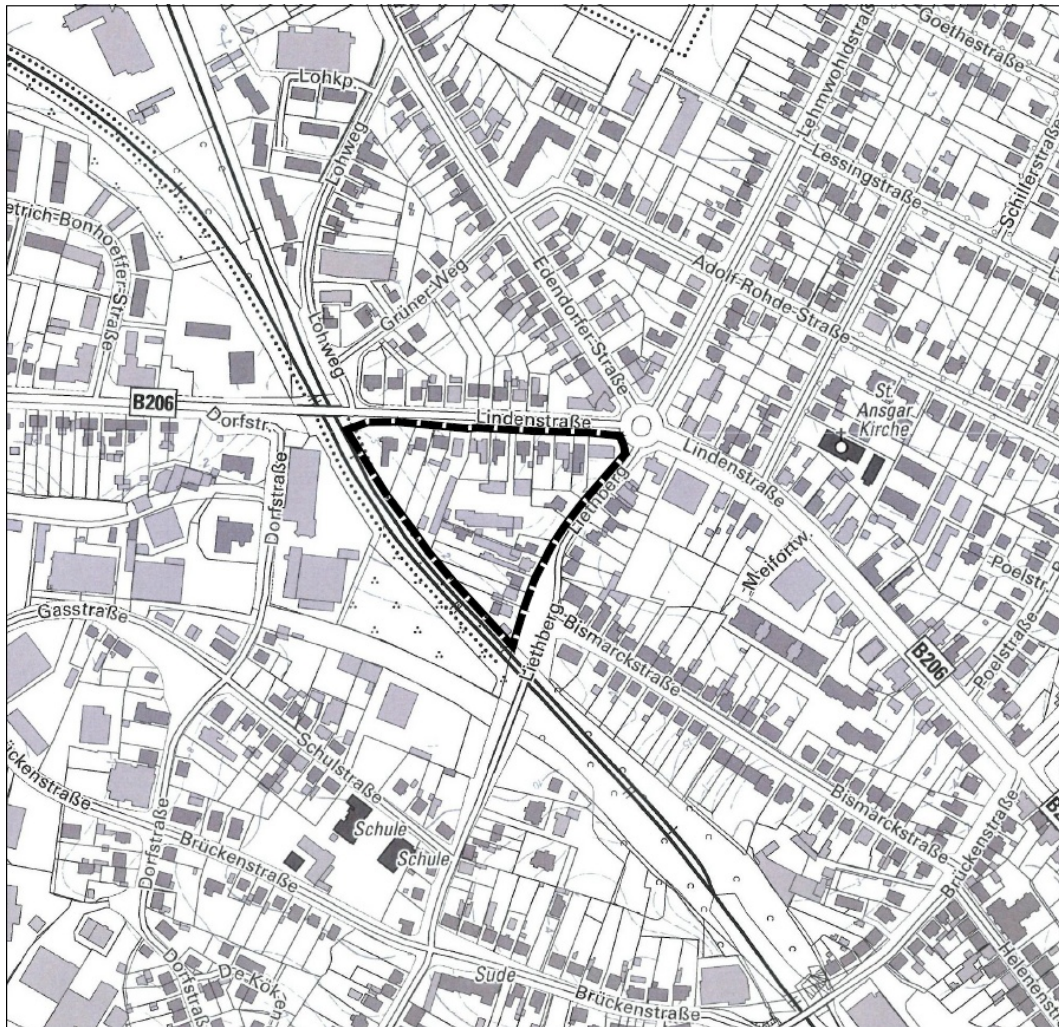


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 153 „Suder Mühle“

Für das Gebiet südlich der Lindenstraße, westlich der Straße Liethberg
und nordöstlich der Bahnlinie Hamburg - Westerland in Itzehoe



Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	3
1.1	Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2	Verfahrensablauf.....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4	Bestand und Umgebung.....	4
1.5	Übergeordnete Planungen	5
2	Anlass und Ziele der Planung.....	6
2.1	Anlass der Planung.....	6
2.2	Ziele der Planung	6
3	Planinhalte	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	7
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise	7
3.4	Künftig wegfallende Gebäude	8
3.5	Erschließung und Verkehr.....	8
3.6	Ver- und Entsorgung	9
3.7	Brandschutz und Löschwasserversorgung	9
3.8	Kampfmittelräumung	9
4	Natur, Landschaft und Umweltbelange.....	9
4.1	Aussagen des Landschaftsplans.....	9
4.2	Charakterisierung des Gebietes	10
4.3	Natur und Landschaft, Bestand und Bewertung.....	10
4.3.1	Biotopstruktur.....	10
4.3.2	Artenschutz.....	10
4.3.3	Vögel.....	11
4.3.4	Fledermäuse	11
4.3.5	Gehölzschutz	11
4.3.6	Boden	11
4.3.7	Wasser.....	12
4.3.8	Klima und Luft	12
4.3.9	Landschaftsbild	12
4.3.10	Erholungs-, Spiel- und Grünflächenversorgung.....	12
4.4	Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft	12
5	Schallschutz.....	13
6	Flächen.....	16
7	Maßnahmen zur Verwirklichung	16
8	Finanzielle Auswirkungen.....	16

1 Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Folgende Gesetze bilden die Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens, jeweils in der derzeit geltenden Fassung:

Rechtsnorm	Abkürzung	Fassung
Baugesetzbuch	BauGB	23.09.2004
Baunutzungsverordnung	BauNVO	23.01.1990
Planzeichenverordnung	PlanzV	18.12.1990
Landesbauordnung Schleswig Holstein	LBO	22.01.2009

Tabelle: Rechtsgrundlagen

1.2 Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf zum Bebauungsplan Nr. 153 gestaltete sich wie folgt:

Verfahrensschritt	Grundlage	Datum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs.1 BauGB	01.10.2013
Beschluss Anwendung § 13 a BauGB	§ 13 a Abs.1 BauGB	01.10.2013
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		24.05.2016
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 BauGB	03.06. – 04.07.2016
Behörden- und TöB-Beteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB	03.06. – 04.07.2016
Beschluss zur Abwägung	§ 1 Abs. 7 BauGB	22.09.2016
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	22.09.2016
Rechtskraft	§ 10 Abs. 3 BauGB	06.10.2016

Tabelle: Verfahrensablauf

Als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso ist eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB entbehrlich.

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens 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. d. § 19 Abs. 2 BauGB mit etwa 5.000 qm 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.

Wesentlicher Grund für die Anwendung dieses Planungsinstruments liegt in der zügigen Schaffung von Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich zugunsten einer Aktivierung ungenutzten oder suboptimal genutzten innerstädtischen Flächen für die Wohnnutzung.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Südlich der Lindenstraße, westlich der Straße Liethberg und nordöstlich der Bahnlinie Hamburg - Westerland (Flur 6, Gemarkung Sude). Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,9 ha.

1.4 Bestand und Umgebung

Das zwischen dem Kreisverkehr Adler, den Straßen Liethberg und Lindenstraße sowie der Eisenbahnverbindung Hamburg-Westerland gelegene Gebiet kann als gemischtes Wohnquartier mit verschiedenartiger Bebauungsstruktur charakterisiert werden. Neben Wohnungen befinden sich auch kleine Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen (Apotheke u. ä.) im Gebiet.

Das Gelände der Suder Mühle liegt mittig im Gebiet und bildet das zentrale Kernstück des Quartiers. Die Mühle besteht in seiner heutigen Form schon seit 1870, als es auf Genehmigung des Klosters der Stadt Itzehoe erbaut wurde. Derzeit befinden sich verschiedene Gebäude auf dem Gelände, u.a. für den Mühlenbetrieb, aber auch zur Wohnnutzung. Zum Teil sind einige Gebäude in einem baulich schlechten Zustand. Der Abriss eines Lagerspeichers wurde bereits beantragt und genehmigt. Für einige Gebäude der Mühle liegen bei der Bauaufsichtsbehörde keine Genehmigungen vor.

Der Betrieb der Mühle läuft derzeit noch im geringen Umfang. Der Eigentümer betreibt dort es einen Kleinhandel mit Mühlenprodukten wie Mehl, Dünger oder Viehfutter. Die Mühle ist als gewerblicher Betrieb angemeldet und genießt Bestandschutz. Eine Wiederauslastung des Betriebs in vollem Umfang ist möglich, da jedoch der Abriss des Lagerspeichers beantragt wurde, ist davon auszugehen, dass die gewerbliche Nutzung der Mühle in absehbarer Zeit aufgegeben wird.

Das Quartier ist über die Lindenstraße und die Straße Liethberg verkehrlich angebunden. Das Mühlengelände selbst ist durch einen Privatweg erschlossen. Durch die Straßen und Eisenbahntrasse handelt es sich um ein lärmvorbelastetes Gebiet. Größere Grünflächen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe.

1.5 Übergeordnete Planungen

Der rechtsgültige **Flächennutzungsplan 2015** (FNP) der Stadt Itzehoe stellt den Planbereich des B-Planes Nr. 153 als gemischte Baufläche (M) dar. Da im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 153 als Grundnutzung ein Mischgebiet (MI) vorgesehen ist, wird dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

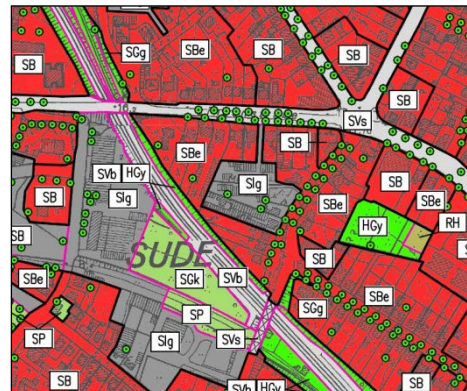
Außerhalb des Plangebietes, auf der ehemaligen Bahntrasse von Itzehoe nach Wirst richtet die Stadt gemäß dem **Masterplan Radverkehr der Stadt Itzehoe** eine Grünverbindung für Radfahrer und Fußgänger (Rad-Wanderweg) ein. Diese Wegeverbindung soll begleitend zur aktiven Eisenbahntrasse Hamburg-Westerland entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze weiter in Richtung Bahnhof geführt werden. Im FNP ist die Fläche als überörtliche Wegeverbindung dargestellt.

Detailplanungen für die Grünverbindung liegen für den Bereich der aktiven Eisenbahnverbindung mit Stand der Planaufstellung noch nicht vor, allerdings ist laut Masterplan Radverkehr mit einem Ausbau eines 3 Meter breiten beleuchteten Weges zu rechnen. Um späteren Planungen noch genügend Spielraum zu überlassen, werden die Flächen der überörtlichen Grünwegeverbindungen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen. Die Grünverbindung wird auf dem Grundstück der Deutschen Bahn AG errichtet werden. Eine Wegeverbindung vom Quartier der Suder Mühle zum Rad-Wanderweg ist nach verkehrsplanerischen Überlegungen vorteilhaft und sollte bei Neuplanungen in dem Gebiet berücksichtigt werden.

Der festgestellte **Landschaftsplan** der Stadt Itzehoe stellt das Plangebiet als bebaute Fläche der Siedlungsbereiche dar, wobei das Gelände der Suder Mühle als Gewerbegebiet und der umliegende Bereich als gemischte Baufläche / Stadtgebiet bzw. als Gebiet mit Einzel- und Reihenhausbebauung (ohne Parkvillen) gekennzeichnet ist. Pflege- bzw. Entwicklungskonzepte, Rekultivierungsmaßnahmen, Grünordnungs- oder Objektplanungen werden für das Gebiet nicht vorgeschlagen. Im Übrigen wird auf Kapitel 4 verwiesen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2015 aus 2006



Ausschnitt Landschaftsplan aus 2012

Laut **Landesentwicklungsplan** (LEP) Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2010 trägt die Stadt Itzehoe die Funktion eines Mittelzentrums, welches mit seinem dazugehörigen Stadt - Umlandbereich im ländlichen Raum liegt. Zudem bildet Itzehoe einen Teil der Landesentwicklungsachse Hamburg - Husum. In dieser Funktion soll Itzehoe als Siedlungsschwerpunkt gestärkt werden.

Hinsichtlich der Wohnbauentwicklung hat nach den Zielen der Landesplanung (siehe 2.5.2 6Z LEP 2010) die so genannte Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor der Außenentwicklung. Demnach sind neue Wohnungen vorrangig auf bereits

erschlossenen Flächen zu bauen. Zudem sollen die Möglichkeiten für eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung bestehender Bauflächen ausgeschöpft und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen realisiert werden.

Der **Regionalplan IV** aus dem Jahr 2005, in dessen Planungsraum die Stadt Itzehoe fällt, enthält über die oben genannten, weitaus aktuelleren Aussagen des Landesentwicklungsplanes 2010 hinaus keine weiteren Rahmenvorgaben, die für die vorliegende Planung von Belang sind.

2 Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Anlass zur Aufstellung war ein Bauersuchen des Eigentümers des flächenmäßig größten Grundstücks im Plangebiet, den Flächen der Suder Mühle. Der Eigentümer beabsichtigt den Rückbau eines Mühlenspeichergebäudes und die Errichtung eines viergeschossigen Apartmenthauses an gleicher Stelle. Dabei sollte ein Wohngebäude mit jeweils 12 Wohnungen in Kombination mit einem Wohnheim mit 24 Wohneinheiten entstehen. Da der Abriss des Lagerspeichers beantragt und genehmigt wurde, ist davon auszugehen, dass die betriebliche Nutzung Suder Mühle in absehbarer Zeit aufgegeben werden soll. Das Grundstück ist dann einer geeigneten Nachnutzung zuzuführen. Die umfassenden Planungen des Eigentümers würden zu einer neuen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in dem betreffenden Gebiet führen, so dass die Aufstellung eines Bauleitplans nach § 1 Abs. 3 BauGB (Aufstellungserfordernis) erforderlich ist. In diesem Zuge soll nun der gesamte Baublock in Form eines Angebotsplanes städtebaulich neu geordnet werden.

2.2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt das Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und die vorhandenen Flächenpotenziale auszuschöpfen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Das Gelände wird städtebaulich neu geordnet, um die Flächen nach Aufgabe des Mühlenbetriebes für eine Nachnutzung als Mischgebiet herzurichten. Der Bebauungsbestand an der Lindenstraße und der Straße Liethberg wird planungsrechtlich gesichert. Zudem wird mit der städtebaulichen Neuordnung den Anforderungen an den Immissionsschutz entsprochen (Schutz vor Verkehrslärm und Umgang mit bestehendem Gewerbelärm).

3 Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Bestand, der Umgebung und dem Planungsziel entsprechend werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als Mischgebiet erlaubt die Ansiedlung von Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden für

den gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Die Nutzungen können zum einen nicht städtebaulich integriert in den bebauten Stadtbereich untergebracht werden (zum Teil hoher Flächenbedarf), zum anderen gehen von ihnen Beeinträchtigungen für die Entwicklung des Quartiers aus (z.B. Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen, bei Vergnügungsstätten zusätzlich Veränderung der Sozialstruktur, Konzentration von Kriminalität etc.).

Des Weiteren ist die Errichtung von Bordellen und bordellartigen Betrieben im gesamten Geltungsbereich unzulässig, da sie insbesondere das Wohnen im Mischgebiet wesentlich stören.

3.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In den straßenseitigen Vorzonen der Lindenstraße ist die Errichtung von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden ausgeschlossen. Durch das Freihalten des Bereichs von Hochbauten wie Garagen und Carports oder Schuppen, Gerätehäusern, Unterständen u. Ä. wird die vorhandene Bauflucht der Hauptgebäude erhalten. Ein einheitliches Siedlungsbild bleibt so gewahrt. Nebenanlagen nicht in Gebäudeform wie Stellplätze sind von dem Ausschluss ausgenommen. Müllsammelplätze sind einzugrünen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** definiert, wobei hier ein größeres Baufenster festgesetzt wird. Dies ermöglicht einen ausreichend großen baulichen Entwicklungsspielraum für die vom Geltungsbereich umfassten Baugrundstücke. An der Lindenstraße soll durch größeres Absetzens der Baugrenzen von der Grundstücksgrenze die Baufluchtlinie aufrechterhalten und den Anforderungen an den Lärmschutz entsprochen werden (siehe Kap. 5 Lärmschutz). An der südwestlichen Seite ist die Baugrenze teilweise auf 10 Metern eingerückt. Aus städtebaulicher Sicht ist ein Abrücken der Baugrenze in diesem Bereich folgerichtig, um genügend Abstand zur störenden Wirkung der Eisenbahntrasse zu haben. Somit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden.

In den Mischgebieten wird die **Grundflächenzahl** mit 0,4 festgesetzt. Somit ist es möglich, die vorhandenen überbauten Flächen der Hauptnutzungen bei Abgang wieder zu überbauen, Erweiterungen in einer für die Nachbarschaft verträglichen Weise vorzunehmen sowie das Planungsziel der Nachverdichtung zu erreichen. Ausreichend überbaubare Flächen für die Erweiterung von Hauptnutzungen (z.B. Terrassen, Überdachungen oder Anbauten) sind auf den Grundstücken gegeben.

Um den Ansatz einer verdichteten Stadtentwicklung Rechnung zu tragen und gleichzeitig die Inanspruchnahme neuer Flächen zu reduzieren, wird für die Mischgebiete die Anzahl der **maximal zulässigen Geschosse** auf II festgesetzt. Die Geschossigkeiten der Umgebung werden damit aufgegriffen und ein harmonisches Einfügen der Gebäude in den umschließenden Bebauungsbestand ermöglicht. Auf dem Mühlengelände und den hinteren Bereichen um die Mühle ist somit eine Möglichkeit zur baulichen Verdichtung über die Anzahl der nutzbaren Geschossflächen in den Gebäuden geschaffen.

Die städtebauliche Neuordnung des Areals erfordert auch die Festsetzung einer geeigneten **Bauweise**. Im Mischgebiet mit der Ordnungszahl I wird eine offene Bauweise festgesetzt, um im Blockinnenbereich eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung zu ermöglichen.

Für das Mischgebiet mit der Ordnungszahl 2 im Bereich der Blockränder wird für die Sicherung des Bestands eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die vorhandenen Gebäudestrukturen berücksichtigt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass auf den einzelnen Baugrundstücken einseitige oder beidseitige Traufgassen (Twieten) mit einer Breite zwischen 3,0 Meter und 1,0 Meter zulässig sind. Zusätzlich ist eine einseitige geschlossene Grenzbebauung zulässig. Durch diese abweichende Bauweise ist gewährleistet, dass der Bestandsbestand bei Abgang in gleicher Weise wieder errichtet werden kann und sich harmonisch in das Ortsbild einfügt. Im Übrigen gelten die nach § 6 LBO vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Öffnungen in den Gebäudeabschlusswänden sind die Regelungen des § 31 LBO zu beachten.

3.4 Künftig wegfallende Gebäude

In der Planzeichnung sind die zwei Speichergebäude auf den Flächen der Suder Mühle als künftig wegfallend gekennzeichnet (Darstellung ohne Normcharakter). Die Gebäude wurden direkt an der Grundstücksgrenze errichtet. Außerdem verfügen sie über drei respektive vier Vollgeschosse mit einer dementsprechenden Gebäudehöhe. Damit fügen sich die Gebäude nicht in die umgebende Bebauung ein und können nachbarschaftliche Konflikte verursachen. Sie sind daher als städtebaulicher Missstand zu betrachten. Bauordnungsrechtlich verfügen sie über einen einfachen Bestandsschutz, d.h. sie können mit der genehmigten Nutzung (Speichergebäude) weiter betrieben werden. Eine Nutzungsänderung – z.B. zu Wohnen, kann bauordnungsrechtlich genehmigt werden, wenn die Regelungen der Landesbauordnung dem nicht entgegenstehen. Ein Wiederaufbau der Gebäude ist jedoch planungsrechtlich ausgeschlossen.

Eines der Planungsziele hingegen ist die Neuordnung des Gebiets im Sinne des Bebauungsplanes. Eine Verfestigung des oben beschriebenen städtebaulichen Missstandes soll damit verhindert werden. Dieses städtebauliche Planungsziel ist bei der bauordnungsrechtlichen Genehmigung von Vorhaben in Bezug auf die gekennzeichneten Bestandsgebäude zu berücksichtigen.

3.5 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Lindenstraße und die Straße Liethberg. Die Erschließungsanlagen sind bereits ausreichend dimensioniert, um das Verkehrsaufkommen aus dem Gebiet des Bebauungsplans aufnehmen zu können. Verkehrsplanerische Konflikte insbesondere in Hinblick auf die Anbindung des Gebietes an die stark befahrene Lindenstraße werden nicht erwartet. Bauliche Maßnahmen zur Regelung des Verkehrs sind nicht erforderlich.

Die Fläche der Suder Mühle (Lindenstraße 87) wird über eine private Zuwegung (Pfeifenstiel) an das öffentliche Straßennetz angebunden. Diese Fläche dient zugleich als Feuerwehrezufahrt zu den rückwärtigen Flächen im Mischgebiet mit der Ordnungszahl 1.

Die Errichtung von öffentlichen Parkplätzen ist nicht vorgesehen. Die notwendigen privaten Stellplätze können auf dem Gebiet selbst in ausreichender Anzahl untergebracht werden und auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. In den vorderen Grundstücksbereichen der Lindenstraße sind bereits private Stellplätze vorhanden.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf dem Grundstück der Deutschen Bahn eine überörtliche Wegeverbindung für Fußgänger und Radfah-

rer vorgesehen. Eine direkte Anbindung des Quartiers kann mittels eines kleinen Weges erfolgen (siehe Kap. 1.5 Übergeordnete Planungen).

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung von Wasser erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung über die vorhandenen Kanäle bestehen aktuell keine unmittelbaren Probleme. Optimierungsmöglichkeiten mit Blick auf die Klimaentwicklung wie die Herstellung von Gründächern und Versickerungen sind mit der Planung vereinbar und können vorhabenbezogen durchgeführt werden.

Die Versorgung mit Elektroenergie und die Fernmeldeversorgung sind durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt entsprechend der Kreissatzung. Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch verschiedene privater Entsorgungsunternehmen.

3.7 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Die Stadt Itzehoe ist gemäß Brandschutzgesetz verpflichtet, den Grundschutz und den Objektschutz sicherzustellen. Anhand des vorliegenden Hydrantenplanes ist ersichtlich, dass unabhängig voneinander gespeiste Hydranten im Umkreis von 300 m vorhanden sind. Damit ist die Löschwasserversorgung sichergestellt. Es ist von einer zur Verfügung stehenden Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden auszugehen.

3.8 Kampfmittelräumung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben, Kanalisation, Gas, Wasser, Strom und Straßenbau sind die betroffenen Flächen gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch den Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamtes, Dezernat 33, Sachgebiet 331 Mühlenweg 166 24116 Kiel durchgeführt. Vorhabenträger haben sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

4 Natur, Landschaft und Umweltbelange

4.1 Aussagen des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Itzehoe (2012) stellt das Untersuchungsgebiet als Siedlungsfläche dar. Im Inneren werden drei Einzelbäume als erhaltenswert charakterisiert. Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb des Wasserschutzgebietes Itzehoe.

4.2 Charakterisierung des Gebietes

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Stadtteil Sude, südlich der Lindenstraße zwischen Liethberg und der Bahntrasse. Das Gelände befindet sich naturräumlich im Stauchbereich der Altmoräne und fällt von Norden nach Süden und von Osten nach Westen ab. Die bestehende Wohnbebauung in diesem Bereich besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern. Das Innere des Gebietes wurde bisher durch die Suder Mühle gewerblich genutzt und soll in absehbarer Zeit einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Fläche ist weitgehend überbaut, das Gebiet weist nur einen geringen Grünanteil auf. Es gibt eine kleinere Fichtenanpflanzung, die sich zum Liethberg hin erstreckt. In den inneren Bereichen der bestehenden Wohngrundstücke sind einige Ziergartenflächen sowie vereinzelte Großbäume vorhanden. Am Rand der gewerblich genutzten Fläche gibt es einige Bestände mit Ruderalvegetation.

Insgesamt ist das Gebiet durch Lärm- und Staubimmissionen der angrenzenden stark befahrenen Lindenstraße und der Bahn verinselt und vorbelastet. Insbesondere im Hinblick auf das Kleinklima ist das Gebiet durch die Straße, die Bahn und den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt. Die Grünbestände, vor allem die Großbäume innerhalb des Baufeldes sowie die Straßenbäume an der Lindenstraße haben jedoch positive Auswirkungen.

Das Gebiet befindet sich in einem Bereich, der ursprünglich empfindliche durchlässige Böden aufweist. Allerdings ist überwiegend von einer durch langjährige Nutzungen bedingten anthropogenen Veränderung der Böden auszugehen.

4.3 Natur und Landschaft, Bestand und Bewertung

4.3.1 Biotopstruktur

Die Grünausstattung für das Gebiet ist insgesamt defizitär. Einzelne Großbäume sind als Restbiotope dennoch wertvoll. Einige Gärten, die an den Liethberg, den westlichen Bereich der Lindenstraße und an die Bahn angrenzen, sind strukturreich und bieten als Gehölzfläche mit Einzelbäumen und Gebüschern wichtige Habitate für Tierarten, vor allem für Vögel. Die Gehölze an der Bahn haben Leitlinienfunktionen.

Die im östlichen und mittleren Bereich, zur Lindenstraße orientierten Vorgartenflächen sind überwiegend versiegelt. Die rückwärtigen Freiräume der Gebäude an der Lindenstraße wurden zum Teil als Ziergärten angelegt, auch sie sind zum überwiegenden Teil versiegelt und haben nur noch einen geringen Biotopwert. Das gleiche gilt für die Ruderalbestände innerhalb der gewerblich genutzten Flächen. Dort befinden sich unter anderem untergenutzte oder ungenutzte Gebäude (z.B. Speichergebäude der Suder Mühle), die potenzielle Habitate für Fledermäuse und gebäudebewohnende Vögel sind. Eine Überprüfung dieses Sachverhalts muss im Rahmen der Vorhabenplanung erfolgen, da bisher noch nicht erkennbar ist, wann und in welchem Umfang hier ein Abriss und eine Neubebauung erfolgen soll.

4.3.2 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 hierbei zu klären, inwieweit das Vorhaben zu Beeinträchtigungen relevanter Arten(-gruppen) und damit zu Verbotstatbeständen nach § 19 BNatSchG bzw. nach § 44

BNatSchG führen kann. Relevante Arten in diesem Zusammenhang sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG im Fall der Bauleitplanung die Arten des Anhang IV der FFH-RL sowie alle europäische Vogelarten. Potenziell betroffene Artengruppen sind neben Vögeln vor allem Fledermäuse.

Soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, gilt das Verbot des Eingriffs im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und in Bezug auf wild lebende Tiere im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

4.3.3 Vögel

Die in dem Gebiet vorhandenen Baumbestände und Gebüsche bieten teilweise wertvolle Biotopstrukturen für Vogelarten. Weiterhin befinden sich an einzelnen Gehölzen Nistkästen. Auch am Baubestand, insbesondere im Bereich der untergenutzten und leerstehenden Gebäude können gebäudebewohnende Vogelarten vorkommen.

Die Durchführung einer fachlich fundierten Artenschutzprüfung ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahrens vorteilhaft. So können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote ausgeschlossen und ggf. notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen eingeleitet werden. Dies muss rechtzeitig vor einem geplanten Abriss von Gebäuden oder einer Fällung von Großbäumen erfolgen.

Bei Gehölzrodungen und Fällungen von Bäumen ist grundsätzlich § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Für Fällungen von Großbäumen ist die Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

4.3.4 Fledermäuse

In Deutschland sind alle heimischen Fledermausarten nach Anhang IV der FFH-RL streng geschützt. Die untergenutzten oder leerstehenden Gebäude auf der gewerblichen Fläche im Gebiet sind potenzielle Habitate für Fledermäuse. Vor einem Abriss ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein qualifizierter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und ggf. erforderliche Maßnahmen durchzuführen, um Zugriffsverbote auszuschließen. Auch bei geplanten Fällungen von Großbäumen ist die untere Naturschutzbehörde entsprechend einzubeziehen.

4.3.5 Gehölzschutz

Vor der Rodung von Großbäumen oder vor Abriss von Gebäuden ist die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Grundsätzlich sind die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG und des § 44 BNatSchG zu beachten.

Die an das Bebauungsplangebiet angrenzende Allee in der Straße Liethberg ist nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG als Biotop geschützt. Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beeinträchtigen diese Allee nicht.

4.3.6 Boden

Ein Grundstück (Flurstücksnr.: 362/3, Flur 6, Gemarkung Sude) in dem Untersuchungsgebiet muss noch im Zuge der Altlastenrecherche gemäß dem Gemeinsamen Erlass des Innenministeriums - Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass) – untersucht werden. Die Beauftragung eines

Gutachters nach §18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist erfolgt, das Verfahren aber noch nicht abgeschlossen. Die Ergebnisse und ggf. erforderliche Maßnahmen sind mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg abzustimmen.

Wenn sich durch die Ergebnisse der Untersuchungen ein Handlungsbedarf in Form von Sanierungsmaßnahmen ableitet, werden diese vom Grundsatz her vom Pflichtigen in Abstimmung mit der UBB/UWB des Kreises durchgeführt.

Die Durchführung der Planung wird durch die bodenhygienischen Maßnahmen nicht behindert. Eine Sanierung ist grundsätzlich parallel zu Baumaßnahmen durchführbar. Das Grundstück ist überwiegend bebaut und versiegelt. Es liegen der Stadt Itzehoe keinerlei Hinweise zu Baumaßnahmen in näherer Zukunft vor. Die geplante Art der baulichen Nutzung entspricht der Realnutzung, es ist keine empfindlichere Nutzung aus Sicht des Bodenschutzes zugelassen.

4.3.7 Wasser

In dem Planungsgebiet befinden sich weder Fließgewässer noch stehende Oberflächengewässer.

4.3.8 Klima und Luft

Kleinklimatisch ist das Gebiet durch die stark befahrene Lindenstraße, die Bahn und den hohen Versiegelungsgrad vorbelastet. Aus klimatischen und lufthygienischen Gründen sollte eine stärkere Durchgrünung des Gebietes vorgenommen werden. Die Grünbestände, insbesondere Großbäume innerhalb des Gebietes haben kleinklimatisch positive Auswirkungen und sollten daher nach Möglichkeit erhalten werden. Das gleich gilt für die außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Straßenbäume entlang der Lindenstraße und der Straße Liethberg.

4.3.9 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die dichte Bebauung mit Wohn- und Gewerbebauten sowie durch die umgebenden Verkehrsanlagen geprägt.

4.3.10 Erholungs-, Spiel- und Grünflächenversorgung

In dem Untersuchungsgebiet und den direkt angrenzenden Bereichen gibt es keine öffentlichen Spielplätze oder Grünflächen. Der nächstgelegene Kinderspielplatz ist am Planschbeckengelände in der Adolf-Rohde-Straße in ca. 600 Meter Entfernung vorhanden und die nächstgelegene öffentliche Wald- und Grünfläche befindet sich am Lehmwohld in ca. 800 Meter Entfernung.

4.4 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13 a BauGB im als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Daher wird von einer Umweltprüfung sowie von der Abfassung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch findet die Eingriffsregelung keine Anwendung, da das Gebiet kleiner als 2,0 ha ist.

Mit der vorliegenden Planung wird vor allem eine Nachverdichtung der hinteren Grundstücksbereiche sowie eine höherwertige Folgenutzung der ehemaligen gewerblich genutzten Fläche der Suder Mühle planungsrechtlich vorbereitet. Der Versiegelungsgrad wird sich durch diese Maßnahme erhöhen, was zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der ökologischen Situation führt. Durch diese Innenverdichtung steigt auch der Bedarf an Stellplätzen für Kfz, die in den umgeben-

den Straßen nicht abgedeckt werden kann und die im Gebiet errichtet werden müssen. Gesamtstädtisch gesehen trägt die Planung jedoch als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB zu einer sparsamen Nutzung des Bodens bei.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB stellt die Planung ein Angebot für eine zukünftige Bebauung dar, bei der die äußere Gestalt noch nicht absehbar ist. Daher ist es aus stadtplanerischen Gesichtspunkten unvorteilhaft, einzelne Bäume zum Erhalt festzusetzen. Um eine künftige Entwicklung als Mischgebiet nicht zu beeinträchtigen, wird auf eine standortscharfe Verortung von Bäumen verzichtet. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass eine Mischgebietenentwicklung mit Wohnanteil immer auch eine ausreichende Neuordnung der Grünstrukturen in den verfügbaren Außenanlagen mit sich bringt. Grünordnerische Festsetzungen werden deshalb an dieser Stelle als verzichtbar erachtet.

Artenschutzfachliche Konflikte können nicht vollständig ausgeschlossen werden, insofern sind vor dem Abriss von Gebäuden oder dem Roden von Gehölzen die artenschutzrechtlichen Belange in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen und die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen.

5 Schallschutz

Aus der Umgebung des Gebiets resultieren Lärmimmissionen erfolgen insbesondere durch die stark befahrene Lindenstraße und die Bahnstrecke Hamburg-Westerland. Zudem befinden sich mehrere gewerbliche Betriebe in der Umgebung, die das Gebiet zusätzlich mit Lärm belasten. Vor diesem Hintergrund ist eine Ermittlung und Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes, insbesondere des Verkehrslärms, im Zuge des Aufstellungsverfahrens notwendig.

Zu den im Plangebiet auftretenden Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung von der M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH erarbeitet. Das Gutachten führte seine Untersuchung u.a. anhand der von der Stadt Itzehoe zur Verfügung gestellten Verkehrsdaten durch.

Die Festsetzung von Mischgebieten gem. § 6 BauNVO sieht das Wohnen als allgemeine Zweckbestimmung vor. Diese Ausweisung ist nur dann vertretbar, wenn den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB entsprochen wird und geeignete Festsetzungen zum Schutz der künftigen Bewohner vor Verkehrslärm getroffen werden.

Aus städtebaulichen Gründen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wällen und Wänden nicht vorgesehen. Das Gutachten schlägt vielmehr vor, den Lärmbeeinträchtigungen durch passive Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Im der Planzeichnung werden die Lärmpegelbereiche III-V gem. DIN 4109 in der als Umgrenzungen von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

1	2
Lärmpegelbereich (LPB) DIN 4109	"maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80

Tabelle: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 mit maßgeblichen Außenlärmpegeln in dB(A)

Für die Wohnbebauung an der **Lindenstraße** wird als vertretbar erachtet, den Beeinträchtigungen durch passive Schallschutzmaßnahmen zu begegnen. Es muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Durch Stoßbelüftung ist die natürliche Belüftung von Wohnräumen gewährleistet. Hierfür wird festgesetzt, dass schallgedämmte Lüftungen in den Schlaf- und Kinderzimmern vorzusehen sind, da insbesondere nachts die zulässigen Immissionschutzrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Mischgebiete nicht eingehalten werden können.

Die Außenwohnbereiche an der **Lindenstraße** sind durch bauliche Maßnahmen (z.B. Balkonverglasung) oder durch Orientierung zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite vor Lärm zu schützen.

Die ausführlichen Regelungen zum Lärmschutz sind in Teil B: Text, Nr. 4 Schallschutz als textliche Festsetzungen ausformuliert. Zusätzlich wird die nördliche Baugrenze entsprechend weit von der Lindenstraße abgesetzt damit die Wohnbebauung nicht dem Verkehrslärm übermäßig stark ausgesetzt ist. Das Lärmgutachten empfiehlt, die Baugrenze mindestens 16 Meter von der Straßenachse der Lindenstraße festzusetzen.

Gleichwohl **der südwestliche Bereich an der Bahnlinie** von Lärm aus dem Eisenbahnverkehr betroffen ist, sieht die schalltechnische Untersuchung keine Notwendigkeit für ein Abrücken der Baugrenze. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wird jedoch die Baugrenze in 10 Meter Entfernung von den Grundstücksgrenzen festgesetzt (siehe Kap. 3.3 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise).

Der Betrieb der **Suder Mühle** hat Bestandsschutz (Siehe Kap. 1.4 Bestand und Umgebung), es findet jedoch nur ein Betrieb in geringem Umfang statt. Aus lärmtechnischer Sicht ist die Mühle als nicht störend und schalltechnisch nicht relevant eingeordnet. Die Aufstellung des Bebauungsplans führt hier zu keiner zusätzlichen Einschränkung.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde weiterhin festgestellt, dass die mittig im Quartier liegende **Antikwerkstatt Frenzel** (Liethberg 8) Tischlereiarbeiten im Freien durchführt. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete der TA Lärm werden dabei für die unmittelbare Umgebung überschritten. Bisher waren hier keine schutzwürdigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen und Büroräume) in der Nähe vorhanden, auf die die Werkstatt hätte Rücksicht nehmen müssen. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes ist jedoch die Errichtung dieser schutzbedürftigen Nutzungen möglich. Zur Vermeidung eines

immissionsschutzrechtlichen Konfliktes, wird an der südlichen Grenze des Grundstücks Lindenstraße 87 (Suder Mühle) die Anordnung derartiger Nutzungen ausgeschlossen. Bei einer Neubebauung auf dem Grundstück des Werkstattbetriebes sind die Anforderung an den Lärmschutz einhalten.

6 Flächen

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,9 ha und umfasst folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche	Prozent
Flächen innerhalb der Baugrenzen	15.192 qm	80 %
Flächen außerhalb der Baugrenzen	3.778 qm	20 %
Mischgebiet mit der Ordnungszahl 1	9.252 qm	49 %
Mischgebiet mit der Ordnungszahl 2	9.718 qm	51 %
Mischgebiet (MI) gesamt	18.970 qm	100 %

Tabelle: Übersicht der Flächenanteile

Alle im Geltungsbereich erfassten Flächen befinden sich in Privatbesitz.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

Flächen, die für die Erschließung der Grundstücke erforderlich werden, sind bereits in städtischer Hand. Grunderwerb ist nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Im Übrigen wird auf die grünplanerischen Maßnahmen (siehe Kap. 4) verwiesen.

8 Finanzielle Auswirkungen

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Itzehoe keine Kosten.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, den 05.10.2016

gez.
Dr. Andreas Koeppen
Bürgermeister