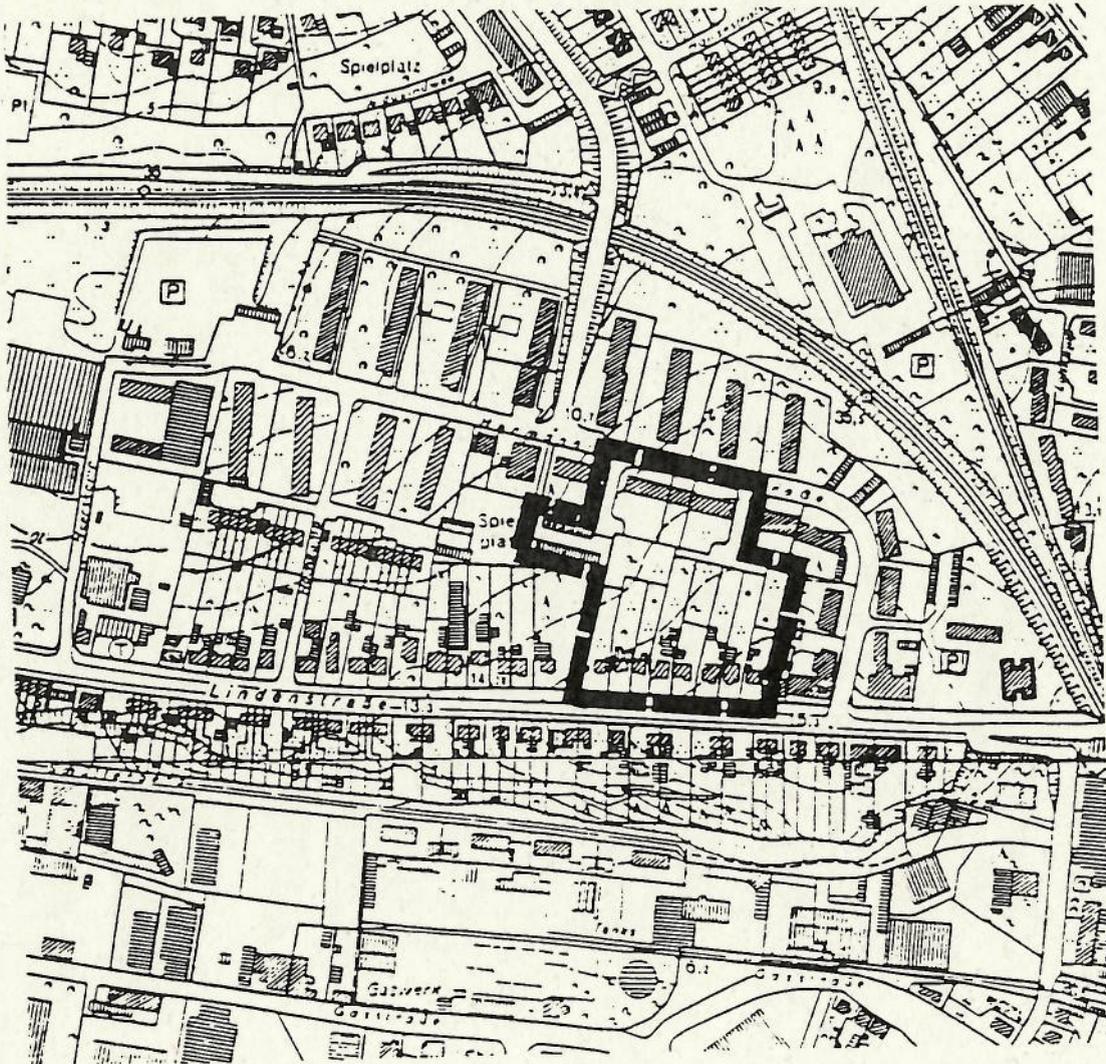
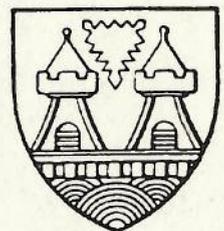


**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 113**  
für das Gebiet  
nördlich der Lindenstraße 114-128 und  
südlich der Hermann-Hofmeister-Straße



Übersichtsplan

**STADT ITZEHOE**



Stadtplanungsabteilung

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 113 nördl. der Lindenstraße 114 bis 128 und südl. der Hermann-Hofmeister-Straße**

### **1. Verfahrensablauf:**

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 01.08.1994, alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Magistrat der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 02.06.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch einen zwoöchigen öffentlichen Aushang des Planentwurfes und des Entwurfes der Begründung in der Zeit vom 22.01. bis 06.02.1998.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.01.98 bis 12.02.98 statt.

Der Bauauschuß der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 05.05.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.06.1998 bis 06.07.1998 statt. Der Beschluß wurde am 19.05.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

Am 22.09.1998 beschloß der Bauauschuß die Erweiterung des B-Plangebietes und eine erneute öffentliche Auslegung, die gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 26.10.1998 bis 09.11.1998 stattfand. Ortsüblich bekanntgemacht wurde diese erneute öffentliche Auslegung am 14.10.1998.

Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 18.02.1999 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

### **2. Inhalt des Flächennutzungsplanes:**

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland sowie der sich im Entwurf befindende neue Flächennutzungsplan für die Stadt Itzehoe stellt den zu überplanenden Bereich entlang der Lindenstraße als gemischte Baufläche (M), den Rest der Fläche als Wohnbauflächen (W) dar. Diese Darstellung ermöglicht die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich der Hermann-Hofmeister-Straße und entlang der Lindenstraße als Mischgebiet (MI).

Der Bebauungsplan Nr. 113 wurde somit gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. Anlaß der Planung:**

Die ehemals für dieses Gebiet bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist wegen eines Ausfertigungsmangels nicht rechtskräftig.

Zwecks Vorhaltung von Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei einer Bebauung in 2. Reihe, bietet sich diese Fläche zur Erschließung für Wohnbauzwecke an.

### **4. Angaben zum Bestand:**

Das Plangebiet wird im Süden von der Lindenstraße, im Westen von dem Flurstück 82/77 mit einer Garagenanlage, im Osten von der Mehrfamilienhausbebauung entlang der Hermann-Hofmeister-Straße und im Norden von der Hermann-Hofmeister-Straße selbst begrenzt. Im Innern dieser Begrenzungen liegen die Gärten der Einfamilienhäuser und eine Streuobstwiese. Die im derzeit sich im Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes 9, 1. Änderung festgesetzte westliche Erschließungsstraße ist ausgebaut und führt zu der privaten Garagenanlage. Die östliche Erschließungsstraße ist nicht ausgebaut, sie ist mit Rasen bewachsen. Die insgesamt 16570 m<sup>2</sup> große Fläche befindet sich hauptsächlich im Privatbesitz; ein Teil der öffentlichen Wege befindet sich im Besitz der Stadt Itzehoe. Zur naturräumlichen Ausstattung wird auf die landschaftsplanerische Stellungnahme verwiesen.

### **5. Planinhalt:**

Entsprechend den Planungen aus der sich jetzt im Aufhebungsverfahren befindenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 soll das Gebiet auch bei der Überplanung für die Errichtung von ca. 13 Wohneinheiten in I-geschossiger Bauweise festgesetzt werden.

Das Plangebiet wird zum einen als allgemeines Wohngebiet (WA) in Baublock 1 mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,8 und III-geschossiger Bauweise, in Baublock 2 mit einer GRZ von 0,3 und I-geschossiger Bauweise, zum anderen als Mischgebiet (MI) in Baublock 3 mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 sowie II-geschossiger Bauweise festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen sind aus dem Bestand entwickelt und sollen ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die bestehende Struktur gewährleisten.

Das Plangebiet wird von der Hermann-Hofmeister-Straße aus durch zwei Erschließungsstraßen mit zwei Wendemöglichkeiten erschlossen. Diese Straßen, die verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche hergestellt werden, werden durch einen Rad- und Fußweg in unbefestigter Form miteinander verbunden, wobei für die Erschließung des westlichen Teiles des Gebietes der bestehende Knick auf einer Breite von ca. 8 m durchbrochen werden muß.

Im Bereich der östlichen Wendemöglichkeit soll eine Art Torsituation durch den Erhalt einer Birke und durch die Neupflanzung eines einheimischen Laubbaumes erreicht werden.

Es werden 5 öffentliche Parkplätze seitlich des östlichen Wohnweges und 3 öffentliche Parkplätze an der Erweiterung dieses Weges hergerichtet, also vier Parkplätze mehr als notwendig, um die in dem Wohngebiet jetzt schon angespannte Parkplatzproblematik nicht weiter zu verschärfen.

Private Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Die bestehende Garagenanlage mit insgesamt 27 Stellplätzen ist für dieses Gebiet, im Hinblick auf die schon erwähnte Parkplatzproblematik, unentbehrlich.

Entlang des Fahrbahnrandes der westlichen Erschließungsstraße können durch Abmarkierungen öffentliche Parkplätze ausgewiesen werden.

Ein Kinderspielfeld für schulpflichtige Kinder liegt westlich des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft. Spielfelder für Kleinkinder werden von den Grundstückseigentümern auf den Grundstücken angelegt.

## **6. Natur und Umwelt**

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die landschaftsplanerische/grünordnungsplanerische Stellungnahme bewertet und bilanziert diese Eingriffe und ermittelt hieraus die erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen. Zur näheren Erläuterung wird auf die als Anlage beigefügte landschaftspflegerische Stellungnahme hingewiesen.

## **7. Immissionsschutz/Umweltbelastungen:**

Das Plangebiet liegt nördl. der Lindenstraße. Für das MI-Gebiet, das direkt an der Lindenstraße liegt wurden Lärmwerte von 65 dB für den Tag und 57 dB für die Nacht berechnet. Die für ein Mischgebiet festgesetzten Richtwerte von 60 dB am Tage und 50 dB in der Nacht werden um 5 dB bzw. um 7 dB überschritten. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern für dieses Gebiet festgesetzt.

Für das WA-Gebiet, das in ca. 85m Entfernung von der Lindenstraße liegt wurden Lärmwerte von 55 dB am Tage und 47,6 dB in der Nacht berechnet. Auch hier werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, da die angegebenen Richtwerte für ein WA-Gebiet ( 55 dB am Tage, 45 dB in der Nacht), wenn auch nur in der Nacht, um 2,6 dB überschritten werden.

Die Lärmberechnungen von den Gleisen der Deutschen Bahn AG ergaben eine Lärm-belästigung von 50,5 dB am Tage und 45,7 dB in der Nacht, wobei nicht in die Berechnungen eingeflossen ist, daß die Gleisanlagen in einem Geländeeinschnitt liegen und dadurch zusätzlich eine Pegelminderung durch die vorhandene Bebauung zu erwarten ist

## **8. Ver- und Entsorgung:**

Die Versorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an die bereits vorhandenen Leitungsnetze (Trinkwasser, Strom, Gas) sichergestellt. Die Schmutzwasserentsorgung ist nach Aussagen der Stadtwerke sichergestellt, jedoch ergeben sich beim Ableiten des Niederschlagwassers in den Regenkanal Hermann-Hofmeister-Straße Probleme, da dieser nicht ausreichend dimensioniert sind. Vor einer Realisierung der Baumaßnahme muß dieser vergrößert werden. Die Beseitigung des Hausmülles erfolgt entsprechend der Kreissatzung.

## **9. Flächen- und Kostenangaben:**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 16570 m<sup>2</sup>. Die Flächen befinden zum größten Teil in Privatbesitz. Nur ein Teil der Verkehrsflächen sind im Besitz der Stadt Itzehoe.

Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

## Landschaftsplanerische Stellungnahme B-Plan 113 Hermann-Hofmeister-Straße

### Bestandsübersicht:

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um begrünte Innenbereiche bestehender Bebauung. An dem westlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich ein nach § 15 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützter Knick von ca. 50 m Länge. Der Knick ist degradiert und wird teilweise als Abladeplatz für Müll und Gartenabfälle benutzt. Auf dem Knick wachsen Gehölze, wie Linde, Eiche, Hasel, Flieder, Jungwuchs von Eberesche sowie Robinien.

Nach der Baumschutzsatzung Itzehoe geschützt sind 4 Eichen, 2 Linden; eine der Linden ist mehrstämmig. In der Krautschicht ist nur wenig Vegetation vorhanden, hauptsächlich Brennesseln, wilde Möhre und Beifuß.

Im Zentrum des Planungsgebietes auf dem Flurstück 38/33 liegt eine verwilderte Obstwiese mit beginnender Gehölzsukzession. Da diese Fläche im Innenbereich der Bebauung liegt, handelt es sich um kein Biotop nach § 15 a LNatSchG.

Die Grundstücke werden von Gehölzen eingefaßt. Innerhalb der Gehölzflächen befinden sich einige nach der Baumschutzsatzung der Stadt Itzehoe geschützte Gehölze. Es handelt sich um 2 Birken und 3 Linden. Die Gartenflächen sind als allgemeine Flächen für den Naturschutz einzustufen.

Da das Gebiet innerhalb eines dicht bebauten, Bezirkes liegt, ist faunistisch vor allem mit dem Vorkommen von Ubiquisten zu rechnen. Die dichten Gehölzstrukturen bieten vor allem für Vögel gute Nistmöglichkeiten. Verwilderte Obstwiesen haben für zahlreiche Insekten wie auch für Schmetterlinge, einen hohen ökologischen Wert.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser liegen keine Besonderheiten vor. Kleinklimatisch ist das Gebiet durch Immissionen der umgebenden Verkehrs- und Gewerbeflächen vorbelastet.

### Planung /Eingriff / Ausgleich

Die vorliegende Planung hat zum Ziel, in den jetzigen rückliegenden Gartenbereichen Wohnbebauung zu ermöglichen. Da hiermit erstmalig die Versiegelung bisher bewachsener Fläche möglich wird, ist diese Planung als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten. Durch die Baumaßnahme geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren, kleinklimatisch wirksame Gehölzbestände fallen weg. Desweiteren wird belebte Bodenfläche mit ihren ökologischen Funktionen vernichtet.

Aus verkehrstechnischer und städtebaulicher Sicht heraus ist es notwendig, den vorhandenen Knick auf einer Länge von ca. 8 m zu durchbrechen. Der Knick ist gemäß Knickerlaß, im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Auf dem Knick befinden sich Bäume, die nach der Baumschutzsatzung Itzehoe als geschützt gelten. Davon wird mindestens ein Baum wegfallen.

Zur Vermeidung weiterer Eingriffe in nach der Baumschutzsatzung geschützten Gehölzbestand ist vorgesehen, den Erhalt der restlichen geschützten Bäume zu ermöglichen bzw. zu sichern. Dafür ist es notwendig, die Straße zu verschwenken. Da die Straße in

dem Bereich der Bäume unterbrochen wird und nur noch eine Fußwegeverbindung zur anderen Seite besitzt sind wirksame Wurzelschutzmaßnahmen möglich.

Um möglichst gute kleinklimatische Bedingungen zu erreichen und um Ersatzlebensraum für Tiere und Pflanzen zu schaffen, ist eine intensive Durchgrünung des Gebietes mit Laubgehölzen vorgesehen. Die Fußwege sind in durchlässigem Material anzulegen.

Durch diese Maßnahmen wird der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen. Der Ausgleich kann nach der Neufassung des BauGB auch außerhalb des Baugebietes durchgeführt werden. Da es sich in diesem Bereich um städtische Biotope handelt, die wegfallen, soll der Ausgleich möglichst innerhalb des Wohngebietes auf städtischen Grünanlagen erfolgen.

### Grünplanerische Festsetzungen

- Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum der Arten z. B. Ahorn, Birke, Esche, Linde oder Obstbaumhochstämme aus bodenständigen Sorten zu pflanzen; Mindest-St/U 16/18 cm.
- Abgängige und abgestorbene Bäume sind gem. der obigen Textfestsetzung nachzupflanzen.
- Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Itzehoe gelten für das gesamte Baugebiet und sind einzuhalten
- Bei zum Erhalt festgesetzten Bäumen sowie im Bereich des Knicks sind die Bestimmungen für Bauarbeiten im Wurzelbereich von Bäumen einzuhalten. Im Kronenbereich zzgl. 1,5 m nach allen Seiten ist jede Versiegelung, Ablagerung von Baumaterial und Geländeaufhöhung unzulässig (s. DIN 18920 und RAS LG 4).
- Zur Wiederherstellung des Gesamteindruckes eines durchgrünten Bereiches ist die Pflanzung von Straßenbäumen und ein Rudersaum entlang der Verkehrswege vorgesehen. Im Straßenbereich sind überwiegend aus Platzgründen kleinkronige Laubgehölze, wie Weißdorn, Eberesche bzw. Mehlbeere, Ahorn in Sorten zu verwenden. Der Mindest-St/U der Bäume beträgt bei den Bäumen an der westlichen Erschließungsstraße und bei dem einen Straßenbaum westlich des Knicks 16/18 cm.
- Die Richtlinien für Pflanzungen im Straßenbereich der Stadt Itzehoe sind hierbei einzuhalten. Im Wurzelbereich von Bäumen ist auf die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigem Material bzw. von Wurzelbrücken zu achten.
- Müllgefäße sollen, durch Abpflanzung mit heimischen Sträuchern oder durch beplante Rankgerüste eingegrünt werden.

### Nachrichtliche Übernahme

- Im Westen wird das neue Baugebiet durch den bestehenden, nach §15 b LNatSchG geschützten Knick abgeschirmt.

## Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

### Neuersiegelung

Wohnbaufläche - (WA)  $4.024 \text{ m}^2 \times 0,3$  (GRZ) + 50 % Nebenanlagen ca.  $1.810 \text{ m}^2$   
Verkehrsflächen  $1.490 \text{ m}^2$

---

### Ausgleichserfordernis:

Allgemeine Fläche für den Naturschutz/Faktor 0,3

Wohnbaufläche  $1.810 \text{ m}^2 \times 0,3$  543  $\text{m}^2$ .  
Verkehrsfläche  $1.490 \text{ m}^2 \times 0,3$  447  $\text{m}^2$

---

Knick, geschützte Fläche nach LNatSchG/Faktor 2,0 16 lfd.m  
8 lfd.m  $\times 2,0$

---

### Anrechenbare Maßnahmen

Wohnbebauung  
Baumpflanzung auf dem Grundstück je angef.  $300 \text{ m}^2/\text{Faktor } 0,75$   
 $4.024 \text{ m}^2 : 300 \times 20 \text{ m}^2 \times 0,75$  201  $\text{m}^2$

Verkehrsfläche  
Straßenbäume / Baum  $20 \text{ m}^2/\text{Faktor } 0,75$  , 75  $\text{m}^2$   
5 Bäume  $\times 20 \text{ m}^2 \times 0,75$  150  $\text{m}^2$   
Ruderalstreifen ca.  $200 \text{ m}^2 \times 0,75$

---

Differenz Wohngebiet:  $543 \text{ m}^2 - 201 \text{ m}^2$  342  $\text{m}^2$   
Differenz Verkehrsfläche:  $447 \text{ m}^2 - 225 \text{ m}^2$  222  $\text{m}^2$

zzgl. Ausgleich 16 lfd.m Knick.

Der Ausgleich von  $342 \text{ m}^2$  für das Wohngebiet und von  $222 \text{ m}^2$  für die Verkehrsfläche (gesamt  $564 \text{ m}^2$ ) sollte im Bereich der umliegenden notwendigen Grünanlagen bzw. durch eine Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Wildgehölzen auf im Gebiet vorhandenen städtischen Flächen, nach Absprache mit der Umweltschutzabteilung, erfolgen.

Für den Knick schlagen wir eine Ausgleichszahlung vor. Bei geschätzten Kosten von ca.  $960,00 \text{,- DM}$  / lfd.m Knick ergäbe sich eine Zahlung von ca.  $960,00 \text{- DM}$ .  
Der Ausgleich für den Knick ist endgültig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wegfallende, geschützte Bäume sind gemäß der Baumschutzsatzung gesondert auszugleichen.

Itzehoe, den 23.04. 1998

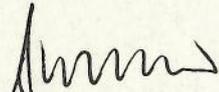
- |                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| 1. Allgemeines Wohngebiet: | ca. 8460 m <sup>2</sup> |
| Mischgebietsflächen:       | ca. 6620 m <sup>2</sup> |
| 2. Verkehrsflächen:        | ca. 1490 m <sup>2</sup> |

---

ca. 16570m<sup>2</sup>

Durch die Planung wird die Errichtung von ca. 13 Wohneinheiten gegeben. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplan entstehen Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen. In deren Realisierung wird versucht, ein Erschließungsvertrag mit den Grundbesitzern/innen abzuschließen.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
Itzehoe, den 25.02.1999  
Stadt Itzehoe  
Der Bürgermeister

  
Brommer

