

Bebauungsplan Nr. 138 für das Gebiet Lohweg 2-20 und Grüner Weg 8-14

A. Begründung

1. Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahren sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Bauausschuß hat am 31.01.06 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 beschlossen. Am 22.08.06 wurde die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan 2015 Itzehoe stellt den zu überplanenden Bereich als Wohnbaufläche dar. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 Satz 1 wird entsprochen.

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt die Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche dar.

Für das Gebiet gibt es einen Fluchtlinienplan aus dem Jahr 1930.

3. Anlass der Planung

Im Jahr 2005 hat der Eigentümer des Flurstückes 68/16, der Flur 3, Gemarkung Sude, den Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes für dieses Grundstück, auf dem eine große Halle steht gestellt. Ziel ist es die Halle abzureißen und an deren Stelle Einfamilienhäuser (EFH, DH) zu errichten. Im Bauausschuss am 31.01.2006 wurde beschlossen das B-Plangebiet zu erweitern, überplant wird das Gebiet Lohweg 2-20 und Grüner Weg 8-14. Die Eigentümer der Einfamilienhäuser wurden in einer Informationsveranstaltung im Oktober 2005 über die Möglichkeit der Bebauung in der zweiten Reihe informiert, der größte Teil hat sich dafür ausgesprochen.

4. Angaben zum Bestand

Der zu überplanende Bereich wird im Nordosten von der Bebauung an der Edendorfer Straße, im Südosten von der Bebauung an der Straße Grüner Weg und im Westen vom Lohweg begrenzt. Auf den Grundstücken stehen Einfamilienhäuser, die im vorderen Bereich der Grundstücke, überwiegend in den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts, errichtet wurden. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 68/18 auf dem eine, fast die gesamte Fläche inkl. der Erschließung, einnehmende Halle steht, die 1955 gebaut wurde. Die Grundstücke sind zwischen 11-15m breit und bis zu 60 m lang.

Die insgesamt 10.651 m² große Fläche befindet sich in Privatbesitz.

5. Planinhalt

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger offener Bauweise mit maximal zwei Wohnungen pro Wohneinheit festgesetzt. Die Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig. Die GRZ wurde mit 0,4 im gesamten Bereich festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über den Lohweg.

Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde die angrenzende Einfamilienhausbebauung als Grundlage verwendet, es wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die Baugrenzen sind so gewählt, dass Einfamilienhäuser (EFH) aber auch Doppelhäuser (DH) und Gartenhofhäuser (GHH) errichtet werden können.

Insgesamt können ca. 10-14 zusätzliche Gebäude errichtet werden. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf zwei pro Gebäude begrenzt.

Die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen wurden aus dem Bestand entwickelt und sollen ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die bestehende Bebauung gewährleisten.

Der nächstgelegene Spielplatz für schulpflichtige Kinder befindet sich an der Adolf-Rohde-Straße (Planschbecken).

6. Lärmschutzmaßnahmen

In dem Gebiet sind lediglich im Straßenrandbereich Konflikte nach Maßgabe der DIN 18005/7/ sowie im südlichen Bereich wie auch nachts im Straßenrandbereich auch nach Maßgabe der 16. BImSchV/10/ festgestellt worden. Um schalltechnische Konflikte zu vermeiden wurden für Neubauten von Wohngebäuden in den Bereichen, in denen Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV/10/ festgestellt wurden textliche Festsetzungen im Bebauungsplan verankert. So sollen Außenwohnbereiche nicht in den Überschreibungsbereichen Tag angeordnet werden, Aufenthaltsräume sind dann mit Schallschutzfenstern (Lärmpegelbereich III, DIN 4109) zu versehen, wenn die Grenzwerte überschritten werden. Weiterhin sollen die Grundrisse der Wohnungen so gestaltet werden, dass die Fenster von Schlafräumen an den ruhigen Gebäudeseiten vorgesehen werden. Sollte dies nicht möglich sein, dann sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

7. Verkehr und Erschließung

7.1. Äußere Erschließung

Die Straßen Grüner Weg und Lohweg sind Einbahnstraßen, der Verkehr wird in der Straße Grüner Weg von der Lindenstraße zur Edendorfer Straße und im Lohweg von der Edendorfer Straße zur Lindenstraße geführt. Gemeinsam münden Lohweg und Grüner Weg in die Lindenstraße. Die Bahnstrecke Hamburg-Westerland verläuft im südwestlichen Bereich.

Die Lindenstraße ist Teil der Bundesstraße B 206, die Edendorfer Straße ist eine bedeutende innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit ca. 15.600 Fahrzeugen pro Tag. Das Fahrzeugaufkommen liegt in der Lindenstraße bei ca. 14.400 (Mai 2006).

7.2. Innere Erschließung

Für die innere Erschließung werden die rückwärtig gelegenen Grundstücke der EFH Lohweg 10-18 und Grüner Weg 8 gemeinsam erschlossen. Die 4,50m breite Zufahrt soll auch als solche ausgebildet werden, verläuft in Ostwestrichtung, parallel zur Grundstücksgrenze des Flurstückes 671/68 (Grundstück Lohweg 10), und ist auf der nördlichen Seite, entlang des Grundstückes Lohweg 10 von Bäumen und einem 2m breiten Grünstreifen gesäumt. Die Zufahrt biegt dann rechtwinklig nach Norden ab und ist in diesem Bereich 3,50m breit und ebenfalls mit Bäumen bestanden. Im Bereich der Kurve ermöglicht eine Erweiterung der Straße die Begegnungsmöglichkeit von zwei Fahrzeugen. Diese Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden. Die übrigen Grundstücke sind direkt über die Straßen Grüner Weg bzw. Lohweg erschlossen.

7.3. Ruhender Verkehr

Die Lage der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Parkplätze kann sich aufgrund der Ausbauplanung noch verschieben.

9. Altlasten:

Im Bereich des Flurstückes 69/18 befindet sich außerhalb der Halle ein unterirdischer Lagerbehälter, vermutlich für Heizöl, dessen unterirdische Leitungen in die Halle münden. Beim Abriss der Halle ist zu prüfen, ob es Altschäden gibt, ob der Tank gereinigt und entgast wurde. Sollten Altlasten gefunden werden, sind diese fachgerecht zu entsorgen.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an die bereits vorhandenen Leitungsnetze (Trinkwasser, Strom, Gas) sichergestellt.
Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen muss auf dem Grundstück versickert werden.

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt entsprechend der Kreissatzung. Im Bereich des Lohweg wird ein Müllsammelplatz festgesetzt.

11. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.700 m². Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

allgemeines Wohngebiet:	10.060 m²
Verkehrsflächen:	640m²

gesamt	10.700 <u>m²</u>
---------------	------------------------------------

Durch die Planung wird die Errichtung von ca. 10-14 Wohngebäuden möglich.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass, Ziel und Grundlagen der Planung

Wie aus der vorangegangenen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 138 hervorgeht, ist die Ausweisung von Wohnbebauung Ziel der Planung. Dafür soll zum einen eine bisher gewerblich genutzte Fläche umgenutzt und zum anderen bestehende Wohnbebauung nachverdichtet werden. Die Umweltprüfung bezweckt die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, des Weiteren werden Vorschläge für die Begrünung und für Minimierungsmaßnahmen der Eingriffe aufgezeigt und die Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung durchgeführt. In dem Vorentwurf zum Umweltbericht werden die dem bisherigen Planungsstand entsprechenden Erkenntnisse zu den Umweltbelangen dargestellt.

1.2 Gesetzliche Grundlagen und Fachpläne

1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlage des Umweltberichts ist das Baugesetzbuch (BauGB). Die Anforderungen aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) werden im Rahmen des BauGB abgehandelt (§ 17 UVPG Abs. 1 und 2).

Zu beachten sind weiterhin die nationalen gesetzlichen Grundlagen des Natur- und Umweltschutzes, Immissionsschutzes sowie des Bodenschutzes und die gültigen EU-Regelungen zum Artenschutz, Natur- und Umweltschutz sowie zum Immissionsschutz. Es gelten die Gesetze in ihrer jeweils gültigen Fassung.

1.2.2 Fachpläne

Im Landschaftsplan der Stadt Itzehoe, beschlossen von der Ratsversammlung am 12.08. 1999, wie auch im Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe ist das Gebiet als Wohngebiet dargestellt.

1.3 Vorhandene Gutachten

Für das Gebiet des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Sie ergab, dass vor allem für den südlichen Bereich, in dem Lohweg und Grüner Weg zusammentreffen, straßenverkehrsbedingte Belastungen für die bestehende und die geplante Wohnbebauung zu erwarten sind. Hier werden tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005/7/ und die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Im übrigen Bereich werden überwiegend die Werte der DIN 18005/7/ eingehalten und im Straßenrandbereich zumindest die Grenzwerte der 16. BImSchV.

Nachts wird im straßennahen Bereich der Grenzwert der 16. BImSchV ebenfalls überschritten. Die Gebäude weisen jedoch alle eine lärmabgewandte Seite auf, bei der zumeist der Orientierungswert der DIN 1800 /7/, zumindest aber der Grenzwert nach BImSchV, eingehalten wird. Für die Minderung der Lärmbelastung wurden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Die Lärmimmissionen durch den bestehenden Verbrauchermarkt und durch die Bahntrasse fallen lärmtechnisch nicht ins Gewicht.

2. Beschreibung des vorgesehenen Untersuchungs- und Bewertungsrahmens

2.1 Scoping-Verfahren

Das Verfahren zu der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der aufgeführten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB fand in dem Zeitraum vom 23.10.06 bis 24.11.06 statt. Umweltrelevante Hinweise kamen von der unteren Naturschutzbehörde - hier wurde auf die geänderte Gesetzeslage hinsichtlich des Artenschutzes, ausgelöst durch ein Urteil des EuGH vom 10.01.2006 hingewiesen - und von der Unteren Wasserbehörde zu einer Altlastenvermutung im Bereich der Gewerbehalle. Beide Hinweise wurden in dem weiteren Verfahren aufgegriffen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestand und Bewertung

Lage im Raum

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 138 für das Gebiet Lohweg 2 - 20 und Grüner Weg 8 - 14 liegt im Stadtteil Sude von Itzehoe. Es befindet sich im Naturraum Stauchbereich der Altmoräne. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Flora/Fauna

Biotopstrukturen/Biotoppotentiale

Der Biotopcharakter des Untersuchungsgebietes entspricht dem der Siedlungsbiotope im Bereich der Einzel- und Reihenhausbebauung. Die Freiräume werden zum überwiegenden Teil durch einen zusammenhängenden Komplex unterschiedlich strukturiert, überwiegend intensiv genutzter Hausgärten geprägt.

Die Biotoptypen lehnen sich an die Liste der im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung zu kartierenden Biotop- und Nutzungstypen an. Vertiefende gutachterliche Untersuchungen wurden aufgrund der vorgefundenen Nutzungsintensität nicht durchgeführt.

- Versiegelte Flächen

Insgesamt sind ca. 2.200 m² der Freiflächen im Untersuchungsgebiet versiegelt und von einem sehr geringen ökologischen Wert. Ein Teil dieser Fläche verteilt sich auf Zufahrten, Terrassen, befestigte Gartenflächen etc. Eine größere zusammenhängende Versiegelungsfläche bilden die einer Gewerbehalle zugeordneten Flurstücke 68/16 und 65/4, die fast vollständig versiegelt sind. Hinzu kommen die Versiegelungsflächen durch Gebäude und Anbauten (ca.3.000 m²).

Auf diesen Flächen findet man minimale Biotopvoraussetzungen für Tiere und Pflanzen.

- Ungenutztes Gartenland

Das Flurstück 68/14, Gemarkung Sude, ist weitgehend als ungenutztes/aufgegebenes Gartenland anzusprechen.

Hier haben sich auf einer Fläche von ca. 500 m² neben ruderalem Grasland größere Brombeerbestände angesiedelt sowie - vor allem im Bereich eines künstlich angelegten Teiches - verwilderte Gartenpflanzen. Eingerahmt wird das Gelände im südwestlichen bis südöstlichen Bereich von einer Koniferenpflanzung (Größe

ca. 200 m²). Nach Osten wird das Gebiet weiterhin durch eine ca. 1 m hohe Hecke begrenzt.

Diese Fläche ist, innerhalb dieses intensiv genutzten Gebietes, insbesondere durch die Brombeerbestände und die Blütenhorizonte der Grasbestände ein Rückzugs- sowie Nahrungs- und Brutgebiet für Vögel sowie für Falter und Insekten.

- Alte Obstbaumbestände

In den hinteren Bereichen einiger Gartengrundstücke, vor allem innerhalb des Flurstücks 65/3 am Grünen Weg, findet man alte Obstbaumbestände. Insgesamt ist dieser Struktur eine Fläche von ca. 1.100 m² zuzuordnen. Es handelt sich um Restbestände einer früheren Gartenkultur, in der die Nahrungsmittelerzeugung auch im Hausgarten eine sehr viel größere Rolle spielte. Auch wenn diese Obstbaumbestände nicht annähernd den Wert einer Streuobstwiese besitzen, so sind sie dennoch durch den hohen Totholzanteil sowie durch die Obstbaumblüte wertvoll für Insekten und - über die Nahrungskette - auch für Vögel.

- Vorgärten

Insbesondere am Lohweg findet man vor fast jedem Haus einen Vorgarten (ges. ca. 400 m²). Die Gärten sind durch Heckenpflanzungen, Hainbuche, Liguster, etc. eingefasst, durch Rasenflächen sowie Ziersträucher bepflanzt und intensiv gepflegt.

Der ökologische Wert dieser Bereiche ist durch die intensive Pflege und die oft standortferne Pflanzenauswahl als gering bis mittel einzuordnen.

- Ziergärten

Der überwiegende Anteil der privaten Freiflächen in dem Planungsgebiet (ges. ca. 3.300 m²) besteht aus Rasenflächen mit einigen Ziersträuchern und Blumenbeeten, die sich an Pergolen, Terrassen, Wintergärten und dergl. angliedern. Zum Teil stehen insbesondere in den Randbereichen Bäume, darunter häufig Koniferen (Fichte, Kiefer, Lärche, Scheinzypresse), aber auch vereinzelt Laubbäume, wie Birke, Ahorn, Linde.

Abgesehen von den Großbäumen ist der ökologische Wert der Fläche für Tiere und Pflanzen durch die Artenarmut und die intensive Nutzung nur gering. Flächen bieten vor allem Lebensraumpotential für Tierarten, die sich an Siedlungsräume angepasst haben und dort überall vorkommen. Mit besonders geschützten und streng geschützten Arten ist in dem Gebiet nicht zu rechnen.

Gesamtabschätzung

Das Gebiet weist zwei kleine Bereiche auf, die von einem höheren ökologischen Wert sind, doch insgesamt besitzt das Untersuchungsgebiet keinen hohen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Eine Qualität des Gebietes ist, dass die unterschiedlichen Freiräume miteinander vernetzt sind und sich insofern auch mit ihren unterschiedlichen Biotoppotentialen ergänzen können. Belastungen entstehen durch den starken Nutzungsdruck innerhalb des Geländes sowie durch die Verinselung, bedingt durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Edendorfer Straße und Lindenstraße sowie durch die dadurch entstehenden Immissionen.

Über das Vorkommen von nach europäischem Recht geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie besteht kein Hinweis. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG müssen bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung in gleicher Weise alle europäischen Vogelarten behandelt werden. Sowohl Heckenbestände als auch Bäume bieten vom Grundsatz her Brutplätze. Daher dürfen Baufeldräumungen und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der betroffenen Vogelarten durchgeführt werden.

Eine Gefährdung des Artenbestandes ist durch die Innenraumverdichtung nicht zu befürchten, da in der Umgebung das Planschbeckengelände sowie der Stadtwald „Lehmwohld“ wertvolle Lebensbereiche für die genannten Arten bieten.

Auf das Gebiet selbst bezogen wird der Biotopwert für Tiere und Pflanzen durch die vorgesehene Baumaßnahme deutlich verringert.

Boden/Geologie

Die Böden sind durch jahrzehntelange Garten- und Baulandnutzung menschlich überprägt. Ursprünglich waren sie als Rosterden bzw. als Podsole anzusprechen. Der geologische Untergrund besteht aus eiszeitlichen Ablagerungen.

Größere Bereiche des Untersuchungsgebietes sind bereits überbaut. Dies gilt insbesondere für den Bereich einer gewerblich genutzten Halle zwischen Lohweg und Grüner Weg. In diesem Bereich besteht ein Altlastenverdacht.

Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Über die Grundwasserverhältnisse liegen zurzeit noch keine detaillierten Erkenntnisse vor. Über Probleme in diesem Bereich ist nichts bekannt.

Durch die Flächenversiegelung erfolgt ein Verlust der Funktion des Bodens zur Wasserspeicherung sowie zur Grundwasserreinigung und Grundwasseranreicherung. Die Entsiegelungsmaßnahmen haben den umgekehrten positiven Effekt.

Klima/Luft

Das Gebiet ist durch die Immissionen aus dem Straßenverkehr vorbelastet.

Eine klimatische Verbesserung wird durch die Vegetationsbestände erzielt. Einerseits wird die Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung erhöht und ein klimatischer Ausgleich bewirkt, andererseits wird durch Pflanzen, insbesondere durch Bäume, CO₂ gebunden und Sauerstoff produziert. Der Staubgehalt in der Luft wird durch Vegetation gefiltert und dadurch verringert.

Wechselwirkungen

Die zusammenhängende unbebaute Grünfläche hat günstige Auswirkungen auf die Lebensumwelt der Menschen, sie bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere, was wiederum den Schutzgütern Boden und Wasser und dem Kleinklima zugute kommt. Die Ausprägung von „Natur“ im Untersuchungsgebiet ist durch menschliche Siedlungstätigkeit entstanden.

Durch die Planung wird dieses Gefüge voraussichtlich zwar beeinträchtigt, aber nicht grundlegend gestört.

Ortsbild

Das Ortsbild des Untersuchungsgebietes ist überwiegend durch eine geschlossen wirkende, ältere Einzelhausbebauung mit Vorgärten zur Straße hin gekennzeichnet. Der Einblick in die Gärten ist zumeist durch Tore und Garagen verwehrt. Als störend für das Ortsbild wird eine gewerblich genutzte Halle zwischen Lohweg und Grüner Weg empfunden.

Die Planung im Innenbereich wird sich auf das Ortsbild kaum auswirken. Die Überplanung der Halle wird einen positiven Effekt auf das Erscheinungsbild des Wohngebiets haben.

Mensch und seine Gesundheit

Es handelt sich um ein innenstadtnahes (ca. 1,5 km) Wohngebiet, das durch seine innere Grünstruktur begünstigt ist. Trotz der angrenzenden, stark befahrenen Straßen gibt es für die Menschen Erholungsbereiche unmittelbar am Haus.

Die wohnungsnahen Erholungsflächen werden durch die Ermöglichung einer höheren baulichen Ausnutzung der Fläche reduziert. Durch die Festsetzung von Grünzügen soll eine Sicherung der optischen und ökologischen Qualität des Gebietes erreicht werden.

Eine Lärmprognose der Tiefbauabteilung der Stadt Itzehoe ergab für Grüner Weg und Lohweg Werte von 55 bzw. 54 dB(A) tags und Werte von 47 bzw. 48 dB(A) nachts. Damit werden hier die Vorgaben der DIN 18005 voraussichtlich eingehalten. Für die Edendorfer Straße und die Lindenstraße liegen die Prognosewerte mit 64 bzw. 63 dB(A) tags und 59 bzw. 57 dB(A) nachts über diesen Werten und über den Werten der 16.BImSchV. Dabei ist zu beachten, dass auch die vorhandene Bebauung abschirmend wirkt.

Freiraumausstattung - Erholungsbelange

Als nächste wohnortnahe Grünfläche ist für Kinder und Erwachsene die Grünanlage Planschbecken im Abstand von ca. 500 m vorhanden. Diese Anlage ist qualitativ hochwertig, aber für kleine Kinder und mobilitätseingeschränkte Personen fußläufig schwer erreichbar. Das Naherholungsgebiet Lehmwohld ist ca. 700 m entfernt. Die Querung der Edendorfer Straße ist durch eine Ampel möglich. In unmittelbarer Nähe, ebenfalls östlich der Edendorfer Straße, liegen die Flächen des Itzehoer Sportvereins.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Besonders schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Altlasten

Nach Aussagen der Umweltbehörde des Kreises sind im Bereich der gewerblich genutzten Halle Bodenverunreinigungen durch Heizöl zu erwarten. Bei Abbau/Umnutzung sind hier entsprechende Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Immissionsmindernd dürfte die Einbahnstraßenregelung im Lohweg und Grüner Weg sein. Durch die vorgesehene Bebauung ist eine Erhöhung des Pkw-Verkehrs zu erwarten.

Die Behandlung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt durch die Stadtentwässerung der Stadt Itzehoe, die Abfallentsorgung über den Kreis Steinburg.

Hinsichtlich der Ableitung des unbelasteten/gering belasteten Oberflächenwassers ist zu überprüfen, ob eine Versickerung des Wassers möglich ist. Neben den positiven ökologischen Aspekten könnten hier die Anwohner Kosten sparen.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die innere Grünvernetzung bedingt eine positive Beeinflussung der Arten- und Biotopentwicklung. Durch die Vegetation werden kleinklimatische günstige Auswirkungen erzielt und die Immissionssituation verbessert. Da die Bewohner die Umgebungsluft einatmen, kommt dies auch der Gesundheit der Menschen zugute.

3.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Bebauungsplan

Ohne die Ausweisung eines Bebauungsplanes bliebe, zumindest in Bezug auf die vorhandenen Wohnbebauung, momentan der Status quo erhalten. Es ist jedoch anzunehmen, dass längerfristig auch hier der Wunsch nach stärkerer baulicher Ausnutzbarkeit entsteht. In welchen Zeiträumen dies geschieht, hängt von der individuellen Lebenssituation des einzelnen Eigentümers ab. Insofern ist zu befürchten, dass sich ohne Bebauungsplan eine relativ ungeordnete Verdichtung entwickeln wird. Unter diesen Voraussetzungen wird bei der Bebauung auch die Berücksichtigung von grün- und umweltbezogenen Belangen nur schwer möglich sein. Für die gewerblich genutzten Grundstücke besteht schon ein Bebauungswunsch. Diesen Bereich könnte man zwar auch separat überplanen, doch dann begäbe man sich der Chance einer stimmigen Gesamtlösung.

3.3 Voraussichtliche Entwicklung mit Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird hier einer möglichen baulichen Entwicklung ein planerischer Rahmen gegeben. Es wird ein relativ verdichtetes Ein-/Zweifamilienhausgebiet in einer, gemessen an der stadtnahen Lage, attraktiven Wohnsituation entstehen.

Auswirkungen auf Flora/Fauna

Nach dem jetzigen Planungsstand werden sich die naturschutzfachlichen Belange für Pflanzen und Tiere voraussichtlich im Bereich der bestehenden Hausgärten und der ungenutzten Gartenfläche verschlechtern. Durch Versiegelung werden Lebensräume beansprucht, es werden in einem großen Umfang Gehölze entfernt und durch die intensivere Nutzung werden auch die bisher relativ ungestörten Bereiche in die Nutzung einbezogen. Positive Auswirkungen werden die Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der Halle haben. Hier werden neben Häusern auch Gärten und somit neue Lebensräume entstehen.

Durch die Bauflächenausweisung werden mehrere Bäume in Anspruch genommen (Ahorn (2), Birke (2), Linde), daneben mehrere Obstbäume und zahlreiche Koniferen. Als Ersatz für den Lebensraumverlust und die gestalterische Qualität ist hierfür innerhalb des Planungsgebiets ein Grünzug mit Laubbäumen zu pflanzen. In dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenzug sollen auf einem durchgehenden 2 m breiten Grünstreifen schmalkronige standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Der Pflanzstreifen ist zusätzlich mit Bodendeckern zu bepflanzen. Der Grünstreifen wird nach Osten durch eine Strauchpflanzung fortgesetzt. Zugeordnet zu dem nordsüdlich verlaufenden Straßenzug ist pro Grundstück ein standortgerechter Laubbaum MStU 14/16 gem. in 1m Höhe zu pflanzen.

Auswirkungen auf Boden und Wasser

Das Schutzgut Boden wird potentiell durch die Versiegelungen beeinträchtigt. Der Boden wird durch zusätzliche Versiegelung (ca. 1.200 m²), sowie Teilversiegelungen belastet und kann seinen natürlichen Funktionen nur noch in vermindertem Umfang nachkommen. Allerdings wird auch Boden entsiegelt, was sich positiv in der Gesamtbilanz widerspiegelt. In dem Bereich der gewerblich genutzten Halle besteht ein Altlastenverdacht, so dass hier weitere Untersuchungen durchgeführt werden müssen. Das Baugebiet dient der Innenverdichtung. Da im BauGB der Vorrang von Innenverdichtung vor Außenentwicklung betont wird, ist die Planung grundsätzlich im Sinne des Bodenschutzes.

Für die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt bezüglich der Grundwasserneubildung ist ebenfalls der Versiegelungsgrad ein wesentlicher Faktor. Hier gilt die gleiche Betrachtung wie beim Schutzgut Boden. Da die zusätzlich Versiegelung unerheblich ist und zusätzlich die Möglichkeit der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser nach dem Bebauungsplan besteht, ist hier mit keiner Verschlechterung der Situation zu rechnen.

Auswirkungen auf Klima/Luft

Durch die zusätzliche Bebauung werden die Grün- und insbesondere Großgehölzanteile reduziert. Dadurch wird die kleinklimatische Ausgleichswirkung der Grünflächen in Bezug auf Überhitzung, Sauerstoffanreicherung und Staubfilterung geringer. Wie auch bei den Schutzgütern Boden/Wasser haben die Entsiegelungsmaßnahmen den umgekehrten positiven Effekt.

Wechselwirkungen

Durch die Planung werden die Wechselwirkungen der oben beschriebenen Schutzgüter grundsätzlich bestehen, sie werden voraussichtlich im Hinblick auf den Artenschutz zwar beeinträchtigt, werden aber nicht grundlegend gestört.

Auswirkungen auf das Ortsbild

Die Planung im Innenbereich wird sich auf das Ortsbild insofern auswirken, als das Gebiet den Charakter einer verdichteten Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Stadtrandbereich annehmen wird. Diese Änderung muss nicht zwangsläufig negativ sein. Die Überplanung der Halle durch Wohnbebauung wird einen positiven Effekt auf das Erscheinungsbild des umgebenden Wohngebiets haben.

Auswirkungen auf Mensch und seine Gesundheit

Durch die geplante Nachverdichtung werden wohnungsbezogene Freiflächen reduziert und es erfolgt eine gewisse kleinklimatische Belastung. Die persönliche Empfin-

derung der Auswirkungen einer stärkeren Verdichtung auf die Erholungsqualität der Freiflächen hängt zum großen Teil von der Mobilität und den Bedürfnissen der einzelnen Bewohner ab. Auf der anderen Seite haben die Bewohner es zum großen Teil selbst in der Hand, ob eine Verdichtung erfolgt. Eine Störung der Erholungsqualität erfolgt durch die Verlagerung von Verkehr in den Innenbereich. Da es sich aber nur um wenige Häuser handelt, wird dies keine gravierenden Auswirkungen haben. Während der Bautätigkeit wird es zu Belastungen für die Anwohner durch Baulärm und Staub kommen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen

Das Gebiet wird durch die in Kap.3.3 und Kap. 6.1 beschriebenen Grünzüge und Baumpflanzungen im inneren Straßenbereich und straßennahen Bereich gegliedert.

Baufeldräumungen und Rodungsarbeiten erfolgen nur in der Zeit zw. dem 30. September und dem 15. März, soweit dadurch Gehölzbestände inkl. Brombeergebüsche betroffen sind.

Anfallender Oberboden ist fachgerecht zu behandeln.

Unbelastetes bzw. gering belastetes Oberflächenwasser kann, falls dies fachtechnisch möglich ist, im Erdboden versickert werden.

Im Zuge der Baumaßnahmen wird Boden entsiegelt und es werden voraussichtlich Altlasten beseitigt.

5. Eingriffs/Ausgleichs-Betrachtung

A) Bestand: 10.651m²

Versiegelte Gebäudeflächen: 2970 m²

(Zufahrten etc. ca. 1915 m²)

Vegetationsflächen gesamt : 5.766 m²

B) Planung:

Gesamtfläche: 10.651 m²

Überbaubare Flächen GRZ 0,4 bei einer zulässigen Überschreitung von 20%:

Versiegelung für Bebauung: ca. 4856 m².

Versiegelung für Straßenfläche: ca. 535 m²

Gesamtversiegelung : ca. 5390

Neuversiegelung (Gesamtversiegelung neu abzüglich bestehender Versiegelung durch Gebäude) : 5390 – 4885 = 1045 ²

Abzüglich Grünstreifen neu 120 m²x 75% = 90 m²

Zu bewertende Versiegelung = 1045 m² - 90 m² = 955 m²

Die Vegetationsflächen im Gebiet sind als allgemeine Flächen für den Naturschutz einzustufen. Daraus ergibt sich, dass der Ausgleich für die Schutzgüter Boden und Wasser zu betrachten ist. Das ergibt einen Ausgleichsfaktor von 1 x 0.5 m² Ausgleichsfläche pro m² Eingriffsfläche.

Kompensation: Nach dem gemeinsamen Runderlass ist für Eingriffe in das Schutzgut Boden ein Faktor von 0,5 für die Kompensation anzusetzen.

955m² x 0.5 = 477,5 m² gerundet 480 m²

Kompensationsfläche: 480 m²

Der Ausgleich für die Eingriffe aus dem Bebauungsplan Nr. 138 Lohweg / Grüner Weg erfolgt über das Ökokonto der Stadt Itzehoe. Vorgesehen ist die Ökokontofläche Nr. 14 (Störaue), Itzehoe, Flur 13 Flurstück 26/6 (Teilfläche). Die Kosten hierfür betragen nach Ökokontotabelle 3.89 €/m². Dies entspricht einer Ausgleichssumme von **1.867,20 €** für das gesamte Gebiet.

Da die Grundstücke 68/16 und 65/4 zurzeit überwiegend versiegelt sind und der Grünstreifen auf diesem Grundstück angelegt wird, sollte der Ausgleich den übrigen Grundstücken zugeordnet werden.

Festsetzungen

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Bindung für die Bepflanzungen, für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- a) Anlage eines Grünstreifens.
In Ost/West-Richtung ist ein ca. 2,5 m breiter und ca. 15m langer Grünstreifen anzulegen. Der Streifen soll einen Gehölzanteil von mind. 30 %, darunter einen Großstrauch (Laubgehölz) oder Laubbaum enthalten. Zu verwenden sind:
 - ~~für die Strauchpflanzung~~, verpflanzte Sträucher, Mindestgröße 60/100
 - ~~für den Großstrauch/Baum~~, entw. Solitär 3 x v. mit Ballen 175-200 od. Hochstämmle MStU 14/16, 3 x v. aus extra weitem Stand.
- b) Pflanzung von Straßenbäumen.
Innerhalb des ostwestlich verlaufenden Straßenzugs Anlage eines durchgehenden 2,0 m breiten Grünstreifens mit Bäumen und einer Unterpflanzung mit Bodendeckern. Es sind standortgerechte, schmalkronige Laubbäume, Hochstämmle mit einem MStU von 18/20, gem. in 1 m Höhe, 3 x v. mit Ballen zu pflanzen.
- c) Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen. Zugeordnet zu dem nordsüdlich verlaufenden Straßenzug sind pro Grundstück ein hochstämmiger Laubbaum - mit einem MStU von 14/16, gem. in 1 m Höhe, 3 x v. mit Ballen, zu pflanzen.

6.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf den neu entstehenden Wohngrundstücken ist die Versickerung des unbelasteten/gering belasteten Oberflächenwassers möglich, wenn der fachlich technische Nachweis einer ordnungsgemäßen Oberflächenwasserversickerung erbracht wird.

Anfallender Oberboden ist fachgerecht zu behandeln und zu lagern.

6.3 Schallschutzmaßnahmen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die durchzuführenden passiven Schallschutzmaßnahmen ergeben sich aus dem Schallschutzgutachten. Die entsprechenden Festsetzungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

6.4 Bestimmungen nach sonstigen gesetzlichen Vorgaben

Bezüglich der Belange des Artenschutzes dürfen Gehölzrodungen und Baufelddräumungen nicht in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September (§ 24 Abs. 4 LNatSchG in Verbindung mit § 42 BNatSchG) durchgeführt werden.

6. Planungsalternativen

Es wurden zwei Planungsalternativen geprüft. Die Alternative, keine Planung durchzuführen, wurde aus den in Pkt. 3.3 genannten Gründen verworfen.

7. Zusätzliche Angaben/Monitoring

Das Monitoring betrifft vor allem spätere, unerwartete Probleme, die sich durch die Auswirkungen der Planung ergeben. Bei dem jetzigen Planungsstand sind noch keine notwendigen Monitoringmaßnahmen anzunehmen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Auflagen werden in Absprache mit der Umwelta Abteilung der Stadt Itzehoe und der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Die Altlastenuntersuchungen werden von der Unteren Wasserbehörde überwacht.

8. Vorläufige Zusammenfassung

Die Bebauungsplanung hat eine Nutzungsumwandlung und eine Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Bebauung zum Ziel. Dadurch werden private Gartenbereiche in Anspruch genommen. Die nächste erreichbare öffentliche Freifläche/Spiel-fläche befindet sich am Planschbecken in ca. 700 m Entfernung.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser wird durch die vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahmen weitestgehend ausgeglichen. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 480 m², das über das Ökokonto der Stadt Itzehoe auszugleichen ist. Besonders schwerwiegende Beeinträchtigungen von Flora und Fauna sind nicht zu erwarten, da vor allem intensiv genutzte Gartenbereiche betroffen sind. Hinweise auf besonders geschützte Arten liegen nicht vor.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und um eine Grünvernetzung zu erreichen, werden die Anlage eines Pflanzstreifens sowie die Pflanzung von Straßenbäumen festgesetzt.

In geringem Umfang ist das Gebiet durch straßenverkehrsbedingte Immissionen vorbelastet. Dieser Umstand wird sich durch die Nachverdichtung in einem geringen Umfang verstärken. Zur Minderung der Lärmbelastungen erfolgen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Es liegt ein Hinweis auf eine Bodenverunreinigung im Bereich der gewerblich genutzten Halle vor. Hier sind Altlastenuntersuchungen vorzunehmen.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 14.12.2007 gebilligt

Itzehoe, den 18.01.2008

**gez. Blaschke
Bürgermeister**