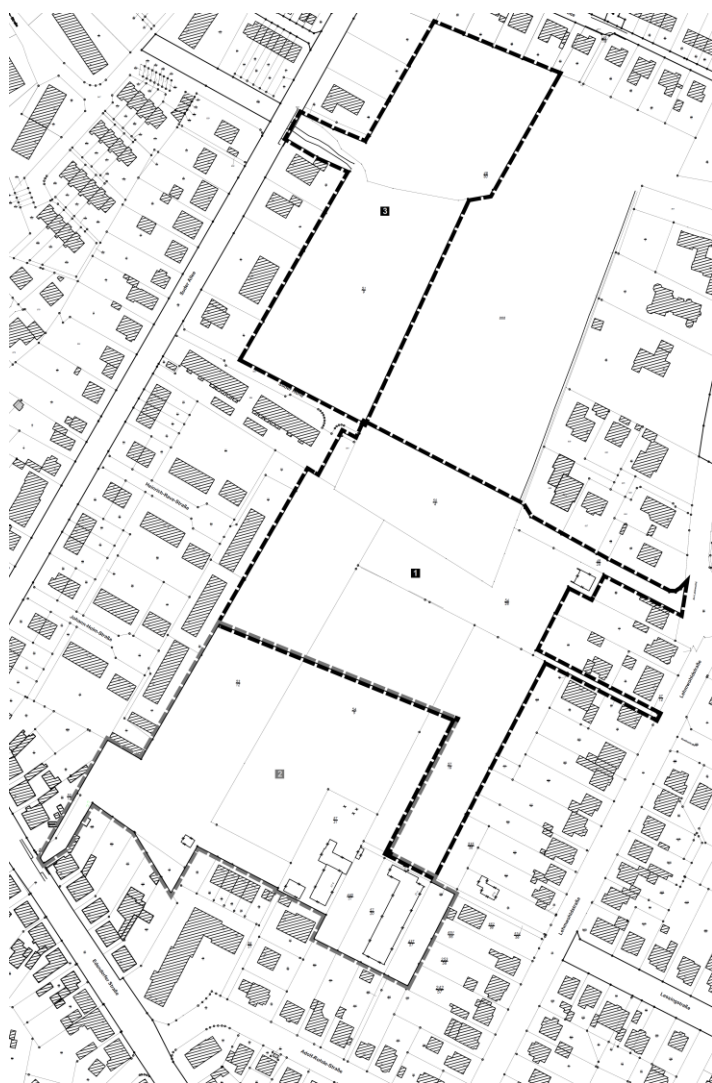


**Stadt Itzehoe**

**Der Bürgermeister**



**Kurzerläuterung zur Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 5  
und des Bebauungsplanes Nr. 44 sowie zur Aufhebung der 1. Ände-  
rung des Durchführungsplanes Nr. 5**



**Stand: § 3 I BauGB**

**Auftragnehmerin:**

**WIRSIND**  
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH  
Markusstraße 7  
20355 Hamburg  
[www.wirsind.net](http://www.wirsind.net)

**Auftraggeberin:**



Stadt Itzehoe  
Reichenstraße 23  
25524 Itzehoe  
[www.itzehoe.de](http://www.itzehoe.de)

# 1 ALLGEMEINES

Diese Kurzerläuterung dient als Ergänzung zur Öffentlichkeitsveranstaltung vom 16.11.2023 und wird ausschließlich für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Verfügung gestellt.

Für weitere Beteiligungsschritte werden die Aufhebungen und die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 165 als ein Verfahren betrachtet.

Grundlage diese Bebauungsplanaufhebungen ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28).

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 165 werden die 1. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 5 komplett und der Durchführungsplan Nr. 5 (Gebiet um den Sportplatz an der Lehmwohldstraße) zum Teil durch die neuen Festsetzungen überplant und damit gleichzeitig aufgehoben. Auch der Bebauungsplan Nr. 44 (Gebiet an der Südostseite der Suder Allee) wird teilweise aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

## 1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Itzehoe beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Lehmwohld - Suder Höhe“ mit örtlichen Bauvorschriften die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Ziel der Planung ist die Schaffung einer angemessenen städtebaulichen Ergänzung des umgebenden Wohnquartiers. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem steigenden Bedarf an Wohnungen auf der Etage sowie der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnraum im Eigenheim in flächenschonender Weise nachgekommen werden. Angestrebt wird zudem eine ausgewogene Mischung von öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnraum, um eine soziale Durchmischung der Bewohner:innen zu erreichen. Es sollen unterschiedliche Wohnungsformen und -größen realisiert werden, um Ein- und Mehrpersonenhaushalte und gleichzeitig Menschen aller Altersgruppen anzusprechen. Geschosswohnungsbau sowie Reihen- und Doppelhäuser sollen Familien, Senior:innen und jüngeren Lebensgemeinschaften ein breites Angebot zur Verfügung stellen. Darüber hinaus werden auch Flächen für eine Kindertagesstätte zur Verfügung gestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 werden die planrechtlichen Voraussetzungen für eine der Nachfragesituation entsprechende Entwicklung im Innenbereich geschaffen und im Zuge dessen die rechtskräftigen Bebauungspläne für die Flächen aufgehoben bzw. teilaufgehoben.

## 1.2 Bestehendes Planrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 befinden sich bereits drei wirksame Bebauungspläne, die von den Planungen berührt werden.

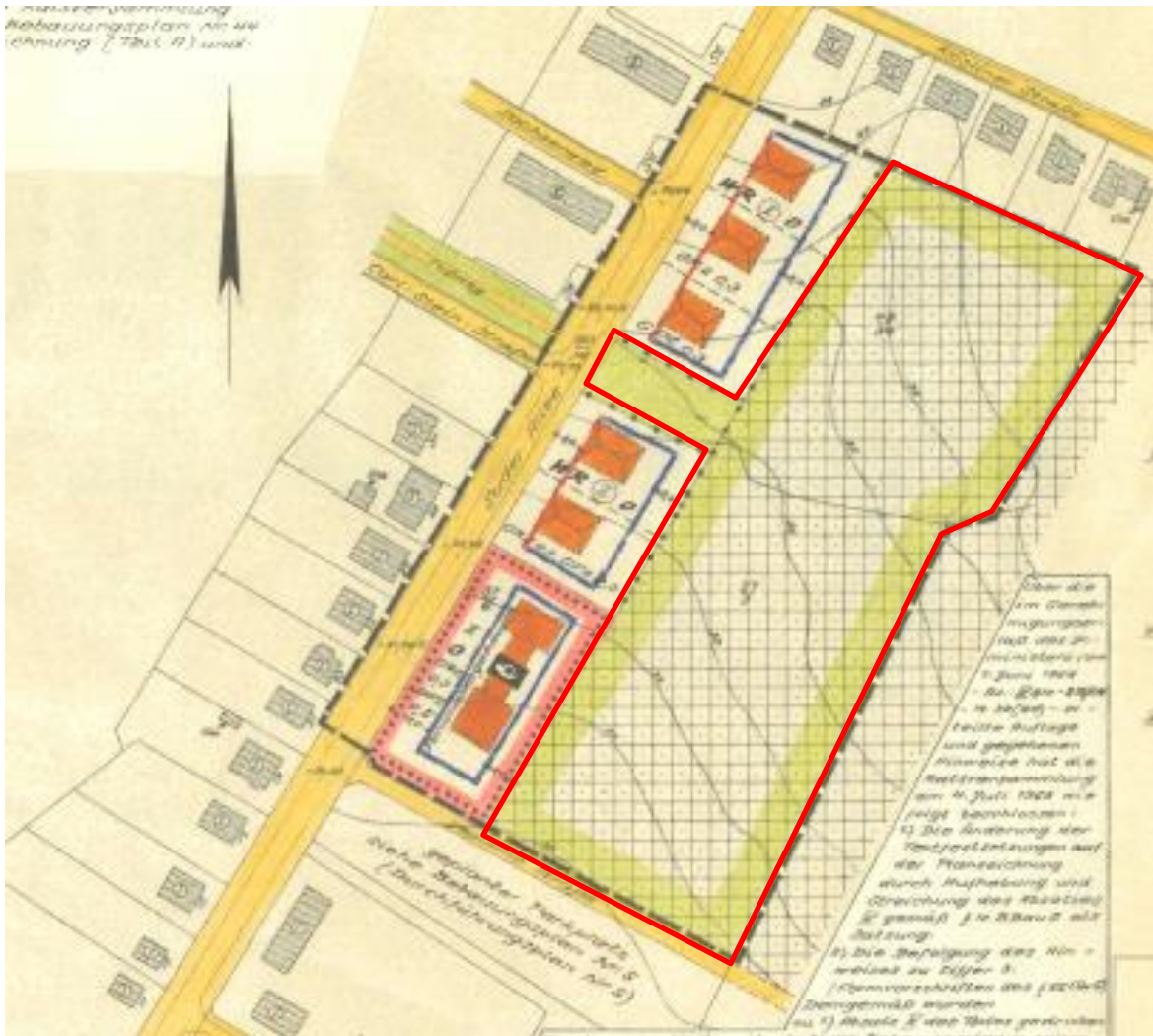


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Itzehoe (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 befindet sich östlich der Suder Allee. Die direkt an die Suder Allee angrenzenden Flächen werden im Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 als reines Wohngebiet (WR) sowie als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post, Fernmeldegebäude festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich dieser Flächen wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Um die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 165 (siehe. rote Umrandung Abbildung 1) als allgemeines Wohngebiet entwickeln zu können und eine Zuwegung in das neue Plangebiet zu gewährleisten muss die als Grünfläche festsetzte Fläche geändert werden. Der Bebauungsplan Nr. 44 wird daher teilweise aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 165 ersetzt.

Die betroffenen Flurstücke werden von öffentlicher Grünfläche zur Straßenverkehrsfläche (inklusive öffentlicher Parkplätze und Straßenbegleitgrün) geändert. Zudem wird die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten zukünftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im südlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 165 werden außerdem die 1. Änderung des Durchführungsplans Nr. 5 und der Durchführungsplanes Nr. 5 durch die aktuelle Planung überplant.



Abbildung 2: Durchführungsplan Nr. 5 mit 1. Änderung der Stadt Itzehoe (ohne Maßstab)

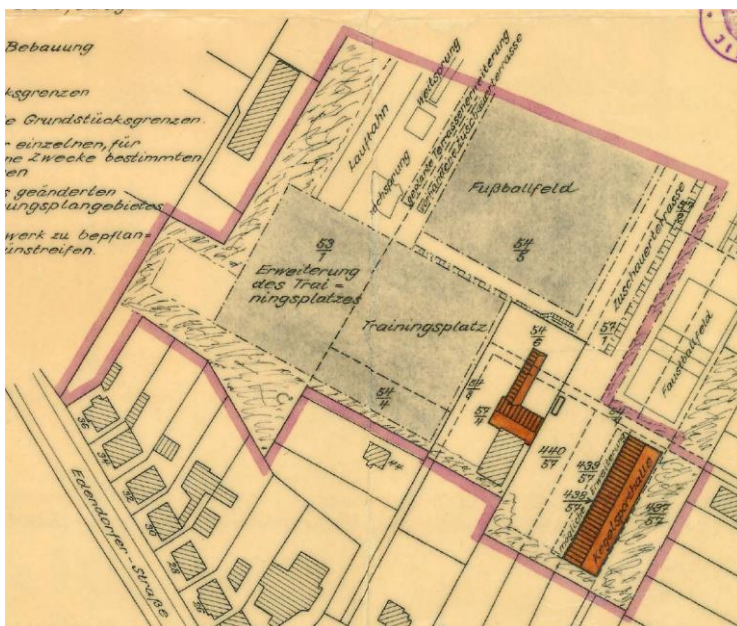


Abbildung 3: 1. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 5 der Stadt Itzehoe (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 5 gilt für den gesamten südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 165. Die Flächen wurden im Jahr 1958 zum großen Teil als Sportflächen (Sportplatz, neuer Sportplatz, Trainingsplatz, Zuschauerterrasse – Stehplätze) festgesetzt. Zusätzlich dazu wurden ein Parkplatz sowie ein gepflanzter Grünstreifen im Durchführungsplan Nr. 5 dargestellt.

Im Jahr 1963 wurden die südlichen Flächen dieses Durchführungsplanes mit der ersten Änderung überplant. Mit dieser ersten Änderung wurden die geplante Bebauung gesichert und der Trainingsplatz erweitert.

Aktuell werden die nördlichen Flächen des Durchführungsplanes Nr. 5 als Außenanlage für den Schulsport der Gemeinschaftsschule am Lehmwohld und des Sophie-Scholl-Gymnasiums genutzt. Diese sind eingezäunt und nur den Schüler:innen vorbehalten. Des Weiteren befinden sich angrenzend an die Schulsportanlage die Sportanlagen und das Vereinslokal des ISV 2.0.

Auch innerhalb dieser Flächen soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 ein allgemeines Wohngebiet samt seiner Erschließungsflächen entwickelt werden. Dabei soll die Außenanlage für den Schulsport im Süden modern und bedarfsgerecht aufgebaut werden. Im Rahmen des Wegfalls der Anlage des ISV 2.0 sowie eines weiteren Fußballplatzes in Itzehoe, sollen die Sportplätze Alte Landstraße und Sude-West ertüchtigt werden.

Um den aktuellen Gegebenheiten gerecht zu werden, wird daher der Durchführungsplan Nr. 5 zum Teil (siehe rote Umrandung Abbildung 2) aufgehoben. Die von der Aufhebung nicht betroffenen Bereiche befinden sich außerhalb des Bebauungsplanes Nr.165 und sind in der Abbildung 2 blau eingezeichnet. Die erste Änderung des Durchführungsplanes Nr. 5 wird dagegen komplett aufgehoben.

## 2 UMWELTPRÜFUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 165 wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (Umweltprüfung/Umweltbericht) orientieren. Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 des BauGB. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden auch die Aufhebungen betrachtet. In diesem Rahmen erfolgt eine Landschaftsanalyse und -bewertung, soweit diese für die umweltbezogene Abwägung notwendig und aufgrund der vorliegenden Situation zielführend ist. In die Umweltprüfung integriert ist ferner die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die naturschutzrechtliche Ermittlung von Eingriff und Ausgleich (§ 14 BNatSchG).

*Der Umweltbericht wird erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.*

## 3 GRUNDLAGEN

Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28),

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

die **Bedarfsanalyse** Sonderwohnformen Region Itzehoe, ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, Hamburg, September 2020,

das **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308),

das **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202, S. 1, 22, 23),

das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),

die **Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz** (2017) Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 vom 20. Januar 2017

der **Flächennutzungsplan** 2015 der Stadt Itzehoe aus dem Jahr 2006, Stand: 17.02.2024,

die **Fortschreibung des Landschaftsplans** der Stadt Itzehoe, Kreis Steinburg, LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB Freie Landschaftsarchitektin bdla, 07. März 2013,

das **Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz)** (DSchG SH) in der Fassung vom 30. Dezember 2014 (GVOBl. 2015, S. 2), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 01. September 2020 (GVOBl. S. 508),

das **Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz)** LNatSchG vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 4 des Gesetzes vom 06. Dezember 2022 (GVOBl. S. 1002),

das **Interkommunale Wohnentwicklungskonzept** für die Region Itzehoe (Ergebnisbericht), ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2020,

die **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO SH) in der Fassung vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. 2021 S. 1422) mit Wirkung vom 01. September 2022,

der **Landesentwicklungsplan** (LEP) Schleswig-Holstein in der Fortschreibung von 2021, Teil A, B (Textfassung) und C (Kartendarstellung),

der **Landschaftsrahmenplan** (LRP) des Landes Schleswig-Holstein (Planungsraum III), 2020,

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

der **Regionalplan** des Landes Schleswig-Holstein (Entwurf der Neuaufstellung) für den Planungsraum III, Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Entwurf 2023,

das **Wohnungsmarktprofil 2023** für die Stadt Itzehoe der IB.SH von November 2023.