

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 156 „Kolbe-Weg“

für das Gebiet

„südöstlich des Kolbe-Weges und rückwärtig Edendorfer Straße“



Übersichtsplan

M. 1 : 5.000

Mit Vervielfältigungsgenehmigung seitens des Landesvermessungsamtes

STADT ITZEHOE

Stadtplanungsabteilung



Projektverantwortung: Planungsbüro Philipp, Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf 

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Lage, Planungsanlass und Planungsziele | 1 |
| 1.1 | Lage des Plangebietes | 1 |
| 1.2 | Planungsanlass und -ziele | 2 |
| 2. | Verfahren | 2 |
| 3. | Planerische Vorgaben | 3 |
| 3.1 | Landes- und Regionalplanung | 3 |
| 3.2 | Landschaftsplanung | 3 |
| 3.3 | Flächennutzungsplanung | 4 |
| 4. | Erläuterung der Planfestsetzungen | 4 |
| 4.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 4.2 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 4 |
| 4.3 | Örtliche Bauvorschriften | 5 |
| 4.4 | Grünordnung | 5 |
| 4.5 | Artenschutz | 8 |
| 4.6 | Immissionsschutz | 10 |
| 4.6.1 | Gewerbelärm | 10 |
| 4.6.2 | Sportlärm | 12 |
| 4.6.3 | Verkehrslärm | 12 |
| 4.7 | Benachbarte Sportanlage | 14 |
| 4.8 | Denkmalschutz | 15 |
| 5. | Verkehrerschließung | 15 |
| 6. | Technische Infrastruktur, Baugrund | 16 |
| 6.1 | Versorgung | 16 |
| 6.2 | Entsorgung | 16 |
| 6.3 | Baugrund, Altlasten | 17 |
| 6.3.1 | Gefährdungsabschätzung | 17 |
| 6.3.2 | Baugrund und Versickerung | 18 |
| 7. | Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse | 19 |
| 8. | Kosten, Vertragliche Grundlagen | 19 |
| 9. | Flächenbilanzierung | 20 |
| | Anlagen | 21 |
| 1. | Fachbeitrag Artenschutz | |
| 2. | Schalltechnisches Gutachten | |
| 3. | Gefährdungsabschätzung | |
| 4. | Geotechnischer Bericht | |

Stadt Itzehoe

Bebauungsplan Nr. 156 „Kolbe-Weg“

für das Gebiet

„südöstlich des Kolbe-Weges und rückwertig Edendorfer Straße“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Der rund 7.000 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156 liegt im nordwestlichen Teil des Itzehoer Stadtgebietes zwischen der Edendorfer Straße, dem Kolbe-Weg und der Suder Allee.

Zwischenzeitlich wurden die Flurstücke entsprechend der vorliegenden Planung zugeschnitten. Dem Bebauungsplan liegt die aktuelle amtliche Plangrundlage zugrunde. Danach umfasst der Geltungsbereich die (neuen) Flurstücke 841 bis 843, 845 bis 849 sowie 851 bis 863 der Flur 3, Gemarkung Sude, Stadt Itzehoe.

Die Planstraße A wird zukünftig ebenfalls als Kolbe-Weg gewidmet. Im Geltungsbereich liegen dann die Grundstücke Kolbe-Weg Nr. 2, 4 und 6 bis 14 sowie 7 bis 13.

Im Nordwesten grenzen der bestehende Kolbe-Weg und ein kleines Nahversorgungszentrum mit einem Aldi-Markt an, welches auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 119 entstanden ist. Der nordöstliche Teil des B.-Plan-Gebietes Nr. 119, in dem ebenfalls Wohnbebauung geplant ist, ist noch unbebaut.

Im Südwesten, Südosten und Nordosten des Geltungsbereiches grenzen jeweils bebaute Bestandsgrundstücke an, welche durch die Edendorfer Straße, die Suder Allee und die Carl-Stein-Straße erschlossen werden.

Nördlich des Bebauungsplans Nr. 119 und nordwestlich des Plangeltungsbereichs befindet sich das Gelände des Itzehoer Hockey-Clubs e.V., wobei einer der Sportplätze direkt an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 156 angrenzt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der zusammenhängenden Bebauung der Stadt Itzehoe, ist nahezu vollständig von bebauten Bestandsgrundstücken umgeben und wird von diesen geprägt. Die Fläche wird zum Kolbe-Weg durch einen Knick, Richtung Nordosten zum Itzehoer Hockey-Club übergehend in eine Böschung mit Baumbestand, begrenzt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde früher durch eine Gärtnerei genutzt. Derzeit liegt der überwiegende Teil der Fläche brach. Die südöstliche Teilfläche wird kleingärtnerisch genutzt.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Stadt Itzehoe beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans an diesem Standort eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) BauGB aufgestellt (siehe Ziffer 2.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan).

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem planerischen Ziel der Stadt, vorhandene Flächenpotentiale im Innenbereich zu nutzen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung mit Wohnbebauung zu gewährleisten. Das neue Wohngebiet soll dazu beitragen, zusätzlichen und attraktiven Wohnraum im innerörtlichen Bereich zu schaffen.

Die Planung geht mit den Zielen des Untersuchungskonzepts Innenentwicklungspotenziale der Stadt Itzehoe aus dem Jahr 2012 einher, nach dem Flächenreserven für den Wohnungsbau in diesem Bereich zu mobilisieren sind.

Die Flächen im Geltungsbereich wurden durch einen privaten Erschließungsträger, die Firma Stefan Weißert GmbH & Co. KG mit Sitz in Lohbarbek, erworben. Diese beabsichtigt, dort ein neues Wohngebiet mit ca. 20 Wohneinheiten (WE) zu entwickeln.

Das Konzept sieht vor, im südwestlichen Teil der Fläche (Baugebiet Nr. 1) zwei kleine Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen zu errichten, während im nordöstlichen Teil (Baugebiet Nr. 2) überwiegend eine Einzelhausbebauung geplant ist.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 156 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) BauGB aufgestellt. Es handelt sich um die Erschließung einer innerörtlichen Freifläche. Die Planung dient der Wiedernutzung der Fläche eines ehemaligen Gärtnereibetriebs und zur Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier: ca. 2.300 m²).

UVP-pflichtige Vorhaben werden durch den Bebauungsplan Nr. 156 nicht begründet. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten ist nicht erkennbar. Dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird Rechnung getragen. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren werden insoweit erfüllt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann verzichtet werden.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Itzehoe wird im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) als Mittelzentrum eingestuft. Die Stadt hat rund 31.000 Einwohner (Stand 31.12.2013) und ist Kreisstadt des Kreises Steinburg.

Gemäß LEP 2010 sollen „die zentralen Orte [...] entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bereitstellen“ (LEP 2010, Ziffer 2.2). Dem Mittelzentrum Itzehoe kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung zu.

Gemäß LEP 2010, Ziffer 2.5.1 soll

„in allen Teilräumen des Landes ... eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang der zukünftigen Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen. [...].

Insbesondere sollen die demographischen Veränderungen berücksichtigt werden. Es sollen in ausreichendem Umfang Wohnungen für die steigende Zahl älterer Menschen zur Verfügung stehen. [...]. Zu einer bedarfsgerechten Wohnungsver-sorgung sollen sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch der Neubau von Wohnungen beitragen. Es soll eine möglichst geringe Inanspruchnahme neuer Flächen erfolgen. Aspekte des Klimaschutzes sollen ebenfalls berücksichtigt werden.“

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West aus dem Jahr 2005 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Itzehoe.

Der Bebauungsplan entspricht damit den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen. Es wird ein brachgefallener Standort innerhalb der zusammenhängenden Bebauung wiedergenutzt. Das Konzept sieht in unmittelbarer Nähe eines Nahversorgungszentrums die Bereitstellung verschiedener Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen vor.

3.2 Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg, Gesamtfortschreibung 2005 liegt östlich des Plangebietes ein Wasserschutzgebiet. Sonstige naturschutzfachliche Darstellungen werden für den innerörtlichen Bereich im Landschaftsrahmenplan nicht ausgewiesen.

Das Plangebiet ist im geltenden Landschaftsplan der Stadt Itzehoe (1. Fortschreibung vom 07.03.2013) als Baufläche ausgewiesen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156 ist im Flächennutzungsplan in einer Tiefe von ca. 45 m als gemischte Baufläche (M), im Übrigen als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Erläuterung der Planfestsetzungen

Es ist beabsichtigt, auf Grundlage des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet für insgesamt ca. 16 bis 20 Wohneinheiten zu entwickeln.

Im südwestlichen Teil der Fläche, im Baugebiet Nr. 1 sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Wohneinheiten entstehen. Im nordöstlichen Teil (Baugebiet 2) ist überwiegend eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Den Planungszielen entsprechend werden die Baugebiete einheitlich als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Für das südliche Wohngebiet (Baugebiet 1) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt; zur Verringerung der Gesamtversiegelung und Reduzierung des Niederschlagswassereintrags wird im Baugebiet 2 eine GRZ von 0,35 bestimmt. Im gesamten Geltungsbereich sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß zulässig.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine in Bezug auf die innerörtliche Lage angemessene bauliche Dichte. Sie liegen im Rahmen bestehender Baugebiete in der Umgebung und orientieren sich u. a. an den Festsetzungen des benachbarten B-Plans Nr. 119.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Dem Planungsziel entsprechend wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, lassen aber auch gewisse Spielräume für nachträgliche Änderungen.

Die Baugrenzen liegen je nach Grundstückstiefe zwischen 3 und 6 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen. Zu dem parallel zur nordwestlichen Grenze des Plangebietes vorhandenen Knick werden Abstände von 3,5 m bzw. 5,0 m eingehalten. Zu den geplanten Parkflächen in der Planstraße A sind mindestens 2 m Abstand einzuhalten.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Itzehoe stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156 zur Wahrung eines ortstypischen und einheitlichen Erscheinungsbildes örtliche Bauvorschriften auf.

Diese beziehen sich auf die Außenwandmaterialien sowie auf die Dachneigung der Hauptgebäude und knüpfen an die traditionellen Baustoffe und Gebäudetypen der Region an. Danach sind die Außenwände der Hauptgebäude aus Verblendmauerwerk oder Putz zu errichten. Wintergärten, Giebeldreiecke und bis zu 25 % der verbleibenden Außenwandfläche können auch in anderen Materialien ausgeführt werden. Außerdem sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 15° und 48° zulässig.

4.4 Grünordnung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. In diesem Verfahren gelten Eingriffe bis maximal 20.000 m², die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Flächen oder Einzelschöpfungen, die nach anderen gesetzlichen Regelungen geschützt sind.

Da durch den Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten nicht erkennbar ist, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Das Plangebiet ist eine innerörtliche Freifläche, die nahezu vollständig von Siedlungsbestand umgeben ist. Parallel zum nordwestlichen Plangebietsrand ist ein Knick zu erhalten. Abgesehen von zwei notwendigen Durchbrüchen für die geplante Straßenerschließung und eine Grundstückszufahrt soll der Knick als Biotop nach § 21 (1) Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) und als typisches Landschaftselement erhalten bleiben.

Zusätzlich werden Erhaltungsgebote für zwei Laubbäume, eine Stieleiche (0,8/12) nordöstlich der Planstraße A und eine Roteiche (2 x 0,5 / 14) im Norden des Geltungsbereiches in den Bebauungsplan aufgenommen. Nördlich angrenzend im Bereich des Bebauungsplans Nr. 119 und des Itzehoer Hockey-Clubs befinden sich weitere Einzelbäume, die im Kronenbereich in das Plangebiet hineinragen.

Am südöstlichen Ende der Planstraße A (zukünftig Kolbe-Weg) verbleibt zur Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken eine öffentliche Grünfläche (siehe Kap. 5 Verkehrserschließung). Diese Grünfläche wird nach Maßgabe des Erschließungsvertrages an die Stadt Itzehoe übereignet.

Zum Schutz des Knicks werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Im Text (Teil B) des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass der Knick dauerhaft zu erhalten ist. Lücken im Bewuchs des geschützten Knicks sind mit mindestens 4 Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen. Es sind heimische und standortgerechten Sträucher (z.B. Haselnuss (*Corylus avellana*)) in der Qualität, verpflanzte Sträucher, 2 x verpflanzte, ohne Ballen, 60/100 zu pflanzen. Die Knickgehölze sind bei Abgang zu ersetzen.

Außerdem wird festgesetzt, dass parallel zum Knick auf den Baugrundstücken jeweils ein 2 m breiter Streifen ab dem Knickfuß dauerhaft von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen freizuhalten ist. Zudem sind Höhenveränderungen wie Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht zulässig.

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am Kolbe-Weg wird eine Fläche von mindestens 1 m Breite zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Knickschutz festgesetzt. Die Fläche ist von jeglicher Nutzung frei zu halten und extensiv zu pflegen.

Diese Festsetzungen sollen dazu dienen, den Knick vor Beeinträchtigungen zu schützen und die weitere Entwicklung zu gewährleisten.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird aufgrund einer Verlängerung der öffentlichen Parkflächen am Kolbe-Weg geringfügig gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 119 verringert.

Die Wertigkeit der schmalen straßennahen Ausgleichsfläche ist begrenzt. Der Eingriff ist insgesamt marginal. Ein Ausgleich findet bereits durch eine naturnahe Wiederherstellung des derzeit überwiegend versiegelten östlichen Knickrandes, u.a. durch Wegnahme von Betonplatten, statt. Darüber hinaus gehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

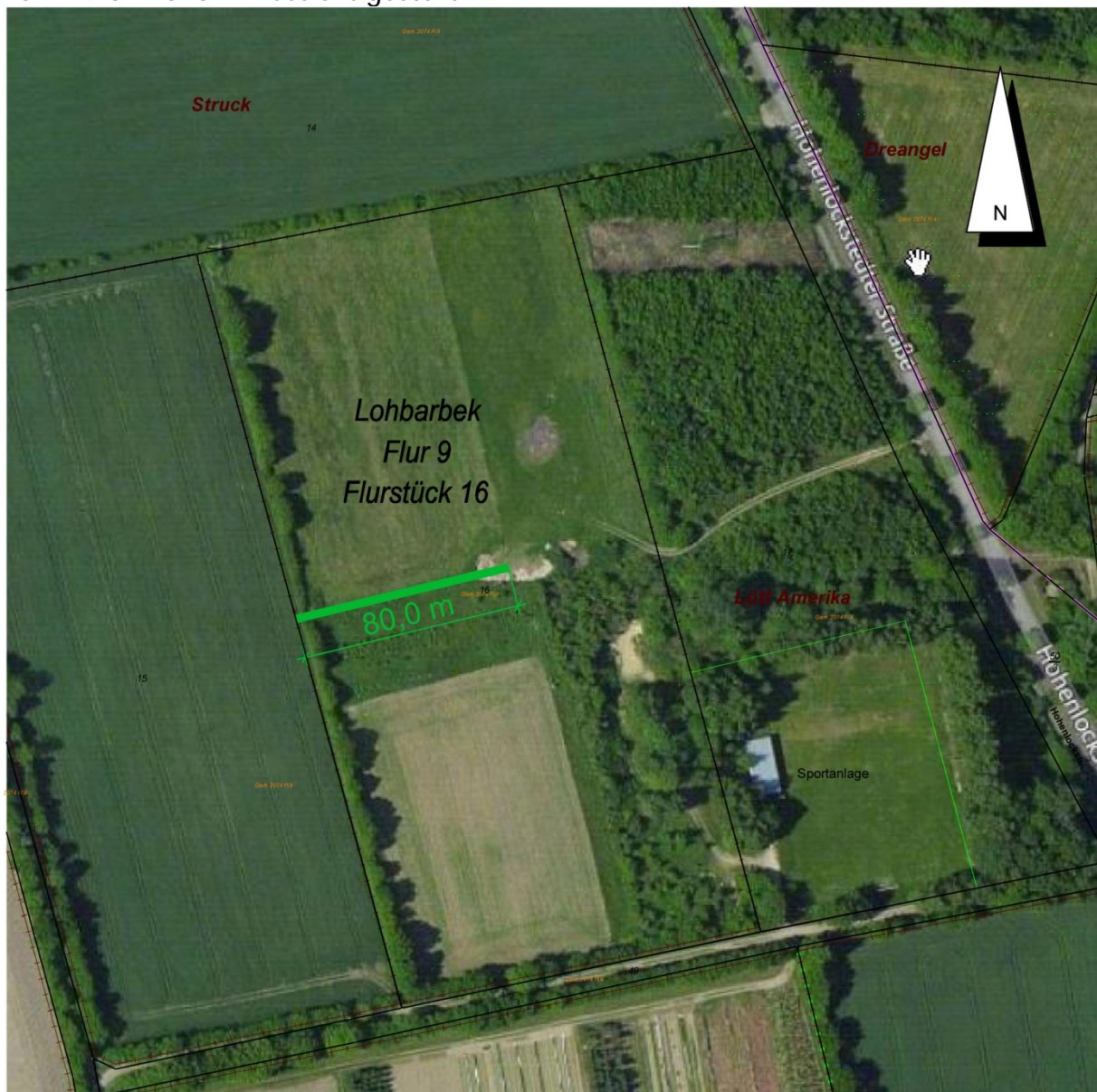
Es ist zur Eingriffsminimierung auf den Baugrundstücken vorgesehen, den Knickwall auf ganzer Länge von Bauschutt und Verbauungen zu befreien und die Bodenfunktion im Knickwallbereich wieder vollständig herzustellen. Teilweise dominierendes Brombeergebüsch soll durch eine Neuanpflanzung zusätzlicher heimischer und standortgerechter Arten ersetzt werden.

Für die Realisierung der Planung sind Knickdurchbrüche für die geplante Straßenerschließung in einer Breite von 6,5 m sowie im Bereich einer notwendigen Grundstückszufahrt zum zukünftigen Baugrundstück Kolbe-Weg Nr. 2 in einer Breite von 4 m erforderlich. Insgesamt ist der Knickwall auf einer Länge von 10,5 m zu entfernen.

Für die notwendigen Knickrodungen ist ein gesonderter Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 (3) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. § 21 (3) LNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg (UNB) zu stellen. Nach § 30 (4) BNatSchG kann die Gemeinde während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans vor dem Satzungsbeschluss einen entsprechenden Antrag bei der UNB stellen. Eine Genehmigung der UNB bezüglich der Knickrodung liegt der Stadt Itzehoe bereits vor. Der Investor verpflichtet sich zur Übernahme aller hierbei entstehenden Kosten.

Entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 13.06.2013 – V 534 – 5315.10 -) ist der Eingriff in Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Insgesamt sind 21 m Knick an anderer Stelle neu herzustellen.

Auf Grundlage der vorliegenden Planung und der dargelegten Ausgleichsmaßnahmen wurde eine Genehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 29.07.2015 in Aussicht gestellt.



Lage des Ausgleichsknicks

Kartengrundlage: Google-Earth

Der Ausgleich findet in der Gemeinde Lohbarbek im Bereich des Sportplatzes statt. Auf dem Flurstück 16 der Flur 9 der Gemeinde und Gemarkung Lohbarbek wurde von der Gemeinde Lohbarbek auf gemeindeeigener Fläche ein Knick von insgesamt ca. 80 m Länge hergestellt. Die ungefähre Lage zeigt vorstehendes Luftbild.

Der Knick wurde von der Gemeinde angelegt und wird zu Ausgleichszwecken zur Verfügung gestellt. Der Knick ist auf gesamter Länge mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je laufender Meter Knick sind mindestens 2 Gehölze zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zum Schutz vor Wildverbiss einzuzäunen.

Als Ausgleich wird ein Knickabschnitt von 21 m Länge auf den Bebauungsplan Nr. 156 der Stadt Itzehoe angerechnet. 59 m Knick stehen der Gemeinde für weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Der Erschließungsträger wird mit der Gemeinde Lohbarbek eine entsprechende Vereinbarung treffen. Die Stadt Itzehoe erhält eine Durchschrift dieser Vereinbarung.

Sonstige erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erkennen.

4.5 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf europäische besonders und streng geschützter Arten getroffen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist diesem Begründungstext als Anlage 1 beigefügt.

Als „besonders geschützte Arten“ gelten nach der Begriffsbestimmung des § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes die Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführt sind sowie die europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) (in Europa natürlich vorkommende Vogelarten).

Nach Auswertung vorliegender Verbreitungsdaten und einer Ortsbegehung zwecks Grundlagenerhebung wird eine Potentialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durchgeführt.

Um die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die potentiell vorkommenden Arten zu analysieren, werden die Auswirkungen beschrieben und definiert. Aufbauend darauf erfolgt die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens auf die jeweilige Art.

Im Rahmen dieser Potentialabschätzung stellt sich heraus, dass von einem Vorkommen der Arten der Klassen Wirbellose, Amphibien und Reptilien aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche beziehungsweise aufgrund ihrer mangelnden Verbreitung im Bereich des Plangebietes nicht auszugehen ist. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzrechtes von diesen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Zu den potentiell vorkommenden Säugetierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet zählen alle heimischen Fledermausarten.

Während der Standortbegehung sind weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten noch Winterquartiere von Fledermäusen im Plangebiet gefunden worden. Es wurden im Rahmen der Ortsbegehung u. a. alle Bäume im Plangebiet auf Asthöhlen untersucht. Eine gesichtete Asthöhle an einer Roteiche besitzt nicht die nötige Größe bzw. Tiefe (visuelle Untersuchung), um als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu dienen. Im Plangebiet selbst befinden sich damit augenscheinlich keine geeigneten Sommerquartiere oder geeignete Wochenstuben. Tagesverstecke sind nicht auszuschließen. Jagdflüge über das Plangebiet sind potentiell möglich.

Im nordwestlichen Randbereich grenzt ein Knick das Plangebiet zum Kolbe-Weg ab, der als potentieller Lebensraum für die Haselmaus fungieren könnte. Aufgrund der innerörtlich bebauten Ortslage und der geringen Habitatausstattung im nahen Umfeld ist von einem Vorkommen nicht auszugehen.

Darüber hinaus ist in den Bereichen des Knicks und einer [zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Januar 2015 noch vorhandenen] Koniferenpflanzung (Bestand aus Thuja spec.) mit dem Vorkommen von Gehölzfreibrütern der allgemein verbreiteten und ungefährdeten Arten zu rechnen.

Bei der Realisierung der Planung wird Knickbestand beseitigt. Ebenfalls werden weitere Gehölzbeseitigungen durchgeführt, die unter Beachtung des Schutzzeitraumes bei Gehölzbeseitigungen (§ 27 a LNatSchG) als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme empfohlen wird. Dieser umfasst den Zeitraum vom 15. März bis 30. September. Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Tötungs- und Verletzungsgebot Rechnung getragen.

Die Knickstrukturen und heimischen Bäume werden überwiegend erhalten. Ein Teil der ökologischen Funktion des Gebietes kann vom Umfeld übernommen werden. Zudem ist zu erwarten, dass im Siedlungszusammenhang neue Gehölze und Bäume entstehen werden, die als Ersatzlebensraum dienen können. Im räumlichen Zusammenhang können die Habitate ihre ökologische Funktion hinsichtlich der potentiell betroffenen Arten weiterhin erfüllen.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet, der Vorbelastung und der Biotopausstattung sind besonders anspruchsvolle oder störepfindliche Vogelarten nicht zu erwarten. Die Fläche ist zudem aufgrund der geringen Strukturvielfalt als Nahrungshabitat nicht besonders geeignet. Das Vorkommen bodenbrütender Arten ist nicht anzunehmen.

Ein Ausweichen auf Nachbargrundstücke ist für gehölzbrütende Arten nur temporär erforderlich. Heimische und standortgerechte Gehölzstrukturen bleiben weitgehend erhalten. Die nicht heimische Koniferenpflanzung wird mittelfristig durch das entstehende Siedlungsgrün ersetzt.

Durch die Wiederfreilegung des Knickfußes, die Beseitigung von Bauschutt und die partielle Neubepflanzung des Knicks ist zudem davon auszugehen, dass in diesem

Bereich ein ökologisch partiell höherwertiges Habitat entsteht (siehe Ziffer 4.4 Grünordnung).

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich.

4.6 Immissionsschutz

Die Stadt Itzehoe verfolgt mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung u. a. eine Nachverdichtung der Siedlungsstruktur in vergleichsweise zentraler Lage einerseits und ausgeprägtem Sport- und Grünstrukturen im erweiterten Umfeld andererseits. Vorhandene Infrastruktur und die Nähe zu Einkaufs- und Arbeitsmöglichkeiten gehen einher mit einer höheren Verkehrs- und Schallbelastung.

Ein allein auf dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beruhender Planungsansatz greift aus Sicht der Stadt zu kurz, da weder die gewünschte Dichte, noch die im städtebaulichen Kontext nachgefragten Grundstücksgrößen entstehen könnten, oder Freiflächen verblieben, die keiner sinnvollen oder notwendigen Nutzung zugeführt werden könnten.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplans Nr. 156 in räumlicher Nähe zur Edendorfer Straße sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum und zu den angrenzenden Sportanlagen des Itzehoer Hockey-Clubs ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden.¹

Die in den folgenden Kapiteln 3.6.1 – 3.6.3 enthaltenen Aussagen zu Gewerbelärm, Sportlärm und Verkehrslärm wurden dem Gutachten entnommen. Das Gutachten ist diesem Begründungstext außerdem als Anlage 2 (in 3 Teilen) beigefügt. Im Rahmen der Abwägung eingegangener Stellungnahmen wurde eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme eingeholt (Anlage 2.4).

4.6.1 Gewerbelärm

Im Rahmen des Gutachtens wurden die Schallemissionen der umliegenden Betriebe und Anlagen betrachtet. Diese sind im Einzelnen:

- Aldi Nord Filiale (Edendorfer Straße 72),
- Geschäftshaus Edendorfer Straße 72 mit Heißmangel & Wäscherei,
- Friseurteam Loft, tipico Sportwetten und Kalle Bäcker,
- LVM Versicherung (Edendorfer Straße 59),
- Sixt Autovermietung (Edendorfer Straße 51).

¹ Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 der Stadt Itzehoe: Teil 1 Schallimmissionen durch Gewerbelärm, Kronshagen, 19.05.2015; Teil 2 Schallimmissionen durch Sportlärm, Kronshagen, 18.05.2015; Teil 3: Schallimmissionen durch Verkehrslärm, Kronshagen, 04.05.2015.

Zur Beurteilung der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirkenden Schallimmissionen wurden die für städtebauliche Planungen geltenden schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005² sowie die Anforderungen der TA Lärm zugrunde gelegt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 können im Rahmen der Abwägung sowohl unter- als auch überschritten werden. Da spätestens im Baugenehmigungsverfahren auch die Anforderungen der TA Lärm zu erfüllen sind, wurde diese zusätzlich zu Grunde gelegt. Die TA Lärm ist die strengere Vorschrift und regelt weitergehende Anforderungen wie z. B. Ruhezeiten, die ungünstigste volle Nachtstunde, kurzzeitige Geräuschspitzen oder tieffrequente Geräusche.

Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben, dass die Anforderungen von DIN 18005 und TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) tagsüber und nachts eingehalten werden.

Um die Anforderungen der TA-Lärm einhalten zu können ist allerdings – wie aktuell vorgesehen – eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung bei den geplanten Gebäuden erforderlich. So sollen nach der zu Grunde gelegten Gebäudeplanung im Baugebiet 1 unmittelbar angrenzend an den Kolbe-Weg keine Fenster schutzbedürftiger Räume Richtung Nordwesten angeordnet werden. Gemäß der gutachterlichen Empfehlung erfolgt eine entsprechende textliche Festsetzung zum Gewerbelärm im Teil B des Bebauungsplans.

Schutzbedürftige Räume sind dabei Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind. Gemäß DIN 4109 sind dies Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Lärmschutzwände kommen aus städtebaulichen Erwägungen nicht in Betracht, da sie das Orts- und Landschaftsbild in dem zentralen Siedlungsbereich nachhaltig beeinträchtigen würden. Für Fenster im Obergeschoss wären Schallschutzwände zudem ohnehin ohne Wirkung.

Um mögliche Freiflächen im Süden des der Grundstücke Kolbe-Weg 2 und 4 besser nutzen zu können, ist ein Heranrücken der Gebäude an die gewerblichen Schallquellen aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Der Verzicht auf schutzbedürftige Räume im Nordwesten ist in der Raumgestaltung gut darstellbar, wie das im Gutachten abgebildete konkrete Bauvorhaben aufzeigt. Der Eingriff in die Gebäudestruktur wird aufgrund der Südorientierung für vertretbar gehalten.

Ein Schutz von Außenwohnbereichen wird im Rahmen der TA-Lärm gemäß Gutachteraussagen (vgl. Anlage 2.4) nicht gefordert. Durch die abschirmende Wirkung der

² DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, 07/02 und Beiblatt zu Teil 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, 05/87

Gebäude selbst ist aus sachverständiger Sicht von einer Pegelminderung um mindestens 6 dB auszugehen.

4.6.2 Sportlärm

Im Norden grenzt die Sportanlage des Itzehoer Hockey-Club e.V. mit Hockeyfeld, Tennisplätzen, Bogensport, Vereinsheim und Gästeparkplatz an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Zur Beurteilung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Schallimmissionen wurden die für städtebauliche Planungen geltenden schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 sowie die Anforderungen der 18. BImSchV³ zugrunde gelegt, da letztere ohnehin spätestens im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erfüllen sind.

Die 18. BImSchV ist die strengere Vorschrift und regelt weitergehende Anforderungen wie z. B. Ruhezeiten, die ungünstigste volle Nachtstunde oder kurzzeitige Geräuschspitzen.

Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben, dass durch den maßgebenden Sportbetrieb in den kritischen Beurteilungszeiträumen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet um mindestens 5 dB unterschritten werden. Die Anforderungen der 18. BImSchV an kurzzeitige Geräuschspitzen (Schiedsrichterpfiffe, Torschrei, Schlagen von Pkw-Türen) werden erfüllt.

Bei selten stattfindenden Feldhockeywettkampfspielen innerhalb der Ruhezeit sonn- und feiertags von 13 bis 15 Uhr werden die Anforderungen der 18. BImSchV an seltene Ereignisse im Plangebiet ebenfalls erfüllt.

Nachts, d. h. zwischen 22 und 6 Uhr an Werktagen sowie zwischen 22 und 7 Uhr an Sonn- und Feiertagen, findet kein Sportbetrieb statt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass trotz der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV die Nutzungsgeräusche der vorhandenen Sportanlagen besonders auf den benachbarten Grundstücken deutlich wahrnehmbar sind.

4.6.3 Verkehrslärm

Im Rahmen des Gutachtens wurden die von der südwestlich des Geltungsbereiches verlaufende Edendorfer Straße ausgehenden Schallimmissionen in Bezug auf die im Geltungsbereich geplante Wohnnutzung untersucht.

Zur Beurteilung des auf den Bebauungsplan einwirkenden Verkehrslärms wurden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Diese Orientie-

³ 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung), 7/91

rungswerte können im Rahmen der Abwägung sowohl unter- als auch überschritten werden.

Zur Konkretisierung dieses Abwägungsspielraumes können die (höheren) Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) dienen. Die 16. BImSchV gilt für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenwegen. Es ist aber üblich, sie hilfsweise auch zur Beurteilung des Heranrückens einer schutzbedürftigen Nutzung an einen bestehenden Verkehrsweg heranzuziehen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind damit folgende Orientierungs- bzw. Grenzwerte relevant:

- Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete:
55 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts;
- Grenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete:
59 dB(A) tagsüber, 49 dB(A) nachts.

Die im Rahmen des Gutachtens angestellten Berechnungen zeigen, dass tagsüber der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten oder unterschritten wird. Nur im südwestlichen Randbereich der Bau- fenster wird der schalltechnische Orientierungswert überschritten. Diese leichte Überschreitung der Orientierungswerte ist für die Stadt Itzehoe unter den gegebenen Rahmenbedingungen zumutbar.

Für Außenwohnbereiche wird allgemein ein geringerer Schutzanspruch, der zwischen Orientierungs- und Grenzwerten (tagsüber) liegt, angenommen. Die Orientierungswerte werden, wie dargelegt, jedoch nur leicht überschritten.

Nachts wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) ab einer Entfernung von ca. 75 m von der Straßenachse der Edendorfer Straße eingehalten oder unterschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV⁴ nachts von 49 dB(A) wird ab einer Entfernung von etwa 40 m von der Straßenachse der Edendorfer Straße eingehalten.

Vor diesem Hintergrund wird für die Wohnhäuser südwestlich der 45 dB(A)-Isophone im Baugebiet Nr. 1, die in diesem Fall annähernd identisch ist mit der Grenze zwischen Lärmpegelbereich I und II, empfohlen, die Schlafräume so zu gestalten, dass sie

- zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der Edendorfer Straße zugewandten Gebäudeseite besitzen oder
- der Raum mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet wird oder
- die Schlafräume mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet sind.

⁴ 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), 6/90

In diesem Zusammenhang wurden entsprechende Festsetzungen über Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die DIN 4109 und die DIN 18005 liegen bei der Stadt Itzehoe zur Einsichtnahme bereit.

Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich des Plangebietes befindet sich in den Lärmpegelbereichen I und II gemäß DIN 4109.⁵ Hierzu ist anzumerken, dass die sich hieraus ergebenden Anforderungen an Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in der Regel mit marktüblichen Wärmeschutzfenstern erreicht werden.

4.7 Benachbarte Sportanlage

Der Itzehoer Hockey-Club e.V. betreibt auf seiner Anlage neben Hockey auch Tennis und Bogensport. Insbesondere für den Bogensport kann eine Gefährdung der dahinterliegenden Wohnbauflächen zurzeit nicht ausgeschlossen werden.

Der sichere Betrieb der Spiel- und Sportanlagen muss durch die Betreiber und damit durch den Itzehoer Hockey-Club sichergestellt werden. Die Sicherungsmaßnahmen reichen nach Einschätzung der Stadt bereits jetzt nicht aus. Gleichzeitig setzt sich die Stadt Itzehoe für die Förderung des Sports und die Erhaltung der städtischen Sportanlagen ein.

Unter Bezugnahme auf die sicherheitstechnischen und baulichen Regeln für Bogenplätze des Deutschen Schützenbund e.V. aus dem Jahr 2009 ist zum Schutz angrenzender Flächen ein Erdwall mit einer Mindesthöhe von 3 Metern erforderlich.

Der Erschließungsträger bietet an, den im Bereich des Bebauungsplangebietes anfallenden Bodenaushub auf den vorhandenen Wall des Hockey-Platzes entlang der Grundstücksgrenze aufzuschütten, so dass eine ausreichend dimensionierte Sicherungsanlage entstehen kann. Für den neuen Wall ist eine Fläche mit einer Tiefe von ca. 7,5 m erforderlich. Der bestehende Erdwall ist bereits 5 bis 6 m breit.

Es handelt sich bei dem bestehenden Wall um Abraumgut durch die Planierung des Hockeyplatzes. Im Grenzbereich stehende Bäume sollen und können erhalten bleiben.

Seitens des Erschließungsträgers wird der im Plangebiet anfallende Bodenaushub in ausreichender Menge zur Verfügung gestellt und ein Erdwall von 3 m Höhe und maximal 10 m Breite mindestens für den Grenzbereich zum Bebauungsplan Nr. 156 hergestellt. Der Itzehoer Hockey-Club stellt hierfür einen entsprechenden Grundstückstreifen zur Ergänzung des Walls zur Verfügung. Die Anlieferung des Bodenmaterials erfolgt direkt vom Plangebiet aus.

Der Wall ist aus Schallschutzgründen nicht erforderlich, würde jedoch für die Außenwohnbereiche im Plangebiet deutlich zu einer Reduzierung der Schallimmissionen aus dem Hockeysport beitragen können. Vom Bogensport selbst gehen keine relevanten Schallemissionen aus.

⁵ DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, 11/89.

4.8 Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Auf der geplanten Fläche wurden zwischenzeitlich vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein Voruntersuchungen durchgeführt. Relevante archäologische Funde wurden nicht festgestellt. Seitens des Archäologischen Landesamtes wurden die Flächen zur Bebauung freigegeben.

5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Kolbe-Weg an die Edendorfer Straße und das übergeordnete Straßennetz angebunden. Auch das etwa 2 km südlich gelegene Itzehoer Stadtzentrum ist auf direktem Wege über die Edendorfer Straße bzw. die Lindenstraße zu erreichen.

Es ist zu beachten, dass die Gemeindestraße Edendorfer Straße Bestandteil der Umleitungsstrecke 114 der Bundesautobahn 23 (BAB 23) Fahrtrichtung Süden und sowie der Umleitungsstrecke 137 Fahrtrichtung Norden ist.

Die gebietsinterne Erschließung soll durch eine im rechten Winkel abzweigende Stichstraße vom vorhandenen Straßenabschnitt des Kolbe-Weges erfolgen (Planstraße A). Die im Geltungsbereich gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt. Die Planstraße A wird zukünftig als ‚Kolbe-Weg‘ öffentlich gewidmet.

Der neue Straßenabschnitt soll als Mischverkehrsfläche in insgesamt 6,5 m Breite angelegt werden. Außerdem sind vier öffentliche Parkplätze für Besucher vorgesehen. Weitere fünf öffentliche Parkplätze verbleiben im vorhandenen Straßenabschnitt Kolbe-Weg. Die Parkplatzfläche ist zu diesem Zweck gegenüber dem Bestand in Richtung Nordosten um ca. 4,0 m zu verlängern.

Langfristig soll die Erschließung Richtung Osten fortgesetzt werden. Eine entsprechende Straßenanbindung der östlich liegenden Grundstücke wurde hierzu vorbereitend berücksichtigt, jedoch durch eine öffentliche Grünfläche begrenzt. Eine Zufahrt von der Planstraße A würde für die angrenzenden Grundstücke eine Beteiligung an den Erschließungskosten auslösen bzw. voraussetzen. Im Zuge der weiteren Erschließung soll auch eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge berücksichtigt werden.

Zur Erschließung des Baugebietes Nr. 2 wird zusätzlich ein privater Erschließungsweg angelegt. Im Bebauungsplan wird hier eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist grundbuchlich zu sichern.

Zur Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr ist der Weg im Einmündungsbereich zunächst in 5,0 m Breite herzustellen. Im weiteren Verlauf verjüngt er sich auf eine Breite von 4,0 m.

Der Einmündungsbereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in den Privatweg wird als T-Stück in den Abmessungen der „Empfehlung der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen –Bezirksverwaltung Hamburg“ angelegt. Er ist für die Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet. Um den Müllfahrzeugen weiteren Rangierspielraum zu geben, wurde die öffentliche Verkehrsfläche noch geringfügig nach Norden verlängert und die Kurvenradien im Einmündungsbereich ausgeweitet. Der Privatweg, d. h. die Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, ist hingegen für die Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge nicht geeignet.

6. Technische Infrastruktur, Baugrund

6.1 Versorgung

Das Gebiet wird an das Strom- und Gasnetz sowie an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Steinburg GmbH angeschlossen.

Am Kolbe-Weg ist ein Trafo-Standort vorhanden und entsprechend des benachbarten Bebauungsplans Nr. 119 als Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität- festgesetzt worden. Vom Trafo ausgehend verlaufen in Richtung Südwesten mehrere Niederspannungsleitungen über das angrenzende Baugebiet Nr. 1.

Zudem wird die Deutsche Telekom AG zum Zeitpunkt der Erschließung ein Telekommunikationsnetz aufbauen und betreiben.

Die Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt Itzehoe. Maßgeblich ist die Technische Regel gemäß Arbeitsblatt W 405 – Februar 2008 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung der DVGW Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (Bonn, Februar 2008).

Die Löschwasserversorgung für das geplante Bauvorhaben ist aus Sicht der Brandschutzbehörde sichergestellt. Es ist von einer zur Verfügung stehenden Löschwassermenge von 96 m³/h über den Zeitraum von zwei Stunden auszugehen.

6.2 Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser soll in das Kanalnetz des Eigenbetriebes KommunalService Itzehoe eingeleitet werden.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der jeweiligen Grundstücke selbst zu versickern. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrts- und Stellplatzflächen bis zu einer Größe von maximal 60 m² je Baugrundstück. Aus-

genommen von der Versickerungspflicht ist auch die Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

Die Vorgabe erfolgt nach Maßgabe des Kommunalservice Itzehoe. Das Niederschlagswasser dieser Flächen ist über die zukünftig öffentlichen Regenwasserkanäle abzuleiten. Deshalb ist die Ableitung des Niederschlagswassers dieser Flächen in den hydraulischen Berechnungen zur Dimensionierung der erforderlichen Leitungen bzw. Kanäle zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die vorgeschriebene Versickerung wird klargestellt, dass Drainagen mit Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz nicht zulässig sind.

Abgestellt auf das Leistungsvermögen der bestehenden Kanäle steht zusammen mit dem Bebauungsplangebiet Nr. 119 eine einzuleitende Niederschlagswassermenge von 20 l/s zur Verfügung.

Es ist im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen, rund 3,5 l/s anteiligen Drosselabfluss aus dem Bebauungsplan 119, 10 l/s anteiligen Drosselabfluss aus dem Bebauungsplan 156 sowie 6,5 l/s anteiligen Drosselabfluss für eine mögliche Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 156 in Richtung Südosten zu berücksichtigen.

Die Abfallbeseitigung ist im Kreis Steinburg durch Satzung geregelt und wird durch vom Kreis beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

6.3 Baugrund, Altlasten

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde über lange Jahre als Gärtnerei-Fachbetrieb genutzt. Zur Überprüfung möglicher Bodenverunreinigungen wurde frühzeitig eine Baugrunduntersuchung mit „Gefährdungsabschätzung“ durchgeführt (Gefährdungsabschätzung BV 187/07 B-Plan-Erschließungsmaßnahme Edendorfer Straße 70, 25524 Itzehoe: Geo-Rohwedder, Albersdorf, vom 08.01.2008). Die „Gefährdungsabschätzung“ liegt den Planunterlagen als Anlage 3 bei.

6.3.1 Gefährdungsabschätzung

Nach Gutachteraussagen wurde bei der Vornutzung nicht mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen gearbeitet. Organoleptisch bestanden keine Auffälligkeiten des untersuchten Bodenmaterials.

Aus den chemischen Analyseergebnissen und den Zuordnungswerten nach LAGA geht hervor, dass das untersuchte Material im Feststoff den Anforderungen der Einbauklasse Z 1.1 (eingeschränkter offener Einbau) gemäß „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln“ (LAGA - Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Stand 06.11.2003) entspricht.

Gegenüber dem Zuordnungswert Z 0 der LAGA wurden lediglich gering erhöhte Messwerte bei EOX sowie in der Summe PAK nachgewiesen, die Z 1.1-Werte werden unterschritten.

Bei Einhaltung der Z 1.1-Werte ist nach Gutachteraussagen selbst unter ungünstigen hydrologischen Voraussetzungen davon auszugehen, dass keine nachteiligen Veränderungen des Grundwassers auftreten.

Seitens des Gutachters wird darauf aufmerksam gemacht, dass unter Zugrundelegung der vorliegenden Baugrundaufschlussbohrungen sowie der chemischen Analytik mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit keine größeren Schadstoffbelastungen vorhanden sind, so dass von einer grundsätzlichen Gefährdung nicht auszugehen ist. Es bestehen somit kein akuter Handlungsbedarf sowie keine Gefährdung für Mensch und Tier.

Bei Aufnahme der Erdarbeiten ist besonders auf Sedimentverfärbungen bzw. organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde ist bei Auffälligkeiten zu informieren.

Die im Rahmen des Gutachtens nachgewiesenen Schadstoffgehalte (PAK und EOX) werden vom Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasserwirtschaft des Kreises Steinburg für die Nutzung als Wohnbebauung als unbedenklich eingestuft (vgl. Schreiben vom 14.07.2015).

6.3.2 Baugrund und Versickerung

Im Zuge archäologischer Voruntersuchungen wurde festgestellt, dass Auffüllungen im Boden, wie im Rahmen der Gefährdungsabschätzung noch festgestellt, nicht mehr vorhanden waren.

Zudem wurden nach Abtrag des Mutterbodens durchgängig Sandschichten freigelegt, die augenscheinlich für eine Versickerung geeignet sind. Vor diesem Hintergrund wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens über ein gesondertes Gutachten gezielt überprüft. Der Geotechnische Bericht – Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, Dipl.-Geol. Ralf Vater, Hamburg, 03.09.2015, ist der Begründung als Anlage 4 beigelegt.

Nach Auswertung der Sondierungsergebnisse ist mit nachfolgend beschriebenen Baugrundverhältnissen zu rechnen. Unter einer bis zu 0,90 m mächtigen, überwiegend locker gelagerten humosen Mutterbodenschicht aus schluffigem Sand wurden pleistozäne (eiszeitliche) Ablagerungen angetroffen. Sie setzen sich aus schwach kiesigen Sanden mit wechselndem Schluffanteil zusammen. Der Bohrfortschritt lässt auf eine mitteldichte Lagerung schließen.

In den offenen Bohrlöchern wurde bis zu den Endteufen von 4,0 m kein Grundwasser festgestellt. Der Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) wurde mit 10^{-4} bis 10^{-5} m/s bestimmt.

Nach den Untersuchungsergebnissen und auf Grundlage der DWA-A 138 sind die aufgeschlossenen Böden für die Versickerung des Regenwassers im Untersuchungsgebiet geeignet. Anhand der vorliegenden Daten ist davon auszugehen, dass bei üblicher Dimensionierung von Versickerungsanlagen eine ausreichend mächtige ungesättigte Bodenzone existiert.

Auf die weiteren Ausführungen im Bodengutachten, insbesondere zu den Hinweisen zur Errichtung von Versickerungsanlagen, wird explizit hingewiesen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg erforderlich. Diese ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

7. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Der Erschließungsträger ist Eigentümer der Grundstücke. Die Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen befinden sich zukünftig im Eigentum der Stadt Itzehoe.

Im Baugebiet Nr. 2 wird eine Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, festgesetzt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundbuchlich zu sichern. Die Belange der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Itzehoe sind hierbei im notwendigen Umfang zu berücksichtigen.

Weitere bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

8. Kosten, Vertragliche Grundlagen

Ein Erschließungsträger hat mit der Stadt Itzehoe einen Erschließungsvertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten und zur Erschließung der Baugebiete für das gesamte Bebauungsplangebiet abgeschlossen. Der Stadt entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten. Nach Durchführung der Maßnahme werden die neuen öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen Erschließungsanlagen sowie die öffentliche Grünfläche der Stadt kostenlos übereignet.

Der Erschließungsträger wird mit der Gemeinde Lohbarbek eine Vereinbarung zur Bereitstellung von 21 m Ausgleichsknick schließen. Die Stadt Itzehoe hat eine Durchschrift der Vereinbarung erhalten.

Die zukünftigen Eigentümer des Privatweges sind kaufvertraglich zu verpflichten, ihre Abfallbehälter an den Abfuhrtagen an die nächstgelegene öffentliche Straße (Planstraße A) zu bringen.

Seitens des Erschließungsträgers wurde angeboten, an der Verkehrssicherungspflicht des Itzehoer Hockey-Clubs in dem oben skizzierten Umfang mitzuwirken. Dies wäre durch eine entsprechende Verpflichtungserklärung abzusichern.

9. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156 ist rund 7.020 m² groß. Das Plangebiet gliedert sich wie folgt:

| | | |
|---|----------------------------|----------------|
| WA-Gebiete: | 6.140 m ² | 87,5 % |
| Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung -V-: | 570 m ² | 8,1 % |
| Fläche für Versorgungsanlagen –Elektrizität-: | 20 m ² | 0,3 % |
| Zu erhaltender Knick: | 170 m ² | 2,4 % |
| SPE-Fläche –Knickschutz-: | 120 m ² | 1,7 % |
| Summe: | 7.020 m² | 100,0 % |

Aufgestellt gemäß § 9 (8) BauGB

Itzehoe, den 02.06.2016

gez. Dr. Andreas Koeppen
Bürgermeister

Anlagen

1. Fachbeitrag Artenschutz

Stadt Itzehoe – Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 156 „Kolbe-Weg“:
Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 01.10.2015

2. Schalltechnisches Gutachten

2.1 Teil 1 von 3 Teilen - Gewerbelärm

Schalltechnisches Gutachten, Teil 1 von 3 Teilen - Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 der Stadt Itzehoe: Schallimmissionen durch Gewerbelärm im Plangebiet: Ingenieurbüro für Akustik Busch, Kronshagen, Bericht-Nr.: 307915gbd01 vom 19.05.2015

2.2 Teil 2 von 3 Teilen - Sportlärm

Schalltechnisches Gutachten, Teil 2 von 3 Teilen - Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 der Stadt Itzehoe: Schallimmissionen durch Sportlärm im Plangebiet: Ingenieurbüro für Akustik Busch, Kronshagen, Bericht-Nr.: 307915gbd02 vom 18.05.2015

2.3 Teil 3 von 3 Teilen - Verkehrslärm

Schalltechnisches Gutachten, Teil 3 von 3 Teilen - Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 der Stadt Itzehoe: Schallimmissionen durch Verkehrslärm im Plangebiet: Ingenieurbüro für Akustik Busch, Kronshagen, Bericht-Nr.: 307915gbd03 vom 04.05.2015

2.4 Schalltechnische Stellungnahme

Schalltechnische Stellungnahme zu eingegangenen Bedenken und Anregungen: Ingenieurbüro für Akustik Busch, Kronshagen, Bericht-Nr.: 307915ibd04 vom 27.07.2015

3. Gefährdungsabschätzung

Gefährdungsabschätzung - BV 187/07 B-Plan-Erschließungsmaßnahme Edendorfer Straße 70, 25524 Itzehoe: Geo – Rohwedder, Albersdorf, Stand: 08.01.2008

4. Geotechnischer Bericht

Geotechnischer Bericht – Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, Dipl.-Geol.
Ralf Vater, Hamburg, Projektnummer 0560915 vom 03.09.2015