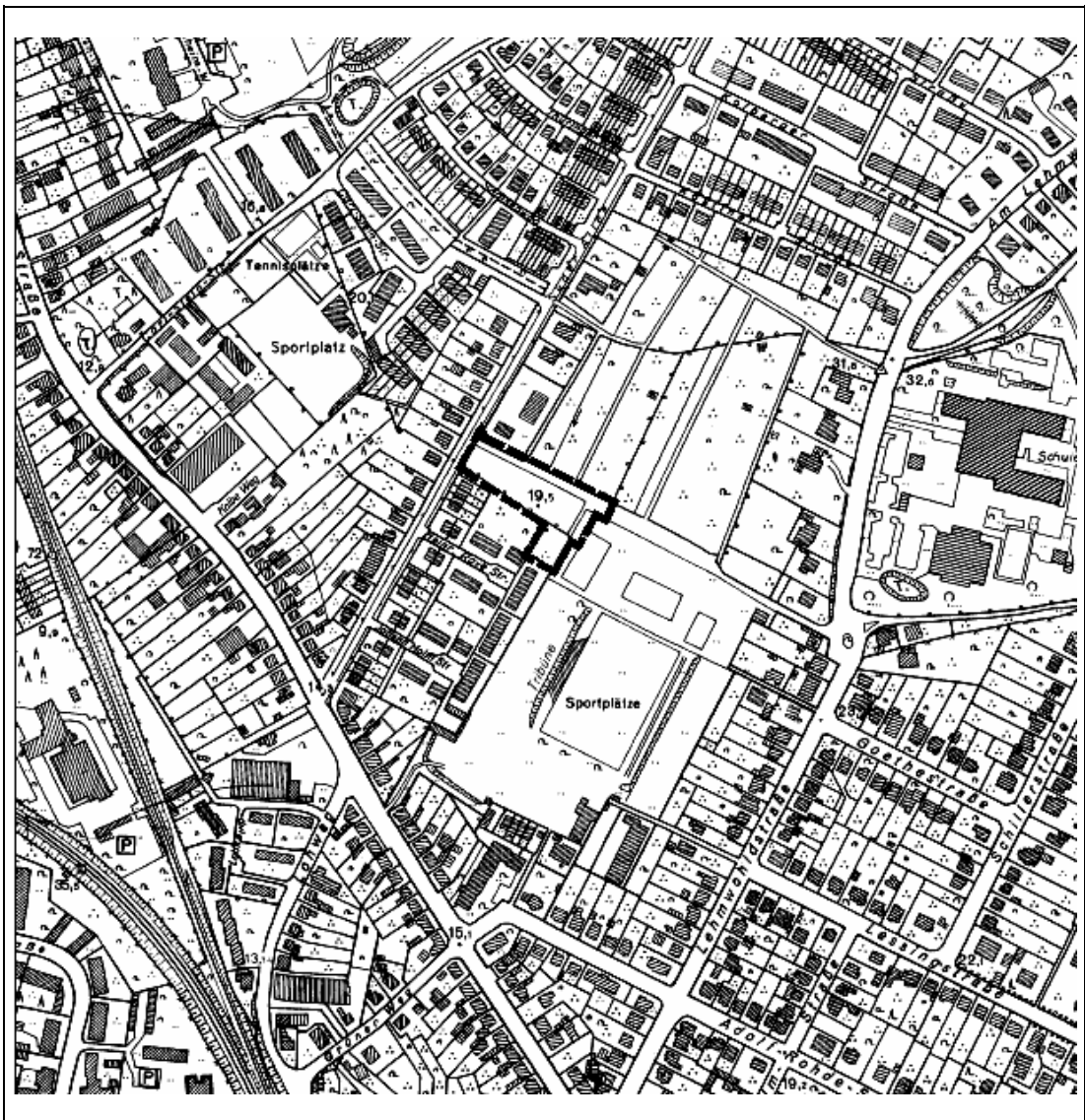


Begründung
ZUR
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115
für das Gebiet östlich der Suder Allee und nördlich der Heinrich-
Rave-Straße in Itzehoe



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 sowie die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994, jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 115 wurde am 07.05.2005 rechtskräftig.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 115 wurde am 03.11.2006 vom Bauausschuss der Stadt Itzehoe gefasst. Dabei wurde beschlossen, das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden. Insofern wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.01.2007 bis 02.02.2007 statt.

Öffentlich ausgelegen gem. § 3 Abs. 2 BauGB haben der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung vom 02.01. 2007 bis 02.02. 2007.

1.2 Inhalte des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Itzehoe

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe stellt den Planbereich des B-Planes Nr. 115 als Wohnbaufläche (W) dar.

Da in der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Grundnutzung weiterhin, wie auch im Ursprungsbebauungsplan Nr. 115, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen ist, wird dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Itzehoe entspricht inhaltlich dem o.g. Aussagen des Flächennutzungsplanes und stellt das Plangebiet als Vorranggebiet für bauliche Nutzung dar.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet wird im Norden durch die Dauerkleingartenanlage „Suder Höhe“, im Osten durch die Sportplatzanlage des Itzehoer Sportvereins (ISV), im Süden durch die Bebauung der Heinrich-Rave-Straße und im Westen durch die Suder Allee begrenzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 umfasst nur einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes und hat eine Größe von ca. 4.650 qm.

Bzgl. der städtebaulichen Bestandsaufnahmen wird auf die Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 115 verwiesen. Hieran hat sich zwischenzeitlich nichts geändert.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das ursprüngliche Planungsziel lag in der Ausschöpfung von innerstädtischen Nachverdichtungspotentialen für den Wohnungsbau. Diese Zielsetzung hat sich nicht geändert. Die nach wie vor unbebaute städtische Fläche des ehemaligen Parkplatzes konnte jedoch bisher nicht verkauft und einer Bebauung zugeführt werden.

Zwischenzeitlich hat sich ein Vorhabenträger mit Interesse am Erwerb der Fläche zwecks Realisierung eines Wohnprojektes „Wohnen im Alter“ an die Stadt gewandt. Das aktuelle Baukonzept für dieses Projekt sieht eine eingeschossige Wohnbebauung mit Doppel- und Appartementshäusern vor. Bei dieser Baustruktur ist der Bedarf an Stell- und Parkplätzen ebenfalls der Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten angemessen.

Um das beschriebene Baukonzept des Vorhabenträgers umsetzen zu können, sind geringfügige Anpassungen der Bebauungsplaninhalte erforderlich. Das städtebauliche Grundkonzept bleibt unverändert, die Grundzüge der bestehenden Planung werden nicht berührt.

3. Planinhalte

Der Ursprungsbebauungsplan wird in folgenden Punkten geändert:

1. Verschiebung der festgesetzten Baugrenzen im Baufeld 1, und zwar in Richtung Suder Allee sowie Richtung Sportplatz. Hierdurch entfallen die dort bisher festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze.
2. Neuausweisung von entfallenen Gemeinschaftsstellplätzen im Bereich des bisherigen Baufeldes 5. Die geplante Zufahrt über das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bleibt erhalten.
3. Verschiebung der ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze. Die Parkplätze waren bisher im Bereich des Wendehammers angeordnet und werden nunmehr in Längsaufstellung parallel zur Erschließungsstraße angeordnet. Es werden insgesamt 6 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.
4. Reduzierung der für die bauliche Nutzung ausgewiesenen Flächen im Bereich des Sportplatzes. Hierdurch braucht eine kleine Teilfläche des vorhandenen Sportplatzes nicht in Anspruch genommen werden (Grundstücksabtrennung, Abgrabung, Zaunversetzung), sondern kann unverändert bleiben. Als Grundnutzung wird in der Planänderung hier dem Bestand entsprechend eine öffentliche Grünfläche – Sportplatz – ausgewiesen.
5. Wegfall des nördlichen Teils des im Gebiet vorhandenen Doppelknicks.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die übrigen Festsetzungen werden unverändert aus der bisherigen Planung übernommen. Auf die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 115 wird diesbezüglich verwiesen.

Die inhaltliche Auseinandersetzung mit möglichen Geräuschemissionen zwischen Wohngebiet und Sportplatzanlage fand schon in der ursprünglichen Bebauungsaufstellung statt. Im Hinblick auf die Geräuschemissionen wurde im Jahr 1998 bereits ein Gutachten erstellt, das eine Verträglichkeit von Sport-

platznutzung und Wohnen ergab. Die diesbezügliche Situation wird durch die Aussagen der Bebauungsplanänderung nicht verschlechtert, sondern verbessert. Das am dichtesten an der Sportplatzanlage befindliche Baufeld 5 steht nun zur Unterbringung der privaten Gemeinschaftsstellplatzanlage und nicht mehr für ein Wohngebäude zur Verfügung. Inzwischen haben sich allerdings die Nutzungszeiten des Sportvereins deutlich ausgeweitet. Aus diesem Grunde wurde eine Aktualisierung der Lärmmessungen notwendig.

Mögliche Lichtimmissionen wurden im Ursprungsbebauungsplan ebenfalls angesprochen. Es wurde im Verlauf des B-Planverfahrens zur ersten Änderung wurde klar, dass eine gutachterliche Untersuchung der Lichtimmissionen erfolgen muss. Die Ergebnisse werden unter Punkt 5 dargestellt.

4. Natur und Landschaft, Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 115 beinhaltet eine Verschiebung der festgesetzten Baugrenzen im Baufeld 1, und zwar in Richtung Suder Allee sowie Richtung Sportplatz. Hierdurch wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine Änderung der Situation bezüglich des im Gebiet befindlichen Redders (Doppelknicks) bewirkt.

Der südliche Teil des Redders befindet sich zum überwiegenden Teil auf der Grundstücksgrenze. Er ist mit einer Reihe durchgewachsener Hainbuchen bewachsen. Dieser Knick wird in seinem östlichen Ende durch den Bau der Zufahrt zu der Stellplatzanlage auf einer Länge von ca. 5m beeinträchtigt

Bei dem nördlichen Knickwall handelt es sich um einen Knick mit ca. 105 m Gesamtlänge. Auf einer Länge von ca. 90 m ist der Wall ca. 6m - 8m breit und im restlichen Bereich ca. 3m. Der Wall ist überwiegend mit Sträuchern bewachsen. Vorkommende Arten sind: *Acer campestre*, *Feldahorn*, *Acer sacharinum Silberahorn*, *Corylus avellana- Hasel*, *Prunus padus -Traubenkirsche*, *Rubus spec. - Brombeere*, *Salix spec., - Weide*, *Sambucus nigra-schwarzer Holunder*. Der Knick ist in einem schlechten Pflegezustand und ist durch Auf- und Anschüttungen in verschiedenen Bereichen, sowie durch Müllablagerungen und Ablagerungen von Gartenabfällen in seinem Wert beeinträchtigt. Dieser Knickteil liegt, entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan außerhalb der Bebauung.

Allerdings ist der faktische Erhalt dieses nördlichen Knickteils insofern problematisch, als der Abstand des Knicks zur Baugrenze nur 6,5 m beträgt. Dadurch wird eine starke Beschattung der zukünftigen Wohnbereiche unvermeidlich und die Nutzbarkeit der Grundstücke sehr eingeschränkt.

Aus diesem Grund wird für den nördlichen Teil des Redders eine Ausnahme-genehmigung von den Verboten nach § 25(3) LNatSchG beantragt.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde bereits signalisiert, dass dem Ausnahmeantrag zugestimmt werden kann, wenn eine entsprechende Ausgleichsleistung erbracht wird.

Der Antrag gemäß §25 (2) zur Ausnahme von den Verboten nach §25 (3) LNatSchG wird parallel zu dem Bauleitplanverfahren von dem Vorhabensträger bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Der Knick darf erst dann entfernt werden, wenn die Ausgleichsfrage mit der UNB abschließend geregelt ist.

Artenschutzbelange

Das Gelände des B-Plans liegt in unmittelbarer Nähe zu dem Stadtwald Lehmwohld und von einem Kleingartengelände. Insofern haben Vogelarten die Möglichkeit auf benachbarte Lebensräume auszuweichen, wenn Biotopstrukturen durch das Roden von Gehölzen vernichtet werden. Über das Vorhandensein von Arten nach Anhang IV der FFH RL ist nichts bekannt. Baumfällungen und Rodungen sind in der Zeit zwischen dem 30. September und dem 15. März durchzuführen.

Umweltbericht

Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter werden durch die Änderungen des B-Plans keine vermehrten Eingriffe nach dem BauGB vorbereitet und auch keine nennenswerten Veränderungen bewirkt. Eine leichte Verbesserung ergibt sich sogar durch die oben beschriebene Rücknahme der Wohnbebauung.

Der Eingriff nach LNatSchG in den Knick resultiert ebenfalls nicht unmittelbar aus der Planänderung. Da die Belange des Knickschutzes durch die notwendige Genehmigung durch die UNB gewahrt werden und die schon zuvor gewürdigten Immissionen im Bebauungsplan vertieft untersucht werden, wird von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5. Immissionen5.1 Lichtimmissionen

Die Lichtimmissionen im B-Plan Gebiet wurden im März 2007 von dem Ingenieurbüro Brunken Lichttechnik nach den Richtwerten nach der LAI untersucht. Zu beurteilen sind hierbei die Raumaufhellung und die Blendung durch die Lichanlagen. Die Untersuchung ergab, dass die Raumaufhellung mit 2,2 Lux im Rahmen der zulässigen Raumaufhellung von <5 Lux liegt.

Bezüglich der Blendung wurde vom Beobachterstandpunkt für den Mast 1 und 3 jeweils eine mittlere Umgebungsleuchtdichte von $L_u = 0,2 \text{ cd/m}^2$ und für den Mast 8 ein $L_u = 0,1 \text{ cd/m}^2$ gemessen. Für die Lichtaustritte der Scheinwerfer wurden vergleichbare Produkte der Fa. Philips angesetzt. Der K-Faktor wurde mit 160 angenommen, was schon der nächsthöheren Gebietskategorie entspricht. Daraus ergibt sich folgendes Messergebnis mit den mittleren Blendleuchtdichten L_s und den jeweils dazugehörigen errechnete, maximal zulässigen mittleren Blendleuchtdichten L_{max} .

Scheinwerfer	$F_p(\text{m}^2)$	Abstand (m)	$L_s (\text{cd/m}^2)$	$L_{max} (\text{cd/m}^2)$
1,1	0,2363	155	91.602	22.700
3,1	0,2719	230	113.424	31.520
8,2	0,0731	245	108.784	45.760

Wie sich zeigt, werden die maximal zulässigen Blendleuchtdichten L_{max} sowohl bei dem Stadion (1.1 u. 3.1) als auch bei dem Trainingsplatz (8.1) deutlich mit der mittleren Blendlichtquelle L_s überschritten.

Änderungsvorschläge

Die Scheinwerfer auf dem auf dem Lehmwohldstadion und dem Kunstrasenplatz sollten ausgetauscht und gegen Planflächenscheinwerfer mit einer hohen Bündelungsauslenkung, die eine horizontal liegende Glasscheibe ermöglicht, ersetzt werden.

5.2 Lärmimmissionen

Zur Ermittlung der Lärmimmissionen wurde im Mai 2007 eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan beauftragt, die sowohl eine Betrachtung der Immissionen durch den Straßenverkehr, als auch eine Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Sportplatz beinhaltet.

2.1 Verkehrslärm

Bemessungsgrundlage hinsichtlich der Immissionen durch den Straßenverkehr sind die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht bzw. die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) von 59 dB (A) am Tag und von 49 dB(A) in der Nacht.

Die Beurteilungsmaßstäbe für Allgemeine Wohngebiete werden im Plangebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht weitgehend eingehalten. Nur im Nahbereich der Suder Allee wurden Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt, wobei die Überschreitungen in der Nacht sich etwas kritischer als die am Tag darstellen.

In der Nacht erreichen die Beurteilungspegel für die Verkehrslärmeinwirkung auf den unmittelbar an die Suder Allee angrenzenden Flächen den Immissionsgrenzwert von 54 dB(A).

Schallschutzmaßnahmen

In den Überschreibungsbereichen sind passive Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Innenpegels vorzusehen.

Hinsichtlich der Lage der Lärmpegelbereiche wird auf das schalltechnische Gutachten vom Mai 2007 verwiesen.

Bei der Bestimmung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes ist gemäß der DIN 4109 vom maßgeblichen Außenlärmpegel auszugehen. Zu dessen Bestimmung ist der Beurteilungspegel für den Tag heranzuziehen, wobei zu den prognostizierten Werten für die Verkehrslärmimmission die Freifeldkorrektur von 3 dB(A) zu addieren ist. Für Fenster von Schlafräumen, die zu den Überschreibungsbereichen orientiert sind, sind ggf. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die folgende Tabelle stellt die Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 zusammen:

Lärmpegelbereiche	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen	erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume und ähnliches
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB

Grundrissorientierungen sind nicht zwingend erforderlich. Es wird aber empfohlen, für die Gebäude in der ersten Gebäudezeile entlang der Suder Allee eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich an den von den Über-

schreitungen betroffenen Fassadenseiten keine Fenster von in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) befinden sollen. Außerdem wird empfohlen, Außenwohnbereiche, die zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind, in der ersten Gebäudezeile an der Suder Allee auf der Ostseite der Gebäude nach Möglichkeit angeordnet werden.

5.2.1 Sportlärm

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen auf dem Sportplatz des ISV ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung maßgeblich. Diese sieht für die Ruhezeiten reduzierte Immissionsrichtwerte vor, weshalb es innerhalb der Ruhezeiten eher zu schalltechnischen Konflikten kommt als außerhalb.

Die folgende Tabelle gibt die Immissionsrichtwerte nach der 18. BimSchV an

Nutzung	Immissionsrichtwerte nach der 18. BimSchV	Immissionsrichtwerte nach der 18. BimSchV	Immissionsrichtwerte nach der 18. BimSchV
	Tag Außerhalb d. Ruhezeiten	Tag innerhalb d. Ruhezeiten	Nacht
Reines Wohngebiet	50 dB (A)	45 dB (A)	45 dB (A)
Allg. Wohn- u. Kleinsiedlungsgebiet	55 dB (A)	50 dB (A)	50 dB (A)
Kern-Dorf- u. Mischgebiet	60 dB (A)	55 dB (A)	45 dB (A)
Gewerbegebiet	65 dB (A)	60 dB (A)	50 dB (A)

Die Sportaktivitäten des ISV wurden seit der letzten Untersuchung 1989 ausgeweitet. Dennoch kommt es während der abendlichen Ruhezeiten werktags nur zu geringfügigen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der Sportanlagenlärmschutzverordnung von 50 dB (A) in dem Bereich der zukünftigen Stellplatzanlage.

Außerhalb der sonntäglichen Ruhezeiten, also von 9.00 Uhr bis 13 Uhr, sowie nach 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr ergäbe sich bei einem durchschnittlichen Spieltag (Annahme: 1 Spiel mit 300 Zuschauern, 3 Spiele mit jeweils 50 Zuschauern) keine Überschreitung des Grenzwertes.

Bei einem vollen Spielbetrieb (Annahme: 300 Zuschauer) während der sonntäglichen Ruhezeiten kommt es zu deutlichen Überschreitungen der Grenzwerte. Bei einem Spielbetrieb mit einer geringen Zuschauerzahl (Annahme: 50 Zuschauer) kommt es schon zu geringfügigen Überschreitungen im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes.

Nach Aussage des ISV ist die Einhaltung der Ruhezeiten am Sonntag der Regelfall. Da es sich bei der Sportanlage um eine Anlage handelt, die schon lange inmitten der Wohnbebauung existiert, ohne dass es zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbevölkerung kommt, ist davon auszugehen, dass hier eine Verträglichkeit der Nutzungen untereinander gegeben ist.

Bei selten eintretenden Ereignissen gelten um 10dB erhöhte Richtwerte. Insofern wäre es auch nicht problematisch wenn, einzelnen Fällen die sonntägliche Ruhezeit beeinträchtigt wird.

Schulsportanlage

Hinsichtlich der Immissionen durch die Sportanlage kann die Schulsportanlage außer Betracht bleiben, da sie einesteiils dem Schulbetrieb zuzuordnen ist und außerdem die Trainingszeiten außerhalb der Ruhezeiten liegen.

6. Flächen

Das Plangebiet umfasst folgende Flächenanteile:

	Grundnutzung	Fläche in qm	
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	3.600 qm
2.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	740 qm
3.	Öffentliche Grünfläche - Sportplatz -	ca.	260 qm
4.	Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	ca.	50 qm
	Gesamt	ca.	4.650 qm

Durch das aktuelle Baukonzept werden die Voraussetzungen für die Errichtung von etwa 8 - 10 Wohneinheiten in Form von Doppel- und Appartementshäusern geschaffen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bei Veräußerung der städtischen Fläche sind ca. 50 qm zur Sicherung der Trafo-Anlage als Versorgungseinrichtung zurückzubehalten. Weitere ca. 720 qm werden für die öffentlichen Verkehrsanlagen benötigt und sind nach entsprechender Herstellung auf Grundlage eines Erschließungsvertrages an die Stadt Itzehoe zu übergeben. Die öffentlichen Straßenbereiche werden nach Abschluss der Maßnahme entsprechend gewidmet.

Am südlichen Rand des Planungsgebietes verläuft innerhalb des Knickschutzstreifens ein Regenwasserrohr (Betonrohr) der Stadt Itzehoe. Das Rohr, sowie die dazu gehörenden Schächte müssen für Wartungsarbeiten zugänglich sein

Die Herstellung der Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes wird ebenfalls im Erschließungsvertrag geregelt und dann durch Anschluss an die bereits vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt entsprechend der Kreissatzung.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 20.09.2007 gebilligt

Itzehoe, den 11.01.2008

gez. Blaschke
Bürgermeister