



Stadt
itzehoe

Dokumentation

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Quartiersentwicklung Lehmwohld – Suder Höhe

Bebauungsplan Nr. 165 und 19. Änderung des
Flächennutzungsplans

16.11.2023, 18:00-20:15 Uhr, Pädagogisches Zentrum des
Sophie-Scholl Gymnasiums



Inhalt

Worum geht es? – Das Gebiet	3
Wo stehen wir? – Vorstellung des Verfahrens	4
Wo wollen wir hin? – Vorstellung der Planungen	6
Was müssen wir beachten? – Stand der Fachplanungen	8
Wie geht es weiter? – Ausblick.....	9
Anhang: Fotodokumentation.....	10

Worum geht es? – Das Gebiet



Abbildung 1: Das Gebiet Lehmwohld – Suder Höhe | Bebauungsplan Nr. 165

Wo stehen wir? – Vorstellung des Verfahrens

Imme Lindemann | Stadtplanungsabteilung Itzehoe

Mit der Planung der Quartiersentwicklung Lehmwohld – Suder Höhe verfolgt die Stadt Itzehoe vor allem drei Absichten:

- Schaffen von bezahlbarem und nachfragegerechtem Wohnraum
- Vermeiden der Neuinanspruchnahme von Flächen durch Innen- vor Außenentwicklung
- Bereitstellen wohnungsnaher, verkehrsberuhigter Räume für Freizeit und Erholung

Auf der Grundlage eines zwischen 2021 und 2023 durchgeführten städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Bebauung und Gestaltung des Areals Lehmwohld – Suder Höhe beauftragte die Stadt Itzehoe im April 2023 die Siegerbüros „WRS – Architekten & Stadtplaner“ und „EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft“ mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs und im Juni eine begleitende Prüfung der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen.

In einer öffentlichen Informationsveranstaltung im September 2023 wurden die Bürgerinnen und Bürger über Eckpunkte des konkretisierten städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes informiert.

Im Anschluss an die Informationsveranstaltung und unter Berücksichtigung der dort geäußerten Meinungen fasste der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Itzehoe am 21. September 2023 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Areal. Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches wird die Öffentlichkeit nun im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung über den Vorentwurf des Bebauungsplans unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

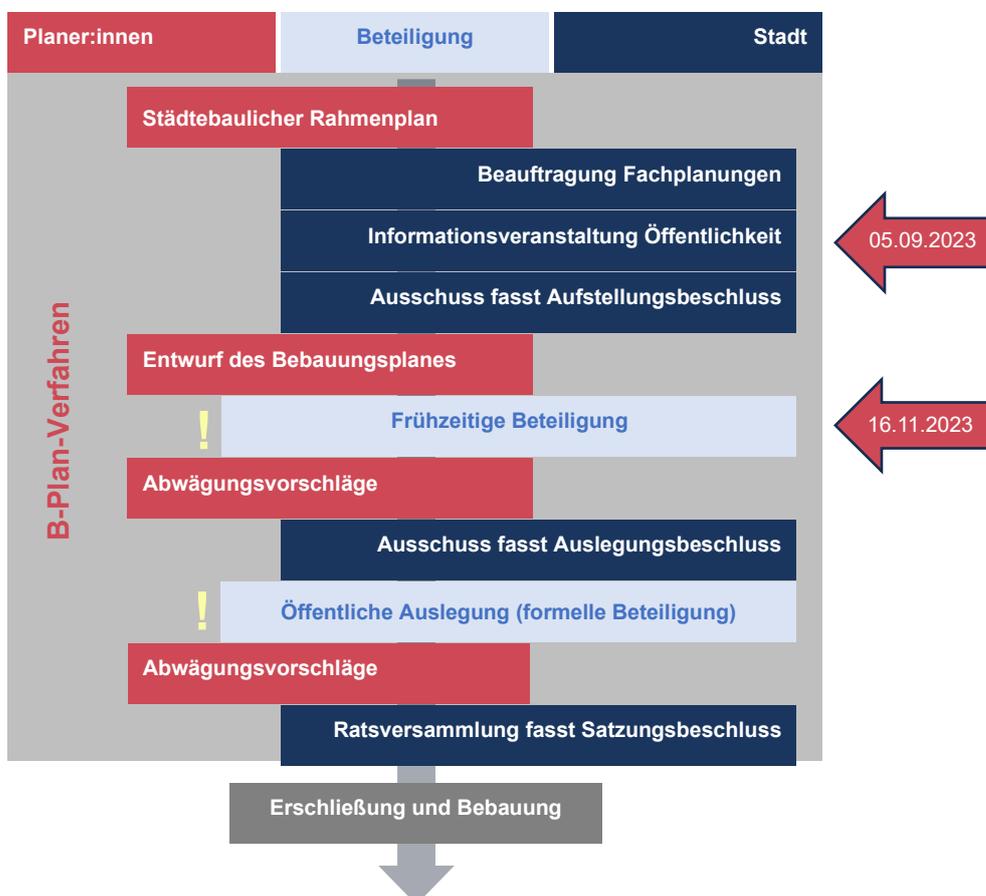


Abbildung 2: Übersicht über das Bebauungsplanverfahren Lehmwohld – Suder Höhe

Die bei dieser Veranstaltung geäußerten Anmerkungen werden anschließend fachlich abgewogen und fließen bei einem positiven Ergebnis in die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ein. Nach einem entsprechenden Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses wird der modifizierte Entwurf dann im Rahmen der formellen Beteiligung öffentlich ausgelegt. Die während eines vorgegebenen Zeitraums eingegangenen Stellungnahmen sogenannter Träger öffentlicher Belange (Institutionen unterschiedlichster Art) werden ebenfalls abgewogen und je nach Ergebnis in die Erarbeitung des Bebauungsplans einfließen.



Abbildung 3: Impressionen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Wo wollen wir hin? – Vorstellung der Planungen

Julia Henkel (WRS – Architekten & Stadtplaner) / Sabine Schwirzer (EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft)

Die Planerinnen erläutern zunächst noch einmal die Eckpunkte des städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfs für das Quartier Lehmwohld – Suder Höhe.



Abbildung 4: Städtebaulich-freiraumplanerischer Entwurf für das Quartier Lehmwohld – Suder Höhe

Im Einzelnen wurden folgende Elemente des Gesamtkonzeptes genannt:

- Zwei Teilquartiere, zwei Erschließungsringe
- Verlagerung und Neuordnung Sportanlagen
- Schaffung zweier offener, naturnaher Grünflächen (Anger)
- Geschosswohnungsbau, ca. 350 Wohneinheiten
- Reihen- und Doppelhäuser, ca. 80 Wohneinheiten
- Quartiersplatz als zentraler Aufenthaltsbereich
- Nicht-Wohnnutzungen: Café, Gewerbe, Co-Working-Spaces, Kita etc.
- Stellplätze: Im Geschosswohnungsbau Tiefgaragen oder Quartiersgarage, bei Reihen- und Doppelhäusern auf dem eigenen Grundstück

Anschließend stellten die Planer:innen die Eckpunkte des Bebauungsplanvorentwurfs in Hinblick auf folgende Kategorien vor:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Gebäudehöhen
- Bauweise / Baugrenzen
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
- Grünordnerische Festsetzungen
- Festsetzungen zur Energieversorgung
- Gestaltungsfestsetzungen (örtliche Bauvorschrift)

Die vorgeschlagenen Festsetzungen zu den genannten Kategorien sind der [hier](#) verfügbaren Präsentation zu entnehmen.

Im Rahmen der anschließenden Erörterung wurden von den Anwesenden vor allem folgende Themen und Aspekte angesprochen:

Themen	Aspekte
Wohnraumbedarf in Itzehoe	Bereits bestehende Leerstände im Stadtgebiet, zukünftiger Wohnraumbedarf durch Unternehmensansiedelungen in Stadt und Region, Bedarf eines gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes
Soziale Durchmischung	Anteile von Eigentumswohnungen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen
Standorte und Merkmale von Mehrfamilienhäusern im Plangebiet	Geschosszahlen/Gebäudehöhen und Dachformen der Mehrfamilienhäuser, Dachterrassen
Bisherige Flächennutzungen	Verlagerung der Sportflächen und -räumlichkeiten des ISV, Aufgabe der Kleingartenanlage
Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	Erwerb der noch in Privateigentum befindlichen Flächen durch Stadt oder Investoren
Öffentlicher Raum	Quartiersplatz, Wegenetz, Spielflächen

Die genauen Fragen und Antworten zu den genannten Themen und Aspekten sind dem [hier](#) bereitgestellten Protokoll zu entnehmen.

Was müssen wir beachten? – Stand der Fachplanungen

Sabine Schwirzer (EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft), Annedore Lafrentz (WVK – Wasser- und Verkehrskontor), Imme Lindemann (Stadtplanungsabteilung Itzehoe)

Voraussetzung für den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs ist das Vorliegen aller relevanten Fachplanungen.

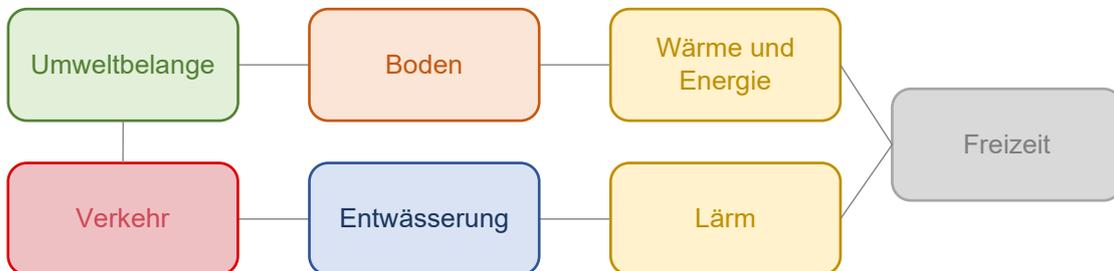


Abbildung 5: Notwendige Fachplanungen für den Bebauungsplan Lehmwohld – Suder Höhe

Die Verantwortlichen skizzierten jeweils den Stand der Fachplanungen und gingen dann auf Anmerkungen aus dem Publikum ein. Wie bereits im Kapitel zuvor werden in der folgenden Übersicht nur die jeweils erörterten Aspekte aufgeführt. Einzelheiten zu den Ausführungen der Planerinnen und den Diskussionsbeiträgen sind dem [Protokoll](#) zu entnehmen.

Fachplanungen	Status / Anmerkungen
Umweltbelange (Sabine Schwirzer)	Status: Biotoptypenkartierung wurde 2023 durchgeführt, Potenzialanalyse Tierarten sowie Bestandsanalysen Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter stehen noch aus
	Anmerkungen: Fledermauspopulation und Auswirkungen auf die Umgebung beachten
Boden (Imme Lindemann)	Status: Baugrunduntersuchung und geotechnisches Gutachten mit orientierender Schadstoffuntersuchung ist noch nicht beauftragt
	Anmerkungen: Sondermüll und Bodenbelastungen beachten
Verkehr (Annedore Lafrentz)	Status: Verkehrsgutachten liegt vor, Ergebnis: Hinsichtlich des Kfz-Verkehrs bzw. der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben, kapazitätssteigernde Maßnahmen sind nicht notwendig
	Anmerkungen: Fuß- und Radverkehr, ruhenden Verkehr sowie Stoßzeiten von Schul- und Kita-Verkehren berücksichtigen, Tempo 30-Zone planen, Situation auf der Kösliner Straße und Anbindung an Langen Peter sowie Verkehrsverträglichkeit Lehmwohldstraße/Am Lehmwohld bei Entfall der Zuwegung über die Suder Allee prüfen
Lärm (Imme Lindemann)	Status: Gutachten zur Erfassung der Lärmwirkungen auf das Gebiet (Immissionen) und vom Gebiet (Emissionen) sowie zu möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist noch nicht beauftragt
Entwässerung (Imme Lindemann)	Status: Gutachten zu Niederschlagsmengen und Maßnahmen zur Versickerung bzw. Rückhaltung im Gebiet sowie zu möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist noch nicht beauftragt
Wärme und Energie (Imme Lindemann)	Status: CO ² -neutrale Energie- und Wärmeversorgung geplant, Konzept ist noch nicht beauftragt
Freizeit (Imme Lindemann)	Status: Genaue Ausgestaltung der Spiel-, Sport- und Begegnungsflächen ist kein Bestandteil des Bebauungsplans

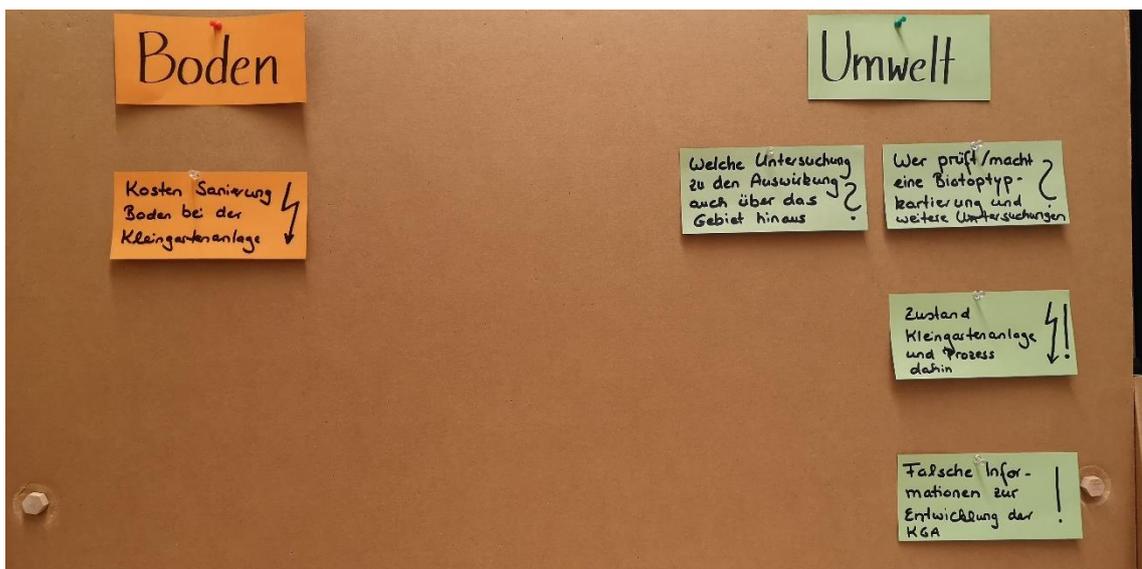
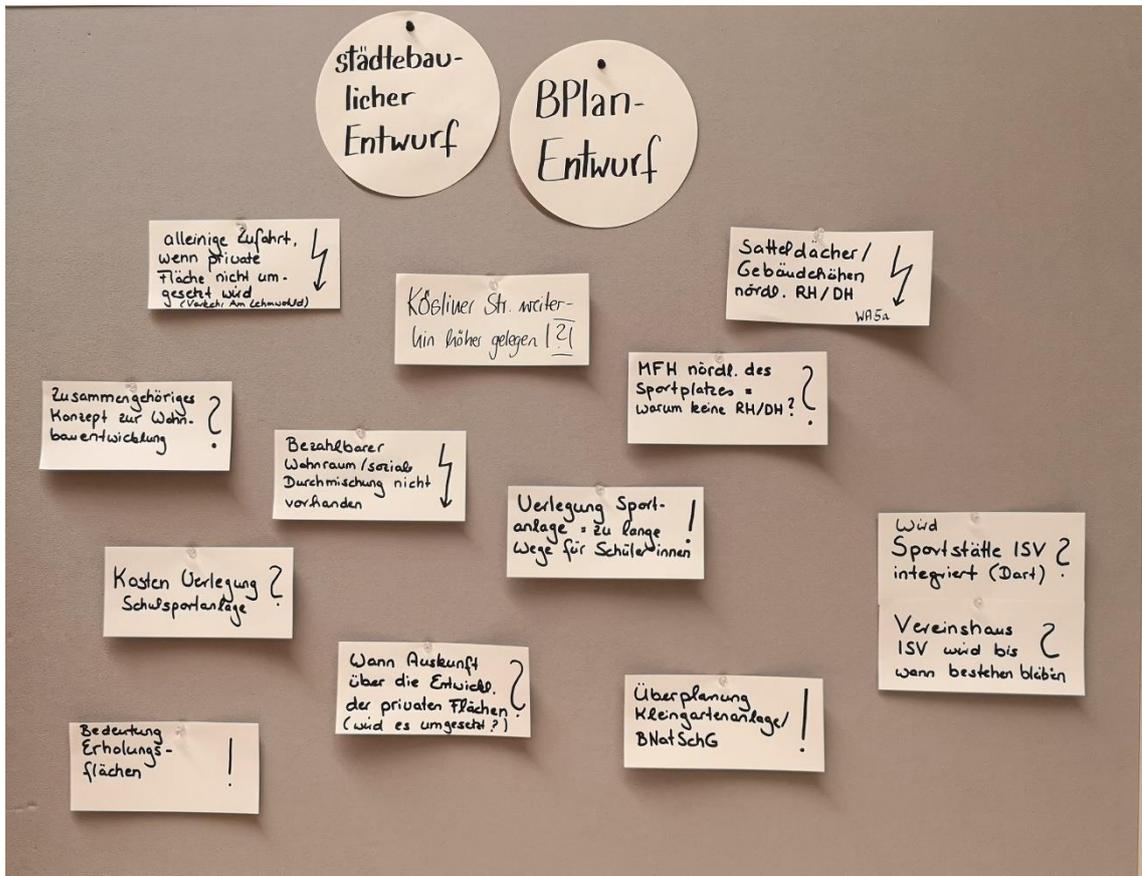
Wie geht es weiter? – Ausblick

Imme Lindemann | Stadtplanungsabteilung Itzehoe

Am Ende der Veranstaltung gibt Frau Lindemann einen abschließenden Ausblick auf die nächsten Schritte. Die Öffentlichkeit kann noch bis zum 24.11.23 Stellungnahmen einreichen. Sämtliche Anregungen werden im Rahmen der Abwägung im weiteren Planungsprozess geprüft.

Weitere Möglichkeiten der Beteiligung ergeben sich mit der öffentlichen Auslegung voraussichtlich Ende 2025. Zudem weist Frau Lindemann auf die Stellwände an den Ausgängen hin, an denen noch weitere Anregungen hinterlassen werden können.

Anhang: Fotodokumentation



Verkehr

Kösliner Str. hat nicht überall einen Fußgängerweg !

Feuerwehr / Anlieferung Kösliner Str. schon jetzt kritisch !

Kösliner Str. wird verstärkt schon jetzt von Fahrrädern genutzt !

Stoßzeiten stimmen nicht !

30er-Zonen überall (auch ? Suder Höhe)

Karl-Stein-Straße untersuchen/prüfen !

fehlende Betrachtung des ruhenden Verkehrs !

Lehmwohldstr. Anliegerstraße ? !

Anbindung Langer Peter fehlt bei der Betrachtung + Julian-Garde-Weg !

Bürgerentscheid / LBV !

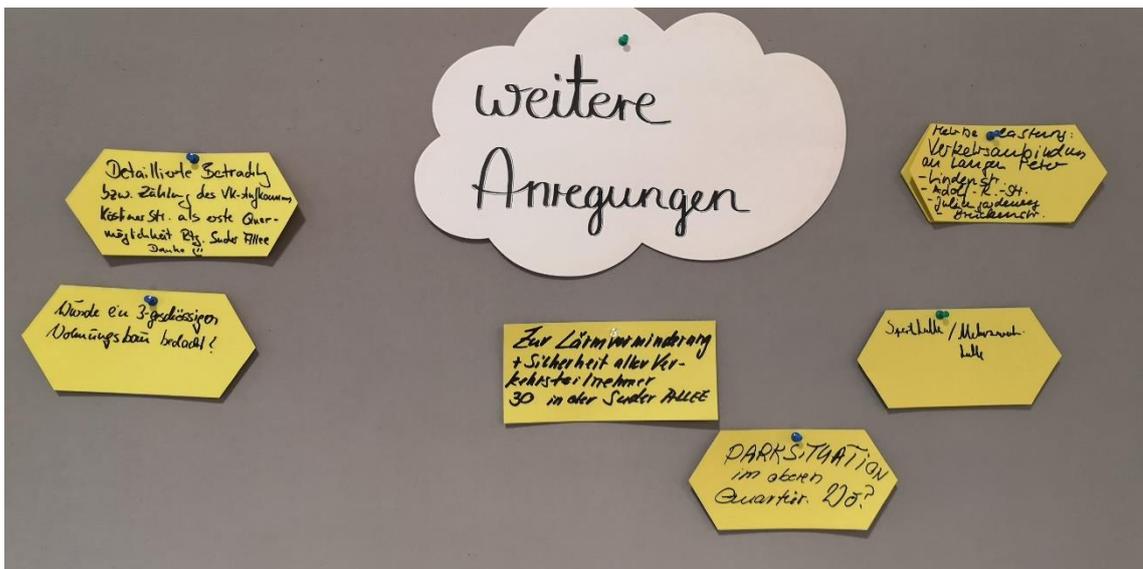
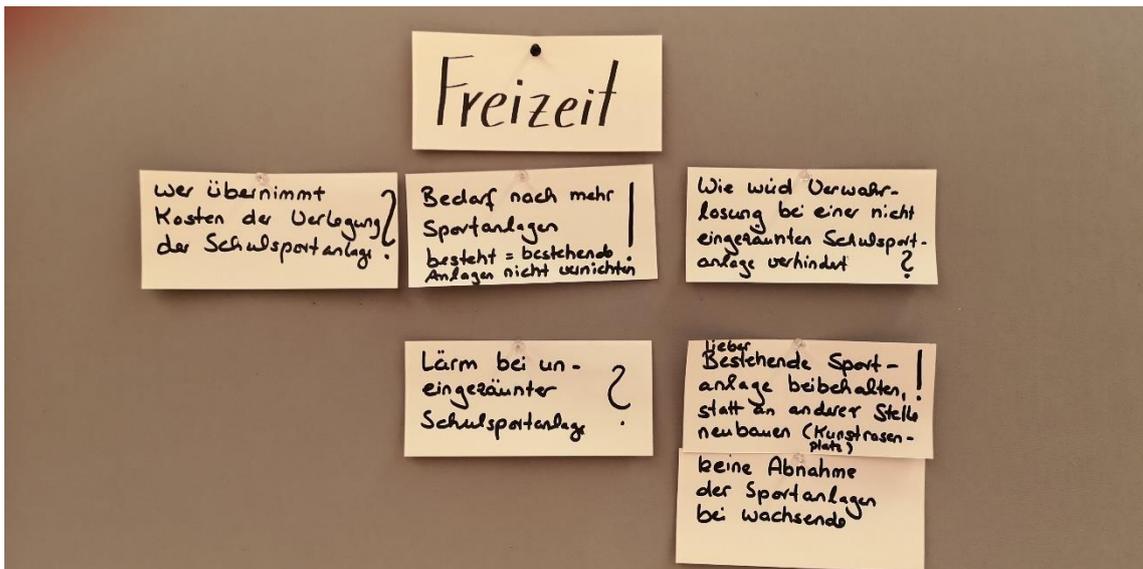
Warum fehlt Rad- und Fußverkehr bei der Betrachtung ?

Fahrzeugverkehr wenn Sportanlage ISV bestehen bleibt ?

Ergebnis der Untersuchung wird kritisch hinterfragt

ruhender Verkehr wird außerhalb des B-Plan-Gebietes höher ⚡

Zwischen 12-14 Uhr an der Schule messen !



Impressum

Herausgeber: Stadt Itzehoe | Stadtplanungsabteilung
 Reichenstraße 23
 25524 Itzehoe

Konzept und Text: KONTOR 21 | Thomas Wilken

Fotos: Stadt Itzehoe (Titel), Thomas Wilken

Itzehoe, Dezember 2023