

STADT ITZEHOE

2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 93

Für den westlichen Bereich des
Wohnparks Klosterforst
und das Flurstück 33/24

Begründung gem. §9(8)BauGB
April 2005

Planverfasser:

AC PLANERGRUPPE

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY
STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Projektbearbeiter: Dipl.-Ing. Martin Stepany

Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000, alle in der jeweils gültigen Fassung.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 12.01.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93, 2. Änderung für den westlichen Bereich des Wohnparks Klosterforst und das Flurstück 33/24 beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 25.05.1999 bis 08.06.1999 durch Aushang durchgeführt.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 13.07.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 15.11.1999 - 16.12.1999 statt. Die Träger öffentlicher Belange sind hiervon unterrichtet worden.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 liegt am nördlichen Rande der Itzehoer Innenstadt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung besteht aus zwei Teilgebieten. Teilgebiet 1 wird begrenzt im Norden und Osten durch den im BP 93 festgesetzten gebietsgliedernden Grünzug, im Süden durch die Straße „Langer Peter“ (B 206/B 77) und im Westen durch die östliche Wohnbebauung des Jägermannweges.

Das Teilgebiet 2 besteht aus dem Grundstück 33/24 (ehemalige Turnhalle).

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 8,95 ha, davon ca.

5,48 ha	Allgemeine Wohngebiete (WA)
2,06 ha	Mischgebiete (MI)
1,13 ha	Verkehrsflächen u. Fl. f. Versorgungsanlagen
0,28 ha	Grünflächen

2. Planungserfordernis - Änderungsintention

Der Bebauungsplan Nr. 93 für das Gelände der ehemaligen Hanseaten-Kaserne ist seit 1995 rechtskräftig und der 1. Bauabschnitt bereits realisiert.

Für die bedarfsorientierte und wirtschaftliche Umsetzung des 2. Bauabschnitt haben sich die Anforderungen gegenüber den ursprünglichen Überlegungen und den daraus entstandenen Festsetzungen geändert.

Diese Änderungen halten zwar grundsätzlich an den ehemals entwickelten städtebaulichen Zielen und am Nutzungskonzept fest, sind aber wegen einigen bisher gültigen Festsetzungen nicht umsetzbar.

Der Bauausschuß der Stadt Itzehoe hat deshalb die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Umsetzung des 2. Bauabschnitts zu schaffen.

3. Städtebauliche Zielsetzung und aktuelle Anforderungen

Die städtebauliche Zielplanung für den Bereich der ehemaligen Hanseaten-Kaserne, die sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93 darstellt, hat für die 2. Änderung weiterhin Bestand.

Grundgedanke der städtebaulichen Zielplanung war und ist die stadträumliche und funktionale Wiedereingliederung des Geländes der ehemaligen Hanseaten-Kaserne in den gesamtstädtischen Zusammenhang durch Umwandlung (Konversion).

Die übergeordneten städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen.

- Realisierung eines innenstadtnahen Wohnstandortes mit hoher Wohnqualität
- Unterbringung von örtlichen und überörtlichen, wichtigen öffentlichen Einrichtungen
- Schaffung von Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten
- Umnutzung erhaltenswerter Bausubstanz
- Integration der neuen Bebauung in die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur
- Begrenzung des nördlichen Siedlungsrandes in Anlehnung an die naturräumlichen Gegebenheiten wie z. B. der bewegten Topographie und der alten Itze-Niederung
- Öffnung des städtebaulichen Riegels der ehemaligen Hanseaten-Kaserne durch zwei übergeordnete Grünzüge, die die Verbindung vom Klosterforst in Richtung Innenstadt herstellen
- Erschließung der ehemaligen Hanseaten-Kaserne vom Langen Peter

Die aktuellen Vorstellungen für die Realisierung des 2. Bauabschnittes resultieren aus der inzwischen in Teilen veränderten Bedarfslage was die Nutzung der Gebäude, die Unterbringung der dafür notwendigen Pkw-Stellplätze sowie damit verbunden die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke angeht.

4. Änderungen der Festsetzungen gemäß § 9 (1 und 2) BauGB

4.1 Freiflächen der Baufelder 5 - 7

Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder 5, 6a, 6b und 7, die im BP 93 als von Bebauung freizuhaltenen Flächen festgesetzt sind, werden nun als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen werden so ergänzt, daß die Unterbauung dieser Flächen mit Tiefgaragen ausdrücklich

zulässig ist. Außerdem werden die zulässigen Nebenanlagen benannt und in jeweiliger Größe und Anteil an der Gesamtfläche begrenzt.

Begründung:

Ziel der bestehenden Festsetzung war es, durchgängige, von baulichen Nebenanlagen ungestörte Freiflächen zu erhalten.

Die vorgesehene Unterbauung dieser Flächen mit Tiefgaragen ist bisher zwar auch möglich, nicht aber die Errichtung von dafür erforderlichen Belüftungs- und Belichtungsanlagen an der Oberfläche.

Um die Errichtung dieser Anlagen sowie auch solcher Nebenanlagen, die der Wohnnutzung dienen, zu ermöglichen, ist die zeichnerische Festsetzung geändert worden.

Zusätzlich wird durch die textlichen Festsetzungen die Art und der Umfang der möglichen Nebenanlagen begrenzt, um den Charakter von durchgängigen Grünflächen weiterhin zu gewährleisten.

4.2 Änderung der Baugebietskategorie (Baufeld 1)

Das bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Baufeld 1 wird jetzt als Mischgebiet festgesetzt.

Begründung

Das Baufeld 1, welches als einziges im Planungsgebiet 93 entlang der Straße Langer Peter als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, kann durch die Umwidmung eine seiner Lage eher entsprechende Nutzung im Sinne „Wohnen und Arbeiten“ erhalten. Außerdem können dadurch vorhandene Einrichtungen des Bestandsgebäudes weiterhin gewerblich genutzt werden.

Durch die Festsetzung von Mischgebiet besteht außerdem die Möglichkeit der Errichtung von Stellplätzen, die über den Bedarf der unmittelbaren Umgebung hinausgehen.

Für diesen Fall sind für das Baugenehmigungsverfahren die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens von Ing.-Büro Taubert & Ruhe zu beachten. Diese fordern bei Bau z.B. einer Parkpalette eine geschlossene Wand zur westlich angrenzenden Wohnbebauung, die 1,0 m über die Oberkante der obersten Palette hinausragt

4.3 Änderung der Baugrenze in den Baufeldern 2 sowie 4 und 8

Die Baugrenzen der östlich überbaubaren Fläche des Baufeldes 2 werden erweitert. Die Baufelder 4 und 8 werden zusammengelegt zum neuen Baufeld 4.

Begründung

Die bisherigen Baugrenzen orientierten sich an den Bestandsgebäuden. Diese wurden inzwischen abgerissen. Um eine flexiblere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wurde die überbaubare Fläche erweitert und in ihrer Form vereinfacht.

4.4 Änderung der Maße der baulichen Nutzung (GRZ / Geschossigkeit / Gebäudehöhen)

Die GRZ wird in den Baufeldern 1-7 geringfügig von 0,3 bzw. 0,35 auf 0,4 erhöht. Im Baufeld 4 (ehemals getrennte Baufelder 4 und 8) wird die maximal zulässige Geschossigkeit auch für den Teil des ehemaligen Baufelds 8 von 2 auf 3 Geschosse und damit verbunden die zulässige Firsthöhe erhöht.

Begründung

Die Erhöhung der GRZ wird erforderlich durch die Maßgabe, alle nach Bauordnung erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Dadurch können die nach § 17 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundflächen nicht überall eingehalten werden. Um etwas Spielraum für die Anlage von Stellplätzen und den Bau von Tiefgaragen und/oder Parkpaletten zu erhalten, wird die GRZ in den genannten Baufeldern erhöht.

Im Baufeld 4 wird die maximal zulässige Geschossigkeit von auf 3 Geschosse festgesetzt, um die gleiche Gebäudehöhe wie in den umgebenden Baufeldern zu ermöglichen. Die bisherige Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 7,0 m wird ersetzt durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 14,50 m. Damit ist mit entsprechend flacher Dachneigung eine adäquate Ausnutzung möglich. (Hinweis: Die Firsthöhe des Bestandsgebäudes an dieser Stelle betrug 20,43 m.)

4.5 Dachneigung / Fassaden

Sowohl die Festsetzung der zulässigen Dachneigung als auch der zu verwendenden Fassadenmaterialien wird ersatzlos gestrichen.

Begründung

Die bisherigen Festsetzungen behinderten das Bestreben, dem Innovationsstandort Klosterforst mit zeitgemäßen Bauformen und einer angemessenen Materialverwendung ein entsprechendes Erscheinungsbild zu geben.

Die Qualität der hochbaulichen Gestaltung ist auch ohne diese Festsetzungen gewährleistet.

4.6 Festgesetzte Bestandsbäume

Einige der ehemals zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume werden nun nicht mehr als solche festgesetzt.

Andere Bestandsbäume wiederum, die bisher aufgrund anderweitiger Festsetzungen nicht erhalten werden konnten, werden nun zum Erhalt festgesetzt.

Begründung

Die hier in Rede stehenden Bäume behindern die Hochbaumaßnahmen bzw. den beabsichtigten Straßenausbau. Die Berücksichtigung der Bäume würde eine nicht zumutbare Einschränkung der Bauflächen bzw. Verlegung des Verkehrsraumes erfordern.

Das Umweltamt der Stadt Itzehoe hat den Baumbestand geprüft und die zur Fällung freigegebenen bzw. unbedingt zu erhaltenden Bäume bestimmt.

Diese Ergebnisse sind in der 2. Änderung des Bebauungsplanes 93 berücksichtigt.

Eine vorhandene Baumgruppe in Baufeld 8 soll erhalten werden, deshalb werden diese Bäume jetzt zum Erhalt festgesetzt. Die nördliche Ausdehnung des Baufeldes 8 wird entsprechend angepaßt bzw. verkleinert.

4.7 Trafostation

In der öffentlichen Grünfläche entlang der Mozartstraße wird eine Versorgungsfläche für eine Trafostation festgesetzt.

Begründung

In dem Einmündungsbereich Beethovenstraße in die Mozartstraße läuft eine Vielzahl von Versorgungsleitungen für elektrische Energie zusammen.

Der Standort am Rand der öffentlichen Grünfläche wurde gewählt, weil die Station sowohl im Straßenraum als auch auf privater Grundstücksfläche ungleich mehr optisch stören würde.

Die festgesetzte Lage ermöglicht eine gute Einbindung in die Umgebung durch entsprechende Bepflanzung. Außerdem erfüllt sie das wichtige Kriterium der Anfahrbarkeit von zwei Seiten.

4.8 Nutzungszweck Baufeld 21

Für das allgemeine Wohngebiet im Baufeld 21 wird der besondere Nutzungszweck „Stellplätze“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt. Auf der so festgesetzten Fläche sind sowohl ebenerdige Stellplätze als auch eine zweigeschossige Parkpalette zulässig (vgl. textliche Festsetzung I.9)

Begründung

Die Nutzungen der inzwischen fertig gestellten Gebäude des 1. Bauabschnittes verlangen voraussichtlich mehr Pkw-Stellplätze als dies die Bauordnung fordert und entsprechend entstanden sind. Außerdem sind noch einige Stellplätze für den 1. Bauabschnitt nachzuweisen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt deshalb, weitere private Stellplätze anzubieten.

Da die ursprüngliche Nutzungsabsicht für das Baufeld 21 (Mehrzweckhalle) nicht mehr besteht und eine Wohnbebauung an dieser durch einen Grünzug von der übrigen Bebauung getrennten Stelle ebenfalls nicht in Frage kommt, sollen hier Stellplätze angeboten werden.

Da es sich hier um Stellplätze handelt, die nur privaten Nutzern zugänglich sein sollen und nicht der Allgemeinheit, werden diese als besonderer Nutzungszweck von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt. Diese Ausweisung trägt dem Nutzungszusammenhang mit den Bauflächen des Gebietes Rechnung.

Das schalltechnische Gutachten des Ing.-Büros Taubert & Ruhe kommt für die Nutzung des Baufeldes 21 als Stellplatzanlage zu dem Ergebnis, daß aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Vorkehrungen gegenüber anderen Nutzungen in der Umgebung zu treffen sind.

5. Grünordnung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die grundsätzlichen Ziele der Grünordnung und Landschaftspflege haben nach wie vor Bestand. Die für diese Belange erheblichen Änderungen sind:

- die Änderung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen zu Flächen zum Anpflanzen (Kap. 4.1)
- die Änderung der GRZ (Kap. 4.4)
- der Wegfall einiger bisher zum Erhalt festgesetzter Bäume (Kap. 4.6)
- der besondere Nutzungszweck Baufeld 21 (Kap. 4.8).

Die Erhöhung der für Bebauung bzw. Befestigung zur Verfügung stehenden Fläche ist durch den Ausgleichsüberschuss aus der Gesamtplanung des Plangebietes 93 gedeckt.

Die Umwandlung von Bebauung freizuhaltenen Flächen zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zulässigkeit flä-

chenmäßig sehr beschränkter Nebenanlagen verfolgt weiterhin die konsequente Durchgrünung des Gebietes.

Der Ersatz der nicht mehr festgesetzten Bestandsbäume, die der Hochbaumaßnahme bzw. dem Straßenausbau weichen müssen, erfolgt nach den entsprechenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB am 11.04.2005

Stadt Itzehoe

**Blaschke
Bürgermeister**