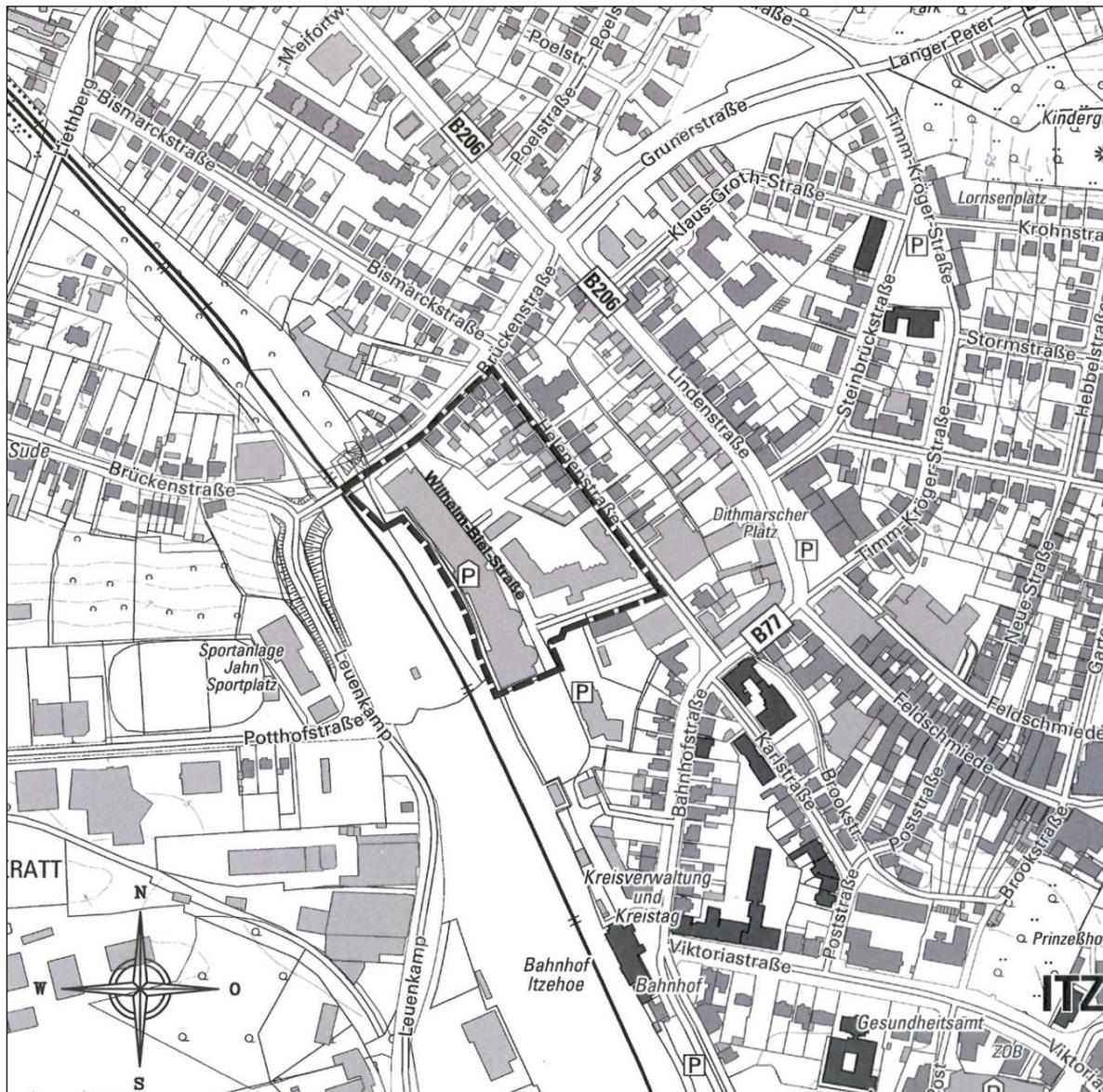


Begründung

zur Satzung der Stadt Itzehoe über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet

Wilhelm-Biel-Straße zwischen Brückenstraße, Helenenstraße und der Bahntrasse Elmshorn-Westerland



Planausschnitt - M = 1 : 5000 im Original

Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis und Ergebnis der Planaufstellung	4
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Voruntersuchung zum Verfahrensablauf	5
4. Übergeordnete kommunale Planungen	7
4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
4.2 Einfügung in den Landschaftsplan.....	8
5. Plangeltungsbereich	9
6. Städtebauliche Maßnahmen	9
6.1 Städtebauliche Zielsetzung	9
6.1.1 Entwicklungskonzept Seniorenzentrum Olendeel.....	9
6.1.2 Entwicklungskonzept Parkdeck Stadtwerke	10
6.2 Bestand in der unmittelbaren Umgebung	10
6.3 Art der Nutzung und Nutzungseinschränkungen	11
6.3.1 Einwirkungen aus den Nutzungen der Umgebung.....	11
6.3.2 Altlasten und Altstandorte	11
6.3.3 Regelung von Nutzungsbeschränkungen.....	12
6.3.4 Baublock 1 – besonderes Wohngebiet – WB	12
6.3.5 Baublock 2 – besonderes Wohngebiet – WB	12
6.3.6 Baublock 3 – besonders Wohngebiet – WB	13
6.3.7 Baublock 4 – eingeschränktes Gewerbegebiet - GE(e)	13
6.3.8 Immissionsschutz – Verkehrslärm.....	15
6.4 Maß der baulichen Nutzung	18
6.4.1 Baublock 1	18
6.4.2 Baublock 2	18
6.4.3 Baublock 3.....	19
6.4.4 Baublock 4.....	19
6.5 Bauweise	20
6.5.1 Baublock 1	20
6.5.2 Baublock 2 und 3	20
6.5.3 Baublock 4	20
6.6 Überbaubare Grundstückflächen.....	20
6.6.1 Baublöcke 1, 2 und 3.....	21
6.6.2 Baublock 4	21
7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	21
8. Erschließung	22
8.1 Fahrverkehr.....	22

8.2	Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze	22
8.3	Fußwege	22
8.4	Geh, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB).....	22
9.	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	23
9.1	Elektrische Energie	23
9.2	Wasserversorgung	23
9.3	Abwasserbeseitigung	23
9.3.1	Schmutzwasser.....	23
9.3.2	Niederschlagswasser	23
9.4	Abfallbeseitigung und Wertstoffsammlung.....	23
9.5	Fernmeldeeinrichtungen.....	24
9.6	Gasversorgung.....	24
9.7	Löschwasserversorgung	24
10.	Natur und Landschaft.....	24
10.1	Charakterisierung des Gebietes.....	24
10.2	Natürliche Grundlagen	25
10.3	Aussagen des Landschaftsplans	25
10.4	Baumschutz.....	26
10.5	Artenschutz.....	26
10.6	Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft	26
11.	Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	27
11.1	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	27
11.2	Kosten der Erschließung.....	27
12.	Flächenbilanz.....	28
13.	Finanzielle Auswirkungen.....	28

1. Erfordernis und Ergebnis der Planaufstellung

Im Plangebiet sind durch die Entwicklungen der vorhandenen Nutzungen in **Teilbereichen Änderungen** innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich, um langfristig die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Itzehoe an diesem Standort zu sichern.

Zwei Hauptbetreiber sind an die Stadt Itzehoe herangetreten, um deren Belange innerhalb des B-Planes prüfen und ändern zu lassen:

1. Das **Seniorenzentrum Olendeel** wird vom Zweckverband Klinikum und Seniorenzentrum, Zweckverband des Kreises Steinburg und der Stadt Itzehoe im nördlichen Planbereich betrieben. Zur Standortsicherung soll im nord-westlichen Planbereich an der Wilhelm-Biel-Straße der steigenden Nachfrage nach betreuten Wohn- und Pflegeplätzen entsprochen und in funktionaler Ergänzung an den bestehenden Betrieb auf einem verfügbaren und noch unbebauten Grundstück eine Erweiterung ermöglicht werden. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind innerhalb der bestehenden Festsetzungen des B-Plans nicht möglich und müssten geändert werden, ohne die städtebaulichen Ziele der Stadt wesentlich zu verändern.
2. Die **Stadtwerke Itzehoe GmbH** betreibt im Nordwesten des Plangebiets ein 3-geschossiges Parkdeck. Um die Auslastung der Anlage zu optimieren, soll in einem Teilbereich auf dem oberen offenen Parkdeck im Süden der Anlage die Nutzung des Parkens aufgegeben und zugunsten einer gewerblichen Nutzung wie nichtstörendes Gewerbe und Dienstleistungen geändert werden. Die Nutzung des Parkdecks bewegt sich seit längerer Zeit in einer schwachen Auslastung. Mit einer Nutzungsänderung könnte eine Anpassung an den tatsächlichen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen in diesem Teil der Itzehoer Innenstadt zugunsten einer verstärkten Nachfrage an innerstädtischen gewerblichen Nutzungen ermöglicht und das Projekt „Parkdeck“ wirtschaftlicher betrieben werden. Auch hier würden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt in den wesentlichen Aspekten nicht verändert werden.

Im Zusammenhang mit den genannten Änderungen ist auch die Überprüfung des **Immissionsschutzes** nach den Rahmenbedingungen der aktuellen Verkehrsmengen im Bestand erforderlich geworden. Hieraus ergeben sich auch Änderungen in Bezug auf die Festsetzungen zum Immissionsschutz.

In anderen Teilen des Plangebiets besteht **kein wesentlicher Änderungsbedarf**.

Der **Bebauungsplan Nr. 80** wird für den **räumlichen Geltungsbereich** der **1. Änderungen aufgehoben** und durch die Festsetzungen der 1. Änderung ersetzt.

2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des **Baugesetzbuchs** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 1509) m.W.v. 30.07.2011. Weitere Grundlagen sind die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom **23. Januar 1990** (BGBl. I S. 132) und § 92 der **Landesbauordnung** vom **22. Januar 2009** (GVObI. Schl.-H. S. 2009 Nr. 2).

3. Voruntersuchung zum Verfahrensablauf

Die Stadt Itzehoe hat zunächst geprüft, ob die Voraussetzung für die Anwendung des Aufstellungsverfahrens nach § 13 BauGB - **Vereinfachtes Verfahren** – oder nach § 13a BauGB – **Beschleunigtes Verfahren** - vorliegen.

Der wesentliche Grund für die Anwendung beider Planungsinstrumente liegt nach dem Gesetzgeber in der **zügigen Schaffung von Baurechten** im bestehenden Siedlungsbereich zugunsten einer Aktivierung von ungenutzten innerstädtischen Flächen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des **vereinfachten Verfahrens** nach **§ 13** liegen dann vor, wenn

1. „die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.“

Nach Prüfung des Verfahrens durch die Stadt liegen die Voraussetzungen des Verfahrens nach § 13 vor, da zu

1. keine Vorhaben im Planbereich ermöglicht werden sollen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen¹

Die Anwendung des **§ 13a** BauGB würde das Verfahren **weiter beschleunigen**, da von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann und eine Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB entbehrlich ist.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf nach **§ 13 a** Abs.1 BauGB im

„beschleunigten Verfahren nur dann erfolgen, wenn in ihm eine **zulässige Grundfläche** im Sinne des § 19(2) der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m², **oder**
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000m², wenn aufgrund einer **überschlägigen Prüfung** die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich **keine erheblichen Umweltauswirkungen** hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)... „²

¹ die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere: (Nr. 7) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der **Natura 2000-Gebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

² Zitat: § 13 a Abs.1 BauGB

Im Bebauungsplan wird von folgenden zulässigen Grundflächen ausgegangen:

Baublock Nr.	Grundstücksfläche - m ²	GRZ bzw. GR	maximal zulässige bebaubare Grundfläche – m ²
1. WB	7.000 m ²	0.30	2.100 m ²
2. WB	7.750 m ²	0.45	3.490 m ²
3. WB	1.760 m ²	0.50	880 m ²
4. GE	6.600 m ²	GR	6.600 m ²
Summen	23.110 m ²		
zulässige Grundfläche			13.070 m²

Die zulässige Grundfläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplans beträgt in der Summe ca. 13.100 m² und ist somit **geringer** als 20.000 m². Danach ist **keine Vorprüfung des Einzelfalls** erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 soll vor diesem Hintergrund nach dem **beschleunigten Verfahren**, gemäß **§ 13 a BauGB** erfolgen.

Folgende **Verfahrensschritte** sind vorgesehen – siehe hierzu auch nachfolgende Tabelle:
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB wurden von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso ist eine **Umweltprüfung** einschließlich **Umweltbericht** gem. § 13 Abs. 3 BauGB entbehrlich und **entfällt**.

Verfahrensschritt	Rechtsgrundlage	Datum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	11. Februar 2014
Beschluss zur Anwendung von §13a BauGB	§ 13a (1) BauGB	11. Februar 2014
Entwurfsbeschluss	-	01. Juli 2014
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	15. Juli 2014 bis 15. August 2014
Behörden- und TöB Beteiligung	§ 4 (2) BauGB	10. Juli 2014 bis 15. August 2014
Erneute öffentliche Auslegung	§ 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	13. Januar 2015 bis 27. Januar 2015
Erneute und eingeschränkte Behörden- und TöB Beteiligung	§ 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB	05. Januar 2015 bis 27. Januar 2015
Beschluss zur Abwägung	§ 1 (7) BauGB	05. März 2015
Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB	05. März 2015
Rechtskraft	§ 10 (3) BauGB	26. März 2015

4. Übergeordnete kommunale Planungen

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Itzehoe verfügt über einen wirksamen **Flächennutzungsplan** aus dem Jahr 2006, der den Planungsbereich als Wohnbaufläche **W** und als Fläche für den **ruhenden Verkehr** – Parkplananlage darstellt (siehe Abbildung 1).

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen hinsichtlich ihrer Lage und Grundnutzung, wie sie im Bebauungsplan konkretisiert wurden. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Präzisierung der Nutzung im Bereich der Darstellung der Fläche für den ruhenden Verkehr für den Teilbereich der **Nutzungsänderung** wird bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

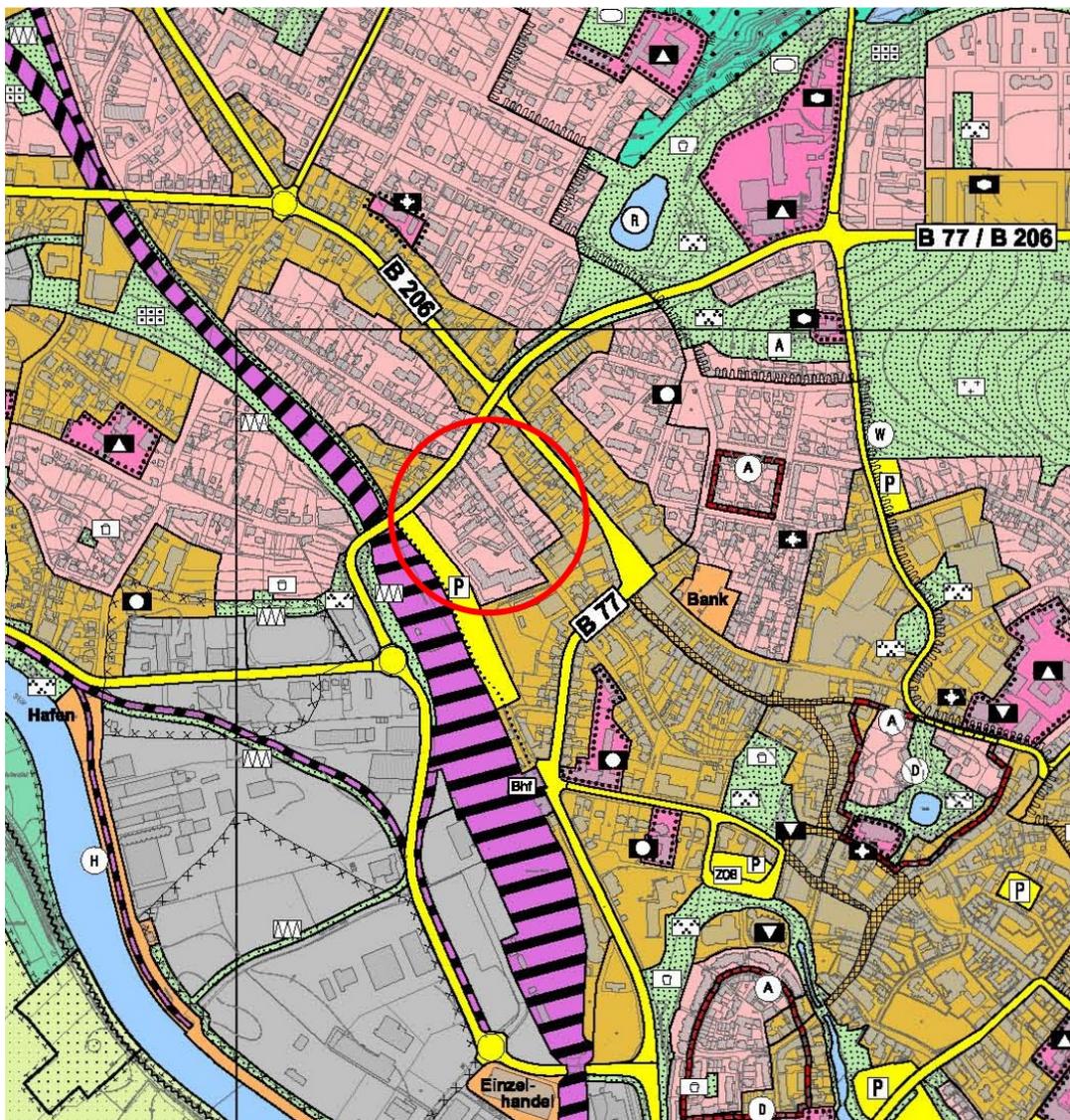


Abbildung 1 - Ausschnitt Flächennutzungsplan

4.2 Einfügung in den Landschaftsplan

Die Stadt Itzehoe verfügt über einen festgestellten **Landschaftsplan** gemäß Beschluss der Ratsversammlung vom 07.03. 2013. Die zu überplanenden Flächen werden darin als Wohnbauflächen bzw. als gewerbliche Nutzflächen dargestellt (Abb. 2).

Die Darstellungen im Landschaftsplan entsprechen hinsichtlich ihrer Lage und Grundnutzung, wie sie im Bebauungsplan konkretisiert wurden. Der Bebauungsplan ist aus dem Landschaftsplan entwickelt.

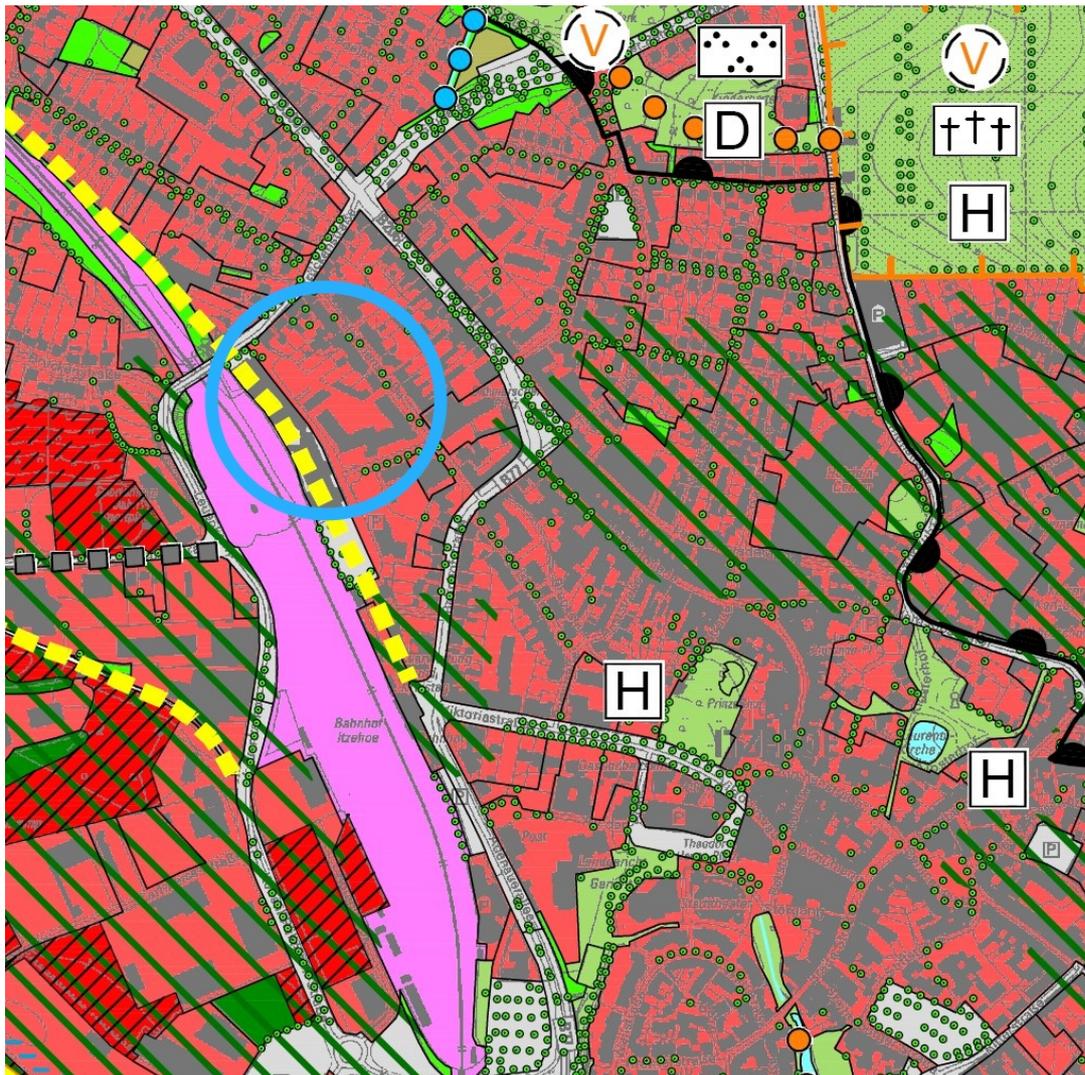


Abbildung 2 - Planausschnitt Landschaftsplan

5. Plangeltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der zentralen Innenstadt und wird begrenzt:

- im Norden von der Brückenstraße,
- im Osten von der Helenenstraße,
- im Süden von der Wilhelm-Biel-Straße und
- im Westen von der Bahntrasse Hamburg-Westerland..

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. **2,75 ha**.³

6. Städtebauliche Maßnahmen

6.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Itzehoe will im Planungsbereich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von **gesunden Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse** schaffen.

Aus den schon beschriebenen Erfordernissen zur 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich zwei Änderungsschwerpunkte im Plangebiet, die umgesetzt werden sollen, ohne die städtebaulichen Ziele der Stadtentwicklung in diesem Teil der Innenstadt wesentlich zu verändern:

Das **Seniorenzentrum Olendeel** muss zur Standortsicherung soll im nord-westlichen Planbereich an der Wilhelm-Biel-Straße der steigenden Nachfrage nach betreuten Wohn- und Pflegeplätzen entsprochen werden und in funktionaler Ergänzung an den bestehenden Betrieb auf einem verfügbaren noch unbebauten Grundstück eine Erweiterung ermöglicht werden.

Die **Stadtwerke Itzehoe GmbH** wollen zur Optimierung der Auslastung des 3-geschossigen Parkdecks in einem Teilbereich auf dem oberen offenen Parkdeck im Süden der Anlage die Nutzung des Parken aufgegeben und zugunsten einer gewerblichen Nutzung wie nichtstörendes Gewerbe und Dienstleistungen ändern. Mit einer Nutzungsänderung kann eine Anpassung an den tatsächlichen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen in diesem Teil der Itzehoer Innenstadt zugunsten einer verstärkten Nachfrage an innerstädtischen gewerblichen Nutzungen ermöglicht und das Projekt „Parkdeck“ wirtschaftlicher betreiben werden.

Aus den Festsetzungen und der ergänzenden Begründung des Bebauungsplanes soll mit abschließender Sicherheit erkennbar sein, was auf dem jeweiligen Grundstück im Rahmen der Festsetzungen durchführbar - aber auch, was in der Nachbarschaft möglicherweise zu erwarten ist. Diesen Rahmen versteht die Stadt Itzehoe auch als Klärung und Investitionssicherung für die Bürger.

6.1.1 Entwicklungskonzept Seniorenzentrum Olendeel

Das Seniorenzentrum Olendeel beabsichtigt im Norden des Plangebiets auf dem unbebauten Grundstück (im B-Plan **Baublock Nr. 3**)⁴, das an das jetzige Betriebsgrundstück angrenzt (Flur 5, Teilflächen der Flurstücke u.a. 21/18, 19/45, 21/19, 2003) eine Erweiterung des Angebotes durch „**betreutes Wohnen**“ in unmittelbarer Nachbarschaft zum Seniorenzentrum zu schaffen.

³ siehe hierzu auch die genaue Zusammenstellung aller Teilflächen in Punkt 12 - Flächenbilanz

⁴ die Bezeichnung der **Baublöcke** (Nr. 1 bis 4) hat eine vom Grundplan abweichende Reihenfolge und Systematik, die sich aus der Abgrenzung des Änderungsbereiches des B-Plans erklärt,

Das Gesamtgrundstück hat eine Größe von ca. 1.800 m², das sich in unterschiedlichen Anteilen aus den vorgenannten Flurstücken zusammensetzt.

Betreutes Wohnen ist eine Wohnform für ältere Menschen, die neben der alten- und behindertengerechten Ausstattung der Wohnung einen Grundservice und im Bedarfsfall weitere Dienstleistungen (Wahlservice) anbietet. Zum Grundservice gehören im Betreuten Wohnen im Seniorenzentrum Itzehoe Olendeel Dienstleistungen aus den Bereichen Haustechnik, Hausreinigung, Notrufservice, Gemeinschaftseinrichtungen, Gemeinschaftsveranstaltungen, Mittagstisch sowie Beratung.

In einem 2-geschossigen Gebäude sollen einzelne abgeschlossenen Wohneinheiten, die als Ein- bzw. Zweizimmerwohnungen mit einer Größe von ca. 30 – 50 qm errichtet werden. Die Wohnungen verfügen jeweils über eigene Bäder und Küchen und werden barrierefrei eingerichtet. Für alle Bewohner werden Gemeinschaftsräume für gemeinsame Mahlzeiten und Aktivitäten vorgehalten.

Das Außengelände des Seniorenzentrums soll erweitert werden, um dann zur gemeinsamen Nutzung aller Bewohner zur Verfügung zu stehen.

6.1.2 Entwicklungskonzept Parkdeck Stadtwerke

Die Stadtwerke Itzehoe als Betreiber der Parkpalette an der Wilhelm-Biel-Straße (im B-Plan **Baublock Nr. 4**) beabsichtigen auf dem oberen der drei Parkdecks die Parkplatznutzung aufzugeben und durch eine nicht störende gewerblich Nutzung zu erweitern mit dem gemischten Spektrum von Verwaltung, Dienstleistungen, soziale Dienste, Sport- und Fitness, kleinere Handwerksbetriebe, Läden und Verkaufsstätten.

Statische Voruntersuchungen haben ergeben, dass die konstruktive Grundstruktur des Parkhauses erhalten und durch eine Überdachung geschlossen werden kann. Die Erschließung wäre an den Außenseiten durch die bestehenden Treppenträume und zusätzliche Treppen möglich. Es könnte bei einer Bruttogeschossfläche von ca. 2.000 m² eine nutzbare Nettogrundfläche von ca. 1.700 m² entstehen.

Die Ausrichtung des Parkdecks entlang der Bahnstrecke birgt das Problem des Schalleintrags in sich. Hier müssen durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen und entsprechende Ausrichtungen der Nutzungen Funktionsbereiche geschaffen werden, die gesunde Arbeitsplätze bieten.

Das aktuelle Konzept geht davon aus, dass der Schwerpunkt der Nutzung im südlichen Teil der Parkpalette sich entwickelt. Die Erschließung erfolgt über den nördlichen Teil des nicht überbauten Parkdecks über die Zufahrten von der Brückenstraße.

6.2 Bestand in der unmittelbaren Umgebung

Das Plangebiet wird im Norden von der Brückenstraße, im Osten von der Helenenstraße, im Süden von der Wilhelm-Biel-Straße und im Westen von der Bahnstrecke Hamburg-Westerland begrenzt.

Das Gebiet ist im nördlichen Bereich an der Brückenstraße und der Helenenstraße (im B-Plan **Baublock Nr. 1**) geprägt von **Wohnnutzung** in zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. In Teilbereichen sind hier im Erdgeschoss aus alter Zeit noch die Ansätze von kleineren

Läden und Handwerksbetrieben zu erkennen, die jedoch im Verlauf der letzten Jahrzehnte überwiegend aufgegeben worden sind und auch hier durch Wohnen ersetzt wurden. Im südlichen Teil der Helenenstraße (*im B-Plan **Baublock Nr. 2***) befindet sich das Seniorenzentrum Olendeel mit einer 2-geschossigen Straßenrandbebauung, die sich in gleicher Form in der Wilhelm-Biel-Straße nach Westen und nach Nord-Westen gegenüber dem Parkhaus hier fortsetzt.

Gegenüber dem Seniorenzentrum zwischen der Wilhelm-Biel-Straße parallel zur Bundesbahnstrecke befindet sich das dreigeschossige Parkhaus mit ca. 600 Parkplätzen. Auf der oberen Ebene befinden sich ca. 200 Parkplätze.

Im Süden grenzt der Änderungsbereich an den Planbereich an, der nicht geändert werden soll. Dieser Bereich ist als Mischgebiet festgesetzt.

6.3 Art der Nutzung und Nutzungseinschränkungen

6.3.1 Einwirkungen aus den Nutzungen der Umgebung

Aus den umgebenden **Nutzungen** in der **Nachbarschaft** ergeben sich für die geplante **Wohnnutzung** und der **gewerblichen Nutzung** im Bereich des Parkdecks aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einschränkungen. Die Festsetzung eines **allgemeinen Wohngebiets** (WA) bzw. eines **besonderen Wohngebiets** (WB) und dem damit verbundenen **Immissionsschutz** ist eine ausreichende Vorsorge für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung sowohl von außen in das Plangebiet hinein als auch innen aus dem Plangebiet in die Umgebung hinaus.

6.3.2 Altlasten und Altstandorte

Wie in gewachsenen Siedlungsgebieten häufig anzutreffen, so gibt es auch im vorliegenden Plangebiet Flächen, die in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurden. Aus diesem Grund wurde gem. Altlastenerlass Schleswig-Holstein vom 06. Dezember 2010 (Az. V 425 – 5821.12.1, IV 268 – 511.55) im Rahmen der Grundlagenermittlung zum Bebauungsplanverfahren die für den Bodenschutz zuständige Fachbehörde (Untere Wasserbehörde des Kreises Steinburg) eingeschaltet. Hieraus ergibt sich folgender Sachstand:

1. Das gesamte Gelände der ehemaligen Holzhandlung Biel und Teile des ehemaligen Bahngeländes wurden 1991 umfänglich auf Altlasten untersucht. Die Beprobungsbereiche basierten auf der historischen Altlastenrecherche. Die Untersuchungsergebnisse wurden nach damaligem Methodenstand nach der „Holland-Liste“ beurteilt.
2. In dem Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 80 wurden im Bereich des ehemaligen Lokschuppens Altlasten gefunden. Diese wurden im Zusammenhang mit dem Bau des Parkhauses vollständig saniert.
3. Auf dem Gelände der ehemaligen Holzhandlung wurden in dem Bereich des B-Plans zwei weitere Bodenproben genommen, die jedoch unauffällig waren.

Nach Aussage der Unteren Wasserbehörde⁵ besteht deshalb ein sehr geringes Restrisiko, dass in dem Gelände noch Altlasten/Rückstände oder Fundamente angetroffen werden. Diese

⁵ nach Angabe der Stadtplanungsabteilung

können voraussichtlich ohne großen Aufwand beseitigt werden. Weitere Untersuchungen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans aus dortiger Sicht nicht erforderlich. Im Fall eines Verkaufs ist der Verkäufer verpflichtet, den Käufer von dem Restrisiko zu unterrichten.

Vor diesem Hintergrund kann auf eine Kennzeichnung der Fläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan verzichtet werden.

6.3.3 Regelung von Nutzungsbeschränkungen

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung soll die Möglichkeit nach **§ 1 Absatz 5 BauNVO** zur Anwendung kommen, dass im B-Plan festgesetzt werden kann, bestimmte Arten von Nutzungen, die **allgemein zulässig** sind, **nicht zulässig** bzw. als **Ausnahme zugelassen** werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Weiter soll die Möglichkeit nach **§ 1 Absatz 6 BauNVO** zur Anwendung kommen, dass im B-Plan festgesetzt werden kann, alle oder einzelne **Ausnahmen**

1. nicht Bestandteile des B-Plans werden zulassen oder
2. in dem B-Plan allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

6.3.4 Baublock 1 – besonderes Wohngebiet – WB

Die schon im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Nutzung **besonderes Wohngebiet – WB** – nach § 4a BauNVO wird für den Bereich des **Baublockes 1** auch weiter festgesetzt. Die Festsetzung WB soll den Charakter des überwiegend bebauten Gebiets mit der ausgeübten Wohnnutzung und anderer zulässiger Nutzungen erhalten und fortentwickeln. Dabei soll der Schwerpunkt vorwiegend in der Nutzung beim Wohnen liegen. Die Zulässigkeit anderer Nutzungen wie Gewerbebetrieben und Anlagen nach § 4a Absätze 2 und 3 BauNVO orientieren sich an der besonderen Eigenart des Gebiets und der Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung.

Aus diesem Grund werden die nach § 4a Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 und 3 als unvereinbar und damit unzulässig ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen.

Für **Vergnügungsstätten** ist das Plangebiet mit der angestrebten Entwicklung der Wohnnutzung und dem damit verbundenen kleinteiligen Zuschnitt der Baugrundstücke nicht geeignet. Auch eine Zulassung der Nutzungsart **Tankstelle** kommt nicht in Betracht, da die verkehrliche Erschließung des Baugebietes hierfür nicht ausreicht.

Der Flächenbedarf für die vorgenannten Nutzungen, wie sie aufgeführt werden, wird in anderen Teilen von Itzehoe vollständig abgedeckt.

6.3.5 Baublock 2 – besonderes Wohngebiet – WB

Die schon im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Nutzung **besonderes Wohngebiet – WB** – nach § 4a BauNVO wird für den Bereich des **Baublockes 2** auch weiter festgesetzt. Die Festsetzung WB soll den Charakter eines bebauten Gebiets mit Wohnnutzung und anderer zulässiger Nutzungen in Verbindung mit der bisherigen Hauptnutzung **Seniorenzentrum Olende-**

el bestehen lassen. Die Zulässigkeit anderer Nutzungen wie Gewerbebetrieben und Anlagen nach § 4a Absätze 2 und 3 BauNVO orientieren sich an der besonderen Eigenart des Gebiets und der Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung.

Aus diesem Grund werden die nach § 4a Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 und 3 als unvereinbar und damit unzulässig ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen.

Für **Vergnügungsstätten** ist das Plangebiet mit der angestrebten Entwicklung der Wohnnutzung und dem damit verbundenen kleinteiligen Zuschnitt der Baugrundstücke nicht geeignet. Auch eine Zulassung der Nutzungsart **Tankstelle** kommt nicht in Betracht, da die verkehrliche Erschließung des Baugebietes hierfür nicht ausreicht.

Der Flächenbedarf für die vorgenannten Nutzungen, wie sie aufgeführt werden, wird in anderen Teilen von Itzehoe vollständig abgedeckt.

6.3.6 Baublock 3 – besonders Wohngebiet – WB

Die schon im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Nutzung **besonderes Wohngebiet – WB** – nach § 4a BauNVO wird für den Bereich des **Baublockes 3** auch weiter festgesetzt. Die Festsetzung WB soll den zukünftigen Charakter eines kleinteilig bebauten Gebiets mit Wohnnutzung und anderer zulässiger Nutzungen in Verbindung mit dem Olendeel entstehen lassen. Dabei soll der Schwerpunkt vorwiegend in der Nutzung beim **selbständigen Wohnen** liegen. Die Zulässigkeit anderer Nutzungen wie Gewerbebetrieben und Anlagen nach § 4a Absätze 2 und 3 BauNVO orientieren sich an der besonderen Eigenart des Gebiets und der Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung.

Aus diesem Grund werden die nach § 4a Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 und 3 als unvereinbar und damit unzulässig ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen.

Für **Vergnügungsstätten** ist das Plangebiet mit der angestrebten Entwicklung der Wohnnutzung und dem damit verbundenen kleinteiligen Zuschnitt der Baugrundstücke nicht geeignet. Auch eine Zulassung der Nutzungsart **Tankstelle** kommt nicht in Betracht, da die verkehrliche Erschließung des Baugebietes hierfür nicht ausreicht.

Der Flächenbedarf für die vorgenannten Nutzungen, wie sie aufgeführt werden, wird in anderen Teilen von Itzehoe vollständig abgedeckt.

6.3.7 Baublock 4 – eingeschränktes Gewerbegebiet - GE(e)

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als „*Flächen besonderer Nutzungsart*“ nach § 9 Absatz 1 Nr. 9 BauGB mit der Spezifizierung „*Parkbauwerk mit Dachparkplätzen*“ soll geändert werden zu einem **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO mit entsprechenden **Einschränkungen** zu den zulässigen Nutzungen. Mit der bisherigen Festsetzung kann ausschließlich die Nutzung von öffentlichen und privaten Parkplätzen zugelassen werden. Die angestrebte Nutzung einer gewerblichen Nutzung in Teilbereichen ist damit ausgeschlossen.

Um den neuen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Itzehoe in diesem Bereich zu entsprechen, wird die Nutzung geändert in **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO mit folgenden *Einschränkungen*, die sich auf § 1 Absatz 5 und 6 BauNVO beziehen:

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen, soweit sie aus dem Betrieb das benachbarte Wohnen in den Baublöcken 1, 2 und 3 *nicht wesentlich*⁶ stören:

- Gewerbebetriebe aller Art
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- öffentliche und private Parkplatzanlagen

unzulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Einzelhandelsbetriebe
- Verkaufs- und Ausstellungsflächen
- Betriebe des Beherbergungswesens

Die Einschränkungen zu den Nutzungen begründen sich aus der Zielsetzung zur städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Die **allgemein zulässigen** Nutzungen sind mit der Einschränkung versehen, dass die mit der Nutzung verbundenen Auswirkungen auf die Umgebung - insbesondere das Wohnen - *nicht wesentlich stören* dürfen. Der Schutzbegriff übernimmt dabei die Definition aus dem „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO, die dem Wohnen und dem Gewerbe eine gleichwertige Bedeutung zuordnet. Das Gewerbe wird jedoch in seinen Auswirkungen auf die Funktion „Wohnen“ eingeschränkt auf den Begriff „nicht wesentlich stören“.

Die mögliche Festsetzung des Baublocks Nr. 4 als „Mischgebiet“ scheidet aus, da zwar aus Sicht der Beschränkung möglichen Auswirkungen greift, der Gebietscharakter mit einem gleichwertigen Anteil zwischen Wohnen und Gewerbe nicht den städtebaulichen Zielsetzungen entspricht.

Die mögliche Festsetzung als „sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO scheidet ebenfalls aus, da die die beabsichtigte Nutzung sich nicht wesentlich nach den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet, die ein Ausweichen auf ein sonstiges Sondergebiet rechtfertigen würde.

Die Einschränkungen der Nutzung auf „nicht wesentlich störend“ erhält aus Sicht der Stadt Itzehoe dennoch in ausreichendem Umfang den Gebietscharakter eines **Gewerbegebiets** nach § 8 BauNVO aufrecht.

Die **unzulässigen Nutzungen** begründen sich aus der Unvereinbarkeit mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil der Innenstadt.

⁶ hier wird der Begriff „nicht wesentlich stören“ in der Definition des § 6 Mischgebiet BauNVO zur Abgrenzung der Verhältnisse zwischen Wohnen und Gewerbebetrieben übernommen,

Für **wesentlich störende Gewerbebetriebe** aller Art ist das Plangebiet mit der angestrebten Entwicklung in der Nachbarschaft der Baublöcke Nr. 1, 2 und 3 mit dem Schwerpunkt auf besonderes Wohnen (Brückenstraße, Helenenstraße) und Seniorenzentrum mit altengerechten Wohnen (Wilhelm-Biel-Straße) nicht geeignet. Auch eine Zulassung der Nutzungsart **Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstelle** kommt nicht in Betracht, da die verkehrliche Erschließung des Baugebietes hierfür nicht ausreicht.

Für **Vergnügungsstätten** ist der Baublock mit der angestrebten Entwicklung der Wohnnutzung in den *unmittelbar* benachbarten Baublöcken Nr. 1 bis 3 nicht geeignet.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig, da der Baublock in seiner unmittelbaren Nähe zum Bahngelände und in seiner räumlichen Enge keine geeigneten Wohnbedingungen ermöglicht. Soweit Aufsichtspersonal in Schichtbetrieben erforderlich ist, sind entsprechende Pausen- und Schlafräume als Teil des Betriebes zulässig, jedoch nicht als eigenständige Wohnung. Für eigenständige Wohnungen bietet die Nachbarschaft ausreichende Möglichkeiten.

Einzelhandelsbetriebe und **Verkaufs- und Ausstellungsflächen** sind auch als Ausnahme nicht zulässig.

Aufgrund der Lage des geplanten GE-Gebiets außerhalb des im Einzelhandelskonzeptes der Stadt Itzehoe definierten Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (einschließlich Ergänzungsbereich) werden zur Vermeidung wesentlicher Auswirkungen auf diesen Bereich sowie auf die weiteren Versorgungsbereiche Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels in dem Gewerbegebiet vorgenommen.

Im Plangeltungsbereich sind auf den GE-Flächen Einzelhandelsbetriebe als Maßgabe der Landesplanung grundsätzlich auszuschließen. Die Möglichkeit nach dem Landesentwicklungsplan (Ziff. 2.8 Abs. 11 LEP 2010) einer ausnahmsweisen Zulässigkeit⁷ in Abhängigkeit von der Größe und dem Sortiment soll nicht aufgenommen werden, da das Entwicklungsangebot für die vorgenannten Nutzungen in anderen Teilen von Itzehoe vollständig abgedeckt wird.

Betriebe des **Beherbergungswesens** sollen als Gewerbebetrieb nicht zugelassen werden, da sie mit der angestrebten Entwicklungsstruktur des Plangebietes nicht übereinstimmen. In anderen Bereichen der Innenstadt sind hierzu entsprechende Entwicklungsräume vorgesehen, die durch eine mögliche Ansiedlung in diesem Bereich geschwächt werden könnten. Das entspricht nicht den Zielen der Stadtentwicklung.

6.3.8 Immissionsschutz – Verkehrslärm

Zu den im Plangebiet auftretenden Verkehrslärmimmissionen wurde eine **Schalltechnische Untersuchung** vom **TÜV NORD Umweltschutz**⁸ erarbeitet. Das Gutachten ist der Begründung in der Anlage beigelegt.

Das Gutachten führte seine Untersuchung anhand der von der Stadt Itzehoe zur Verfügung gestellten Verkehrsdaten durch. Danach ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen gegenüber den bisherigen Annahmen und Erkenntnissen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 in seiner Grundfassung durch die damalige schalltechnische Begutachtung⁹ in

⁷ Nach Ziff. 2.8 Abs. 11 **LEP 2010** können „Ausnahmsweise (...) Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche / alternativ 200/250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig sein, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“,

⁸ **Schalltechnische Untersuchung** vom **TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG** Hamburg mit dem Bearbeitungsstand vom 11. November 2013,

⁹ „Schalltechnische Gutachten für den B-Plan Nr. 80“,

den umgebenden Straßen Brückenstraße, Helenenstraße und Wilhelm-Biel-Straße ansteigen wird.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass „**immissionsbestimmend** [...] weitestgehend der Verkehr der **Bahnstrecke** und der **Brückenstraße**“¹⁰ ist. Die Verkehrsimmissionen (Straße, Schiene, öffentlicher Parkplatz) rufen Beurteilungspegel im Untersuchungsbereich von bis u 68 dB(A) im Tagzeitraum und bis zu 60 dB(A) im Nachtzeitraum hervor. Die höchsten Pegel werden an den straßenzugewandten Seiten der ersten **Hausreihe** an der **Brückenstraße** erreicht.¹¹

Durch die abschirmende Wirkung der jeweils ersten Baureihe in der Brückenstraße und der Helenenstraße (Straßenverkehr) sowie durch das Parkhaus (Schienenverkehr) werden in den zentralen **Innenbereichen** der Baublöcke deutlich geringere Beurteilungspegel erreicht. Diese liegen tags zwischen 50 bis 60 dB(A) und nachts zwischen 43 bis 53 dB(A).¹²

Für die geplante **Parkdeckerweiterung** wurden im Gutachten Einzelpunktberechnungen vorgelegt. Danach ergaben sich an der zur Bahn orientierten Seite ein Beurteilungspegel tags zwischen 60 und 65 dB(A) und nachts zwischen 56 und 61 dB(A). auf der gegenüberliegenden Seite ergaben sich durch die abschirmende Wirkung des Gebäudes entsprechend geringere Werte: tags 46 bis 52 dB(A) und nach 41 bis 46 dB(A).

Die Überschreitung des Orientierungswertes für WB-Gebiete von 60/45 dB(A) tags/nachts betragen bis zu 8 dB(A) tags und bis zu 15 dB(A) nachts. Im Bereich des WA-Gebiets wird der Orientierungswert von 55/45 dB(A) tags 7 nachts bis zu 4 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts überschritten. Auch bei Zugrundelegung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59/40 tags/nachts wird um 9 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts überschritten.

In den Blockinnenräumen der straßenabgewandten Seiten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts eingehalten.

Für die einzelnen Planbereiche wurden die festgestellten Lärmpegelbereiche in die entsprechenden Kategorien eingeordnet:

Lärmpegelbereich	Baubereich
V	Nord-West-Fassade Brückenstraße Nord-West-Fassade Parkdeck Aufstockung obere Ebene
IV	Nord-West-Fassade Brückenstraße - offene Gebäudewischenräume Süd-West-Fassade Parkdeck Aufstockung obere Ebene Süd-Ost-Fassade Parkdeck Aufstockung obere Ebene
III	Nord-West-Fassade Brückenstraße - offene Gebäudewischenräume <i>Nord-West-Fassade Parkdeck Aufstockung obere Ebene</i> Nord-Ost-Fassade Helenenstraße Süd-West-Fassade Wilhelm-Biel-Straße

Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und gewerblichen Nutzflächen mit den genannten Schwerpunkten (Dienstleistungen, u.a.) sind ist nur dann vertretbar, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. von § 1 Abs. 6

Verfasser: Technischer Überwachungs-Verein Nord e.V., Hamburg, Stand 2. Januar 1995

¹⁰ Zitat: Schalltechnische Untersuchung TÜV-Nord, Stand 2013, Seite 17

¹¹ Wie vor

¹² Wie vor

Nr. 1 BauGB durch geeignete Festsetzungen zum Schutz der künftigen Bewohner vor Verkehrslärm einzuhalten sind.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen unmittelbar an den Verkehrsflächen durch entsprechende massive Wände oder Wälle **scheiden aus**, da dieses den städtebaulichen und gestalterischen Entwicklungszielen der Stadt nicht entspricht und der Raum für solche Maßnahmen nicht vorhanden ist.

Aus diesem Grund werden **passive** Lärmschutzmaßnahmen durch **Lärmpegelbereiche** festgesetzt, die nicht überschritten werden sollen. Die aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w, res}$) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume gemeinsam betragen nach DIN 4109 Tabelle 8:

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109/4			
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ in dB	
		Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume	Büroräume u.ä.
V	71 bis 75	45	40
IV	66 bis 70	40	35
III	61 bis 65	35	30

Soweit sich der Grundbedarf in Aufenthaltsräumen an Schallschutz und ausreichend gelüfteten Räumen widersprechen, sind entsprechende technische Maßnahmen zu treffen. Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) schlägt im Beiblatt 1 Nr. 1.1 schallgedämmte Lüftungsgeräte für nachtgenutzte Aufenthaltsräume wie Kinder- und Schlafzimmer vor, jedoch nicht für taggenutzte Räume wie Wohnzimmer und Büros.

Nachweise zur Schalldämmung sind gemäß § 70 Abs. 1 LBO (bautechnische Nachweise) im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Baufreistellungsverfahren zu führen.

Es wird im Textteil festgesetzt:

1. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche werden auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels festgesetzt, der sich aus dem Verkehrslärm berechnet.
2. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume, usw.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.
3. Schlafräume und Kinderzimmer sollen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Beurteilungspegel > 45 dB(A) nachts aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.
4. Für die lärmabgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5,5,1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung

um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

5. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorge-lagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 2 und 3 abgewichen werden.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung **kann** nach § 16 Absatz 2 BauNVO festgesetzt durch die Angaben:

- der **Grundflächenzahl** (GRZ) aus dem Verhältnis der Grundfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße,
- der **Grundfläche** GR (m²),
- der Geschossflächenzahl (GFZ) aus dem Verhältnis der Summe der Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße
- der Geschossfläche (m²)
- der Baumassenzahl (BMZ) aus dem Verhältnis der Baumasse (m³) im Verhältnis zur Grundstücksgröße
- der Baumasse (m³)
- der Zahl der **Vollgeschosse**
- der **Höhe** der baulichen Anlage (m)

In den Baublöcken wird das **Maß** der baulichen Nutzung durch folgende der möglichen Festsetzungen definiert.

6.4.1 Baublock 1

Der weitgehend bebaute Block Nr. 1 entlang der Brücken – und Helenenstraße wird festgesetzt mit

GRZ mit 0.30
3 Vollgeschosse.

Durch die tiefen und relativ großen Grundstücke entsteht mit der Festsetzung einer bebaubaren Grundfläche von 30 % ein ausreichender Entwicklungsraum.

Abweichend von der bisher festgesetzten Zahl von maximal 2 Vollgeschossen soll diese erhöht werden auf maximal **3 Vollgeschosse**. Damit soll auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Bau-bestandes stärker Bezug genommen werden, der charakterisiert ist durch eine gründerzeitliche Bebauung mit 2 bis 3 Vollgeschossen und nicht ausgebauten Dachgeschossen mit einem steilen Vorderdächern und flachgeneigten Dächern auf der Rückseite.

6.4.2 Baublock 2

Der weitgehend bebaute Block des **Seniorenzentrums Olendeel** wird festgesetzt mit

GRZ mit 0.45
2 Vollgeschosse.

Es besteht im Rahmen der Bestandsanpassung ein geringfügiger Bedarf an baulicher Entwicklung, der über die bestehende Festsetzung von GRZ 0.40 nicht zu realisieren wäre. Die Ausnutzung bezogen auf die Grundstücksgröße ist bereits **vollständig** ausgeschöpft. Durch die Anhebung der **GRZ** auf **0.45** ist ein angemessener Entwicklungsrahmen geschaffen, der kleine Anbau im Bestand ermöglicht.

Nach § 17 Absatz 1 (Tabelle) BauNVO ist im WB eine maximale GRZ von 0.60 zulässig.

6.4.3 Baublock 3

Der Baublock wird neu festgesetzt mit

GRZ mit 0.50
2 Vollgeschosse.

Durch das relativ kleine (Rest-)Grundstück wird mit einer GRZ von **0.50** eine höhere Ausnutzung erforderlich, um über das Maß der Nutzung in Verbindung mit der Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen auch den Raum für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Nach § 17 Absatz 1 (Tabelle) BauNVO ist im WB eine maximale GRZ von 0.60 zulässig.

6.4.4 Baublock 4

Der Baublock wird neu festgesetzt mit

GR mit maximal 6.600 m²
3 Vollgeschosse
Wandhöhen - Dachneigungen

Bei dem Baublock Nr. 4 handelt es sich um die weitgehend bebaute Fläche des 3-geschossigen Parkdecks. Für die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem oberen Deck wird die maximal bebaubare Grundfläche (GR) mit 6.600 m² festgesetzt, wodurch sich über die Kontur der jetzigen Grundfläche hinaus für eventuell erforderliche zusätzliche Erschließungsmaßnahmen in den Randbereichen Flächen nutzbar werden.

Die im bisherigen B-Plan festgesetzten **Wandhöhen** werden erhöht, um ausreichende Entwicklungsräume für neue Nutzungen zu schaffen. Bisher bezogen sich die Wandhöhen auf die Brüstungen des Parkdecks, die im Bereich der Wilhelm-Biel-Straße aus Gründen des Schallschutzes deutlich über die Brüstungshöhe hinaus erhöht waren.

- Die Wandhöhe an der Wilhelm-Biel-Straße wird auf **16,75 m** über NN festgesetzt - bisher 15,75 m. *Damit wird an dieser Seite eine Bebauung mit einer Geschosshöhe von ca. **3,20 m** über der oberen Parkdeckebene (= 13,550 m ü. NN) möglich.*
- Die Wandhöhe der Treppenhäuser an der Süd- bzw. Nordseite des Parkhauses wird an der Wilhelm-Biel-Straße auf **16,75 m** über NN festgesetzt – keine Veränderung.

- Die Wandhöhe an der Bahnseite wird auf **17,20 m** über NN festgesetzt – bisher 14,75 m. *Damit wird an dieser Seite eine Bebauung mit einer Geschosshöhe von ca. 3,65 m über der oberen Parkdeckebene (= 13,550 m ü. NN) möglich.*
- Die Wandhöhe des in der Mitte auskragenden Bauteils an der Bahn wird auf 15,50 m über NN festgesetzt – keine Veränderung.
- Die **Neigungen** von Dächern wird auf maximal 20 ° festgesetzt – bisher keine Festsetzungen.

6.5 Bauweise

Die Bauweise kann nach § 22 Absatz 1 BauNVO als **offene** oder **geschlossene** Bauweise festgesetzt werden.

Bei der **offenen** Bauweise ist nach § 22 Absatz 2 BauNVO an den Gebäuden ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Bei der **geschlossenen** Bauweise nach § 22 Absatz 3 BauNVO sind die Gebäude ohne **seitlichen** Grenzabstand zu errichten, *es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.* Die Gebäudelänge kann mehr als 50 m betragen.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Bauweise von der offenen oder geschlossenen Bauweise **abweicht**.

6.5.1 Baublock 1

*Für den Baublock 1 wird eine von der offenen Bauweise **abweichende Bauweise** festgesetzt. Die Abweichung besteht in der Zulässigkeit von Gebäuden mit einem seitlichen Grenzabstand, der beidseitig geringer als 3,00 Meter ist. Einseitig ist eine Grenzbebauung zu einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.*

6.5.2 Baublock 2 und 3

Für den Baublock 2 und 3 wird eine **abweichende** Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht in der Zulässigkeit von Gebäuden, die länger als 50 m sind. *Einseitig ist eine Grenzbebauung zu einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.*

6.5.3 Baublock 4

Für den Baublock 4 wird eine **abweichende** Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht in der Zulässigkeit von Gebäuden, die länger als 50 m sind.

6.6 Überbaubare Grundstückflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen **können** nach § 23 Absatz 1 BauNVO durch Baulinien, Baugrenzen oder durch Bebauungstiefen festgesetzt werden. Bei der Festsetzung

- von **Baulinien** nach § 23 Absatz 2 BauNVO muss an diese Linien herangebaut werden.

- von **Baugrenzen** nach § 23 Absatz 3 BauNVO kann an diese Linien herangebaut, sie dürfen jedoch nicht überschritten werden.

6.6.1 Baublöcke 1, 2 und 3

Im B-Plan sind in den **Baublöcken 1, 2 und 3** die bebaubaren Flächen durch **Baugrenzen** festgesetzt worden. Dieses wird auch in der 1. Änderung des B-Plans mit Veränderungen beibehalten. Die wesentliche Änderung besteht in der Aufgabe der Baugrenze zwischen dem Baublock 1 und Baublock 3 im Bereich des ehemaligen Weges. Der Weg wird zugunsten einer durchgängigen Baufläche aufgegeben.

Im Verlauf des ehemaligen Weges befinden sich öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen, die nicht verlegt werden können. Diese werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Öffentlichen Träger gesichert. Die eingeschränkte Überbaubarkeit wird in Punkt 8.4 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)“ erläutert.

6.6.2 Baublock 4

Im B-Plan sind im **Baublock 4** Baulinien festgesetzt worden. Diese werden in der 1. Änderung des B-Plans zugunsten von **Baugrenzen** aufgegeben. Die Baulinien stellen eine zu enge Bindung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten dar.

7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im bisherigen Bebauungsplan sind Festsetzungen über die äußere Gestaltung auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein verschiedene Festsetzung bestimmt worden.

Diese waren vor dem damals anstehenden Neubau des Seniorenzentrums Olendeel im Baublock 2 und dem Parkdeck in Baublock 4 festgesetzt worden. Baublock 1 (Brückenstraße und Helenenstraße) war bereits in allen wesentlichen Teilen bebaut und in seiner Kleinteiligkeit durch die Grundstückszuschnitte und die Gebote der Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft gesichert in seinem Erscheinungsbild in den wesentlichen Teilen gesichert.

Die Notwendigkeit der Festsetzung vor dem Hintergrund der weitgehend abgeschlossenen baulichen Entwicklung wird von der Stadt Itzehoe nicht mehr gesehen.

Zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen werden keine Festsetzungen getroffen.

Die bauliche Entwicklung im Baublock 3 und 4 ist durch die Festsetzungen der anderen Parameter (Maß der Nutzung, Bauweise, Zahl der Vollgeschosse, Höhenentwicklung) ausreichend bestimmt.

8. Erschließung

8.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet wird über die Brückenstraße, die Helenenstraße und die Wilhelm-Biel Straße in unterschiedlicher Intensität direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz der Stadt Itzehoe angebunden. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine höheren Verkehrsaufkommen zu erwarten, die auf das Verkehrsnetz insgesamt einen Einfluss haben könnten.

Der westliche Teil der Wilhelm-Biel-Straße wird in nördlicher Richtung parallel zum Parkhaus und im Bereich der Böschung zur Brückenstraße im Norden und westlich des Parkhauses zum Grundstück der Deutschen Bahn als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Spezifizierung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

8.2 Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze

Die **Stellplätze** sind auf den Grundstücken an geeigneter Stelle unterzubringen. Auf eine Spezifizierung der Standorte wird verzichtet, da dieses von der individuellen Grundstücksnutzung abhängt und im Rahmen der Baugenehmigung nach § 62 und 69 LBO bzw. nach § 68 LBO im Baufreistellungsverfahren bei Wohngebäuden und Nebenanlagen durch die Nutzer nachzuweisen ist.

Nach dem Stellplatzerlass – StErl. vom 4. September 1995 werden **keine** gesonderten Hinweise für die Ermittlung von **öffentlichen Parkplätzen** mehr ausgeführt. Auf eine Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen wird verzichtet.

Im Bereich des Parkdecks befinden sich in 3 Ebenen ca. 600 öffentliche Parkplätze, die den aktuellen Bedarf mehr als ausreichend abdecken.

8.3 Fußwege

Westlich des Parkhauses und östlich des Grundstücks der Deutschen Bahn ist ein öffentlicher Fußweg in einer Breite von 3,50 m festgesetzt. Der Wege verbindet den Bereich zwischen der Brückenstraße und der Parkplatz (außerhalb des Planänderungsbereiches) südlich des Parkhauses

8.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich zwischen den Baublöcken Nr. 1 und 3 sowie zwischen Nr. 2 und 3 befinden sich in der Spur der ehemaligen Wegefläche verschiedene öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie ein Trafogebäude der Stadtwerke Itzehoe GmbH.

Die Leitungen und die Trafostation können mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht verlegt werden und sind deshalb gegenüber möglichen Nutzungen und Überbauungen zu sichern. Soweit sich diese Leitungen nicht in einer öffentlichen Wegefläche befinden, wird hierzu im B-Plan ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten *der Stadt Itzehoe und der Stadtwerke Itzehoe GmbH* festgesetzt. Darüber hinaus werden die Nutzungsrechte dinglich gesichert.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis unterirdische öffentliche Leitungen und Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten.

Im Textteil des B-Planes wird festgesetzt:

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) umfasst die Befugnis der Stadt Itzehoe und der Stadtwerke Itzehoe GmbH bzw. eines beauftragten Versorgungsunternehmens unterirdische Leitungen zu unterhalten, instand zu setzen oder zu erneuern.

Das GFL ist grundsätzlich in einer Breite von 4,00 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Ein Unterschreiten des Abstandes oder eine Überbauung kann im Einzelfall gestattet werden, wenn durch geeignete technische Maßnahmen sichergestellt ist, dass die Unterhaltung, Instandsetzung oder Erneuerung der Leitungen weiterhin möglich ist.

Die Gestattung des Einzelfalls ist mit der Stadt Itzehoe und den Stadtwerken Itzehoe GmbH verbindlich abzustimmen. Hierbei sind technische Maßnahmen festzulegen, die Bestandteil der Gestattung sind.

9. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

9.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet ist durch Anschluss an das öffentliche Netz der Stadtwerke Itzehoe versorgt.

9.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist durch Anschluss an das öffentliche Netz Stadtwerke Itzehoe versorgt.

9.3 Abwasserbeseitigung

9.3.1 Schmutzwasser

Das Plangebiet wird durch Anschluss an die öffentliche Einrichtung Schmutzwasserbeseitigung der Stadt Itzehoe entsorgt. Das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal im Straßenraum der Brückenstraße, Helenenstraße und Wilhelm-Biel-Straße eingeleitet. Die Behandlung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Gasstraße.

9.3.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen des Plangebietes wird durch Anschluss an die öffentliche Einrichtung Niederschlagswasserbeseitigung der Stadt Itzehoe entsorgt. Das Niederschlagswasser wird über den öffentlichen Regenwasserkanal im Straßenraum der Brückenstraße, Helenenstraße und Wilhelm-Biel-Straße eingeleitet.

9.4 Abfallbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Abfallbeseitigung und die Wertstoffsammlung erfolgt über die zentrale Abfuhr, die gemäß einer entsprechenden Satzung im Kreis Steinburg geregelt ist.

9.5 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet ist durch Anschluss an das Netz der Deutschen TELEKOM versorgt.

9.6 Gasversorgung

Das Plangebiet wird mit Erdgas durch die Stadtwerke Itzehoe versorgt.

9.7 Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist durch Anschluss an das Netz Stadtwerke Itzehoe versorgt.

Die Löschwasserversorgung ist durch Hydranten in der Brückenstraße, Helenenstraße und Wilhelm-Biel-Straße sichergestellt.

10. Natur und Landschaft

Die nachfolgenden Ausführungen mit allen Unterpunkten wurden durch die **Stadtplanungsabteilung** der **Stadt Itzehoe** verfasst und mit dem Stand vom 21. Mai 2014 in den Begründungstext eingebunden.

10.1 Charakterisierung des Gebietes

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am Rande der Innenstadt von Itzehoe, östlich der Bahn und westlich der Helenenstraße. Im Norden wird es von der Brückenstraße, im Süden von der Wilhelm-Biel-Straße begrenzt.

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten leicht ab. Hinsichtlich des Ortsbildes ist das Untersuchungsgebiet inhomogen. Das als WB festgesetzte Gebiet grenzt zu einem geringen Teil an die Brückenstraße und überwiegend an die Helenenstraße. Es wird vor allem von mehrgeschossiger Wohnbebauung geprägt, wobei die Erdgeschosse teilweise gewerbliche Nutzungen enthalten. Teile der rückwärtigen Freiflächen werden als Garagenhöfe genutzt. Ansonsten findet man in den Innenhöfen Gärten, zum Teil mit prägendem Baumbestand. Die Helenenstraße (außerhalb der Bebauungsplanänderung) ist mit Straßenbäumen begrünt.

Der Gebäudekomplex der Pflegeeinrichtung „Olendeel“ (ebenfalls als WB festgesetzt) grenzt im Osten an die Helenenstraße, im Süden und im Westen an die Wilhelm-Biel-Straße. Das Wohnumfeld der Wilhelm-Biel-Straße ist überwiegend gewerblich geprägt. Das Ortsbild wird durch Baumpflanzungen in der Wilhelm-Biel-Straße und den Außenanlagen des Olendeel aufgewertet. Die Gebäude des Olendeel gruppieren sich um eine kleine, innere Gartenanlage.

Direkt an der Bahn, gegenüber dem Olendeel, befindet ein ca. 200 m langer Baukörper eines Parkhauses (eingeschränktes GE). Der massive Charakter des Bauwerkes wird durch Baumpflanzungen im südlichen Bereich aufgelockert, nach Norden wurde die Wandfläche teilweise durch Ranker begrünt.

Im Norden grenzt das Parkhaus höhengleich an die sehr stark befahrene Brückenstraße. Zur Wilhelm-Biel-Straße fällt eine steile Böschung ab. Diese ist mit Gehölzpflanzungen begrünt. In diesem Bereich steht eine ortsbildprägende und zu erhaltende Rotbuche mit > 2 m Stammumfang.

Nördlich des Olendeel, gegenüber dem Parkhaus, befindet sich eine Brache, die zukünftig durch eine Erweiterung der Pflegeeinrichtung überbaut werden soll. Im Randbereich der Fläche befinden sich einige größere Einzelbäume sowie ein durch Sukzession entstandenes kleineres Gehölz. Ansonsten ist die Fläche mit Ruderalvegetation bewachsen. Zwischen der Brache und dem Gelände des Olendeel befindet sich ein Fußweg, der zukünftig zugunsten der Erweiterungsbebauung wegfallen soll.

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet als innerstädtisches und teilweise gewerblich genutztes Areal zu charakterisieren. In Bezug auf die Versorgung mit öffentlichem Grün und Freiflächen ist es defizitär. Der Versiegelungsgrad ist insgesamt hoch.

10.2 Natürliche Grundlagen

Naturräumlich ist das Untersuchungsgebiet dem Stauchbereich der Altmoräne zuzuordnen. Die ursprünglichen grundwassergeprägten Niedermoorböden wurden durch langjährige Siedlungstätigkeit anthropogen verändert, verdichtet und zu einem großen Teil versiegelt. Im nördlichen Bereich wurde die Fläche ehemals durch eine Holzfabrik genutzt. Hinsichtlich der Frage nach Verunreinigungen des Bodens wird auf die Begründung des Bebauungsplans verwiesen. Das Bebauungsplangebiet hat überwiegend einen geringen bis sehr geringen Wert für Pflanzen und Tiere. Als wertvoll sind die großen Bäume in den Privatgärten sowie die Buche im Bereich der Brückenstraße einzustufen. Einen Wert als Restbiotop hat auch die zukünftig wegfallende Brachfläche, die im Randbereich mit einer Gehölzgruppe aus 4 größeren Ulmen, mit Brombeergebüsch und einem Sukzessionsgehölz, das überwiegend aus Weiden besteht, bewachsen ist. Der überwiegende Teil der Fläche ist als Ruderalfläche anzusehen. Durch die verinselte Lage des Gebietes ist jedoch auch der Wert der genannten Bereiche vermindert.

Den Baumpflanzungen/Begrünungen im öffentlichen Bereich haben nur einen geringen Wert als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Ihnen kommen wichtige stadtoökologische, klimatische und gestalterische Funktionen zu.

Klimatisch befindet sich Itzehoe am Übergang zwischen der atlantischen im Nordwesten und der subkontinentale Züge zeigenden Klimazone des Ostens und Südostens. Die Hauptwindrichtung kommt von Westen. Kleinklimatische Belastungen können vor allem in den stark versiegelten Flächen im Bereich des Parkhauses, z. B. durch Erhitzung, Erhöhung von Durchzug, Minderung des Luftaustauschs und erhöhte Luftbelastung mit Stäuben, auftreten.

Der Baukörper des Parkhauses schirmt die dahinter liegende Bebauung aber auch vor Immissionen von dem Bahngelände ab

10.3 Aussagen des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Itzehoe, stellt das Untersuchungsgebiet als Biotop für gemischte Baufläche, Stadtgebiet und als Gewerbegebiet/-betrieb dar. Die Straßenbäume sowie mehrere Bäume in den Privatgärten werden in der Bestandskarte als herausragende Einzelbäume bzw. Baumgruppen dargestellt.

In der Karte „Abiotische Schutzgüter“ ist eine Abwasseranlage (Regulationsfunktion für Oberflächenabfluss) gekennzeichnet.

10.4 Baumschutz

Hinsichtlich der Ausweisung schützenswerter Bäume innerhalb der Baugebiete orientiert sich die Planung an dem bestehenden Bebauungsplan, der von der Ausweisung von Bestandsbäumen absieht. Die Buche an der Brückenstraße sowie die bestehenden Straßenbäume werden durch die nach dem vorliegenden Kenntnisstand ersichtlichen Maßnahmen nicht gefährdet.

10.5 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der relevanten europäischen Richtlinien (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-RL und Vogelschutzrichtlinie, VSchRL) sind im Rahmen der vorliegenden Planungen nach der aktuellen Rechtslage zu berücksichtigen. Es ist zu klären, inwieweit das Vorhaben zu Beeinträchtigungen relevanter Arten(-gruppen) - und damit zu Verbotstatbeständen nach §19 bzw. nach § 44 BNatSchG - führen kann. Der Prüfrahmen umfasst im Sinne des § 44 (5) BNatSchG derzeit nur die europäisch streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-RL sowie alle europäischen Vogelarten.

Es ist zu erwarten, dass in den mit Großgehölzen und Gebüsch bewachsenen Gärten sowie im Bereich der Ruderalfläche europäische Vogelarten brüten. Durch die insgesamt eher naturferne Lage kann davon ausgegangen werden, dass es sich hier nur um häufige und ungefährdete Allerweltsarten handelt. Das Tötungs- und Störungsverbot ist dennoch zu beachten und kann vermieden werden, wenn die Rodungen und Baumfällungen außerhalb der Brutzeiten erfolgen bzw. die gesetzlichen Fällverbote zwischen dem 30. September und dem 15. März eingehalten werden. Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Arten nach FFH-RL ist aufgrund der Standortbedingungen nicht zu erwarten und es liegen auch keine derartigen Hinweise vor.

Die Angaben gründen sich auf allgemein zugängliche Aussagen des Landschaftsplans und der Biotopkartierung sowie eine allgemeine fachliche örtliche Begehung. Spezielle Untersuchungen zu Flora und Fauna wurden nicht durchgeführt.

10.6 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

Das Bauleitplanverfahren soll nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung sowie von der Abfassung eines Umweltberichts abgesehen. Auch findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung zu beachten.

Die vorliegende Planung soll zum einen die Erweiterung der Altenpflegeeinrichtung Olendeel ermöglichen, zum anderen soll durch die Nutzbarkeit eines Parkhauses durch die Ermöglichung einer Bebauung auf dem obersten Deck erweitert werden. Die Auswirkungen der Belange auf Natur und Landschaft werden vor allem vor dem Hintergrund des bestehenden Bebauungsplans beachtet.

Die Erweiterung der Einrichtung wird sich auf die Ruderalfläche sowie auf Teilbereiche der östlich angrenzenden Gartenflächen erstrecken. Diese Fläche ist zum überwiegenden Teil schon in dem geltenden Bebauungsplan als Baufläche vorgesehen. Durch eine Änderung des Zuschnitts im nordwestlichen Bereich liegt ein Teil der Brachfläche außerhalb der bebaubaren Fläche und

es wird ein Fußweg unterbrochen bzw. überbaut. Dadurch können potenziell einige Gehölzbestände erhalten werden. Ob dies im Endeffekt sinnvoll ist, wird sich aus der weiterführenden Planung ergeben. Insgesamt ist die Auswirkung auf Natur und Landschaft gering.

Die Überbauung der Parkhausfläche hat nach den vorliegenden Erkenntnissen keinen weiteren Einfluss auf die Belange von Natur und Landschaft.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung fallen die Pflanzgebote im Böschungsbereich und die Festsetzung von Straßenbegleitgrün am Rand des Parkhauses weg, da die betreffenden Bereiche inzwischen begrünt sind und hier auch keine Änderungen geplant sind.

Weiterhin wurde in dem Ausgangsbauungsplan eine Fassadenbegrünung zum Ausgleich für zusätzliche Versiegelungen festgesetzt. Es wurde auch eine Fassadenbegrünung an der Parkhausfassade durchgeführt, was in Anbetracht des geringen Abstands zur bestehenden und zukünftigen Wohnbebauung sehr sinnvoll ist.

Da die Eingriffsregelung beim § 13 a BauGB nicht gilt, ist die Aufrechterhaltung dieser Formulierung obsolet.

11. Verwirklichung des Bebauungsplanes

11.1 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum verschiedener privater und öffentlicher Grundstückseigentümer. Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB (Umlegungsverfahren), Grenzregelungen nach § 80 BauGB sowie die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke nach § 85 BauGB (Enteignung) kommen nicht zur Anwendung.

11.2 Kosten der Erschließung

Kosten für die Erschließung entstehen der Stadt Itzehoe nicht. Das Plangebiet ist bereits in allen Teilen erschlossen.

12. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von gerundet **27.500 m²**, die sich aus folgenden Einzelflächen zusammensetzen,

WB-Gebiet – Baublock 1	7.000 m ²
WB-Gebiet – Baublock 2	7.750 m ²
WB-Gebiet – Baublock 3	1.760 m ²
GE(e) – Gebiet – Baublock 4	6.600 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen – Straßenverkehr einschließlich besondere Zweckbestimmungen	3.650 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen - Fußwege	655 m ²
Rundung	85 m ²
Summe	27.500 m²

13. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird in Kooperation mit den **Stadtwerken Itzehoe GmbH** und dem **Klinikum Itzehoe** aufgestellt und die anfallenden Planungskosten werden anteilig getragen.

Aufwendungen für die privaten Erschließungsmaßnahmen, alle baulichen Maßnahmen sowie etwaige Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft werden von den jeweiligen privaten Vorhabenträgern übernommen.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, den 26.03.2015

gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister