

# Begründung zur Satzung der Stadt Itzehoe Bebauungsplan Nr. 148

für das Gebiet westlich Alte Landstraße, südlich Danziger Straße  
und nördlich Breslauer Straße  
(Alte Landstraße 31 bis 41)



Planausschnitt - M = 1 : 5000 im Original

**Stadt Itzehoe**  
Der Bürgermeister

---

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ergebnis der Planaufstellung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Planaufstellung</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in den Landschaftsplan</b> .....	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Verfahren und Verfahrensablauf</b> .....	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Lage des Plangebietes</b> .....	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Maßnahmen</b> .....	<b>8</b>
7.1.	Städtebauliche Zielsetzung .....	8
7.2.	Bestand in der unmittelbaren Umgebung.....	9
7.3.	Art der Nutzungen und Nutzungseinschränkungen.....	9
7.3.1.	Einwirkungen aus den Nutzungen der Umgebung.....	9
7.3.2.	Altlasten und Altstandorte.....	9
7.3.3.	Nutzungsart .....	10
7.3.4.	Immissionsschutz – Verkehrslärm.....	12
7.4.	Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.5.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	15
<b>8.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>15</b>
8.1.	Fahrverkehr .....	15
8.2.	Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze .....	15
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgungsmaßnahmen</b> .....	<b>16</b>
9.1.	Elektrische Energie.....	16
9.2.	Wasserversorgung.....	16
9.3.	Abwasserbeseitigung .....	16
9.3.1.	Schmutzwasser .....	16
9.3.2.	Niederschlagswasser .....	16
9.4.	Abfallbeseitigung und Wertstoffsammlung .....	16
9.5.	Fernmeldeeinrichtungen.....	16
9.6.	Gasversorgung .....	17
<b>10.</b>	<b>Natur und Landschaft</b> .....	<b>17</b>
10.1.	Charakterisierung des Gebietes .....	17
10.2.	Aussagen des Landschaftsplanes.....	18
10.3.	Baumschutz .....	18
10.4.	Artenschutz.....	18
10.5.	Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft .....	19
10.6.	Festsetzungen für die Belange von Natur und Landschaft .....	20
<b>11.</b>	<b>Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>20</b>
11.1.	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	20
11.2.	Kosten der Erschließung .....	20
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>21</b>
<b>13.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b> .....	<b>21</b>

## 1. Erfordernis und Ergebnis der Planaufstellung

In der Stadt Itzehoe besteht im Bereich der **westlichen Alten Landstraße** zwischen der **Danziger Straße** im Norden und **Breslauer Straße** im Süden der Bedarf nach der Schaffung eines Rahmens für eine geordnete Entwicklung des Wohnbereiches, der über die bauaufsichtlichen Genehmigungsbedingungen nach § 34 BauGB hinausgeht und den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Itzehoe entspricht.

Dem **Leerstand** von Gebäuden und die sich abzeichnenden **neuen Nachfolgenutzungen**, die dem Gebietscharakter des Wohnbereiches nicht zuträglich sind, soll entgegengewirkt werden. Weiter ist der **zunehmende Verkehr** auf der Alten Landstraße im Laufe der Zeit zu einer Belastung der Wohnfunktion geworden und als einschränkender Standortfaktor zu berücksichtigen.

Die Stadt Itzehoe ist nach dem BauGB § 1 Abs. 5 gehalten, eine **nachhaltige städtebauliche Entwicklung** zu gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung ermöglicht. Um in diesem Sinne auch in diesem wichtigen Teils des Wohnbereiches an der Alten Landstraße gesunde Wohn- und Lebensbedingungen zu gewährleisten, sind entsprechende Entwicklungsbedingungen im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten nach dem BauGB zu schaffen.

Die Stadt Itzehoe hat deshalb am 29. November 2011 beschlossen, den benannten Bereich durch den **Bebauungsplan Nr. 148** – für das Gebiet Alte Landstraße 31 bis 41 mit der Absicht zu überplanen, hier ein Wohngebiet festzusetzen, in dem die städtebaulichen Ziele umgesetzt werden können.

## 2. Rechtsgrundlagen der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des **Baugesetzbuchs** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 1509) m.W.v. 30.07.2011. Weitere Grundlagen sind die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom **23. Januar 1990** (BGBl. I S. 132) und § 92 der **Landesbauordnung** vom **22. Januar 2009** (GVObI. Schl.-H. S. 2009 Nr. 2).

### 3. Umweltverträglichkeit

Nach UVPG (Neufassung, § 3c Abs. 1 i.V.m. Anlage 1, Nr. 18.7.2) ist bei dem „Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen“ mit einer Grundfläche von **mindestens 20.000 m<sup>2</sup>** im Rahmen einer **allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls** festzustellen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt ca. **0,41 ha**, die Flächen für Bebauung und Erschließung haben daran einen Anteil von ca. **0,35 ha**. Unter Zugrundelegung einer möglichen GRZ von **0.30** im Bereich der neuen WA-Ausweisung ist von einer Grundfläche maximal **1.000 m<sup>2</sup>** auszugehen. Das Vorhaben liegt somit deutlich **unter** der Grenze der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

Eine Verpflichtung zu einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den §§ 3a – 3c UVPG **besteht** aus den genannten Gründen deshalb **nicht**.

### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in den Landschaftsplan

Die Stadt Itzehoe verfügt über einen wirksamen **Flächennutzungsplan**, der den Planungsbereich als Wohnbaufläche **W** ausweist, (siehe nachfolgende Abbildung - Planausschnitt FNP der Stadt Itzehoe 2015 – Stand Juli 2006).

Die Stadt Itzehoe verfügt über einen festgestellten **Landschaftsplan**. Die überplanten Flächen werden darin als für eine bauliche Entwicklung grundsätzlich geeignet bezeichnet. (siehe nachfolgende Abbildung - Planausschnitt Landschaftsplan der Stadt Itzehoe – Stand 1999).

Der LP wird zurzeit von der Stadt neu aufgestellt. Darin wird im aktualisierten Bestandsplan das Untersuchungsgebiet als Siedlungsbiotop mit Einzel- und Reihenhausbauung, dar. Die Straßenbaumbepflanzung wird als schützenswerte Allee charakterisiert.

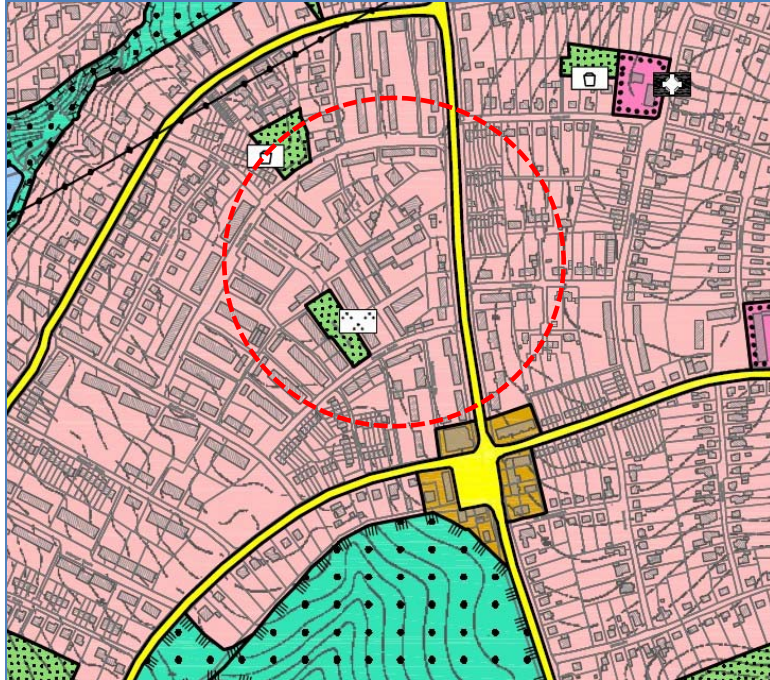


Abbildung 1 – Planausschnitt Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe (Stand Juli 2006) – ohne Maßstab



Abbildung 2 –  
Planausschnitt Landschaftsplan der Stadt Itzehoe (Stand 1999) –  
ohne Maßstab

## 5. Verfahren und Verfahrensablauf

Die Stadt Itzehoe hat zunächst geprüft, ob die Voraussetzung für die Anwendung des Aufstellungsverfahrens nach § 13 BauGB - **Vereinfachtes Verfahren** – oder nach § 13 a BauGB – **Beschleunigtes Verfahren** - vorliegen.

Der wesentliche Grund für die Anwendung beider Planungsinstrumente liegt nach dem Gesetzgeber in der **zügigen Schaffung von Baurechten** im bestehenden Siedlungsbereich zugunsten einer Aktivierung von ungenutzten innerstädtischen Flächen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach **§ 13 a** liegen vor, da

1. *„die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und*
2. *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.“*

Die Anwendung des **§ 13a** BauGB würde das Verfahren **weiter beschleunigen**, da von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann und eine Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB entbehrlich ist.

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des **beschleunigten Verfahrens** nach **§ 13 a** BauGB liegen vor, da

- *es sich um einen B-Plan zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im Innenbereich handelt,*
- *durch die Planung dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen wird,*
- *die zulässige Grundfläche i. S. § 19 (2) BauGB mit etwa 1.000 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 qm beträgt,*
- *durch die Planung keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und*
- *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000) bestehen.*



Stadt Itzehoe hat deshalb die die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB beschlossen.

Folgende **Verfahrensschritte** sind vorgesehen – siehe hierzu auch nachfolgende Tabelle:

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB wurden von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso ist eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB entbehrlich und entfällt – (siehe Punkt 3 – Umweltverträglichkeit).

Verfahrensschritt	Rechtsgrundlage	Datum
Aufstellungsbeschluss (BA)	§ 2 (1) BauGB	29. November 2011
Beschluss zur Anwendung von §13a BauGB	§ 13a (1) BauGB	29. November 2011
Entwurfsbeschluss		31. Januar 2012
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	15. Februar 2012 bis 16. März 2012
Behörden- und TöB Beteiligung	§ 4 (2) BauGB	15. Februar 2012 bis 16. März 2012
Beschluss zur Abwägung	§ 1 (7) BauGB	05. Mai 2012
Satzungsbeschluss (RV)	§ 10 (1) BauGB	05. Mai 2012
Rechtskraft	§ 10 (3) BauGB	25. Mai 2012

## 6. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Tegelhörn im Norden von Itzehoe. Es liegt westlich der Alten Landstraße, südlich der Danziger Straße und nördlich der Breslauer Straße.

Es wird begrenzt im:

- Norden durch die Flurstücke 39/49, 39/51, 39/53
- Westen durch die Flurstücke 44/15, 44/53, 44/59, 44/56
- Süden durch die Flurstücke 44/49
- Osten durch die Straßenfläche der Alten Landstraße, Flurstück 65/24.

Alle Flurstücksnummer sind aus der amtlichen Flurkarte, (angefertigt vom ÖbVI Bernd Tittel) entnommen worden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. **0,41 ha**.

## 7. Städtebauliche Maßnahmen

### 7.1. Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Itzehoe will im Planungsbereich die Möglichkeit für die Entwicklung von **gesunden Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse** schaffen.

Der schon genannte Leerstand von Gebäuden (Gaststätte<sup>1</sup>) bzw. aufgegebene Nutzungen (Tankstelle) im Plangebiet, der sich aus der strukturellen Veränderung in diesem Gebiet in den vergangenen Jahre ergeben hat, soll mit **neuen Nutzungen** überplant werden, die für das Wohngebiet insgesamt zuträglich sind und den vorhandenen Charakter unterstützen und stärken. Der **Verkehr** auf der Alten Landstraße ist zu einer Belastung geworden. Er muss im Bebauungsplan quantifiziert und die daraus folgenden **Schutzmaßnahmen** müssen qualifiziert werden.

Aus den Festsetzungen und der ergänzenden Begründung des Bebauungsplanes soll mit abschließender Sicherheit erkennbar sein, was auf dem jeweiligen Grundstück im Rahmen der Festsetzungen durchführbar - aber auch, was in der Nachbarschaft möglicherweise zu erwarten ist. Diesen Rahmen versteht die Stadt Itzehoe auch als Klärung und Investitionssicherung für die Bürger.

---

<sup>1</sup> Das Gebäude wurde in der Zwischenzeit im Januar 2012 abgebrochen



## 7.2. Bestand in der unmittelbaren Umgebung

Im Norden, Süden und Westen des Plangebietes befinden sich überwiegend **Wohnnutzungen** in traufständigen, 2-geschossigen Gebäuden mit steilen Satteldächern in Geschosswohnungsbauweise. In Teilbereichen sind die Umgebenden Außenanlagen für notwendige Stellplätze und Garagen genutzt. Die unmittelbaren Freiflächen bestehen aus Gartenanlagen und Hofflächen. Der Bereich ist durchgrünt (siehe hierzu auch Kapitel 10 – Natur und Landschaft).

Im Osten befindet sich die **Alte Landstraße**. Der Straßenraum ist mit einer Breite von ca. 23 m sehr breit und hat damit auch Platz für eine beidseitige Allee mit Birken, die von ortsbildprägender Wirkung sind. Daneben sind auf beiden Seiten der Straße breite Geh- und Radwege angelegt. Die Fahrbahn selbst hat eine Breite von ca. 6,50 m. Die Lärmimmissionen aus der Straßennutzung werden gesondert bewertet.

Im Osten der Straße befinden sich ebenfalls **Wohnnutzungen** 2-geschossige Gebäuden. Diese sind jedoch als Reihenhauszeilen senkrecht zur Straße ausgerichtet und scheinen überwiegend als Wohneigentum genutzt zu werden.

## 7.3. Art der Nutzungen und Nutzungseinschränkungen

### 7.3.1. Einwirkungen aus den Nutzungen der Umgebung

Aus den umgebenden **Nutzungen** in der Nachbarschaft ergeben sich für die geplante **Wohnnutzung** aus Sicht des **Immissionsschutzes keine Einschränkungen**. Die Festsetzung eines **allgemeinen Wohngebiets** und dem damit verbundenen **Immissionsschutz** ist eine ausreichende Vorsorge für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung sowohl von außen in das Plangebiet hinein als auch innen aus dem Plangebiet in die Umgebung hinaus.

### 7.3.2. Altlasten und Altstandorte

Wie in gewachsenen Siedlungsgebieten häufig anzutreffen, so gibt es auch im vorliegenden Plangebiet Flächen, die in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurden. Auf dem Grundstück Alte Landstraße 31 befanden sich ein Gärtnereibetrieb und auf dem Grundstück Alte Landstraße 37 eine Tankstelle. Nach heutigen Erkenntnissen ist bei derartigen Nutzungen nicht auszuschließen, dass die Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Aus diesem Grund wurde gem. Altlastenerlass Schleswig-Holstein vom 06. Dezember 2010 (Az. V 425 – 5821.12.1, IV 268 – 511.55) im Rahmen der Grundlagenermittlung zum Bebauungsplanverfahren die für den Bodenschutz zuständige Fachbehörde (Untere Wasserbehörde des Kreises Steinburg) eingeschaltet.

Für das Grundstück Alte Landstraße 31 besteht aus fachbehördlicher Einschätzung kein Altlastenverdacht. Für das Grundstück Alte Landstraße 37 hingegen bestand aufgrund des Kenntnisstandes zur potentiellen Bodenbelastung (möglicher Schadstofftransport in Boden/Grundwasser) ein Altlastenverdacht.

Auf Veranlassung des Grundstückeigentümers in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wurden im April 2012 von einem anerkannten Fachbüro Rammkernsondierungen durchgeführt und ein Bodengutachten erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen.

Aus fachbehördlicher Sicht ist damit der bisherige Altlastenverdacht für das Grundstück Alte Landstraße 37 ausgeräumt. Eine entsprechende offizielle Mitteilung der Fachbehörde liegt mit Schreiben vom 19.04.2012 der Stadt Itzehoe vor.

Vor diesem Hintergrund kann auf eine Kennzeichnung der Fläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan verzichtet werden.

### 7.3.3. Nutzungsart

Das Plangebiet besteht aus einem Baublock ohne Festsetzung von Grundstücksteilungen.

*Die Art der Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB für den genannten Baublock festgesetzt nach § 4 BauNVO als*

#### **„Allgemeine Wohngebiete“ - WA**

*Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1. bis 4. genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe) ausnahmsweise zulässig. Die § 4 Abs. 3 Nr. 5 genannten Nutzungen (Tankstellen) sind unzulässig.*

*Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, sofern*

- *es sich um Betriebe des **Dienstleistungsgewerbes** (z.B. Bankfilialen) handelt und*
- *die Bruttogeschosfläche (**BGF**) des Dienstleistungsbetriebes unter **700 m<sup>2</sup>** liegt.*

Die textliche Festsetzung zur Art der Nutzung stellt eine Gliederung des Baugebiets nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO dar. Aus dem Katalog der im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) werden **Tankstellen** als eine bestimmte Nutzung herausgenommen und damit unzulässig. Zum Schutz der vorhandenen und künftig möglichen Wohnnutzungen sollen hierdurch die üblicherweise mit Tankstellen einhergehenden störenden Wirkungen (Gerüche, Geräusche, spezielle Gebäudestruktur) vermieden werden. Alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nach Ziffer 1 bis 4 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe) sind weiterhin als Ausnahme zulässig.

Die zweite textliche Festsetzung stellt keine Gliederung des Baugebiets dar, sondern ergänzt die Festsetzung zur zulässigen Art der Nutzung um eine spezifizierende Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB. Von diesem Steuerungsinstrument wird aus folgenden Gründen Gebrauch gemacht:

Gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in einem WA-Gebiet „*sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe*“ ausnahmsweise zulässig. In der konkreten Beurteilung zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die unter diese Kategorie fallen könnten, treten - nach den Ausführungen in einschlägigen Kommentierungen - allerdings häufig Auslegungsfragen und unterschiedliche Begriffsbeurteilungen auf, was zu Schwierigkeiten in der städtebaulichen Einordnung und damit zu Problemen im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren führt.

Um dies zu vermeiden und gleichzeitig einen klaren, verträglichen Rahmen zur Zulässigkeit von bestimmten nicht-störenden Gewerbebetrieben zu setzen, wird über das Instrument der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB eine spezifizierende Regelung ergänzt.

Die Ansiedlung von bestimmten nicht-störenden Gewerbebetrieben, nämlich Betrieben des Dienstleistungsgewerbes, die eine bestimmte Größenordnung (hier max. 700 qm BGF) nicht überschreiten, wird mit folgender Begründung ermöglicht:

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe und Zuordnung zum Ostlandplatz, welcher sich als bedeutsames stadtteilbezogenes Nahversorgungszentrum darstellt. Dieses Nahversorgungszentrum ist allerdings auf Grund der vorhandenen Baustruktur räumlich begrenzt, so dass ggf. ergänzende Dienstleistungsfunktionen (stadtteilbezogene Bankfilialen, Beratungsunternehmen usw.) auch an anderer, nahe gelegener und geeigneter Stelle unterzubringen sind. Im Plangebiet ist dies - in beschränktem Umfang - städtebaulich vertretbar.

Zudem liegt das Plangebiet an einer stark befahrenen innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, die sowohl eine gute Erreichbarkeit und als auch ein unproblematisches An- und Abfahren der zu erwartenden Kundenverkehre ermöglicht.

Des Weiteren kann durch die Ausnahmeregelung neben den allgemein zulässigen Wohngebietsnutzungen auch die gewisse (nicht-störende) gewerbliche Vorprägung auf den betroffenen Grundstücken aufgegriffen und zukunftsorientiert fortgeführt werden.

Auf eine Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO, womit die „sonstigen nicht-störende Gewerbebetriebe“ nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt werden könnten, wird hingegen verzichtet, da dies zu einer uneingeschränkten Zulässigkeit von den nicht näher beschriebenen (nicht-störenden) Gewerbebetrieben im allgemeinen Wohngebiet führen würde. Dies wiederum würde die Gebietstypik eines allgemeinen Wohngebiets in Frage stellen und eine Entwicklung zum Mischgebiet begünstigen. Beides entspräche nicht dem angestrebten städtebaulichen Leitbild für den betroffenen Planbereich und ist somit zu vermeiden.

#### **7.3.4. Immissionsschutz – Verkehrslärm**

Zu den im Plangebiet auftretenden Verkehrslärmimmissionen wurde ein **Sachverständigengutachten** vom Büro **M+O Immissionsschutz aus Hamburg** (Stand 14. November 2011) eingeholt. Das Gutachten ist der Begründung in der Anlage beigelegt.

Das Gutachten führte seine Untersuchung anhand der von der Stadt Itzehoe zur Verfügung gestellten Verkehrsdaten durch. Danach ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen in der Alten Landstraße im Jahr 2025 auf 11.000 KFZ/24h ansteigen wird.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei den Orientierungswerte [ ] nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 sowohl tags [ $< 55$  dB(A)] als auch nachts [ $< 45$  bzw.  $< 40$  dB(A)] eine Überschreitung zu erwarten ist. Am Tage und in der Nacht werden nach dem Rechenmodell praktisch im gesamten Plangebiet die Werte überschritten. Besonders stark ist der unmittelbare Randbereich an der Straße in einer Breite von ca. 10 m betroffen mit Pegelwerten  $L_{rT}$  zwischen 65 und 70 dB(A). Ab 70 dB(A) sind die Schallwerte gesundheitsschädlich.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist deshalb nur dann vertretbar, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB durch geeignete Festsetzungen zum Schutz der künftigen Bewohner vor Verkehrslärm einzuhalten sind.

**Aktive** Lärmschutzmaßnahmen unmittelbar an den Verkehrsflächen durch entsprechende massive Wände oder Wälle **scheiden aus**, da dieses den städtebaulichen und gestalterischen Entwicklungszielen der Stadt nicht entspricht und der Raum für solche Maßnahmen nicht vorhanden ist.

Aus diesem Grund werden **passive** Lärmschutzmaßnahmen durch **Lärmpegelbereiche** festgesetzt, die nicht überschritten werden sollen. Die aufgrund der im Bauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R' w.res) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume gemeinsam betragen nach DIN 4109 (Ausgabe 11/89):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel / dB(A)
<b>II</b>	<b>56 bis 60</b>
<b>III</b>	<b>61 bis 64</b>
<b>IV</b>	<b>&lt; 65</b>

Nachweise zur Schalldämmung sind gemäß § 70 Abs. 1 LBO (bautechnische Nachweise) im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Baufreistellungsverfahren zu führen.

Es wird im Textteil festgesetzt:

1. Baulicher Schallschutz nach DIN 4109, Ausgabe November 1989.

*„Es muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die Lärmpegelbereiche sind dem Planteil A zu entnehmen. Der Nachweis ist nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 durchzuführen.“*

2. Lärmschutz für Außenwohnbereiche

*„Für einen Außenbereich (z.B. Balkone, Terrassen, Loggien und Dachterrassen), der im **Lärmpegelbereich IV** gemäß Planteil A errichtet werden soll, ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (Loggien, Wintergärten) sicher zu stellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass im Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“*

3. Öffnungsklausel

*„Von vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.“*

#### 7.4. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sollen die Festsetzungen zum **Maß der Nutzung** möglichst in einem geringen Umfang festgesetzt werden, um Spielräume für die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu erhalten. Die Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplanes richtet sich somit nach § 30 Abs. 3 BauGB als „**einfacher Bebauungsplan**“ über die Anwendung von **§ 34 BauGB**<sup>2</sup>. Die Dichte der baulichen Umgebung geben ausreichende Maßstäbe für die rechtssichere Beurteilung in bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren möglicher Vorhaben nach § 34 BauGB.

Es wird deshalb auf die möglichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO **verzichtet** auf:

- **Satz 1** - die Grundflächenzahl (**GRZ**) oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen
- **Satz 2** - die Geschossflächenzahl (**GFZ**) oder die Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
- **Satz 4** - die **Höhe** der baulichen Anlagen.

Als Maß der Nutzung wird lediglich die Anzahl der **Vollgeschosse II**

festgesetzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 **Satz 3** und § 20 Abs. 1 BauNVO.<sup>3</sup>

Die Festsetzung der Höchstzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Gebäudestruktur in der Nachbarschaft und den traditionellen Bauformen in Stadtteil Tegelhörn. Hierdurch soll eine Kontinuität des Ortsbildes in seinen Hauptmerkmalen erreicht werden. Weiter soll innerhalb des Plangebietes die Sicherheit für die Grundstückseigentümer geschaffen werden, dass alle Gebäude sich in die Baukörperausbildung einfügen, die sich aus der Nachbarschaft ableiten.

---

<sup>2</sup> § 34 - „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“

<sup>3</sup> Mit der alleinigen Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ohne die Festsetzung der GRZ oder der Größe der Grundfläche ist die Mindestvoraussetzung für einen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht gegeben (*Art und Maß der Nutzung*) und es bleibt ein „einfacher“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, deren Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

## 7.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird im Bebauungsplan als

### **Offene Bauweise o**

festgesetzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs.2 BauNVO.

Auch diese Festsetzung orientiert sich an der Gebäudestruktur in der Nachbarschaft als Einzelhausbebauung von begrenzter Länge. Damit soll die Länge der Einzelgebäude auf maximal 50 m beschränkt werden und ein Abstand zur Grenze des Nachbargrundstückes nach § 6 LBO sichergestellt werden.

Zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird auf eine Festsetzung von **Baugrenzen** verzichtet, da sich diese aus der vorhandenen baulichen Struktur der näheren Umgebung bereits ergibt.

Eine Bauflucht im Sinne einer **Baulinie** wäre eine städtebaulich nicht zu rechtfertigende, übermäßige Festlegung für künftige Bauvorhaben. Zudem soll ein Zurückbleiben von Gebäuden hinter der o. g. fiktiven Baugrenze auch künftig möglich sein.

## 8. Erschließung

### 8.1. Fahrverkehr

Das Plangebiet wird über die Alte Landstraße direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz der Stadt Itzehoe angebunden. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine höheren Verkehrsaufkommen zu erwarten, die auf das Verkehrsnetz insgesamt einen Einfluss haben könnten.

### 8.2. Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze

Die **Stellplätze** sind auf den Grundstücken an geeigneter Stelle unterzubringen. Auf eine Spezifizierung der Standorte wird verzichtet, da dieses von der individuellen Grundstücksnutzung abhängt und im Rahmen der Baugenehmigung nach § 62 und 69 LBO bzw. nach § 68 LBO im Baufreistellungsverfahren bei Wohngebäuden und Nebenanlagen durch die Nutzer nachzuweisen ist.

Nach dem Stellplatzerlass – StErl. vom 4. September 1995 werden **keine** gesonderten Hinweise für die Ermittlung von **öffentlichen Parkplätzen** mehr ausgeführt. Auf eine Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen wird verzichtet. Im Bereich der Alten Landstraße befinden sich auf der Ostseite eine Zahl von ausgebauten öffentlichen Parkplätzen, die den aktuellen Bedarf abdecken.



## **9. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

### **9.1. Elektrische Energie**

Das Plangebiet ist durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Itzehoe versorgt.

### **9.2. Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist durch Anschluss an das Netz Stadtwerke Itzehoe versorgt. In diesem Zusammenhang wird die Löschwasserversorgung durch Hydranten in der Alten Landstraße sichergestellt.

### **9.3. Abwasserbeseitigung**

#### **9.3.1. Schmutzwasser**

Das Plangebiet wird durch Anschluss an die öffentliche Einrichtung Schmutzwasserbeseitigung der Stadt Itzehoe entsorgt. Das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal im Straßenraum der Alten Landstraße geleitet. Die Behandlung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Gasstraße.

#### **9.3.2. Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen des Plangebietes wird durch Anschluss an die öffentliche Einrichtung Niederschlagswasserbeseitigung der Stadt Itzehoe entsorgt. Das Niederschlagswasser wird über den öffentlichen Regenwasserkanal im Straßenraum der Alten Landstraße abgeleitet.

### **9.4. Abfallbeseitigung und Wertstoffsammlung**

Die Abfallbeseitigung und die Wertstoffsammlung erfolgt über die zentrale Abfuhr, die gemäß einer entsprechenden Satzung im Kreis Steinburg geregelt ist.

### **9.5. Fernmeldeeinrichtungen**

Das Plangebiet ist durch Anschluss an das Netz der Deutschen TELEKOM versorgt.

## 9.6. Gasversorgung

Das Plangebiet wird mit Erdgas durch die Stadtwerke Itzehoe versorgt.

## 10. Natur und Landschaft

Die nachfolgenden Ausführungen zum Kapitel 10. Natur und Landschaft mit allen Unterpunkten wurden durch die Stadtplanungsabteilung der Stadt Itzehoe verfasst.

### 10.1. Charakterisierung des Gebietes

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Stadtteil Tegelhorn von Itzehoe westlich der Alten Landstraße. Das Gelände befindet sich im Bereich der Altmoräne und fällt von Norden nach Süden sowie von Osten nach Westen relativ stark ab. Die bestehende Wohnbebauung in diesem Bereich besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie aus Zeilenbauten und ist durch eine großzügige Durchgrünung charakterisiert. Das Baugebiet selbst unterscheidet sich von diesem Umfeld. Es wird zurzeit überwiegend gewerblich genutzt und schirmt die dahinter liegende Wohnbebauung von der relativ stark befahrenen Alten Landstraße ab.

Die Freiraumstruktur der drei betroffenen Grundstücke ist unterschiedlich. In dem nördlichsten Grundstück (ehemals Costa Smeralda) gibt es neben der versiegelten Auffahrt Freiflächen mit Rasen und Ziersträucher von einem geringen ökologischen Wert.

An der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich drei erhaltenswerte Bäume (zwei Eichen, ein Ahorn) sowie Strauchpflanzungen (Hasel, Eberesche) Ein weiterer Baum (Birke) befindet sich im Bereich der Rasenfläche. Im hinteren Bereich befindet sich eine Buchenhecke, die Funktionen als Nistplatz für Vögel hat. Begrenzt wird das Grundstück durch niedrige Hecken aus Kirschlorbeer und Ziersträuchern.

Insgesamt ist der Bereich, abgesehen von den Großbäumen von einem geringen ökologischen Wert.

Das mittlere Grundstück einer ehemaligen Tankstelle ist fast vollständig versiegelt und nur sehr geringe Lebensraumqualitäten für Tiere und Pflanzen.

Das südlichste Grundstück wird durch einen Gartenbaubetrieb genutzt. Zur Straße hin ist das Grundstück bis auf eine kleine Rasenfläche mit einigen Ziergehölzen vollständig versiegelt. Im hinteren Bereich befindet sich eine intensiv genutzte Gartenfläche. Hier gibt es neben Rasen auch mehrere Fichten, Kiefer, Obstgehölze und Ei-

ben. Die Grundstücksfläche ist durch Rasen und Ziergehölze geprägt und weist ebenfalls nur eine geringe ökologische Wertigkeit auf.

Die Alte Landstraße wird von einer erhaltenswerten Birkenallee gesäumt.

## **10.2. Aussagen des Landschaftsplanes**

Der in Neuaufstellung befindliche Landschaftsplan (LP) der Stadt Itzehoe, stellt in dem aktualisierten Bestandsplan das Untersuchungsgebiet als Siedlungsbiotop mit Einzel- und Reihenhausbebauung, dar. Die Straßenbaumbepflanzung wird als schützenswerte Allee charakterisiert.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Bereich der Zone III des Wasserschutzgebietes Itzehoe (Wasserschutzgebietsverordnung der Wassergewinnungsanlage Twietberge vom 23.11.1988). Im bestehenden LP von 1998 werden für das Gebiet keine Entwicklungsaussagen formuliert, der in Neuaufstellung befindliche LP ist noch nicht abgestimmt.

## **10.3. Baumschutz**

In dem Untersuchungsgebiet befinden sich neben der oben beschriebenen erhaltenswerten Birkenallee eine Reihe schützenswerter Großbäume, die nach Möglichkeit zum Erhalt festgesetzt werden sollen.

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die oben beschriebene erhaltenswerte und gesetzlich geschützte Birkenallee. Auf den Privatgrundstücken im Geltungsbereich befinden sich schützenswerte Großbäume, die nach Möglichkeit zum Erhalt festgesetzt werden.

## **10.4. Artenschutz**

Die Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der relevanten europäischen Richtlinien (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-RL und Vogelschutzrichtlinie, VSchRL) sind im Rahmen der vorliegenden Planungen nach der aktuellen Rechtslage zu berücksichtigen. Es ist zu klären, inwieweit das Vorhaben zu Beeinträchtigungen relevanter Arten (-gruppen) und damit zu Verbotstatbeständen nach §19 bzw. nach § 44 BNatSchG führen kann. Der Prüfraum umfasst im Sinne des § 44 (5) BNatSchG derzeit nur die europäisch streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-RL sowie alle europäischen Vogelarten.

Aufgrund der Lage inmitten relativ gut durchgrünter Wohnbereiche und der vorhandenen Gehölzbestände ist in dem Gebiet mit dem Vorkommen europäischer Vogelarten zu rechnen. Über das Vorkommen streng geschützter Vogelarten und von Arten nach dem Anhang IV der FFH-Richtlinie liegen keine Erkenntnisse vor. Mit störepfindlichen und lärmempfindlichen Tierarten ist inmitten eines Wohngebiets und an der stark befahrenen Alten Landstraße nicht zu rechnen.

Wenn im Zusammenhang mit Bau- oder Abrissarbeiten Gehölze gefällt werden müssen besteht das Risiko der Tötung von Vögeln. Dieses Risiko kann vermieden werden, wenn die Baumfällungen oder Rodungen außerhalb der Brutzeiten von Anfang März bis Ende August erfolgen.

Durch die Gehölzrodungen entfallen potenzielle Habitate. Es handelt sich vor allem um eine Birke und um eine 15 m lange und ca. 1,8 m hohe Buchenhecke. Hinzu kommen mehrere Ziersträucher.

Die betroffenen Vogelarten können voraussichtlich in die gut durchgrünten umliegenden Wohnstandorte ausweichen. Wegfallende Einzelbäume sollten durch Nachpflanzungen ersetzt werden. Über das Vorhandensein von Fledermäusen in dem Gebiet ist nichts bekannt. Nach Augenschein gibt es bei den betroffenen Gehölzbeständen keine als Wochenstuben geeigneten Höhlenbäume. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sollten Abbrucharbeiten in den Wintermonaten von November bis Februar durchgeführt werden. Bei späterem Abbruchtermin ist der Abbruch nur zulässig, wenn mit einem qualifizierten Artenschutzfachbeitrag der Nachweis erbracht wurde, dass keine artenschutzfachlich relevanten Arten durch die Maßnahme betroffen sind.

### **10.5. Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft**

Das Bauleitplanverfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung sowie von der Abfassung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung zu beachten.

Bei der vorliegenden Planung wird eine abgängige Immobilie abgerissen. Das Grundstück wird neu bebaut und einer geänderten Nutzung zugeführt. Der Versiegelungsgrad wird sich durch diese Maßnahme voraussichtlich erhöhen, was eine Beeinträchtigung des Schutzguts Boden bewirkt. Da es sich jedoch bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, trägt sie zu einer sparsamen Nutzung des Bodens ist im Sinne des § 1a (2) BauGB bei.

Bei der vorliegenden Planung werden die wertvollen Gehölze am nördlichen Rand des Gebietes, die auch eine wirksame optische Abgrenzung zu der benachbarten Wohnbebauung bilden, nicht beeinträchtigt. Diese Gehölze müssen während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 und RAS LP 4 geschützt werden. Um den Bestand dauerhaft zu sichern, sollten sie zum Erhalt festgesetzt werden.

Parallel zu der Grundstücksgrenze ist im Bereich der bestehenden Gehölzpflanzung ein 3m breiter unbefestigter Pflanzstreifen zu erhalten.

Das gleiche gilt für Straßenbäume, die im Bereich der Baumaßnahmen stehen. Sofern Straßenbäume infolge der Baumaßnahme gefällt werden müssen, sind diese durch gleichwertige Laubbäume MStU in 1 m Höhe 18/20 in Absprache mit der Umweltabteilung der Stadt Itzehoe zu ersetzen. Die unter Naturschutzbehörde ist einzuschalten

#### **10.6. Festsetzungen für die Belange von Natur und Landschaft**

Bei Verlust der zum Erhalt festgesetzten Bäume ist ein gleichwertiger Laubbaum MSTU 18/20 nachzupflanzen. Während der Bauarbeiten sind Vorkehrungen gemäß DIN 18920 und RAS LP 4 zu treffen. Im Bereich der Gehölze ist parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze ein ca. 2 bis 3 m breiter Streifen von der Bebauung frei zu halten und gärtnerisch anzulegen.

### **11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

#### **11.1. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum verschiedener privater Grundstückseigentümer. Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB (Umlegungsverfahren), Grenzregelungen nach § 80 BauGB sowie die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke nach § 85 BauGB (Enteignung) kommen nicht zur Anwendung.

#### **11.2. Kosten der Erschließung**

Kosten für die Erschließung entstehen der Stadt Itzehoe nicht. Das Plangebiet ist bereits in allen Teilen erschlossen.

## 11.2. Kosten der Erschließung

Kosten für die Erschließung entstehen der Stadt Itzehoe nicht. Das Plangebiet ist bereits in allen Teilen erschlossen.

## 12. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von **4.100 m<sup>2</sup>**, die als allgemeines Wohngebiet – **WA** – ohne weitere Differenzierung festgesetzt ist.

## 13. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird in Kooperation mit der Sparkasse Westholstein aufgestellt und die anfallenden Planungskosten werden anteilig getragen. Der Stadt Itzehoe entstehen Aufwendungen für die Fachbeiträge sowie die mit jeder Bebauungsplan-aufstellung verbundenen Verwaltungskosten.

Aufwendungen für die privaten Erschließungsmaßnahmen, alle baulichen Maßnahmen sowie etwaige Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft werden von den jeweiligen privaten Vorhabenträgern übernommen.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, den 25. MAI 2012

  
Dr. Andreas Koeppen  
Bürgermeister

