



STADT ITZEHÖE
Der Bürgermeister
Sitzung des Bauausschusses
am 24.04.2007

SITZUNGS-
PROTOKOLL
Nr. 87/1.275

Beginn der Sitzung: 16.30 Uhr

Ende der Sitzung: 17.10 Uhr

Ort der Sitzung: Historisches Rathaus, Zimmer 4

Anwesend:

Ratsherr Doege
Ratsherr Scheidler
Ratsherr Busch
Ratsherr Rieder
Ratsherr Lohse
Herr Sieberns
Ratsherr Studt (i. V. f. Herrn Runz)
Herr Prang (i. V. f. Herrn Schwark)
Herr Lutz

Es fehlten:

Herr Runz
Herr Schwark

Ferner anwesend:

Herr Heideck
Herr Buurman
Frau Dürkes
Herr Schöniger
Dipl.-Ing. Escosura, AC-Planergruppe
Dipl.-Ing. Tietgen, Schallschutz Nord GmbH
Bürger
Presse

Protokollführer/in:

Herr Vock

Unterschrift des/r Vorsitzenden bzw. Vertreters/Vertreterin:

gez. Berndt Doege

Unterschrift des/r Protokollführers/Protokollführerin:

gez. Sönke Vock

	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister	Seite __ Bauausschuss 24.04.2007
---	--	---

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

Es wurde beschlossen, die Tagesordnungspunkte 1 bis 5 a öffentlich und die Tagesordnungspunkte 5 b sowie 6 nichtöffentlich zu beraten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 1 Einwohnerfragestunde

Frau Viohl ist direkte Anwohnerin am Sky-Markt in Wellenkamp. Sie wies darauf hin, dass es bereits jetzt zu Ruhestörungen aufgrund des Anlieferverkehrs kommt.

Herr Escosura und Herr Tietgen antworteten, dass unabhängig von der jetzigen Bebauungsplanänderung jederzeit die Möglichkeit besteht, Lärmschutzansprüche durch das Staatliche Umweltamt prüfen zu lassen. Nach dem vorliegenden Schallschutzgutachten sind im Falle der Erweiterung des Sky-Marktes Lärmschutzmaßnahmen für das 2. Doppelhaus vorgesehen. Für die Realisierung der Erweiterungsabsichten ist der Erwerb und Abriss des 1. Doppelhauses vorgesehen.

TOP 5 a Informationen und Anfragen - Öffentlicher Teil -

Pendlerparkplatz an der A 23

Ratsherr Busch nahm Bezug auf den Artikel in der Norddeutschen Rundschau vom 17.04.07. Danach soll ein Ersatzparkplatz geschaffen werden; die Folgekosten trägt die Stadt Itzehoe. Ratsherr Busch bat darum, dass dieser Ersatzparkplatz ohne zeitliche Verzögerung und unter Kostenbeteiligung der Umlandgemeinden geschaffen wird. Eine Kostenbeteiligung sollte in der "Region IZ" angesprochen werden.

Ratsherr Doege bemerkte, dass anlässlich der Vollversammlung am 02.05.07 Gelegenheit sei, die Umlandgemeinden auf eine Kostenbeteiligung anzusprechen.

Herr Heideck ergänzte, dass sich ein nahtloser Übergang nicht realisieren lassen wird. Zwei für die Anlegung eines Pendlerparkplatzes angedachte Flächen stehen nicht sofort zur Verfügung.

Protokollhinweis:

Nach neueren Informationen des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr - Niederlassung Itzehoe - ist der vorhandene Pendlerparkplatz ab dem 01.05.07 in Teilbereichen noch nutzbar.

Aufstellung des B-Planes Nr. 140 - Langer Peter -

Herr Sieberns bat nochmals um eine Kopie des Erlasses des Innenministers als Obere Bauaufsicht. Auf diesen Erlass war in der Sitzungsvorlage Bezug genommen worden.



Ampelschaltung Kreuzung Langer Peter/Sandberg

Ratsherr Busch sprach an, dass während der Kanalbaumaßnahme Brunnenstieg ein Rechtsabbiegen an der Kreuzung - aus Hohenwestedt kommend - durch einen grünen Pfeil geregelt war. Diese Ampelschaltung hatte zur Flüssigkeit des Verkehrs beigetragen. Er bat um Überprüfung, ob der "Grüne Pfeil" wieder eingeführt werden könnte.

Lichtsignalanlage Papenkamp

Ratsherr Busch wies darauf hin, dass diese Ampel auch nachts in Betrieb ist. Verwaltungsseitig wird ein Erfordernis überprüft.

Erweiterung Sondernutzungsfläche am La Couronne-Platz

Aufgrund früherer Aussagen sollten die Metallstellwände abgebaut werden. Diese befinden sich jedoch immer noch dort. Ratsherr Busch bat um Überprüfung.

Protokollhinweis:

Eine Beantwortung ist derzeit nicht möglich. Der Inhaber der Sondernutzungserlaubnis ist für mehrere Wochen ortsabwesend.

Schauvitriren in der unteren Feldschmiede


Ratsherr Busch bat um Überprüfung, wie lange die Pachtverträge noch laufen.

Protokollhinweis:

Die Sondernutzungserlaubnis für die sieben aufgestellten Schauvitriren läuft vom 01.11.2004 bis 31.10.2014.

Ankaufsverhandlungen für Alsen-West

Herr Sieberns erkundigte sich danach, ob es einen neuen Termin für Verhandlungen gibt. Gegenüber dem Sachstand, der in der Sitzung des Hauptausschusses vom 16.04.07 (TOP 8.2) dargestellt wurde, gibt es keine Veränderungen.

	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 24.04.07		Sitzungsvorlage TOP: 2
			Seite:
Amt/Abteilung: Bauamt/Stadtplanung	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:	Anlagen: Begründung, B-Planentwurf, textl. Festsetzungen,		
Betreff: 3. Änderung B-Plan 65 „Zentrum Wellenkamp“ <u>hier:</u> a) Durchführung gem. §13 a BauGB und b) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss beschließt a) das B-Planverfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen und b) gem. § 3 Abs. 2 die Öffentlichkeitsbeteiligung und gem. § 4 Abs. 2 die Behördenbeteiligung durchzuführen.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung: Textliche Festsetzungen über erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind in das Bebauungsplanverfahren aufzunehmen.			
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 type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input checked="" type="checkbox"/> abweichender /ergänzender Beschluss	
		<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen	
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja		Beglaubigt: gez. Sönke Vock	
Itzehoe, Datum 11.04.2007	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter Gez. Ralph Busch, Erster Stadtrat		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite _____
Bauausschuss
24.04.2007
TOP 2

Am 4.7.2006 wurde in der Bauausschusssitzung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 65, 3. Änderung gefasst. Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist es, die Erweiterung der Bruttogeschossfläche des vorhandenen Sky-Marktes um ca. 500 m² zu ermöglichen. Die bestehenden Mischgebiete am Kamper Weg bzw. Alsenkamp bleiben entsprechend ihrer Struktur vorhanden.

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 stellt das Gebiet als gemischte Baufläche dar. Es ist geplant auf der Fläche einem bestehenden Nahversorger die Erweiterung der Verkaufsfläche zu ermöglichen und den Fortbestand zu sichern.

Fragen können gerne nach Terminabsprache in der Stadtplanungsabteilung und während der Sitzung beantwortet werden.



Anhand eines Luftbildes und weiterer Darstellungen erläuterte Herr Escosura von der AC-Planergruppe die geplante Bebauungsplanänderung und die Erweiterungsabsichten des Sky-Marktes. Die Erweiterung erfolgt in Form eines Anbaues. Durch den beabsichtigten Erwerb zweier benachbarter Wohngrundstücke wird eine Änderung und Erweiterung der Stellplatzanlage und eine Neuordnung der Zu- und Abfahrten erfolgen. Die Festsetzungen als Mischgebiet bleiben unverändert; für die Einhaltung entsprechender Lärmschutzwerte wurde ein Gutachten erstellt. Folgende Lärmschutzmaßnahmen sollen ergriffen werden:


- Anlieferung nur in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr
- Einhausung des Anlieferungsbereiches
- Stellplätze erhalten glatten Oberflächenbelag
- Gummibereifte Einkaufswagen

Herr Escosura stellte dar, dass Lärmschutzmaßnahmen nicht in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden, da sie im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.

Ratsherr Scheidler stellte dar, dass s. E. die Voraussetzungen für ein schnelles Planverfahren nach § 13 a BauGB nicht vorliegen, da es sich beim Standort um keine Innenstadtlage handelt.

Herr Buurman widersprach der Darstellung von Herrn Escosura, wonach Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden. Da es prinzipiell möglich ist, eine Baugenehmigung im Baufreistellungsverfahren zu beantragen, können Schallschutzmaßnahmen nicht als Auflagen der Baugenehmigung erteilt werden. Insofern ist es angebracht, erforderliche Schallschutzmaßnahmen doch als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.

Aufgrund dieses verwaltungsseitigen Hinweises hielt der Bauausschuss es ebenfalls für erforderlich, textliche Festsetzungen über Schallschutzmaßnahmen in das Bebauungsplanverfahren aufzunehmen.

	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 24.04.2007		Sitzungsvorlage TOP: 3
			Seite:
Amt/Abteilung: Bauamt/ Stadtplanung	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: 601/08	Anlagen: 2. Entwurf der Begründung, Umweltbericht, Lageplan, Textl. Festsetzungen		
Betreff: B-Plan Nr. 138 für das Gebiet Lohweg 2 - 20 und Grüner Weg 8-14 hier: a) Prüfung und Entscheidung über die eingegangenen Anregungen b) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss beschließt, a) die im Rahmen der Behördenbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen, wie es in der Zusammenstellung empfohlen wird, und b) die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 durchzuführen.			
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"/> einstimmig	
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen	
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja		Beglaubigt: gez. Sönke Vock	
Itzehoe, Datum 11.04.2007	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter Gez. Ralph Busch, Erster Stadtrat		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite _____
Bauausschuss
24.04.2007
TOP

Der Eigentümer des Grundstückes Lohweg 2 stellte im Jahr 2005 den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, um nach Abriss der Halle, die einen Störkörper in dem Gebiet darstellt, Wohnbebauung zu errichten.

Aus der Mitte des Bauausschusses kam am 20.09.05 die Anregung, den zu überplanenden Bereich um die Fläche Lohweg 10 - 18 zu erweitern.

Dem Gebiet liegt der Fluchtlinienplan Nr. 43 aus dem Jahr 1930 zugrunde.

In der Bauausschusssitzung am 22.08.06 wurden die beiden von der Stadtplanungsabteilung erarbeiteten Planungsvarianten für die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt.

Planungsvariante I sah vor, die Erschließung der Grundstücke Lohweg 10 - 18 mittels der Pfeifenstielererschließung zu ermöglichen; die Erschließung der anderen Baufläche erfolgt über die Straßen Lohweg und Grüner Weg.

Der Ausschuss beschloss einstimmig, die Planungsvariante II mit der gemeinsamen Erschließung weiter planerisch zu verfolgen.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung gingen mehrere Anregungen ein, die in der beigefügten Tabelle planerisch abgewogen sind.

Das Baufeld im nördlichen Teil des Gebietes wurde dahin gehend verändert, dass auf die Durchgrünung durch Heckenpflanzungen zugunsten eines großen Baufeldes verzichtet wurde. Stattdessen wird ein mit Bäumen bestandener Pflanzstreifen entlang des ostwestlich verlaufenden Straßenzuges festgesetzt. Weitere Bäume sollen entlang der nordsüdlich verlaufenden Straße gepflanzt werden.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens wurden in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung eingearbeitet.

Als nächster Schritt steht die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 an. Parallel dazu wird die Behördenbeteiligung durchgeführt.

Fragen können gerne nach Terminabsprache in der Stadtplanungsabteilung und während der Sitzung beantwortet werden.

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 138 der Stadt Itzehoe Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange bzw. Öffentlichkeit	Datum	Inhalt der Anregung	Planerischer Abwägungsvorschlag
1.	Polizeidirektion Itzehoe	01.11.2006	Es scheinen nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden zu sein. Gemäß der Ausstattung von verkehrsberuhigten Bereichen sollten mehr Parkmöglichkeiten vorgesehen werden.	Es besteht keine Vorgabe zur Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen, die Anzahl wird als auskömmlich beurteilt.
2.	Kabel Deutschland	02.11.2006	Ein Anschluss dieses Neubaugebietes an das Breitbandkabelnetz ist nicht möglich.	Kenntnisnahme.
3.	Eigentümer Lohweg x	06.11.2006	1. Versetzen der Baugrenze um 2m in Richtung Lohweg 2. Verkleinerung der Straßenbreite von 4,5m auf 4,0m 3. Verkleinerung des Grünstreifens von 3m auf 2m	Nichtberücksichtigung: 1. Es existiert ein Fluchtlinienplan aus dem Jahr 1930, der heute noch eingehalten wird. Im Sinne einer harmonischen Bebauung entlang der Straße, sollte diese Fluchtlinie weiterhin Bestand haben. Nichtberücksichtigung: 2. 4,50m sind notwendig für die Erschließung (Begegnung von zwei Fahrzeugen, Lkw-Verkehr etc.), Berücksichtigung: 3. Im Bereich des ostwestlich verlaufenden Straßenzuges wird ein 1m breiter Pflanzstreifen, der mit Bäumen bestanden ist, festgesetzt..
4.	Kabel Deutschland	07.11.2006	Im Bereich des B-Planes liegen Breitbandkommunikationsanlagen, die zu schützen und zu sichern sind. Zur Vermeidung von Bauschäden muss die bauausführende Firma bei der Bauvorbereitung auf diese Kabel hingewiesen werden.	Kenntnisnahme: Dies betrifft die Ausbauplanung.
5.	Anwohner/in O.	09.11.2006 per Mail und 16.11.2006 über Rats-herr Lohse	s. Anlage	Kenntnisnahme: 1. Das Ergebnis wurde dem Bauausschuss mitgeteilt und kann bei der Stadtplanung erfragt werden. Kenntnisnahme: 2. Es wurde bei der Vorstellung die Möglichkeit einer Erschließung mittels eines Pfeifenstiels erläutert, dies aber keinesfalls als alleinige Möglichkeit dargestellt. Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 22.08.06 für die Alternative II entschieden, „gemeinsame Erschließung“. Berücksichtigung: 3. Die Möglichkeit Reihenhäuser zu errichten wird aus dem Vorentwurf des B-Planes herausgenommen. 4. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich eine einheitlich gestaltete gemeinsame Erschließung an, die alle Grundstücke erfasst. .

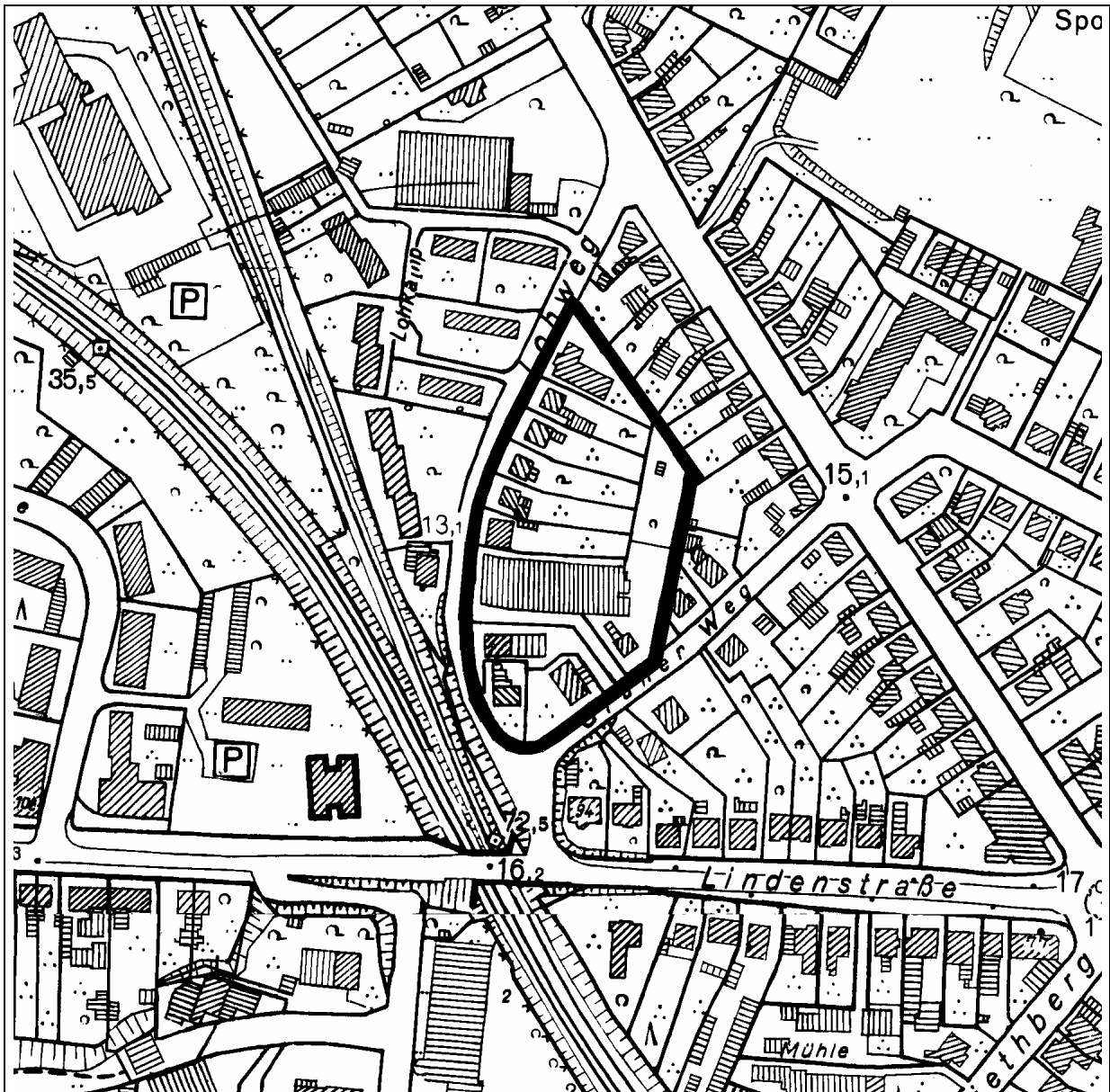
6.	Tiefbauabteilung	17.11.2006	<p>1. Der Pflanzstreifen entlang des Grundstückes Lohweg 10 soll im rückwärtigen Bereich um 2m wegen Teilung der Erschließungsanlagen verlängert werden.</p> <p>2. In der Begründung (7.2. Innere Erschließung) und in der Planzeichnung sollte deutlicher herausgestellt werden, dass es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche handeln soll.</p>	<p>1. Berücksichtigung: Entlang des Grundstückes Lohweg Nr.10 werden ein 1m breiter Pflanzstreifen und fünf Bäume festgesetzt und der Pflanzstreifen um 2m verlängert.</p> <p>2. Berücksichtigung: Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.</p>
7.	Anwohner/in H.	21.11.2006	Dem Bebauungsplan stimme ich nicht zu. Zur Abstimmung lag ein Bebauungsplan vor, bei dem die Grundstücke in ein vorderes und ein Pfeifengrundstück aufgeteilt werden können. Der jetzige Plan sieht eine gesonderte Zuwegung vor, die eine Erschließung aller Grundstücke über die Rückseite ermöglicht. Dies lehne ich wegen der dann für mich anfallenden Kosten ab.	Aus städtebaulicher Sicht bietet sich eine einheitlich gestaltete gemeinsame Erschließung an, die alle Grundstücke erfasst.
8.	Stadtwerke Itzehoe GmbH und Stadtentwässerung Itzehoe	23.11.2006	<p>A. Stadtwerke Itzehoe GmbH: Das Merkblatt Baumstandorte und unterirdische Versorgungs- und Entsorgungsanlagen ist zu beachten.</p> <p>B. Stadtentwässerung Itzehoe: In den vorgelegten Planungsunterlagen sind keine Höhenangaben enthalten. Es fehlen die Angaben für die Straßenbreiten. Nähere Angaben zu einer Entwässerungsplanung können erst gegeben werden, wenn diese Angaben vorliegen. Die abwassertechnische Erschließung über die Kanäle im Lohweg ist gesichert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung: Die Höhenangaben wurden ermittelt. Die Straßenprofile sind auf dem B-Plan eingezeichnet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
9.	Kreis Steinburg Amt für Umweltschutz Abt. Wasserwirtschaft	30.01.07	Im Bereich des Flurstücks 68/18 existiert ein unterirdischer Lagerbehälter, vermutlich für Heizöl, dessen unterirdische Leitungen in die Halle münden. Beim geplanten Abriss der Halle ist daher zu prüfen, ob es Altschäden aus dem Bereich dieses Erdtankes gibt und ob dieser gereinigt und entgast wurde..	Berücksichtigung: Übernahme in die Begründung.

2. Entwurf der Begründung

zum

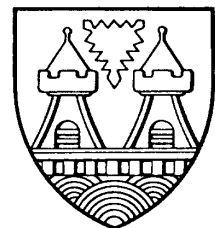
Bebauungsplan Nr. 138

für das Gebiet Lohweg 2-20 und Grüner Weg 8-14



STADT ITZEHOE

Stadtplanungsabteilung



Bearbeitung: Dipl. Ing. Ulrike Dürkes
Umweltbericht: Dipl. Ing. Sina Esselborn-Große

Bebauungsplan Nr. 138 für das Gebiet Lohweg 2-20 und Grüner Weg 8-14

A. Begründung (2. Vorentwurf)

1. Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahren sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Bauausschuß hat am 31.01.06 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 beschlossen. Am 22.08.06 wurde die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan 2015 Itzehoe stellt den zu überplanenden Bereich als Wohnbaufläche dar. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 Satz 1 wird entsprochen.

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt die Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche dar.

Für das Gebiet gibt es einen Fluchtlinienplan aus dem Jahr 1930.

3. Anlass der Planung

Im Jahre 2005 hat der Eigentümer des Flurstückes 68/16, der Flur 3, Gemarkung Sude, den Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes für dieses Grundstück, auf dem eine große Halle steht gestellt. Ziel ist es die Halle abzureißen und an deren Stelle Einfamilienhäuser (EFH, DH oder RH) zu errichten. Im Bauausschuss am 31.01.2006 wurde beschlossen das B-Plangebiet zu erweitern, überplant wird das Gebiet Lohweg 2-20 und Grüner Weg 8-14. Die Eigentümer der Einfamilienhäuser wurden in einer Informationsveranstaltung im Oktober 2005 über die Möglichkeit der Bebauung in der zweiten Reihe informiert, der größte Teil hat sich dafür ausgesprochen.

4. Angaben zum Bestand

Der zu überplanende Bereich wird im Nordosten von der Bebauung an der Edendorfer Straße, im Südosten von der Bebauung an der Straße Grüner Weg und im Westen vom Lohweg begrenzt. Auf den Grundstücken stehen Einfamilienhäuser, die im vorderen Bereich der Grundstücke, überwiegend in den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts, errichtet wurden. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 68/18 auf dem eine, fast die gesamte Fläche inkl. der Erschließung, einnehmende Halle steht, die 1955 gebaut wurde. Die Grundstücke sind zwischen 11-15m breit und bis zu 60 m lang.

Die insgesamt 10.651 m² große Fläche befindet sich in Privatbesitz.

5. Planinhalt

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger offener Bauweise mit maximal zwei Wohnungen pro Wohneinheit festgesetzt. Die Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig. Die GRZ wurde mit 0,4 im gesamten Bereich festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde die angrenzende Einfamilienhausbebauung als Grundlage verwendet, es wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die Baugrenzen sind so gewählt, dass Einfamilienhäuser (EFH) aber auch Doppelhäuser (DH) und Gartenhofhäuser (GHH) errichtet werden können.

Insgesamt können ca. 10-14 zusätzliche Gebäude errichtet werden. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf zwei pro Gebäude begrenzt.

Die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen wurden aus dem Bestand entwickelt und sollen ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die bestehende Bebauung gewährleisten.

Der nächstgelegene Spielplatz für schulpflichtige Kinder befindet sich an der Adolf-Rohde-Straße (Planschbecken).

6. Lärmschutzmaßnahmen

In dem Gebiet sind lediglich im Straßenrandbereich Konflikte nach Maßgabe der DIN 18005/7/ sowie im südlichen Bereich wie auch nachts im Straßenrandbereich auch nach Maßgabe der 16. BImSchV/10/ festgestellt worden. Um schalltechnische Konflikte zu vermeiden wurden für Neubauten von Wohngebäuden in den Bereichen, in denen Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV/10/ festgestellt wurden textliche Festsetzungen im Bebauungsplan verankert. So sollen Außenwohnbereiche nicht in den Überschreibungsbereichen Tag angeordnet werden, Aufenthaltsräume sind dann mit Schallschutzfenstern (Lärmpegelbereich III, DIN 4109) zu versehen, wenn die Grenzwerte überschritten werden. Weiterhin sollen die Grundrisse der Wohnungen so gestaltet werden, dass die Fenster von Schlafräumen an den ruhigen Gebäudeseiten vorgesehen werden. Sollte dies nicht möglich sein, dann sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

7. Verkehr und Erschließung

7.1. Äußere Erschließung

Die Straßen Grüner Weg und Lohweg sind Einbahnstraßen, der Verkehr wird in der Straße Grüner Weg von der Lindenstraße zur Edendorfer Straße und im Lohweg von der Edendorfer Straße zur Lindenstraße geführt. Gemeinsam münden Lohweg und Grüner Weg in die Lindenstraße. Die Bahnstrecke Hamburg-Westerland verläuft im südwestlichen Bereich.

Die Lindenstraße ist Teil der Bundesstraße B 206, die Edendorfer Straße ist eine bedeutende innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit ca. 15.600 Fahrzeugen pro Tag. Das Fahrzeugaufkommen liegt in der Lindenstraße bei ca. 14.400 (Mai 2006).

7.2. Innere Erschließung

Für die innere Erschließung werden die rückwärtig gelegenen Grundstücke der EFH Lohweg 10-18 und Grüner Weg 8 gemeinsam erschlossen. Die 4,50m breite Zufahrt soll auch als solche ausgebildet werden, verläuft in Ostwestrichtung, parallel zur Grundstücksgren-

ze des Flurstückes 671/68 (Grundstück Lohweg 10), und ist auf der nördlichen Seite, entlang des Grundstückes Lohweg 10 von Bäumen gesäumt.. Die Zufahrt biegt dann rechtwinklig nach Norden ab und ist in diesem Bereich 3,50m breit. Im Bereich der Kurve ermöglicht eine Erweiterung der Straße die Begegnungsmöglichkeit von zwei Fahrzeugen. Diese Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden. Die übrigen Grundstücke sind direkt über die Straßen Grüner Weg bzw. Lohweg erschlossen.

7.3. Ruhender Verkehr

Die Lage der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Parkplätze kann sich aufgrund der Ausbauplanung noch verschieben. genauer benennen welche fest und welche flexibel sind.

9. Altlasten

Im Bereich des Flurstückes 69/18 befindet sich außerhalb der Halle ein unterirdischer Lagerbehälter, vermutlich für Heizöl, dessen unterirdische Leitungen in die Halle münden. Beim Abriss der Halle ist zu prüfen, ob es Altschäden gibt, ob der Tank gereinigt und entgast wurde. Sollten Altlasten gefunden werden, sind diese fachgerecht zu entsorgen.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an die bereits vorhandenen Leitungsnetze (Trinkwasser, Strom, Gas) sichergestellt.
Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen muss auf dem Grundstück versickert werden.

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt entsprechend der Kreissatzung. Im Bereich des Lohweg wird ein Müllsammelplatz festgesetzt.

11. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.651 m². Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

allgemeines Wohngebiet:	10.170 m²
Verkehrsflächen:	530m²

gesamt	10.700 <u>m²</u>
---------------	------------------------------------

Durch die Planung wird die Errichtung von ca. 10-14 Wohngebäuden möglich.

B Entwurf zum Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass, Ziel und Grundlagen der Planung

Wie aus der vorangegangenen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 138 hervorgeht, ist die Ausweisung von Wohnbebauung Ziel der Planung. Dafür soll zum einen eine bisher gewerblich genutzte Fläche umgenutzt und zum anderen bestehende Wohnbebauung nachverdichtet werden. Die Umweltprüfung bezweckt die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, des Weiteren werden Vorschläge für die Begrünung und für Minimierungsmaßnahmen der Eingriffe aufgezeigt und die Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung durchgeführt. In dem Vorentwurf zum Umweltbericht werden die dem bisherigen Planungsstand entsprechenden Erkenntnisse zu den Umweltbelangen dargestellt. Aufgrund der geringen Größe und Eingriffsschwere wird für das Gebiet eine Ausnahme von dem Gebot zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes gem. § 6 (1) LNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.

1.2 Gesetzliche Grundlagen und Fachpläne

1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

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

Zu beachten sind weiterhin die nationalen gesetzlichen Grundlagen des Natur- und Umweltschutzes, Immissionsschutzes sowie des Bodenschutzes und die gültigen EU-Regelungen zum Artenschutz, Natur- und Umweltschutz sowie zum Immissionsschutz. Es gelten die Gesetze in ihrer jeweils gültigen Fassung.

1.2.2 Fachpläne

Im Landschaftsplan der Stadt Itzehoe, beschlossen von der Ratsversammlung am 12.08. 1999, wie auch im Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe ist das Gebiet als Wohngebiet dargestellt.

1.3 Vorhandene Gutachten

Für das Gebiet des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Sie ergab, dass vor allem für den südlichen Bereich, in dem Lohweg und Grüner Weg zusammentreffen, straßenverkehrsbedingte Belastungen für die bestehende und die geplante Wohnbebauung zu erwarten sind. Hier werden tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005/7/ und die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Im übrigen Bereich werden überwiegend die Werte der DIN 18005/7/ eingehalten und im Straßenrandbereich zumindest die Grenzwerte der 16. BImSchV.

Nachts wird im straßennahen Bereich der Grenzwert der 16. BImSchV ebenfalls überschritten. Die Gebäude weisen jedoch alle eine lärmabgewandte Seite auf, bei der zumeist der Orientierungswert der DIN 1800 /7/, zumindest aber der Grenzwert nach BImSchV, eingehalten wird. Für die Minderung der Lärmbelastung wurden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Die Lärmimmissionen durch den bestehenden Verbrauchermarkt und durch die Bahntrasse fallen lärmtechnisch nicht ins Gewicht.

2. Beschreibung des vorgesehenen Untersuchungs- und Bewertungsrahmens

2.1 Scoping-Verfahren

Das Verfahren zu der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der aufgeführten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB fand in dem Zeitraum vom 23.10.06 bis 24.11.06 statt. Umweltrelevante Hinweise kamen von der unteren Naturschutzbehörde - hier wurde auf die geänderte Gesetzeslage hinsichtlich des Artenschutzes, ausgelöst durch ein Urteil des EuGH vom 10.01.2006 hingewiesen - und von der Unteren Wasserbehörde zu einer Altlastenvermutung im Bereich der Gewerbehalle. Beide Hinweise wurden in dem weiteren Verfahren aufgegriffen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestand und Bewertung

Lage im Raum

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 138 für das Gebiet Lohweg 2 - 20 und Grüner Weg 8 - 14 liegt im Stadtteil Sude von Itzehoe. Es befindet sich im Naturraum Stauchbereich der Altmoräne. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Flora/Fauna

Biotopstrukturen/Biotoppotentiale

Der Biotopcharakter des Untersuchungsgebietes entspricht dem der Siedlungsbiotope im Bereich der Einzel- und Reihenhausbauung. Die Freiräume werden zum überwiegenden Teil durch einen zusammenhängenden Komplex unterschiedlich strukturierter, überwiegend intensiv genutzter Hausgärten geprägt.

Die Biotoptypen lehnen sich an die Liste der im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung zu kartierenden Biotop- und Nutzungstypen an. Vertiefende gutachterliche Untersuchungen wurden aufgrund der vorgefundenen Nutzungsintensität nicht durchgeführt.

- Versiegelte Flächen

Insgesamt sind ca. 2.200 m² der Freiflächen im Untersuchungsgebiet versiegelt und von einem sehr geringen ökologischen Wert. Ein Teil dieser Fläche verteilt sich auf Zufahrten, Terrassen, befestigte Gartenflächen etc. Eine größere zusammenhängende Versiegelungsfläche bilden die einer Gewerbehalle zugeordneten Flurstücke 68/16 und 65/4, die fast vollständig versiegelt sind. Hinzu kommen die Versiegelungsflächen durch Gebäude und Anbauten (ca.3.000 m²).

Auf diesen Flächen findet man minimale Biotopvoraussetzungen für Tiere und Pflanzen.

- Ungenutztes Gartenland

Das Flurstück 68/14, Gemarkung Sude, ist weitgehend als ungenutztes/aufgegebenes Gartenland anzusprechen.

Hier haben sich auf einer Fläche von ca. 500 m² neben ruderalem Grasland größere Brombeerbestände angesiedelt sowie - vor allem im Bereich eines künstlich angelegten Teiches - verwilderte Gartenpflanzen. Eingerahmt wird das Gelände im südwestlichen bis südöstlichen Bereich von einer Koniferenpflanzung (Größe ca. 200 m²). Nach Osten wird das Gebiet weiterhin durch eine ca. 1 m hohe Hecke begrenzt.

Diese Fläche ist, innerhalb dieses intensiv genutzten Gebietes, insbesondere durch die Brombeerbestände und die Blütenhorizonte der Grasbestände ein Rückzugs- sowie Nahrungs- und Brutgebiet für Vögel sowie für Falter und Insekten.

- Alte Obstbaumbestände

In den hinteren Bereichen einiger Gartengrundstücke, vor allem innerhalb des Flurstücks 65/3 am Grünen Weg, findet man alte Obstbaumbestände. Insgesamt ist dieser Struktur eine Fläche von ca. 1.100 m² zuzuordnen. Es handelt sich um Restbestände einer früheren Gartenkultur, in der die Nahrungsmittelerzeugung auch im Hausgarten eine sehr viel größere Rolle spielte. Auch wenn diese Obstbaumbestände nicht annähernd den Wert einer Streuobstwiese besitzen, so sind sie dennoch durch den hohen Totholzanteil sowie durch die Obstbaumblüte wertvoll für Insekten und - über die Nahrungskette - auch für Vögel.

- Vorgärten

Insbesondere am Lohweg findet man vor fast jedem Haus einen Vorgarten (ges. ca. 400 m²). Die Gärten sind durch Heckenpflanzungen, Hainbuche, Liguster, etc. eingefasst, durch Rasenflächen sowie Ziersträucher bepflanzt und intensiv gepflegt.

Der ökologische Wert dieser Bereiche ist durch die intensive Pflege und die oft standortferne Pflanzenauswahl als gering bis mittel einzuordnen.

- Ziergärten

Der überwiegende Anteil der privaten Freiflächen in dem Planungsgebiet (ges. ca. 3.300 m²) besteht aus Rasenflächen mit einigen Ziersträuchern und Blumenbeeten, die sich an Pergolen, Terrassen, Wintergärten und dergl. angliedern. Zum Teil stehen insbesondere in den Randbereichen Bäume, darunter häufig Koniferen (Fichte, Kiefer, Lärche, Scheinzypresse), aber auch vereinzelt Laubbäume, wie Birke, Ahorn, Linde.

Abgesehen von den Großbäumen ist der ökologische Wert der Fläche für Tiere und Pflanzen durch die Artenarmut und die intensive Nutzung nur gering. Flächen bieten vor allem Lebensraumpotential für Tierarten, die sich an Siedlungsräume angepasst haben und dort überall vorkommen. Mit besonders geschützten und streng geschützten Arten ist in dem Gebiet nicht zu rechnen.

Gesamtabschätzung

Das Gebiet weist zwei kleine Bereiche auf, die von einem höheren ökologischen Wert sind, doch insgesamt besitzt das Untersuchungsgebiet keinen hohen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Eine Qualität des Gebietes ist, dass die unterschiedlichen Freiräume miteinander vernetzt sind und sich insofern auch mit ihren unterschiedlichen Biotoppotentialen ergänzen können. Belastungen entstehen durch den starken Nutzungsdruck innerhalb des Geländes sowie durch die Verinselung,

bedingt durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Edendorfer Straße und Lindenstraße sowie durch die dadurch entstehenden Immissionen.

Über das Vorkommen von nach europäischem Recht geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie besteht kein Hinweis. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG müssen bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung in gleicher Weise alle europäischen Vogelarten behandelt werden. Sowohl Heckenbestände als auch Bäume bieten vom Grundsatz her Brutplätze. Daher dürfen Baufeldräumungen und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der betroffenen Vogelarten durchgeführt werden.

Eine Gefährdung des Artenbestandes ist durch die Innenraumverdichtung nicht zu befürchten, da in der Umgebung das Planschbeckengelände sowie der Stadtwald „Lehmwohld“ wertvolle Lebensbereiche für die genannten Arten bieten.

Auf das Gebiet selbst bezogen wird der Biotopwert für Tiere und Pflanzen durch die vorgesehene Baumaßnahme deutlich verringert.

Boden/Geologie

Die Böden sind durch jahrzehntelange Garten- und Baulandnutzung menschlich überprägt. Ursprünglich waren sie als Rosterden bzw. als Podsole anzusprechen. Der geologische Untergrund besteht aus eiszeitlichen Ablagerungen. Größere Bereiche des Untersuchungsgebietes sind bereits überbaut. Dies gilt insbesondere für den Bereich einer gewerblich genutzten Halle zwischen Lohweg und Grüner Weg. In diesem Bereich besteht ein Altlastenverdacht.

Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Über die Grundwasserverhältnisse liegen zurzeit noch keine detaillierten Erkenntnisse vor. Über Probleme in diesem Bereich ist nichts bekannt.

Durch die Flächenversiegelung erfolgt ein Verlust der Funktion des Bodens zur Wasserspeicherung sowie zur Grundwasserreinigung und Grundwasseranreicherung. Die Entsiegelungsmaßnahmen haben den umgekehrten positiven Effekt.

Klima/Luft

Das Gebiet ist durch die Immissionen aus dem Straßenverkehr vorbelastet. Eine klimatische Verbesserung wird durch die Vegetationsbestände erzielt. Einerseits wird die Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung erhöht und ein klimatischer Ausgleich bewirkt, andererseits wird durch Pflanzen, insbesondere durch Bäume, CO₂ gebunden und Sauerstoff produziert. Der Staubgehalt in der Luft wird durch Vegetation gefiltert und dadurch verringert.

Wechselwirkungen

Die zusammenhängende unbebaute Grünfläche hat günstige Auswirkungen auf die Lebensumwelt der Menschen, sie bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere, was wiederum den Schutzgütern Boden und Wasser und dem Kleinklima zugute kommt. Die Ausprägung von „Natur“ im Untersuchungsgebiet ist durch menschliche Siedlungstätigkeit entstanden.

Durch die Planung wird dieses Gefüge voraussichtlich zwar beeinträchtigt, aber nicht grundlegend gestört.

Ortsbild

Das Ortsbild des Untersuchungsgebietes ist überwiegend durch eine geschlossen wirkende, ältere Einzelhausbebauung mit Vorgärten zur Straße hin gekennzeichnet. Der Einblick in die Gärten ist zumeist durch Tore und Garagen verwehrt. Als störend für das Ortsbild wird eine gewerblich genutzte Halle zwischen Lohweg und Grüner Weg empfunden.

Die Planung im Innenbereich wird sich auf das Ortsbild kaum auswirken. Die Überplanung der Halle wird einen positiven Effekt auf das Erscheinungsbild des Wohngebiets haben.

Mensch und seine Gesundheit

Es handelt sich um ein innenstadtnahes (ca. 1,5 km) Wohngebiet, das durch seine innere Grünstruktur begünstigt ist. Trotz der angrenzenden, stark befahrenen Straßen gibt es für die Menschen Erholungsbereiche unmittelbar am Haus.

Die wohnungsnahen Erholungsflächen werden durch die Ermöglichung einer höheren baulichen Ausnutzung der Fläche reduziert. Durch die Festsetzung von Grünzügen soll eine Sicherung der optischen und ökologischen Qualität des Gebietes erreicht werden.

Eine Lärmprognose der Tiefbauabteilung der Stadt Itzehoe ergab für Grüner Weg und Lohweg Werte von 55 bzw. 54 dB(A) tags und Werte von 47 bzw. 48 dB(A) nachts. Damit werden hier die Vorgaben der DIN 18005 voraussichtlich eingehalten. Für die Edendorfer Straße und die Lindenstraße liegen die Prognosewerte mit 64 bzw. 63 dB(A) tags und 59 bzw. 57 dB(A) nachts über diesen Werten und über den Werten der 16.BImSchV. Dabei ist zu beachten, dass auch die vorhandene Bebauung abschirmend wirkt.

Freiraumausstattung - Erholungsbelange

Als nächste wohnortnahe Grünfläche ist für Kinder und Erwachsene die Grünanlage Planschbecken im Abstand von ca. 500 m vorhanden. Diese Anlage ist qualitativ hochwertig, aber für kleine Kinder und mobilitätseingeschränkte Personen fußläufig schwer erreichbar. Das Naherholungsgebiet Lehmwohld ist ca. 700 m entfernt. Die Querung der Edendorfer Straße ist durch eine Ampel möglich. In unmittelbarer Nähe, ebenfalls östlich der Edendorfer Straße, liegen die Flächen des Itzehoer Sportvereins.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Besonders schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Altlasten

Nach Aussagen der Umweltbehörde des Kreises sind im Bereich der gewerblich genutzten Halle Bodenverunreinigungen durch Heizöl zu erwarten. Bei Abbau/Umnutzung sind hier entsprechende Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Immissionsmindernd dürfte die Einbahnstraßenregelung im Lohweg und Grüner Weg sein. Durch die vorgesehene Bebauung ist eine Erhöhung des Pkw-Verkehrs zu erwarten.

Die Behandlung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt durch die Stadtentwässerung der Stadt Itzehoe, die Abfallentsorgung über den Kreis Steinburg.

Hinsichtlich der Ableitung des unbelasteten/gering belasteten Oberflächenwassers ist zu überprüfen, ob eine Versickerung des Wassers möglich ist. Neben den positiven ökologischen Aspekten könnten hier die Anwohner Kosten sparen.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die innere Grünvernetzung bedingt eine positive Beeinflussung der Arten- und Biotopentwicklung. Durch die Vegetation werden kleinklimatische günstige Auswirkungen erzielt und die Immissionssituation verbessert. Da die Bewohner die Umgebungsluft einatmen, kommt dies auch der Gesundheit der Menschen zugute.

3.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Bebauungsplan

Ohne die Ausweisung eines Bebauungsplanes bliebe, zumindest in Bezug auf die vorhandenen Wohnbebauung, momentan der Status quo erhalten. Es ist jedoch anzunehmen, dass längerfristig auch hier der Wunsch nach stärkerer baulicher Ausnutzbarkeit entsteht. In welchen Zeiträumen dies geschieht, hängt von der individuellen Lebenssituation des einzelnen Eigentümers ab. Insofern ist zu befürchten, dass sich ohne Bebauungsplan eine relativ ungeordnete Verdichtung entwickeln wird. Unter diesen Voraussetzungen wird bei der Bebauung auch die Berücksichtigung von grün- und umweltbezogenen Belangen nur schwer möglich sein. Für die gewerblich genutzten Grundstücke besteht schon ein Bebauungswunsch. Diesen Bereich könnte man zwar auch separat überplanen, doch dann begäbe man sich der Chance einer stimmigen Gesamtlösung.

3.3 Voraussichtliche Entwicklung mit Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird hier einer möglichen baulichen Entwicklung ein planerischer Rahmen gegeben. Es wird ein relativ verdichtetes Ein-/Zweifamilienhausgebiet in einer, gemessen an der stadtnahen Lage, attraktiven Wohnsituation entstehen.

Auswirkungen auf Flora/Fauna

Nach dem jetzigen Planungsstand werden sich die naturschutzfachlichen Belange für Pflanzen und Tiere voraussichtlich im Bereich der bestehenden Hausgärten und der ungenutzten Gartenfläche verschlechtern. Durch Versiegelung werden Lebensräume beansprucht, es werden in einem großen Umfang Gehölze entfernt und durch die intensivere Nutzung werden auch die bisher relativ ungestörten Bereiche in die Nutzung einbezogen. Positive Auswirkungen werden die Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der Halle haben. Hier werden neben Häusern auch Gärten und somit neue Lebensräume entstehen.

Durch die Bauflächenausweisung werden mehrere Bäume in Anspruch genommen (Ahorn (2), Birke (2), Linde), daneben mehrere Obstbäume und zahlreiche Koniferen. Es ist vorgesehen, als Ersatz hierfür im Straßenraum neun Laubbäume zu pflanzen. Davon sollen fünf Bäume in Ost-West-Richtung auf einem durchgehenden 1 m breiten Grünstreifen gepflanzt werden. Der Pflanzstreifen ist zusätzlich mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die anderen 4 Bäume werden in dem nord-südlich verlaufenden Straßenraum angeordnet.

Auswirkungen auf Boden und Wasser

Das Schutzgut Boden wird potentiell durch die Versiegelungen beeinträchtigt. Der Boden wird durch zusätzliche Versiegelung (ca. 1.200 m²), sowie Teilversiegelungen belastet und kann seinen natürlichen Funktionen nur noch in vermindertem Umfang nachkommen. Allerdings wird auch Boden entsiegelt, was sich positiv in der Gesamtbilanz widerspiegelt. In dem Bereich der gewerblich genutzten Halle besteht ein Altlastenverdacht, so dass hier weitere Untersuchungen durchgeführt werden müssen. Das Baugebiet dient der Innenverdichtung. Da im BauGB der Vorrang von Innenverdichtung vor Außenentwicklung betont wird, ist die Planung grundsätzlich im Sinne des Bodenschutzes.

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 Bebauungsplan festgesetzt wird, ist hier mit keiner Verschlechterung der Situation zu rechnen.

Auswirkungen auf Klima/Luft

Durch die zusätzliche Bebauung werden die Grün- und insbesondere Großgehölzanteile reduziert. Dadurch wird die kleinklimatische Ausgleichswirkung der Grünflächen in Bezug auf Überhitzung, Sauerstoffanreicherung und Staubfilterung geringer. Wie auch bei den Schutzgütern Boden/Wasser haben die Entsiegelungsmaßnahmen den umgekehrten positiven Effekt.

Wechselwirkungen

Durch die Planung werden die Wechselwirkungen der oben beschriebenen Schutzgüter grundsätzlich bestehen, sie werden voraussichtlich im Hinblick auf den Artenschutz zwar beeinträchtigt, werden aber nicht grundlegend gestört.

Auswirkungen auf das Ortsbild

Die Planung im Innenbereich wird sich auf das Ortsbild insofern auswirken, als das Gebiet den Charakter einer verdichteten Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Stadtrandbereich annehmen wird. Diese Änderung muss nicht zwangsläufig negativ sein. Die Überplanung der Halle durch Wohnbebauung wird einen positiven Effekt auf das Erscheinungsbild des umgebenden Wohngebiets haben.

Auswirkungen auf Mensch und seine Gesundheit

Durch die geplante Nachverdichtung werden wohnungsbezogene Freiflächen reduziert und es erfolgt eine gewisse kleinklimatische Belastung. Die persönliche Empfindung der Auswirkungen einer stärkeren Verdichtung auf die Erholungsqualität der Freiflächen hängt zum großen Teil von der Mobilität und den Bedürfnissen der einzelnen Bewohner ab. Auf der anderen Seite haben die Bewohner es zum großen Teil selbst in der Hand, ob eine Verdichtung erfolgt. Eine Störung der Erholungsqualität

erfolgt durch die Verlagerung von Verkehr in den Innenbereich. Da es sich aber nur um wenige Häuser handelt, wird dies keine gravierenden Auswirkungen haben. Während der Bautätigkeit wird es zu Belastungen für die Anwohner durch Baulärm und Staub kommen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen

Das Gebiet wird durch Grünzüge und Baumpflanzungen im Straßenbereich gegliedert.

Baufeldräumungen und Rodungsarbeiten erfolgen nur in der Zeit zw. dem 15. März und dem 30. September, soweit dadurch Gehölzbestände inkl. Brombeergebüsche betroffen sind.

Anfallender Oberboden ist fachgerecht zu behandeln.

Unbelastetes bzw. gering belastetes Oberflächenwasser wird im Erdboden versickert.

Im Zuge der Baumaßnahmen wird Boden entsiegelt und es werden voraussichtlich Altlasten beseitigt.

5. Eingriffs/Ausgleichs-Betrachtung

A) Bestand:

Versiegelte Gebäudeflächen: 2.970 m²
(Zufahrten etc. ca. 2.201 m²)
Vegetationsflächen gesamt : 5.480 m²

B) Planung:

Überbaubare Flächen GRZ 0,3 bei einer zulässigen Überschreitung von 20%:
Versiegelung für Bebauung: 3.642 m²
Versiegelung für Straßenfläche: 535 m²
Vegetationsfläche neu 4.180 m²

(Versiegelung für Zufahrten etc. werden in der Bilanz nicht berücksichtigt, da sich hier aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Regenwasserversickerung die Steigerung nicht wesentlich auswirkt).

Zusätzliche Versiegelung für die überbaubare Fläche neu:	672 m²
+ Versiegelung für Straßenfläche	535 m²
ergibt eine neue Gesamtversiegelung von	1.207 m²
	rd. 1.200 m².

Die Vegetationsflächen im Gebiet sind als allgemeine Flächen für den Naturschutz einzustufen. Daraus ergibt sich, dass der Ausgleich für die Schutzgüter Boden und Wasser zu betrachten ist. Das ergibt einen Ausgleichsfaktor von 1 x 0,5 m² Ausgleichsfläche pro m² Eingriffsfläche. Die Entsiegelungsmaßnahmen sind in der vorangehenden Bilanzierung schon enthalten. Durch die Festsetzung der Wasserversickerung ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser geringer. Deshalb wird hier statt des Ausgleichsfaktors von 0,5 ein Faktor von 0,4 angesetzt.

1200m² X 0.4 = 480 m²

Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Itzehoe

6. Festsetzungen

6.1 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) Anlage eines ca. 2,5 m breiten Grünstreifens und ca. 15m langen Grünstreifens in Ost/West-Richtung:
Der Streifen soll einen Gehölzanteil von mind. 30 %, darunter einen Großstrauch (Laubgehölz) oder Laubbaum enthalten.

Zu verwenden sind:

- für die Strauchpflanzung: verpflanzte Sträucher, Mindestgröße 60/100
 - für den Großstrauch/Baum: entw. Solitär 3 x v. mit Ballen 175-200 od. Hochstämme MStU 14/16, 3 x v. aus extra weitem Stand
- b) Pflanzung von Straßenbäumen:
- Anlage eines durchgehenden 1,0 m breiten Grünstreifens mit Bäumen und einer Unterpflanzung mit Bodendeckern. Es sind standortgerechte Laubbäume, Hochstämme mit einem MStU von 18/20, gem. in 1 m Höhe, 3 x v. mit Ballen zu verwenden.
 - Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen. Es sind Hochstämme mit einem MStU von 18/20, gem. in 1 m Höhe, 3 x v. mit Ballen, zu verwenden. Die Pflanzscheibe hat eine Mindestgröße von 6 m². Der endgültige Standort richtet sich nach der Ausbauplanung.

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

Auf den neu entstehenden Wohngrundstücken ist die Wasserversickerung von unbelastetem/gering belastetem Oberflächenwasser im Bebauungsplan festgesetzt.

Anfallender Oberboden ist fachgerecht zu behandeln und zu lagern.

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

Die durchzuführenden passiven Schallschutzmaßnahmen ergeben sich aus dem Schallschutzgutachten. Die entsprechenden Festsetzungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

6.4 Bestimmungen nach sonstigen gesetzlichen Vorgaben

Bezüglich der Belange des Artenschutzes dürfen Gehölzrodungen und Baufelddräumungen nur in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September (§ 24 Abs. 4 LNatSchG in Verbindung mit § 42 BNatSchG) durchgeführt werden.

7. Planungsalternativen

Es wurden zwei Planungsalternativen geprüft. Die Alternative, keine Planung durchzuführen, wurde aus den in Pkt. 3.3 genannten Gründen verworfen.

8. Zusätzliche Angaben/Monitoring

Das Monitoring betrifft vor allem spätere, unerwartete Probleme, die sich durch die Auswirkungen der Planung ergeben. Bei dem jetzigen Planungsstand sind noch keine notwendigen Monitoringmaßnahmen anzunehmen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Auflagen werden in Absprache mit der Umweltabteilung der Stadt Itzehoe und der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Die Altlastenuntersuchungen werden von der Unteren Wasserbehörde überwacht.

9. Vorläufige Zusammenfassung

Die Bebauungsplanung hat eine Nutzungsumwandlung und eine Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Bebauung zum Ziel. Dadurch werden private Gartenbereiche in Anspruch genommen. Die nächste erreichbare öffentliche Freifläche/Spielfläche befindet sich am Planschbecken in ca. 700 m Entfernung.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser wird durch die vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahmen weitestgehend ausgeglichen. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 480 m², das über das Ökokonto der Stadt Itzehoe auszugleichen ist. Besonders schwerwiegende Beeinträchtigungen von Flora und Fauna sind nicht zu erwarten, da vor allem intensiv genutzte Gartenbereiche betroffen sind. Hinweise auf besonders geschützte Arten liegen nicht vor.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und um eine Grünvernetzung zu erreichen, werden die Anlage eines Pflanzstreifens sowie die Pflanzung von Straßenbäumen festgesetzt.


In geringem Umfang ist das Gebiet durch straßenverkehrsbedingte Immissionen vorbelastet. Dieser Umstand wird sich durch die Nachverdichtung in einem geringen Umfang verstärken. Zur Minderung der Lärmbelastungen erfolgen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Es liegt ein Hinweis auf eine Bodenverunreinigung im Bereich der gewerblich genutzten Halle vor. Hier sind Altlastenuntersuchungen vorzunehmen.

Itzehoe, den 05. 04. 2007

Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister

Rüdiger Blaschke

	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 24.04.2007		Sitzungsvorlage TOP: 4
			Seite:
Amt/Abteilung: Bauamt/ Tiefbauabteilung	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 checked="" type="checkbox"/> Anhörung/Information	
Aktenzeichen: 606.01	Anlagen: Lageplan		
Betreff: Deckenerneuerung der Schenefelder Chaussee zwischen Lise-Meitner-Straße und Siemensstraße (Zufahrt ISiT/IZET) hier: Überplanmäßige Ausgabe			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss empfiehlt dem Bürgermeister die Bereitstellung einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 20.000,00 € bei der HHSt. 63001.9508 (Herstellung von Verschleißdecken) für die Deckenerneuerung der Schenefelder Chaussee zwischen Lise-Meitner-Straße und Siemensstraße (Zufahrt ISiT/IZET).			
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 checked="" type="checkbox"/> Ja Amt 20	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A. gez. Carstens
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 checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen 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, Datum 19.04.2007	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite _____
Bauausschuss
Datum 24.04.07
TOP 4

Durch den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Itzehoe, wurde am 18.04.07 fernmündlich mitgeteilt, dass die Straßenbauverwaltung beabsichtigt, eine Deckenerneuerung im Zuge der L 127 vom Kreisverkehr (Emmy-Noether-Straße) bis zur Siemensstraße (Zufahrt ISiT/IZET) noch im Jahre 2007 durchzuführen.

Seitens der Straßenbauverwaltung wurde angeregt, im Zuge der Baumaßnahme auch die in der Straßenbaulast der Stadt Itzehoe befindliche Straßenteilfläche der Schenefelder Chaussee von der Siemensstraße bis zur Lise-Meitner-Straße/Geschwister-Scholl-Allee mit einer neuen Deckschicht sowie Binderschicht zu versehen.

Der jetzige Zustand dieses Teilabschnittes zeigt extreme Asphaltausmagerungen insbesondere in den Nähten sowie Verdrückungen an der Deckschicht auf, so dass eine Sanierung dringend erforderlich ist. Durch eine gemeinsame Baumaßnahme ergeben sich Synergieeffekte.

Die Straßenbauverwaltung hat sich bereit erklärt, den genannten Straßenabschnitt mit in ihrer öffentlichen Ausschreibung zu berücksichtigen und baulich mit abzuwickeln. Die voraussichtlichen Kosten wurden seitens der Straßenbauverwaltung auf 20.000,00 € geschätzt. Diese Mittel stehen bei der HHSt. 63001.9508 nicht zur Verfügung, da die noch vorhandenen Haushaltsmittel für andere Deckenbaumaßnahmen im Stadtgebiet zwingend erforderlich sind und bereits entsprechende Beschlussfassungen des Hauptausschusses vorliegen. Einzelaufträge wurden bereits vergeben.

Aus wirtschaftlicher Erwägung wird seitens des Bauamtes empfohlen, die benötigten Haushaltsmittel in Höhe von 20.000,00 € überplanmäßig bereit zu stellen. Als Deckungsvorschlag werden Minderausgaben bei der HHSt. 66503.9501 (Bahnquerung Kremper Weg –L 120- / Baukosten) angeboten.