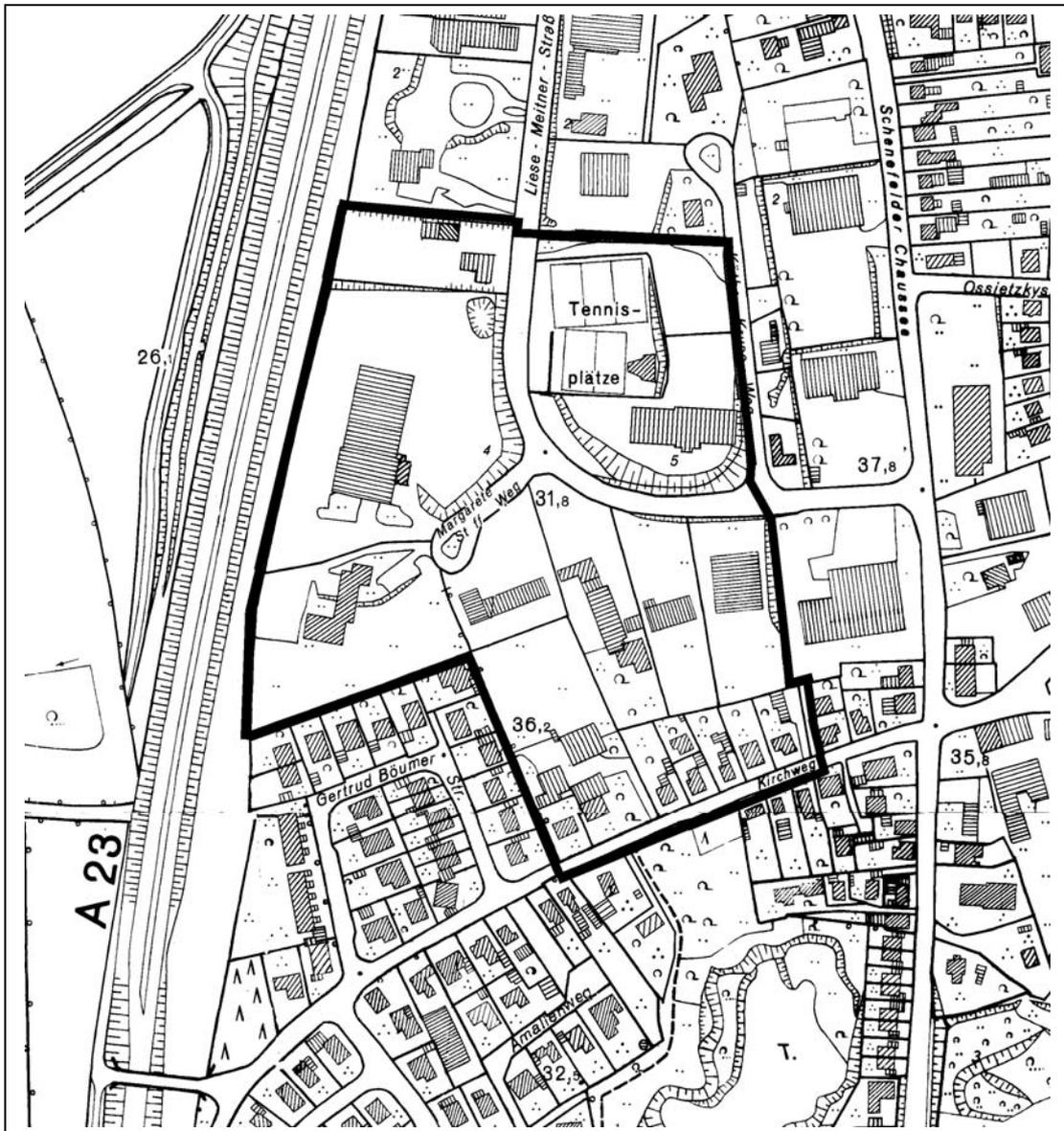


# Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 122

für das Gebiet „Lise-Meitner-Str., zwischen der BAB 23, Käthe-Kruse-Weg  
und Kirchweg in Itzehoe“ (Edendorf)



Stadt Itzehoe, Stadtplanungsabteilung  
Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe  
Tel. 04812 – 603 - 0

## Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsrechtliche Ausgangslage
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
4. Planungsziele
5. Einzelheiten der Planung
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet, Bauweise
  - 5.3 Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet
  - 5.4 Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet, Bauweise
  - 5.5 Verkehrserschließung
  - 5.6 Lärmtechnische Überlegungen
    - 5.6.1 Gewerbelärm
    - 5.6.2 Verkehrslärm von der Autobahn
  - 5.7 Grünordnerische Überlegungen
  - 5.8 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.9 Umweltbericht
6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung
7. Ver- und Entsorgung
8. Flächenangaben

## 1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Das Bauleitplanverfahren wurde auf Grundlage des BauGB unter Anwendung der Überleitungsvorschriften in § 233 i. V. m. § 244 BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt.

Weitere Grundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Verfahrensablauf lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss durch den Bauausschuss	11.07.2000
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	24.01.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines öffentlichen Aushanges	04.02. bis 18.02.2002
TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	05.02.2002
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	26.02.2003
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	10.03. bis 11.04.2003
Erster Satzungsbeschluss durch die Ratsversammlung	05.06.2003
Beschlussfassung über erneuten Verfahrenseintritt	13.07.2004 bzw. 04.10.2005
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	09.02.2006
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB	20.02. bis 20.03.2006
Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 05.06.2003	06.07.2006
Erneuter Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch die Ratsversammlung	06.07.2006

## 2. Planungsrechtliche Ausgangslage

Für das Stadtgebiet gilt zurzeit noch der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) Itzehoe und Umland aus dem Jahr 1982. Hierin ist der Bereich Lise-Meitner-Str. als gewerbliche Baufläche, der Bereich nördlich des Kirchweges hingegen als Wohnbaufläche dargestellt. Diese planerischen Ausweisungen wurden über die am 02.12.2005 wirksam gewordene 49. FNP-Änderung definiert. Der bereits genehmigte neue Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe (FNP 2015) enthält die gleichen Flächendarstellungen. Dem planerischen Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Für das Plangebiet wurde bereits Anfang der 70iger Jahre ein Bebauungsplan (B-Plan Nr. 53) aufgestellt. Auf der Grundlage dieses Planes wurde das Gewerbegebiet erschlossen und bebaut. Ein Ausfertigungsmangel führte dazu, dass dieser B-Plan als unwirksam erkannt (Bekanntmachung vom 12.12.1997) und anschließend zu Gunsten der Rechtsklarheit formell aufgehoben wurde (Rechtskraft der Aufhebung 19.02.1998).

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit somit um einen nicht-überplanten Innenbereich mit einer Beurteilung nach § 34 BauGB. Der nördliche Teil ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, der südliche Teil am Kirchweg als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO einzustufen.

Die südliche Hälfte der Straßenfläche Kirchweg lag ebenfalls im Geltungsbereich eines B-Planes (Nr. 46 aus dem Jahr 1971), der mittlerweile aus den gleichen Gründen wie bei B-Plan Nr. 53 als unwirksam erkannt wurde. Die betroffene Straßenverkehrsfläche ist nunmehr in den vorliegenden B-Plangeltungsbereich aufgenommen worden, um eine einheitliche Wiedergabe der aktuellen Ausbauplanung vornehmen zu können.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

Das zirka 9,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Edendorf der Stadt Itzehoe nördlich des Kirchweges und beiderseits um die Lise-Meitner-Straße herum. Es grenzt östlich an die BAB 23 an.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 122 kann im Übrigen dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt bzw. der Planzeichnung entnommen werden.

Das Gebiet ist überwiegend bebaut, wobei im Norden typische Gewerbebetriebe und im Süden am Kirchweg Wohnbebauung vorhanden ist. Hier liegt außerdem eine ehemalige Hofstelle (Kirchweg 16), deren rückwärtiger, sehr hängiger Grundstücksteil noch unbebaut ist und brach liegt.

Das Gebiet enthält erhebliche topographische Sprünge. Die natürliche Topographie fällt von Süden, vom Kirchweg, nach Norden Richtung Gewerbegebiet um ca. 8,5 m ab und hat hier innerhalb des Gewerbegebietes zum Teil erhebliche Steilabfälle.

Die angrenzenden Bereiche südlich und nördlich des Kirchweges sind bis zur Autobahn mit Wohngebäuden bebaut. Nördlich und östlich an die Gewerbegebietsflächen hingegen grenzen weitere gewerblich genutzte Bereiche an.

### **4. Planungsziele**

Mit der Betriebsverlagerung der ortsansässigen Firma Schröder-Bauzentrum in das Gewerbegebiet „Dwerweg“ geht einher, dass für die verbleibenden Betriebsflächen im Gewerbegebiet Lise-Meitner-Straße Folgenutzungen zu finden sind. Über die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die Verwertung der frei werdenden Gewerbepotenziale städtebaulich verträglich geleitet werden.

Zudem ist zwischen Lise-Meitner-Straße und Käthe-Kruse-Weg noch ein größeres Gewerbeflächenpotenzial vorhanden, das zurzeit nicht entsprechend genutzt wird. Hier befand sich ehemals ein Autokino bzw. ein Tennisclub. Auch diese Flächen sollen künftig einer abgestimmten gewerblichen Ausnutzbarkeit zugeführt werden.

Des Weiteren grenzt unmittelbar südlich ans Gewerbegebiet eine ehemalige landwirtschaftliche Fläche an, die zurzeit brach liegt und künftig als Wohnbauland

bereitgestellt werden soll. Durch Aufstellung eines Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese rückwärtige Nachverdichtung einschließlich ihrer notwendigen Erschließung geschaffen. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 122 wurde deshalb bis zum Kirchweg ausgedehnt. Hierdurch können die künftige Gebietskategorie und der Verdichtungsgrad für die aufgegebene Hofstelle verbindlich festgelegt werden.

Schließlich soll durch die Planung der vorgeprägte Lärmkonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe bauleitplanerisch behandelt und soweit wie möglich bewältigt werden.

Aus den oben genannten Gründen hat sich die Stadt Itzehoe zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes entschlossen.

## **5. Einzelheiten der Planung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet**

Der Bereich nördlich des Kirchweges wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da dies sowohl dem Bestand als auch der städtebaulichen Prägung in der näheren Umgebung (West-, Süd- und Ostseite) entspricht. Der Flächennutzungsplan sieht hier ebenfalls eine auf das Wohnen ausgerichtete Grundnutzung vor (Wohnbaufläche).

Für die vorhandenen Einzelwohnhäuser am Kirchweg werden durch die Festsetzungen Erweiterungs- bzw. rückwärtige Baumöglichkeiten geschaffen.

Außerdem wird für den Nachverdichtungsbereich, der bis vor kurzem noch landwirtschaftlich genutzt wurde und zurzeit brach liegt, ebenfalls Bebauungsmöglichkeiten eröffnet. Durch die Ausweisungen auf der ehemaligen Hofstelle wird eine innerörtliche Baulücke geschlossen und einer Wohnbebauung zugeführt, wie es in der Umgebung bereits vorgeprägt ist. Die Ausdehnung der Wohnbebauung orientiert sich an den entsprechend genutzten Grundstücken östlich der angrenzenden Gertrud-Bäumer-Straße. Auch hier reicht die Wohnbebauung bis an die nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen heran.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer offenen, eingeschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,35 so festgesetzt, wie es dem Bestand entspricht und wie es schon der ehemalige Bebauungsplan Nr. 53 vorgab. Diese Ausnutzungsziffern werden auch für den neu zu bebauenden Bereich übernommen, damit sich die dort entstehenden neuen Gebäude harmonisch in ihre Umgebung einfügen.

Durch die Festlegung, dass nur Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten pro Einfamilien- bzw. pro Doppelhaushälfte errichtet werden dürfen, wird verhindert, dass Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbauten entstehen können, die dem Gepräge der näheren Umgebung nicht entsprechen und sich nicht in die Bebauungstypik einpassen würden. Eine zu starke Verdichtung würde außerdem für die nur als Anliegerstraße konzipierte neue Erschließungs-

straße zuviel Verkehr erzeugen. Es soll vermieden werden, dass die am Kirchweg wohnenden Grundstückseigentümer durch den zusätzlichen Verkehr und den daraus entstehenden Verkehrslärm über Gebühr belastet werden.

### **5.3 Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet**

Für den größten Teil des Bebauungsplangebietes wird entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort eine Gewerbegebietsausweisung vorgenommen. Auch der seinerzeit gültige Bebauungsplan Nr. 53 enthielt diese Ausweisung.

Die südlichen Gewerbeflächen, die an das Allgemeine Wohngebiet angrenzen, werden überwiegend als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Durch eine entsprechende textliche Festsetzung mit Beschränkung auf solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, können potenzielle Lärmschutzkonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen gelöst bzw. auf ein vertretbares Maß reduziert werden. Die dort zulässigen Betriebe müssen hinsichtlich ihres Störgrades die für Mischgebiete maßgeblichen Werte einhalten. Hierdurch kann, bezogen auf die Immissionslage, eine städtebaulich einwandfreie Abstufung von einem Allgemeinen Wohngebiet über mischgebietsähnliche Flächen zum uneingeschränkten Gewerbegebiet hin erfolgt. Weitere Einzelheiten hinsichtlich der Lärmschutzregelungen sind unter Ziffer 5.6.1 dieser Begründung näher dargelegt.

Die Grundstücke Lise-Meitner-Straße 7 und Margarete-Steiff-Weg 1 bilden aufgrund der bestehenden Nutzung einen Sonderfall und sind von daher von der eingeschränkten Gewerbegebietsfestsetzung ausgenommen. Bei dem hier angesiedelten Baugeschäft handelt es sich um einen florierenden ortsansässigen Gewerbebetrieb, dessen Existenz nicht gefährdet, sondern rechtlich möglichst uneingeschränkt abgesichert werden soll. Zudem sind in den zurückliegenden Jahren keine Nachbarschaftskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung bekannt geworden; ein aktuelles Immissionsschutzproblem besteht in der Örtlichkeit offensichtlich nicht. Dennoch erfordert das unmittelbare Nebeneinander von Wohnen und (üblichem) Gewerbe eine planerische Auseinandersetzung. Eine Konfliktlösung bzw. –minimierung erfolgt deshalb durch bauleitplanerische Maßnahmen, ohne den gewerblichen Nutzungskatalog einzuschränken. Erstens wurden besondere Vorgaben für die Betriebsflächen zwischen Gewerbe- und Wohngebiet aufgenommen (max. Schallleistungspegel), zweitens erfolgen lärmtechnische Festsetzungen im angrenzenden Wohngebiet (aktive Lärmschutzanlage, weitere passive Maßnahmen). Auch hierzu wird auf die Aussagen unter Ziffer 5.6.1 dieser Begründung verwiesen.

Der nördliche Bereich wird als „normales“, uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Die kommunalpolitisch formulierte städtebauliche Zielsetzung lag zu Beginn des Bauleitplanverfahrens darin, im gesamten Gewerbegebiet die über den Bestand hinausgehende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu unterbinden.

Zwischenzeitlich hat sich die kommunalpolitische Zielsetzung für diesen Bereich geändert. Aus den Beratungen und Beschlüssen des zuständigen Fachausschusses ergibt sich, dass eine verbesserte wirtschaftliche Nutzung, u. a. im Bereich Einzelhandel, geschaffen werden soll. Einschränkungen diesbezüglich sollten zugunsten einer möglichst großzügigen Entwicklung unterbleiben.

Soweit dieser Bereich vom Einzelhandelsentwicklungskonzept<sup>1</sup> erfasst wird, hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe in ihrem Beschluss zu diesem Einzelhandelsentwicklungskonzept deutlich gemacht, dass die Berücksichtigung des Konzeptes im Einzelnen der jeweiligen kommunalpolitischen Beschlussfassung unterliegen soll.

Insofern wurden reguläre, hinsichtlich des Einzelhandels uneingeschränkte Gewerbegebiete (GE und GEe) festgesetzt.

#### **5.4 Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet wird im vorliegenden B-Plan über die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer max. First- bzw. Gebäudehöhe definiert. Dabei bleibt die festgesetzte GRZ (0,7) hinter der in § 17 BauNVO für das Maß der Nutzung in Gewerbegebieten genannten Obergrenze (0,8) zurück. Dies ist städtebaulich gewollt, da kein zu stark verdichtetes Gewerbegebiet entstehen soll. Der unwirksame Bebauungsplan Nr. 53 enthielt hingegen nur eine GRZ von 0,5, was dem heutigen Spielraum für gewerbliche Nutzungen nicht entspricht. Die sogenannte Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht verändert und liegt bei 0,8.

Die maximal zulässige Firsthöhe über Gelände variiert entsprechend der tatsächlichen topografischen Gegebenheiten vor Ort und liegt bei 10 m bzw. 13 m. Dies entspricht einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung, wobei die höhere Ausnutzbarkeit für die Gewerbegrundstücke unmittelbar entlang der Autobahn gilt. Die damit zulässigen höheren Baukörper können als Lärmschutzriegel für die weiter östlich gelegenen Gebäude wirken. Außerdem ist das Gelände sehr stark reliefiert und fällt Richtung Autobahn deutlich ab, so dass höhere Baukörper an dieser Stelle gegenüber der übrigen Bebauung städtebaulich kaum ins Gewicht fallen werden.

Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten bezüglich der einzuhaltenen Grenzabstände die Vorschriften der offenen Bauweise. Hinsichtlich der zulässigen Gebäudelänge wird jedoch festgesetzt, dass Baukörper eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Hierdurch wird die für Gewerbegebiete übliche und häufig nötige Errichtung größerer Handwerks- und Gewerbehallen ermöglicht. Es soll eine betriebsgerechte Gewerbearchitektur entstehen können.

#### **5.5 Verkehrserschließung**

Die Gewerbegebietserschließungsstraßen sind entsprechend ihres vorhandenen Ausbauzustandes im Bebauungsplan festgesetzt. An diesem Straßensystem braucht zur Erschließung der anliegenden Gewerbegrundstücke nichts verändert zu werden.

<sup>1</sup> Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Itzehoe, gem. Beschluss der Ratsversammlung vom 24.06.2004, Büro Junker und Kruse, Dortmund

Eine neue Erschließungsstraße wird lediglich für die rückwärtigen Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nördlich des Kirchweges notwendig. Hier ist eine schmale, nur für den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr zur Verfügung stehende Stichstraße geplant, die durch geeignete bauliche Maßnahmen (Schwellen, Materialwechsel) verkehrsberuhigt ausgebaut und künftig dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden soll.

Durch diese schmale Straße wird die Wohnqualität im Neubaubereich erheblich gesteigert, da kein sonstiger Verkehr zu erwarten ist und die Straßenverkehrsfläche den Kindern des Neubaugebietes als Spiel- und den Erwachsenen als Kommunikationsfläche mit zur Verfügung steht. Der Wendeplatz kann aus Platzgründen für Müllfahrzeuge in ihrer heutigen Abmessung nicht ausreichend dimensioniert werden. Deshalb wurde ein gesonderter Müllstandplatz an der Einmündung der neuen Erschließungsstraße ausgewiesen. Eine Entfernung von (max.) 100 m zwischen Grundstück und Müllstandplatz ist in einem eher ländlich geprägten Siedlungsgefüge zumutbar. Das Befahren der Stichstraße mit Versorgungs- bzw. Rettungsfahrzeugen ist nur im besonderen Bedarfsfall erforderlich. Dafür sind eine Straßenbreite von 4,50 m und der Wendeplatz-Radius von 8,0 m ausreichend.

Bei dem Kirchweg handelt es sich um eine Gemeindestraße, die aufgrund ihres verschlissenen Zustandes demnächst ausgebaut werden soll. Eine erste Ausbauplanung liegt bereits vor. Um den Grunderwerb für diese Straßenbaumaßnahme im Planbereich rechtlich abzusichern, wird der angrenzende Straßenbereich des neuen Kirchweges mit in den Bebauungsplan Nr. 122 aufgenommen. Danach soll der Kirchweg mit einem Regelprofil von 8,50 m Breite (1,50 m Gehweg, 5,50 m Fahrbahn, 1,50 m Gehweg) ausgestattet werden. Diese Ausbaubreite lässt u. a. den Begegnungsverkehr mit Busfahrzeugen zu. Im Bereich der städtischen Grünfläche soll mittels einer Parkbucht die Möglichkeit für längsaufgestellte öffentliche Parkplätze geschaffen werden.

Im ehemaligen Bebauungsplan Nr. 53 war nur die Hälfte des Kirchweges als Straßenverkehrsfläche enthalten. Der Rest war im südlich angrenzenden, mittlerweile aber ebenfalls unwirksamen Bebauungsplan Nr. 46 ausgewiesen. So waren seinerzeit die nötigen Straßenverkehrsflächen für den Ausbau des Kirchweges in zwei verschiedenen Bebauungsplänen abgesichert.

Entlang der Bundesautobahn (BAB 23) ist hinsichtlich einer Bebauung die gesetzlich vorgeschriebene Anbauverbotszone von 40 m einzuhalten. Sie wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die ausgewiesenen Baugrenzen halten sich an diese Anbauverbotszone. Im Bestand liegen geringfügige Gebäudeteile außerhalb des Baufensters.

Das Anbauverbot beinhaltet selbstredend ein Zufahrtsverbot zur Autobahn.

## **5.6 Lärmtechnische Überlegungen**

### **5.6.1 Gewerbelärm**

Um die genaue Dimensionierung der Lärmschutzeinrichtungen zwischen den neuen Wohngebietsflächen und dem uneingeschränkten Gewerbegebiet B sowie die nötigen textlichen Festsetzungen zu ermitteln, ist vom TÜV NORD Umweltschutz eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden. Diese liegt mit Datum

vom 12.09.2002 vor und erfuhr anschließend noch eine Ergänzung (vom 12.11.2002). Beide Gutachten enthalten je eine Zusammenfassung und Erläuterung der notwendigen Maßnahmen, die als Anlage Bestandteil dieser Begründung sind. Die vollständigen Gutachten können jederzeit bei der Stadtverwaltung eingesehen werden. Alle sich aus dieser Untersuchung ergebenden lärmtechnischen Maßnahmen sind, soweit sie bebauungsplanrelevant und festsetzungsfähig sind, in den Bebauungsplan übernommen worden und werden im Nachfolgenden kurz erläutert. Ansonsten wird auf die Ausführungen in den Gutachten verwiesen.

Wie bereits unter Ziffer 5.3 dieser Begründung erwähnt, wird zur Bewältigung des Immissionschutzkonfliktes zwischen der Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet und den Gewerbebetrieben ein großer Teil des an die Wohnbebauung angrenzenden gewerblichen Baufeldes als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Dort sind nur solche Betriebe zulässig, die von den Lärmwerten her das Wohnen nicht wesentlich stören und somit Mischgebietscharakter aufweisen. Der Immissionskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe ist für diese Bereiche aufgelöst, da mittels dieser einschränkenden Festsetzung die städtebaulich gebotene Abstufung zwischen Wohn-, Misch- und Gewerbegebietsflächen entsteht.

Allerdings kann diese einschränkende Festsetzung nicht für den mittleren Gewerbegebietsbereich südlich der Lise-Meitner-Straße (Baufeld B) vorgenommen werden, da der tatsächliche Bestand dort bereits höhere Lärmwerte beinhaltet. Um auch hier zu einer befriedigenden lärmtechnischen Lösung zu kommen, ist die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand im zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt, mit der die neuen Wohngebäude gegenüber den Gewerbenutzungen abgeschirmt werden. Hinzu kommt noch ein breiter Anpflanzungsstreifen hinter der Lärmschutzwand, der teilweise eine Breite von bis zu 15 m aufweist. Hierdurch wird ein gewisser Sicht- und Lärmschutz gewährleistet, der die o. g. aktiven und passiven Lärmschutzfestsetzungen ergänzt.

Dennoch kann durch diese Maßnahmen allein ein ausreichender Immissionschutz für das unmittelbar angrenzende Wohngebiet (Baufelder 1 und 2) nicht gewährleistet werden. Deshalb wird, wie in dem lärmtechnischen Gutachten empfohlen, für die im B-Plan gesondert kenntlich gemachte Randfläche des Baugebietes B ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass auf diesen Flächen kein über Gebühr belastender Lärm verursacht werden kann. Für die übrigen Gewerbegebietsflächen hingegen wirken die vorhandenen, langen Gebäude als Lärmriegel, deren Erhaltung bzw. Wiedererrichtung bei Abgang deshalb auch festgeschrieben werden musste.

Hinzu kommt schließlich noch eine passive Lärmschutzvorgabe für das Baufeld 1 im WA, wonach dort in den Dachgeschossen für Aufenthaltsräume auf den Seiten zum Gewerbegebiet keine Fenster zulässig sind. Dies ist erforderlich, da diese Aufenthaltsräume im DG nicht durch die Lärmschutzwand effektiv geschützt werden können.

### **5.6.2      Verkehrslärm von der Autobahn**

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Autobahn BAB 23 ist mit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen. Dieser Konflikt wird jedoch durch die bereits von den Straßenbaubehörden geplante aktive Lärmschutzeinrichtung entlang der BAB 23 entschärft. Der Planfeststellungsbeschluss für die

Lärmschutzanlage erging am 06.07.2000 unter dem AZ: LS 143-553.32-A23-508.11 und ist mittlerweile unanfechtbar geworden. Die Lärmschutzwand wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und ist bereits realisiert worden.

## 5.7 Grünordnerische Überlegungen

Der gesamte Planbereich liegt im städtischen Siedlungsgefüge ohne Bezug zur freien Landschaft. Im festgestellten Landschaftsplan der Stadt Itzehoe wird das Gebiet dementsprechend als Siedlungsfläche dargestellt. Der größte Teil des Plangebietes ist bebaut und intensiv befestigt. Es handelt sich derzeit überwiegend um ein nach § 34 BauGB zu beurteilendes Gebiet.

Die planerische Vorbereitung für einen vermehrten Eingriff in Natur und Landschaft nach § 1 a BauGB bzw. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz erfolgt daher nur für den kleinen Teilbereich, auf dem die neue Wohnbebauung im rückwärtigen Teil der Kirchwegsgrundstücke ermöglicht wird, für die es bislang noch keine Baurechte gab. Der landschaftspflegerische Ausgleich hierfür wurde in der als Anlage beigefügten grünplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 122 konkret ermittelt und in Form von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen. Hierbei handelt es sich zum einen um Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes. Da jedoch ein kompletter Ausgleich innerhalb der knappen Siedlungsflächen nicht sinnvoll ist, soll der „Restausgleich“ von 890 qm wie folgt über das städtische Ökokonto abgedeckt werden:

*Aus Fläche Nr. 118, Gemarkung Sude, Flur 1, Flurstück 2 werden 890 qm aus der Nutzung herausgenommen. Es erfolgen stattdessen extensive Pflegemaßnahmen zur Erhaltung des Biotops (Sumpfschneckenlebensraum).*

Im Übrigen wird auf die grünplanerische Stellungnahme verwiesen. Insgesamt wurden die sich hieraus ergebenden landschaftspflegerischen Maßnahmen, soweit sie bebauungsplanrelevant und festsetzungsfähig sind, in ihren Inhalten in den Bebauungsplan übernommen. Zur besseren Lesbarkeit erfolgte lediglich eine zusammenfassende, vereinfachende Formulierung. Der neu anzulegende Knick wird in der Planzeichnung durch ein Regelprofil beschrieben.

Die grünplanerischen Festsetzungen beziehen sich in erster Linie auf die verschiedenen unbedingt erforderlichen Anpflanzungstreifen zwischen den Wohn- und Gewerbeflächen. Des Weiteren werden zugunsten einer Durchgrünung mit den städtebaulichen/ökologischen Vorteilen verschiedene Anpflanzgebote für die einzelnen Gebiete aufgenommen. Aus gestalterischen Gründen wurde außerdem eine Begrünung der Lärmschutzwand im Wohngebiet festgelegt.

Verbindliche Vereinbarungen, die für einen Teil der grünordnerischen Maßnahmen notwendig sind, sollen im Rahmen des abzuschließenden Erschließungsvertrages (neues WA-Gebiet) getroffen werden.

## 5.8 Örtliche Bauvorschriften

Um eine städtebaulich ansprechende Gewerbebebauung zu erzielen, wird eine Regelung über die Gebäudegliederung als örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Hierüber soll gewährleistet werden, dass keine unschönen, riesigen Baukörper

entstehen, die eher dem Charakter eines großstädtischen Gewerbegebietes und nicht der Itzehoer Situation entsprechen würden.

Die Regelungen über Werbeanlagen basieren ebenfalls auf stadtgestalterischen Überlegungen. Das Gewerbegebiet stellt mit seiner Lage im Ortseingangsbereich ein gewisses Aushängeschild für die Stadt dar, so dass auf eine ansprechende Erscheinung unter Vermeidung überdimensionierter Werbeanlagen Wert gelegt wird.

## **5.9 Umweltbericht**

Das Bauleitplanverfahren wird unter Anwendung der Überleitungsvorschriften in § 244 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt. Von daher kann auf die nach neuem Recht vorgeschriebene integrierte Umweltprüfung einschließlich eines gesonderten Umweltberichtes verzichtet werden.

Auch nach „altem Recht“ ist für die Bebauungsaufstellung keine Umweltverträglichkeitsprüfung i. S. des § 2 a BauGB bzw. des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich. Weder aus der Plangebietsgröße noch aus den vorgesehenen Nutzungen ergibt sich die Notwendigkeit für eine UVP.

Abgesehen hiervon werden die umweltrelevanten Belange selbstverständlich im Rahmen der regulären Bauleitplanung untersucht und in die planerische Abwägung eingestellt. Die vorgenannten Fachbeiträge dokumentieren u. a. diesen Vorgang.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nur im südlichen Plangebietsteil notwendig, wo zum einen der Kirchweg ausgebaut und zum anderen die neue Erschließungsstichstraße für die rückwärtige Bebauung hergestellt werden sollen. Als bodenordnende Maßnahmen kommen zunächst der freiwillige Grunderwerb und Grenzregelungen in Betracht. Enteignungen sollen nur dann ins Auge gefasst werden, wenn eine gütliche Einigung nicht erzielbar ist. Auf die entsprechenden rechtlichen Regelungen hierzu wird verwiesen.

Die Finanzierung des Ausbaus vom Kirchweg ergibt sich aus dem Haushaltsplan und der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Itzehoe. Eine Umlegung der Ausbaukosten auf die Anlieger erfolgt entsprechend der gesetzlichen Regelungen i. V. m. den örtlichen Satzungen.

Die Herstellung der neuen Erschließungsstichstraße soll durch Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Grundstückseigentümer bzw. einem Investor geregelt werden. Darin soll die vollständige Übernahme der Erschließungskosten durch den Investor bzw. die zukünftigen neuen Grundstückseigentümer vereinbart werden, so dass durch die Herstellung der neuen Erschließungsstichstraße keine zusätzlichen Kosten auf die Stadt Itzehoe zukommen.

Äußere Erschließungsmaßnahmen (solche, die außerhalb des unmittelbaren Erschließungsbereichs liegen), werden durch die geplante Maßnahme nicht erforderlich.

## 7. Ver- und Entsorgung

Der größte Teil der Grundstücke im Plangebiet ist bereits ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Die noch zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen haben ebenfalls bereits entsprechende Anschlüsse bzw. in den ausgebauten Erschließungsstraßen ist ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen möglich.

Lediglich für die neuen Wohnbaugrundstücke im hinteren Bereich am Kirchweg ist die Herstellung neuer Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der vorgesehenen Erschließungsstichstraße notwendig. Ein Anschluss an die vorhandenen Leitungen im Kirchweg ist möglich, die Kapazitäten dort sind ausreichend.

Die nötige Feinabstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern erfolgt im Zuge der Erschließungsanlagenplanung.

Bei der Festlegung der Höhen für die künftige Erschließungsstichstraße wurde berücksichtigt, dass die Entwässerung der Straße im freien Gefälle erfolgen kann. Für die nördlich vom Wendepplatz gelegenen Wohngrundstücke ist aufgrund der Topographie allerdings damit zu rechnen, dass das anfallende Regenwasser bis zum Endschacht in der Wendeanlage hochgepumpt werden muss. Ggf. sind andere privatrechtliche Lösungen möglich, was im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung abzustimmen und festzulegen wäre.

## 8. Flächenangaben

Das ca. 8,85 ha große Plangebiet teilt sich wie folgt auf:

### Gewerbegebiet (GE und GEe)

Baufeld A	ca.	0,90 ha
Baufeld B	ca.	1,00 ha
Baufeld C	ca.	0,97 ha
Baufeld D	ca.	2,25 ha
Baufeld E	ca.	<u>1,71 ha</u>
Gewerbeflächen insgesamt	ca.	6,83 ha

*Einschl. Knick, Flächen mit Erhaltungsgebot und Anpflanzflächen*

### Wohngebiet (WA)

Baufelder 1 bis 3	ca.	0,77 ha
Baufeld 4	ca.	<u>0,52 ha</u>
Wohngebietsfläche insgesamt	ca.	1,29 ha

*Einschl. Knick, Flächen mit Erhaltungsgebot und Anpflanzflächen*

Verkehrsflächen

Kirchweg	ca.	0,15 ha
Neue Erschließungsstichstraße	ca.	0,07 ha
Lise-Meitner-Straße	ca.	0,36 ha
Margarete-Steiff-Weg	ca.	<u>0,15 ha</u>
Verkehrsflächen insgesamt	ca.	0,73 ha
<b>Größe des Plangebietes insgesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>8,85 ha</b>

**Anlagen**

- Zusammenfassung der Lärmtechnischen Untersuchung, TÜV Nord aus dem Bericht vom 12.09.2002
- Zusammenfassung der Lärmtechnischen Untersuchung, TÜV Nord aus dem Bericht vom 10.12.2002
- Grünplanerische Stellungnahme vom 11.04.2002

---

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Itzehoe, den 13.07.2006**

**gez.**  
**Rüdiger Blaschke**  
**Bürgermeister**

## Anlage zur Begründung B-Plan Nr. 122

### Auszug aus der Lärmtechnischen Untersuchungen vom 12.09.2002

#### TÜV NORD Umweltschutz

#### 7. Zusammenfassung

Die Stadt Itzehoe beauftragte uns mit einer lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 122 „Lise-Meitner-Straße, zwischen der BAB 23, Käthe-Kruse-Weg und Kirchweg“.

Zur Prüfung der Verträglichkeit zwischen dem Gewerbegebiet und dem im Süden angrenzenden geplanten und vorhandenen Wohngebiet wurden die Geräuschemissionen der im südlichen Teil des Gewerbegebietes ansässigen Betriebe sowie die resultierenden Geräuschmissionen im Wohngebiet ermittelt.

Die im Wohngebiet verursachten Beurteilungspegel des Gewerbelärms sind aus Tabelle 2 (Seite 7) zu ersehen. Ohne Schallschutzmaßnahmen ist danach mit einer erheblichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte für WA- und auch für MI-Gebiet auf der zur Zeit brach liegenden Fläche zu rechnen. Die Einhaltung des Richtwertes 55 dB(A) für WA-Gebiet lässt sich auf dieser Teilfläche auch durch Errichtung einer Lärmschutzwand nicht sicherstellen. Eine erhebliche Richtwertüberschreitung ergibt sich auch vor dem nächstgelegenen vorhandenen Wohnhaus auf dem Flurstück 32/12.

Die Richtwertüberschreitung wird überwiegend durch die Gerüstverladung auf dem Grundstück des Baugeschäftes verursacht.

Nachtbetrieb findet bei den in den Baublöcken A, B und C des Gewerbegebietes ansässigen Betrieben in der Regel nicht statt, so dass eine Lärmbeurteilung für die Nachtzeit entfallen kann.

Hinweise auf Schallschutzmaßnahmen sind aus Abschnitt 6 dieser Stellungnahme zu ersehen.

Dipl.-Ing. C. Michalke

Dipl.-Phys. J. Blöcker

Sachverständige der  
TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG

## Anlage zur Begründung B-Plan Nr. 122

### Auszug aus der Lärmtechnischen Untersuchungen vom 10.12.2002

**TÜV NORD Umweltschutz**  
Fachgebiet Schall- und Schwingungstechnik

196452 / 02LM221

Seite 5 von 5

#### 4. Zusammenfassung der Schallschutzmaßnahmen

Bei Ausweisung des im Süden an das Gewerbegebiet grenzenden Gebietes als WA lässt sich ein ausreichender Schallschutz mit folgenden Maßnahmen sicherstellen:

- Ausweisung der Baublöcke A und C als GEe-Gebiet (nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören)
- Anordnung der Flächen I und II zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern usw. wie in der Planzeichnung dargestellt.
- Begrenzung der maximal zulässigen FSP auf der zum Wohngebiet gerichteten Randfläche des Baublocks B auf tags 55 dB(A) pro m<sup>2</sup> und nachts 40 dB(A) pro m<sup>2</sup>. Die zusätzlichen Erläuterungen aus Abs. 3 dieser Stellungnahme müssten mit in die Festsetzung aufgenommen werden.

Weiterhin muss vorausgesetzt werden, dass die Betriebsgebäude des Baugeschäftes, die die Betriebsgeräusche aus dem nicht eingeschränkten Teil des Betriebsgrundstückes abschirmen, erhalten bleiben.

- Errichtung einer 4 m hohen (beidseitig) schallabsorbierenden Lärmschutzwand an der Grenze zum Baublock B (Anordnung gemäß Darstellung in der Planzeichnung)
- Ausschluss von Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss auf den zum Betriebsgelände des Baugeschäftes gerichteten Seiten der beiden Häuser am nördlichen Rand des geplanten WA-Gebietes.



Dipl.-Phys. J. Blöcker

## **Grünplanerische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 122**

### **1. Übersicht**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Naturraum Itzehoer Geest, östlich der A23. Der größere, nördliche Teil wird es als Gewerbefläche genutzt. Der südliche Teil bis hin zum Kirchweg ist ein Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

### **2. Gesetzliche Vorgaben, Planerische Grundlagen, Festsetzungen in bestehenden rechtsverbindlichen Plänen und sonstige bestehende Planungen**

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine zum größten Teil besiedelte Fläche, die nach §34 BauGB einzustufen ist, wie aus der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist. Ein Eingriff nach §8a BNatSchG und §1a BauGB liegt nur bei einem kleinen Teilbereich vor. Hier ist unter Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Min. für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07. 1998 der Eingriff zu beurteilen und auszugleichen.

In dem z. Zt. wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe, genehmigt am 06.05.1982 und in dem in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbefläche, bzw. Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Landschaftsplan der Stadt Itzehoe, beschlossen durch die Ratsversammlung am 12.11.1998 und festgestellt durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg am 12.08.1999 trifft die gleiche Feststellung.

Nachrichtlich übernommen werden insgesamt vier Knicks (Biotope nach § 15b LNatSchG)

1. ein Knick von ca. 135 m Länge zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet (Baublock C),
2. ein Knick von ca. 195 m Länge der in Nord- Süd-Richtung vom Kirchweg bis zum Wendehammer Margarete-Steiff-Weg reicht.
3. ein Knick von ca. 55 m Länge zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet (Baublock B).
4. ein Knick von ca. 310 m Länge entlang der Autobahn.

### **3. Bestand und Bewertung von Natur und Landschaft**

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden findet man im Planungsgebiet durchgängig von der menschlichen Siedlung vollständig überprägte Böden vor. In dem GE gibt es zu fast 100% versiegelte oder stark verdichtete Böden, in dem WA Gartenböden oder auch als Lagerplatz / Abstellplatz genutzte, mit wassergeb. Decke befestigte Böden. Die Böden sind nicht grundwasserbeeinflusst

Wasserläufe gibt es in dem Untersuchungsraum nicht.

Im WA ist von den Schutzgütern Boden/Wasser von einer allgemeinen Wertigkeit auszugehen.

In dem Gewerbegebiet besteht eine geringe Wertigkeit.

Hinsichtlich der Grünstrukturen ist die Gewerbefläche bis auf vier Knicks (Biotop nach § 15b LNatSchG), einige Straßenbäume und Ziersträucher fast vegetationsfrei und zum überwiegenden Teil versiegelt. Nach Süden, zum Wohngebiet hin wird die Gewerbefläche durch Knick- und Heckenstrukturen abgegrenzt (Knick 1, Knick 3). Westlich des Planungsgebietes, im Bereich der Wohnbaufläche, verläuft ebenfalls ein Knick (Knick 2). Der westlich des Wohngebietes verlaufende Knick (2) ist von hohen Bäumen, meist Eichen aber auch Hasel, Linde Ulme, Walnuss bewachsen. Dieser Knick reicht bis in das Gewerbegebiet hinein und ist durch unsachgemäße Nutzung, Anbauten, Materiallagerung u.s.w. teilweise in einem sehr schlechten Erhaltungszustand. Die zwischen Wohngebiet und GE verlaufende Knick sind in einem unterschiedlichen Zustand. Hier findet man im westlichen Bereich v.a. Eichen, ansonsten auch Buche, Eberesche, Feldahorn, Salweide und Traubenkirsche. An die Knicks schließt Richtung Schenefelder Chaussee eine Strauchpflanzung an. Der vierte Knick ist Bestandteil des Straßenbegleitgrüns der A 23. Hier sind vom Straßenbauamt Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

In dem Gewerbegebiet gibt es kaum Grünstrukturen. Außer einigen Straßenbäumen findet man nur Abstandsrün. Auf den Gewerbegrundstücken selbst ist kein herausragender Gehölzbestand vorhanden.

Die Wohngärten sind als Ziergärten angelegt. In dem WA ist am Rand des nord-südl. verlaufenden Knicks eine Walnuss und am Kirchweg eine Sandbirke zum Erhalt festgesetzt. In dem nordwestl. Bereich des überplanten WA liegt eine größere Rasenfläche, die zur Zeit als Abstellplatz für Wohnwagen dient.

Für die heimische Fauna bietet die Gewerbefläche kaum Überlebenschancen. Als wertvoll sind hier nur die bepflanzten Randstreifen und vor allem die Knicks zu nennen. Hier können sich vor allem für Vögel auch Wechselbeziehungen mit den Grünflächen um die kleine Tonkuhle ergeben.

Aus diesen Wechselbeziehungen heraus haben auch die Hausgärten einen faunistischen Wert.

Unbedingt erhaltenswert sind die Knickstrukturen. Sie sind nach dem Landesnaturschutzgesetz (§ 15b) geschützt und haben zudem Vernetzungs- und Gliederungsfunktionen.

Den Biotopstrukturen im Wohnbereich ist ein allgemeiner Wert für den Naturschutz zuzuordnen.

Die versiegelten Gewerbeflächen haben einen geringen Wert für den Naturschutz.

#### **4. Eingriffsbeschreibung**

Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen in der vorliegenden Planung durch eine Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeit. Diese ist nur in dem Wohngebiet der Fall. Die Überbaubarkeit des Gewerbegebietes liegt schon jetzt an der Kappungsgrenze.

In dem WA ist v. a. im nordwestlichen Bereich eine größere Verdichtung geplant. Eine Rasenfläche von ca. 3480 m<sup>2</sup> soll durch Einfamilien bzw. Doppelhäuser bebaut werden, was bislang nicht möglich war. Dadurch erfolgt ein irreversibler ein Eingriff in Natur und Landschaft der nach §1 BauGB und Runderlass zu behandeln ist..

## 5. Grünplanerischen Maßnahmen

Sämtliche Knicks sind nach den Vorgaben des LNatSchG und des Knickschutzerlasses zu erhalten und zu pflegen.

Als Knickschutz dient ein 5-15 m breiter Grünstreifen zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet. Dadurch wird auch einer guten Durchgrünung und Abschirmung des Gebietes Rechnung getragen.

Zu dem WA hin muss die Baugrenze einen Mindestabstand von 5 m vom Knickfuß haben. Dieser Streifen darf nicht bebaut oder anderweitig versiegelt werden. Vor Baubeginn ist ein Schutzzaun zu errichten.

Der Grünstreifen östlich der Lärmschutzwand ist als Knick auszuführen. Dieser Knick gilt als Ausgleichsmaßnahme für die zusätzliche Versiegelung im WA. Der anzulegende Knick im allgemeinen Wohngebiet ist wie folgt herzustellen: Der Wall hat eine Höhe von 1m, der Böschungswinkel ist 1:1. Der Wall ist 2-reihig, Reihenabstand 80cm, in der Reihe 1,2m mit einheimischen Laubgehölzen 60/100/150 zu bepflanzen. Alle 30 m ist ein Überhälter wie Stieleiche *Quercus robur*, Vogelkirsche *Prunus avium* oder Esche *Fraxinus excelsior* MstU 14/16 zu pflanzen und zu erhalten. Dazwischen ist je 1 Heister wie Eberesche *Sorbus aucuparia*, Traubenkirsche *Prunus padus*, Hainbuche *Carpinus betulus* oder Feldahorn *Acer campestre* Größe 200/250 zu pflanzen.

Bei dem in das Baugebiet hineinragende Ende des Knicks darf die bestehende Situation nicht verschlechtert werden.

Die vorgesehene Lärmschutzwand hat außerhalb des bestehenden Knicks zu verlaufen.

Die den Knicks vorgelagerten Grünstreifen übernehmen auch die Funktion von Knickschutzstreifen. Die Knickpflege muss dabei möglich bleiben.

Schutzstreifen (Anpflanzfläche) vor Knick 1: Es ist eine Anpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Straucharten vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 20% Heister, 2x v. 60-100 und 80% Sträucher 100/150 zu verwenden. Die Sträucher sind versetzt mit einem Mindestabstand von 1,5m in der Reihe und 1,25 m zwischen den Reihen zu pflanzen.

Schutzstreifen zu Knick 2: Im Bereich der Neubebauung (WA) ist ein Knickschutzstreifen von 5m ab Knickfuß gemessen von jeder Versiegelung, Teilversiegelung oder Verdichtung freizuhalten. Ansonsten gelten die Vorschriften des LNatSchG und des Knickschutzerlasses.

Schutzstreifen zu Knick 3: Es ist eine Anpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Straucharten vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 20% Heister, 2x v. 60-100 und 80% Sträucher 100/150 zu verwenden. Die Sträucher sind versetzt mit einem Mindestabstand von 1,5m in der Reihe und 1,25 m zwischen den Reihen zu pflanzen.

Schutzstreifen und Anpflanzstreifen vor dem neu anzulegenden Knick: Die Fläche ist als extensiver Wiesenstreifen anzulegen und zu pflegen.

Südöstlicher Anpflanzstreifen vor dem WA: Die Fläche ist mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Bäume soll dabei ca. 5%, der Heister ca.15% und der Sträucher ca.80% betragen. Für die Bäume sind Hochstämme 3xv. mit Ballen, 14/16 MStU, für die Straucharten Heister, 2x v. 60-100 ohne Ballen und Sträucher 100/150 zu verwenden. Die Sträucher sind versetzt mit einem Mindestabstand von 1,5m in der Reihe und 1,25 m zwischen den Reihen zu pflanzen.

Bei dem Anpflanzstreifen östlich der Autobahn ist die bestehende Vegetation nach dauerhaft zu erhalten.

Bäume und Sträucher mit Anpflanz- oder Erhaltungsgebot sind bei Abgang mit Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Die Lärmschutzwand im Bereich der Wohnbebauung ist mit Rank- oder Schlinggewächsen, pro 2,5m 1 Stück, zu begrünen

Im Gewerbegebiet ist für jeweils 8 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon sind mind. 60% den Stellplätzen zuzuordnen. Die offene Vegetationsdecke ist in einer Mindestgröße von 7m<sup>2</sup> zu gestalten.

In den Wohngebieten ist im Bereich der neu erschlossenen Grundstücke je ein Baum /300m<sup>2</sup> angefangener Wohnbaufläche zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubgehölze von einem MStU 16/18 zu verwenden.

### **Sonstige Festsetzungen**

Im Kronenbereich zzgl. 1,5m nach allen Seiten der mit einem Erhaltungsgebot versehenen oder nach der Baumschutzsatzung der Stadt Itzehoe geschützten Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Im Fall von unvermeidbaren Abweichungen sind die DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung) in ihrer jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

## 6. Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Abgesehen von den Knicks und Hecken, die nach dem Naturschutzgesetz geschützt sind ist in dem Untersuchungsraum von allgemeinen Flächen für den Naturschutz auszugehen. das bedeutet , dass vor allem die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser zu betrachten ist.

Die Eingriffs-/Ausgleichs –Bilanzierung bezieht sich nur auf den in der beiliegenden Übersicht skizzierten Bereich.

<b>Bestand:</b>	<b>Rasenfläche ca.</b>	<b>3480 m<sup>2</sup></b>
<b>1. Wohnbebauung</b>	2930 m <sup>2</sup>	WA GRZ 0,35 Nebenanlagen 50%
	<b>Versiegelung</b>	<b>1538 m<sup>2</sup></b>

### **Ausgleich**

(allgemeine Fläche für den Naturschutz X 0,5) ergibt gerundet  
**770 m<sup>2</sup> Ausgleichserfordernis**

**2. Verkehrsfläche ca. 550m<sup>2</sup>**  
**Ausgleich 550 x 0,5 = 225**

**3. Beschattung eines Knicks** von 55m Länge durch die Lärmschutzwand ist mit 50% Wertminderung verbunden.  
**55 x 3 x 0,5 = 82,5 bzw. die Anlage von 25 m Knick**

Anlage eines Knicks (60 m) mit Knickschutzstreifen ist zum Teil als Ausgleich für diese Knickentwertung zu rechnen. Der Rest ergibt ein Ausgleichsvolumen von 35m x 3 m = 105 m<sup>2</sup> .

### **Gesamtausgleich:**

**770**  
**+ 225**  
**= 995**

**abzüglich 105 m<sup>2</sup> = 890 m<sup>2</sup>**

Dies erfolgt über das Ökokonto der Stadt Itzehoe auf der Fläche Nr. 118, Sude, Flur 1, Flurstück 2. Ziel : Sumpfschreckenlebensraum, Herausnahme aus der Nutzung und extensive Pflegemaßnahmen zur Erhaltung des Biotops.

Itzehoe, den 11.04. 2002

i.A. Sina Esselborn-Große

*S. Enelso - für*

