

Begründung
zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 110
der Stadt Itzehoe

**für das Gebiet: östlich der Bundesstraße 204 und südlich
der Straße Sieversbek**

1. Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 wird entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO.

Es gelten die Landesbauordnung Schleswig-Holstein und die Planzeichenverordnung, alle jeweils in der geltenden Fassung.

Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschuss der Stadt Itzehoe vom 29.06.2004 sowie
- des Entwurfsbeschlusses vom 14.12.2004 hierzu.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplan es Nr. 110 liegt im Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und umfasst die Siedlungsbereiche E und F.

3. Angaben zum Bestand

Der Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Itzehoe ist rechtskräftig und weist für die betreffenden Bereiche der 1. Änderung Allgemeines Wohngebiet aus. Für den Bebauungsplan besteht ein Grünordnungsplan mit Bilanzierung sowie Nachweisen der Kompensation.

4. Anlass und Ziele der Planung

Nach der Erstellung der Lärmschutzwand an der Westgrenze des Baugebietes ist die städtebauliche Idee, eine lockere Randbebauung zur freien Landschaft hin vorzusehen, nicht mehr begründbar. Am Westrand bildet die Lärmschutzwand eine Zäsur, die einen Übergang von massiver Bebauung in lockere Bebauung entbehrlich macht. In Sicht auf den einzuhaltenen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden wird nun für die Baufelder E und F eine massive Bebauung mit 1 1/2 – 2-geschossigen Wohnhäusern vorgesehen. Die vorgesehene Bebauung ist in den bisherigen Festsetzung nicht unterzubringen.

5. Planungsinhalt

Die Änderung besteht aus der Erhöhung der möglichen Zahl der Vollgeschosse von I auf II, der Festsetzung der Grundflächenzahl von ehemals 0,3 auf 0,4 sowie einer Reduzierung des Abstandes zu den Waldflächen auf nunmehr 20 m.

Aufgrund der Einschränkung der Versiegelung im Nachtrag zum Grünordnungsplan werden textlich 15 % der Grundstücke als max. Versiegelungsfläche durch Nebenanlagen und Pflasterungen begrenzt.

6. Immissionsschutz

Für das Baugebiet wurde im Jahre 1999 eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Für diese lärmtechnische Untersuchung besteht eine Ergänzung, die auf die Verkehrsmengen 2000 basiert und Empfehlungen für die textlichen Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet. Diese Empfehlungen wurden in den Text (Teil B) der Änderung übernommen.

7. Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffe nach der Naturschutzgesetzgebung verändern sich durch die mögliche intensivere Ausnutzung der Teilflächen E und F. Aus diesem Grund wurde der Grünordnungsplan durch einen Nachtrag der Bilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 ergänzt. Die vorgesehenen Eingriffe werden den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 110, zugeordnet. Der darin enthaltene Kompensationsüberschuss reduziert sich entsprechend. Die Berechnung ist Anlage dieser Begründung.

8. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung sowie die Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung bleiben gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Itzehoe unverändert.

9. Flächen und Kosten

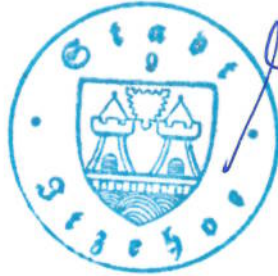
Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden sich die Baufenster sowie die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wie folgt verändern:

	Grundstücks- fläche	Baufenster alt	Baufenster neu		GRZ alt		GRZ neu
E1	1905	747	1025	(0,3)	572	(0,4)	762
E2	2078	864	1085	(0,3)	623	(0,4)	831
E3	2304	783	1208	(0,35)	806	(0,4)	922
E4	2289	859	1251	(0,3)	687	(0,4)	916
E5	2243	882	996	(0,3)	673	(0,4)	897
			Summe E		3361		4328 = Erweiterung um 967 m ²
F1	7245	3704	4232	(0,3)	2174	(0,4)	2898
F2	3265	1352	1840	(0,3)	980	(0,4)	1306
F3	3212	1062	1482	(0,3)	964	(0,4)	1285
			Summe F		4117		5489 = Erweiterung um 1372 m ²
			Summe der Erweiterung GRZ von 0,3 bzw. 0,35 auf 0,4 für E und F =				<u>2339 m²</u>

Die Erschließung des Plangebietes wird nach wie vor durch einen Investor vorgenommen, daher entfallen Kostenansätze für einzelne Maßnahmen.

Aufgestellt gem. § 9 (8) BauGB

Itzehoe, den .. 26.08.05




Stadt Itzehoe
- Der Bürgermeister -
Rüdiger Blaschke

Stand: 19.08.2005

Dipl. Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon (04331) 6 22 66

**Stadt Itzehoe, Bebauungsplan Nr. 110 –Sieversbek- 1. Änderung
hier: Grünordnungsplan zum B-Plan vom Juli 1999**

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 1. Änderung des B-Planes

Veranlasst durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110
-Sieversbek- ist eine Modifizierung des GOP erforderlich.

Inhalt der Änderung: Für die Baufelder E und F wird eine geringfügig
dichtere Bebauung ermöglicht. Die Grundflächenzahl wird von 3,0
bzw. 3,5 auf 4,0 erhöht sowie die zulässigen Vollgeschosse von I auf
II erhöht.

Es ist festzustellen, dass diese geplanten Maßnahmen keine förmliche
Änderung des GOP nach sich ziehen. Zu überarbeiten und anzupassen
ist die Flächenbilanzierung Eingriff-Ausgleich.

Auswirkungen der geplanten B-Plan-Änderung:
Es wird die Möglichkeit der Erweiterung der versiegelten Flächen vor-
bereitet. Betroffen ist das Schutzgut Boden. Die übrigen Schutzgüter
Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Arten- und Lebensgemein-
schaften werden nicht nennenswert beeinträchtigt.

Wie aus der Begründung zur Änderung zu entnehmen, hat die geplante
Erhöhung der GRZ eine Erweiterung der überbaubaren und damit
versiegelten Fläche von 2.339,00 qm zur Folge.
Entsprechend dem GOP wird hier das Maß für weitere Bodenversiege-
lungen durch den Bau von Pkw-Stellplätzen, Zuwegungen und Terrassen
mit 15 % festgesetzt.

Daraus ergibt sich folgende Flächenberechnung:

- | | | |
|---|---|---------------------------------|
| - | Summe der Erweiterung GRZ von 0,3 bzw. 0,35
auf 0,4 für die Baufelder E und F: | 2.339,00 qm |
| - | Plus 15 % der GRZ für Zufahrt, Terrasse und
Pkw-Stellplatz:
Erweiterung der versiegelten Fläche | <u>350,00 qm</u>
2.689,00 qm |
| | gerundet: | 2.700,00 qm |
| - | Folglich Kompensationsbedarf
für das Schutzgut Boden:
2.700,00 qm x Faktor 1:0,5 = | 1.350,00 qm
===== |

Verweis auf den GOP. Kapitel 8 - Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Unter 8.1. -Schutzgut Boden -:

Bei der Gegenüberstellung von Maßnahmenflächen und Kompensationsfläche ergibt sich ein Ausgleichsflächenüberschuß von 1,99 ha.

Dieser Flächenüberschuß bedurfte wegen größerer Aufschüttungsbereiche und großflächiger Umzäunung der Flächen für die RRB's II und III einer Modifizierung. Siehe hierzu Aktualisierung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz des Planungsamtes der Stadt Itzehoe, Frau Esselborn-Große, vom 14.04.2003.

Danach reduzierte sich der Kompensationsüberschuß auf 13.094,50 qm.

Der oben ermittelte Kompensationsbedarf aus der 1. Änderung des B-Planes kann von dem vorgenannten Überschuß abgedeckt werden:

./.
1.350,00 qm
11.744,50 qm

Es verbleibt ein Kompensationsüberschuß von gerundet

11.700,00 qm
=====

Fazit:

Der notwendige Kompensationsbedarf für die weitere Bodenversiegelung durch die 1. Änderung des B-Planes kann innerhalb der Gesamtmaßnahme abgedeckt werden.

aufgestellt, Bad Bramstedt, den 24.05.2004



Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wird der Begründung zur B-Plan-Änderung als Anlage beigefügt.