

**Stadt Itzehoe, Bebauungsplan Nr. 171 „Am Adler“
für das Gebiet nördlich der Lindenstraße (Lindenstraße 68 und 70)
und östlich der Lehmwohldstraße (Lehmwohldstraße 2 und 4),
Flurstücke 2051, 2052, 60/6, 60/5, 60/3, 62/5 und 1091/62)**

Vorhabenbeschreibung

Derzeit ist das Plangebiet durch eine Nutzungsmischung geprägt, die sich aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen (u.a. Autowerkstatt, Versicherungsbüro) zusammensetzt. Die Bebauung entlang der Lindenstraße besteht aus zwei bis dreigeschossigen Gebäuden. An der Lehmwohldstraße liegt eine Parkplatzfläche, ein ehemaliges Tankstellengebäude sowie die eingeschossige Reparaturwerkstatt. Für die Ladenlokale in den Erdgeschosszonen sind teilweise Leerstände zu verzeichnen. Insgesamt ist das Plangebiet zu großen Teilen versiegelt. Für die überplanten Grundstücke besteht zurzeit kein Bebauungsplan

Die Vorhabenplanung sieht einen vollständigen Rückbau der bestehenden Bebauung vor. Auf den Grundstücken soll ein dreigeschossiges Geschäftshaus (Gebäudehöhe etwa 30 m über Normalhöhennull) mit überwiegender Büronutzung sowie Praxisflächen in innerstädtischer Lage entwickelt werden. Geplante Nutzungen umfassen neben den Büro- und Praxisflächen auch eine Bankfiliale und ein weiteres Ladenlokal. Vorgesehen sind zwei rechteckige Gebäudeteile, die über eine Brücke miteinander verbunden werden. Ihre Fassaden sollen mit gelb-grauem Verblendmauerwerk gestaltet werden. Der Bedarf an Praxisflächen wurde erst im Laufe des Planungsprozesses erkannt, sodass sie nun nachträglich in die Planung integriert werden. Die Gutachten wurden entsprechend angepasst.

Um die durch die Nutzung entstehenden Stellplatzbedarfe zu decken, ist die Errichtung einer Stellplatzfläche mit etwa 40 Stellplätzen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke vorgesehen. Zudem sollen dort etwa 35 Fahrradstellplätze entstehen. Die Erschließung ist über eine Zu- und Auffahrt an die Lindenstraße und über eine zweite Zu- und Ausfahrt an der Lehmwohldstraße vorgesehen. Die Anlieferung des Ladenlokals soll rückwärtig an der Ostseite des Geschäftshauses erfolgen.