

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Landesplanerische Vorgaben	3
1.3 Inhalte des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Itzehoe	4
1.4 Sanierungssatzung und Rahmenplanung	4
1.5 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.6 Angaben zum Bestand	5
1.7 Bestehende planungsrechtliche Situation, Denkmalschutz	5
2 Anlaß und Ziele der Planung	6
2.1 Anlaß der Planung	6
2.2 Ziele der Planung	6
2.3 Planungserfordernis	7
3 Inhalte des Bebauungsplanes	7
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	8
3.3 Grünaspekte, Eingriff/Ausgleich	8
3.4 Immissionsschutz	9
3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	10
4 Flächen und Kosten	10

Anlage

Überschlägige Lärmuntersuchung

1 Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.90 und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994, alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Magistrat der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 23.09.96 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form eines 2wöchigen öffentlichen Aushanges in der Zeit vom 02.12.1996 bis 16.12.1996 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 1 BauGB wurde in der Zeit vom 25.11.1996 bis 10.01.1997 durchgeführt. Öffentlich ausgelegen gem. § 3 Abs. 2 BauGB haben der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung vom 23.03. bis zum 24.04.1998.

1.2 Landesplanerische Vorgaben

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein wird z. Z. fortgeschrieben und liegt im Entwurf (1995) vor. Darin wird Itzehoe als Mittelzentrum mit Lage im ländlichen Raum eingestuft. Die Stadt mit ihrem Umlandsbereich bildet einen regionalen Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt und soll u. a. zur Stärkung der ländlichen Räume darin weiterentwickelt werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden ist vor allem die Innenentwicklung einschl. Umnutzung von ehemals anderweitig baulich genutzten Flächen voranzutreiben. Baulandreserven sind zu mobilisieren. Ebenso ist eine verstärkte Nutzungsmischung anzustreben, damit Wohn- und Arbeitsstätten, private und öffentliche Einrichtungen der Versorgung, Bildung, Erholung, der Gesundheitspflege, Kultur und des Verkehrs für die Bevölkerung unter vertretbarem Zeit- und Kostenaufwand erreichbar sind.

Seitens der Landesplanung¹ wird für den Zeitraum von 1995 bis 2010 in Gesamt-Schleswig-Holstein mit einem Wohnungsneubedarf von ca. 191.300 WE gerechnet, wobei allein der Kreis Steinburg mit etwa 8.100 WE veranschlagt wird. Hierin sind sowohl der Wohnungsneubedarf, resultierend aus dem erwarteten Bevölkerungszuwachs, als auch der Nachhol- und Ersatzbedarf enthalten. Aufgrund der Zentralitätsfunktion wird sich ein großer Teil dieses Wohnraumbedarfs auf Itzehoe richten.

Nach den Ermittlungen im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung wurde allein für die Stadt Itzehoe im Planungszeitraum (1995 - 2010) ein Wohnungsneubaubedarf von ca. 4.800 WE geschätzt. Auch wenn diese Annahme durch die aktualisierten Zahlen der Landesplanung voraussichtlich relativiert wird, bleibt für Itzehoe nach wie vor Wohnungsbedarf bestehen.

Die z. Z. in Realisierung befindliche große Konversionsmaßnahme „Ehem. Hanseaten-Kaserne“ mit ca. 550 WE und diverse andere, kleine Nachverdichtungen

¹ Landesraumordnungsplan Schl.-H., Entwurf 1995 (Aktualisierte Fassung von Kapitel 3.4)

sowie Wohngebietsneuausweisungen sind nicht ausreichend, um den aktuellen und künftigen Wohnungsbedarf zu decken.

Insofern entspricht die vorliegende Planung auf ganzer Linie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

1.3 Inhalte des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Itzehoe

Der z. Z. noch wirksame gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland aus dem Jahre 1982 stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106 als „gemischte Baufläche“ (M) dar.

Im Bebauungsplan ist überwiegend die Ausweisung eines Mischgebietes MI (ca. 76 %) und für einen kleinen Teilbereich ein besonderes Wohngebietes WB (ca. 24 %) vorgesehen. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen. Besondere Wohngebiete gem. § 4 a BauNVO stellen hinsichtlich ihrer Gebietstypik eher ein spezielles Misch- als ein konventionelles Wohngebiet dar.

In dem zur Zeit in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Itzehoe soll der nördliche Teil des B-Plangebietes weiterhin als „gemischte Baufläche“ (M), der kleine südliche Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

Der Entwurf des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes der Stadt Itzehoe hat den gleichen Inhalt wie der Flächennutzungsplanentwurf. Da das Plangebiet im innerstädtischen Siedlungsgefüge liegt, wird es im Landschaftsplanentwurf als Vorranggebiet für bauliche Nutzung dargestellt.

1.4 Sanierungssatzung und Rahmenplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“. In dem Bericht zu der am 22.02.86 in Kraft getretenen Sanierungssatzung wird das Sanierungserfordernis durch Aufzählung verschiedener städtebaulicher Mißstände und Skizzierung eines Erneuerungskonzeptes dargelegt. Die Ziele und Zwecke der Sanierung sind im übrigen in dem städtebaulichen Rahmenplan von 1986 sowie in dessen Detaillierung von 1988 niedergelegt. Folgende städtebauliche Mißstände werden genannt:

- „Undefinierte“ Bereiche an der Stiftstraße
- Fehlende Raumkante an der Stiftstraße
- Zunehmende Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben durch Großunternehmen
- Verlust der historischen Gestaltungsvielfalt durch funktionale Vereinheitlichung
- Verarmung des Stadtbildes u. a. durch lange, zusammenhängende Schaufensterflächen der Geschäfte, ohne Bezug zu den Obergeschossen
- Attraktivitätsverlust für innenstadtnahes Wohnen durch Immissionen aus Verkehr und Gewerbe
- Räumliche Enge der Wohnquartiere
- Zunehmende Stell- und Parkplatzproblematik, was zu einem erhöhten Druck auf rückwärtige Grundstücksbereiche führt.

In der städtebaulichen Realisierungskonzeption werden vor allem folgende Maßnahmen umrissen:

- Gebäudemodernisierungen
- Baulückenschließungen
- Verbindungswegherstellung zwischen der Breiten Straße und dem Parkplatz Meiereigelände
- Blockrandbebauung bzw. -gestaltung an der Stiftstraße
- Ausbau der Breiten Straße zur verkehrsberuhigten Zone

Letzteres ist durch den unlängst abgeschlossenen Umbau der Breiten Straße zur Fußgängerzone geschehen.

Durch die Bebauungsplanaufstellung soll die auf Rahmenplanebene entwickelte städtebauliche Konzeption weiter konkretisiert und verbindlich festgesetzt werden. Dabei kann es sich aufgrund der nicht mehr zur Verfügung stehenden Sanierungsmittel lediglich um eine Angebotsplanung handeln, die den betroffenen Grundstückseigentümern sowohl die Chancen der Ausnutzung und Aufwertung der Flächen als auch den Rahmen der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigt.

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke der Breiten Straße 7 - 45, der Breitenburger Straße zwischen Breite Straße und Stiftstraße, die Grundstücke Stiftstraße 2 - 20 sowie Berliner Platz 2 - 8.

Das Plangebiet ist ca. 1,19 ha groß und liegt am südlichen Rand des Sanierungsgebietes „Altstadt“ und somit unmittelbar im Stadtzentrum und an der Hauptgeschäftszone der Stadt Itzehoe.

1.6 Angaben zum Bestand

Das Gebiet ist durch eine stark heterogen genutzte, kleinteilige Altstadtbebauung am Berliner Platz und an der Breiten Straße sowie durch eher ungeordnete rückwärtige Grundstücksteile an der Breitenburger Straße und Stiftstraße geprägt. Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 2 m, und zwar von 6,6 m über NN auf ca. 4,6 m über NN.

Die nähere Umgebung des Plangebietes läßt sich als misch- bzw. kerngebiets-typisch beschreiben. An der Ecke Breitenburger Straße/Stiftstraße befindet sich ein bewirtschafteter Parkplatz mit ca. 152 öffentlichen Kfz-Parkplätzen.

1.7 Bestehende planungsrechtliche Situation, Denkmalschutz

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 liegt im Geltungsbereich des am 13.07.95 in Kraft getretenen einfachen Bebauungsplanes Nr. 87, in welchem lediglich die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt wird. Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 34 BauGB. Die Gebietsart läßt sich als innenstadttypische Gemengelage mit Tendenzen zu einem Mischgebiet, teilweise auch mit kerngebietstypischen Einschlägen beschreiben.

Durch die vorliegende qualifizierte Überplanung wird der Bebauungsplan Nr. 87 in diesem Bereich überlagert. Die Inhalte des einfachen Bebauungsplanes werden sinngemäß übernommen.

Im Plangebiet gelten neben der Baumschutzsatzung folgende Satzungen:

- Sanierungssatzung „Altstadt“ vom 22.02.1986
- Erhaltungssatzung vom 21.11.1989
- Gestaltungssatzung Innenstadt vom 22.01.1989.

Die Inhalte dieser Satzungen gelten (in ihrer jeweiligen Fassung) im Bebauungsplangebiet fort.

Die Fluchtlinienpläne Nr. 9 (Breitenburger Straße) und Nr. 11 (Berliner Platz) aus den Jahren 1898 bzw. 1893 werden durch den qualifizierten Bebauungsplan überlagert und sind somit in den betroffenen Abschnitten nicht mehr anzuwenden.

Nach den Aussagen der denkmalpflegerischen Zielplanung der Stadt Itzehoe vom 17.04.1984 ist das Gebäude Berliner Platz 6 als einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG) und die Gebäude Berliner Platz 4 und 6a als erhaltenswert einzustufen. Zur besseren Beurteilung von Baugesuchen wurde eine entsprechende Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung aufgenommen. Bei Gebäudemodernisierungen oder auch Neubauvorhaben ist diesen Gebäuden wegen ihres künstlerischen und städtebaulichen Wertes besondere Beachtung zu schenken. Darüber hinaus stellt die altstädtische Bebauung an der Breiten Str. unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten ein höchst interessantes Ensemble dar (tlw. Fachwerkbauten aus dem 17. Jahrhundert mit jüngeren massiven Giebelfassaden). Eine konkrete denkmalrechtliche Bestimmung und Einstufung seitens des Landesamtes für Denkmalpflege steht noch aus. Bei Sanierungs- oder Abbruchvorhaben ist die Denkmalschutzbehörde im bauaufsichtlichen Verfahren zu beteiligen.

2 Anlaß und Ziele der Planung

2.1 Anlaß der Planung

Zur Umsetzung der Ziele und Zwecke der Sanierung (siehe Pkt. 1.4) ist eine verbindliche Überplanung des Gebietes erforderlich. Darüber hinaus ist auf mehreren Grundstücken in absehbarer Zeit mit Veränderungen im Sinne von Abrissen, Neubauten, Sanierungen oder Neuordnungen zu rechnen, wodurch eine rahmengebende Planung erforderlich wird. So ist z.B. ein weiteres massives Eindringen von Stellplatzanlagen in die rückwärtigen Grundstücksflächen der Breiten Straße städtebaulich unerwünscht.

2.2 Ziele der Planung

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ergänzung fehlender Raumkanten durch Blockrandbebauung an der Stiftstraße
- Rahmenvorgabe für anstehende Gebäudeneu-, - oder Umbauten, vor allem im Bereich der Breiten Straße und der Breitenburger Straße
- Ausweisung von Wohnbauflächen zur weiteren Deckung des Wohnbedarfs
- Sicherung und Integration von wertvollem Baumbestand

- Behutsames Einfügen des ruhenden Verkehrs
- Erhalt und Fortentwicklung der historisch gewachsenen gestalterischen Quartierstypik
- Entkernung und Neuordnung im Blockinnenbereich, soweit möglich.

2.3 Planungserfordernis

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem oben beschriebenen Anlaß und aus den städtebaulichen Zielsetzungen für den betroffenen Bereich. Die Ziele können allein durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht und gesichert werden. Hierin sollen die öffentlichen und privaten Belange koordiniert und der Rahmen der künftigen Bodennutzung nach städtebaulichen Gesichtspunkten festgelegt werden.

3 Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zum Erhalt und zur Fortentwicklung der typischen Nutzungsmischung entlang der Breiten Straße und am Berliner Platz wird in diesen Bereichen ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. An der Stiftstraße ist durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (WB) der Erhalt und die Fortentwicklung einer zentrumsnahen Wohnlage unter Integration anderer innenstadttypischer Nutzungen beabsichtigt.

Die Breite Straße wurde 1995/96 zur Fußgängerzone umgebaut und gehört zur Hauptgeschäftszone Itzehoes. Die Nutzungsstruktur dieses Bereiches läßt sich mit einer überwiegend kleinteiligen Geschäftsstruktur beschreiben, die eine facettenreiche Mischung von traditionellem Einzelhandel, SB-Läden und Filialisten enthält. Sowohl aus landes- und regionalplanerischer als auch kreisspezifischer Sicht kommt Itzehoe als Mittelzentrum für den eigenen Bereich und auch benachbarter Nahbereiche eine besondere Bedeutung zu: Itzehoe soll eine über die Grundversorgung hinausgehende differenzierte Versorgungsmöglichkeit zur Deckung des gehobenen längerfristigen Bedarfs bieten. Hierfür ist die Attraktivität der Innenstadt von existentieller Bedeutung. Durch die bisherigen Bemühungen mittels der Rahmenplanung und Sanierung wurden bereits wesentliche Schritte zur Strukturverbesserung erzielt, so daß die Itzehoer Innenstadt die ihr zukommende städtebauliche Funktion überwiegend auszufüllen vermag. Jedoch hat die zunehmende Ausbreitung von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen eine Verdrängung der vorhandenen Nutzungen zur Folge und führt damit zu einer Veränderung der Nutzungsstruktur der Innenstadt. In den meisten Fällen beanspruchen Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Räumlichkeiten, die vorher von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben genutzt wurden, was im Hinblick auf Spielhallen durch das Mißverhältnis bezüglich der Wettbewerbschancen zu erklären ist. Betreiber von Spielhallen sind in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer. Durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten soll eine weitere städtebaulich nachteilige Massierung dieser Einrichtungen verhindert werden. Über die nachteiligen Strukturveränderungen hinaus stellen sich diese Einrichtungen als Störfaktor im Erscheinungsbild eines Hauptgeschäftsbereiches dar. Der Zusammenhang von Einkaufsstraßen wird durch diese Nutzungen unterbrochen. Die äußere Gestaltung von Spielhallen und anderen Vergnügungs-

stätten ist in der Regel unattraktiv (z. B. hinsichtlich der Schaufensterpräsentation) und lädt den Käufer- und Passantenstrom keineswegs zum Verweilen ein. Dies wirkt sich auf die benachbarten Nutzungen abträglich aus, bezogen auf die umliegenden Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe kommt es zu einem Absinken des Niveaus, einem Attraktivitätsverlust und ggf. zu einer Wertminderung der Immobilien.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten war bisher für den Planbereich im einfachen Bebauungsplan Nr. 87 festgelegt und wird nunmehr in Form der Gliederung gem. § 1 Abs. 5 und 6 Baunutzungsverordnung sinngemäß übernommen.

Zur Wahrung der Maßstäblichkeit entlang der Breiten Str., Breitenburger Str. und Stiftstraße wird als 3te Dimension des Maßes der baulichen Nutzung eine max. Traufhöhe festgesetzt. In der städtebaulich besonders bedeutsamen Breiten Str. wird für die straßenbegleitenden Baufelder auch eine Mindesttraufhöhe aufgenommen. Dadurch wird die vorhandene, typische Gebäudeabwicklung gesichert und gleichzeitig für Neubauten eine optimale Ausnutzung, unabhängig von der Geschossigkeit, ermöglicht. Im Bereich Berliner Platz wird aufgrund der sehr unterschiedlichen Geschoß- und Gebäudehöhen auf die Festsetzung von Vollgeschossen zurückgegriffen.

Die Festsetzungen der GRZ und GFZ sind auf die vorgeprägte Bebauung und die festgelegten Traufhöhen bzw. Geschossigkeit abgestimmt. Das Zusammenspiel der sehr eng parzellierten und dicht bebauten Altstadtstruktur, besonders in den Baublöcken 1 bis 3 macht u. a. den besonderen städtebaulichen Reiz des Quartiers aus und ist auch in Zukunft erhaltenswert. Dies führt jedoch zu der Notwendigkeit, die nach § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen hinsichtlich der GRZ und GFZ zu überschreiten. Es handelt sich um Gebiete, die bereits lange vor dem 01.08.62 (§ 17 Abs. 3 BauNVO) bebaut waren. Negative Auswirkungen auf die Umwelt, auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder auf die Verkehrssituation sind nicht zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange stehen diesen Festsetzungen nicht entgegen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Zur Sicherung und Fortentwicklung der typischen Stadtstruktur mit den klaren Raumkanten ist eine geschlossene Bauweise sowie die Ausweisung einer Baulinie entlang der Breiten Straße, Breitenburger Straße und des Berliner Platzes vorzusehen. Im übrigen liegen die überbaubaren Grundstücksflächen straßenbegleitend fast um das gesamte Straßengeviert und ermöglichen, vor allem an der Stiftstraße, die Ergänzung der fehlenden Blockrandbebauung. Im Baublock 1 wurde auf der Südseite eine zweite Baugrenze vorgesehen, so daß eine abgestufte Bebauung möglich ist.

Um die historisch gewachsene dichte Baustruktur fortführen zu können, wird teilweise eine Unterschreitung der landesrechtlichen Abstandsflächen erforderlich sein. Deshalb wird von den Möglichkeiten des § 92 Abs. 1 Nr. 4 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein Gebrauch gemacht. Bei den relativ engen Straßenzügen könnte ohne diese Unterschreitungsmöglichkeit kaum die gewünschte Bebauung auf der vorgegebenen Baulinie realisiert werden.

3.3 Grünaspekte, Eingriff/Ausgleich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 ist eine Inanspruchnahme von Flächen der „offenen Landschaft“ nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich liegt

im innerstädtischen Siedlungsgefüge und ist im Entwurf zum Landschaftsplan der Stadt Itzehoe als Vorranggebiet für die bauliche Nutzung ausgewiesen. Eine als schutzwürdiger Lebensraum ausgewiesene Fläche ist im Planbereich nicht vorhanden.

Im Bereich des Kinos bzw. der Pasemann-Passage sind erhaltenswerte Grünbestände in Form von Einzelbäumen vorhanden und werden berücksichtigt. Hierdurch und durch Anpflanzgebote im Zusammenhang mit Stellplatzanlagen kann die Durchgrünung und Gliederung des Gebietes gesichert und verbessert werden. Durch die Anpflanzungen wird der Anteil einheimischer Laubgehölze in dem Gebiet erhöht. Dadurch kann den negativen Auswirkungen des städtischen Klimas entgegengewirkt und eine Attraktivitätssteigerung erzielt werden.

Spielplätze für Kleinkinder werden von den Grundstückseigentümern auf den Grundstücken angelegt. Für schulpflichtige Kinder sind Spielmöglichkeiten auf den Spielplätzen an der Fischerstraße und an der Kapellenstraße sowie im Prinzeßhofpark vorhanden. Sie sind über die als Fußgängerzone ausgebauten Straßenzüge und über Fußwege verkehrssicher zu erreichen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Voraussetzungen für einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes geschaffen. Vielmehr handelt es sich um Bereiche, für die auf der Grundlage von § 34 BauGB bereits Baurechte bestanden. Unabhängig davon ist die innerstädtische Ausweisung und Verdichtung von Wohngebieten zur Deckung des Wohnbedarfs zugunsten der Schonung von Flächen in der freien Landschaft im Hinblick auf die Belange Natur und Landschaft in jedem Fall positiv zu bewerten.

Aufgrund der Größenordnung und Struktur des vorliegenden Gebietes ist eine vertiefende Darstellung der Ziele des Naturschutzes in einem eigenständigen Fachgutachten (Grünordnungsplan) nicht erforderlich.

3.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch den Verkehrslärm beeinträchtigt, der von der stark befahrenen Ritterstraße ausgeht. Durch die Realisierung der Bebauungsplaninhalte wird die vorhandene Verkehrssituation nicht oder nur unwesentlich verändert. Es handelt sich somit um eine faktische Vorbelastung, die für innerstädtische Siedlungsgebiete typisch ist. Eine Reduzierung der Verkehrsbelastung und damit gleichzeitig des Verkehrslärmes kann nicht mit den Mitteln des Bebauungsplanes erzielt werden. Derartige Bemühungen werden auf der Ebene der städtischen Verkehrsplanung (Generalverkehrsplanung, ÖPNV Verbesserung, Fuß- und Radwegeausbau) vorgenommen. Die Ausweisung eines weniger schutzwürdigen Gebietes kommt nicht in Frage, da dies sowohl dem städtebaulichen Kontext als auch der planerischen Zielsetzung entgegenstehen würde. Die Standortgunst für eine Wohngebietsausweisung an der Stiftstraße ist zu berücksichtigen.

Aufgrund einer Verkehrszählung Anfang Dez. 1997 wurde eine überschlägige Ermittlung der Lärmbelastungen an der Stiftstraße vorgenommen (siehe Anlage zur Begründung). Im Ergebnis ist festzustellen, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für besondere Wohngebiete überwiegend unterschritten werden. Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan nicht festzusetzen.

3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen. Durch die Überplanung wird die verkehrsplanerische Funktion dieser Straßenzüge nicht verändert. Auch dürften sich die Verkehrsbelastungswerte, insbesondere in der Stiftstraße, aufgrund der hinzukommenden Wohnbebauung nicht in einem unzumutbaren oder unverträglichen Maße erhöhen.

Öffentliche Parkplätze sind auf umliegenden Flächen außerhalb des Plangebietes ausreichend vorhanden. Private Stellplätze und ggf. Garagen können entweder im Blockinneren oder innerhalb von Hochbauten bzw. in Form von Tiefgaragen untergebracht werden. Ggf. werden auch Ablösungvereinbarungen zu treffen sein.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an die bereits vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt entsprechend der Kreissatzung.

4 Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in qm	%
Besonderes Wohngebiet (WB)	2.882 qm	24,3 %
Mischgebiet (MI)	8.983 qm	75,7 %
<u>Gesamtfläche</u>	<u>11.865 qm</u>	100 %

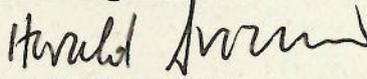
In den Baublöcken 1 und 4 können durch die Überplanung insgesamt ca. 40 Wohneinheiten (WE) in Form von Geschößwohnungsbau errichtet werden. Auch in dem bereits bebauten Mischgebiet (MI) können neben Geschäftsnutzungen, die vor allem in den Erdgeschossen angesiedelt werden, zusätzliche WE entstehen.

Zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte fallen keine Kosten für die Stadt Itzehoe an. Maßnahmen zur Verwirklichung, z.B. in Form von bodenordnenden Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Anlage: Überschlägige Lärmuntersuchung vom 09.12.1997

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB
Itzehoe, 18.05.1998

Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister


Harald Brommer



B-Plan Nr. 106 - Lärmuntersuchung

Grundlage: Verkehrszählung am 2.3.4. 12.97
an der Kreuzung Schumacher Allee, Ritterstr. u. Breitenburger Str.
Ausgewählt für die Auswertung wurde der 4.12. (Donnerstag,
sonit Markttag), da höchste Verkehrsbelastung.
Berechnung nach DIN 18005 - Schallschutz im
Städtebau - vom Mai 1987.

Gemeindestraße, somit 10% Lkw tags und 3% Lkw ~~tags~~ nachts.

Verkehrsbelastung: 11774 KFZ/24St.

Belastung tags: 54,1 dB, nachts 44,4 dB Stiffstr. Nr. 16+18

Belastung Parkplatz "Meierei"

Grundlage: Verkehrszählung vom 4.12.97.

Breitenburger Straße - Meiereiparkplatz - Richtung Parkplatz
30 KFZ/nachts und 1237 tags, ca. 167 Stellplätze; 6259m² groß.

Verdoppelung der Anzahl der KFZ, da Ein- und Ausfahrt, also
doppelte Anzahl der Bewegungen,

somit nachts 60 KFZ, tags 2474 KFZ.

Schallleistungspegel nach Formel 7: $LW = [76 + 10 \lg \sum q_i \cdot N_i - 10 \lg \frac{S}{S_0}] dB =$

$N_i = 2474 \text{ KFZ} : 167 \text{ Stpl.} = 14,81 : 16 \text{ Stpl} = 0,92 \text{ tags}$
 $60 \text{ KFZ} : 167 \text{ Stpl} = 0,36 : 8 \text{ " } = 0,04 \text{ nachts}$

$LW_t = [76 + 10 \lg (14,81 \cdot 0,92) - 10 \lg 6259] dB = 76 dB + 11,34 dB - 37,96 dB = \underline{49,4 dB \text{ tags}}$

$LW_n = [76 + 10 \lg (7,5 \cdot 0,04) - 10 \lg 6259] dB = 76 dB + 4,77 dB - 37,96 dB = 42,8 dB \text{ nachts}$

Zuschlag von 3 dB bei auffälligen Einzelgeräuschen

(Türzuschlagen usw)

$49,4 dB + 3 dB = \underline{52,4 dB \text{ tags}}$ $42,8 dB + 3 dB = \underline{45,8 dB \text{ nachts}}$

Anlage zur Begründung: Überschlägige Lärmuntersuchung