

STADT ITZEHOE

4. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet südlich der Adolf-Rohde-Straße und nordwestlich der Grunerstraße („Haus der Jugend“)

Übersichtskarte mit Plangeltungsbereich (unter Verwendung eines Luftbildes von google-earth)



Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB) April 2015

Planverfasser im Auftrag der Stadt Itzehoe:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax .81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Martin Stepany
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

Planungserfordernis

Die Stadt Itzehoe beabsichtigt als Ersatz für das abgerissene Haus der Jugend am Juliengardeweg ein neues Haus der Jugend im Bereich Adolf-Rohde-Straße / Grunerstraße (B 206) zu bauen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe stellt den Plangeltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Deshalb muss dieser für den Bereich zwischen Grunerstraße, Adolf-Rohde-Straße und einem Bachlauf geändert werden.

Aktuelle Nutzung und Umgebung

Der Plangeltungsbereich besteht zu großen Teilen aus einer Brachfläche, auf der sich grasartige Vegetation durchsetzt mit Brombeergebüschen entwickelt hat. Eine große Schotterfläche wird derzeit als Parkplatz genutzt und bietet ca. 30 PKW Platz.

Zur Grunerstraße hin erstreckt sich ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand. Die nordwestliche Grenze des Plangeltungsbereichs bildet ein tiefgelegener Bachlauf. Westlich davon grenzen zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit den dazugehörigen Freiflächen an.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Freizeitgelände „Planschbecken“ mit Spiel- und Sportanlagen sowie Grün- und Wasserflächen.

Planerische Konzeption

Im Rahmen eines Beteiligungsprozesses der Verwaltung gemeinsam mit Jugendlichen und einem Architekten ist ein Ideenkonzept für das neue Haus der Jugend entwickelt worden. Die Stadt Itzehoe hat ein Architekturbüro beauftragt, das neue Haus der Jugend nach diesem Ideenkonzept zu entwerfen. Die Zufahrt zum Gelände soll über die Adolf-Rohde-Straße erfolgen. Das Nutzungskonzept sieht Werkräume mit Außenbereich, Küche, Chill-Zone, Gruppenräume, einen Veranstaltungssaal sowie separat zugängliche Probenräume vor.

Planinhalte

Der Bereich des Plangeltungsbereichs, in dem die neue Bebauung stattfinden soll, wird als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Haus der Jugend“ dargestellt.

Die gehölzbestandene Böschung entlang des Bachlaufs wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage und der straßenbegleitende Grünstreifen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün dargestellt.

Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in

einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Ausgehend von einer umfassenden Bestandsdarstellung für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter wird jeweils eine für die Ebene des Flächennutzungsplans angemessene Bewertung vorgenommen.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch bzw. der menschlichen Gesundheit sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die abschließenden schalltechnischen Nachweise sind auf Ebene der Baugenehmigung zu führen.

Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Durch die Planungen potenziell betroffen sind Bruthabitate für Vogelarten älterer Baumbestände, sonstiger Gehölzstrukturen und halboffener Standorte sowie Jagdhabitate für Fledermäuse. Bei Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Gutachten genannten zeitlichen Einschränkungen und Minimierungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch die geplanten Maßnahmen vermieden werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind unerheblich, da die Planung weniger Bodenversiegelung zulässt als der derzeit gültige Bebauungsplan. Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planungen nicht erheblich betroffen.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die neue Bebauung verändert. Durch Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und zur gärtnerischen Gestaltung nicht baulich genutzter Freiflächen wird möglichen Beeinträchtigungen durch die neue Bebauung ausreichend entgegengewirkt.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Zusammenfassend steht aus Sicht der Umweltbelange den Planungen nichts im Wege.

Relevante Abwägungsaspekte

Immissionsschutz

Zur Absicherung des Planvorhabens liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, welches folgende Sachverhalte untersucht hat:

1. Berechnung und Beurteilung der schalltechnischen Situation durch den einwirkenden Straßenverkehr auf das Plangebiet.
2. Berechnung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch die Nutzung des „Haus der Jugend“ auf die Nachbarschaft.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung der dort dargestellten Empfehlungen bzw. durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan alle

Grenz- bzw. Richtwerte bzw. Spitzenschallkriterien tags und nachts eingehalten werden können. Die schalltechnischen Nachweise sind abschließend auf Ebene des Bebauungsplanes und der Baugenehmigung zu führen.

Altlasten

In der Zeit von 1936 bis 1979 existierte im Plangeltungsbereich die Druckerei Gruner, die Fläche war nahezu vollständig überbaut. Diese frühere Nutzung hat zu Untergrundbelastungen durch die eingesetzten Lösungsmittel geführt. Die Boden-/ Grundwasserbelastungen wurden durch eine Orientierende Altlastenuntersuchung untersucht, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

- keine Hinweise auf eine Gefährdung über den Pfad Boden-Mensch
- als dringend sanierungsbedürftig eingestufte Bereiche liegen alle außerhalb des Plangeltungsbereichs im Bereich der Grunerstraße. Für diesen Bereich formuliert das Gutachten die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung des Schadens
- den Plangeltungsbereich betrifft folgende Empfehlung: „Um eine weitere Schadstoffauswaschung durch das versickernde Oberflächenwasser aus der Itze zu unterbinden, wird dringend geraten, den offenen Grabenbereich zu verrohren.“

Die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde ist vor Beginn der Baumaßnahme einzubeziehen.

Verfahrensablauf

Wesentliche Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	08.09.2009
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung :	25.05. – 25.06.2010
Frühzeitige Behördenbeteiligung:	20.05.2010
Entwurfs- / Auslegungsbeschluss:	01.07.2014
Behördenbeteiligung	03.01.2011 und 28.07.2014
Öffentliche Auslegung:	04.08.2014 – 05.09.2014
Abwägung und abschließender Beschluss:	12.12.2014
Genehmigung IM:	01.04.2015
Inkraftsetzung:	23.04.2015

Itzehoe, den 23.04.2015

gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister

* * *