

STADT ITZEHOE  
DER BÜRGERMEISTER  
REICHENSTRASSE 23  
25524 ITZEHOE



# STADT ITZEHOE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 157

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER HINDENBURGSTRASSE, SÜDLICH DER  
GUTENBERGSTRASSE, WESTLICH DER KAISERSTRASSE, NÖRDLICH  
GROSSE PAASCHBURG SOWIE BEIDSEITIG DER MOLTKESTRASSE,  
BEGRENZT IM OSTEN DURCH DIE TALSTRASSE

## BEGRÜNDUNG

AUGUST 2023

STADT RAUM • PLAN  
Bernd Schürmann  
Wilhelmstraße 8  
25524 Itzehoe  
04821-7796421  
stadtraumplan@gmx.de

# Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Siedlungsgefüge .....	5
2.	Ziel und Zweck der Planung .....	7
2.1	Historische Entwicklung .....	7
2.2	Städtebauliche Gestalt und baulich - räumliche Strukturen .....	9
2.3	Städtebauliche Zielformulierungen .....	13
3.	Rechtsgrundlagen / Bisheriger Verfahrensablauf .....	14
3.1	Rechtsgrundlagen.....	14
3.2	Bisheriger Verfahrensablauf .....	14
4.	Übergeordnete Planungen .....	19
4.1	Landesplanung, Regionalplanung .....	19
4.2	Flächennutzungsplan .....	19
4.3	Sanierungsgebiet „Östlich Hindenburgstraße“	21
5.	Angewendetes Planungsinstrument	23
5.1	Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB .....	23
5.2	Auswirkungen des § 13 BauGB .....	24
6.	Lärmschutz .....	25
6.1	Gewerbelärm .....	25
6.2	Verkehrslärm .....	25
6.2.1	Maßnahmen an / in Gebäuden .....	26
6.2.2	Maßnahmen für Außenwohnbereiche .....	27
7.	Natur, Umwelt und Artenschutz .....	28
7.1	Einleitung .....	28
7.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes .....	28
7.2.1	Fachgesetzliche Ziele .....	28
7.2.2	Ziele aus Fachplanungen .....	30
7.2.3	Schutzgebiete .....	30
7.3	Beschreibung und Bewertung der Umwelt- auswirkungen, Vermeidungs- und Mini- mierungsmaßnahmen .....	30
7.3.1	Schutzgut Mensch .....	31
7.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	31
7.3.3	Schutzgut Boden .....	32
7.3.4	Schutzgut Wasser .....	33
7.3.5	Schutzgut Klima und Luft .....	33
7.3.6	Schutzgut Landschaft .....	33
7.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	34
7.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	34
7.5	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	34

8.	Bodenkontaminierungen .....	36
8.1	Gesamtbeurteilung .....	36
8.2	Maßnahmenempfehlungen .....	37
9.	Begründung der Festsetzungen .....	38
9.1	Vorbemerkung .....	38
9.2	Art der baulichen Nutzung .....	38
9.2.1	Allgemeines Wohngebiet .....	38
9.2.2	Urbanes Gebiet .....	39
9.2.3	Gemeinbedarfsflächen .....	39
9.2.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	40
9.3	Maß der baulichen Nutzung .....	40
9.3.1	Zulässige Grundfläche - überbaubare Grundstücksflächen .....	40
9.3.2	Grundflächenzahl - GRZ .....	41
9.3.3	Zahl der zulässigen Vollgeschosse, tlw. zwingend .....	41
9.4	Bauweisen und Unterschreitung von Abstandsflächen .....	42
9.4.1	Abweichende Bauweise -a1- .....	42
9.4.2	Abweichende Bauweise -a2- .....	43
9.4.3	Abweichende Bauweise -a3- .....	44
9.5	Planeinschriebe zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise .....	44
9.6	Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen .....	45
9.7	Verkehrsflächen .....	45
9.8	Grünordnung .....	45
9.9	Örtliche Bauvorschriften .....	46
10.	Technische Erschließung .....	47
11.	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise .....	48
11.1	Denkmalschutz .....	48
11.2	Kampfmittel .....	48
11.3	Trinkwasserschutzgebiet .....	48

## Anlagen

### Anlage 1:

B-Plan 157 „Östlich Hindenburgstraße“ / Stadt Itzehoe, Potenzialabschätzung Artenschutz, Planula, Planungsbüro für Naturschutz und Landschaftsökologie, Hamburg, vom März 2016

### Anlage 2:

B-Plan 157 „Östlich Hindenburgstraße“ / Stadt Itzehoe, Erfassung von Fledermäusen und Brutvögeln und Artenschutzbeitrag, Planula, Planungsbüro für Naturschutz und Landschaftsökologie, Hamburg, vom 31.10.2016

### Anlage 3:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 157 der Stadt Itzehoe - Aktualisierung 2021 LAIRM Consult GmbH, Bargteheide, vom 26.11.2021

### Anlage 4:

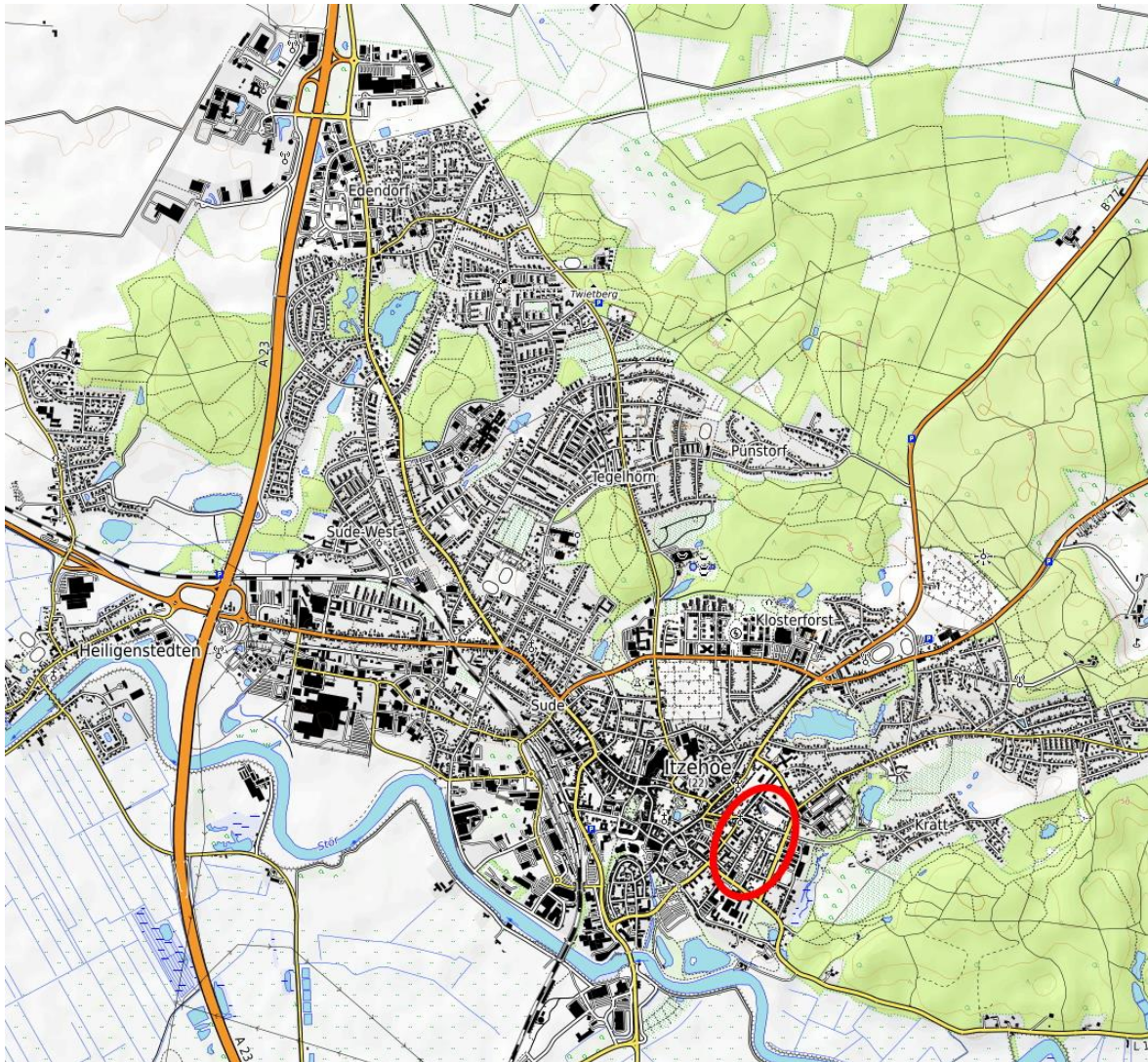
Ergebnisbericht zur standortübergreifenden orientierenden Untersuchung von Altlastverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 157 -Östlich Hindenburgstraße-, Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH,

Kiel, vom 17.12.2018

Anlage 5:  
Städtebauliche Bestandsanalyse für den Bereich des B-Plans Nr. 157 der Stadt Itzehoe und des Sanierungsgebiets „Östlich Hindenburgstraße“, Stadt Raum Plan Itzehoe & Stadtplanungsabteilung Itzehoe, Itzehoe, vom 04.08.2022

# 1. Lage im Siedlungsgefüge

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 157 befindet sich östlich direkt angrenzend an den Kernstadtbereich der Stadt Itzehoe und ist damit auch wichtiger Teilbereich der historischen gründerzeitlichen Entwicklungsepoche der Stadt.



Siedlungsgefüge der Stadt Itzehoe, Übersichtsplan, ohne Maßstab, Quelle: opentopomap.org

Begrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Westen durch die Hindenburgstraße, im Norden durch die Gutenbergstraße, im Osten durch die Kaiserstraße und einem Teilbereich der Talstraße sowie im Süden durch die Große Paaschburg.

Wie der Übersichtsplan oben aufzeigt, sind zwei der wesentlichen Standortvorteile des Gebietes einerseits die Nähe zur Kernstadt / Innenstadt der Stadt Itzehoe im Westen sowie die fußläufig erreichbaren Freiräume und die umgebende Landschaft im Osten.



Schrägluftbild von Süden

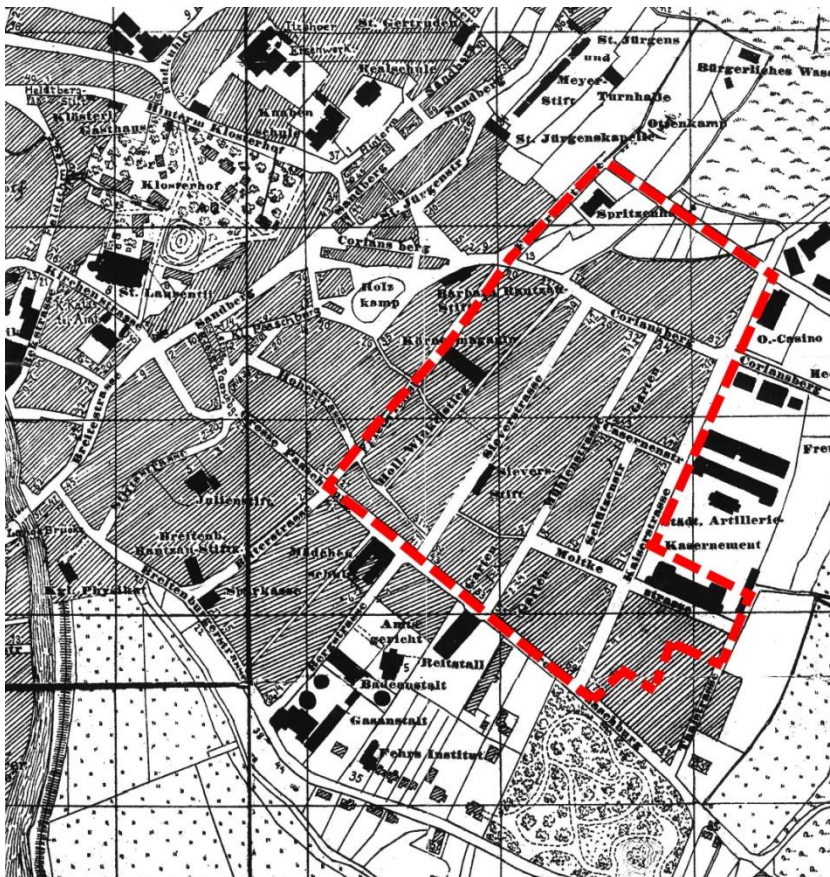


Schrägluftbild von Südwesten

## 2. Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Historische Entwicklung

Das Plangebiet entstand weitgehend in der gründerzeitlichen Stadtepoche ab 1871 und ist daher fast flächendeckend durch (unterschiedliche) gründerzeitliche Gebäude und entsprechende städtebauliche Strukturen charakterisiert. Der Stadtplan von 1899 zeigt auf, dass der Bereich zu diesem Zeitpunkt bereits weitgehend baulich entwickelt war (mit Ausnahme der nördlichen Hindenburgstraße und der Gutenbergstraße, die jedoch nur wenige Jahre später bereits baulich genutzt wurden) und erhebliche Entwicklungsimpulse durch die preußischen Kasernenanlagen östlich der Kaiserstraße und weiter nördlich an der Oelixer Straße erfuh.



Stadtplan 1899,  
ohne Maßstab,  
Quelle: Itzehoe - ge-  
nauer hingesehen,  
Itzehoe 2000, Plangel-  
tungsgebiet rot ge-  
kennzeichnet

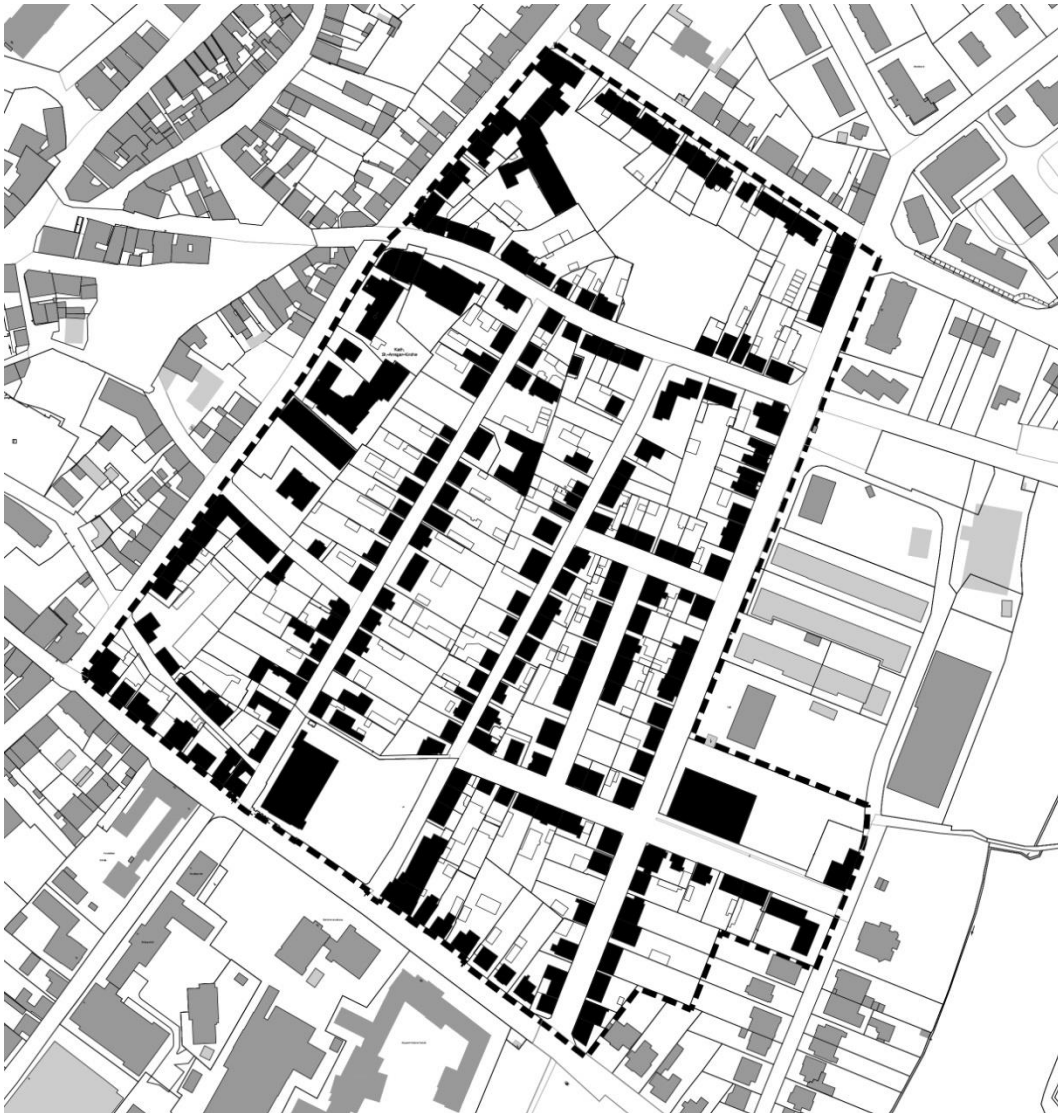
Auffallend ist, dass der sehr überwiegende Teil der historischen Gebäude erhalten ist, z.T. in unveränderter Erscheinungsweise zum öffentlichen Raum (z.T. auch mit alten Verglasungen und den damit verbundenen Problemen bei Wärme- und Lärmschutz). Es sind zwar auch neuere Gebäude, meist Wohngebäude und Funktionsgebäude (Einzelhandel, Handwerk, Gemeinbedarf etc.) überwiegend aus den siebziger und achtziger Jahren des letzten Jahrhunderts im Plangebiet vorhanden, dennoch ist das Gesamtensemble des Bereichs östlich der Hindenburgstraße fast ausschließlich durch seinen historisch - gründerzeitlichen Charakter geprägt.



Fassadenabwicklung Kaiserstraße, heute  
Quelle: Eigene Aufnahme

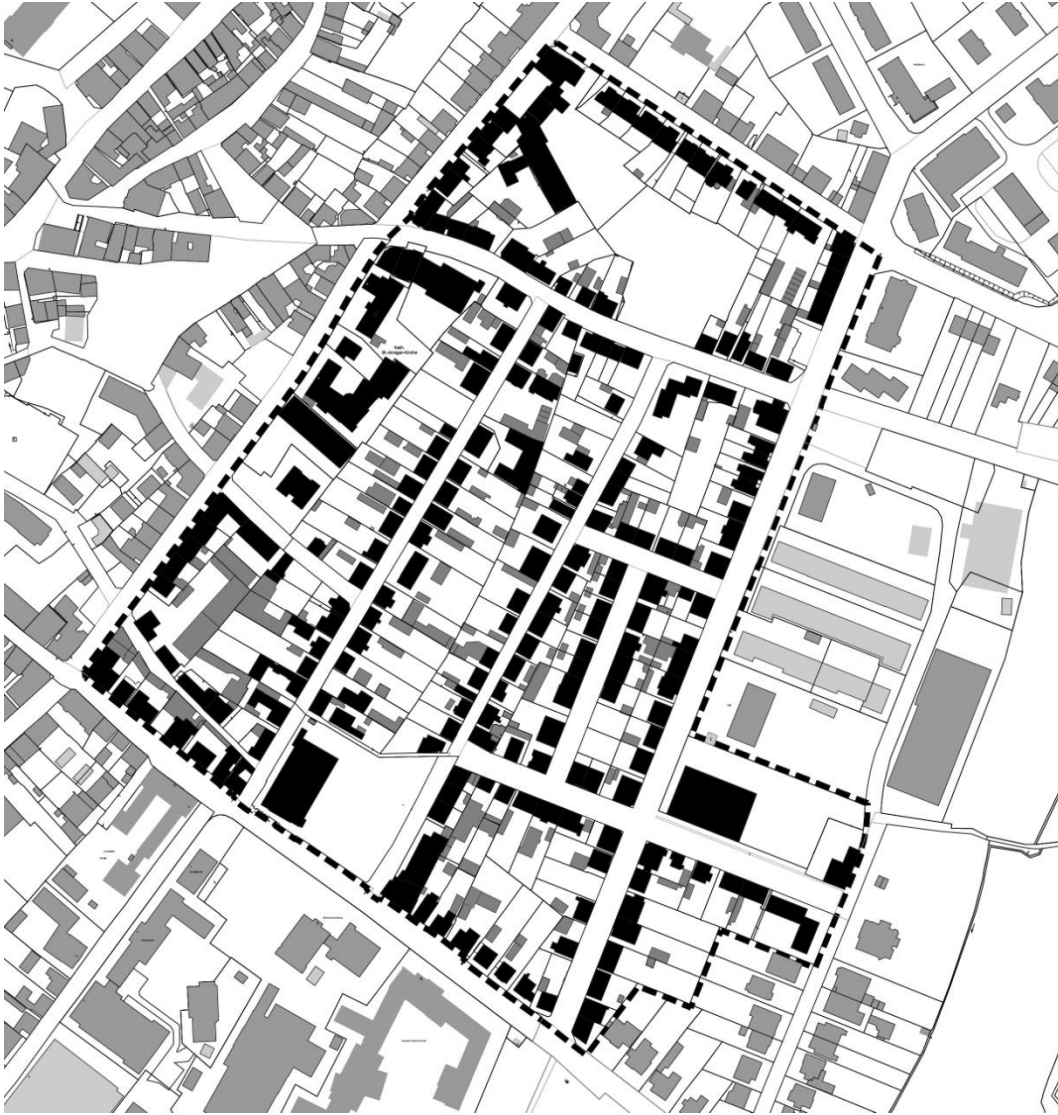


Fassadenabwicklung Kaiserstraße, um 1911,  
Quelle: Itzehoe in alten Ansichten, Itzehoe 1993



Gebäudestruktur der Hauptnutzungen, ohne Maßstab





Gebäudestruktur der Haupt- und Nebennutzungen, ohne Maßstab

## 2.2 Städtebauliche Gestalt und baulich - räumliche Strukturen

Zentrales und übergeordnetes Ziel der Planung ist die Erhaltung der vielfältigen städtebaulichen und Gebäudestrukturen, die sehr überwiegend aus der gründerzeitlichen Stadtentwicklungsepoche stammen.

Auszug aus: Teilräumliches Entwicklungskonzept „Östlich Hindenburgstraße“, vom 04.07.2010, Verf.: petersen pörksen partner:

*In dem Quartier „Östlich Hindenburgstraße“ befanden sich ursprünglich Teile einer Kaserne. Darüber hinaus diente das Gebiet auch der Unterbringung der Soldaten und ihrer Familien. Die in dieser Zeit entstandenen Wohngebäude weisen alle die gleichen Merkmale auf: eine rote Backsteinfassade mit straßenseitig horizontalen Bänderungen und Verzierungen, sowie ein zusätzlicher abgesetzter Backsteinsockel und gemauerte Fensterbögen. Die Dächer der Gebäude sind mehrheitlich traufseitig ausgerichtet und flach*

*geneigt ausgebildet. Diese prägende und bedeutsame Kasernenarchitektur, welche vor allem durch eine sehr kleinteilige Bebauungsstruktur gebildet wird, deren Innenhöfe häufig mit Nebenanlagen gebaut wurden, und die dazugehörigen Straßenzüge sind bis heute überwiegend im historischen Kern des Quartiers, vor allem in der Schützenstraße, Kasernenstraße und Moltkestraße erhalten geblieben. Durch diesen historischen Charakter ergeben sich für das Gebiet besondere städtebauliche Qualitäten, die sehr prägend für das Gesamtbild sind.*

Wesentliche historische Ursache war hierbei die übergeordnete politische Entscheidung, Itzehoe zum Standort von preußischen Kasernen zu entwickeln. Dies hatte nicht nur zur Folge, dass typische Kasernen entstanden (östlich der Kaiserstraße wurden das Casinogebäude und ehemalige Stallungen erhalten, im weiteren Verlauf nach Norden befinden sich vollständig erhaltene Anlagen des ehemaligen Kasernenkomplexes), sondern dass damit ein städtebaulicher Entwicklungsschub einherging, der den Planbereich bis heute nachhaltig prägt.

Dies prägte im Nachfolgenden auch die angrenzenden Wohnquartiere, die wie oben beschrieben als Kasernenarchitektur im inneren Bereich des Plangeltungsbereichs, insbesondere in der Schützenstraße, Kasernenstraße und Moltkestraße aufzufinden und bis heute ablesbar sind.



Typische Kasernenarchitektur - Schützenstraße 8, 10, II-geschossig

Zusätzliches auffallendes Merkmal der gründerzeitlichen städtebaulichen Entwicklungsepoche sind in Teilen auch durchaus eindrucksvolle und repräsentative bzw. hochverzierte drei- bis viergeschossige Geschosswohnungsgebäude (Blockrandbebauung) entlang der Hauptverkehrsstraßen, die überwiegend das Plangebiet begrenzen, also an der Hindenburgstraße, am Coriansberg, an der Kaiserstraße und teilweise auch an der Großen Paaschburg.



Repräsentative  
gründerzeitliche  
Blockrandbebauung,  
III- und IV-geschossig,  
Hindenburgstraße  
Ecke Große Paasch-  
burg



Repräsentative  
gründerzeitliche  
Blockrandbebauung,  
III- und IV-geschossig,  
Kaiserstraße 21

In der Gutenbergstraße dagegen, abseits der Hauptverkehrsstraßen, befinden sich äußerst repräsentative gründerzeitliche, I bis II-geschossige Reihenhäuser mit teilweise sehr aufwendig gestalteten Straßenfassaden.

Die Straßen Coriansberg und Große Paaschburg sind stadthistorisch deutlich älteren Datums und verbanden den historischen Stadtkern von Itzehoe mit den umliegenden landwirtschaftlichen Bereichen und östlich / südöstlich der Stadt gelegenen Siedlungssplitter und Gemeinden. Hier finden sich auch deutlich ältere Gebäude, die wohl aus dem Beginn des 19. Jahrhunderts stammen.



I-geschossiges älteres Wohnhaus mit geringerer Höhe des Erdgeschosses, eingerahmt von gründerzeitlichen Gebäuden, Coriansberg 19

Insgesamt ist der Bereich durchgehend und flächendeckend historisch geprägt, da nur wenige Abbruch- und Neubaumaßnahmen umgesetzt wurden.

Neuere Gebäude finden sich nur punktuell und dann teilweise geprägt durch Sondernutzungsformen wie zum Beispiel Einzelhandelseinrichtungen, Handwerkseinrichtungen und sonstige Funktionsgebäude (z.B. Kindertagesstätte an der Ecke Hindenburgstraße / Coriansberg) oder geprägt durch Wohnnutzungen und deren typischen Ausgestaltung der 70er und 80er Jahre des letzten Jahrhunderts.



Neubau der Kindertagesstätte im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße / Coriansberg



Wohngebäude (70er / 80er Jahre des letzten Jh.), Coriansberg 24

### 2.3 Städtebauliche Zielformulierungen

Ziel der Planung ist es, die besondere städtebauliche Gestalt und die räumlichen Eckwerte der bestehenden gründerzeitlichen -hochbaulichen Strukturen planungsrechtlich abzusichern. Neue Gebäude sollen durchaus möglich sein - diese sollen sich jedoch in die besondere städtebauliche Struktur einfügen.

Über eine städtebauliche Analyse des Plangebiets wurden planungsrechtliche Parameter herausgearbeitet, die als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert werden. Besondere Berücksichtigung finden dabei die Hauptnutzungen (Allgemeines Wohngebiet und Urbanes Gebiet) sowie das Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Festlegung einer baulichen Höhenentwicklung durch die Angabe von zulässigen Geschosshöhen.

Des Weiteren sind die Standorte der Hauptgebäude, die sich überwiegend direkt am Straßenraum befinden, räumlich relevant. Insofern sind hier auch Festlegungen zwingender Art getroffen worden, wie zum Beispiel die Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenbegrenzungslinien der umgebenden Straßen.

Auch die Bauweise entspricht nicht den Gegebenheiten der modernen Baugesetzgebung. Heute gültige Abstandsflächen werden im Bereich des Geltungsbereichs teilweise deutlich unterschritten. Daher werden entsprechende abweichende Bauweisen formuliert und festgelegt.

Des Weiteren wurden Lärmschutzuntersuchungen durchgeführt, die sich schwerpunktmäßig mit dem Verkehrslärm der umgebenden Hauptverkehrsstraßen beschäftigten. Da der Gesamtbereich jedoch zu annähernd 100 % baulich genutzt ist, sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nicht bzw. nur umsetzbar bei Neubauten oder Komplettanierungen.

Auf Grundlage der Artenschutzuntersuchung wurden entsprechende Baufristen festgelegt.

### 3. Rechtsgrundlagen / Bisheriger Verfahrensverlauf

#### 3.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO), vom 06.12.2021 (GVOBl. 2021, 1422).

Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, S.301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 02.12.2022 (GVOBl. S. 1002).

#### 3.2 Bisheriger Verfahrensverlauf - Änderungen des Geltungsbereichs

Das Quartier „Östlich Hindenburgstraße“ ist seit 2008 als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ausgewiesen. Im Rahmen der Städtebauförderung - Programm „Stadtumbau West“ wurde ein Teilräumliches Entwicklungskonzept (TREK) erarbeitet. Mittlerweile sind bereits Bau- und Ordnungsmaßnahmen wie z.B. die Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums erfolgt.

Aufgrund festgestellter Mängel und des notwendigen Raumbedarfs der Feuerwehr Itzehoe wurden unterschiedliche Konzeptstudien ent-

wickelt. Die ausserkorene Variante sah einen Neubau von Einrichtungen der Feuerwehr im zentralen Bereich am Coriansberg 25 - 27 mit neuer Zufahrt vor.

Mit der Notwendigkeit der Feuerwehr-Erweiterung wurde zunächst der B-Plan Nr. 154 im Oktober 2014 für den Bereich der Feuerwache aufgestellt.

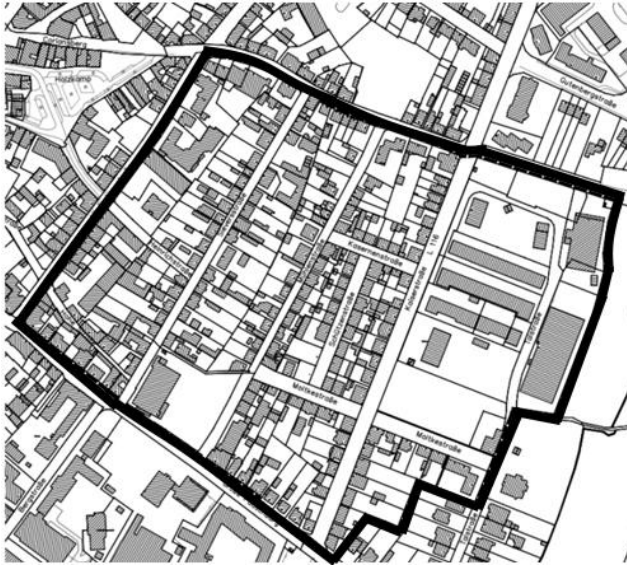
Der gründerzeitliche Bestand im Quartier zwischen Hindenburg-, Gutenberg-, Kaiserstraße und Coriansberg sollte darüber hinaus planungsrechtlich gesichert werden.



Plangeltungsbereich  
des B-Plans Nr. 154  
(2014)

Am geplanten Standort mussten nach Beginn der Planung für die Erweiterung der Feuerwache gestiegene Anforderungen an den Lärmschutz, aber auch die besonderen feuerwehrspezifischen Belange berücksichtigt werden. Die Kostenkalkulation für die Erweiterung der Feuerwehr warf die Frage nach einem Gesamt-Neubau an einem anderen Standort auf. Am 07.12.2015 beschloss der Hauptausschuss, die Erweiterung der Feuerwache an der Hindenburgstraße aufzugeben und einen neuen Standort an der Kastanienallee zu planen. Dort befindet sich die neue Feuerwache derzeit in der Bauphase und soll zeitnah in Betrieb gehen.

Da das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB nicht mehr gegeben war, wurde der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 154 aufgehoben und stattdessen noch in 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 beschlossen, der weitgehend das Sanierungsgebiet „Östlich der Hindenburgstraße“ (ohne das Quartier südlich der Gutenbergstraße und nördlich des Coriansbergs) umfasste.



Plangeltungsbereich  
des B-Plans Nr. 157  
(2015)

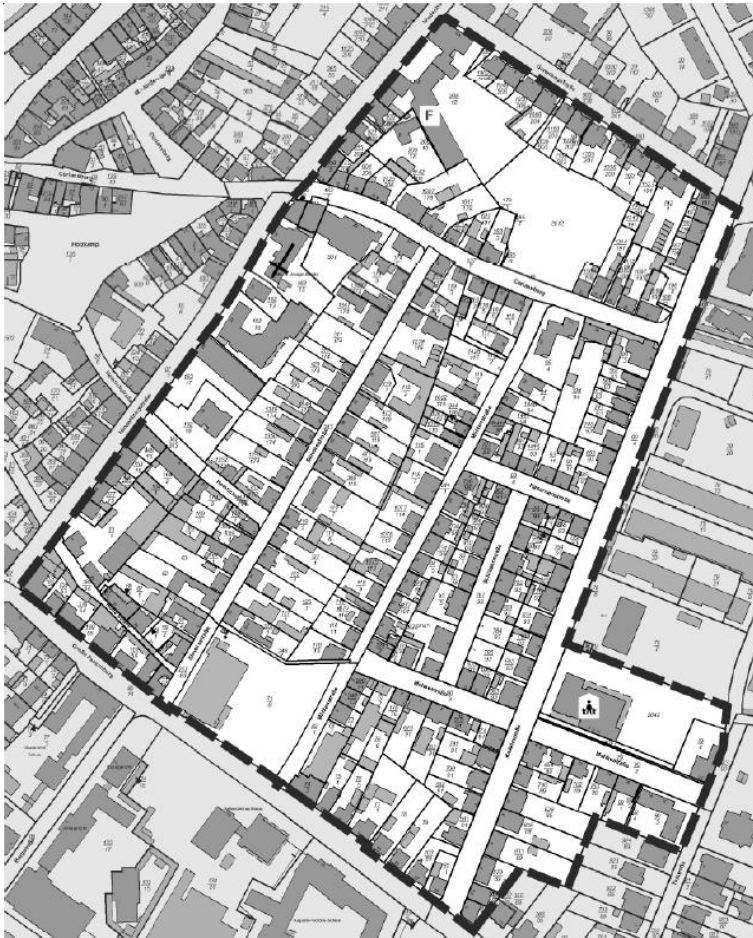
Zentrales Ziel war die planungsrechtliche Sicherung des gründerzeitlichen Bestands im Quartier, unter Berücksichtigung der Ziele des Teilräumlichen Entwicklungskonzepts (TREK) und der weiteren sanierungsrechtlichen Ziele. Außerdem sollten planungsrechtliche Voraussetzungen für Nachfolgenutzungen von brachliegenden Grundstücken geprüft und festgelegt werden.



Plangeltungsbereich  
des B-Planes Nr. 157  
aufgrund des ergänzenden  
Aufstellungsbeschlusses vom  
September 2020



Mit dem erneut gefassten Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 157 vom September 2020 wurde der Geltungsbereich durch den Bereich des ehemaligen B-Plans Nr. 154 (südlich der Gutenbergstraße und nördlich des Coriansbergs) erweitert, da hier vergleichbare Planungsziele (Sicherung des gründerzeitlichen Bestands und Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Nutzung brachliegender Grundstücke) gegeben waren. Zudem wurden Bereiche östlich der Kaiserstraße (Gewerbebauten und -flächen westlich der Talstraße, südlich Coriansberg und östlich der Kaiserstraße) aus dem Plangeltungsbereich entfernt, da hier die Entwicklung für eine städtebauliche Neuordnung nicht absehbar war.



Aktuelle Festlegung  
des Geltungsbe-  
reichs vom August  
2022

Im Rahmen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zum B-Plan Nr. 157 im August 2022 wurde der Plangeltungsbereich nochmals angepasst und um das Grundstück des Zollamtes verkleinert.

Der Bereich des bestehenden Zollamtes (östlich der Kaiserstraße und nördlich der neu errichteten Kindertagesstätte) wurde aus dem Geltungsbereich entfernt, da für dieses Grundstück kein Planungsbedarf gesehen wurde. Bis auf den „inneren“ Bereich des Quartiers südlich der Gutenbergstraße und nördlich des Coriansbergs begründet der B-Plan Nr. 157 nun ausschließlich den Erhalt und die Sicherung gründerzeitlich - wohnbaulicher Strukturen.

Aufgrund dieser mehrfachen Änderung des Plangeltungsbereichs betrachten einzelne Fachgutachten (je nach Zeitpunkt der Beauftragung und Bearbeitung und des zum damaligen Zeitpunkt gültigen Geltungsbereichs) auch räumliche Bereiche, die nicht mehr Bestandteil des nunmehr aktuellen Geltungsbereichs sind.

Dies ändert jedoch nichts an den grundsätzlichen Aussagen und Ergebnissen der fachgutachterlichen Beurteilung zu den überplanten Bereichen des B-Plans Nr. 157.

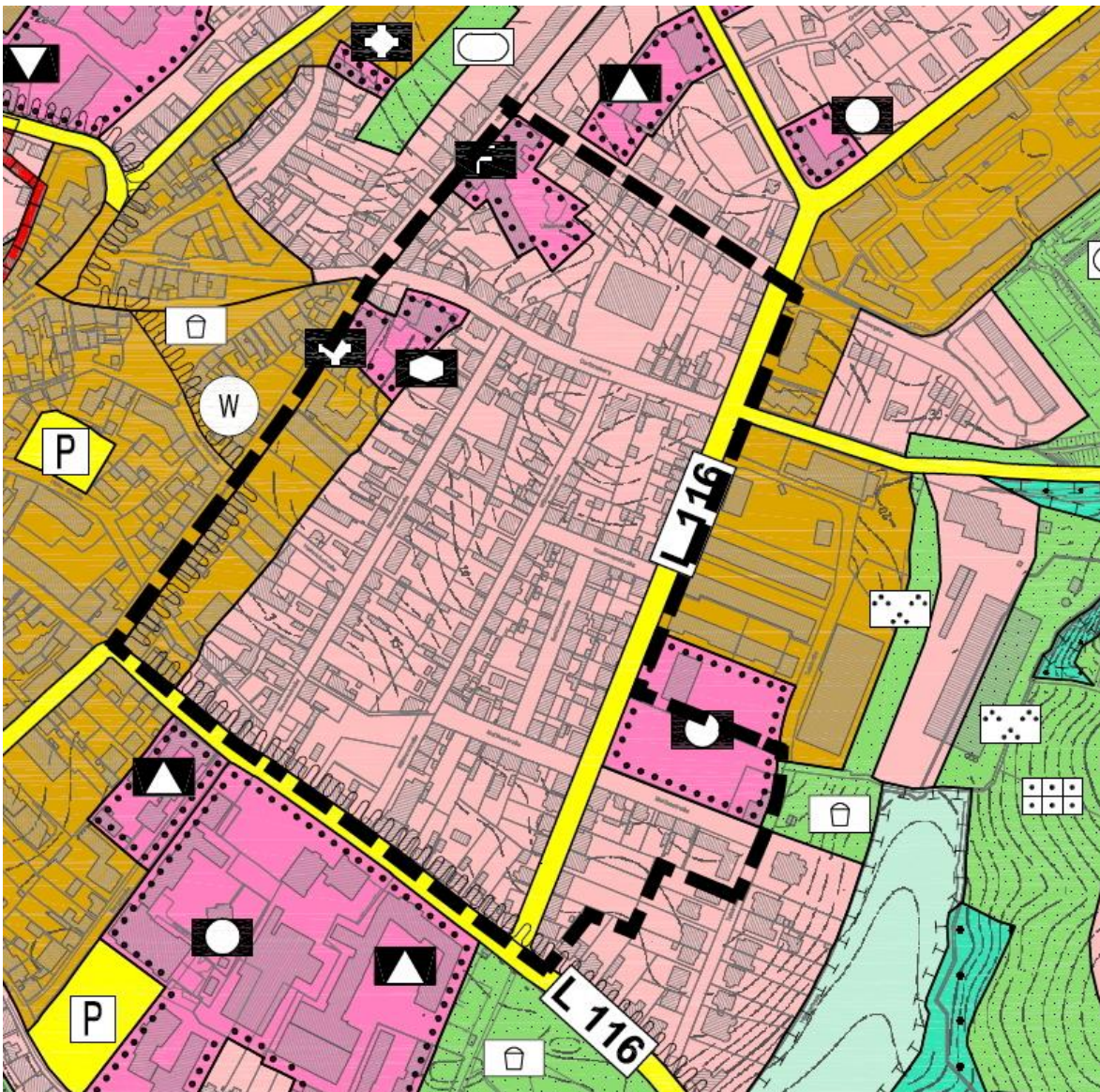
## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Landesplanung, Regionalplanung

Da es sich bei den städtebaulichen Zielen für das Bebauungsplan-  
gebiet fast ausschließlich um die zukünftige Gestaltung und Entwick-  
lung von bestehenden Siedlungsbereichen des Mittelzentrums  
Itzehoe handelt, kann eine Betroffenheit der Belange der Landes-  
planung und Regionalplanung nicht erkannt werden.

Daher wird auf die Darstellung von übergeordneten Zielen und  
Grundsätzen der Landesplanung und Regionalplanung verzichtet.

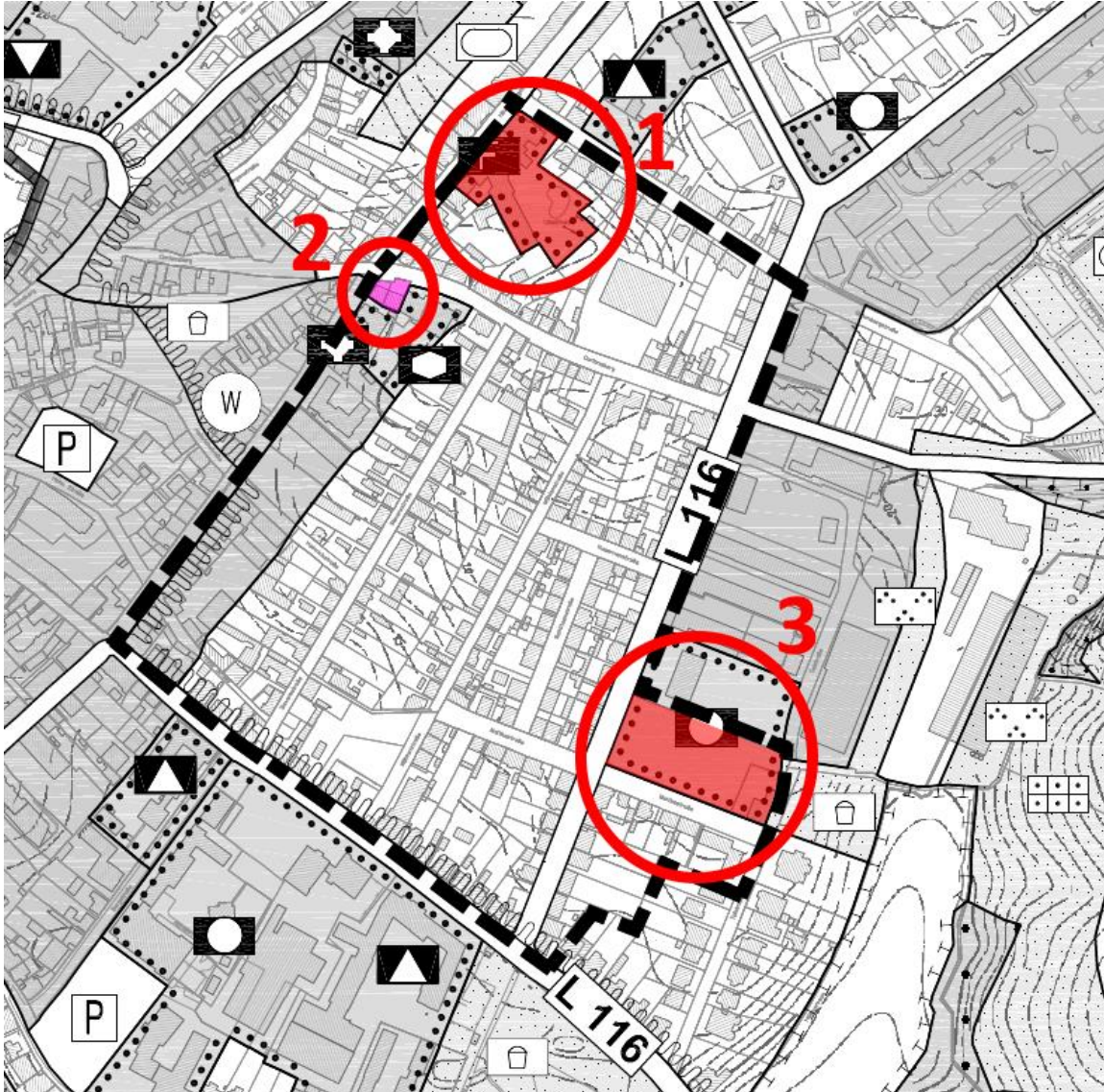
### 4.2 Flächennutzungsplan



Planausschnitt FNP der Stadt Itzehoe, ohne Maßstab, mit markiertem Geltungsbereich des Bebauungs-  
planes Nr. 157

Der Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe stellt das Plangebiet weitgehend als Wohnbaufläche dar. Dies entspricht auch den bestehenden Nutzungsausübungen vor Ort.

Seit Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans (aus dem Jahr 2006) sind jedoch im Plangebiet Nutzungsänderungen erfolgt oder werden kurzfristig erfolgen:



Grundnutzungen des Bebauungsplanes, die nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen, ohne Maßstab

Der Alt- Standort der Freiwilligen Feuerwehr Itzehoe **(1)** wird kurzfristig an den neuen zentralen Standort im Bereich an der Kastanienallee verlegt. Entsprechend wird im Bebauungsplan die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ aufgehoben. Stattdessen wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Einrichtungen der katholischen Kirche im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße / Coriansberg **(2)** haben sich um das hier gelegene Eckgrundstück erweitert. Entsprechend wird im Bebauungsplan die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche erweitert.

Der südliche Teilbereich des Zollamtes östlich der Hindenburgstraße und nördlich der Moltkestraße **(3)** wird als Gemeinbedarfsfläche aufgehoben. Entsprechend wird dieser Bereich nunmehr ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt. In diesem Bereich wurde eine neue Kindertagesstätte errichtet - diese Nutzung ist grundsätzlich in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Die Aufgabe eines Flächennutzungsplanes besteht u.a. darin, unterschiedlichen Nutzungen innerhalb eines Siedlungsgefüges konfliktfrei räumlich zueinander festzulegen. Bebauungspläne sind zwar grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, ein parzellenscharfer Abgleich beider Bauleitpläne ist jedoch nicht notwendig.

Die Festsetzung von Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne von gemeindlichen - technischen Einrichtungen (wie hier die Feuerwehr) im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße / Gutenbergstraße zu der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes lässt keine Nutzungskonflikte erkennen.

Dies gilt ebenfalls für die räumlich vergrößerten Gemeinbedarfsflächen der katholischen Kirche im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße / Coriansberg, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bisher als Wohnbaufläche dargestellt waren.

Es wird darauf verwiesen, dass auch in Allgemeinen Wohngebieten Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke allgemein zulässig sind.

Auch die Aufhebung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Verwaltung (Zollamt) zugunsten der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (nördlich der Moltkestraße und östlich der Kaiserstraße) und der Nutzung der Fläche durch eine neue Kindertagesstätte lässt ebenfalls keine städtebaulichen Bedenken erkennen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist für die genannten Festsetzungen nicht notwendig.

#### 4.3 Sanierungsgebiet „Östlich Hindenburgstraße“

Das Sanierungsgebiet „Östlich Hindenburgstraße“ ist eingebettet in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“. Die Stadt Itzehoe wurde 2004 in das Förderprogramm aufgenommen. Die Sanierungssatzung wurde 2008 erlassen.

Die wesentlichen Sanierungsziele sind:

- Erhalt, Modernisierung und Instandsetzung des derzeitigen Gebäudebestandes
- Aufwertung des historischen Kerngebietes durch Sanierung stadtbildprägender Gebäude

- Revitalisierung von Brachflächen und Wegeverbindungen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch die Anlage von Freiflächen wie die Gestaltung des naturnahen Grünzuges auf dem Gelände der ehemaligen Gebäckfabrik Weese
- Neugestaltung der Straßenzüge

Im Rahmen der Sanierung wurden weitere Konzepte und Gutachten erarbeitet und beschlossen:

- Wohnraumversorgungskonzept Itzehoe 2004, Fortschreibung 2007, StadtBüro Hunger Stadtforschung und -planung GmbH, Berlin 2008,
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Itzehoe (ISEK) 2007, FIRU GmbH,
- Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Östlich Hindenburgstraße“ 2008,
- Teilräumliches Entwicklungskonzept „Östlich Hindenburgstraße“, Petersen, Pörksen, Partner, Lübeck 2010,
- Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum für das Sanierungsgebiet „Östlich Hindenburgstraße“ in Itzehoe, TGP Trüper Gondesen Partner, Lübeck 2012,
- Stadt Itzehoe, Untersuchungskonzept Innenentwicklungspotentiale, Architektur + Stadtplanung, Hamburg 2012,
- KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“, Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts für das Gebiet „Östlich Hindenburgstraße“ in Itzehoe, DR Architekten / ASK GmbH / BZE-Ökoplan, Hamburg 2013,
- Teil-Fortschreibung TREK „Östlich Hindenburgstraße“ – KITA Standort, Architektur + Stadtplanung, Hamburg 2018.

Das Quartier hat zu Beginn der städtebaulichen Gesamtmaßnahme eine Vielzahl von städtebaulichen, sozialen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Defiziten aufgewiesen. Das 2010 beschlossene teilräumliche Entwicklungskonzept „Östlich Hindenburgstraße“ hat die ebenfalls festgestellten Stärken und Schwächen vertiefend beobachtet und übergeordnete Leitziele sowie Maßnahmen zu deren Erreichung formuliert:

- Aufwertung des heterogenen Straßenbildes
- Schaffung von Naherholungsflächen
- Erhalt und Modernisierung des historischen Gebäudebestands
- Revitalisierung von Brachflächen

Der Fokus der Sanierung lag vor allem in der Aufwertung des öffentlichen Raumes. Auf der Grundlage eines Straßenraumgestaltungskonzeptes wurde z.B. der überwiegende Teil der sanierungsbedürftigen Straßen und Wege in einem einheitlichen Materialkanon umgestaltet und an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Barrierefreie Querungsmöglichkeiten und attraktive Aufenthaltsflächen mit Nachbarschaftsplätzen haben den öffentlichen Raum umfassend aufgewertet. Darüber hinaus wurde mit der Freianlage Freudenthal eine attraktive Naherholungsfläche für das Quartier geschaffen.

## 5. Angewendetes Planungsinstrument

### 5.1 Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

§ 13 Abs. 1 BauGB:

*Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn*

- 1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,*
- 2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und*
- 3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

Bisher war der Plangeltungsbereich nicht verbindlich durch einen Bebauungsplan überplant. Entsprechend ist hier die planerische Ausgangsposition ein Gebiet nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Aufgrund des zentralen Zieles, die bestehende historische städtebauliche und Gebäudestruktur zu erhalten, wird sich auch der ergebende Zulässigkeitsmaßstab (Maß der baulichen Nutzung, bauliche Höhenentwicklung, Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, überbaubare Grundstücksflächen) nicht wesentlich ändern. Somit werden zukünftig auch jene Vorhaben zulässig sein, die bereits nach § 34 BauGB zulässig und genehmigungsfähig waren.

Insoweit ist die grundsätzliche zentrale Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 1 BauGB gegeben.

Auch die sonstigen Voraussetzungsbedingungen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB) können als erfüllt betrachtet werden. Weder werden Vorhaben begründet, die zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen würden. Ebenso sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass Flora - Fauna - Habitat - Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden würden. Darüber hinaus bestehen keine Pflichten, die nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

## 5.2 Auswirkungen der Anwendung des § 13 BauGB

### § 13 Abs. 2 BauGB:

*Im vereinfachten Verfahren kann*

- 1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,*
- 2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,*
- 3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.*

*Wird nach Satz 1 Nummer 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.*

### § 13 Abs. 3 BauGB:

*Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.*

Da der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich geändert wird, sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet aufgrund der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist daher ein Ausgleich nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (Aufstellung des Bebauungsplanes) erfolgt sind oder zulässig waren gem. § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“). Eine dezidierte Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung oder Festlegung von Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen erfolgt daher nicht.



## 6. Lärmschutz

Auszüge aus: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 157 der Stadt Itzehoe, Aktualisierung 2021, vom 26.11.2021, Verf.: Lairm Consult, Bargteheide.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es üblich, eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, durchzuführen. Hierbei wird zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden. Teil 1 der DIN 18005 verweist für die Lärmbeurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm. Die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen orientiert sich des Weiteren an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“).

Fazit der Untersuchung ist, dass insbesondere Lärmimmissionen des motorisierten Individualverkehrs (insbesondere durch die Verkehre der Hindenburgstraße, der Großen Paaschburg sowie der Kaiserstraße) auf schützenswerte Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet, Urbanes Gebiet) einwirken. Da im städtebaulichen Bestand des Plangebietes nicht mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle, Lärmschutzwände) gearbeitet werden kann und das räumliche Abrücken von unterschiedlichen Nutzungen keine realisierbare Maßnahme darstellt, können ausschließlich passive Schutzmaßnahmen getroffen werden.

### 6.1 Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen von den vorhandenen gewerblichen Nutzungen nördlich der Straße Große Paaschburg (Discounter) innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgte eine detaillierte Prüfung. Die Beurteilungspegel wurden sowohl tags als auch nachts ermittelt und in Form von Rasterlärmkarten dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auf den Baulinien und Baugrenzen innerhalb des Plangeltungsbereiches im Bereich der Urbanen Gebiete der geltende Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete von 60 dB(A) tags eingehalten wird. Der geltende Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird ebenso eingehalten. Auch nachts ergeben sich keine wesentlichen Lärmkonflikte bzgl. des Gewerbelärms.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Schutz der angrenzenden Bebauung vor Gewerbelärm sichergestellt ist.

### 6.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen durch Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden die maßgeblichen Straßenabschnitte berücksichtigt. Die Straßenbelastungen wurden einer Verkehrszählung und -untersuchung entnommen und für den Prognose-Horizont 2035/40 berechnet (Quellen: Masterplan Verkehr Itzehoe, Verf.: Stadt Itzehoe, Januar 2011;

Verkehrszählung vom 09.09.2020 bis 15.09.2020, Höhe Kaiserstraße 19, Verf.: Stadt Itzehoe - Tiefbauabteilung).

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung nicht mit einer Zunahme im Straßenverkehr zu rechnen ist.

Beidseitig der Kaiserstraße sowie im straßennahen Bereich der Hindenburgstraße und der Straße Große Paaschburg werden tagsüber Beurteilungspegel von mehr als 65 dB(A) erreicht. Nachts sind die höchsten Beurteilungspegel mit 62 dB(A) entlang der Hindenburgstraße und im Kreuzungsbereich zur Straße Große Paaschburg zu identifizieren.

#### Orientierungswert nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1

Tagsüber wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) teilweise eingehalten. Nachts wird der Wert von 45 dB(A) überwiegend überschritten.

Für urbane Gebiete wird der Orientierungswert von 60 dB(A) tags entlang der Hindenburgstraße überwiegend überschritten. Nachts kann der Wert von 50 dB(A) im Bereich der Hindenburgstraße nicht eingehalten werden.

#### Immissionsgrenzwert gemäß § 2 der 16. BImSchV

Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) wird tagsüber in einem Abstand von 38 m (gemessen von der Straßenmitte Kaiserstraße) und bis zu 50 m (gemessen von der Straßenmitte Hindenburgstraße) überschritten. Nachts wird der Grenzwert von 49 dB(A) teilweise eingehalten.

Für urbane Gebiete wird der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags im straßennahen Bereich überschritten. Nachts wird der Grenzwert von 54 dB(A) im Bereich Hindenburgstraße überwiegend nicht eingehalten.

### 6.2.1 Maßnahmen an / in Gebäuden

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind an den Straßen überwiegend aus Belegenheitsgründen (Einmündungen in andere Straßen, Erschließung von Grundstücken) nicht möglich. Im Rahmen der Bauleitplanung wird daher auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

Durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder andere passive Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen sowie die Dimensionierung dieser Maßnahmen, ergeben sich aus der DIN 4109 (Jan. 2018) und den maßgeblichen Außenlärmpegeln.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bei einem Außenlärmpegel von über 70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Kann der hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden, sind zum Schutz der Nachtruhe in Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

#### 6.2.2 Maßnahmen für Außenwohnbereiche

Im Südwesten des Geltungsbereichs sind innerhalb des urbanen Gebietes an der Straße Große Paaschburg Außenwohnbereiche in Richtung Große Paaschburg und Hindenburgstraße geschlossen bzw. auf den von dem Lärm und den Straßen abgewandten Gebäudeseiten auszuführen.

Östlich entlang der Hindenburgstraße wird in den urbanen Gebieten der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) innerhalb potentieller Außenwohnbereiche in Richtung Hindenburgstraße ab einem Abstand von 25 m - gemessen von der Straßenmitte der Hindenburgstraße - eingehalten.

Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird in den straßennahen Bereichen der allgemeinen Wohngebiete tagsüber überwiegend überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) wird in Teilen eingehalten. Lediglich im Wohngebiet westlich der Kaiserstraße und östlich der Schützenstraße ist dies nicht der Fall.

In Richtung Hindenburgstraße sollten Außenwohnbereiche erst ab einem Abstand von 55 m, in Richtung Große Paaschburg erst ab 54 m und in Richtung Kaiserstraße ab 46 m - gemessen von der Straßenmitte - angeordnet werden. Außenwohnbereiche sind innerhalb der genannten Abstände geschlossen bzw. auf den von dem Lärm und den Straßen abgewandten Gebäudeseiten auszuführen.

Es besteht die Möglichkeit, durch eine Einzelfallprüfung nachzuweisen, dass Anforderungen an hinreichenden Schallschutz erfüllt werden. Dies gilt auch für Außenwohnbereiche an den Straßen Hindenburgstraße, Große Paaschburg und Kaiserstraße zugewandten Seiten. Die Möglichkeit des Einzelnachweises wird ebenfalls in die Planzeichnung des Bebauungsplanes unter A.1 aufgenommen. Die Ausführung nicht beheizter Wintergärten ist generell zulässig.

## 7. Natur, Umwelt und Artenschutz

### 7.1 Einleitung

Da der Bebauungsplan Nr. 157 nach dem Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird, entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht und das Monitoring nach § 4c BauGB. Da sich der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation („ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gem. § 34 BauGB) nicht ändert, sind zusätzliche Eingriffe nicht zu erwarten. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung der historischen und besonderen städtebaulichen Erscheinung des Gebietes. Durch die definierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden die vorhandenen hochbaulichen Strukturen gesichert. Neue Gebäude sollen sich zukünftig in den vorhandenen Charakter des Gebietes einfügen. Ziel ist die Schaffung und Sicherung eines attraktiven Quartiers im Stadtgebiet.

### 7.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes

#### 7.2.1 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft“.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG: „Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbar Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.“

Diese Ziele finden im weiteren Verfahren über grünordnerische Festsetzungen Berücksichtigung in der Planung.

§ 19 Abs. 2 BNatSchG: „Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).“

Die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 157 sehen keine Eingriffe vor, die nicht bereits vor Planaufstellung zulässig waren.

§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG: „Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind verboten“.

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

§§ 20, 21 BNatSchG: Diese beiden Paragraphen sichern ein Netz verbundener Biotope, das mindestens 10 % der Fläche eines Landes umfassen soll.

Das Plangebiet ist nicht Teil des landesweiten Biotopverbundsystems.

§ 44 BNatSchG regelt den besonderen Schutz bestimmter streng geschützter Tier- und Pflanzenarten und gibt die einzelnen Verbotstatbestände vor.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben (Planunla 2016). Das Gutachten formuliert die erforderlichen Maßnahmen, um die Planung mit dem Artenschutz zu vereinbaren. (darunter fallen beispielsweise Bauzeitenregelungen und das Anbringen von Nisthilfen). Durch Hinweise und Festsetzungen im Bebauungsplan werden sie umgesetzt. In Kapitel 5 des Artenschutzfachbeitrages werden die einzelnen Maßnahmen für die verschiedenen Artengruppen genannt.

#### Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: „Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“

Der gesetzliche Bodenschutz wird bei der Überplanung innerörtlicher, bereits überwiegend versiegelter Flächen, berücksichtigt, da eine Versiegelung im Außenbereich auf natürlichen Böden vermieden wird.

#### Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: „Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“

§ 50 BImSchG: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“

Zur Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt (Lairm Consult GmbH, November 2021), das die schädlichen Immissionen durch Verkehrslärm untersucht. In Kapitel 6.2 werden Festsetzungen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Maßnahmen zum Lärmschutz formuliert. Diese werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

EWKG - Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein

Mit der Novelle des EWKG SH ist Itzehoe zur Durchführung einer kommunalen Wärmeplanung verpflichtet. Die Kommunale Wärmeplanung soll ein räumliches Konzept zur treibhausgasneutralen Wärmeversorgung des Gebäudebestandes erarbeiten sowie die Umsetzung sichern. Bei Sanierung und insbesondere bei Neubau sollte die potentielle klimaneutrale Wärmeversorgung bei möglichst geringen Vorlauftemperaturen durch hohe Dämmstandards und Energieeffizienz sowie ggf. Flächenheizungen im Energiekonzept mit berücksichtigt werden.

#### 7.2.2 Ziele aus Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan trifft keine Aussagen, die das Plangebiet betreffen. Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Es werden folgende Maßnahmen für den Geltungsbereich formuliert:

- Durchgrünung des Straßenraumes
- Erhalt und Pflege der landschaftsbestimmenden Einzelbäume

#### 7.2.3 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Tonkuhle und Twiedtberge der Stadtwerke Itzehoe (Verordnung vom 23.11.1988).

Es sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht von der Planung betroffen.

#### 7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Grundlage für die Beschreibung des aktuellen Zustandes des Plangebietes bilden eine Ortsbegehung, die Auswertung aktueller Luftbilder sowie die Auswertung des Artenschutzfachbeitrages

(Planula). In Letzterem werden schwerpunktmäßig die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten berücksichtigt. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung des Landschaftsplanes sowie aus verschiedenen Datengrundlagen.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an den Gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Energie- und Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (2013).

### 7.3.1 Schutzgut Mensch

#### Bestand und Bewertung Teilfunktion Wohnen

Das Plangebiet umfasst im wesentlichen Wohngebäude. Daneben sind vereinzelt auch andere Nutzungen wie Einzelhandel und nicht störendes Gewerbe vorhanden. Vor allem durch die Hauptverkehrsstraßen Große Paaschburg und Kaiserstraße ist das Quartier Vorbelastungen unterworfen.

#### Auswirkungen Teilfunktion Wohnen

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die das Schutzgut Mensch betreffen, sind Lärmimmissionen sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Teilfunktion Wohnen

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass künftige Lärmemissionen der geplanten Nutzung keine Konflikte mit angrenzenden Nutzungen auslösen und mit den vorhandenen Vorbelastungen vereinbar sind. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das die Planung diesbezüglich untersucht (Lairm Consult GmbH, Oktober 2021). Die Ergebnisse des Gutachtens finden im Bebauungsplan Berücksichtigung.

#### Bestand und Bewertung Teilfunktion Erholung

Die grüne Spiel- und Bewegungsrouten des Spielraumentwicklungsplans der Stadt Itzehoe führt durch das Plangebiet.

#### Auswirkung Teilfunktion Erholung

Die Funktion der Spiel- und Bewegungsrouten wird nicht beeinträchtigt.

### 7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Bestand und Bewertung

Aufgrund der hohen Versiegelung und wenigen Grünstrukturen mit geringer Wertigkeit bietet das Plangebiet nur wenigen Tierarten Lebensraum, der Schwerpunkt liegt hauptsächlich auf Vogelarten. Im Rahmen der Untersuchung für den Artenschutzfachbeitrag wurden insgesamt 28 Vogelarten festgestellt, von denen 23 Arten Revier- und Brutverhalten gezeigt haben (zur detaillierten Beschreibung der Arten wird auf den Artenschutzfachbeitrag Planula 2016, Kapitel 4.3.1 verwiesen). Bei einer Begehung durch einen Biologen im Jahr 2016 sind keine Hinweise auf bedeutsame Quartiere von Fledermäusen festgestellt worden. Dennoch ist es nicht auszuschließen,

dass Fledermäuse die Strukturen im Plangebiet potentiell als Tagesquartier nutzen. Insgesamt ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

#### Auswirkungen

Die Verträglichkeit der Planung mit dem Artenschutzrecht ist durch ein Gutachten geprüft worden (Planula 2016). Zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände gibt es geeignete Vermeidungsmaßnahmen.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Für das Entfernen von Gehölzen bzw. den Abriss/die Sanierung von Gebäuden sind Bauzeitenregelungen erforderlich. Durch die Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen kann eine baubedingte Tötung von Brutvögeln sicher vermieden werden. Ein Verlust von Lebensstätten ist nicht zu befürchten, da die vorhandenen Arten als Gebäudebrüter vornehmlich an anthropogene Strukturen gebunden sind.

### 7.3.3 Schutzgut Boden

#### Bestand und Bewertung

**Naturfunktion:** Im Plangebiet sind die Böden bereits anthropogen überprägt. Der Boden ist durch Versiegelung, Nebenanlagen und Zuwegungen stark belastet. Die gärtnerischen Nutzungen führen zu einer Durchmischung des Oberbodens, zu Nährstoffeinträgen und tragen zur Entwässerung bei.

**Alllasten:** Im Dezember 2018 ist ein Bodengutachten (Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Kiel) erstellt worden, das den Boden im Plangebiet auf Alllasten untersucht. Die Untersuchung ergab keine Hinweise darauf, dass die aktuelle Nutzung der Altstandorte und das zukünftige Wohnen und Arbeiten eingeschränkt wird. Allerdings sind auf den Standorten (Gutenbergstraße 22, Hindenburgstraße 48, Sieversstraße 25 und Sieversstraße 38) erhöhte Schadstoffkonzentrationen festgestellt worden. Das Grundstück Große Paaschburg 45 wird derzeit als A3-Standort mit aktuellem Grundwasser-Monitoring geführt.

#### Auswirkungen

**Naturfunktion:** Im bebauten Siedlungsbereich unter versiegelten Flächen kann der Boden keine natürlichen Bodenfunktionen mehr übernehmen.

**Alllasten:** Aktuell sind für die 5 Standorte bei derzeitiger Standortsituation keine weiteren Maßnahmen gemäß BBodSchG erforderlich. Allerdings ist bei geplanten Tiefbauarbeiten oder Änderungen der Standortsituation oder Nutzungsart ein Konfliktpotenzial gegeben und ggf. die untere Bodenschutzbehörde einzubinden (vgl. BRUG 2018, Ergebnisbericht BP157 Itzehoe, Tabelle 2). Für eine detaillierte Betrachtung und Empfehlungen zu den einzelnen Standorten sind die jeweiligen Einzelberichte heranzuziehen (vgl. BRUG 2018, Ergebnisbericht BP157 Itzehoe, S. 8 - 36).



### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

**Naturfunktion:** Durch das Festsetzen von Baulinien und Grundflächen werden die bebaubaren Flächen begrenzt.

**Alllasten:** Die belasteten Standorte werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Das Bodengutachten wird in der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB mit ausgelegt.

#### 7.3.4 Schutzgut Wasser

##### Bestand und Bewertung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Kreises Steinburg, in der Zone III (Verordnung vom 23.11.1988).

##### Auswirkungen

Ein sehr großer Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt, somit steht die Fläche nicht mehr zur Grundwasserneubildung zur Verfügung. Da die vorliegende Planung in Relation zur bereits vorhandenen Versiegelung nur geringfügige weitere Versiegelung zulässt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

#### 7.3.5 Schutzgut Klima und Luft

##### Bestand und Bewertung

Für den Innenstadtbereich beschreibt der Landschaftsplan folgenden Mangel:

Erhöhte Versiegelungsraten bewirken eine Unterbringung der Kaltluftentstehung und somit eine erhöhte Erwärmung von Flächen. Hinsichtlich der Lufthygiene sind Bereiche mit Schadstoffbelastung durch hohes Verkehrsaufkommen entlang der Großen Paaschburg und der Kaiserstraße zu nennen. Insgesamt ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

##### Auswirkungen

Im Rahmen des Vorhabens sind nur geringfügige zusätzliche Versiegelungen möglich, die Auswirkungen auf das Klima sind daher als unerheblich einzustufen.

#### 7.3.6 Schutzgut Landschaft

##### Bestand und Bewertung

Das Ortsbild im Planbereich ist vorwiegend durch die historische Bebauung geprägt. Ortsbildprägende Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Insgesamt ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild.

##### Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden die charakteristischen Grundzüge des Quartiers gesichert.

### 7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

#### Bestand und Bewertung

Der ehemalige Kornspeicher in der Hindenburgstraße 20 ist in der Denkmalliste Steinburg als Kulturdenkmal eingetragen. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil des archäologischen Interessengebietes „Spätmittelalterliches bzw. frühneuzeitliches Stadtgebiet sowie vorgeschichtliche Grab- und Siedlungsplätze“.

#### Auswirkungen

Die Planung und die darin integrierten örtlichen Bauvorschriften dienen der Sicherung der historischen Charakteristik des Gebietes.

### 7.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 157 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen.

### 7.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch mögliche Neuversiegelungen im Bereich gegenwärtiger Baulücken und die möglichen baulichen Erweiterungen sowie durch daraus resultierende Scheuchwirkungen sind vorhabenbezogene Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt nicht auszuschließen. Neben der schutzgutbezogenen Betrachtung im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange wurden die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Artenschutzes im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages untersucht:

*B-Plan 157 „Östlich Hindenburgstraße“ der Stadt Itzehoe, Erfassung von Fledermäusen und Brutvögeln und Artenschutzfachbeitrag, Projekt-Nr. 16-003, Planula Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie, Hamburg.*

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte des Gutachtens zusammengefasst.

Das relevante Artenspektrum lässt sich aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgebiet auf Brutvögel und Fledermäuse begrenzen.

#### **Brutvögel:**

Insgesamt wurden durch Kartierungen 28 Vogelarten festgestellt, davon 23 Arten als Brutvögel und 5 Arten als Nahrungsgäste. Alle diese Arten sind nach BNatSchG als europäische Vogelarten geschützt und artenschutzrechtlich relevant. Der Star ist als Brutvogel in der Roten Liste Deutschland als gefährdet aufgeführt. Feldsperling, Haussperling und Mehlschwalbe stehen auf der „Vorwarnliste“. In der Roten Liste Schleswig-Holstein steht die Dohle in der „Vorwarnliste“. Zu den streng geschützten Arten nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG gehört der Turmfalke, der als Nahrungsgast im Plangebiet auftritt.

#### **Fledermäuse:**

Im Untersuchungsgebiet konnten 6 Fledermausarten nachgewiesen werden. Alle Fledermausarten sind nach dem BNatSchG streng geschützt und werden im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie) als „streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse“ aufgeführt.

Bei den Untersuchungen nach geeigneten Quartieren sind keine Hinweise für eine Nutzung von Gebäuden oder Gehölzen durch eine größere Kolonie gefunden worden.

Es ist also davon auszugehen, dass die Fledermäuse das Plangebiet als Jagdhabitat und Tagesversteck nutzen.

#### Konflikt

Die Umsetzung der Planung führt- durch Beseitigung von Gehölzen und Sanierungen von Gebäuden- zu einem Verlust von Brutplätzen für Vögel und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse.

#### Vermeidung

Für alle betroffenen Vogelarten stehen geeignete Nistkästen/ -hilfen zur Verfügung, die sich sowohl an Gebäuden als auch an Gehölzen anbringen lassen. Dem Verlust weiterer Revierstrukturen kann durch Maßnahmen wie Fassadenbegrünung oder entsprechender Gestaltung von Grünflächen begegnet werden.

Für Fledermäuse gibt es ebenfalls geeignete Fledermauskästen, Fassadensteine oder Fledermaus-Dachziegel. Um die ökologische Funktion möglicher betroffener Tagesverstecke zu wahren, wird gegebenenfalls die Anbringung von Fledermaushilfen notwendig. Art und Umfang sind bei Vorliegen konkreter Planungen mit der UNB abzustimmen.

Um eine Tötung sicher zu vermeiden, sind entsprechende Bauzeitenregelungen und die gesetzlich vorgeschriebene Frist für das Entfernen von Gehölzen einzuhalten.

#### Fazit

Bei Umsetzung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Verwirklichung von Vorhaben im Plangebiet, können Verletzungen des § 44 BNatSchG sicher vermieden werden.

## 8. Bodenkontaminierungen

Auszüge aus: Ergebnisbericht zur standortübergreifenden orientierenden Untersuchung von Altlastverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 157 -Östlich Hindenburgstraße-, vom Dezember 2018, Verf.: BRUG Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH.

### 8.1 Gesamtbeurteilung

Im Untersuchungsraum des Bebauungsplanes Nr. 157 liegen mehrere Altstandorte mit unterschiedlich eingestufte nutzungsbedingter Umweltrelevanz. Im Zuge der Bauleitplanung sind bekannte Bodenbelastungen und der Verdacht auf Bodenbelastungen im Bereich des auszuweisenden Gebietes abschließend zu beurteilen, damit das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung nicht verletzt wird.

Nach den Befunden der Erstbewertungen, der ergänzenden Bauaktenauswertungen sowie den Ortsbesichtigungen mit ggfs. Zeitzeugenbefragungen, ist für jeden Standort eine Überprüfung der vorliegenden Erstbewertung vorgenommen und z.T. ein Konzept für eine standortspezifische orientierende Untersuchung entwickelt worden.

Der Altlastverdacht von zwei Standorten (Große Paaschburg 39 und Schützenstraße 5) konnte ohne weitere Maßnahmen anhand der Recherche parameterunabhängig entkräftet werden.

Der Standort Große Paaschburg 45 ist ein sanierter Altstandort mit derzeit laufendem Monitoring. Auch hier fanden keine weiteren Maßnahmen statt.

Für die anderen Standorte sind in Abhängigkeit der Rechercheergebnisse und der örtlichen Gegebenheiten ergänzende Untersuchungen hinsichtlich des Gefährdungspfad Boden-Mensch, Bodenluft-Mensch und ggfs. für den Pfad Boden-Grundwasser durchgeführt worden.

Der Parameterumfang der empfohlenen chemischen Analysen orientierte sich an dem möglichen Schadstoffspektrum der ehemaligen gewerblichen Nutzungen.

Zusätzlich zu den standortspezifischen Untersuchungen wurden auch standortübergreifende durchgeführt. Diese sahen vor, die hydrogeologischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet durch den Bau von insgesamt vier Grundwassermessstellen zu erkunden.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen und neu gebauten Grundwassermessstellen wurde ein Grundwassergleichenplan erstellt. Es konnte festgestellt werden, dass das Untersuchungsgebiet im Bereich einer Grundwasserscheide liegt, so dass unterschiedliche

Abströmrichtungen in Abhängigkeit der topografischen Lage der Einzelgrundstücke vorliegen.

Die standortübergreifende Untersuchung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 157 ergab keine besorgniserregenden Hinweise, die die aktuelle Nutzung der Altstandorte und das gesunde Wohnen und Arbeiten zum jetzigen Zeitpunkt oder in Zukunft einschränken würden. Somit gibt es derzeit keine altlastbedingten erforderlichen standortübergreifenden Einschränkungen.

Die standortspezifischen Untersuchungen ergaben, dass vereinzelt Bodenbelastungen vorhanden sind, die allerdings bei derzeitiger Datengrundlage und der jeweiligen Standortsituation des Einzelgrundstücks weder den Wirkungspfad Boden-Mensch noch den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gefährden.

Für eine Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 157 in seiner geplanten Form, bestehen aus bodenschutzrechtlicher Hinsicht laut Untersuchungen keine Bedenken.

## 8.2 Maßnahmenempfehlungen

Da sich das Erfordernis zu handeln bei allen fünf Standorten i.W. auf die Entfernung der derzeit vorhandenen Versiegelung, Kontaktbarriere und / oder den Erhalt vorhandener Messstellen beschränkt, sind ebendiese Bauwerke als Baulasten in den B-Plan Nr. 157 zu übernehmen (vgl. „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“, MELUND 2015). Zusätzlich sind die fünf Grundstücke in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet (Planzeichen Nr. 15.12 der Planzeichenverordnung).

Möchte der Eigentümer diese nun entfernen, muss von ihm ein entsprechender Antrag auf Löschung der Baulast gestellt werden und die in den Einzelberichten empfohlenen Maßnahmen (Bodenabtrag / -austausch, Erhalt oder Ersetzen von Messstellen, etc.) sind anzuordnen.

Laut Gutachten sind die Kosten für die empfohlenen Maßnahmen der jeweiligen Grundstücke vertretbar. Insbesondere, weil die Entscheidung, die ein Handlungserfordernis nach sich zieht, bei den Eigentümern selbst liegt.

Aufgrund der umfassenden standortspezifischen Empfehlungen verbleiben für die Erstellung des B-Plans Nr. 157 somit keine ungeklärten Konflikte in Bezug auf Bodenbelastungen.

## 9. Begründung der Festsetzungen

### 9.1 Vorbemerkung

Der Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes orientiert sich an den zentralen Zielen dieser Bauleitplanung - Sicherung, Erhalt und moderate Weiterentwicklung der städtebaulichen / räumlichen Struktur der Gründerzeit.

Insbesondere spiegelt sich dies wider bei der Festlegung der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. zulässige Grundfläche, Anzahl der zulässigen Vollgeschosse) sowie an der Festlegung unterschiedlicher Bauweisen, die im abweichenden Sinne die teilweise äußerst geringen Abstandsflächen berücksichtigen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen, die straßenseitig weitgehend durch Baulinien definiert werden.

### 9.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festlegungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand und weitgehend an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Itzehoe sowie an den Feinsteuermöglichkeiten bzgl. zulässiger, ausnahmsweise zulässiger und unzulässiger Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 ff. BauNVO.

#### 9.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend wird der überwiegende Teil des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt - mit Ausnahme der kernstadtnahen Bereiche östlich der Hindenburgstraße und nördlich der Großen Paaschburg.

Als zulässig werden die Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, die gemäß dem Nutzungskatalog der BauNVO bereits von einigem Gewicht im Plangebiet vorhanden sind.

Allgemein zulässig sind daher:

- *Wohngebäude*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

Als ausnahmsweise zulässig werden jene Nutzungen festgesetzt, die sich unproblematisch in das baulich-funktionale Gefüge des Bestandes einfügen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*

Nicht zulässig sind dagegen Nutzungen, die sich aufgrund ihrer großen Flächenansprüche und / oder erhöhter Kundenverkehre nicht in die bestehende Grundstücks- und Nutzungsstruktur einfügen würden. Ebenso unzulässig sind Nutzungen, die hier mit der übergeordneten „sensiblen“ Wohnnutzung gegebenenfalls in Konflikt geraten könnten.

Unzulässig sind:

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebs- und E-Mobil-Tankstellen)*
- *Vergnügungsstätten jeglicher Art*
- *Betriebe mit Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist*
- *Bordelle und bordellartige Betriebe*

### 9.2.2 Urbanes Gebiet

Die kernstadtnahen Bereiche nördlich der Großen Paaschburg und östlich der Hindenburgstraße werden als Urbanes Gebiet festgesetzt.

Dies entspricht überwiegend den Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplanes (vgl. Pkt. 4.2 dieser Begründung), jedoch insbesondere der faktischen Nutzungsmischung und der baulichen Strukturen im Bestand, die geprägt sind durch Nichtwohnnutzungen (handwerkliche Einrichtungen, Dienstleistungsbetriebe etc.), die sich vorwiegend in den Erdgeschossbereichen bzw. in Nebengebäuden auf den rückwärtigen Grundstücksflächen finden lassen.

Allgemein zulässig sind daher:

- *Wohngebäude*
- *Geschäfts- und Bürogebäude*
- *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *sonstige Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

Aus vergleichbaren Gründen wie im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen im Urbanen Gebiet unzulässig:

- *Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebs- und E-Mobil-Tankstellen)*
- *Vergnügungsstätten jeglicher Art*
- *Betriebe mit Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist*
- *Bordelle und bordellartige Betriebe*

### 9.2.3 Gemeinbedarfsflächen

Südöstlich des Kreuzungsbereichs Hindenburgstraße / Coriansberg befindet sich der historische Standort der katholischen Kirche „St. Ansgar“. Diese Gemeinbedarfseinrichtung wird zusätzlich

ergänzt durch die katholische Kindertagesstätte. Diese Nutzung wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ festgesetzt.

#### 9.2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zum Regelungsbestandteil der Art der baulichen Nutzung gehören auch die Zulässigkeitsbestimmungen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen. Da das Plangebiet weitgehend durch Standorte der Hauptgebäude direkt am Straßenraum (ohne Vorgartenbereiche) geprägt ist, wird hier die Zulässigkeit in diesem öffentlich wirksamen Bereich für diese Nebennutzungen eingeschränkt. Zulässig sind die Flächen für diese Nebenfunktionen nur in einem Abstand von mindestens 5,0 m zu den umgebenen Straßenbegrenzungslinien, um hier größere raumbedeutsame Baulücken, insbesondere durch Stellplatzanlagen, zu verhindern. Grundstücke mit einer reinen „Stellplatznutzung“ sind ausgeschlossen.

#### 9.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch das Zusammenspiel unterschiedlicher Festsetzungen geregelt - hierzu zählen die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen und die dadurch definierte maximal zulässige Grundfläche (vgl. Pkt. 9.3.1) sowie die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in einigen Teilbereichen.

Darüber hinaus werden flächendeckend die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie maximal zulässige Trauf-, First- und Sockelhöhen im Planbereich festgesetzt. Höhenbezugsebene ist hier jeweils die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße.

Untergeordnet spielt hierbei die jeweilig festgesetzte abweichende Bauweise eine Rolle (Pkt. 9.4 ff. dieser Begründung).

##### 9.3.1 Zulässige Grundfläche - überbaubare Grundstücksflächen

Die üblichen Festsetzungen zur Regelung der zulässigen Grundfläche - in der Regel die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO - ist bis auf wenige Ausnahmen im Plangebiet nicht sinnvoll anwendbar.

Insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen, wobei im Plangebiet bestehende Grundflächenzahlen differieren von 0,05 (sehr großes Grundstück mit äußerst kleinem Hauptgebäude) bis 1,0 (komplett überbautes Grundstück mit einem Hauptgebäude), wird hier eine andere Regelung bzgl. der maximal zulässigen Grundfläche gewählt.

Diese wird wie folgt festgelegt und definiert:

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird definiert durch die Flächengröße der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt ist.



Dies hat letztendlich auch den Vorteil, dass baulich-räumliche Überlegungen (wo darf gebaut werden, Flächengröße der zulässigen Überbauung) in diese Festsetzungsmethodik einwirken.

Um hier dennoch eine Obergrenze der Versiegelung zu definieren, gilt diese Festsetzung nur bis zu einer maximal zulässigen GRZ von 0,8. Überschreitungsmöglichkeiten sind hierbei ausnahmsweise zulässig, soweit bereits die bestehenden baulichen Anlagen diese GRZ (von 0,8) überschreiten. Dies ist insbesondere der Fall bei Eckgrundstücken.

Einerseits ermöglicht diese Festsetzung mit leicht erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen moderate Anbaumöglichkeiten auf rückwärtigen Grundstücksbereichen, sichert jedoch im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zu unterschiedlichen Bauweisen die historisch vorgegebene städtebaulich - räumliche Struktur und Gestalt des Plangebietes.

### 9.3.2 Grundflächenzahl - GRZ

Auf sehr wenigen Grundstücken - dies betrifft die Grundstücke mit großflächigeren baulichen Anlagen und Vorhaben (den Bereich des Discounters, den Bereich der neu errichteten Kindertagesstätte nördlich der Moltkestraße und östlich der Kaiserstraße sowie die konzipierten neuen Baumöglichkeiten im Blockinnenbereich nördlich der Straße Coriansberg) - wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Um die bauliche Dichte sinnvoll und ausreichend zu regeln, werden hier Grundflächenzahlen von 0,5 - 0,6 festgesetzt. Für Allgemeine Wohngebiete werden dabei die empfohlenen Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO überschritten. Dies ist jedoch im Sinne der Innenentwicklung und Innenverdichtung grundsätzlich zulässig und im Bereich östlich der Hindenburgstraße städtebaulich sinnvoll.

### 9.3.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse, tlw. zwingend

Je nach Standort sind unterschiedliche bauliche Höhenentwicklungen im Bestand erkennbar. Ein sehr überwiegender Teil der bestehenden historischen baulichen Anlagen ist jedoch geprägt durch eine I - II - Geschossigkeit. Diese bauliche Höhenentwicklung findet sich vorwiegend in den inneren Bereichen des Plangebietes entlang der Sieversstraße, Mühlenstraße und Schützenstraße, jedoch auch an der Gutenbergstraße.

An den Gebietsrändern, vorwiegend an den Hauptverkehrsstraßen (Hindenburgstraße, Kaiserstraße und teilweise Große Paaschburg und Coriansberg) und den hier errichteten gründerzeitlichen Blockrandstrukturen, finden sich jedoch auch größere bauliche Höhenentwicklungen.

Entsprechend der getroffenen Nutzungseinschriebe im Bebauungsplan, wurden diese bestehenden baulichen Höhenentwicklungen

weitgehend auch durch Festsetzungen übernommen. Somit ergeben sich Bereiche mit zwingend einzuhaltenden zwei Vollgeschossen und Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zwischen zwei Vollgeschossen und vier Vollgeschossen als Höchstmaß.

#### 9.4 Bauweisen und Unterschreitung von Abstandsflächen

Fast flächendeckend im Plangebiet finden sich Gebäude und Gebäudegruppen, die weder der offenen noch der geschlossenen Bauweise gem. § 22 BauNVO zugeordnet werden können.

Ebenso flächendeckend werden bei den allermeisten baulichen Anlagen die gemäß LBO erforderlichen Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht eingehalten.

Begründet ist dies im Baualter des Quartiers (Gründerzeit), da in den Entstehungszeiten der baulichen Anlagen (vor 110 bis 150 Jahren) andere gesetzliche Regelungen bestimmend waren. Dennoch ist die hiermit verbundene relativ dichte und teilweise geschlossen wirkende Bauweise vom öffentlichen Straßenraum erlebbar und prägendes Element der historischen Stadtstruktur im Plangebiet, so dass es in dieser Form weiterhin zulässig und genehmigungsfähig sein soll.

Insoweit sollen die „abweichenden Bauweisen“ mit Unterschreitung der gemäß LBO einzuhaltenden Abstandsflächen auch weiterhin bei der baulichen Umsetzung von zukünftigen Vorhaben in den entsprechenden Gebietsbereichen umgesetzt werden. Hierzu wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass geringere Maße der Tiefe der Abstandsflächen grundsätzlich zulässig sind.

Entsprechend, je nach Bestandssituation, werden unterschiedliche abweichende Bauweisen wie folgt definiert und festgesetzt:

##### 9.4.1 Abweichende Bauweise -a1-

Diese Bauweise findet sich im Plangebiet auf jenen Grundstücken, wo mehr als zwei Gebäude aneinandergelagert worden sind. Ein Beispiel stellt die Reihenhausbebauung in der Gutenbergstraße dar. Andere Beispiele finden sich in der Mühlenstraße, Schützenstraße und Moltkestraße.

*Die abweichende Bauweise a1 entspricht der geschlossenen Bauweise, wobei die jeweiligen Endgebäude auch mit einem Abstand zu den Grundstücksgrenzen (auch unter 3,0 m) errichtet werden dürfen.*

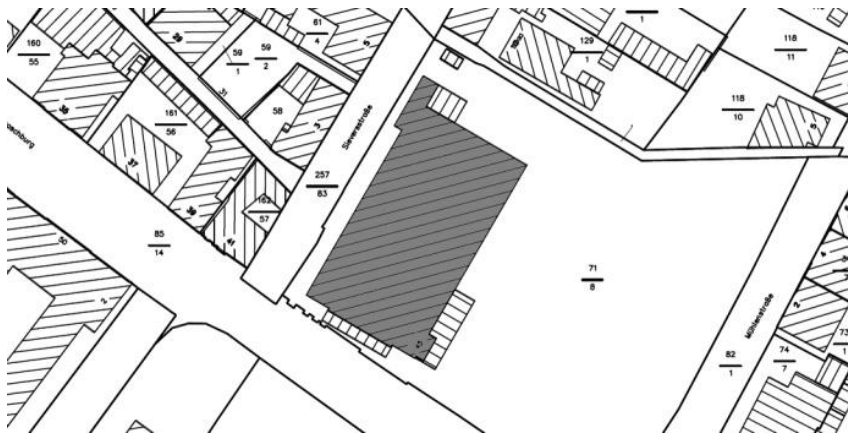


### 9.4.3 Abweichende Bauweise -a3-

Die abweichende Bauweise -a3- wird im Plangebiet nur bei großflächigen Vorhaben bzw. umgesetzten baulichen Anlagen angewendet. Dies betrifft das Grundstück des Discounters, das Grundstück der Kindertagesstätte nördlich der Moltkestraße sowie die Bereiche der Neubaumöglichkeiten nördlich Coriansbergs im Blockinnenbereich.

Da hier Vorhaben planerisch angedacht bzw. bereits umgesetzt sind, die teilweise eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten, wird hier folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

*Die abweichende Bauweise -a3- entspricht der offenen Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässig sind.*



Bsp.: abweichende Bauweise -a3- (Große Paaschburg 45) - ohne Maßstab

### 9.5 Planeinschriebe zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise

Um die Planzeichnung nicht mit planungsrechtlichen Inhalten zu überfrachten und diese lesbar zu halten, wurden einzelne Bereiche ausgewiesen, die jeweils eine bestimmte Kombination von zulässigen Vollgeschossen und einer entsprechenden abweichenden Bauweise vorsehen (WA1-6 & MU1-2).

- WA1 = ②** 2 Vollgeschosse zwingend, abweichende Bauweise a1
- WA2 = ②** 2 Vollgeschosse zwingend, abweichende Bauweise a2
- WA3 = II** 2 Vollgeschosse als Höchstmaß, abweichende Bauweise a3
- WA4 = II-III** mind. 2 Vollgeschosse, max. 3 Vollgeschosse, abweichende Bauweise a1
- WA5 = II-III** mind. 2 Vollgeschosse, max. 3 Vollgeschosse, abweichende Bauweise a2
- WA6 = III-IV** mind. 3 Vollgeschosse, max. 4 Vollgeschosse, abweichende Bauweise a1
- MU1 = III-IV** mind. 3 Vollgeschosse, max. 4 Vollgeschosse, abweichende Bauweise a1
- MU2 = II-III** mind. 2 Vollgeschosse, max. 3 Vollgeschosse, abweichende Bauweise a2

## 9.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Die typische Bebauungsstruktur der Hauptgebäude ist geprägt durch eine Straßenständigkeit der Hauptgebäude ohne Vorgartenbereiche.

Die Standorte der parallel zu den Straßen verlaufenden und teilweise repräsentativen Hauptfassaden (teilweise auch die Seitenfassaden) werden daher durch Baulinien, die sonstigen Begrenzungen der Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt als „Baubänder“ über mehrere Grundstücke, parallel zu den öffentlichen Straßenräumen festgesetzt, da eine Einzelausweisung von Baufenstern je Grundstück aufgrund der Dichte im Plangebiet nicht zielführend ist.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Bauweise werden die vorhandene bauliche Struktur und die Prägung der öffentlichen Räume durch diese Festsetzungen gewährleistet und gesichert.

Insgesamt werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) so gewählt, dass rückwärtige Anbauten möglich sind. Dies soll geringfügige, teilweise notwendig erscheinende Erweiterungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen gewährleisten, die das „öffentlichkeitswirksame“ Erscheinungsbild der historischen Bebauung an den Straßenräumen jedoch nicht negativ beeinflusst.

## 9.7 Verkehrsflächen

Die bestehenden Erschließungsstraßen werden überwiegend als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Ausnahmen hiervon bilden die Hohe Straße und ein zentral gelegener Abschnitt der Mühlenstraße. Hier wurden im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen verkehrsberuhigende Gestaltungselemente, Straßenmobiliar und eine Neugestaltung der Oberflächenmaterialien umgesetzt - diese Bereiche werden daher als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Der Fuß- und Radweg nördlich des Discounters (zwischen Sieversstraße und Mühlenstraße) wird dementsprechend ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Eine Neuausweisung von Verkehrsflächen für Erschließungszwecke ist im Bestandsgebiet nicht vorgesehen und auch nicht notwendig.

## 9.8 Grünordnung

Grünordnungsmaßnahmen beziehen sich auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet, insbesondere Maßnahmen zum Erhalt von bereits angepflanzten Straßenbäumen.

Einzelbäume auf Privatgrund wurden ebenso durch eine textliche Festsetzung zum Erhalt festgesetzt. Grundsätzlich sind Bäume auf privaten Grundstücksflächen mit einem Stammumfang von mehr als

1,25 m dauerhaft zu erhalten, soweit diese nicht innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Die Ermittlung des Stammumfangs erfolgt gleich dem Brusthöhendurchmesser in einer Höhe von 1,30 m.

Um ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen im Plangebiet zu gewährleisten, wurde festgelegt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen in einem Flächenanteil von mindestens 50 % gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Diese Bereiche sind von jeglichen Versiegelungen freizuhalten.

Untergeordnet finden sich im Planbereich auch geringfügige Vorgartenzonen, die hier für den jeweiligen gründerzeitlichen Gebäudetypus (Einzelvilla, Reihenvilla) auch prägend sind. Dies betrifft die Reihenvillabebauung in der Gutenbergstraße, einen Teilbereich der Bebauung südlich des Coriansberg (kurz vor der Kaiserstraße) sowie die Bereiche der Großen Paaschburg kurz vor der Kaiserstraße. Diese Vorgartenzonen werden als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

#### 9.9 Örtliche Bauvorschriften

Um im Rahmen der Baugestaltung ein bestimmtes Maß an Einheitlichkeit zu gewährleisten, wurden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Hauptanlagen getroffen.

Bezüglich der Fensteröffnungen wurden stehende Formate vorgeschrieben, die weitgehend auch historisch verwendet worden sind.

Zusätzlich wurden Regelungen getroffen zu den zulässigen Materialien und Farben der Dacheindeckungsmaterialien. Um hier gestalterische „Ausreißer“ zu verhindern, wurde festgesetzt, dass nur nicht glänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rötlich, braun, anthrazit und grau zulässig sind. Um zusätzliche Verdunstungsmöglichkeiten für das anfallende Dachflächenwasser zu ermöglichen, sind auch begrünte Dächer für Hauptgebäude zulässig. Aus dem gleichen Grund sind die Dachflächen von Carports, Garagen und Nebengebäuden grundsätzlich zu begrünen.

Aus energetischen Gründen sind ergänzend Photovoltaik- oder Solarthermie-Elemente an Fassaden, Balkonen und Dächern von Nebenanlagen, Carports und Garagen zulässig.

Um den bestehenden hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet zu mindern und damit auch die kleinklimatischen Verhältnisse zu verbessern, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen in einem Flächenanteil von mind. 50% gärtnerisch anzulegen, von jeglichen Versiegelungen freizuhalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Gemäß den einzuhaltenden Vorgaben der Landesbauordnung ist die Anlage von Schotter- oder Steingärten unzulässig.

Um die Hauptfassaden vor störenden Elementen schützen, wurde die Errichtung von Werbeanlagen eingeschränkt.

## 10. Technische Erschließung

### Strom und Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Itzehoe GmbH.

### Telekommunikation

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist vorhanden.

### Versorgung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits an das öffentliche Versorgungsnetz angebunden. Bei Neubau kann an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Da die Prüfung und Abstimmung über den Leitungsbestand vorhabenbezogen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgt, ist eine gesonderte Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

### Brandschutz und Löschwasser

Für das Plangebiet bestehen keine besonderen Vorgaben zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung. Öffentliche Hydranten liegen in den Verkehrsflächen. Eine garantierte Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> / h wird über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt nach kommunalem Abfallkalender in einem regelmäßigen Rhythmus.

### Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

In der Bestandssituation ist das Gebiet an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Hierüber erfolgen sowohl die Abwasserbeseitigung, als auch die Oberflächenentwässerung. Diese Situation soll zukünftig beibehalten werden.

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in Folge der Stör - Eindeichung außerhalb der nach §§ 57 und 58 Landeswassergesetz festgelegten Überschwemmungsgebietes der Stör sowie dementsprechend außerhalb des Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz.



# 11. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

## 11.1 Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet findet sich ein eingetragenes Kulturdenkmal - ehemaliger Kornspeicher, Hindenburgstraße 20 (Objektnummer 26954). Das Gebäude ist entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet (-D-).

Des Weiteren befinden sich in dem Planungsgebiet folgende Kulturdenkmale, die vor einer endgültigen Eintragung noch vom Landesamt für Denkmalpflege überprüft werden müssen:

Kath. Kirche und Pfarrhaus, Hindenburgstraße 26 und Wohnhaus, Coriansberg 17.

Die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals ist gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz SH genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in dem archäologischen Interessengebiet („Spätmittelalterliches bzw. frühneuzeitliches Stadtgebiet sowie vorgeschichtliche Grab- und Siedlungsplätze“). Es besteht eine Meldepflicht nach § 15 Abs. 1 DSchG SH.

## 11.2 Kampfmittel

Gemäß einer Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 19.01.2017 sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kampfmittel nicht auszuschließen. Daher sind vor Beginn von Tiefbauarbeiten betroffene Flächen innerhalb des Plangebietes gemäß Kampfmittelverordnung des Landes auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166 24116 Kiel, durchgeführt.

## 11.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der gesamte Plangeltungsbereich liegt innerhalb der per Landesverordnung festgesetzten Zone III des „Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Tonkuhle und Twiedtberge der Stadtwerke Itzehoe“ (Wasserschutzgebietsverordnung Itzehoe, vom 23.11.1988). Die entsprechenden Auflagen zum Schutz des Grundwassers sind einzuhalten.

Itzehoe, den .....

.....

Der Bürgermeister

## 11. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

### 11.1 Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet findet sich ein eingetragenes Kulturdenkmal - ehemaliger Kornspeicher, Hindenburgstraße 20 (Objektnummer 26954). Das Gebäude ist entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet (-D-).

Des Weiteren befinden sich in dem Planungsgebiet folgende Kulturdenkmale, die vor einer endgültigen Eintragung noch vom Landesamt für Denkmalpflege überprüft werden müssen:

Kath. Kirche und Pfarrhaus, Hindenburgstraße 26 und Wohnhaus, Coriansberg 17.

Die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals ist gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz SH genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in dem archäologischen Interessengebiet („Spätmittelalterliches bzw. frühneuzeitliches Stadtgebiet sowie vorgeschichtliche Grab- und Siedlungsplätze“). Es besteht eine Meldepflicht nach § 15 Abs. 1 DSchG SH.

### 11.2 Kampfmittel

Gemäß einer Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 19.01.2017 sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kampfmittel nicht auszuschließen. Daher sind vor Beginn von Tiefbauarbeiten betroffene Flächen innerhalb des Plangebietes gemäß Kampfmittelverordnung des Landes auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166 24116 Kiel, durchgeführt.

### 11.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der gesamte Plangeltungsbereich liegt innerhalb der per Landesverordnung festgesetzten Zone III des „Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Tonkuhle und Twiedberge der Stadtwerke Itzehoe“ (Wasserschutzgebietsverordnung Itzehoe, vom 23.11.1988). Die entsprechenden Auflagen zum Schutz des Grundwassers sind einzuhalten.

Itzehoe, den 18.10.23



Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 157  
Begründung