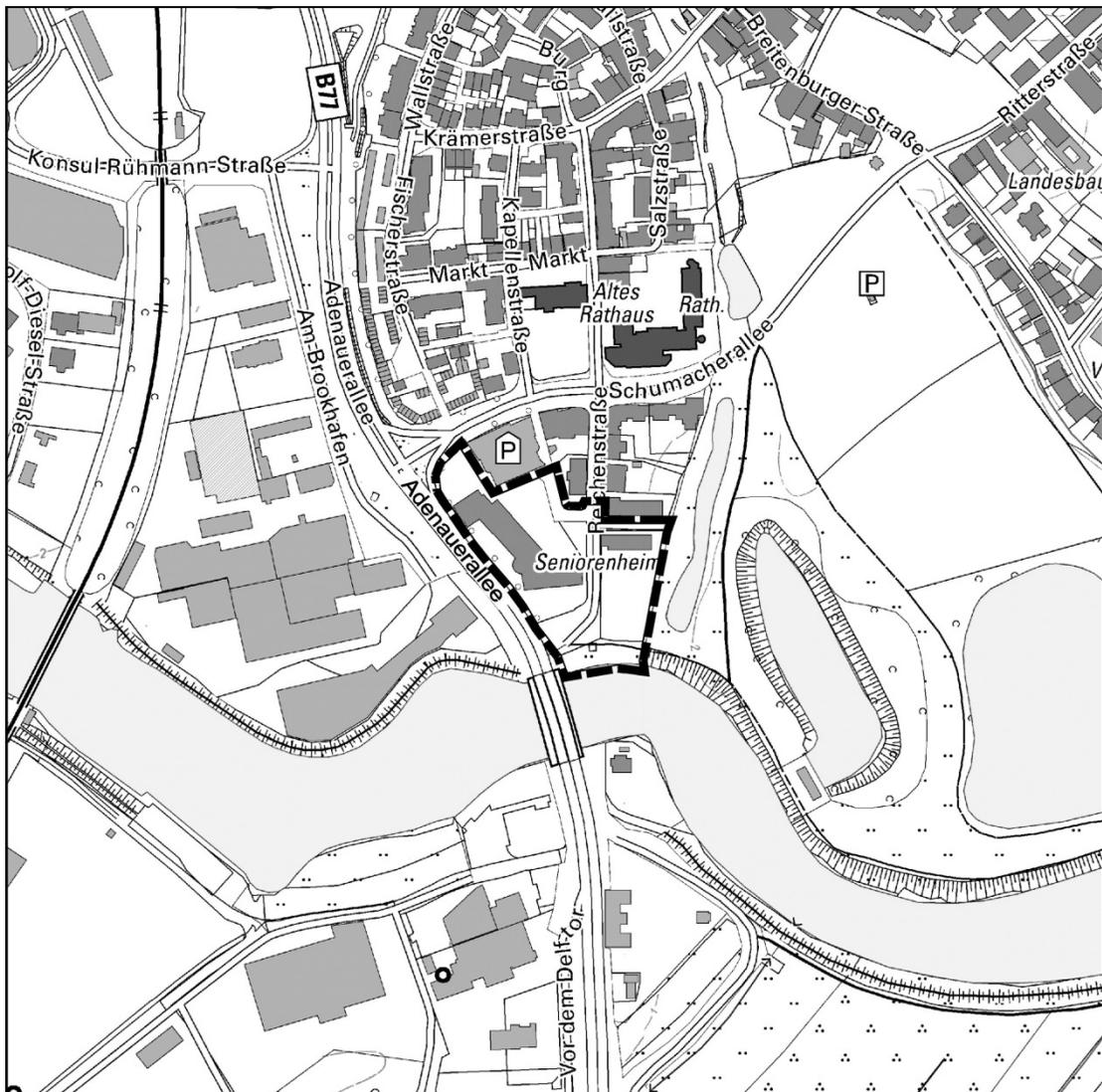


Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 147

für den Bereich Reichenstraße, südlich der Schumacherallee,
östlich der Adenauerallee und nördlich der Stör



Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 147 der Stadt Itzehoe

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

1. Geltungsbereich und Ziel des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich südlich des Itzehoer Zentrums und liegt nördlich der Stör. Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Schumacherallee. Die westliche Grenze bildet die Adenauerallee (B 77), südlich grenzt das Gebiet an die Stör.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Dies bietet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Senioren- und Therapiezentrums „Haus an der Stör“.

Aufgrund verstärkter Nachfrage wird das bestehende Therapiezentrum um eine Tagespflegeeinrichtung im Untergeschoss sowie Wohnungen für betreutes Wohnen in den Obergeschossen erweitert.

Geplant ist ein dreigeschossiges Gebäude. Höhe und Gestaltung des Neubaus orientieren sich dabei am vorhandenen Gebäude, um eine städtebauliche Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten.

Auf der Grundlage der Beteiligungsverfahren für den Geltungsbereich wurde diese zusammenfassende Erklärung gefertigt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen.

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte in der Zeit vom 28.10.2015 bis 27.11.2015 in Form eines öffentlichen Aushanges des Planentwurfes. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert.

Bei den Trägern öffentlicher Belange, von denen keine Stellungnahme einging, wurde davon ausgegangen, dass diese keine Anmerkungen vorzutragen haben.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Die Belange gemäß Beteiligungsverfahren wurden in einer abschließenden Liste zusammengestellt. Diese wurde Grundlage des Abwägungsbeschlusses.

Die Belange folgender Beteiligter wurden beachtet:

- Die *Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg* weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des B-Plans an das FHH-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar“ grenzt und somit im Vorwege zu prüfen ist, ob durch die Festsetzungen eine Beeinträchtigung des FHH-Gebietes zu befürchten ist. Die geforderte Prüfung ist als Thematik in den Umweltbericht aufgenommen.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung die vorliegende Bewertung der vorhandenen Fledermausaktivität hinterfragt werden sollte. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann nur durch Einhaltung der im Gutachten dargelegten Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung) verhindert werden. Der Hinweis wird in den Teil B:Text des B-Plans aufgenommen.

- Laut *Archäologischem Landesamt Schleswig-Holstein* befindet sich die überplante Fläche innerhalb eines Objektes der Archäologischen Landesaufnahme LA 52, Burganlage und Siedlung) und in einem archäologischen Interessengebiet (IG 1; spätmittelalterl. bzw. neuzeitl. Stadt). Somit ist zu vermuten, dass es sich um Bereiche handelt, in denen Kulturdenkmale zu finden sind.

Das Archäologische Landesamt wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens informiert. Eine Genehmigung bezüglich der Erdarbeiten im Geltungsbereich ist einzuholen. Der Hinweis auf die Lage in einem Objekt der Archäologischen Landesaufnahme sowie in einem archäologischen Interessengebiet wird in die Begründung zum B-Plan mit aufgenommen.

Funde von Kulturdenkmälern sind unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

- Der von der *Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes* geforderte Abstand zur Uferunterhaltung ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt und wird daher von Bebauung freigehalten.

Die schifffahrtspolizeilichen Vorschriften bezüglich Anbringung von Zeichen und Lichtern, die den Schifffahrtsverkehr stören, werden in die Begründung sowie in den textlichen Teil B mit aufgenommen.

Im Bebauungsplan werden Lärmpegelbereiche zum Schutz der Bebauung gegen den zu erwartenden Verkehrslärm (u.a. von der Adenauerallee, B77) festgesetzt und Bereiche definiert, in denen Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich sind.

- Die vom *BUND Landesverband Schleswig-Holstein* kritisierte Verlagerung der vorhandenen „übergeordneten“ Fuß- und Radwegeverbindung über die Delftorbrücke und die Reichenstraße auf einen neuen Schotter- und Sandweg entfällt. Der geforderte Variantenvergleich sowie die Prüfung der Folgen einer Verlegung sind somit nicht erforderlich.

Da eine Überbauung des südlichen Endes der Reichenstraße nun ebenfalls nicht stattfindet, bleibt die benannte historische (Sicht-) Achse auf die Stör in Form der Reichenstraße erhalten und die Erfahrbarkeit des historischen Stadtgrundrisses wird nicht beeinträchtigt.

- Das *Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten Schleswig-Holstein* merkt an, dass die betroffene Fläche vor Beginn der Tiefbauarbeiten auf Kampfmittelfreiheit untersucht werden muss.

- Nach dem Hinweis vom *Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume* wird der, in der Begründung enthaltene, Abschnitt zum Immissionsschutz über die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.
- Wie vorher schon erläutert bleibt die städtebauliche Sichtachse der Reichenstraße aufgrund der geänderten Bebauungsplanung erhalten. Die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Anmerkungen der *Bauaufsicht und der Denkmalschutzbehörde des Kreises Steinburg* finden somit Berücksichtigung.

2.2. Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 24.10.2016 bis zum 25.11.2016 in der Stadt Itzehoe während der bekannt gemachten Dienstzeiten stattgefunden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.10.2016 durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen dieser Auslegung sind seitens der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

2.3 Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.10.2016 gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bei Trägern öffentlicher Belange, von denen keine Stellungnahme eingegangen ist, wurde davon ausgegangen, dass diese keine Anmerkungen vorzutragen hatten.

Die Belange gemäß Beteiligungsverfahren wurden in einer abschließenden Liste zusammengestellt. Diese wurde Grundlage des Abwägungsbeschlusses.

Die Belange folgender Beteiligter wurden beachtet:

- Die *Umweltabteilung der Stadt Itzehoe* merkt an, dass die Wertermittlung bzgl. des Baumbestandes der Firma Thomsen als Anlage nicht nötig ist, da der bewertete Baumbestand in Gänze erhalten bleibt. Die besagte Bewertung wird aus den Unterlagen entfernt.

Die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume in der Planzeichnung zum B-Plan stimmt nicht mit der aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag überein. Außerdem liegen den Plänen des GO-Fachbeitrags veraltete Planversionen des Baumbestandes sowie des städtebaulichen Entwurfs zugrunde.

Einige der zum Erhalt festgesetzten Bäume zeigen statische Probleme bzw. einen beginnenden Vitalitätsverlust und sollen deshalb im B-Plan nicht als zu erhalten festgesetzt werden. Der Stellungnahme wird nachgekommen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume werden in der Planzeichnung sowie im grünordnerischen Fachbeitrag aktualisiert.

Da der Gehölzbestand auf der Ostseite des ehemaligen Aldi-Marktes aufgrund der geplanten Stellplatzanlage entfallen wird, ist entlang dieser Grundstücksgrenze eine Zaunanlage mit Sichtschutzfunktion zu errichten. Die örtlichen Bauvorschriften werden um diese Festsetzung ergänzt.

- Laut dem *Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein* liegen entgegen der Aussage der Begründung zum B-Plan zureichende Anhaltspunkte vor, dass in der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen wird und somit gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich werden. Der entsprechende Textteil in der Begründung zum B-Plan wird angepasst.

Aufgrund des weiteren Hinweises wird der Planungsbegünstigte in Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt eine archäologische Voruntersuchung durchführen.

- Die vom *Kommunalservice Itzehoe* geforderte Entwässerungsgenehmigung wird im Rahmen der Baugenehmigung eingeholt. Weitere Absprachen zur Nutzung vorhandener Schächte trifft der Planungsbegünstigte mit der Stadtentwässerung. Im Bereich von einigen der zum Erhalt festgesetzten Bäume befindet sich eine Bestandsleitung. Die Festsetzung wird mit den technischen Regeln zum Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen abgeglichen und angepasst. Zusätzlich wurde im Rahmen einer Begehung festgestellt, dass von drei zum Erhalt festgesetzten Bäumen im Bereich des Wendehammers zurzeit lediglich zwei Gehölze vorhanden sind. Die entsprechenden Pläne wurden geprüft und angepasst.
- Das *Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie* merkt an, dass die zu erwartende Verkehrsmenge der B77 bei der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen ist, um das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen zu schützen.

In der Schalltechnischen Untersuchung der Firma LairmConsult wurden die Immissionen ausgehend von der B77 beachtet und in den B-Plan Nr. 147 eingetragen.

- Laut *Landeskriminalamt Schleswig Holstein* ist das Vorhandensein von Kampfmitteln in der Stadt Itzehoe nicht generell auszuschließen. Vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen veranlasst der Planungsbegünstigte aus diesem Grund eine Kampfmittelsondierung sowie entsprechende Räumungsmaßnahmen.

2.4. Satzungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat den Satzungsbeschluss am 23.02.2017 gefasst. Die Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB abgewogen worden. Es wird davon ausgegangen, dass die Umweltbelange hinreichend beachtet sind.

3. Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Naturschutzfachliche Belange

Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverfahrens sind die Anforderungen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie in der Begründung zu den naturschutzfachlichen Belangen einzuhalten. Die Festsetzungen sind entsprechend auszuführen.

Belange von Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden beachtet. Durch die sparsame Erschließung findet ein sorgfältiger Umgang mit Grund und Boden statt.

Die Voraussetzungen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch Verdunstung, Versickerung und Einleitung in die Kanalisation sind herzustellen.

4. Abwägung möglicher Planungsalternativen

Gemäß § 10 (4) BauGB sind mögliche anderweitige Planungsmöglichkeiten zum Konzept und Standort des geplanten Vorhabens abzuwägen. Der Geltungsbereich und die Ziele des Bebauungsplanes müssen hierbei berücksichtigt werden.

Standortalternativen

Da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Senioren- und Therapiezentrums handelt, ist der Standort, auch im Hinblick auf die Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Aldi-Marktes, für dieses Bauvorhaben gut geeignet. Ein alternativer Standort ist daher wenig sinnvoll und wurde daher nicht geprüft.

Nutzungsalternativen

Eine Erweiterung der angrenzenden Wohnnutzung wäre auf den beplanten Flächen denkbar. Der Bedarfsdruck für die Erweiterung des Senioren- und Therapiezentrums ist in diesem Gebiet allerdings größer als für den Bau weiterer Wohnhäuser.

Die vorgetragenen Belange sowie die geplante Bauvariante wurden aus fachplanerischer Sicht gem. § 1 (7) BauGB gegen- und untereinander abgewogen.

Aus diesen Erkenntnissen ergeben sich keine wesentlichen Gründe, eine alternative Planung anzustreben. Der geplante Standort grenzt direkt an das bestehende Senioren- und Therapiezentrum an und stellt eine städtebaulich und naturschutzfachlich sinnvolle Möglichkeit für eine Erweiterung dar.

i.A.

Büro Julius C. Andresen, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt

Büro WRS Architekten und Stadtplaner

Itzehoe, den 17.03.2017

gez. Dr. Koeppen

Bürgermeister