtigen Thema zu stellen. Der Bauausschuss wurde durchaus als fachkompetentes Gremium angesehen. Zumindest im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung sollte dieses Thema behandelt werden.

Es wurde schließlich Einigung erzielt, die Tagesordnungspunkte 1 bis 4, 7 und 9 a öffentlich zu behandeln und die Tagesordnungspunkte 6, 8, 9 b und 10 nichtöffentlich zu beraten.


Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 1 Einwohnerfragestunde

Fragen von Einwohnern wurden nicht gestellt.

TOP 9 a Informationen und Anfragen - Öffentlicher Teil -

Anfragen lagen nicht vor.

	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 09.10.2007		Sitzungsvorlage TOP: 2
			Seite:
Amt/Abteilung: 60/601	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input checked="" type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 601/02	Anlagen: Derzeit gültiger Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Itzehoe für den Innenstadtbereich, Entwurf der Gestaltungssatzung der Stadt Itzehoe für den Innenstadtbereich mit geändertem Geltungsbereich		
Betreff: Gestaltungssatzung der Stadt Itzehoe für den Innenstadtbereich - Änderung des Geltungsbereiches			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss empfiehlt der Ratsversammlung, den vorliegenden Entwurf der Gestaltungssatzung der Stadt Itzehoe für den Innenstadtbereich zu beschließen.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.
Beratungsergebnis: <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input checked="" type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input checked="" type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: 7 Ja-Stimmen - Nein-Stimmen 2 Enthaltungen	
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja		Beglaubigt: gez. Sönke Vock	
Itzehoe, Datum 24.09.2007	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
09.10.2007
TOP 2

Auf dem Eckgrundstück Holzkamp / Heinrichstraße, Sitz des Kirchenkreises Münsterdorf, sind aufgrund der Fusion zweier Kirchenkreise umfangreiche Umbaumaßnahmen und die Errichtung eines neuen mehrgeschossigen Eckgebäudes geplant. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Itzehoe für den Innenstadtbereich. Die Planungsvorstellungen des Kirchenkreises, wie beispielsweise eine verglaste Seitenfassade im Eingangsbereich des Verwaltungsgebäudes (Heinrichstraße 1) entsprechen nicht der Gestaltungssatzung. Da das geplante Bauvorhaben den Bereich Holzkamp / Heinrichstraße jedoch gestalterisch aufwerten würde, wird die Realisierung dieses Projektes befürwortet.

Die Gebäude beidseitig der Heinrichstraße, zwischen dem Platz Holzkamp und der Hindenburgstraße liegen ebenfalls im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Itzehoe für den Innenstadtbereich. Eine Ortbesichtigung ergab, dass eine Notwendigkeit für eine Gestaltungssatzung in diesem Bereich nicht vorhanden ist.

Es wird deshalb empfohlen, den Teilbereich der Heinrichstraße und das Eckgrundstück Holzkamp / Heinrichstraße aus dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung herauszunehmen. Die Gestaltungssatzung der Stadt Itzehoe für den Innenstadtbereich bleibt inhaltlich dieselbe.

Ein Entwurf der Gestaltungssatzung der Stadt Itzehoe für den Innenstadtbereich mit Lageplan ist der Vorlage beigefügt.

Gestaltungssatzung der Stadt Itzehoe für den Innenstadtbereich

Präambel

Zum Schutze und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt Itzehoes, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird aufgrund von § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe vom _____ folgende Ortsgestaltungssatzung erlassen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in der Anlage als Lageplan dargestellt.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

Die Satzung gilt, ausgenommen für bauliche Anlagen oder Bauteile, die dem Denkmalschutz unterliegen, für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstige bauliche Veränderungen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind.

Alle Maßnahmen sollen insbesondere hinsichtlich

- Dachausbildung
- Gliederung der Straßenfassaden
- Verhältnis von Wandflächen zu Öffnungen
- Material der Oberflächen und seiner Einzelelemente
- Farbe der Oberflächen
- zusätzliche Bauteile
- Werbeanlagen

nach Maßgabe der §§ 3 – 14 in der Weise ausgeführt werden, dass die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert, gefördert und weiterentwickelt wird.

Die Bestimmungen anderer Rechtsvorschriften werden durch diese Satzung nicht berührt.

§ 3 Bauflicht

- (1) Die Bauflucht ist eine Linie, die sich zwischen zwei an derselben Straßenseite in der Reihe aufeinander folgenden Gebäuden ergibt, wenn diese gradlinig in Höhe Oberkante Verkehrsfläche verbunden werden oder wenn die Flucht des einen Gebäudes in Richtung des anderen verlängert wird.
- (2) Die Bauflucht ist über die gesamte Fassadenbreite einzuhalten. Auskragungen sind in den Obergeschossen bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig.

Zur Wahrung des geschlossenen Raumes der öffentlichen Verkehrsflächen müssen neu zu errichtende Gebäude die Baufluchten einhalten.

§ 4 Brandgänge

- (1) Wenn in einem Straßenabschnitt offene Bauweise mit Brandgängen typisch ist, dürfen die Grenzabstände nach § 6 Abs. 4 und 6 LBO unterschritten werden. Brandgänge müssen bei mittiger Grundstücksgrenze mind. 0,30 m je Grundstück und bei seitlicher Grundstücksgrenze insgesamt mind. 0,60 m breit sein.
- (2) Sollen zwei oder mehrere Grundstücke gemeinschaftlich neu überbaut werden, muss das Gebäude auf gesamter Höhe durch Rücksprünge von mind. 0,20 m Tiefe und mind. 0,50 m Breite nach den in § 7 genannten Abständen gegliedert werden.

§ 5 Dachform und Dachdeckung

- (1) Das Dach muss symmetrisch ausgebildet werden. Die Neigung darf mind. 30°, maximal 60° betragen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig.
- (2) Die geneigten Dachflächen sind mit Pfannen in den Farben rot bis rotbraun, bzw. Anthrazit/schwarz oder nicht glänzendem Metall auszuführen.

§ 6 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

- (1) Dachaufbauten sind alle Arten von Bauteilen, die Bestandteil von geneigten Dachflächen sind. Sie sind allseitig vom Material der Dachflächen zu umschließen oder Teil der senkrechten Fassade oberhalb der Traufe.
- (2) Dachaufbauten sind mit geradegeneigten, geschwungenen, gerundeten oder abgeschleppten Dachflächen abzudecken.
- (3) Seitliche Außenflächen müssen farblich der Dachdeckung bzw. der Fassade angepasst oder verglast sein.

- (4) Die Breite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal 40 % der Dachlänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Ortsgang muss mind. 1/10 der Dachlänge, aber mind. 1,25 m betragen. Die Länge der Dachfläche vor den Gauben und Dacheinschnitten muss mind. 0,90 m betragen.

§ 7 Breite von Fassaden

Die Straßenfassaden, die länger als 15,00 m sind, sind mind. alle 10,00 m in Fassadenabschnitte zu untergliedern. Die Gliederung erfolgt durch Vor- oder Rücksprünge, Pfeilervorlagen oder andere Bauteile.

§ 8 Öffnungen in der Fassade

- (1) Die Fassaden müssen als Lochfassaden ausgebildet werden. Der Obergeschoss-Wandanteil mind. 25 % betragen.

Brandwände sind hiervon ausgenommen.

- (2) Der zulässige Wandanteil berechnet sich aus der Länge der Fassade an der öffentlichen Verkehrsfläche und der Höhe zwischen den Oberkanten der jeweiligen Geschossdecken.

- (3) Fensteröffnungen müssen allseitig, Tür- und Schaufensteröffnungen an mind. drei Seiten von Wandflächen umgeben sein. Die Wandfläche muss zur Hauskante mind. 0,24 m Breite haben.

- (4) 1. Arkaden sind nur im Erdgeschoss zulässig.

2. Die Pfeilerstellung und –breite der Arkade muss aus der Gesamtfassade heraus entwickelt werden.

§ 9 Fenster und Türen

- (1) Fenster- und Türöffnungen müssen stehende Formate erhalten, Sonderformen als oberer Abschluss sind zulässig.

- (2) Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,00 m sind, müssen mind. einmal durch ein senkrechttes Bauteil symmetrisch untergliedert werden. Glasflächen, die höher als 1,50 m sind, müssen durch ein horizontales Bauteil im oberen Drittel geteilt werden.

- (3) Ausnahmsweise sind in den Giebelflächen abweichende Fensterformate (rund, dreieckig, u.ä.) zulässig.

§ 10 Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (2) Die Breite der Schaufensteröffnungen zwischen den Wandteilen darf die Breite von 2 Fenstereinheiten plus Pfeiler im Obergeschoss nicht überschreiten, aber maximal nur 3,00 m betragen. Bei größeren Öffnungen sind senkrechte Konstruktionselemente (z.B. Mauerwerk, Stahl, Holz) anzuordnen.
- (3) Das Schaufenster darf nicht über die Fassadenflucht auskragen.
- (4)
 1. Bei Errichtung von Arkaden werden keine Anforderungen an eine Fensterunterteilung gestellt.
 2. Bei einer Arkadenreihe muss der Abstand der Schaufensterfläche von der Innenkante der Pfeiler einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

§ 11 Oberflächen und Material der Fassaden

- (1) Wandflächen, müssen aus Sichtmauerwerk, ungemustertem Feinputz, geschlämmtem Mauerwerk oder Fachwerk bestehen. Eine Verbretterung des Giebeldreiecks ist zulässig.

Im Sockelbereich sind Natursteine zulässig.
- (2) Sichtmauerwerk und Ausfachungen in Sichtmauerwerk sind in roter bis rotbrauner, weißer oder gelber Farbe auszuführen. Geschlämmtes Mauerwerk in gleicher Farbstellung ist zulässig. Glasierte Ziegel sind nur als Ziersteine oder im Zierverband zulässig.

§ 12 Farben

- (1) Mauerwerk und Putzbauten dürfen in weiß oder hellen Farbtönen mit einem Remissionswert (RW) von mind. 30 % geschlämmt bzw. gestrichen werden (Reinweiß: RW = 100%; Idealschwarz: RW = 0 %).
- (2) Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben sind unzulässig.
- (3) Plastisch hervortretende Gliederungselemente und Sockelflächen dürfen in dunklerer oder hellerer Tönung der Fassadenfarbe gestrichen werden.

§ 13 Zusätzliche Bauteile

- (1) Sonnenschutzanlagen dürfen im Fassadenbereich der Obergeschosse nur jeweils über ein Fenster reichen.

Sonnenschutzanlagen im Fassadenbereich der Erdgeschosse dürfen die Gliederungselemente gem. § 7 nicht überschreiten

Rollädenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

- (2) Vordächer sind nur als Abschluss des Erdgeschosses zulässig und dürfen die Gliederungselemente gem. § 7 nicht überschreiten. Sie dürfen max. 1,25 m auskragen.
- (3) Solaranlagen und Parabolantennen sind nur in den rückwärtigen Hausbereichen zulässig bzw. bei giebelständigen Bautypen mit einem Abstand von 1/6 der Firstlänge zum Ortgang.
- (4) Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

§ 14 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der Fassade noch die Abfolge der Fassaden negativ beeinträchtigt werden.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Fassade und auf den Vordächern des Erdgeschosses zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss bis Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zu begrenzen und nur auf der straßenzugewandten Gebäudefassade zulässig. Senkrecht zur Fassade auskragende Werbeschilder (siehe Abs.4) sind bis zur Fensterbrüstung des 2. Obergeschosses zulässig.
- (4) Werbeanlagen dürfen max. 10 % der Erdgeschossfassadenfläche betragen. Für senkrecht zur Fassade angeordnete oder auskragende Werbeanlagen können weitere 5 % der Erdgeschossfläche in Anspruch genommen werden. Diese Auskragungen (Nasenschilder) dürfen nicht weiter als 1,00 m von der Fassadenflucht hervortreten. Dies gilt nicht für handwerklich hergestellte Berufs- und Innungsschilder. Die Fassadenfläche berechnet sich aus der Breite zur öffentlichen Verkehrsfläche und der Höhe zwischen Oberkante Erdboden und Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses.
- (5) Werbeanlagen müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein, sie müssen von der Hauskante mind. 0,24 m zurückbleiben.
- (6) Werbeanlagen dürfen die Gliederungselemente gem. § 7 nicht überschneiden. Werbeanlagen benachbarter Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit verbunden werden.

- (7) Werbeanlagen als Fläche von Markisen und Vordächern sind den zulässigen Werbeflächen nach Abs. 4 anzurechnen.
- (8) Bei einmaligen Veranstaltungen mit einer Dauer von mehr als 14 Tagen dürfen Spannbänder und Fahnen zu Werbezwecken nur für die Dauer der zeitl. begrenzten Veranstaltungen angebracht werden.
- (9) Grelles, bewegliches sowie wechselndes und reflektierendes Licht ist unzulässig. Grelle Farben dürfen keine Verwendung finden.
- (10) Übermalen und Überkleben von Schaufenstern zu dauernden Werbezwecken ist unzulässig.
- (11) Je Grundstück ist ein freistehendes und beleuchtetes Hinweisschild zulässig. Ihre Höhe darf 1,50 m, ihre Breite 0,75 m nicht überschreiten.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung Innenstadt vom 11.05.2004 außer Kraft.

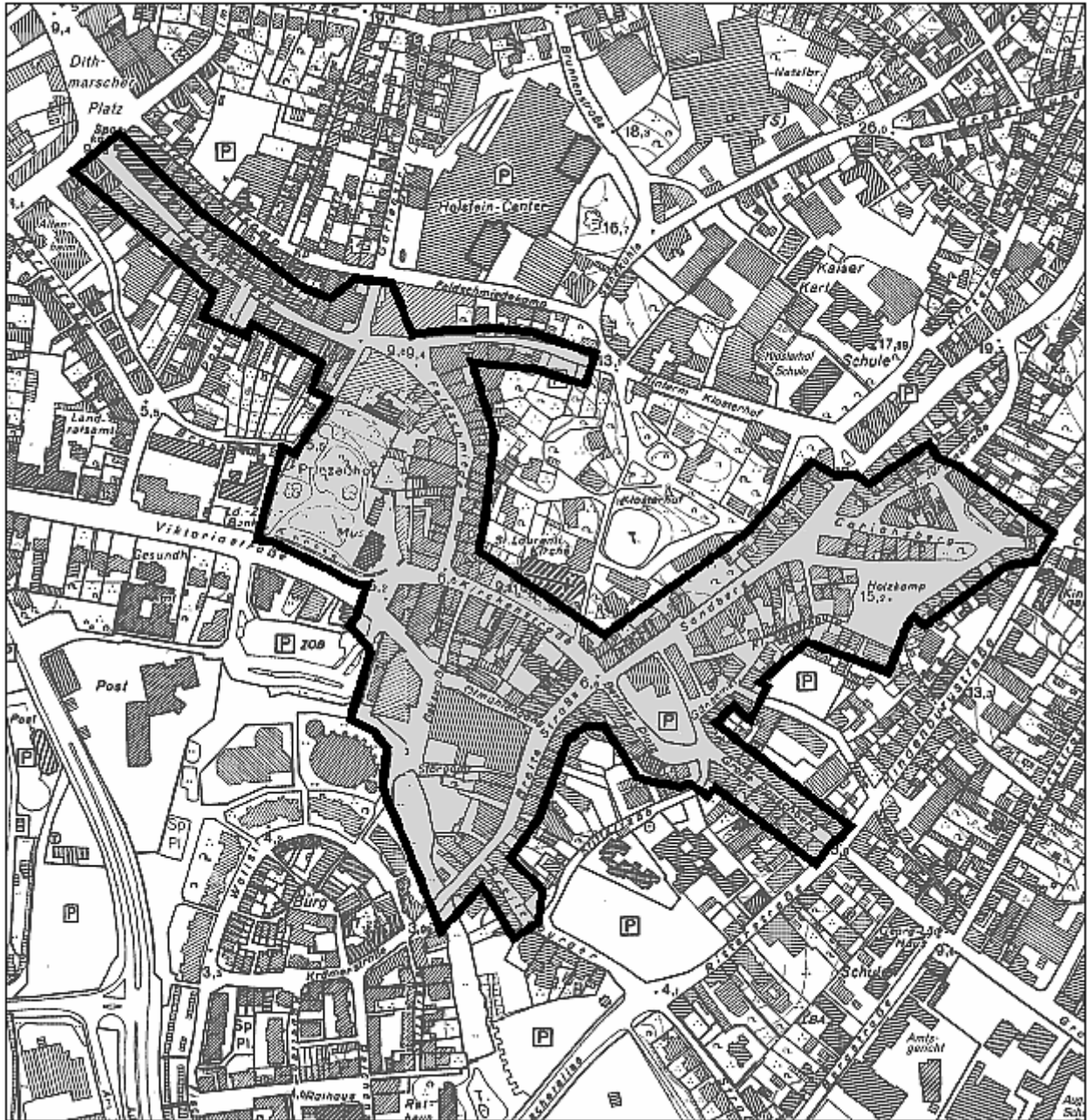
Itzehoe, 14.09.2007

gez.

Rüdiger Blaschke
Bürgermeister

Gemäß § 16 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Itzehoe öffentlich bekannt gemacht in der "Norddeutschen Rundschau" am _____.

**Geltungsbereich der
Gestaltungssatzung
der Stadt Itzehoe für den Innenstadtbereich**





STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister

Aussprache


Seite ____
Bauausschuss
09.10.07
TOP 2

Frau Stölken von Stölken Schmidt Architekten (Hamburg) erläuterte mittels Beamer den geplanten Neubau. Das alte Ladengeschäft im Eckbereich soll abgerissen und durch einen dreigeschossigen Neubau mit Flachdach ersetzt werden. Das dritte Geschoss wird leicht zurückgesetzt, um das Mansarddach der alten Weberei nicht zu erdrücken. Der Neubau erhält zum Innenhof hin eine Glasfront; der Innenhof ist u. a. durch eine Rampeanlage auch für Rollstuhlfahrer erreichbar.

Auf Anfrage wurde verwaltungsseitig auf die Abweichungen zur bestehenden Gestaltungssatzung eingegangen. Unter anderem die voll verglaste Seitenfront und die Fensterflächenanordnung des Neubaus widersprechen der Gestaltungssatzung. Nach Auffassung der Verwaltung ist die Erteilung eines Dispenses nicht möglich. Insofern bietet sich an, diesen Eckbereich aus der Gestaltungssatzung herauszunehmen.

Die Ratsherren Scheidler und Lutz vertraten dagegen die Auffassung, dass auch in der Vergangenheit Ausnahmen von der Gestaltungssatzung verwaltungsseitig erteilt wurden. Unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes müsse man in Zukunft überlegen, wie man mit ähnlichen Vorhaben im Innenstadtbereich umgeht. Insofern wäre in die Satzung ein Paragraph aufzunehmen, der Befreiungen und Ausnahmen zum Inhalt hat.

Die Mitglieder der CDU-Fraktion hielten den Neubau für architektonisch gelungen. Stadtrat Busch wies zusätzlich darauf hin, dass die Position der Stadt Itzehoe als Behörden- und Verwaltungsstandort zusätzlich gestärkt wird.

	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 09.10.2007		Sitzungsvorlage TOP: 3
			Seite:
Amt/Abteilung: 60 / 601	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 601.07	Anlagen: Bisherige Stellungnahmen, Textfestsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht, Planentwurf (unmaßstäblich).		
Betreff: B-Plan Nr. 133 für das Gebiet südlich der Jahnstraße, westlich der Kleingartenanlage „Kratt“ und nördlich der Straße „Große Paaschburg“			
Beschlussvorschlag: a) Der Bauausschuss beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 133 für das Gebiet südlich der Jahnstraße, westlich der Kleingartenanlage „Kratt“ und nördlich der Straße „Große Paaschburg“ und billigt den Entwurf der Begründung und des Umweltberichts hierzu. b) Der Bauausschuss beschließt, mit diesen Entwürfen sowohl die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB als auch die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der vorgeschriebenen Form durchzuführen.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja: Umwelt- und Kleingartenausschuss		Mitwirkung anderer Ämter? <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.
Beratungsergebnis: <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input checked="" type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input checked="" type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: 8 Ja-Stimmen - Nein-Stimmen 1 Enthaltungen	
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja		Beglaubigt: gez. Sönke Vock	
Itzehoe, Datum 26.09.2007	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Claus Heideck		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
09.10.2007
TOP 3

Nach Insolvenz der Gebäckfabrik Weese erfolgte der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 für das Gebiet südlich der Jahnstraße, westlich der Kleingartenanlage „Kratz“ und nördlich der Straße "Große Paaschburg" am 16.12.2003 durch den Bauausschuss.

Ziel der Planung war die Entwicklung eines Grünzugs entsprechend den Aussagen des Landschaftsplanes und des städtebaulichen Rahmenplanes. Der Beschluss wurde am 22.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Durch weitergehende planerische Überlegungen und den finanziell bedingten Wunsch, einen Teil des Geländes auch für bauliche Entwicklungen nutzbar zu machen, wurde diese Konzeption im Folgenden überarbeitet. Die neue Konzeption sah im Westteil eine Wohnbebauung vor, im Ostteil sollte der Bach geöffnet und renaturiert sowie ein Grünzug entwickelt werden. Das Konzept wurde in der gemeinsamen Sitzung von Bau- und Umweltausschuss am 10.08.2004 bei einer Ortsbegehung anhand einer Skizze erläutert.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 13.12.2005 wurde das daraus entwickelte planerische Grundkonzept vorgestellt. Da bei dieser Sitzung keine wesentlichen Änderungswünsche vorgetragen wurden, erarbeitete die Verwaltung daraus den Vorentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden.

Die Beteiligung wurde am 16.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 27.02.2006 bis zum 13.03.2006 statt. In diesem Zusammenhang wurde auch das Scoping-Verfahren zum Umweltbericht durchgeführt. Die Anregungen sind der beigefügten Tabelle zu entnehmen.

Im Verlauf des Scopings zur Abklärung des Untersuchungsrahmens bezüglich der Umweltbelange stellte sich die Notwendigkeit heraus, eine lärmtechnische Untersuchung und eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Geländes durchführen zu lassen. Beide Gutachten wurden beauftragt und sind in die Planung mit eingeflossen. Weiterhin wurde im Verlauf des Planungsprozesses die Forderung aufgestellt, auch die Möglichkeit einer Baugebietsentwicklung an der Ostseite des Gebietes zu untersuchen. Nach Abwägung aller Fakten und insbesondere aufgrund der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde erwies sich der ursprüngliche Standort an der Westseite als tragfähiger.

Nachdem die offenen Fragen von Seiten der Verwaltung mit den unterschiedlichen Betroffenen abgestimmt worden waren, beauftragte die Verwaltung das Planungsbüro BIS Scharlibbe mit der Erarbeitung der Weiterentwicklung der Bebauungsplanung auf Grundlage der zuvor abgestimmten Konzeption. Die landschaftsplanerische Konzeption und der Umweltbericht wurden von der Stadt erarbeitet.

Die Bebauungsplanung sieht im Bereich der ehemaligen Gebäckfabrik ein Wohnbaugebiet mit einer Wohnbaufläche von ca. 7.700 m² vor. Es soll sowohl die Möglichkeit der Entwicklung von besonderen Wohnformen, wie „Wohnen für Jung und Alt“ oder „Wohngenossenschaften“, eröffnen als auch für eine sonstige Wohnbebauung geeignet sein. Die Festsetzungen sind sehr flexibel gehalten, so dass hier den Wünschen eines zukünftigen Investors weitgehend Rechnung getragen werden kann. Da es sich um ein Baugebiet in einer besonderen landschaftlichen Situation handelt, sind die Festsetzungen so ausgerichtet, dass sich das Gebiet in die Umgebung einfügt.

Die zweite Zielrichtung für das Gebiet ist die Schaffung des Biotopverbunds sowie die Verbesserung des Naherholungsangebots für das angrenzende Wohngebiet (zukünftiges Sanierungsgebiet „östlich Hindenburgstraße“) bzw. die Verknüpfung gemeindeübergreifender Rad-/Fußwegbezüge mit der Innenstadt. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, den verrohrten Bach zwischen dem bestehenden Einlauf unterhalb der Jahnstraße (im Wald) und dem jetzigen Einlauf in den Hühnerbach (Freudenthaler Wiese) in einem durchgehenden Grünzug



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
09.10.2007
TOP 3

zu öffnen und begleitende Maßnahmen zur Öffnung von Blickbeziehungen durchzuführen. Die Durchführung dieser Maßnahme erfolgt im Zusammenhang mit der Städtebauförderungsmaßnahme Stadtumbau-West und ist insofern förderfähig. Neben der Bachrenaturierung werden ca. 5.000 m² Maßnahmenfläche neu entstehen. Die Ausführungsplanung für den Grünzug und die Bachrenaturierung wird von der Umweltabteilung der Stadt Itzehoe in Abstimmung mit den zuständigen Behörden des Kreises durchgeführt.

Aus der Stellungnahme des Kreises Steinburg, Amt für Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege, Untere Naturschutzbehörde, vom 28.02.06 ergibt sich die Notwendigkeit der Aufstellung eines Grünordnungsplanes für das Gebiet, da das Plangebiet über 2 ha groß ist und von den Aussagen des Landschaftsplanes abweicht. Nach der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes ist ein formeller Grünordnungsplan nicht mehr notwendig. Insofern wird dieser Forderung nicht mehr gefolgt. Die fachlichen Grundlagen zur Naturraumausstattung und zur Konzeption der vorgesehenen Maßnahmenplanung wurden in der landschaftsplanerischen Grünkonzeption entwickelt. Die Inhalte gehen in den Umweltbericht ein. Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass die Maßnahme insgesamt zu einer Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft führt. Eine Ausgleichsverpflichtung erwächst nicht. Da landschaftliche Bereiche und auch der Landschaftsplan der Stadt Itzehoe durch die Planung berührt werden, ist vorgesehen, den B-Plan Nr. 133 an den Umwelt- und Kleingartenausschuss weiter zu verweisen.

Herr Scharlibbe vom Planungsbüro BIS-Scharlibbe wird bei der Ausschusssitzung anwesend sein und seine Planung vortragen.

Die Verwaltung schlägt vor, den vorgestellten Entwurf sowie die Einleitung der weiteren Verfahrensschritte zu beschließen und die Begründung sowie den Umweltbericht zu dem Bebauungsplanentwurf zu billigen.

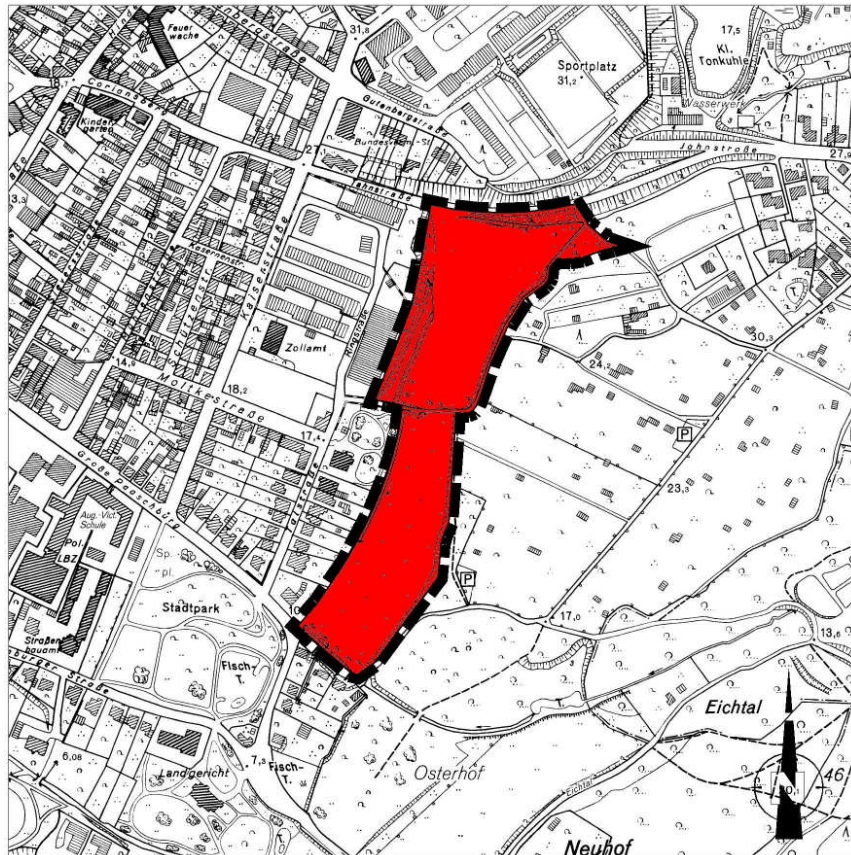
Entwurf

Stadt Itzehoe
- Kreis Steinburg -

**Begründung
mit Umweltbericht**

zur

Satzung der Stadt Itzehoe über den
Bebauungsplan Nr. 133
für das Gebiet
südlich der Jahnstraße, westlich der Kleingartenanlage „Kratz“
und nördlich der Straße Große Paaschburg
(ehemalige Gebäckfabrik Weese)



Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister

Auftraggeber :

Stadt Itzehoe
- Der Bürgermeister -
Reichenstraße 23
25524 Itzehoe

Planverfasser :

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter :

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

in Zusammenarbeit zu Kapitel II („Umweltbericht“) mit :

Stadt Itzehoe

Bauamt / Stadtplanungsabteilung
Reichenstraße 22, 25524 Itzehoe
Tel.: 04821 / 603 - 0
Fax: 04821 / 603 - 315
sina.esselborn-grosse@itzehoe.de

Bearbeiterin :

Dipl.- Ing. Sina Esselborn-Große (Landschaftsarchitekt)

Planungsstand vom 25.09./20.08.2007 (Plan Nr. 2.4)



**Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Itzehoe
für das Gebiet südlich der Jahnstraße, westlich der Kleingartenanlage „Kratt“ und
nördlich der Straße Große Paaschburg (ehemalige Gebäckfabrik Weese)**

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG

zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2. Planungserfordernis

3. Planungsgrundlagen

3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

3.2 Verfahrensablauf

3.3 Planerische Grundlagen

3.3.1 Flächennutzungsplan

3.3.2 Landschaftsplan

3.3.3 Überregionale Planungen

4. Planungsanlass und Verlauf der Planung

4.1 Bebauungsplan

4.2 Einstellung der Fläche in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau-West

5. Angaben zum Bestand

5.1 Gebietsstruktur und Nutzungen

5.2 Verkehrserschließung

5.3 Belange von Natur und Umwelt

5.3.1 Grünflächen

5.3.2 Altlasten

5.3.3 Immissionsschutz

5.3.4 Archäologische Denkmale

5.3.5 Denkmalschutz

6. Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Planungsziele und städtebauliche Zielsetzungen

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung



- 6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 6.2.4 Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen
- 6.2.5 Freizuhaltende Flächen
- 6.2.6 Höhe baulicher Anlagen
- 6.2.7 Örtliche Bauvorschriften
- 6.2.8 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen (?)

7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung

8. Immissionsschutz

9. Erschließung

- 9.1 Verkehr
- 9.2 Ver- und Entsorgung
- 9.3 Brandschutz

10. Nachrichtliche Übernahmen

- 10.1 Geschützte Biotopie
- 10.2 Regelabstand zum Wald
- 10.3 Wasserschutzgebiet

11. Art der Flächennutzung und ihre Größe

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

II. UMWELTBERICHT

zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

Zusammenfassende Erklärung

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der städtischen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07)



Folgende Fachgutachten und umweltbezogene Informationen sind Teil der Verfahrensakte und haben am Planaufstellungsverfahren teilgenommen:

- „Landschaftsplanerische Konzeption“ zum Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Itzehoe (Stand vom 06.09.2007)
- „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 133 „Jahnstraße“ der Stadt Itzehoe (Stand vom 29.09.2006)
- „Baugrunduntersuchung“ mit Nachweis der Versickerungsfähigkeit zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 133 der Stadt Itzehoe vom 13.10.2006

Quellenverzeichnis :

- „Scoping-Unterlage“ zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 mit Planungsstand vom ???
 - Stellungnahme des Landrates des Kreises Steinburg, Amt für Umweltschutz - untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 28.02.2006 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Forstamtes Rantzau - untere Forstbehörde mit Schreiben vom 06.03.2006 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe mit Schreiben vom 13.03.2006 („Scoping“)
 - Stadtwerke Itzehoe GmbH mit Schreiben vom 27.03.2006 („Scoping“)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Itzehoe (ISEK) mit Stand vom April 2007
- Geltender Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe - Endfassung Juli 2006
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Itzehoe mit Beschluss der Ratsversammlung vom 12.08.1998
- „Lage- und Höhenplan“ als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 133 vom 18.02.2004 im Maßstab 1:1.000

Beratungs- und Verfahrensstand:
Bauausschuss vom 09.10.2007

Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB`07
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB`07
Behörden- und TÖB - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB`07



I. Begründung

zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich von Itzehoe. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 erstreckt sich auf das Gebiet der ehemaligen Gebäckfabrik „Weese“ und auf das südlich angrenzende Wiesental und umfasst die Flurstücke 73/2 und 252/2, Freudenthal, der Flur 6, Gemarkung Itzehoe, 336/63, Wisch, der Flur 6, Gemarkung Itzehoe, und die Flurstücke 119/12, Osterhofener Feld, und 120/75, Hühnerbach, der Flur 10, beide Gemarkung Oelixdorf.

Es Plangeltungsbereich wird im Norden durch die „Jahnstraße“, im Osten durch die Kleingartenanlage „Kratt“, im Süden durch die Straße „Große Paaschburg“ und im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung der „Talstraße“.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (auf Grundlage des Entwurfs vom 07.09.2007), die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI bzw. durch das Katasteramt konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von ca. 4,63 ha, wovon ca. 2,3 ha auf das ehemalige Fabrikgelände „Weese“ entfallen und ca. 1,97 ha auf das Wiesengelände.

2. Planungserfordernis

Das Plangebiet stellte sich nach der Insolvenz der ehemaligen Gebäckfabrik „Weese“ als städtebaulicher Mangel dar, insbesondere, da schon vorher der Standort als sekundär betrachtet wurde und die städtebauliche Rahmenplanung der Stadt Itzehoe hier keinen Gewerbestandort mehr vorsah.

Ziel der Planung ist es, eine städtebaulich verträgliche Neuregelung für dieses Gebiet zu erreichen und mittels der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.



Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 in den Bebauungsplan übernommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG`07), des Landeswaldgesetzes (LWaldG) und des Landeswasserrechts (LWG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

3.2 Verfahrensablauf

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 für das zuvor beschriebene Gebiet erfolgte in der Sitzung des Bauausschusses am 16.12.2003.

Ziel der Planung war die Entwicklung eines Grünzugs entsprechen den Aussagen des Landschaftsplanes. Der Beschluss wurde am 22.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Hinblick auf die allgemeine Ziele und Zwecke sowie deren Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB`04 fand in der Zeit vom 27.02.2006 bis 13.03.2006 durch Aushang im Rathaus Itzehoe statt. Hierbei bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Durchführung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in schriftlicher Form mit Schreiben vom 21.02.2006 statt.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 09.10.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 133 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB`07 beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit von bis statt. Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden über die Auslegung informiert und nach § 4 Abs. 2 BauGB`07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3.3 Planerische Grundlagen

3.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe in der rechtswirksamen Planfassung vom Juli 2006 stellt die Flächen innerhalb des Plangebietes zum Teil als Wohnbauflächen und zum Teil als Grünflächen beiderseits der Wohnflächen dar. Außerdem sind die im Norden und Osten angrenzenden Waldflächen als solche dargestellt.

Die ebenfalls zum Plangeltungsgebiet gehörenden „Freudenthaler Wiesen“ werden als so genannte „Maßnahmenflächen“ dargestellt.

3.3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Itzehoe (beschlossen am 11.12.1998) und auch der städtebauliche Rahmenplan weisen für das Plangebiet eine Entwicklung als durchgehender Grünzug in Verbindung mit den Biotopen nach § 21 LNatSchG „Staudenflur“(Freudenthaler Wiese Biotop Nr. 95, Biotopkartierung Itzehoe) im Süden und „Steilhang“ (Waldschlucht, Biotop 93, Biotopkartierung Itzehoe) im Norden aus.



Das ehemalige Fabrikgelände „Weese“ ist im Landschaftsplan als Vernetzungsbiotop gekennzeichnet.

Die gesamte Fläche befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes - Zone III „Wassergewinnungsanlage Twiedtberge“.

3.3.3 Überregionale Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans 2005 für den Planungsraum IV - Schleswig-Holstein Süd-West - weist Itzehoe als Mittelzentrum aus.

Mit dieser Funktionszuweisung ist die Stadt Itzehoe aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, für die Verflechtungsbereiche mehrerer Unterzentren oder ländlichen Zentren oder Stadtrandkerne oder für Teile von diesen differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs bieten und ein breit gefächertes Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot bereit zu stellen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Tourismus.

Nach dem Landschaftsrahmenplan von Schleswig-Holstein (Stand November 2004) handelt es sich bei dem Plangebiet um ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

4. Planungsanlass und Verlauf der Planung

4.1 Bebauungsplan

Im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 133 war schon vor Beendigung der Produktion über eine Verlagerung des Betriebsstandortes der Gebäckfabrik „Weese“ beraten worden. Die Firma hatte als wichtiger Betrieb für Itzehoe Bestandsschutz. Doch die Lage der Gebäckfabrik war wegen der Geruchsemissionen für das angrenzende Stadtquartier nicht optimal und galt auch für die Betriebsinhaber aufgrund des wohnbaulichen Umfeldes und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten als sekundärer Standort.

Bei der Weiterführung der vorbereitenden Bauleitplanung sowie im städtebaulichen Rahmenplan und im Landschaftsplan der Stadt Itzehoe wurde das Plangebiet daher nicht mehr als Gewerbefläche bewertet und eingestuft. Die planerischen Vorgaben sahen für den Bereich eine öffentliche Grünfläche vor.

In der weiteren Planbearbeitung stellte sich heraus, dass eine komplette Entwicklung des Betriebsstandortes als Grünzug aus wirtschaftlichen Gründen heraus nicht durchsetzbar war. Zusätzlich ergab sich aus dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Itzehoe die Zielsetzung, dass neue Wohngebiete bevorzugt in landschaftsbezogener Stadtrandlage entwickelt werden sollten. Weiterhin eröffnete sich hierdurch die Möglichkeit, positive Impulse für den Wohnwert auch der angrenzenden Problemgebiete zu schaffen.



Eine vollständige Entwicklung der Gewerbefläche als Wohngebiet verbot sich sowohl aus den städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch aus den Erfordernissen der Landschaftsplanung und des Biotopschutzes.

Als tragfähiger Lösungsweg wurde ein Konzept erarbeitet, das eine Bebauung im westlichen Teil des Geländes vorsieht und die Entwicklung eines Grünzuges für Naherholung / Biotopvernetzung im östlichen Bereich konzipiert.

Das Konzept wurde dem Bauausschuss am 10.08.2004 bei einem Ortstermin im Rahmen der gemeinsamen Sitzung von Bauausschuss sowie Umwelt- und Kleingartenausschuss vorgetragen. Im weiteren Verlauf gelang es der Stadt - nach Verhandlungen mit dem Insolvenzverwalter -, das Gelände zu erwerben.

4.2 Einstellung der Fläche in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau-West

Parallel dazu wurde beschlossen, für Itzehoe die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau-West zu beantragen und einen Antrag auf Städtebauförderung zu stellen.

Der Förderungsantrag für Itzehoe sah zwei Schwerpunktgebiete vor.

Das Fabrikgelände „Weese“ gehört hierbei zum **Gebiet 2**, das von den Straßenzügen Große Paaschburg, Hindenburgstraße, Fehrsstraße/Waldstraße und der Kleingartenanlage Kratt/Freudenthaler Wiese begrenzt wird.

Als Planungsabsichten für diesen Bereich wurden in die Förderkulisse eingestellt:

- Abriss der vorhandenen Betriebsgebäude
- Erschließung des Geländes für die Bereitstellung von Wohnbauflächen, auch für besondere Nutzergruppen
- Herstellung einer öffentliche Grünfläche als Naherholungsangebot
- Renaturierung des verrohrten Bachlaufs
- Herstellung einer Maßnahmenfläche zum Biotopverbund

Inzwischen wurde die Stadt Itzehoe in das Förderprogramm Stadtumbau-West aufgenommen und die Abrissmaßnahme sowie der Grundstückskauf als förderfähig eingestuft.

Da nach dem Konkurs der Fa. „Weese“ das ehemalige Betriebsgelände weitgehend ungenutzt blieb und zunehmend Fälle von Vandalismus auftraten, wurde vom Sanierungsträger der schnellstmögliche Abriss angestrebt.

Die Genehmigung für die vorzeitige Baumrodung innerhalb der Verbotsfrist nach § 24 Abs. 4 LNatSchG wurde am 30.06.05 durch die UNB erteilt.

Die Maßnahme wurde in dem Zeitkorridor zwischen Anfang August 2005 und Oktober 2005 durchgeführt.



5. Angaben zum Bestand

5.1 Gebietsstruktur und Nutzungen

Das Plangebiet grenzt im Westen mittelbar an ein stark verdichtetes Wohnquartier. Es handelt sich um das Gebiet östlich der Hindenburgstraße.

Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem geplanten Wohngebiet befindet sich auch ein Bereich mit gewerblicher Nutzung. Die bestehenden Bauflächen liegen höhenmäßig ca. 5 m - 8 m oberhalb der geplanten Wohnbebauung.

Das Plangebiet selbst befindet sich in einem nord-südlich verlaufenden Talraum. Der nördliche Bereich ist von einem Mischwald bestanden, der von zwei Spazierwegen durchquert wird. Der Wald ist gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG`07 als bewaldeter Steilhang ein geschütztes Biotop. Unterhalb der Jahnstraße, die die nördliche Grenze des Gebietes darstellt, tritt der „Hühnerbach“ aus und verläuft ab hier nach Süden verrohrt.

Der mittlere Bereich des Gebietes ist von dem ehemaligen Betriebsgelände der „Fa. Weese“ stark vorgeprägt (ca. 2,2 ha). Das Gelände stellt sich zurzeit als frei geschobene Sandfläche mit östlich und westlich angrenzenden baumbestandenen Böschungen dar.

Südlich daran erstreckt sich die als Biotop nach § 21 LNatSchG`07 (Staudenflur) ausgewiesene Grünfläche. Hier tritt der „Osterhofener Bach“ wieder ans Tageslicht, verzweigt sich und verläuft zum Teil als naturnahes Gewässer im mittleren Bereich der Wiese und zum Teil am Westrand des Geländes als befestigter Zulaufgraben („Hühnerbach“) zum Teich im Cirencester Stadtpark. Die Wiese ist Bestandteil des Naherholungsbereiches im Osten der Stadt.

Bis auf eine ca. 750 m² große Fläche im Wald steht das gesamte Gebiet im Eigentum der Stadt Itzehoe.

5.2 Verkehrserschließung

Als einzige Kfz-taugliche Verbindung zur Innenstadt fungiert die Jahnstraße. Diese Straße ist auch als die hauptsächliche Emissionsquelle für Lärmbelastungen anzusehen.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Gebiet über die Jahnstraße angeschlossen. Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) finden sich ebenfalls in der Jahnstraße, direkt oberhalb der westlich angrenzenden Böschung. Die Innenstadt liegt in einer Entfernung von ca. 300 m zu dem Plangebiet.

5.3 Belange von Natur und Umwelt

Das Plangebiet liegt in einem sensiblen Landschaftsraum. Das Gelände der ehemaligen Gebäckfabrik „Weese“ ist ein wichtiges Vernetzungselement zu den angrenzenden Biotopen nach § 21 LNatSchG`07.



Die zuvor ausgeübte gewerbliche Nutzung hat dieses Verbindungselement zwischen offener Landschaft und Feuchtlebensraum und dem Wald bisher unterbrochen. Durch die Lage am Wald und die weiter östlich angrenzenden Freiflächen besitzt das Gebiet ein hohes Erholungspotential für das angrenzende Stadtquartier.

Zusätzlich besitzt es klimatische Funktionen. Die einzelnen Details zu den Umweltbelangen sind im Umweltbericht (s. Kapitel II. dieser Begründung) dargestellt und bewertet.

5.3.1 Grünflächen

Eine Fläche von insgesamt ca. 0,4 ha umfasst die zum Teil mächtigen baumbestandenen Böschungsbereiche im westlichen Bereich des Plangebietes.

Sie bieten Sichtschutz und schirmen das Gebiet gegen die Gewerbeflächen im Westen und die Naherholungsaktivitäten und weiteren Gebietsentwicklungen im Osten ab. Die Böschungsgehölze sind in der weiteren Projektentwicklung und im Zuge der Vorhabensrealisierung zu beachten. Notwendige Pflegemaßnahmen sind unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange grundsätzlich zulässig.

5.3.2 Altlasten

Nach der historischen Recherche und nach den Untersuchungen während der Abbrucharbeiten und Sanierungsmaßnahmen auf dem ehemaligen Fabrikgelände ist mit Altlasten nicht zurechnen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB`04 („Scoping“) sind keine weitergehenden Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Plangebiets vorgebracht worden.

5.3.3 Immissionsschutz

Mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung der ehemaligen Gebäckfabrik „Weese“ und Freilegung der Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets hat sich die Bestandssituation wesentlich geändert und für die angrenzenden Wohnquartiere insgesamt nachhaltig verbessert.

Insgesamt stellt das das Plangebiet umgebende Stadtquartier eine für die Jahrzehnte gewachsene Stadtstruktur dar, in dem neben der Wohnnutzung auch gewerbliche und gemischt genutzte Strukturen unterschiedlicher Qualität und Intensität ihren Standort gefunden haben. Ergänzt wird diese Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten um einen Verbrauchermarkt, der der stadtteilsbezogenen Nahversorgung dient.

Neben den an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen, die als Gemengelage beschrieben werden können, wirkt insbesondere der Verkehr auf den öffentlichen Straßen, hier insbesondere auf der Jahnstraße, auf das Plangebiet, wobei die Höhenlage des geplanten Wohngebietes zur höher gelegenen Jahnstraße bei der Planung zu berücksichtigen sein wird.

Oberhalb der Jahnstraße befindet sich eine Sportanlage. Aufgrund der räumlichen Entfernung, der vor gelagerten und den Sportplatz umgebenden Bebauung sowie unter Berücksichtigung der Trainingszeiten ist für das Plangebiet von keinen wesentlichen Lärmbelastungen auszugehen.



5.3.4 Archäologische Denkmale

Entsprechend den Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Bau-GB`04 („Scoping“) sind innerhalb des Plangebiets z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt.

Zudem befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Umgebungsbereichs von archäologischen Denkmalen oder eines archäologischen Interessensgebiet. Vertiefende Untersuchungen sind somit nicht erforderlich.

5.3.5 Denkmalschutz

Entsprechend den Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Bau-GB`04 („Scoping“) sind im Einflussbereich des Plangebiets keine Denkmale vorhaben.

Auswirkungen der städtischen Planung auf die Denkmalpflege sind nicht erkennbar.

6. Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Planungsziele und städtebauliche Zielsetzungen

Ziel der städtischen Planung ist es, unter Beachtung der landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen (s. auch Ausführungen hierzu im Kapitel II. Umweltbericht) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zurückhaltende wohnbauliche Entwicklung zu schaffen.

Ausgehend von der städtischen Grundsatzentscheidung, den zuvor beschriebenen Bereich nach Freilegung des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. „Weese“ als Wohnstandort und Erholungsraum mit Biotopverbundqualitäten städtebaulich geordnet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden landschaftsplanerischen und erschließungstechnischen Belangen und Anforderungen eine inhaltlich aufeinander abgestimmte städtebauliche Konzeption erarbeitet, die in den bodenrechtlich relevanten Flächenfestsetzungen zugleich Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 133 geworden ist.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes mit Einmessung des Baum- und Gehölzbestandes, der Geländesituation, der Biotopflächen, der Wege und Gräben / Fließgewässer und der Fahrbahnränder angrenzender Straßen wurde bereits in der intensiven Entwurfsphase gemeinsam daraufhin gearbeitet, die den Planbereich prägenden Merkmale möglichst in die Entwurfsidee einzubinden. Die gemeinsamen Zielsetzungen lassen sich wie folgt charakterisieren:

- o Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende örtliche Verkehrssystem „Jahnstraße“
- o Funktionale Verbindung und soziale Integration des geplanten Wohngebietes durch Anbindung an bestehende und zu ergänzende Wegeverbindungen an das Stadtquartier und in den Naherholungsraum
- o Einfügung aller baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen in das Landschafts- und Stadtbild



- Erhalt und nachhaltiger Schutz vorhandener geschützter Biotope
- Erhalt und nachhaltiger Schutz des bestockten Hanges am westlichen Plangebiet als charakteristisches Landschaftselementes im Talraum
- Erhalt, soweit möglich, von Einzelbäumen, die das Stadt- und Landschaftsbild prägen
- Beachtung der Schutzanforderungen an den nördlich und östlich an das geplante Wohngebiet angrenzenden Wald
- Herstellung und nachhaltige Sicherung von Biotopverbundflächen östlich und südlich des geplanten Wohngebietes
- Bereicherung und Aufwertung des geplanten Wohngebietes durch neue Vegetationsstrukturen auch unter grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das für ein Wohngebiet nutzungsbedingte und erforderliche Maß
- Erschließung des Plangebietes ausschließlich von der „Jahnstraße“ aus an der bereits aus der früheren gewerblichen Nutzung heraus vorhandenem Zufahrtbereich
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber dem Verkehrslärm angrenzender Straßen („Jahnstraße“)
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber dem gegenüber Gewerbelärm der westlich angrenzenden Betriebe und gegenüber dem Verbrauchermarkt
- Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe in das Grundwasser und Vorgaben zur Oberflächenversickerung und somit Verzicht auf flächenhafte Regenrückhaltmaßnahmen
- Minimierung der Eingriffe in das Stadtbild durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen), wobei eine Staffelung (Höhenentwicklung) derart vorzunehmen ist, wonach die Gebäudehöhe vom Stadtrand (Jahnstraße) hin zu dem offenen Landschaftsraum abnehmen sollte
- Minimierung der Eingriffe in das Stadtbild durch Vorgaben zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen und Sicherstellung eines harmonischen Erscheinungsbildes des geplanten Wohngebietes an einer solch exponierten Stelle an der offenen Landschaft
- Um dem Wohnbedürfnis auch spezieller Bevölkerungsgruppen entgegen zu kommen, sind Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf ebenfalls zulässig. Folgende Wohnformen sind konzeptionell zu berücksichtigen:
 - Wohnen für Jung und Alt
 - Altenbetreutes Wohnen
 - Integratives Wohnen
 - Wohnen und Arbeiten
 - Energiesparendes Wohnen
 - großzügige Ein- und Zweifamilienhäuser



Im Sinne einer städtebaulich geordneten und einer möglichst landschaftsverträglichen Entwicklung dieses Wohngebietes sind unter anderem die Stadtquartiers bezogenen Strukturen sowie die Schutzbedürfnisse in Abhängigkeit zu den naturschutzfachlichen und den immissionsschutzrechtlichen sowie verkehrstechnischen Belangen auch unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Plangebietserschließung unter den o. g. städtischen Planzielsetzungen zu entwickeln.

Darauf aufbauend wird mit dem vorgelegten Planentwurf das städtebauliche Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Stadtbild möglichst zu unterlassen.

Dies wird nach Auffassung der städtischen Gremien durch das umsetzungsorientierte Gesamtkonzept und durch den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 133 unter Berücksichtigung der begleitenden Fachplanungen selbst planungsrechtlich umgesetzt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt und Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes werden für das allgemeine Wohngebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt.

Danach sind innerhalb des Plangebiets teilgebietsbezogen Schank- und Speisewirtschaften, Anlage für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig. Eine Ausnahme hiervon bildet die Zulassung eines Cafés im Teilgebiet (1) in Zuordnung zu dem geplanten Wohngebiet.

In Verbindung mit einer teilgebietsbezogenen „Baukörper“ - Festsetzung und einer angemessenen höchstzulässigen Grundflächenzahl wird die städtebaulich und stadtplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend der städtebaulichen Konzeption und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung am Stadtrand von Itzehoe gesichert.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA) durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen als Firsthöhe im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) der allgemeinen Wohngebiete beinhaltet auch die Grundfläche für Terrassen einschließlich möglicher (Stütz-) Mauern, sofern erforderlich. Hierauf ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren seitens der Antragsteller zu achten und dies entsprechend nachzuweisen.



In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen und zur Höhenstaffelung kann nach Auffassung der städtischen Gremien unter Berücksichtigung der Topographie insgesamt eine verdichtete Bauweise vermieden und zugleich aber auch für die Vermarktfähigkeit der Grundstücke ausreichend flexibel gehalten werden.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) haben die städtischen Gremien im Rahmen ihrer Beratungen zum Entwurf keinen Gebrauch gemacht.

Die städtischen Gremien sehen es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf und auch aus der Notwendigkeit begrenzter Finanzmittel für die Grundstückseigentümer bei der Unterbringung der Familienangehörigen mittel- und langfristig ergeben können, für angemessen, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung zur Höhe der baulichen Anlagen) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO ergeben, ausbauen zu dürfen, sofern durch die örtlichen Bauvorschriften in Verbindung zur Anzahl von Vollgeschossen nicht etwas abweichendes festgesetzt worden ist.

Weitergehende Erfordernisse, dies aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sehen die städtischen Gremien nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht verändern.

6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist in offener Bauweise festgesetzt.

6.2.4 Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude sind für die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen die gesetzlichen Regelungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu berücksichtigen.

Danach kann die jeweils für das Teilgebiet festgesetzte Grundflächenzahl durch die vorgenannten baulichen Anlagen bis zu 50% überschritten werden.

6.2.5 Freizuhaltende Flächen

Am nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebiets befinden sich Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes, die zudem zugleich geschützte Biotope nach LNatSchG darstellen.

Aufgrund behördlicher Vorabstimmungen zwischen der Stadt Itzehoe und der unteren Forstbehörde wurde im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB`04 seitens des Forstamtes bestätigt, dass aus forstbehördlicher Sicht einer Unterschreitung des 30 m breiten Regelabstandes zum Wald mit baulichen Anlagen bis auf einen Abstand von 15 m im nördlichen Teilbereich zugestimmt werden kann.

Innerhalb des nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB`07 planzeichnerisch (Teil A) und textlich (Teil B) festgesetzten Abstandes zum Wald mit der Zweckbestimmung „Waldschutzbereich“ sind bauliche Anlagen jeglicher Art und ihre Nutzung nicht zulässig..



6.2.6 Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Stadtrand und im Übergangsbereich zur offenen Landschaft wird für das geplante Wohngebiet eine gestaffelte, von Norden (Stadtrand) nach Süden (Biotopverbund) abnehmende Höhenentwicklung der geplanten Wohnbebauung vorgenommen

Die Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen erfolgt durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 12,0m im Norden und von 9,5 m in der Mitte und im Süden des Plangebietes, wobei die Dachform und die Dachneigung weitestgehend uneingeschränkt bleiben.

Auf die Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen wird hierbei verzichtet, da die Festsetzung der Firsthöhe in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften als ausreichend und zugleich als hinreichend angesehen wird, um eine abgestufte Gebäudeentwicklung sicherstellen zu können.

Der untere Bezugspunkt der jeweils festgesetzten Firsthöhe ist die jeweils an das Teilgebiet angrenzende mittlere Fahrhahnoberkante der geplanten Erschließungsstraße, die sich westlich der überbaubaren Flächen befindet.

6.2.7 Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungs- und Stadtstruktur werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (z. B. Dachneigung, Dachformen, Außenfassaden, Nebenanlagen, Einfriedungen usw.) und die Gestaltung der privaten Freiflächen (Begrünung) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) nur in soweit festgesetzt, wie es zur Wahrung des Stadt- und Landschaftsbildes in dieser besonderen Planungssituation erforderlich ist.

Ansonsten lassen sich die städtischen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ leiten und beabsichtigen nicht, für das geplante Wohngebiet weitergehend einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen mit diesem Bauleitplanverfahren vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung des geplanten Wohngebietes werden in den Beschränkungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, wie zuvor dargelegt, gesehen.

Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB`07 zur „Festsetzung der Abstandsflächentiefe“ werden mit dem Bebauungsplan Nr. 133 nicht in Anspruch genommen, da bereits mit den festgesetzten überbaubaren Flächen eine hinreichende Flexibilität innerhalb der drei Teilgebiete des allgemeinen Wohngebietes besteht.

6.2.8 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

(Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen.



Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Ratsversammlung bzw.
- in den entsprechenden Fachausschüssen (hier Bau- und Umweltausschuss),
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wird aufgrund des Charakters der Planung als so genannte „Angebotsplanung“ zunächst im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB`07 des Bebauungsplanes noch nicht durchgeführt, sondern sobald konkrete Hochbauplanungen vorliegen bzw. aufgrund der angestrebten Nutzungsart innerhalb dieses kleinen Wohngebietes erkennbar ist, dass auch die Belange der Kinder und Jugendliche betroffen sein könnten.

7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der „naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung (s. Kapitel II.) aufgrund des Flächenrecyclings nicht verbunden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation unter Würdigung der schutzgutbezogen ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Umweltberichts (vgl. Kapitel 5 ff) die Erstellung eines qualifizierten Fachbeitrages als integrierter Bestandteil des Umweltberichtes ausreichend und zugleich hinreichend für die gemeindliche Entscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist mit der Novellierung des LNatSchG nicht mehr erforderlich.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 19 BNatSchG Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den geplanten Grundstücksflächen selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.



Die Inhalte und Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, wie im Umweltbericht schutzgutbezogen dargelegt, werden entsprechend der städtischen Abwägung als planungsrechtliche Festsetzungen in den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 133, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach BauGB oder LBO besteht, vollständig übernommen. Ansonsten sind die Empfehlung und Hinweis aus dem Umweltbericht im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren in dem erforderlich werdenden Maße durch den Vorhabensträger / Antragsteller bzw. durch die Stadt Itzehoe selbst im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren nach LNatSchG bzw. LWG zu beachten.

8. Immissionsschutz

Verkehrslärm:

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich planungsrechtlich ermöglichten Wohnnutzungen und sonstigen schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm von der „Jahnstraße“ werden in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`07 festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Mit den planzeichnerisch und textlich festgesetzten passiven Maßnahmen (Lärmpegelbereiche, schallgedämpfte Lüftungen und Schutzmaßnahmen für den Außenwohnbereich) zum Immissionsschutz, die ausschließlich im nördlichen Bereich des Plangebietes erforderlich sind, kann sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.

Landwirtschaft:

In der Umgebung des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe vorhanden, die nach Kenntnis der Stadt Itzehoe zu nachhaltigen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes führen könnten.

9. Erschließung

9.1 Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „Jahnstraße“ im Norden und mit der Straße „Talstraße“ im Westen des Plangebietes als äußere Erschließung vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich von Norden von der „Jahnstraße“ aus entlang der westlichen Hangkante für das geplante Wohngebiet und erschließt abschnittsweise 7und gestaffelt dann die drei Teilgebiete des allgemeinen Wohngebietes als Stichstraßenerschließung.

Die Erschließungsstraße wird nach derzeitigem Planungsstand mit einem Straßenregelquerschnitt von 6,25 m konzipiert, wobei entlang der westlichen Hangkante abschnittsweise ein Parkstreifen mit 2,0 m angelegt wird, so dass für den Fahrverkehr eine lichte Fahrbahnbreite von 4,25 m vorgesehen ist. Eine entsprechende Darstellung ohne Normcharakter ist der Planzeichnung mit Schnittdarstellung zu entnehmen.



Die gewählte Straßenbreite reicht nach Auffassung der städtischen Gremien für dieses kleinere Wohnbaugebiet aus, um den reibungslosen Verkehr im Sinne einer Anliegerstraße sicherstellen zu können.

Am Ende der Erschließungsstichstraße ist eine Wendeschleife nach der EAE 85/95 (Wendeanlagentyp 6) vorgesehen mit der Anlage von öffentlichen Parkplatzflächen in deren Mitte. Der Anlagentyp, hier mit breiteren Zu- und Abfahrtsgassen, ist grundsätzlich geeignet

Der detaillierte Ausbau dieser Erschließungsstraße und der Einmündungsbereich in die „Jahnstraße“ ist Gegenstand einer nachgeordneten Erschließungsplanung. Die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung des Wohngebiets erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sind innerhalb des Plangebiets entsprechend festgesetzt worden.

Das bereits teilweise vorhandene Wegenetz, z. B. zwischen „Talstraße“ und der Kleingartenanlage „Kratt“ und auch innerhalb der Waldflächen wird ausgehend von der städtebaulichen Entwurfsidee durch die Anlage weiterer Fuß- und Radwege dahingehend ergänzt, dass eine erholungsbezogene Nutzung möglich sein soll, ohne jedoch die naturräumlichen Gegebenheiten und ökologisch wertvollen Strukturen zu beeinträchtigen.

Die Wegeanlagen innerhalb der Waldflächen erfolgen in Abstimmung mit dem Forstamt Rantzau und innerhalb der so genannten „Maßnahmenflächen“ in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, wobei eine Regelbreite von 2,50 m angestrebt wird.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzerlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

9.2 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 2 Nr. 12 und 14 BauGB`07)

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bauflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz in den Straßen „Jahnstraße“ und „Talstraße“, sofern erforderlich, angeschlossen.

9.2.1 Schmutzwasserbeseitigung

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen der Stadtentwässerung Itzehoe anzuschließen.

Aufgrund der Geländesituation muss die Beseitigung des Schmutzwassers über eine Druckrohrleitung erfolgen. Der Anschlusspunkt („Jahnstraße“ oder „Talstraße“) dieser Leitung ist in der weiteren Projektentwicklung bzw. zu gegebener Zeit mit der Stadtentwässerung abzustimmen.

Die Schmutzwasserpumpstation ist innerhalb öffentlicher Flächen vorzusehen, z. B. innerhalb der Grünfläche (RV) am südlichen Plangebietsrand oder innerhalb der Wendeplatzanlage, ebenfalls im südlichen Teilbereich des Plangebietes.



9.2.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Frischwasserversorgung der Stadtwerke Itzehoe GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Stadtwerke Itzehoe GmbH müssen erhalten bleiben. Im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung bzw. im Zuge der Vorhabensrealisierung sind die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Frischwassernetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen ist der Beginn und der zu erwartende Wasserbedarf frühzeitig den Stadtwerken Itzehoe mitzuteilen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung („Scoping“) wurde bereits durch das Versorgungsunternehmen mitgeteilt, dass eine Leitungstrasse für Wasser innerhalb des Fuß- und Radweges (F+R) mit einer Breite von mindestens 1,0 m zwischen „Talstraße“ und der östlich gelegenen Kleingartenanlage „Kratz“ benötigt wird.

Eine gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der Baumaßnahmen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Zuge der Vorhabensrealisierung.

9.2.3 Regenwasserbeseitigung

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse (vgl. hierzu die erfolgte Baugrunduntersuchung als Anlage dieser Begründung) und aufgrund des bestehenden Wasserschutzgebietes ist das auf befahrbaren Flächen anfallende Oberflächenwasser vor einer Versickerung vorzuklären. Diese Vorklärung kann innerhalb der Wendeplatzanlage als öffentliche Verkehrsfläche oder innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserversickerungsbecken“ vorgenommen werden.

Für die geplanten bzw. für eine Bebauung vorgesehenen Flächen ist entsprechend dem Bodengutachten (s. Anlage zu dieser Begründung) eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und des unbelasteten Dachflächenwassers möglich und ist dementsprechend als planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 133 planungsrechtlich so für die drei Teilgebiete des WA-Gebietes festgesetzt.

Bei einer Versickerung des Oberflächenwassers ist die ordnungsgemäße Beseitigung (§ 18a WHG und § 31 LWG) zu beachten. Die Stadt Itzehoe ist auch für die Versickerung auf den privaten Grundstücken zuständig. Hierbei sind die Landesverordnung des MUNF vom 25.05.2002 und die Rundverfügung der unteren Wasserbehörden vom 09.09.2002 zu beachten. Diese regeln und bestimmen, unter welchen fachlichen Voraussetzungen Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann.

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten („Freudenthaler Wiese“) und der geplanten Renaturierungsmaßnahmen ist eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen nicht zulässig, so dass Kellerräume oder -geschosse nur mittels „weißer Wanne“ gebaut werden dürfen. Eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung sichert in diesem Planungsfall die besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz. Revisionsdrainagen sind nur in soweit zulässig, wie sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

Für die Regenwasserkanalisation ist bei der unteren Wasserbehörde eine Zustimmung auf Grundlage der §§ 34 und 109 Abs. 1 LWG zu beantragen.



Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist für die geplante Wohnbebauung im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. in den nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren zu achten.

9.2.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Die Koordinierung erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 133 zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt (Heide) mitzuteilen.

9.2.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die Stadtwerke Itzehoe GmbH das Stadtgebiet mit Strom.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wird durch den Versorgungsträger die Versorgungssituation auf Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 133 eingehend geprüft. Ggf. zusätzlich erforderlich werdende Standorte für Trafostationen sind möglichst innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bereit zustellen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung („Scoping“) wurde bereits durch das Versorgungsunternehmen mitgeteilt, dass eine Leitungstrasse für Strom innerhalb des Fuß- und Radweges (F+R) mit einer Breite von mindestens 1,0 m zwischen „Talstraße“ und der östlich gelegenen Kleingartenanlage „Kratz“ benötigt wird.

Sollten Versorgungsleitungen in privaten Wohnstraßen oder -wegen innerhalb einzelner Teilgebiete des Wohngebiets verlegt werden müssen, sind entsprechende Grunddienstbarkeiten zugunsten des Versorgungsunternehmens erforderlich.

Eine gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der Baumaßnahmen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Zuge der Vorhabensrealisierung.

9.2.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die Stadtwerke Itzehoe GmbH das Stadtgebiet mit Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.



Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Innerhalb des Plangebiets verläuft bereits eine Versorgungsleitung für Gas in Form einer Niederdruckleitung. Der Leitungsverlauf ist entsprechend den derzeit zur Verfügung stehenden Unterlagen in die Planung aufgenommen worden. Die Plangebieterschließung und somit die öffentlichen Verkehrsflächen konnten mit der Leitungstrasse in Überdeckung gebracht werden.

Sollten Versorgungsleitungen in privaten Wohnstraßen oder -wegen innerhalb einzelner Teilgebiete des Wohngebiets verlegt werden müssen, sind entsprechende Grunddienstbarkeiten zugunsten des Versorgungsunternehmens erforderlich.

Eine gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der Baumaßnahmen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Zuge der Vorhabensrealisierung.

9.2.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Steinburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

9.3 Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Feuerwehren der Stadt Itzehoe und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser soll entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen für Wohngebiete und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen.

Erforderlich werdende Hydranten innerhalb des Wohngebietes mit deren Standorten werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 133.

10. Nachrichtliche Übernahmen

10.1 Geschützte Biotop (§ 25 Abs. 1 LNatSchG`07)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich nach den Biotopkartierungen der Stadt Itzehoe die nach § 25 Abs. 1 LNatSchG`07 geschützten Biotop:

- Schluchtwald, Biotop Nr. 93 „Artenreicher Steilhang“
- Freudenthaler Wiese, Biotop Nr. 95 „Staudenflur“,



die nach Kartierung des Landesamtes für Natur und Umwelt unter den Nummern 35459760- 42 und -43 sowie -31 in das Landesnaturschutzbuch eingetragen worden sind.

Diese geschützten Biotopflächen werden entsprechend der landschaftsplanerischen Kartierung und auf Grundlage des Lage- und Höhenplan zum Bebauungsplan Nr. 133 flächengenau nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen und in der Planzeichenerklärung dementsprechend erläutert.

Die bodenrechtlich relevante Festsetzung dieser Biotopflächen erfolgt in Überlagerung mit Flächen für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB bzw. mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

10.2 Regelabstand zum Wald (§ 24 Abs. 5 LWaldG)

Im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches befinden sich entsprechend den Kartierungen der Stadt Itzehoe und entsprechend der Stellungnahme des Forstamtes Rantzau vom 06.03.2006 Waldflächen.

Zu Waldflächen ist mit baulichen Anlagen zunächst grundsätzlich ein Regelabstand von 30 m gemäß § 24 Abs. 5 LWaldG einzuhalten.

Gemäß der Verfügung vom 06.03.2006 können unter bestimmten Auflagen aufgrund der Baumartenzusammensetzung (Laubwald) als auch der windabgewandten Lage des Waldes zur geplanten Wohnbebauung, die anderen gem. des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 29.10.1996 zu berücksichtigenden Aspekte wie eventuell zu erwartende stillschweigende Nutzungsänderung, Gefährdung der Bewirtschaftung und Beeinträchtigung der ökologischen Wirkung des Waldrandes sind in diesem Planungsfall von untergeordneter Bedeutung, so dass das Forstamt Rantzau als untere Forstbehörde einer Unterschreitung auf 15 m zugestimmt hat.

Die Abgrenzung des auf 15 m reduzierten Regelabstandes zum Wald wird nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

10.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage „Twietberge“ (Schutzzone III).

Die entsprechenden Vorschriften der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Wassergewinnungsanlage „Twietberge“ vom 23.11.1988 sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung und im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen in dem erforderlichen Maße zu berücksichtigen.

Das Wasserschutzgebiet wird nach § 9 Abs. 6 BauGB symbolhaft in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 133 übernommen.



11. Art der Flächennutzung und ihre Größe

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 07.09.2007 - Plan Nr. 2.3) insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 4,63 ha.

Die boden- und planungsrechtlich relevanten Flächengrößen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Nutzungen	Fläche in m ²	Anteil in %
Bruttobaulandfläche (BBF)	11.860	100
Nettobaulandfläche (NBF) davon	7.660	65
- Allgemeine Wohngebiete	7.660	65
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	2.860	24
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	1.340 2.860	11
- Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB und zugleich Biotop gem. § 25 Abs. 1 LNat- SchG`07)	4.915	---
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6.295	---
- Geschütztes Biotop (§ 25 Abs. 1 LNatSchG und zugleich „Maßnahmenfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	19.705	---

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Jahnstraße“ und der „Talstraße“ vorhanden. An vorhandene Leitungen außerhalb des Plangebiets kann nach derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand angeschlossen werden.

Die für die Realisierung der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebiets erforderlich werdenden tiefbautechnischen Maßnahmen für die inneren Erschließungs- und Wegeflächen werden im Rahmen einer nachgeordneten Erschließungsplanung nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der städtischen Beschlusslage erstellt.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine Widmung erforderlich.



II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Anlass, Ziel und Grundlagen der Planung

Wie in der Begründung des Bebauungsplanes bereits erläutert, bezweckt die Planung auf dem Gebiet der ehemaligen Gebäckfabrik Weese die Ausweisung einer Wohngebietsfläche sowie die Verbesserung von Naherholungsmöglichkeiten und die Erweiterung und Verbindung der an das Gebiet grenzenden Biotopstrukturen. Ein Teil der Fläche befand sich bis vor ca. 4 Jahren in Privatbesitz und wurde innerhalb dieses Bereiches durch eine Großbäckerei genutzt. Nach Aufgabe des Gewerbestandorts wurde das Gelände von der Stadt Itzehoe im Rahmen der Städtebauförderungsmaßnahme Stadtumbau-West erworben. Die auf dem Gelände befindlichen Gebäude wurden abgerissen und eine Fläche von ca. 1,4 ha entsiegelt.

Zu diesem Zeitpunkt war schon für dieses Gelände - im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden „Freudenthaler Wiese“ - mit Datum vom 16.12.2003 der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 133 gefasst und bekannt gemacht worden. Der Aufstellungsbeschluss sah die Entwicklung eines durchgehenden Grünzugs entsprechend der Aussage des Landschaftsplans vor. Diese Zielsetzung wurde in Verbindung mit den Vorüberlegungen zu dem Antrag auf Aufnahme des Gebiets in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau-West modifiziert. Die neue Zielrichtung war die Ausweisung einer großräumig untergeordneten Wohnbaufläche in einem Teilbereich des Geländes, wobei die übrige Entwicklung des Gebietes der ehemaligen Zielsetzung entsprechen sollte.

Aufgrund der Abweichung vom Landschaftsplan und der sowie landschaftlich als auch naturschutzfachlich exponierten Stellung des Gebietes hatte die Untere Naturschutzbehörde die Aufstellung eines Grünordnungsplans zu dem Bebauungsplan gefordert. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 11.05.2006 im Umwelt- und Kleingartenausschuss gefasst. Inzwischen wurde das Landesnaturschutzgesetz novelliert. Demnach besteht keine Verpflichtung mehr zur Aufstellung von Grünordnungsplänen. Um die fachlichen Belange der Landschaftsplanung und Grünordnungsplanung zu wahren, wurde eine landschaftsplanerische Konzeption und Zielaussage als fachliche Grundlage für die Bauleitplanung und die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht erarbeitet und liegt als Anlage zum Umweltbericht vor.

1.2. Gesetzliche Grundlagen und Fachpläne

1.2.1 Gesetzliche Grundlage

Gesetzliche Grundlage des Umweltberichts ist das Baugesetzbuch (BauGB) mit EAG-Bau 2004. Die Anforderungen aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) werden im Rahmen des BauGB abgehandelt (§ 17 UVPG Abs. 1 und 2).

Demnach ist von der Gemeinde zu dem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht, in dem die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange darzustellen sind, zu erarbeiten (§§ 2 (4) u. 2 a (2) BauGB). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

In dem Umweltbericht ist auch die Eingriffsregelung abzuarbeiten.



Zusätzlich gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Fachplanungen, insbesondere das Landeswaldgesetz, das Landeswassergesetz in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz sowie die Wasserschutzgebietsverordnung Itzehoe vom 23.11.2007.

1.2.2 Fachpläne

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Itzehoe, beschlossen von der Ratsversammlung am 12.08.1998 spricht in seiner Zielaussage das Gebiet als Grünzug an. Als weitere Zielsetzungen werden die Entwicklung des Rad-/Fußwegenetzes und die Vernetzung von Biotopstrukturen genannt. Von dieser Aussage weicht die vorliegende Planung ab.

Die Gründe hierfür lagen zum einen in einer geänderten Ausrichtung der Flächennutzungsplanung. Vor allem vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung wurde ein sehr umfangreiches Siedlungsentwicklungsvorhaben (Wohngebiet Basten) aus dem F-Plan herausgenommen. Dieses Gebiet wäre „auf der grünen Wiese“ entstanden. Im Gegenzug wurden verschiedene Flächen im Inneren hinsichtlich ihrer Eignung für Wohnbebauung überprüft. Das „Weese“-Gelände bietet sich in diesem Zusammenhang als Konversionsfläche und unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umgangs mit Boden an. Ziel der Stadtentwicklung ist auch, durch die vorliegende Planung den angrenzenden, von Funktionsverlust bedrohten Stadtteil aufzuwerten und zu beleben. Das Gebiet ist durch seine Geschlossenheit und Naturnähe sowie die gleichzeitige Stadtnähe hierfür gut geeignet. Die Konzeption - Bebauung-Naturraumentwicklung - war demgemäß auch von vornherein Bestandteil des Antrags der Stadt Itzehoe zur Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau-West“ und wurde bzw. wird auch daraus gefördert, wie schon in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt wird. Darüber hinaus ist eine teilweise „Vermarktbarkeit“ auch aus siedlungsökonomischen Aspekten heraus interessant, da hierdurch günstigere Voraussetzungen für die - wenn auch teilweise - Realisierung des landschaftlichen Konzeptes geschaffen werden.

Die vorliegende Planung hält an den wichtigsten Zielaussagen des Landschaftsplans fest. Es wird der Biotopverbund geschlossen, wenn auch auf einem schmaleren Korridor, die Fuß-/Radwegeverbindung in den angrenzenden Stadtteil wird erhalten bzw. verbessert, die Naherholungsfunktion im Gebiet wird trotz der flächenmäßigen Einschränkung gestärkt. Aus diesen Gründen heraus und auch wegen der geringen Größe des Gebiets wird auch von einer Fortschreibung des Landschaftsplans abgesehen. Die fachlichen Grundaussagen und die aktualisierte landschaftsplanerische Zielkonzeption sind in der Anlage zum Umweltbericht (Landschaftsplanerische/Grünkonzeption enthalten).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe, mit der Endfassung vom Juli 2006, stellt das Planungsgebiet im Bereich der ehemaligen Gebäckfabrik „Weese“ entsprechend dem Planentwurf dar, die südlich angrenzende Biotopfläche wird als Maßnahmenfläche und der nördlich angrenzende Wald entsprechend dem aktuellen Zustand ausgewiesen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Wie schon erwähnt befindet sich das Gelände in einem zukünftigen Stadtentwicklungsgebiet im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau-West“. Zur Festlegung der Ziele wurde das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Itzehoe“ durch ein Planungsbüro erarbeitet.



Das ISEK stellt für das Gebiet als Zielaussage die Entwicklung von Wohnnutzung und Entwicklung der Naherholung sowie Biotopvernetzung dar. Das Konzept weist auf die Problematik der Verschattung durch die Böschung einerseits und auf die Belange des Naturschutzes und der Naherholung andererseits hin.

1.2.3 Gutachten

Hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 133 vom Büro „Lärmkontor“, Hamburg, durchgeführt.

Um die Möglichkeit der Oberflächenwasserversickerung im Planungsgebiet abschätzen zu können, wurde bei dem Prüflabor Anton Morbach eine Bestandsaufnahme des Bau-/Untergrundes einschließlich der zu ermittelnden k_f -Werte für die künftige Versickerung beauftragt.

Auf die Untersuchungsergebnisse der beiden Gutachten wird im Zusammenhang mit dem Kapitel 3 des Umweltberichtes - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - näher eingegangen.

1.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet umfasst das Biotop nach § 21 LNatSchG „Staudenflur“ (Freudenthaler Wiese, Biotop Nr. 95, Biotopkartierung Itzehoe) und Teile des nördlich angrenzenden Biotops „Steilhang“ (Waldschlucht, Biotop 93, Biotopkartierung Itzehoe).

Nach der Kartierung des Landesamtes sind die Biotope unter den Nummern 35459760-42 und -43 sowie -31 im Landesnaturschutzbuch eingetragen.

Die gesamte Fläche befindet sich im Bereich der Zone III des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Twietberge. Die Wasserschutzgebietsverordnung stammt vom 23.11. 1988.

2. Beschreibung des vorgesehenen Untersuchungs- und Bewertungsrahmens

2.1 „Scoping“-Verfahren

Im Vorgriff auf die Erstellung des Umweltberichtes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB`04 zur Äußerung über die Umweltbelange nach § 2 Abs. 4 BauGB`04 hinsichtlich der aufgeführten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgefordert. Zu diesem „Scoping-Verfahren“ wurden die derzeit erkennbaren Umweltbelange und die vermutlichen Auswirkungen der Planung in einer Tabelle zusammengefasst.

Bei dem „Scoping“ stellte sich heraus, dass zusätzliche Untersuchungen der Schallimmissionen notwendig sind.

Des Weiteren wurde von verschiedenen Seiten auf die Funktion des Talraumes für die Oberflächenentwässerung der angrenzenden Flächen hingewiesen und es wurde ange-regt, die Möglichkeit der Oberflächenwasserversickerung im Baugebiet gutachterlich zu überprüfen.



Von der UNB wurde die Planungsabsichten zum Bebauungsplan Nr. 133 aus Gründen des Flächenrecyclings der ehemaligen Gewerbefläche und aus Gründen der Bachöffnung grundsätzlich begrüßt.

Auf die Notwendigkeit einer Betrachtung der Artenschutzbelange nach § 42 BNatSchG wurde hingewiesen. Diese Betrachtung kann in Form einer Potentialabschätzung erfolgen und kann sich auf den nördlichen Teil der Fläche (ehemaliges Betriebsgelände der Gebäckfabrik „Weese“) beschränken.

Weiterhin sollte die Auswirkung von Lichtimmissionen auf die Fauna mit in die Betrachtung eingestellt werden.

Anfallendes Oberflächenwasser soll zwischengespeichert und geklärt werden, bevor es in den Bach geleitet wird, damit eine Verschmutzung des Gewässers vermieden wird.

Die Anregungen aus dem „Scoping“-Verfahren wurden nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB in die weitere Planbearbeitung eingestellt.

3.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2 Bestand und Bewertung

3.1.1 Lage und Größe des Gebiets, Potentielle Vegetation

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand Itzehoes, im Bereich eines Tals, das sich von der Geestkante zur Stör erstreckt. Naturräumlich gehört es zum Stauchbereich der Altmoräne.¹ Die pot. nat. Vegetation ist laut Landschaftsrahmenplan Schleswig-Holstein (2005) dem Flattergras-Buchenwald zuzuordnen.

Das Gebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 4,63 ha, davon entfällt auf die Fläche der „Freudenthaler Wiese“ ca. 1,9 ha, auf Wald ca. 0,5 ha, auf die Entsiegelungsfläche ca. 1,4 ha und ca. 0,4 ha auf die baumbestandenen Böschungen.

3.1.2 Flora und Fauna - Biotopstrukturen/Biotoppotentiale

Der Biotopcharakter des Untersuchungsgebietes entspricht dem einer typischen Stadtrandzone bzw. einem Stadterweiterungsgebiet mit einer Nutzungsdurchmischung von unterschiedlichen naturnahen und Siedlungsbiotopen an.

Die folgenden Biotoptypen lehnen sich an die Liste der im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung zu kartierenden Biotop- und Nutzungstypen an.

Grundlage sind die vorhandenen Aussagen aus dem Landschaftsplan und der Biotopkartierung von Itzehoe sowie eigene örtliche Begehungen. Zusätzliche, vertiefende gutachterliche Untersuchungen wurden aufgrund der vorgesehenen Nutzungsweise nicht durchgeführt, da sich die Eingriffe nicht auf die empfindlichen Bereiche erstrecken und ein Großteil der Planung im Sinne des Naturschutzes ist.

¹ LP Itzehoe, Karte 3



Folgende Strukturen sind zu unterscheiden:

Wälder, Gebüsche und Kleingehölze

- Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befindet sich ein hochwertiger Laubmischwald, der zum Teil auch sukzessiv erwachsen ist (Aussage der Unteren Forstbehörde). Der Wald gehört zu einem nach der Biotopkartierung der Stadt Itzehoe und nach § 25 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG`07 geschützten bewaldeten Steilhang.

Als floristische Besonderheit wird in der Biotopkartierung die Feldulme (*Ulmus minor*) genannt. Als dominante Gehölze werden in der Biotopkartierung genannt: Bergahorn, Sandbirke, Stiel-Eiche, Berg-Rüster, Roterle, Vogelkirsche, Weißdorn, Efeu, Hasel und Ulme. Die Ulmen werden als teilweise krank beschrieben. Einzelne Nadelgehölze sind eingestreut. Die Krautschicht ist relativ standorttypisch und enthält auch einige Gartenflüchtlinge.

Der Wald ist Lebensraum zahlreicher Vogelarten, wie Ringeltaube, Buntspecht, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke, Fitis, Zilpzalp, Rotkehlchen, Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Kleiber, Gartenbaumläufer, Buchfink, Grünling, Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe und der auf der Vorwarnliste stehende Mauersegler. Der Wald hat wertvolle Biotopfunktionen für Vögel und Kleinsäuger. Nach Aussage örtlicher Experten ist auch anzunehmen, dass in dem Gebiet verschiedene Fledermausarten vorkommen (Spechthöhlen, Nachweis von Fledermausarten in der nächsten Umgebung).

Bewertung

Die zum Stadtforst gehörende Waldfläche, die ehemals zu dem Gelände der Gebäckfabrik „Weese“ gehörte, wird durch mehrere Spazierwege durchschnitten und ist ein Zugang zu den darüber befindlichen Kleingärten und Siedlungsausläufern. Es handelt sich also in diesem Bereich um keine ungestörte Biotopfläche.

- An der östlichen Talböschung geht der Wald in ein Böschungsgehölz über. Hier befinden sich ebenfalls mit Waldbäumen bewachsene Böschungsbereiche. Stellenweise gibt es hier auch vereinzelt Ziergehölze, die von der vorherigen Nutzung im Bereich einer ehemaligen Bebauung übrig geblieben sind. Nach Süden hin wachsen im Bereich der Böschungsoberkante besonders wertvolle, mächtige Eichen. Im Landschaftsplan sind diese wegbegleitenden Bäume als schutzwürdiger Bestand / Baumreihe dargestellt.

Bewertung

Die Böschungsbereiche haben wichtige Leitlinienfunktionen zu den angrenzenden Gehölzbeständen im Randbereich der Freudenthaler Wiese und zu den wertvollen Waldflächen auf Oelixer Gebiet. Beeinträchtigt wird die Böschungsfäche von wilden Müllablagerungen, die wahrscheinlich aus dem darüber liegenden Kleingartengebiet herrühren.

- Die Böschung am westlichen Talrand ist ebenfalls dicht mit hohen Bäumen bewachsen. Hier findet man an Großbäumen überwiegend Ahorn, Roßkastanie, Eiche und Linde, vereinzelt auch Hainbuchen und Ulmen.

Daneben gibt es, besonders im südlichen Bereich, einen starken Gehölzaufwuchs aus Sukzession. Die Krautschicht im Bereich der hohen Bäume ist im Allgemeinen spärlich ausgebildet.



Bewertung

Dieser Gehölzbestand ist nicht so wertvoll wie der zuvor beschriebene. Dennoch sind diese Bestände ebenfalls wertvolle Brut und Nahrungsbiotope für Tiere und bieten Lebensraum für die Vegetationsentwicklung. Beeinträchtigt werden die Bestände durch die starke Erosion, die nach Augenschein möglicherweise von der darüber liegenden Bebauung herrührt und von wilden Müllablagerungen sowie Materialablagerungen, deren Herkunft ungewiss ist.

- Weitere Gehölzflächen gibt es im Randbereich der „Freudenthaler Wiese“. Es handelt sich um ursprünglich angepflanzte, naturnahe Gehölzflächen, die sich im Lauf der Jahre stark ausgebreitet haben.

Bewertung

Die Bestände haben ihren Wert vor allem im Wechselspiel mit den angrenzenden offenen Wiesenflächen und Gewässerflächen. Gerade für Vögel, Insekten und Kleinsäuger sind diese Bestände von hohem Wert.

- Im Vorfeld der Abrissarbeiten wurden insgesamt fünf Einzelbäume von der Unteren Naturschutzbehörde als erhaltenswert eingestuft. Es sind:
 - 1 Roßkastanie
 - 2 Winterlinden
 - 1 Ulme
 - 1 Bergahorn

Bewertung

Die Bäume sind ortsbildprägend. Sie erfüllen eine wichtige gliedernde Funktion in dem Gebiet. Insofern sind sie nach Möglichkeit zu erhalten. Ist der Erhalt aus baulichen Gründen nicht machbar, so ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Gewässer

- Ein kleines, künstlich angelegtes Stillgewässer (Folienteich) liegt in dem Wald. Es handelt sich um einen Teil des Schulgartens einer ehemaligen AG der AVS.

Bewertung

Der Teich ist nur noch in Rudimenten vorhanden, teilweise vermüllt und hat als Gewässer keine besonderen Qualitäten.

- Als Fließgewässer durchquert der Hühnerbach das Plangebiet. Der Bach tritt, nachdem er die „Jahnstraße“ unterquert hat, in dem Waldgebiet nur kurz ans Tageslicht, durchläuft dann das ehemalige Betriebsgelände der Gebäckfabrik „Weese“, verrohrt und ist erst ab der „Freudenthaler Wiese“ als Gewässerbiotop anzusprechen.

Im Bereich der „Freudenthaler Wiese“ ist der Bach zum Teil renaturiert und erfüllt wertvolle Biotopfunktionen für Tiere und Pflanzen der Feuchtlebensräume. In der Biotopkartierung Itzehoe wird der Bach faunistisch zusammen mit den angrenzenden Wiesenbereichen als Biotop nach § 25 Abs. 1 Nr. 1 LNatSchG (ehemals § 15 a) eingestuft (vgl. auch anschließende Biotopbeschreibung: Niedermoore Sümpfe und Ufer).



Bewertung

Der Bach hat wegen seiner Verrohrung bis zur „Freudenthaler Wiese“ einen sehr geringen Biotopwert, anschließend stellt er als naturnahes Gewässer einen sehr wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar, der als Graben weiterlaufende Teil des Baches ist von einem mittleren ökologischen Wert.

Niedermoore Sümpfe und Ufer

- Die ca. 1,9 ha große Fläche „Freudenthaler Wiese“ ist ein geschütztes Biotop nach § 25 Abs. 1 Nr. 1/2 LNatSchG: Fließgewässer mit Ufersaum, Hochstaudenflur.

In der Mitte der Wiese wurde der Bach geöffnet. Das Gelände ist hier stark versumpft, verbreitet kommt Rohrglanzgras vor. In den Randbereichen findet man auch trockenere Standorte.

Die Wiese ist ein wertvoller Tierlebensraum für Amphibien, Libellen und Heuschrecken. Die Biotopkartierung der Stadt nennt hier als Rote-Liste-Arten bei den Amphibien Erdkröte und Grasfrosch sowie bei den Heuschrecken die Säbeldorschrecke sowie die seltene und stark gefährdete Sumpfschrecke. Bei Libellen wurde die deutschlandweit und auch in Schleswig-Holstein als gefährdet eingestufte Heidelibelle gefunden. Des Weiteren wurden der Teichmolch, verschiedene Tagfalter, Heuschrecken, eine weitere Libellenart sowie Stockenten angetroffen.

Bewertung

Bei dem vorliegenden Biotop handelt es sich um einen sehr wertvollen Lebensraum, der unbedingt schützenswert ist.

Siedlungsbiotope

- Im Bereich der Entsiegelungsfläche auf dem Gebiet der vorherigen Gewerbebrache findet man ein junges Entwicklungsbiotop mit Rohbodenpionieren, z. T. in Böschungsnähe auch mit Gehölzsämlingen. Die Standortbedingungen sind in diesem Bereich durch Sandaufschüttungen von zum Teil über 1 m Höhe und von teilweise vernässten Bodenverhältnissen geprägt. So findet man auch teilweise völlig vegetationsfreie Flächen sowie Bewuchs mit Binsen. Für Tiere bietet die Fläche Lebensraumqualität, vor allem für Insekten, die ihre Eier im Sand ablegen, und auch als Nahrungsbiotop.

Bewertung

Das Gebiet hat zurzeit einen geringen Biotopwert. Im Zusammenspiel mit den Randbereichen hat es allerdings als Vernetzungsbiotop ein sehr hohes Biotoppotenzial.

- Eine kleinere, versiegelte Fläche findet man im Bereich der Rampe, die von der Jahnstraße in das Gebiet führt. Eine weitere versiegelte Fläche ist der Verbindungsweg zwischen Talstraße und der Kleingartenanlage „Kratt“

Bewertung

Die versiegelten Flächen haben einen sehr geringen Biotopwert für Tiere und Pflanzen.



Gesamtabschätzung

Das Gebiet weist zwei unterschiedliche Biotoptypen auf, die von hohem ökologischen Wert sind. Es handelt sich um den Waldbereich im Norden des Gebietes im Zusammenhang mit der bewaldeten Böschung auf der Ostseite des Geländes der ehemaligen Gebäckfabrik und um die Freudenthaler Wiese im Süden des Untersuchungsraumes. Die Vernetzung dieser Strukturen erfolgt zum einen durch die Gehölzbestände am Rand und zum anderen „potentiell“ durch den zurzeit in diesem Bereich verrohrten Hühnerbach. Die übrigen Flächen haben keinen so ausgeprägten Biotopwert (westl. Böschung) bzw. einen geringen. Vom Biotoppotential her muss allerdings die Konversionsfläche sehr hoch eingestuft werden, da hierin die Möglichkeit zur Verknüpfung und Ergänzung der sehr hochwertigen Biotopflächen und somit zur Entwicklung einer weiteren sehr wertvollen Biotopfläche besteht.

Das Schutzgut Flora und Fauna ist im Untersuchungsgebiet insgesamt als sehr wertvoll einzuschätzen. Die besonders empfindlichen, schutzwürdigen Bereiche liegen jedoch außerhalb der vorgesehenen Bebauungsflächen

3.1.3 Artenschutzbelange nach § 42 BNatSchG

Die Verbote nach § 42 BNatSchG zum Schutz der besonders geschützten Tiere und Pflanzen sind für das Gebiet zu beachten. Freudenthaler Wiese ist Lebensraum für Amphibien, die nach der Bundesartenschutzverordnung insgesamt zu den besonders geschützten Arten gehören. Weiterhin gehört die Heidelibelle zu den nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten und auch streng geschützten Arten. Die Wald- und Gehölzflächen sind wertvolle Lebensräume für Vögel. Nach Artikel 1 der europ. Vogelschutzrichtlinie gehören alle europ. Singvogelarten zu den besonders geschützten Arten. Darüber hinaus dürften, wie bereits erwähnt, auch die dem Anhang IV der FFH Richtlinie angehörenden Fledermäuse in dem Gebiet vorkommen.

Insofern dürfen auch außerhalb der Biotopflächen Rodungs- und Fällarbeiten sowie auch Pflegemaßnahmen im Gehölzbestand nur außerhalb der Brutzeiten (30. Sept. bis 15. März) erfolgen. Alle Maßnahmen im Bereich von geschützten Biotopen bedürfen einer vorherigen Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde und im Falle von Wald der Unteren Forstbehörde.

3.1.4 Boden / Geologie

Der geologische Untergrund des Gebietes besteht aus Sanden der Saale-Kaltzeit im Drenthe-Stadium². Die Böden im Bereich der Gebäckfabrik waren ursprünglich als Gley-Podsole aus Sand anzusprechen.

Im Bereich der ehemaligen Fabrik sind offensichtlich umfangreiche Sandaufschüttungen vorgenommen worden. Insofern kann hier nicht mit natürlichen Bodenverhältnissen gerechnet werden. Im Verlauf der Entsiegelungsarbeiten wurden zum Teil Ziegelreste und Bauschutt von einer ehemaligen Stallung im Boden gefunden. Soweit bekannt, wurden alle Ziegel- und Bauschuttreste beseitigt. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass kleinere Reste noch im Boden vorhanden sind. Von schädlichen Bodenverunreinigungen ist nach der historischen Recherche nicht auszugehen.

² LP Itzehoe, Karte 4



Unter dem Gebäude der ehemaligen Fabrikhalle befand sich eine größere Sandaufschüttung. Dieser Sand wurde untersucht und ist demnach unbelastet. Er liegt zum Teil als Sandaufschüttung im Plangebiet. Im Bereich der südlich angrenzenden Freudenthaler Wiese waren ursprünglich Niedermoorböden anzutreffen.³ Auch diese Böden dürften durch die vor der Renaturierung der Wiese bestehende landwirtschaftliche Nutzung anthropogen verändert sein. Die höher gelegenen Randbereiche dürften laut Bodenkarte Schleswig-Holstein Braunerden aus Sand aufweisen. Aufgrund der groben Maßstäblichkeit der Bodenkarte sind aus den diesbezüglichen Angaben kleinräumige Betrachtungen nicht abzuleiten.

Die oben angegebene Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ergab bei punktuellen Messungen vor allem Sand im Untergrund. Das Grundwasser wurde im Gebiet bei einer Bohrung etwa in der Mitte des ehemaligen Fabrikgeländes bei ca. 1,90 m festgestellt. Allerdings wurde in dem Untersuchungsgebiet auch an mehreren Stellen Schichtwasser in nur 0,7 m Tiefe angetroffen.

Zwar sind die Böden im Untersuchungsgebiet insgesamt anthropogen verändert, dennoch handelt es sich um empfindliche Böden in Grundwassernähe im Einzugsbereich eines Wasserschutzgebietes. Die Böden haben wichtige Funktionen zur Grundwasseranreicherung und Filterung.

Bewertung

Das Schutzgut Boden ist im Untersuchungsgebiet hinsichtlich seiner Funktion als von hohem Wert einzuschätzen.

3.1.5 Wasser

Als Fließgewässer durchquert der bis zur Freudenthaler Wiese überwiegend verrohrte Hühnerbach das Planungsgebiet. Der Bach kommt aus der Kleinen Tonkühle und wurde oberhalb der Jahnstraße bereits renaturiert. Die Verrohrung beginnt im Wald unterhalb der Jahnstraße. Soweit aus historischem Kartenmaterial nachvollziehbar, verlief das Gewässer ehemals etwa in der Mitte des Talraumes. Die anschließende Verrohrung verläuft im Bereich der östlichen Böschung und tritt oberhalb der südlich angrenzenden „Freudenthaler Wiese“ wieder ans Tageslicht. Innerhalb dieser Biotopfläche wurde das Gewässer ebenfalls bereits renaturiert.

Ein Anteil des Baches fließt in der „Freudenthaler Wiese“ in Richtung Mühlengraben an der Westseite des Geländes und speist den Teich im Cirencester-Park. Natürliche, stehende Gewässer gibt es in dem Gebiet nicht, nur die Überreste eines künstlich angelegten Teiches, der zu dem ehemaligen AVS-Schulgarten gehörte. Das gesamte Gebiet befindet sich innerhalb eines WSG der Zone III. Die angrenzenden Hanglagen entwässern in das Tal.

Auch wenn in dem Gelände der ehemaligen Gebäckfabrik der Bach verrohrt verläuft, so liegt doch in der Möglichkeit einer Bachöffnung ein großes ökologisches und gestalterisches Potential. Auch die ökologische Bedeutung der Waldfläche wird durch das Naturelement Wasser an Bedeutung gewinnen. Schon jetzt hat der Bach bestimmende Funktionen für das Biotop „Freudenthaler Wiese“. Auch die Belange der Wasserversickerung sind im Hinblick auf das WSG von Bedeutung.

³ LP Itzehoe, Karte 5



Für eine Bebauung muss die hohe Bodenfeuchtigkeit berücksichtigt werden, wie schon aus dem vorhergehenden Abschnitt „Boden“ hervorgeht

Bewertung

Das Schutzgut Wasser hat in dem Untersuchungsgebiet einen sehr hohen Wert.

3.1.6 Klima / Luft

Das Gebiet hat kleinklimatisch die Funktion einer Frischluftschneise. Die Kaltluft bzw. Sauerstoff wird auf den seitlichen Hängen bzw. Waldbereichen gebildet und kann von hier aus durch das Tal abfließen.

Durch den rel. engen Talraum sowie durch die hohe Bodenfeuchtigkeit kann es zu verstärkter Nebelbildung und Bodenfrösten kommen. Das Tal wird im Bereich der ehemaligen Gebäckfabrik insgesamt durch die hohe Böschung an der westlichen Seite in den Abendstunden verschattet, was sich an der Westseite stärker (spätnachmittags) auswirkt. Dafür ist diese Seite von den Morgenstunden an besonnt, weniger windexponiert und liegt geschützter. Die Ausgleichsfunktion der umgebenden Waldflächen wirkt sich günstig auf das Kleinklima in dem Planungsgebiet aus.

Die Hauptwindrichtung kommt zwar von Westen, geht also über die Bebauung in Richtung des Gebietes, aber da in den angrenzenden Gebieten keine emittierenden Anlagen vorhanden sind und das Gebiet zusätzlich eine Frischluftschneise darstellt, ist hier mit keinen Belastungen zu rechnen. Verkehrsbedingte Immissionen können von der angrenzenden Jahnstraße im nordwestlichen Bereich, wo der schützende Waldstreifen fehlt, in das Gebiet gelangen.

Bewertung

Die Schutzgüter Klima / Luft sind in dem Gebiet als wertvoll einzuschätzen.

3.1.7 Wechselwirkungen

Das Planungsgebiet hat wichtige Austauschfunktionen für den Artenschutz. Es ist Teil eines zusammenhängenden Grünsystems, das mehrere wertvolle Biotopstrukturen enthält. Der Austausch erfolgt hier zurzeit vor allem über die Gehölzbestände in den Böschungsbereichen. Hier befinden sich vor allem Biotope für Vögel. Von hohem ökologischen Wert ist die Vielfältigkeit der Standorte. Diese Vielfalt kommt auch dem Landschaftsbild und der bereits beschriebenen klimatischen Funktion des Gebietes zugute.

Der Artenaustausch von Organismen, die auf das Wasser angewiesen sind, sowie von Arten der Uferbereiche wird zurzeit durch die Verrohrung des Bachlaufs im Bereich der ehemaligen Gebäckfabrik verhindert.

Bewertung

Das Wechselgefüge der einzelnen Naturgüter untereinander spielt in dem Untersuchungsgebiet eine entscheidende Rolle und ist unbedingt zu beachten.



3.1.8 Landschaftsbild

Hinsichtlich des Landschaftsbilds hat das Untersuchungsgebiet eine exponierte Lage. Es befindet sich innerhalb einer unverbauten Tallage, die das Siedlungsgebiet von Itzehoe im Westen gegenüber den östlich angrenzenden Kleingarten- und Waldbereichen im Osten trennt. Die Blickbeziehungen aus dem Tal heraus werden beeinträchtigt durch gewerbliche Bauten, die oberhalb der bis zu 5 m hohen Böschung errichtet wurden. Nach Osten wird der Blick begrenzt durch eine dichte Baumreihe und Böschungsgehölze. Oberhalb der Böschung verläuft ein Fußweg, an den Wald- bzw. Kleingartenflächen angrenzen. Nach Süden wird der Blick durch dichten Gehölzbewuchs, z. T. mächtige Eichen, begrenzt. Das Gelände steigt von Süden nach Norden an, im Norden verläuft die Jahnstraße bzw. es grenzt Wald an. Das Gelände der ehemaligen Keksfabrik macht einen in sich sehr abgeschlossenen Eindruck. Es ist aber mit der südlich anschließenden Feuchtwiese Teil eines Grünzuges, der sich bis zum Cirencester-Park erstreckt und sich nach Norden in Richtung Große Tonkuhle fortsetzt. Das Gebiet weist ein für Itzehoe und den Übergang von Geest und Marsch typisches Landschaftsbild auf. Die in das Stadtgebiet hineingreifenden „grünen Finger“ sind kennzeichnend für Itzehoe, wie auch der Untersuchungsbericht des ISEK ausführt.

Bewertung

Das Schutzgut Landschaftsbild hat in dem Gebiet einen sehr hohen Stellenwert, da es sich hier um eine sehr charakteristische landschaftliche Situation handelt.

3.1.9 Mensch und seine Gesundheit

Wohnen

Das Untersuchungsgebiet befindet sich zwischen Innenstadtlage und einem Naherholungsgebiet. Insofern hat es als Wohnlage günstige Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung.

Freiraumausstattung - Erholungsbelange

Der Erholungswert des Untersuchungsgebietes besteht zum einen in der naturräumlichen Situation des Gebietes selbst, zum anderen in der Vernetzung mit den umliegenden Erholungsflächen (LSG/Wälder auf Oelixdorfer Gebiet) durch die vorhandenen Wegebeziehungen. Hier ist es Teil eines Rad-/Fußwegesystems.

Ferner übernimmt es, zusammen mit den angrenzenden Kleingartenflächen, eine Freiflächen-Ausgleichsfunktion für die dicht bebauten Wohnbereiche des zukünftigen Stadtentwicklungsgebietes „östlich Hindenburgstraße“. Dieses Gebiet ist hinsichtlich öffentlich nutzbarer Freiflächen defizitär. Es weist laut Untersuchungsbericht zu den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen „Stadtumbau-West“ einen rel. hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen auf. Auf der anderen Seite gibt es hier auch ein Altenwohnheim und nach den Aussagen des Landschaftsplans soll es auch für die Naherholungszwecke dieser Personengruppe dienen.

Bewertung

Das Gebiet hat als Landschaftsraum, aber auch als Wohnstandort und -umfeld eine positive Funktion. Das Gebiet besitzt durch seine Stadtrandlage und die umgebenden wertvollen Freiräume ein hohes Potenzial für die Naherholung. Zudem hat es eine wichtige Ausgleichsfunktion für die angrenzenden verdichteten Stadtbezirke.



3.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter sind in dem Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

3.1.11 Altlasten

Nach der historischen Recherche und nach den Untersuchungen während der Abriss- und Sanierungsarbeiten ist in dem Gebiet nicht mit Altlasten zu rechnen. Es ist aber nicht gänzlich auszuschließen, dass noch Reste von Ziegeln und ehemaligen Gebäuden im Boden zu finden sind.

3.1.12 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Von dem Untersuchungsgebiet selbst gehen keine Emissionen aus. Geräuschmissionen sind von der angrenzenden Jahnstraße zu erwarten. Hier wurde festgestellt, dass im Allgemeinen die Richtwerte nach DIN 18005 und die Grenzwerte nach 16. BImSchV im Allgemeinen eingehalten werden. Verkehrsbedingt sind nur im nördlichen Bereich des für Wohnen vorgesehenen Gebietes Konflikte nach Maßgabe der DIN 18005/6/ sowie nachts auch nach Maßgabe der 16. BImSchV/9/ festgestellt worden.

Von der angrenzenden gewerblichen Nutzung haben tagsüber der ALDI-Parkplatz und das Be- und Endladen der Stahlbaufirma den größten Einfluss. Nachts erfolgen schalltechnische Einflüsse durch die Belieferung des Großhandels und von geringerer Bedeutung durch den Lüfter des ALDI-Marktes. Im Nahbereich der Gewerbebetriebe sind somit Beurteilungspegel bis zu 60 dB(A) prognostiziert worden. In dem für Wohnnutzung vorgesehenen Bereich liegen die Beurteilungspegel größtenteils unter 50 dB(A), der Richtwert der TA Lärm /2/ von 55 dB(A) kann hier überall eingehalten werden.

Bei der Jahnstraße handelt es sich um eine vorhandene Straße. Bei einer zukünftigen Bebauung sollten die in dem Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen für den Schutz empfindlicher Wohnbereiche eingehalten werden.

- Die Grundrisse der Wohnungen sollten so gestaltet werden, dass Fenster von Schlafräumen möglichst an den ruhigen Gebäudeseiten angeordnet werden.
- Ist dies aus räumlichen oder städtebaulichen Gründen nicht möglich, so sind Schlafräume an den betroffenen Gebäudeseiten mit Schallschutzfenstern und schalldämmten Lüftungseinrichtungen entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 zu versehen.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass bei einer Realisierung der durch die im FNP dargestellten Bebauung von Teilen der Kleingartenanlage eine weitere Verkehrsbelastung auf die Jahnstraße zukommen kann.

Oberhalb der Jahnstraße befindet sich eine Sportanlage. In Anbetracht der Entfernung und nach den angegebenen Trainingszeiten ist hier überschlägig mit keiner Störung durch Sportlärm zu rechnen.



Schalltechnische Orientierungswerte:

Für die städtebauliche Planung gibt es im Allgemeinen Orientierungswerte (DIN 18005) und Verwaltungsvorgaben (z. B. Bundes- bzw. Ländererlasse).

Folgende Orientierungswerte gelten nach der DIN 18005, die Orientierungswerte nach der DIN sind dabei keine Grenzwerte.

Baugebiete	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA),	55 dB(A)	45/40 dB(A)
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55 dB(A)	55 dB(A)
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60 dB(A)	50/45 dB(A)

In der 16. BImSchGV ist eine Reihe von Grenzwerten aufgelistet, von denen ohne Rechtsfolge nicht abgewichen werden kann. Diese Verordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung (Definition in § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV) von öffentlichen Straßen und Schienenwegen (Eisen- und Straßenbahnen) und legt für allgemeine Wohngebiete folgende Immissionsgrenzwerte fest:

	Tag/Nacht
Reine und allgemeine Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebiete	59/49 dB(A)

3.1.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Das Planungsgebiet erhält seine Besonderheit durch die Vielfältigkeit der ökologischen Standorte einerseits und die enge Verzahnung zwischen Stadt und Natur auf der anderen Seite. Die Belange der menschlichen Gesundheit mit den Funktionen Wohnen und Naherholung sowie die Belange von Klima und Landschaftsbild sind eng verzahnt mit der zukünftigen Naturausstattung und Bodennutzung.

3.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Bebauungsplan

Ausgehend von einer Nullvariante würde für die schutzwürdigen Biotope keine Änderung der jetzigen Situation erfolgen. Für das Schutzgut Boden ergäbe sich eine positive Entwicklung, da ein höherer Anteil unversiegelter Fläche bewahrt bliebe.

Für das Schutzgut Wasser ergäbe sich im Hinblick auf die Grundwasserbildung ebenfalls eine leicht positive Entwicklung. Für das Schutzgut Wasser/ Oberflächenwasser bliebe die starke Beeinträchtigung durch die Verrohrung bestehen.

Hinsichtlich der Entwicklung für Flora und Fauna würde die Biotopentwicklung auf der Fläche des ehemaligen Weese-Geländes langfristig zu einer Verbuschung und als Endstadium zum Wald führen. Dies würde zu einer entsprechenden Biotopqualität für Tier- und Pflanzenpopulation führen. Eine Trittsteinwirkung für die Arten der Freudenthaler Wiese würde damit nicht erreicht.



Es käme auch zu einer Änderung des Landschaftsbilds, was aber dem grundsätzlichen Gebietscharakter nicht widerspräche. Zu befürchten wären missbräuchliche Nutzungen, wie Müllablagerungen etc., da dies erfahrungsgemäß oft auf derartigen Flächen erfolgt.

In Bezug das Schutzgut Mensch/Wohnen blieben Impulse auf das Stadtumbaugebiet durch die Neubebauung aus. In Bezug auf Naherholung würde sich, wenn man das Gebiet der natürlichen Selbstentwicklung überließe, wie oben beschrieben langfristig eine Gehölzsukzession einstellen. Bis dahin wirkt das Gebiet evtl. über Jahre ungeordnet. Die oben beschriebene Gefahr eines Missbrauchs des Geländes durch Müllablagerung und ähnliches bestünde und der Naherholungswert würde beeinträchtigt.

3.3 Voraussichtliche Entwicklung mit Bebauungsplan

3.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna

Die schützenswerten Bereiche werden durch die vorgesehene Planung nicht betroffen. Durch die Öffnung des Baches und die Entwicklung der Grünzone entstehen neue wertvolle Lebensräume und Elemente zur Biotopvernetzung. Durch die Bautätigkeit - und auch durch die spätere Wohnnutzung - wird eine verstärkte Frequentierung der angrenzenden Freiräume erfolgen. Da die angrenzenden Bereiche bereits jetzt von Spaziergängern und Kleingartennutzung genutzt werden, sind keine gravierenden Auswirkungen zu befürchten. Empfindliche Arten haben genügend Rückzugsbereiche. Auf eine geeignete Wegeführung muss dabei geachtet werden. Die Störung durch die Bautätigkeit ist vorübergehend. Eine Störung von Tieren erfolgt auch durch zusätzliche Lichtimmissionen aus dem Baugebiet. Die größten Lichtimmissionen werden von der Straßenbeleuchtung erfolgen. Hier ist auf geeignete Leuchtmittel zu achten. Die Empfehlungen des LAI sind zu beachten.

Insgesamt wird sich die Maßnahme, insbesondere durch die Bachöffnung, positiv auf die Schutzgüter Flora und Fauna auswirken, es müssen aber genügend dimensionierte, ungestörte Bereiche geschaffen und die Verlagerung der Naherholung in die empfindlichen Bereiche vermieden werden.

3.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Versiegelungen (ca. xxx) beeinträchtigt. Allerdings wurden im Vorfeld ca. 1,4 ha Boden entsiegelt, was sich positiv in der Gesamtbilanz widerspiegelt.

Das Baugebiet ist eine Konversionsmaßnahme. Da auch im BauGB der Vorrang von Nachnutzung von Böden vor Außenentwicklung gilt, ist die Planung grundsätzlich im Sinne des Bodenschutzes.

3.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Für die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt bezüglich der Grundwasserneubildung ist ebenfalls der Versiegelungsgrad ein wesentlicher Faktor. Hier gilt die gleiche Betrachtung wie beim Schutzgut Boden.



Da zusätzlich die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im B-Plan festgesetzt wird, ist auch hier insgesamt mit einer Verbesserung der Situation im Vergleich zu der vorherigen Situation (vor Abriss) zu rechnen.

3.3.3 Auswirkungen des Schutzgut Klima/Luft

Durch die Bebauung wird in einem untergeordneten Maße Fläche versiegelt, aber insgesamt mehr Fläche entsiegelt. Der Anteil von Vegetationsfläche wird nur unwesentlich reduziert. Die Funktion des Gebietes zum Luftaustausch bleibt vollständig erhalten. Durch die günstige Lage zur Innenstadt und zur Versorgungs- und Infrastruktureinrichtung werden auch diesbezüglich geringe PKW-Fahrten notwendig sein, was dem Klima ebenfalls zugute kommt. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

3.3.4 Wechselwirkungen

Durch die Planung werden die Wechselwirkungen der oben beschriebenen Schutzgüter grundsätzlich bestehen. Im Hinblick auf den Artenschutz werden sie insgesamt durch die Bachrenaturierung verbessert.

3.3.5 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die Planung wird sich auf das Ortsbild insofern auswirken, als das Gebiet nun seinen Charakter ändern wird. Die zurzeit etwas unklare Ortsrandsituation wird nun eine Ortsrandbebauung mit Grünzone sein. Damit wird der Ortsrand parallel nach Osten verschoben. Auf die Attraktivität der Landschaft kann sich das bei einer geeigneten Bebauung auch positiv auswirken.

3.3.6 Auswirkungen auf Mensch und seine Gesundheit

Durch die Maßnahme wird ein Wohnbaugebiet geschaffen, das auch besondere Wohnformen ermöglichen soll, die auf die demographischen Veränderungen eine Antwort finden. Das Wohngebiet hat Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in der Nähe, die Innenstadt liegt ebenfalls nahe und auch das Naherholungsangebot liegt unmittelbar „vor der Tür“. Spielmöglichkeiten für Kinder gibt es in unmittelbarer Nähe, etwa am Bach, der Cirencester-Park ist der nächstgelegene größere Spielplatz. Durch die Anlage von Spazierwegen mit Bänken soll auch für die ältere Generation ein Angebot gemacht werden.

4. Grünkonzept

4.1 Ziel der Planung

Aus den Vorgaben der Landschaftsplanung der Stadt Itzehoe lassen sich die folgenden Planungsziele ableiten:

- (1) Entwicklung eines Rad-/Fußweges von der Innenstadt (Cirencester-Park/Stör) zu den Kleingärten des Kratt.



- (2) Anbindung der zu entwickelnden Freiräume in dem Gebiet östlich der Hindenburgstraße und Verknüpfung der Seniorenanlage St. Josef-Stift mit den Naherholungsflächen im Bereich des Untersuchungsgebietes über die Verlängerung der Moltkestraße bzw. Coriansberg/Jahnstraße.
- (3) Schaffung und Sicherung des Biotopverbunds zwischen den unterschiedlichen Biotopstrukturen im Gebiet.

Die ursprüngliche Planung sah die Entwicklung eines durchgehenden Grünzugs ohne Bebauung vor. Aus den inzwischen geänderten Planungsansätzen (Errichtung eines Baugebietes) ergeben sich als weitere Maßnahmen:

- (4) Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds.
- (5) Erhalt der ortstypischen Qualitäten des Landschaftsbilds.
- (6) Sicherung der Biotopfunktion des Waldes; Entwicklung der Naherholungsfunktion der Waldflächen im Norden.
- (7) Entwicklung der Naherholungsfunktion im Bereich der ehemaligen Keksfabrik durch Aufwertung der Wegebeziehungen um und durch das ehemalige Weese-Gelände; Erschließung der angrenzenden Freiflächen für Jung und Alt.
- (8) Weiterentwicklung des Gehölzbestandes an der westlichen Böschung zur Sicherung der Böschung. Längerfristiger Erhalt wertvoller Bäume und bessere Eingrünung unschöner Gebäudeflächen.
- (9) Sicherung von Flächen mit Funktion für die Grundwasseranreicherung.

Die nähere Beschreibung der Maßnahmen ist in der Grünkonzeption in der Anlage des Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 133 enthalten. Die Maßnahmen sind entsprechend durchzuführen.

Maßnahme	Kurzbeschreibung	Maßnahmen-träger (privat/Stadt)	Betroffener Umweltbelang
a) Minimierungsmaßnahmen			
Oberflächenwasser- versickerung	Im Baugebiet soll unbelastetes Niederschlagswasser mittels Drainagesystem versickert werden.	privat	Wasser
Landschaftsgerechte Einfriedungen	Zur freien Landschaft müssen Einfriedungen aus heimischen und standortgerechten Straucharten bestehen. Zäune sind in die Pflanzungen zu integrieren und dürfen nicht höher als 80 cm sein.	privat	Landschaftsbild Naherholung
Landschaftsgerechte Bauweise	Landschaftsgerechte und ortsbildge-	privat	Landschaftsbild Naherholung



Maßnahme	Kurzbeschreibung	Maßnahmen-träger (privat/Stadt)	Betroffener Umweltbelang
	rechte Gestaltung von Dachformen- und Materialien sowie von Fassaden an die umgebende Situation.		
b) Entwicklung des Grünkonzeptes			
Wegebeziehungen	Verbesserung der Wegebeziehungen sowohl innerhalb des Geländes als auch zu dem angrenzenden Wohngebiet durch Anlage von 2 Rad-/Fußwegen und einem Fußweg.	Stadt	Naherholung Wohnen
Sicherung der Erholungs- und Naturschutzfunktion des Waldes	Anlage eines Waldsitzplatzes anstelle des Folienteiches. Vorsichtige Auslichtung, Erhalt wertvoller Bestände, Aufwertung und Attraktivierung durch Bachöffnung, Verbesserung der Wegebeziehungen.	Stadt Itzehoe Stadtumbaumaßnahme	Naherholung Biotopschutz
Private Grünflächen	Zwischen den Baublöcken entsteht eine private Grünfläche, durch die ein öffentlicher Weg führt.	privat	Wohnen
Öffentliche Grünfläche	Grünfläche zur Regenwasserversickerung. Die Fläche ist naturnah anzulegen und extensiv zu pflegen, 1 x jährlich Mahd.	Stadtentwässerung	Landschaftsbild Wohnen Biotopschutz
Entwicklung der Biotopvernetzung Öffnung des Gewässers	Öffnung des Hühnerbachs innerhalb des ehem. Weesegeländes von der Unterführung unterhalb Jahnstraße bis zur Freudenthaler Wiese, naturnahe	Stadt Itzehoe Stadtumbaumaßnahme	Biotopschutz Landschaftsbild Naherholung



Maßnahme	Kurzbeschreibung	Maßnahmen-träger (privat/Stadt)	Betroffener Umweltbelang
	Gestaltung mit unterschiedlicher Fließdynamik. Die Überquerung vor Einleitung in den Hühnerbach ist so zu bauen, dass ein Artenaustausch möglich ist.		
Entwicklung der Biotopvernetzung Entwicklung einer feuchten Gras- und Staudenflur	Auf einem ca. 20 bis 30 m breiten Streifen wird durch Initialsaat und Selbstentwicklung eine Gras- und Hochstaudenflur entwickelt. Durch max. 1 x jährl. Mahd ist Verbuschung vorzubeugen. Die Fläche ist einzuzäunen. Zur Bestandsentwicklung kann im nördlichen Bereich eine begrenzte Fläche zugänglich gemacht werden, wenn es die Biotopbedingungen zulassen.	Stadt Itzehoe Stadtumbaumaßnahme	Biotopschutz Landschaftsbild Naherholung
Öffnung von Blickbeziehungen	Die dichte Gehölzkulisse zwischen ehem. Weesengelände und der Freudenthaler Wiese ist behutsam aufzulockern und so für die Bewohner des Gebietes und für Erholungssuchende visuell erlebbar zu gestalten.	Stadt Itzehoe Stadtumbaumaßnahme	Naherholung Wohnen Landschaftsbild
Pflegemaßnahmen an Böschungsgehölzen	An der westl. Böschung werden abgängige Gehölze entfernt und der Bestand vorsichtig ausgelichtet. Die Böschungssiche-	Stadt Itzehoe	Wohnen Landschaftsbild



Maßnahme	Kurzbeschreibung	Maßnahmen-träger (privat/Stadt)	Betroffener Umweltbelang
	ung wird durch Unterpflanzung nach Möglichkeit gefördert.		
Baumpflanzungen im Straßenraum	Pflanzung von Straßenbäumen.	Stadt Itzehoe	Ortsbild
Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken	Je 500 m ² Hausgrundstück ist ein heimischer standortgerechter Laub- od. Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen.	privat	Biotopschutz Ausgleich für wegfallende Bäume

5. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen

Die Lage des Baugebietes wurde so gewählt, dass die nach § 25 LNatSchG geschützten Biotope und die schützenswerten Gehölzbestände innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht von der Baugebietsentwicklung nicht betroffen werden.

Es bleibt ein durchgehender Korridor bestehen, der als Maßnahmenfläche entwickelt wird. Innerhalb der Maßnahmenfläche wird der Hühnerbach renaturiert. Die angrenzenden Bereiche werden mit dem Ziel einer feuchten Gras- und Hochstaudenflur aus der Nutzung genommen.

Dadurch wird auch weiterhin die klimatische Funktion des Gebietes für den Luftaustausch im vollen Umfang erhalten. Die Entwässerung der angrenzenden Hangflächen kann wie vorher erfolgen.

Die Ausgestaltung des Baugebietes wird so konzipiert, dass sie sich in die landschaftliche Situation einfügt. Einfriedungen zur freien Landschaft hin müssen aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen bestehen. Zäune sind in die Pflanzung zu integrieren und dürfen nicht höher als 80 cm sein. Die einzelnen Baukörper sollen vom Erscheinungsbild aufeinander abgestimmt sein und sich von Form und Farbgebung in das Landschaftsbild einfügen. Das gilt auch für die Dachlandschaft. Die ursprüngliche Geländeform sollte mit ihrer Höhenabwicklung bei der Bebauung aufgegriffen werden. Die Bebauung soll sich dem Geländeverlauf anpassen. Einzelne Aufschüttungen für einzelne Häuser (Warften) sind nicht zulässig. Das Baufeld unterhalb des Geländesprungs kann jedoch insgesamt geländeparallel um ca. 0, 6 m angehoben werden. Dabei soll das bestehende Geländegefälle erhalten bleiben.

Der Untergrund des Untersuchungsgebietes weist nur sehr geringe Abstände zum Grundwasser (Schichtwasser) auf. Das Gebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet. Unterkellerungen sind auszuschließen. Das unbelastete Oberflächenwasser wird im Baugebiet versickert. Für die Versickerung ist ein fachlich fundiertes Konzept zu erarbeiten.



6. Eingriffs-/Ausgleichs-Betrachtung

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden die ehemaligen Betriebsgebäude der Gebäckfabrik „Weese“ sowie das Gebäude der ehemaligen Gasstätte „Freudenthal“ abgerissen. Insgesamt wurde eine Fläche von ca. 1,4 ha vollständig entsiegelt. Für die Bebauung incl. Erschließung wird eine Fläche von ca. 0.8 ha benötigt.

Hochgerechnet werden dafür 0,6 ha versiegelt. Das bedeutet, dass die Bilanz in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser insgesamt positiv zu bewerten ist.

Flächenbilanz - Bestand

Konversionsfläche (Pionierstandort)		1,4 ha
Wald		0,5 ha
Böschungen		0,4 ha
Freudenthaler Wiese		1,9 ha
Wege, sonst. Fl.		0,4 ha
Gesamt		4,6 ha

Flächenbilanz - Planung

Baufläche (Versiegelt) WA 1 - 3.015 m ² WA 2 - 1.800 m ² WA 3 - 2.785 m ²	3015 x GRZ 0,35 = 1055,25 1800 x GRZ 0,35 = 630 2785 x GRZ 0,3 = 974,75	Ca. 0,1 ha Ca. 0,06 ha Ca. 0,1 ha
Straßen und Wege Straße 2.075 m ² Fu.R. 705 m ² P 150 m ²		Ca. 0,3 ha
Gesamt Versiegelung		Ca. 0,56 ha
Außenfl. Wohnen – 5.000 m ² Grünflächen (incl. Böschung West) 4.870 m ²		Ca. 0,5 ha Ca. 0,5 ha
Maßnahmenflächen Freudenthaler Wiese 19.705 m ² (Staudenflur ca. 4550 m ² Böschung ca. 1745m ² , ges 6.295 m ²)		2,0 0,6
Wald		0,5
Gesamt		4,6 ha

Es zeigt sich also dass der Konversionsfläche von ca. 1,4 ha Größe eine Neuversiegelung von ca. 0,6 ha gegenübersteht. Auf private Gartenflächen entfallen ca. 0,5ha. Als reine Aufwertungsfläche ist die zu entwickelnde Gras- und Staudenflur von ca. 0,45 ha Größe zu rechnen.



Die Eingriffe in das Landschaftsbild sollen durch die oben angegebenen Maßnahmen minimiert werden.

Durch die Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung, bzw. zur Landschaftsbildaufwertung und Gestaltung der Einleitung des Bachwassers in das bestehende Gewässersystem im Bereich der Freudenthaler Wiese/Osterhofener Feld (Biotop nach §25(1) LNatSchG muss geringfügig in das Biotop eingegriffen werden. Dieser Eingriff wird im Zuge der Bachrenaturierung durch die Aufwertung des Fließgewässersystems kompensiert.

In dem Untersuchungsgelände wurden 5 Bäume von der Unteren Naturschutzbehörde zum Erhalt festgesetzt. Von diesen Bäumen können laut Planung nur 2 (eine Linde, 1 Ahorn) erhalten werden. Für die anderen drei Bäume (1 Linden, 1 Kastanie 1 Ulme) ist im Verlauf der Bauleitplanung die Genehmigung der UNB einzuholen und Ausgleich zu leisten.

7. Festsetzungen

Folgende Festsetzungen werden zur Sicherung der Umweltbelange vorgeschlagen:

7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Bindung für die Bepflanzungen, für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- a) Auf den Privatgrundstücken ist je Hausgrundstück pro 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter und heimischer Laubbaum, StU 14/16, gem. in 1 m Höhe, zu pflanzen. Wahlweise kann auch ein Obstbaum-Hochstamm mit StU 12/14 gepflanzt werden.
- b) Als Straßenbäume sind standortgerechte Laubbäume mit einem StU von 16/18 zu pflanzen. Die Vorgaben der Stadt Itzehoe zum Pflanzen von Straßenbäumen sind hierbei einzuhalten.

Beim Verlust von nach Pkt. 7.1 festgesetzten Bäumen ist nach 7.1 a) bzw. nach 7.1 b) Ersatz zu leisten.

7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Fläche ist als feuchte Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Um eine Verbuschung zu vermeiden, ist max. 1 x jährlich eine Mahd durchzuführen.

Innerhalb der Gras- und Staudenfläche und auch innerhalb der angrenzenden Waldfläche ist der Hühnerbach zu öffnen und naturnah zu gestalten.

Der endgültige Verlauf des zwischen den Baublöcken 1 und 2 verlaufende Fuß- und Radweges, der die Maßnahmenfläche durchschneidet, wird bei der Ausbauplanung festgelegt.

Nördlich des beschriebenen Weges ist die Anlage eines Fußweges am Ortsrand zulässig.

Unbelastetes/gering belastetes Regenwasser ist gezielt zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist nachzuweisen. Grundwasserabsenkungen sind auszuschließen



7.3 Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die durchzuführenden passiven Schallschutzmaßnahmen ergeben sich aus dem Schallschutzgutachten.

7.4 Bestimmungen nach sonstigen gesetzlichen Vorgaben

Bezüglich der Belange des Artenschutzes dürfen Gehölzrodungen und Baufeldräumungen nur in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September (§ 24 Abs. (4) LNatSchG in Verbindung mit § 42 BNatSchG) durchgeführt werden. Die weitergehenden Bestimmungen für die geschützten Gebiete oder Landschaftsbestandteile bleiben davon unberührt.

8. Planungsalternativen

Es wurden drei Planungsalternativen geprüft. Die Alternative, keine Wohngebietsausweisung durchzuführen, wurde aus Gründen der erläuterten städtebaulichen Gesamtkonzeption heraus nicht weiter verfolgt. Eine weitere Variante mit einer Baugebietsentwicklung an der Ostseite des Talraums wurde ebenfalls in Erwägung gezogen und teilweise, wegen der besseren Besonnung, auch favorisiert. Allerdings zeichnen sich bei dieser Variante zum einen erhebliche Konflikte mit dem Forst ab und zum anderen können sich längerfristig auch Probleme mit der Oberflächenentwässerung ergeben. Des Weiteren werden auch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bei dieser Variante in einem deutlich geringeren Maß berücksichtigt. Daher wurde von dieser Möglichkeit nach Abstimmung den verschiedenen Beteiligten wieder Abstand genommen.

9. Zusätzliche Angaben / Monitoring

Das Monitoring betrifft vor allem spätere, unerwartete Probleme, die sich durch die Auswirkungen der Planung ergeben. Für die vorliegende Bebauung sind aus heutiger Sicht keine notwendigen Monitoringmaßnahmen vorzuschlagen. Die Durchführung der landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen und des Biotopschutzes wird in Absprache mit der Umweltabteilung der Stadt Itzehoe und der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.



10. Zusammenfassung

Der geplante Bebauungsplan bezweckt einerseits die Entwicklung eines Baugebietes und andererseits die Weiterentwicklung der Biotopvernetzung und des Naherholungsangebots im betreffenden Stadtteil. Damit entspricht er den Vorgaben des Flächennutzungsplans, aber er widerspricht den Vorgaben des Landschaftsplans. Dies gründet in der geänderten städtebaulichen Konzeption hinsichtlich der Siedlungsentwicklung im Itzehoer Gebiet und dem Ziel, möglichst wenig unbebaute Fläche zu beanspruchen. Die Umweltprüfung hat ergeben, dass in dem Gebiet wertvolle Biotope vorhanden sind, die aber nicht von der Planung beeinträchtigt werden. Störungen sind zu vermeiden. Das Biotoppotential kann auch durch das vorliegende Konzept so weiterentwickelt werden, das eine Vernetzung der Biotopstrukturen über das zu öffnende Gewässer „Hühnerbach“ möglich wird. Gleichzeitig kann der Ansatz „Stärkung der Naherholungsfunktion“ zwar nicht in dem Umfang wie vorgesehen, aber dennoch deutlich verbessert werden. Die Baugebietsentwicklung hat durch die Lage zum Naturraum und gleichzeitige Nähe zur Innenstadt große Vorteile. Einschränkungen ergeben sich durch die böschungsseitige Verschattung und durch den hohen Grundwasserstand. Schallimmissionen sind in dem Gebiet durch Straßenverkehr im Bereich der Jahnstraße zu erwarten und in geringerem Bereich durch die Gewerbebetriebe des angrenzenden Mischgebietes.

Vom Landschaftsbild her liegt das Gebiet in einer sehr exponierten Lage, die typisch für die Lage Itzehoes zwischen Marsch und Geest ist. Um das Wohngebiet nicht als störenden Fremdkörper erscheinen zu lassen - und damit auch die Naherholungsfunktion nicht zu beeinträchtigen -, soll das Erscheinungsbild auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht nehmen, so dass ein attraktives Gesamtbild entsteht.

Itzehoe, den 20.08./ 25.09.2007

Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister

Rüdiger Blaschke




STADT ITZEHÖE
Der Bürgermeister

Aussprache

Seite ____
Bauausschuss
09.10.07
TOP 3

Herr Scharlibbe vom Planungsbüro BIS Scharlibbe (Aukrug) erläuterte anhand des Bebauungsplanes die Bauleitplanung. Durch Festsetzung einer Firsthöhe, der GRZ und großzügiger Baugrenzen wird einem Investor eine Flexibilität in der Bauweise ermöglicht.

	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 09.10.2007		Sitzungsvorlage TOP: 4
			Seite:
Amt Bauamt	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input checked="" type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: II / 601	Anlagen: Lageplan		
Betreff: B - Plan Nr. 139			
Beschlussvorschlag: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 wird aufgehoben.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.
Beratungsergebnis:	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> It. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input checked="" type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: 5 Ja-Stimmen 4 Nein-Stimmen - Enthaltungen
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja		Beglaubigt: gez. Sönke Vock	
Itzehoe 14.09.2007	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHÖE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
09.10.2007
TOP 4

In seiner Sitzung am 11.04.2006 hat der Bauausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 beschlossen. Im Einzelnen handelt es sich um das Grundstück der ehem. Holzhandlung Kurrat in der Edendorfer Straße, Gemarkung Edendorf, Flur 2, Flurstück 12/22. Hintergrund des damaligen Aufstellungsbeschlusses war die Absicht des Eigentümers, auf dem Grundstück einen Discountmarkt zu errichten.

Die Absicht, einen Einzelhandelsbetrieb auf dem Grundstück an der Edendorfer Straße zu errichten, wurde zwischenzeitlich vom Grundstückseigentümer aufgegeben. Stattdessen ist beabsichtigt, auf derselben Fläche 8 Einfamilienhäuser in der Art von „Stadthäusern“ zu bauen. Lage und Größe dieser Häuser ist aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Nach Auffassung der Verwaltung ist die bauliche Umsetzung des Gesamtvorhabens auch ohne einen Bebauungsplan möglich. Das Vorhaben fügt sich gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein und erscheint insofern genehmigungsfähig. Hinzu kommt, dass sich der Bauausschuss in seiner Sitzung am 11.04.2007 bereits für eine Wohnbebauung auf diesem Grundstück ausgesprochen hatte.

Damit das beabsichtigte Vorhaben zügig umgesetzt werden kann, was auch gleichzeitig eine rasche Sanierung der ehemaligen Holzhandlungsbetriebsfläche bedeuten würde, schlägt die Verwaltung vor, den Aufstellungsbeschluss für den B – Plan Nr. 139 wieder aufzuheben. Vorgespräche mit der UNB des Kreises und dem staatl. Forstamt haben bereits stattgefunden. Aus der Sicht beider Behörden bestehen hinsichtlich des Abstandes zum vorhandenen See und wegen des Abstandes zum vorhandenen Baumbestand (kein Wald) keine Bedenken gegen die beabsichtigte Bebauung.

Herr Dr. Ing. Jan Reimers, dem die Betreuung des Vorhabens obliegt, hat darum gebeten, die beabsichtigte Bebauung im Bauausschuss vorstellen zu dürfen. Er ist von der Verwaltung zu diesem Tagesordnungspunkt eingeladen worden.



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister

Aussprache

Seite ____
Bauausschuss
09.10.07
TOP 4

Herr Dr.-Ing. Jan Reimers stellte das Bauvorhaben kurz vor. In Gesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgelegt, dass eine Entfernung der Bebauung von 20 m bis zur Uferrandkante der Tonkuhle ausreichend ist. In einem weiteren Gespräch mit dem Forstamtsleiter wurde festgestellt, dass es sich bei dem auf dem Grundstück der ehemaligen Holzhandlung Kurrat vorhandenen Bewuchs um keinen Wald im Sinne des Waldgesetzes handelt.

Die Ratsherren Scheidler und Lutz wiesen darauf hin, dass die Verfahrensgrenze des bisherigen Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss) größer ist. Ferner sollte auch eine Einzelhausbebauung über die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes geregelt werden, um öffentlich-rechtliche Belange (z. B. Schallschutz, öffentliche Parkplätze etc.) im Verfahren zu berücksichtigen.

Ratsherr Doege wies darauf hin, dass entsprechende städtebauliche Fragen in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt werden sollen.