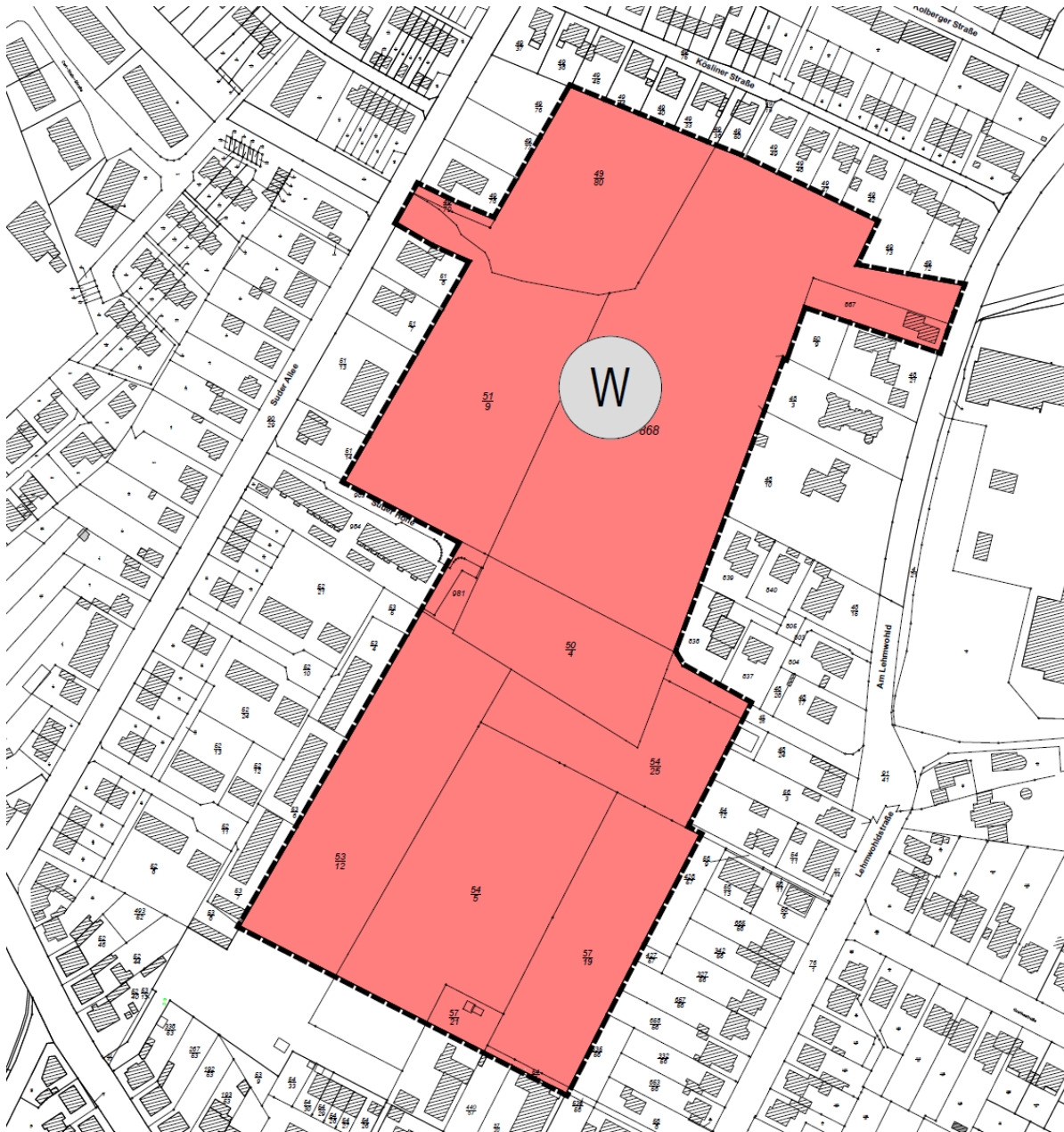




Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes



Stand

- | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| §3 I BauGB | §4 I BauGB | §3 II BauGB | §4 II BauGB | §10 BauGB |

Auftragnehmerin:

WIRSIND
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH
Markusstraße 7
20355 Hamburg
www.wirsind.net

Auftraggeberin:



Stadt Itzehoe
Reichenstraße 23
25524 Itzehoe
www.itzehoe.de

INHALT

1	Allgemeines.....	4
1.1	Planungsanlass und Planungsziele.....	4
1.2	Bestandsanalyse	4
1.2.1	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches.....	4
1.2.2	Nutzungen im Plangebiet.....	5
1.2.3	Zentralörtliche Einrichtungen	5
1.2.4	Freiraum- und Grünstruktur.....	5
1.2.5	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	6
1.2.6	Altlasten.....	6
2	Planerische Rahmenbedingungen.....	6
2.1	Raumordnung und Landesplanung	6
2.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	7
2.1.2	Regionalplan Schleswig-Holstein für den Planungsraum III	7
2.2	Naturschutzfachliche Vorgaben	8
2.2.1	Landschaftsrahmenplan.....	8
2.2.2	Landschaftsplan.....	8
2.2.3	Schutzgebiete, Wasserschutzgebiete	9
2.3	Bauleitplanung	9
2.3.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	9
2.4	Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen	10
3	Ziele dieser Flächennutzungsplanänderung.....	11
4	darstellungskonzept	11
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung.....	12
5	Umweltprüfung	12
6	Erschliessung	12
6.1	Anschluss an das Verkehrsnetz	12
6.2	Anschluss an den ÖPNV.....	12
6.3	Verkehrsgutachten.....	13
7	Ver- und Entsorgung	14
7.1	Oberflächenentwässerung	14
7.2	Schmutzwasser	14
7.3	Trinkwasserversorgung.....	14
7.4	Strom- und Wärmeversorgung	14
7.5	Müllentsorgung	14
8	Flächen- und Kostenbilanz	14
8.1	Flächenbilanz.....	14
8.2	Kostenbilanz	14
9	Anlagen und Gutachten.....	15
10	Grundlagen.....	15

1 ALLGEMEINES

Grundlage dieser Flächennutzungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28).

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Itzehoe beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Lehmwohld - Suder Höhe“ mit örtlichen Bauvorschriften die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Ziel der Planung ist die Schaffung einer angemessenen städtebaulichen Ergänzung des umgebenden Wohnquartiers. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem steigenden Bedarf an Wohnungen auf der Etage sowie der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnraum im Eigenheim in flächenschonender Weise nachgekommen werden. Angestrebt wird zudem eine ausgewogene Mischung von öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnraum, um eine soziale Durchmischung der Bewohner:innen zu erreichen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe sind die Flächen des Plangebietes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ für den nördlichen und „Sportplatz/Sportanlage“ für den südlichen Teilbereich dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung ist daher erforderlich, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen.

Dabei werden die Darstellungen in der Flächennutzungsplanänderung und im Bebauungsplan Nr. 165 analogisiert. Der Bebauungsplan Nr. 165 und die 19. Flächennutzungsplanänderung werden in Parallelverfahren aufgestellt.

1.2 Bestandsanalyse

1.2.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung liegt eingebettet in den Siedlungskörper der Stadt Itzehoe nördlich des Stadtzentrums und in ca. 2 km Entfernung zum Itzehoer Bahnhof.

Der Geltungsbereich betrifft die Flurstücke 49/79, 49/80, 51/9, 868, 867, tlw. 48/26, tlw. 54/25, 57/19, 54/7, tlw. 57/21, tlw. 54/5, tlw. 53/12, 50/4, 981, tlw. 983 und tlw. 984 – alle Flur 3, Gemarkung Sude.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 7 ha. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch einreihige Einzelhausbebauung südlich der Kösliner Straße;
- im Osten durch die straßenbegleitende Bebauung der Lehmwohldstraße / Am Lehmwohld;
- im Süden durch das (noch bestehende) Vereinslokal des ISV 2.0;
- im Westen durch ein Wohngebiet entlang der Suder Allee.

Ausgehend von der Suder Allee läuft in West-Ost Richtung die Suder Höhe, welche in einen Fuß- und Radweg mündet. Dieser verläuft mittig durch das Plangebiet, als Trennung zwischen der Kleingartenanlage und dem Sportplatz.

Die Umgebung des Plangebietes wird größtenteils von lockerer Wohnbebauung in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Im Westen befindet sich außerdem kleinteiliger Geschosswohnungsbau und im Osten das Schulzentrum am Lehmwohld.

1.2.2 Nutzungen im Plangebiet

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich gegenwärtig Dauerkleingärten, welche bereits zum größten Teil aufgegeben worden sind. Südlich, angrenzend an die Kleingartenanlage, liegt die Außenanlage für den Schulsport der Gemeinschaftsschule am Lehmwohld und des Sophie-Scholl-Gymnasiums. Diese sind eingezäunt und nur den Schüler:innen vorbehalten.

Des Weiteren befinden sich angrenzend an die Schulsportanlage die Sportanlagen und das Vereinslokal des ISV 2.0. Im Rahmen des Wegfalls der Anlage des ISV 2.0 sowie eines weiteren Fußballplatzes in Itzehoe, sollen die Sportplätze Alte Landstraße und Sude-West ertüchtigt werden.

1.2.3 Zentralörtliche Einrichtungen

Die Itzehoer Innenstadt ist von einer langgestreckten Flaniermeile geprägt, in der sich eine Vielzahl von Dienstleistungs-, Gewerbe-, Einzelhandels- und Gastronomieangeboten befindet.

Die Stadt Itzehoe verfügt über mehrere Kindergärten, einige davon befinden sich in weniger als einem Kilometer Entfernung zum Plangebiet. Ergänzt wird dieses Angebot zudem durch Jugendeinrichtungen.

Die schulische Landschaft besteht aus Grundschulen, Gemeinschaftsschulen, Gymnasien, Förderzentren sowie einer Freien Waldorfschule und Fortbildungseinrichtungen wie z.B. dem Regionalen Berufsbildungszentrum und der Volkshochschule. Die Gemeinschaftsschule am Lehmwohld sowie das Sophie-Scholl-Gymnasium samt Sportzentrum befinden sich dabei in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Außensportanlagen dieser beiden Schulen liegen zentral im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die kulturellen Angebote von überregionaler Bedeutung umfassen u. a. das „theater itzehoe“, das Wenzel-Hablik-Museum, Planet Alsen und das Kreismuseum Prinzeßhof. Darüber hinaus gibt es den sogenannten Kulturhof sowie weitere kleinere Kultureinrichtungen in der Stadt.

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich außerdem ein REWE- und ein PENNY Markt in fußläufiger Entfernung.

Als Mittelzentrum verfügt Itzehoe über ein Amts-, Sozial- und Landgericht.

1.2.4 Freiraum- und Grünstruktur

Aufgrund der naturräumlichen Lage im Übergangsbereich von Geest und Marsch weist die Stadt Itzehoe ein hohes Freiraumpotenzial auf. Hervorzuheben ist auch die Stör mit ihren Niederungsbereichen. Östlich des Plangebiets liegt ein großflächiger Gehölzbestand am Julien-gardeweg.

Im Plangebiet selbst befindet sich im Norden eine Kleingartenanlage mit sehr heterogenem Biotopbestand und unterschiedlichen Nutzungsintensitäten. Während viele Kleingärten nicht mehr genutzt werden und der Sukzession überlassen sind, gibt es auch noch etliche genutzte Gärten. Ein west-ost-gerichteter Knickrest sowie etliche Obstbäume und wenige ältere Laubbäume strukturieren die Kleingartenanlage. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein geschützter ausgewachsener Knick.

Der Süden des Plangebiets wird von Schul- und Vereinssportanlagen geprägt. Zwischen Spielfeldern und Rasenflächen sind weitere Gehölzbestände vorhanden.

Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und für das Orts- und Landschaftsbild wird im Rahmen des Umweltberichtes dargestellt und bewertet.

1.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früher hier lebender Menschen.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutenden Funde.

Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. entsprechende Hinweise zu Tage treten sollten, ist gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen. Die Baudurchführung ist in dem Fall in den betroffenen Bereichen bis auf Weiteres einzustellen.

1.2.6 Altlasten

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten liegen zurzeit nicht vor.

Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und die untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Steinburg ist unverzüglich zu benachrichtigen.

Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Bebauungspläne und Flächennutzungspläne) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitplanung maßgebenden Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP, Fortschreibung 2021) sowie im Regionalplan Schleswig-Holstein für den Planungsraum III (Entwurf der Neuaufstellung 2023) dargestellt.

Der Landesentwicklungsplan und der Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein stellen die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung und somit auch für diese Flächennutzungsplanänderung dar.

2.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

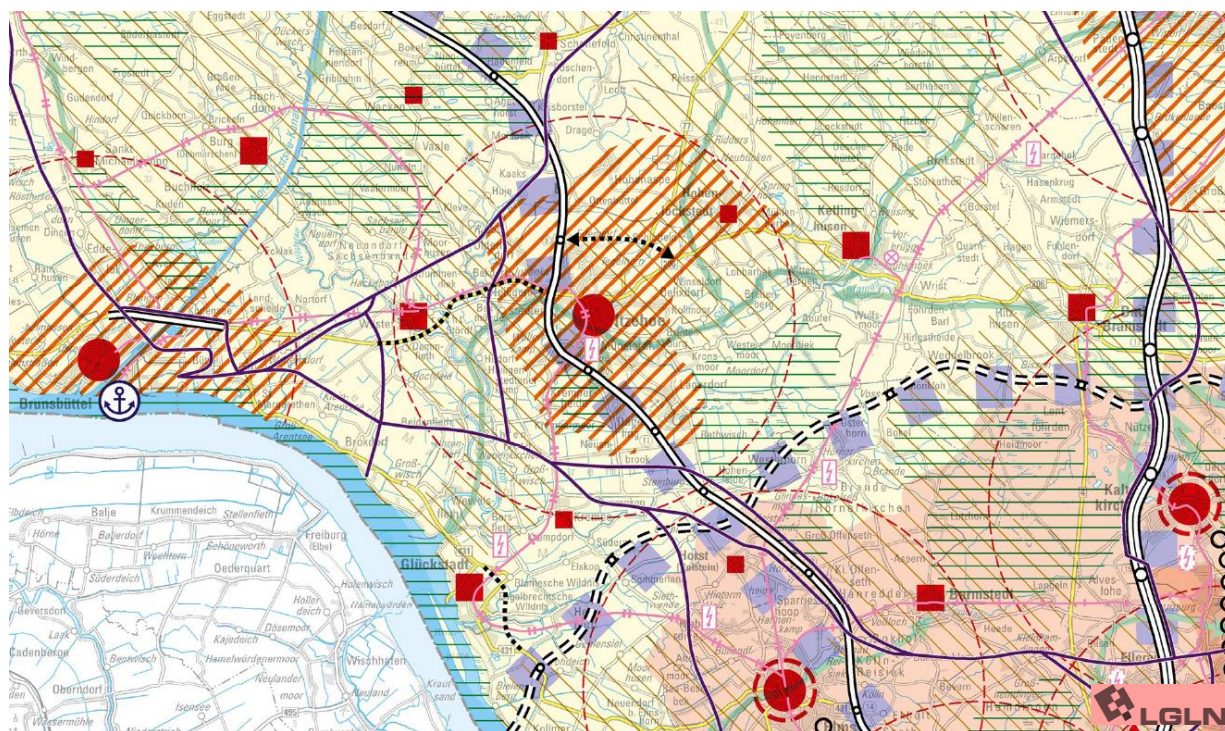


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Karte des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (ohne Maßstab)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung. Ziel der Landesplanung ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen herzustellen und zu sichern. Die Raumordnung hat dabei die Aufgabe, die vielfältigen und teilweise konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und Gestaltungs- und Ermessensspielräume im Sinne dieser Ziele zu nutzen.

Der LEP Schleswig-Holstein weist Itzehoe als Mittelzentrum aus. Mittelzentren dienen teilweise auch der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Itzehoe liegt auf einer der verorteten Landesentwicklungsachsen, die von Hamburg unter anderem über Elmshorn, Itzehoe, Heide und Husum bis Süderlügum an der dänischen Grenze führt.

Durch Itzehoe führt zudem eine wichtige regionale Bahntrasse, wodurch die Stadt Itzehoe und umliegende Ortschaften untereinander und mit der Hansestadt Hamburg verknüpft werden.

Die durch die Stadt verlaufende Stör wird im LEP als Biotopverbundachse geführt.

Das Plangebiet selbst wird dabei in den „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ eingeordnet.

2.1.2 Regionalplan Schleswig-Holstein für den Planungsraum III

In Schleswig-Holstein wird die regionale Raumordnung durch den Regionalplan angeleitet. Der Regionalplan Schleswig-Holstein befindet sich gegenwärtig in der Neuaufstellung. Der Entwurf (2023) sieht die Aufteilung des Landes in drei Planungsräume vor, wobei der Kreis Steinburg dem Planungsraum III zugeordnet wird.

Die Stadt Itzehoe wird im Regionalplan als Siedlungs- und Bevölkerungsschwerpunkt im ländlichen Raum sowie als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Kreis Steinburg definiert. Mittelzentren stellen neben der Grundversorgung auch Angebote des periodischen Bedarfs bereit, wie

zum Beispiel Fachmedizin, Kaufhäuser oder Krankenhäuser und sind Standorte für alle weiterführenden Schulen sowie die berufsbegleitende Aus- und Weiterbildung. Sie gelten zudem als Arbeitsschwerpunkt des jeweiligen Kreises.

Seit 2020 besteht in der Region Itzehoe eine Wohnvereinbarung zwischen der Stadt und weiteren 17 Umlandgemeinden, die die räumliche Verteilung von neu zu schaffendem Wohnraum reguliert. Ziel ist es, bis zum Jahr 2030 bis zu 1500 neue Wohneinheiten zu schaffen und bedarfsgerecht auf das Gebiet der Region zu verteilen. Mit der Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung wird diesem Ziel nachgegangen.

Das Plangebiet selbst ist laut Kartendarstellung des Regionalplanes Teil eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Den nördlichen Teil des Geltungsbereiches stellt der Entwurf des Regionalplanes als „Vorranggebiet für den Grundwasserschutz“ dar.

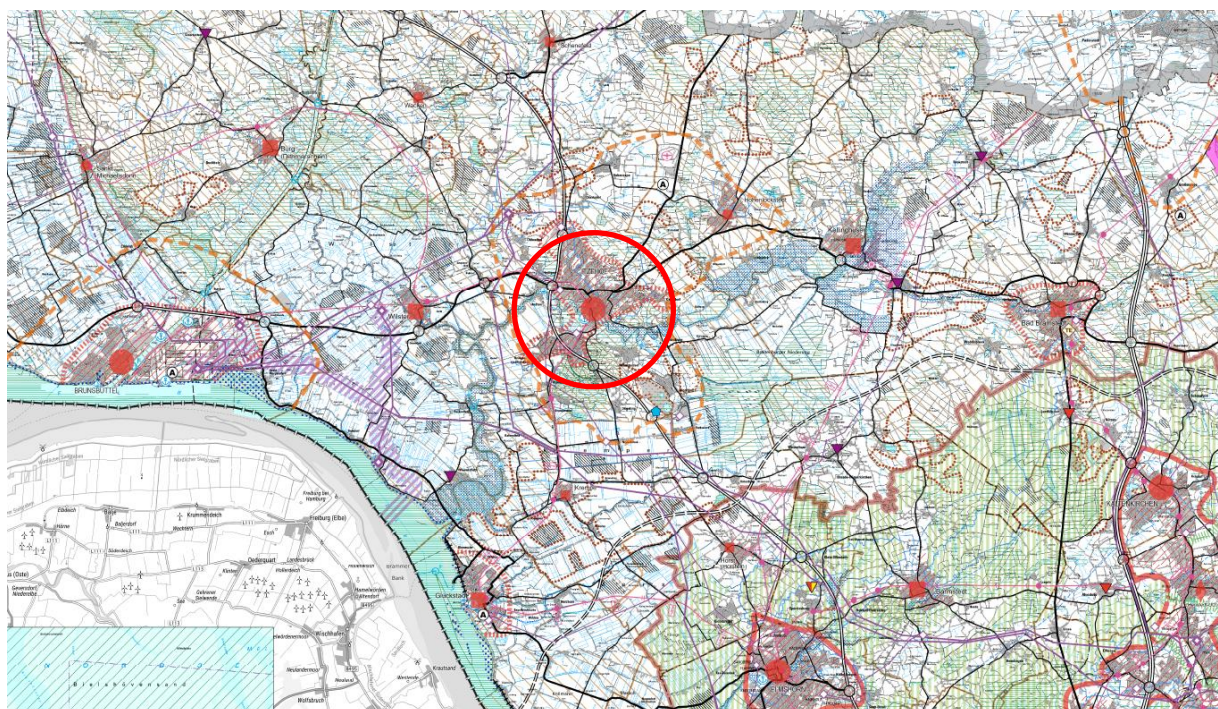


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Schleswig-Holstein, Planungsraum III (Entwurf Neuaufstellung 2023) (ohne Maßstab)

2.2 Naturschutzfachliche Vorgaben

2.2.1 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan des Landes Schleswig-Holstein (Planungsraum III) sind keine zu beachtenden Gegebenheiten oder zu ergreifenden Maßnahmen verortet. Aus dem Landschaftsrahmenplan ergibt sich daher für dieses Flächennutzungsplanverfahren kein Handlungsbedarf.

2.2.2 Landschaftsplan

In der 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes Itzehoe aus dem Jahr 2013 wird insbesondere der südliche Bereich des Plangebietes bereits als potenzielle Fläche für weitere Siedlungsentwicklung sowie der nördliche Teil als Kleingartenanlage ausgewiesen. Darüber hinaus befinden sich einige „landschaftsbestimmende Einzelbäume“ und bestehende Feldgehölze im Geltungsbereich, die geschützt und gepflegt werden sollen. Zudem verläuft im nördlichen Teilbereich

entlang der östlichen Grenze und von Ost nach West ein nach § 21 LNatSchG besonders zu schützender Knick (dunkelgrün dargestellt).

Im Osten, angrenzend an den Fuß- und Radweg „Suder Höhe“, endet zudem ein Rad- und Wanderweg. Diese Anbindung wird bei Umsetzung der Planungen dieses Bebauungsplanes aufgegriffen und erweitert.

Auch in diesem Planwerk ist das Wasserschutzgebiet, dessen Grenze mittig durch das Plangebiet verläuft, entsprechend verortet.



Abbildung 3: Ausschnitt des Landschaftsplanes der Stadt Itzehoe

2.2.3 Schutzgebiete, Wasserschutzgebiete

Der nördliche Teil des Plangebietes, der gegenwärtig mit Dauerkleingärten belegt ist, ist Teil des Wasserschutzgebietes Itzehoe, Zone III. Die Zone III („Weitere Schutzzone“) dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen.

Ein Konflikt mit den Inhalten der Schutzgebietsverordnung ist durch die geplante Nutzungsänderung nicht zu erwarten.

Es liegen keine weiteren Schutzgebiete, etwa Flächen des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop innerhalb des Geltungsbereiches.

2.3 Bauleitplanung

2.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan orientiert sich an den planerischen Rahmenbedingungen des Landes und bildet als Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlage für kleinräumige

Planungen. Er definiert für das gesamte Stadtgebiet die sich aus einer strategischen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung.

Der wirksame Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe von 2006 stellt die Flächen dieses Bebauungsplanes Nr. 165 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz/Sportanlage“ im südlichen Teil sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ im nördlichen Teil dar. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt somit keine Zulässigkeit einer Wohngebietsentwicklung sicher. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 165 „Lehmwohld - Suder Höhe“ zu schaffen.

Der nachfolgende (unmaßstäbliche) Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.4 Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

Die Ziele dieser 19. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen den Zielen und inhaltlichen Vorgaben der Raumordnung bezüglich der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur nicht entgegen. Im Rahmen des Verfahrens werden die Planungsinhalte im Wege der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB interkommunal abgestimmt.

3 ZIELE DIESER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die Stadt Itzehoe verfolgt das Ziel, auf die erhöhte und potenziell steigende Nachfrage nach insbesondere stadtnahem Wohnraum auf der Etage, aber auch auf die weiterhin bestehende Nachfrage nach Eigenheimen mit Garten zu reagieren. Zudem wird kurz-, mittel- und langfristig davon ausgegangen, dass der Bedarf an Wohnraum im Zuge einer zukünftig stabilen Bevölkerungsentwicklung und dem Trend zur Singularisierung der Haushaltsstrukturen – durch eine hohe berufliche Mobilität, Partnerschaften mit separater Haushaltsführung im mittleren und jüngeren Erwachsenenalter sowie mehr alleinwohnenden Senior:innen durch eine zunehmende Lebenserwartung – im Stadtgebiet steigen wird. Zudem muss in den letzten Jahren auch verstärkt zusätzlicher Wohnraum für Geflüchtete zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Lehmwohld - Suder Höhe“ mit örtlichen Bauvorschriften sollen die im Zuge der Siedlungsentwicklung gewachsenen, das Orts- und Landschaftsbild prägenden örtlichen Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Im neuen Aktivquartier soll ein differenziertes Angebot an Formen des Geschosswohnbaus in Miete und Eigentum, öffentlich gefördert und freifinanziert, bereitgestellt werden.

Durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und in der Folge die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der o. g. Nutzungen geschaffen werden.

4 DARSTELLUNGSKONZEPT

Die Flächennutzungsplanänderung trifft Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die sich am umgebenden Bestand orientieren.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe werden die südlichen Flächen des Geltungsbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz/Sportanlage“ sowie die nördlichen Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

Um das Quartier als Wohnstandort zu sichern, wird als Art der baulichen Nutzung eine Wohnbaufläche festgelegt. Gemäß § 4 BauNVO kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die Einzelheiten der baulichen Nutzung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt. Weitere Darstellungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, sind nicht erforderlich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden, wie im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan üblich, keine konkretisierenden Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Sie sind ausschließlich Gegenstand der nachgeordneten Bebauungsplanung.

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Für die Planung sind ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften werden planextern zugeordnet, dies erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung.

5 UMWELTPRÜFUNG

Für den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (Umweltprüfung / Umweltbericht) orientieren. Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 des BauGB. In diesem Rahmen erfolgt eine Landschaftsanalyse und -bewertung, soweit diese für die umweltbezogene Abwägung notwendig und aufgrund der vorliegenden Situation zielführend ist. In die Umweltprüfung integriert ist ferner die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die naturschutzrechtliche Ermittlung von Eingriff und Ausgleich (§ 14 BNatSchG).

Der Umweltbericht wird erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

6 ERSCHLIESSUNG

6.1 Anschluss an das Verkehrsnetz

Das Plangebiet hat über die Edendorfer Straße im Süden des Plangebietes mit direkter Anbindung an die südlich unmittelbar anschließende Lindenstraße / Bundesstraße 206 eine gute ortsbezogene Anbindung an das Straßenverkehrsnetz. Die Stadt Itzehoe verfügt zudem über einen direkten Anschluss an die BAB 23 und ist somit an das überregionale Verkehrsnetz gut angebunden.

Der Flughafen Hamburg ist mit dem PKW in ca. 45 - 60 Minuten erreichbar.

6.2 Anschluss an den ÖPNV

Der Kreis Steinburg liegt im Geltungsbereich des Tarifgebietes des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV) und ist somit hinsichtlich Verbindungen und Taktung mit der Hansestadt verknüpft. Der städtische und regionale öffentliche Personennahverkehr ist dabei gut ausgebaut, allerdings ist die aktuelle Taktung verbesserungswürdig. Das Plangebiet liegt inmitten eines bestehenden, gut erschlossenen Siedlungskörpers, in unmittelbarer Nähe befinden sich vier fußläufig erreichbare Bushaltestellen: Johann-Holm-Straße im Südwesten, Kösliner Straße im Norden, Lehmwohld-Schule im Osten sowie Lehmwohldstraße im Südosten.

Entlang der genannten Bushaltestellen verkehren folgende Linien, die das Plangebiet sowohl mit dem Bahnhof Itzehoe/Zentralen Omnibusbahnhof als auch mit wichtigen regionalen Standorten verbinden und teils als Schulbusse dienen:

6103	Bachstraße – ZOB/Bahnhof – Innov.-Zentrum	30-Minuten-Takt
6150	Hohenaspe – Schenefeld – Puls (Hohenwestedt)	unregelmäßig, ca. 60-Minuten-Takt
6160	Mehlbek – Schenefeld – Hanerau-Hademarschen	unregelmäßig, ca. 60-Minuten-Takt
6171	Itzehoe, ZOB – Oldendorf – Bekdorf	Taktung an Schultage / Schulzeit gebunden

6.3 Verkehrsgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro *Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH* ein Verkehrsgutachten angefertigt, in welchem die zu erwartenden Verkehrsströme im und um das Plangebiet untersucht wurden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie die Verkehrsqualität wurden im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung nachgewiesen.

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens wurden am Donnerstag, den 22.06.2023 durch die Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH videoautomatische Verkehrserhebungen durchgeführt. Als Zeitraum der Verkehrserhebung wurden die morgendlichen Spitzenverkehrszeit von 06.00 bis 10.00 Uhr und die nachmittägliche Spitzenverkehrszeit von 15.00 bis 19.00 Uhr berücksichtigt.

Die Berechnungen zeigen, dass die betrachteten Knotenpunkte in der Lage sind, das zukünftige Verkehrsaufkommen mit der Entwicklung dieses Bebauungsplans Nr. 165 leistungsfähig abzuwickeln. An allen vorfahrtgeregelten und lichtsignalisierten Knotenpunkten sind deutliche Kapazitätsreserven vorhanden. Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit sind somit nicht vorzusehen.

Die verkehrliche Trennung des Gebietes für den Kfz-Verkehr und die Herstellung von zwei Anbindungspunkten hat den Vorteil, dass sich die Verkehre gleichmäßiger im Streckennetz verteilen und die umliegenden Straßen gleichmäßig belastet werden. Mit einer zweiseitigen Anbindung des nördlichen Teilgebietes erhöht sich das Verkehrsaufkommen in der *Lehmwohlstraße*. Eine Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ist dennoch gegeben.

Die Pkw- und Schwerverkehrszahlen auf den einzelnen Streckenabschnitten zeigen auf, dass sich die zusätzlichen Verkehre im gesamten Streckennetz verteilen und beispielsweise auch den *Lohweg* und den *Grünen Weg* nutzen werden. Damit werden die einzelnen Abschnitte und Knotenpunkte gleichmäßig belastet, jedoch in keinem Bereich überlastet. In den Erschließungsstraßen treten maximal 117 Kfz/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr auf. Das entspricht etwa zwei Fahrzeugen pro Minute im Querschnitt, die sich auf beide Fahrtrichtungen verteilen. Im weiteren Streckenverlauf sowie außerhalb der Spitzenstunden ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen noch deutlich geringer.

Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen demnach keine Bedenken hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 165 in der Stadt Itzehoe.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung werden weitere Knotenpunkte betrachtet. Das Verkehrsgutachten wird dahingehend ergänzt. Die Ergebnisse werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Verfahrens wird ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt. Grundsätzlich ist die Versickerung des Oberflächenwassers auf privaten Grundstücken wünschenswert. Gründächer sollen unter anderem der Rückhaltung von Oberflächenwasser dienen.

Das wasserwirtschaftliche Konzept wird erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

7.2 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene städtische Schmutzwasserkanalnetz und durch die städtische Kläranlage der Stadt Itzehoe.

7.3 Trinkwasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Itzehoe GmbH.

7.4 Strom- und Wärmeversorgung

Die Bereitstellung von Strom sowie die Wärmeversorgung sollen durch die Stadtwerke Itzehoe GmbH erfolgen. Die Erforderlichkeit von Transformatorenstationen sowie die Art der Wärmeversorgung werden im weiteren Verfahren geklärt.

7.5 Müllentsorgung

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Steinburg.

8 FLÄCHEN- UND KOSTENBILANZ

8.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich dieser 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt ca. 7 ha.

8.2 Kostenbilanz

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen für die Stadt Itzehoe im Zusammenhang mit dem Vorhaben Kosten für die Bauleitplanung, die Kompensation sowie die Erschließung.

Der Rat der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung vom die Begründung beschlossen.

Itzehoe, den

.....

(Der Bürgermeister)

9 ANLAGEN UND GUTACHTEN

Bestand Biotoptypen zum Bebauungsplan Nr. 165 „Lehmwohld - Suder Höhe“, Entwicklung und Gestaltung von Landschaft (EGL), Hamburg, Juli 2023,

Faunistische Habitatanalyse und Beurteilung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials, B.i.A. - Biologen im Arbeitsverbund, Bordesholm, März 2024

Geotechnisches Gutachten mit orientierender Schadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 165 „Lehmwohld - Suder Höhe“, IGB Ingenieurgesellschaft mbH, Kiel, November 2023,

Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 165 „Lehmwohld / Suder Höhe“ der Stadt Itzehoe, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Oktober 2023.

10 GRUNDLAGEN

Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28),

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

die **Bedarfsanalyse** Sonderwohnformen Region Itzehoe, ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, Hamburg, September 2020,

das **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308),

das **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202, S. 1, 22, 23),

das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),

die **Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz** (2017) Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 vom 20. Januar 2017,

der **Flächennutzungsplan** 2015 der Stadt Itzehoe aus dem Jahr 2006, Stand: 17.02.2024,

die **Fortschreibung des Landschaftsplans** der Stadt Itzehoe, Kreis Steinburg, LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB Freie Landschaftsarchitektin bdla, 07. März 2013,

das **Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz)** (DSchG SH) in der Fassung vom 30. Dezember 2014 (GVOBl. 2015, S. 2), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 01. September 2020 (GVOBl. S. 508),

das **Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz)** LNatSchG vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 4 des Gesetzes vom 06. Dezember 2022 (GVOBl. S. 1002),

das **Interkommunale Wohnentwicklungskonzept** für die Region Itzehoe (Ergebnisbericht), ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2020,

die **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO SH) in der Fassung vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. 2021 S. 1422) mit Wirkung vom 01. September 2022,

der **Landesentwicklungsplan** (LEP) Schleswig-Holstein in der Fortschreibung von 2021, Teil A, B (Textfassung) und C (Kartendarstellung),

der **Landschaftsrahmenplan** (LRP) des Landes Schleswig-Holstein (Planungsraum III), 2020,

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

der **Regionalplan** des Landes Schleswig-Holstein (Entwurf der Neuaufstellung) für den Planungsraum III, Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Entwurf 2023.