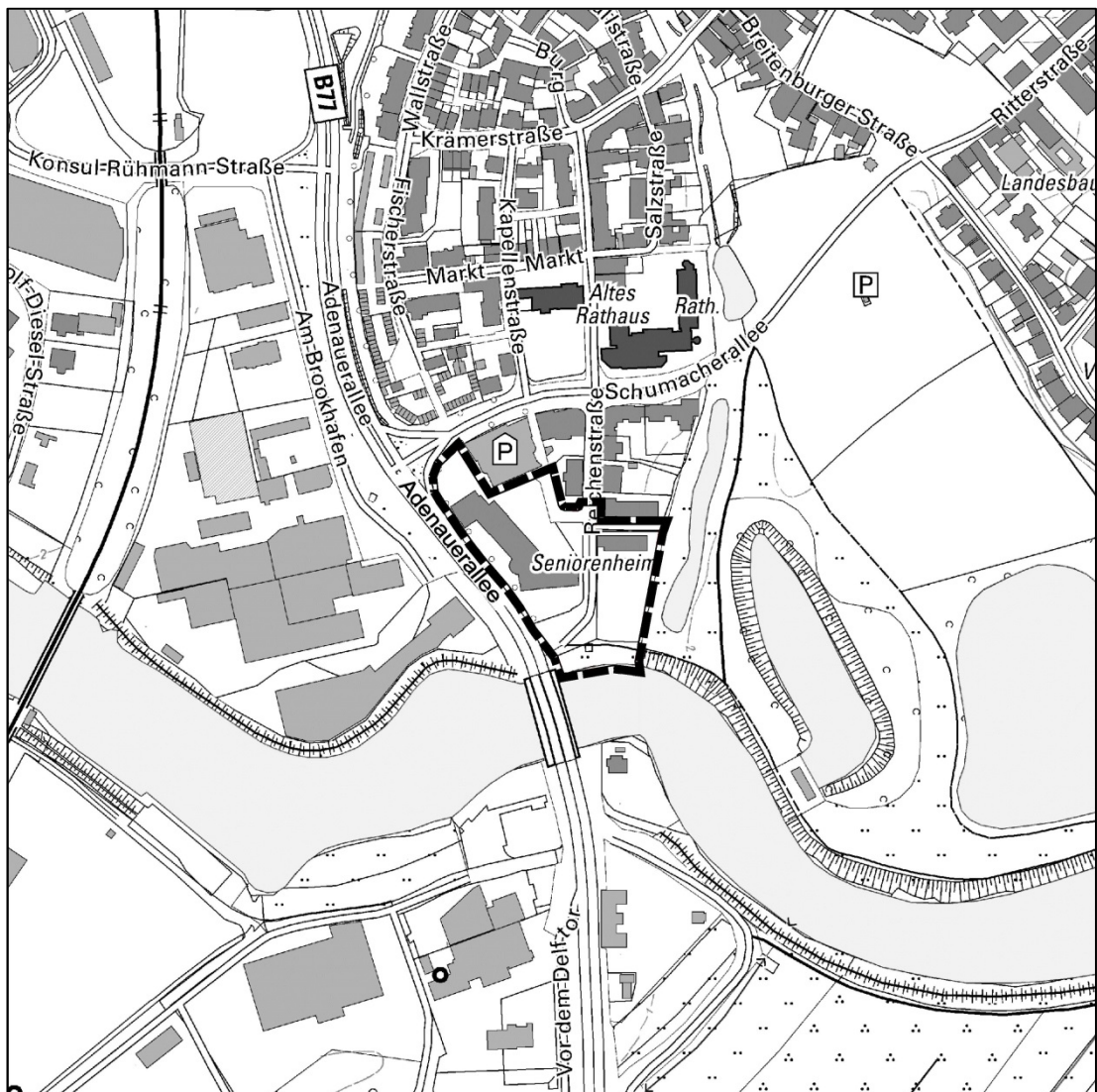


# Begründung

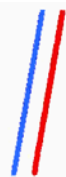
zum

## Bebauungsplan Nr. 147

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



Stadt Itzehoe  
Der Bürgermeister



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1	<b>Gründe und Planerfordernis .....</b>	<b>4</b>
1.2	<b>Das Plangebiet.....</b>	<b>4</b>
1.2.1	Nutzungs- und Freiraumstruktur .....	4
1.2.2	Orts- und Landschaftsbild.....	4
1.2.3	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	5
1.2.4	Kampfmittel .....	5
1.2.5	Bodenbeschaffenheit / Altlasten .....	5
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
2.1	<b>Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP).....</b>	<b>6</b>
2.2	<b>Regionalplan (RegPlan).....</b>	<b>7</b>
2.3	<b>Vorbereitende Bauleitplanung .....</b>	<b>8</b>
2.4	<b>Verbindliche Bauleitplanung.....</b>	<b>8</b>
2.5	<b>Planungsvorgaben Natur und Umwelt .....</b>	<b>10</b>
2.5.1	Landschaftsrahmenplan .....	10
2.5.2	Landschaftsplan .....	10
2.5.3	Aussagen zu Schutzgebieten und -objekten.....	10
2.6	<b>Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen .....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes Nr. 147 .....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>13</b>
4.1	<b>Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet.....</b>	<b>13</b>
4.2	<b>Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....</b>	<b>14</b>
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	14
4.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	14
4.2.3	Geschossigkeit und Höhenbegrenzung der Gebäude .....	14
4.2.4	Bauweise .....	15
4.3	<b>Überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>15</b>
4.4	<b>Stellplätze und Garagen .....</b>	<b>15</b>
4.5	<b>Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
4.5.1	Boden und Wasser.....	15
4.5.2	Pflanzen- und Tierwelt.....	16
4.6	<b>Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
4.7	<b>Gestalterische Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
4.8	<b>Hinweise.....</b>	<b>19</b>
4.8.1	Archäologische Funde.....	19
4.8.2	DIN-Standards .....	20
4.8.3	Schiffahrtspolizeiliche Vorschriften .....	20
4.8.4	Bodenhygiene .....	20
4.8.5	Artenschutzmaßnahmen .....	20
4.8.6	Pflanzenliste.....	20
<b>5</b>	<b>Erschließung des Geländes .....</b>	<b>22</b>
5.1	<b>Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.....</b>	<b>22</b>

5.2	<b>Innere Erschließung</b>	22
5.3	<b>Stellplätze</b>	22
5.4	<b>Oberflächenentwässerung</b>	23
5.5	<b>Schmutzwasser</b>	23
5.6	<b>Abfallbeseitigung</b>	23
5.7	<b>Brandschutz</b>	23
5.8	<b>Löschwasser</b>	23
5.9	<b>Versorgungsanlagen</b>	24
6	<b>Umweltbericht</b>	25
6.1	<b>Einleitung</b>	25
6.1.1	Anlass und Aufgabenstellung	25
6.1.2	Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad	25
6.1.3	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Planungsziele	25
6.1.4	Rechtsdefinierte Schutzkriterien	26
6.1.5	Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen	26
6.1.6	Geprüfte Planungsalternativen	27
6.2	<b>FFH-Vorprüfung</b>	28
6.2.1	Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Schleswig-holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen (FFH DE 2323-392)	28
6.2.2	Zusammenfassung	33
6.3	<b>Ergebnis der Umweltprüfung – Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	34
6.3.1	Schutzgut Mensch	34
6.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	36
6.3.3	Schutzgut Boden	39
6.3.4	Schutzgut Wasser	41
6.3.5	Schutzgut Klima und Luft	42
6.3.6	Schutzgut Landschaft	43
6.3.7	Schutzgut Kulturgut oder sonstige Sachgüter	44
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	45
6.4	<b>Zusätzliche Angaben</b>	45
6.4.1	Methodik der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten	45
6.5	<b>Zusammenfassung</b>	46
7	<b>Immissionsschutz</b>	47
7.1	<b>Allgemeines</b>	47
7.2	<b>Gewerbelärm</b>	47
7.3	<b>Verkehrslärm</b>	48
8	<b>Flächen- und Kostenbilanz</b>	50
8.1	<b>Flächen</b>	50
8.2	<b>Kosten</b>	50
9	<b>Gutachten</b>	51
10	<b>Grundlagen</b>	51

## **1 Allgemeines**

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

### **1.1 Gründe und Planerfordernis**

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes im Süden der Innenstadt von Itzehoe werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Senioren- und Therapiezentrums „Haus an der Stör“ geschaffen. Das bestehende Therapiezentrum wird entsprechend der festgestellten Nachfrageentwicklung, um ein Angebot von betreuten Wohnungen sowie einer Tagespflegeeinrichtung erweitert.

### **1.2 Das Plangebiet**

Das Plangebiet liegt südlich des Itzehoer Zentrums nördlich der Stör. Das Gebiet befindet sich in direkter Nähe (ca. 150 m) zum Rathaus sowie zum Marktplatz der Stadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt nördlich durch die Schumacherallee, westlich durch die Adenauerallee (B 77) und südlich durch die Stör. Unmittelbar nördlich bzw. nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Wohngebäude sowie ein Parkhaus.

#### **1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur**

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Im westlichen Bereich, entlang der Adenauerallee (B 77) erstreckt sich ein dreigeschossiges Senioren- und Therapiezentrum. Zudem befinden sich im Norden des Geltungsbereiches ein zweigeschossiges Wohngebäude und im südöstlichen Bereich die freigeräumte Fläche des ehemaligen Aldi-Gebäudes sowie der zugehörigen Stellplatzanlage.

Die Fläche des Bebauungsplanes wird im Osten und Süden von Grünflächen eingefasst. Diese Grünflächen weisen ein ausgeprägtes Fußwegenetz auf. Im Süden, an die Grünfläche angrenzend, verläuft die Stör. Die südliche Grünfläche wird vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes miterfasst.

#### **1.2.2 Orts- und Landschaftsbild**

Das derzeitige Erscheinungsbild der Umgebung ist im Westen durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Bebauung der Innenstadt zeichnet sich durch typische Misch- bzw. Kernnutzung aus, hier befinden sich Rathaus, Marktplatz sowie Einzelhandels-, Dienstleistungen und weitere Wohnbebauung.

Die Verkehrsinfrastruktur, die technischen Infrastruktureinrichtungen sowie die direkte Gebietserschließung sind bereits vorhanden. Das Plangebiet befindet sich am Südrand des Stadtkerns, so dass die Erschließung keinen weiteren

Eingriff in die freie Landschaft darstellt. Eine Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen ist sichergestellt.

### 1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturdenkmale besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früherer, hier lebender Menschen.

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb eines Objektes der Archäologischen Landesaufnahme (LA 52; Burganlage und Siedlung) und in einem archäologischen Interessensgebiet (IG 1; spätmittelalterliche bzw. neuzeitliche Stadt). Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Zureichende Anhaltspunkte liegen dafür vor, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden könnte. Der Planungsbegünstigte wird daher in Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt eine archäologische Voruntersuchung durchführen.

Falls daher im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein die Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### 1.2.4 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen wird deshalb eine Kampfmittelsondierung, veranlasst durch den Planungsbegünstigten, durchgeführt.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die ständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Landeskriminalamt zu benachrichtigen.

### 1.2.5 Bodenbeschaffenheit / Altlasten<sup>1</sup>

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 147 ist der Untergrund erkundet und bewertet worden. Die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH hat die Beurteilung der chemischen Belastung anhand von Aushubmaterial durchgeführt.

Die in den Bearbeitungsunterlagen dargestellte historische Erkundung ließ auf eine schädliche Bodenveränderung schließen. Aus diesem Grund wurden in den vorerkundeten Bereichen weitere Bohrungen niedergebracht. Die bei den Bohrarbeiten entnommenen Proben zeigten keine Hinweise auf Altlasten. Dennoch ist es nicht endgültig auszuschließen, dass bei weiteren Arbeiten

---

<sup>1</sup> Beurteilung der chemischen Belastung von Aushubböden, Kostenschätzung der Entsorgungskosten und Sanierungsempfehlung von der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen erfolgen könnten. Das untersuchte Wasser im Baugrund weist keine erhöhte Beton- und Stahlaggressivität auf. Bei der vorhandenen geologischen Situation kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass sich die chemische Zusammensetzung lokal verändert.

Wird im Zuge der Erdarbeiten ein anderer als im Gutachten dargestellter Aufbau des Untergrunds angetroffen, ist neben dem Gutachter (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH) auch die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg unverzüglich zu benachrichtigen.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

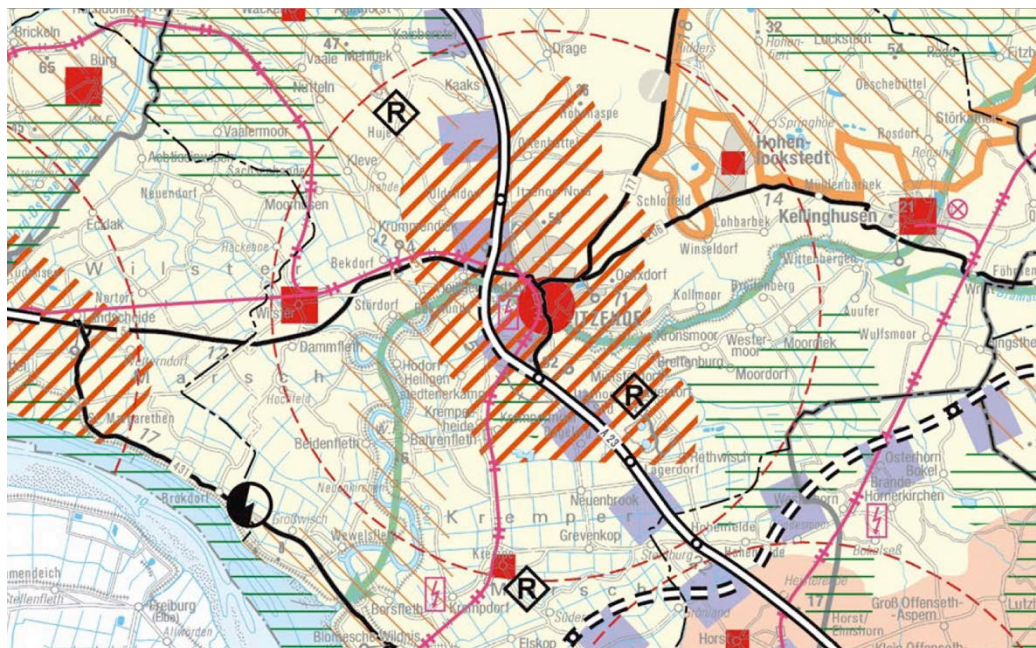


Abbildung 1: Ausschnitt LEP 2010

Die Stadt Itzehoe liegt an einer der Hauptentwicklungsachsen des Landes Schleswig-Holstein (Hamburg – Pinneberg – Elmshorn – Itzehoe – Heide – Husum). Die Stadt Itzehoe fungiert hier als Mittelzentrum.

Die zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.

Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen (vgl. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, S. 38).

Der Landesentwicklungsplan wurde 2010 aufgestellt und ersetzt das Raumordnungsprogramm. Dementsprechend bestehen für das Plangebiet keine

Konflikte, da die Entwicklung von Siedlungsräumen durch die Landesplanung begünstigt wird (§ 1 Abs. 4 BauGB).

## 2.2 Regionalplan (RegPlan)

Der Regionalplan für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West definiert die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung. Die Fläche dieses Bebauungsplans befindet sich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Mittelzentrums Itzehoe.

Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden (siehe Ziffer 6.1 LROPI). Dies erfordert nicht zuletzt auch im Hinblick auf den Bodenschutz eine verstärkte Betonung der Innenentwicklung. Die Wohnungs- und Städtebauförderung ist insbesondere auf die vorgenannten Schwerpunkte zu konzentrieren.

Die Grünzäsuren sind in der Karte des Regionalplans nicht flächenmäßig ausgewiesen, sondern schematisch dargestellt. Sie bedürfen im Einzelnen einer Konkretisierung in Landschaftsplänen, beziehungsweise in den Bauleitplänen der Gemeinden.

Die Planungen des Bebauungsplans Nr. 147 widersprechen nicht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

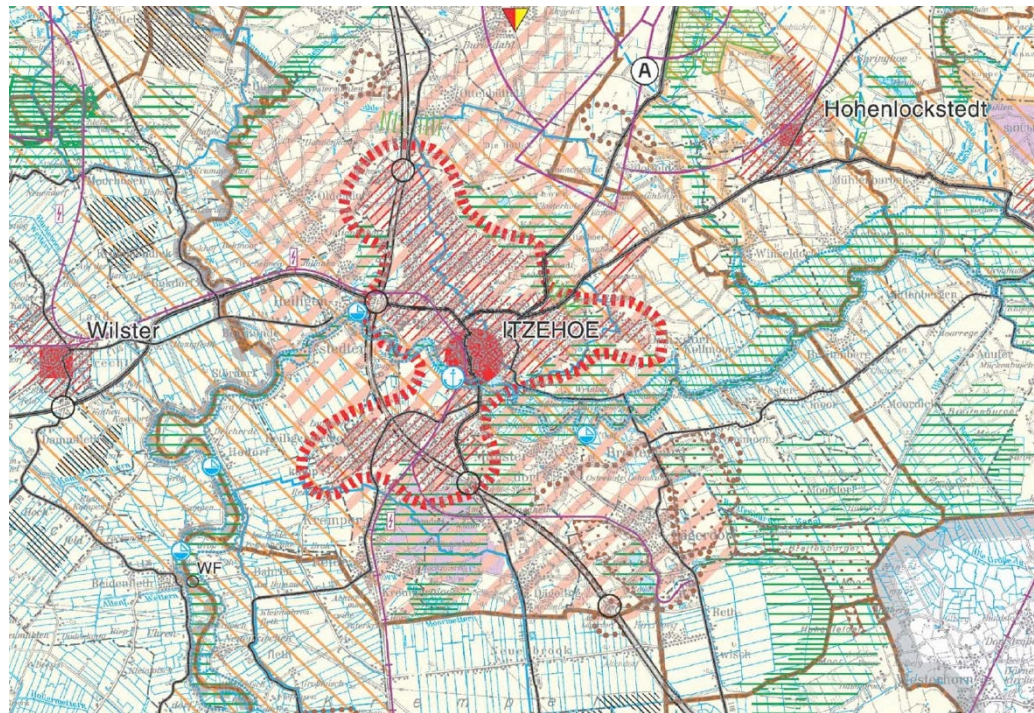


Abbildung 2: Ausschnitt RegPlan 2005

### 2.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe aus dem Jahr 2006 stellt für den Bereich des Plangebiets „Gemischte Baufläche“ dar. Im südlichen Bereich des Plangebietes werden die Deichlinie sowie die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 nicht erforderlich. Der nachfolgende (unmaßstäbliche) Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe

### 2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert mit dem Bebauungsplan Nr. 56 eine verbindliche Bauleitplanung, in den vergangenen Jahren kamen die 1., 6., 9., 12. und 15. Änderung dazu. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 aus dem Jahr 1988 (siehe Abbildung 4) überplant das gesamte Gebiet und setzt für das Flurstück 54/114 - ein Gewerbegebiet und für die Flurstücke 60/6 und 60/12 ein Mischgebiet fest. Mit der 12. Änderung des Bebauungsplan Nr. 56 aus dem Jahr 2006 (siehe Abbildung 5) wird das Flurstück 54/114 mit dem Senioren- und Therapiezentrum „Haus an der Stör“ als Mischgebiet neu überplant. In beiden Bebauungsplanänderungen wurden bereits Baugrenzen ausgewiesen, die eine erneute Überplanung des Flurstücks 60/6 einschränken.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 147 wird in dessen Geltungsbereich das bestehende Planrecht aufgehoben.



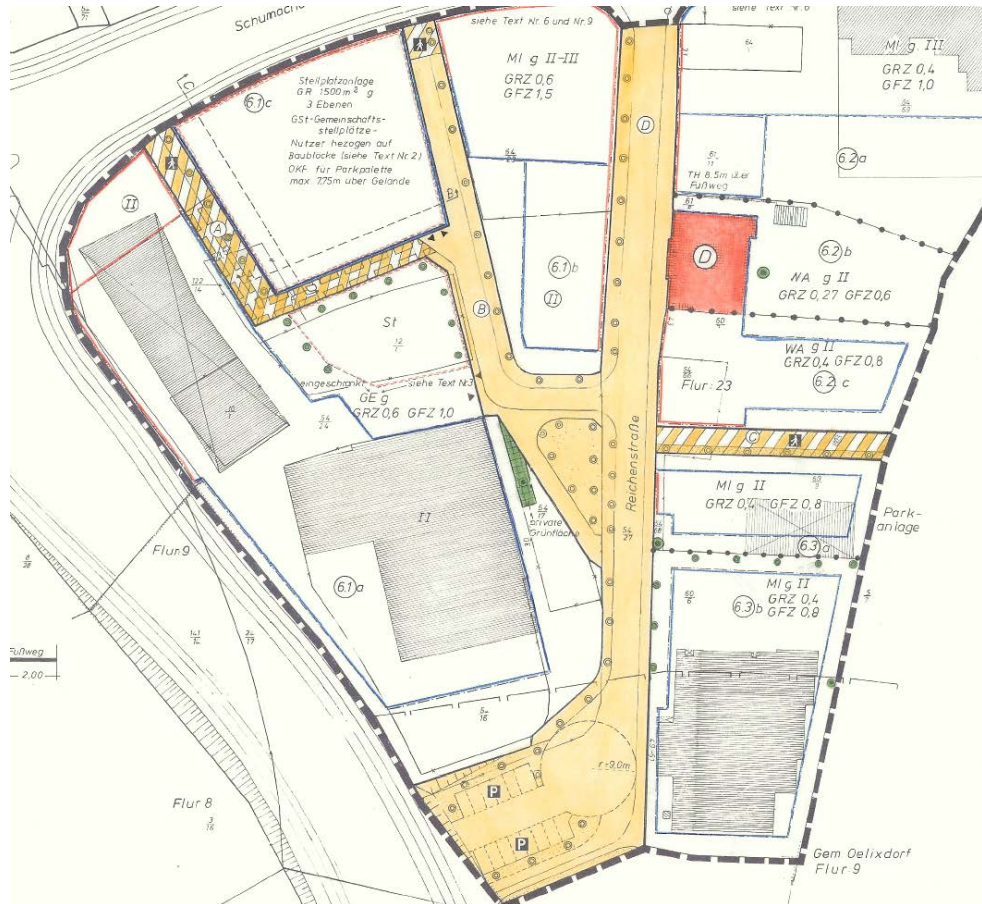


Abbildung 4: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 (1988)



Abbildung 5: 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 (2006)

## 2.5 Planungsvorgaben Natur und Umwelt

### 2.5.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan von 2004 stellt die Stör und die südlich angrenzenden Freiflächen als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar. Die Stör wird zudem als Überschwemmungsgebiet und als FFH-Gebiet dargestellt.

### 2.5.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 wird im Landschaftsplan (siehe Abbildung 6) als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Stör wird als gesetzlich geschütztes Biotop mit einem Gewässerschutzstreifen gemäß § 35 LNatSchG dargestellt und die östlich angrenzende Grünfläche wird als innerörtlichen Trittsteinbiotop mit einem Rad- und Wanderweg eingegrenzt.

Die beabsichtigte Nutzung des Gebietes als Erweiterung des bestehenden Seniorenheimes entspricht den Vorgaben der gemischten Bauflächen des Landschaftsplans. Die angrenzenden Flächen werden langfristig nicht beeinträchtigt.

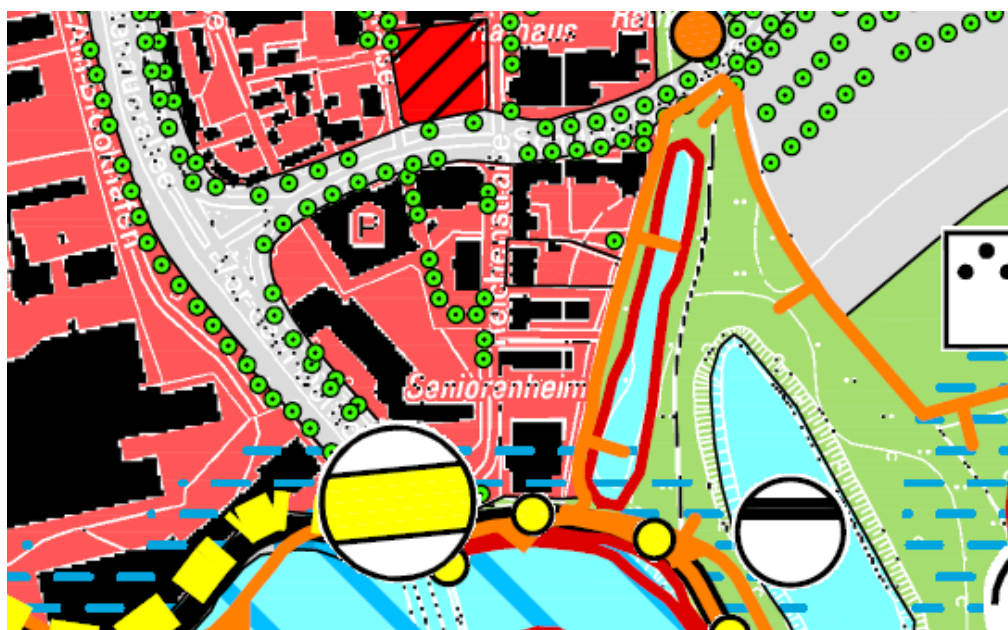


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Itzehoe

### 2.5.3 Aussagen zu Schutzgebieten und -objekten

#### *FFH Gebiete*

Das Plangebiet grenzt an ein FFH-Gebiet an. Die Wasserflächen der Stör und ihre Uferbereiche sind Bestandteil des FFH-Gebiets DE 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“.

#### *Geschützte Biotope*

Die Belange des § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) des Landes Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 keine geschützten Biotope vorhanden.

### *Artenschutz*

Bei Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten, dieser enthält Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Relevante Arten in diesem Zusammenhang sind die Arten des Anhangs i.V.d. FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie. Vorkommen der betreffenden Arten im Plangebiet oder angrenzend betroffenen Gebieten sind zu überprüfen, Auswirkungen des Vorhabens auf diese Arten sind zu vermeiden oder zu kompensieren, eine Abwägungsmöglichkeit besteht nicht.

Im Rahmen der Erarbeitung dieses Bebauungsplans wurde ein Artenschutzbericht in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse zum Artenschutz werden in diesem grünordnerischen Fachbeitrag gesondert behandelt.<sup>2</sup>

## **2.6 Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen**

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 147 stehen den Zielen und inhaltlichen Vorgaben der planerischen Rahmenbedingungen bezüglich der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur nicht entgegen.

Auf Grund der derzeitig vorhandenen Teilversiegelung hat das Plangebiet aktuell eine sehr geringe Bedeutung für alle Naturhaushaltsfunktionen. Der vorhandene Baumbestand ist als Lebensraum für Tiere und für das Orts- und Landschaftsbild von allgemeiner / mittlerer Bedeutung.

---

<sup>2</sup> Grünordnerischer Fachbeitrag verfasst von Julius C. Andresen, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt

### **3 Ziele des Bebauungsplanes Nr. 147**

#### **Historische Entwicklung**

Stadtbaugeschichtlich gehört der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 zur sogenannten Neustadt, einer planmäßig angelegten mittelalterlichen Stadterweiterung innerhalb der Störschleife mit rechtwinkligem Marktplatz und leiterförmigem Straßennetz. Die Neustadt hat ihren Ursprung in der Anlage einer Burg um das Jahr 1000. 1238 gründete dann Graf Adolf IV. am Fuß der Burg die Neustadt. Parallel entwickelte sich südlich der St. Laurentii Kirche der Siedlungskern der Altstadt.

Nach dem Stadtbrand von 1657 blieb das mittelalterliche Straßennetz der Neustadt erhalten, die Gebäude wurden auf den alten Parzellenstrukturen wieder aufgebaut.

Infolge der Stadtsanierung in den 1970er-Jahre, die durch das Zuschütten der Störschleife und durch den Abriss vieler historischer Gebäude zu einem gravierenden Identitätsverlust der Stadt geführt hatte, wurde 1983 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 (Sanierungsgebiet „Neustadt“) vom Landesamt für Denkmalpflege eine „Denkmalpflegerische Zielstellung“ erstellt, die vorsah, die historischen Straßen- und Platzräume in ihrer Maßstäblichkeit und Geschlossenheit zu erhalten. Diese Zielstellung fand bei der Aufstellung und Umsetzung des B-Planes Nr. 56 maßgebliche Berücksichtigung.

Die Reichenstraße bildete dabei die ursprüngliche südliche Eingangsstraße nach Itzehoe in den Zeiten vor der Zuschüttung der Störschleife. Ihr südliches Ende am Stördeich markiert die einstige Störquerung.

#### **Heutige Planung**

Mit dem demographischen Wandel haben sich Art und Umfang der Wohnungsnachfrage und der Flächenbedarf verändert. So nimmt die Nachfrage nach betreuten Formen des Wohnens zu. Auch in der Stadt Itzehoe ist der Bedarf an seniorenrechtlichem Wohnen, zumal in einer derart zentralen Lage, zu verzeichnen.

Der Planungsbegünstigte beabsichtigt, in direkter Nachbarschaft zu dem Senioren- und Therapiezentrum „Haus an der Stör“ ein Haus für betreutes Wohnen zu errichten. Geplant ist es im Untergeschoss eine Tagespflegeeinrichtung als Ergänzung zum Angebot des Pflegeheims einzurichten. In den Obergeschossen werden 2-Zimmer-Wohnungen geplant, die ausschließlich für betreutes Wohnen zur Verfügung stehen sollen. Insgesamt handelt es sich um etwa 49 Wohneinheiten. Der Neubau nutzt ausschließlich die Flächen des ehemaligen Aldi-Gebäudes sowie die zugehörige Stellplatzanlage.

Das neue Gebäude wird in seiner Höhe und Außengestaltung an das heutige Pflegeheim angepasst. So wird die städtebauliche Einfügung in die Umgebung gewährleistet.

Die historisch wichtige Reichenstraße bleibt in ihrer Funktion und ihrer Ausgestaltung vollständig erhalten. Die in der heutigen Wendekehre am Ende der Reichenstraße befindlichen 14 öffentlichen Parkplätze bleiben bestehen. Die

notwendigen privaten Stellplätze werden auf dem Grundstück sowie in dem im Norden an das Plangebiet angrenzendem Parkhaus untergebracht. Die erforderlichen Stellplätze hat der Planungsbegünstigte von der Stadt Itzehoe erworben.

Lineare Gehölzstrukturen bilden die markantesten Grünelemente im Plangebiet. Als straßenbegleitende Baumreihen schirmen sie das vorhandene Senioren- und Therapiezentrum von der Adenauerallee ab. Im Süden grenzt an das Mischgebiet eine öffentliche Grünfläche an, welche in ihrer bisherigen Form erhalten werden soll.

## **4 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet**

Die bebaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden, entsprechend den Festsetzungen der 12. und in Teilen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56, als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt und dienen dem Wohnen und der Unterbringung eines Senioren- und Therapiezentrums.

In den Mischgebieten mit der Ordnungszahl 1, 2 und 3 sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

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

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 zulässigen Nutzungen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in den Mischgebieten ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um:

- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

Ausnahmen hiervon sind unzulässig.

Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen sollen im Geltungsbereich nicht ermöglicht werden, um den Image- und Sicherheitswert des Gebietes zu sichern und zusätzliche nächtliche Immissionsbelastungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr für die angrenzenden Quartiere auszuschließen.

Im Plangebiet sind ebenso Tankstellen, Gartenbaubetriebe und sonstige Gewerbebetriebe ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen durch Immissionen für die Nachbarschaft zu vermeiden.

Die angrenzende Bebauung des Innenstadtzentrums hat sowohl hinsichtlich ihrer Nutzung als auch städtebaulich den Charakter eines verdichteten Ver-

sorgungszentrums. Dieser städtebauliche Charakter ist zu erhalten, was den Ausschluss der oben genannten Nutzungen erforderlich macht.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 wird das Maß der baulichen Nutzung neu geregelt.

### **4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Überplanung der Fläche soll zur Verdichtung der bereits vorhandenen Nutzung führen. Entsprechend dem Planungsziel wird für alle Teilgebiete eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die Überschreitung der GRZ wird im § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt und besagt, dass unter Anrechnung aller Nebenanlagen und Unterbauungen des Grundstücks die festgesetzte GRZ um 50 % überschritten werden darf.

### **4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zur Fläche des Baugrundstücks an.

In dem Mischgebiet mit der Ordnungszahl 3 wird eine GFZ von 1,5 festgesetzt.

Damit wird die in § 17 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Obergrenze für Mischgebiete überschritten. Die Abweichung wird mit dem Vorhaben der Ansiedlung einer Seniorenwohnanlage begründet. Diese erfordert eine besondere Grundrissgestaltung. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können vermieden werden.

### **4.2.3 Geschossigkeit und Höhenbegrenzung der Gebäude**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein homogenes Ortsbild zu gewährleisten, soll die Geschossigkeit im Mischgebiet mit der Ordnungszahl 2 auf maximal drei Vollgeschosse und Gebäudehöhe von 17,70 m über Normalhöhennull (NHN) und im Mischgebiet mit der Ordnungszahl 3 auf maximal drei Vollgeschosse und Gebäudehöhe von 17,00 m über Normalhöhennull (NHN) beschränkt werden, während für Mischgebiet mit der Ordnungszahl 1 zwei Vollgeschosse festgesetzt werden.

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden werden im Mischgebiet mit der Ordnungszahl 2 auf maximal 5,20 m Normalhöhennull (NHN) und im Mischgebiet mit der Ordnungszahl 3 auf maximal 4,10 m NHN festgesetzt. Diese Festsetzung soll die Einfügung in die Umgebung sowie in die Topografie des Plangebietes gewährleisten. Erdbewegungen sollen lediglich im unvermeidlichen Maße erfolgen.

Geringfügige Überschreitungen der Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um bis zu 50 cm können für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile zugelassen werden.

#### 4.2.4 Bauweise

Die Bauweise in den Mischgebieten mit der Ordnungszahl 2 und 3 wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Um den Bedarf optimal zu realisieren, darf die Länge des Baukörpers hier 50 m überschreiten.

### 4.3 **Überbaubare Grundstücksflächen**

#### *Baugrenzen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so zugeschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die notwendige Grundfläche des geplanten Baukörpers innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

Die Baugrenzen sind jeweils an die bereits bestehenden oder an den geplanten Baukörper anzupassen.

### 4.4 **Stellplätze und Garagen**

Stellplätze in den Mischgebieten mit der Ordnungszahl 2 und 3 sind ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Diese sind in der Planzeichnung jeweils verzeichnet.

Stellplätze und Garagen im Mischgebiet mit der Ordnungszahl 1 sind gemäß § 12 BauNVO auf dem eigenen Grundstück unzulässig; sie sind in dem angrenzenden Parkhaus unterzubringen.

### 4.5 **Grünordnerische Festsetzungen<sup>3</sup>**

*Folgende Festsetzung wird im Textteil B des Satzungsexemplars aufgeführt. Weitere Erläuterung folgt im „Grünordnerischen Fachbeitrag“ welcher Anlage dieser Begründung ist.*

Bauvorhaben führen zu Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds, sie sind so gering wie möglich zu halten. Für das beabsichtigte Vorhaben dieses Bebauungsplanes werden im Folgenden die Vorgaben für eine Minimierung der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen erläutert und entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

#### 4.5.1 Boden und Wasser

Eine Beeinträchtigung des Bodens erfolgt im Wesentlichen im Bereich der Erschließung und der bebaubaren Flächen. Im Bereich der Freiflächen bleiben natürliche oder naturnahe Verhältnisse bestehen. Der Wasserhaushalt wird durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen beeinträchtigt.

Um die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu mindern, werden folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

---

<sup>3</sup> Grünordnerischer Fachbeitrag verfasst von Julius C. Andresen, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt

- Alle neu anzulegenden Fahr-, Platz- und Wegeflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, d.h. der Aufbau muss aus einer Drainschicht aus Füllsand, einer Schottertragschicht aus Mineralgemisch (Recyclingmaterial ist ausgeschlossen) und einer Wegedecke aus Klinker- oder Pflastersteinen bestehen. Damit soll sichergestellt werden, dass in den unteren Bodenschichten weiterhin ein bestmöglicher Luftaustausch stattfinden kann und diese mit Wasser versorgt werden.  
Die für die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen – wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung – sind unzulässig.
- Die Stellplätze sind mit Fugenpflaster und offenen Fugen mit Splittfüllung herzustellen.

#### 4.5.2 Pflanzen- und Tierwelt

Durch die Bau- und Erschließungsmaßnahmen und die dadurch bedingte Fällung von Einzelbäumen und Rodung von Strauchflächen kann eine Beeinträchtigung bis zur vollständigen Beseitigung bzw. Vertreibung der Pflanzen und Tiere nicht verhindert werden. Aus diesem Grund werden umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die den Eingriff so weit wie möglich mindern sollen und weiterhin für eine angemessene Durchgrünung des Gebietes sorgen.

Die Planungen haben keine direkten Auswirkungen auf die Vegetation außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Bei Baumaßnahmen ist jedoch generell darauf zu achten, dass Bäume der Nachbargrundstücke sowie Straßenbäume keinen Schaden nehmen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden folgende Festsetzungen getroffen:

##### *Erhalt von Vegetationsbeständen*

Im Kronenbereich – einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens – der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen unzulässig. Die RAS-LP 4 und die DIN 18920, sowie die ZTV Baum in der jeweils aktuellen Form sind zu beachten.

Arbeiten im Wurzelbereich sind im Rahmen der o.a. Vorgaben ausnahmsweise zulässig, wenn qualifizierte Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen durch einen anerkannten Fachbetrieb durchgeführt werden und der Erhalt des Baumes sichergestellt ist.

Diese Vorgaben gelten nicht im Bereich von Leitungstrassen.

Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen, min. Pflanzgröße: Solitärbaum 4xv. aus extra weitem Stand, mDB., 18-20 cm Stammumfang



*Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

Fläche 1:

Das Rondell im Eingangsbereich (MI2) ist mit mind. 9 schmalkronigen Laubbäumen einzugrünen, min. Pflanzgröße: Hochstamm 4xv. aus extra weitem Stand, mDB., 18-20 cm Stammumfang. Die zum Erhalt festgesetzten 6 Säulenhainbuchen sind auf die Anzahl anzurechnen. Weiterhin kann der Erhalt sonstiger Bestandsbaum-Hochstämme bei guter Erhaltungsperspektive auf die Neupflanzung angerechnet werden. Bei Abgang der zum Erhalt/Neupflanzung festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen.

Fläche 2

Die vorhandene öffentliche Stellplatzfläche ist im südlichen Bereich mit 4 und im nördlichen Bereich mit 5 standortgerechten, heimischen, klein- oder mittelkronigen Laubbäumen gleichmäßig einzugrünen, im westlichen Bereich mit 4 standortgerechten, heimischen klein- oder mittelkronigen Laubbäumen, min. Pflanzgröße: Hochstamm 4xv. aus extra weitem Stand, mDB., 18-20 cm Stammumfang. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. Der Erhalt bestehender Bäume kann angerechnet werden.

*Entwicklung von Vegetationsbeständen*

- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.

- Auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort für das Anpflanzen einer Hain-buchenhecke sind die Pflanzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Pflanzgröße: 2xv., o.B., 80-100 cm.

*Gestaltung von Grundstücksflächen und Sicherung der Vegetationsentwicklung*

- Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen.

Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

- östlich des neuen Stellplatzes an der Grundstücksgrenze zu der angrenzenden öffentlichen Grünfläche ist ein geeigneter begrünter Sichtschutzzaun mit einer Mindesthöhe von 180 cm anzubringen.

*Orts- und Landschaftsbild und Erholung*

Die Festsetzungen zur Baugröße und -gestaltung orientieren sich an der umgebenden Bebauung, damit bleibt das Ortsbild gewahrt. Die beschriebenen Maßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen – insbesondere die

Pflanzgebote – minimieren gleichzeitig den Eingriff in das Landschaftsbild. Eine vollständige Kompensation des Eingriffs erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs.

#### **4.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

*Folgende Festsetzung wird identisch im Textteil B des Satzungsexemplars aufgeführt. Weitere Erläuterung folgt im Kapitel 7 dieser Begründung.*

In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

In einem Abstand von bis zu 70 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B77 sind bei Neu-, Um- und Ausbauten bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen). Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

#### **4.7 Gestalterische Festsetzungen**

Die Mischgebiete sollen einen homogenen Charakter entwickeln und sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Aus diesem Grund werden zur Gestaltung der Fassaden und Dächer Festsetzungen hinsichtlich der Materialien sowie der Farben getroffen.

Die Außenwandflächen der Vollgeschoße sind zu 90 % in rotem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen, Staffelgeschoße sowie Nebenanlagen (im Sinne § 14 BauNVO) können auch mit einer Stahl-, Putz oder Holzfassade entstehen.

In den Mischgebieten mit der Ordnungszahl 2 und 3 sind bei Hauptgebäuden nur flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 5° bis maximal 25° zulässig. Alle Dachflächen eines Hauptgebäudes sind symmetrisch zueinander anzuordnen, ausgeschlossen hiervon sind untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen.

Die geneigten Dachflächen der Gebäude sind mit roten Ton- oder Betondachsteinen auszuführen. Die Dachflächen der Nebenanlagen können auch mit verzinkten Stahlblechen und begrünten Dächern gestaltet werden.

Als Einfriedung der Stellplatzanlage - im Osten des Plangebietes - zur öffentlichen Grünfläche ist ein begrünter Stabgitterzaun mit einer Mindesthöhe von 180 cm anzubringen. Damit wird sichergestellt, dass sich der Stellplatzverkehr auf dem Baugrundstück nicht auf die angrenzende öffentliche Grünanlage erstreckt und dass das Erscheinungsbild des Randbereichs der Grünanlage nicht durch parkende Fahrzeuge geprägt wird.

Um störende Elemente in dem Plangebiet zu vermeiden, werden auch Festsetzungen zu Größe und Lage von Werbeanlagen getroffen. So ist die Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig. Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Nasenschilder) sind unzulässig. Werbeanlagen sind ausschließlich direkt am Gebäude und bis unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoss zu errichten und dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Dabei kann eine Werbeanlage aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese einheitlich gestaltet sind. Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.

Das großflächige Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern ist unzulässig. Großflächig ist hierbei das vollständige Bekleben des Oberlichtes oder mehr als 50% der Schaufensterfläche.

#### **4.8 Hinweise**

*Folgende Hinweise werden identisch im Textteil B des Satzungsexemplars aufgeführt:*

##### **4.8.1 Archäologische Funde**

Wenn während der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, ist gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein die Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbe-

hörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

#### 4.8.2 DIN-Standards

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Bei der DIN 4109 handelt es sich um die DIN Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise aus dem Jahr November 1989. Richtlinien und DIN 4109, auf die in den Unterlagen zu diesem Bebauungsplan hingewiesen wird, können bei der Stadt Itzehoe zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

Die erwähnten DIN-Normen und sonstigen Regelwerke beziehen sich auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassungen.

#### 4.8.3 Schifffahrtspolizeiliche Vorschriften

Im Plangebiet dürfen außer den nach den schifffahrtspolizeilichen Vorschriften erforderlichen und den vom Wasser- und Schifffahrtsamt genehmigten Schifffahrtszeichen keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

#### 4.8.4 Bodenhygiene

Bei Auffälligkeiten vor und während der Bauarbeiten sind die Stadt Itzehoe und die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde zu informieren und in Absprache eine gutachterliche Begleitung für Tiefbaumaßnahmen durchzuführen.

#### 4.8.5 Artenschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Rodung der vorhandenen Bäume ist vor der Fällung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders bzw. streng geschützte Tierarten eingehalten werden.

#### 4.8.6 Pflanzenliste

Großkronige Laubbäume, Mindestpflanzqualität: 3xv., mDB., 18-20:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

Tilia platyphyllos

Sommer-Linde

Mittel- und kleinkronige Laubbäume, Mindestpflanzqualität: 3xv., mDB., 18-20:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus carnea 'Briotii	Scharlach-Rosskastanie'
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Crataegus in Arten	Weißdorn
Crataegus lavalley 'Carrierei'	Apfeldorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Säulen-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie*
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Obstbäume	

Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2xv., o.B., 60-100 cm:  
(für Hecken- oder Strauchpflanzungen)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus in Arten	Weißdorn
Deutzia in Arten	Deutzie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ilex aquifolium	Hülse*
Ligustrum in Arten	Liguster*
Lonicera in Arten	Heckenkirsche*
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rubus in Arten	Brombeere, Himbeere
Salix in Arten	Weide
Sambucus nigra	Holunder
Spiraea in Arten	Spierstrauch
Syringa in Arten	Flieder
Taxus baccata	Eibe*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball*

Kletterpflanzen, Mindestpflanzqualität: 3xv., i.Co., 80 – 100 cm:

Clematis montana 'Rubens'	Waldrebe*
Hedera helix	Efeu*
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten	Geißblatt*
Rosa 'New Dawn' u.a.	Kletterrose

\* giftig (in Teilen oder ganz)

## 5 Erschließung des Geländes

### 5.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Reichenstraße und die Adenauerallee (B 77) an die Bundesautobahn A23. Hiermit ist die Anbindung nach Süden Richtung Hamburg sowie nach Norden Richtung Heide gegeben.

### 5.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet sowie das außerhalb des Geltungsbereiches angrenzende Parkhaus werden von der Reichenstraße aus erschlossen. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sollen auch weiterhin die vorhandene Wendeanlage am Süden der Reichenstraße nutzen können.

Die übergeordnete Rad- und Fußwegeverbindung zwischen den Bereich südlich der Stör und der Innenstadt bleibt im Verlauf der Reichenstraße erhalten. Die Wegeverbindung von den Malzmüllerwiesen zur Reichenstraße zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern 43 und 45 bleibt weiterhin bestehen.

### 5.3 Stellplätze<sup>4</sup>

**Mischgebiet mit der Ordnungszahl 2:** Gemäß den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Tabelle B.1 sind für Altenwohnheime/ Altenheime mindestens ein Stellplatz je 15 Betten und maximal ein Stellplatz je 8 Betten bereit zu stellen. Es wird empfohlen hiervon 30 v. H. für Behinderte (mind. 1) und 75 % für Besucher vorzusehen. In der vorhandenen Baugenehmigung für das bestehende Senioren- und Therapiezentrum von 1998 ist ein Mittelwert von einem Stellplatz je 11,5 Betten ausgegangen worden. Das bedeutet dass bei den vorhandenen 220 Pflegezimmern in dem Senioren- und Therapiezentrum 19 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden müssen. Genehmigt wurden 21 Stück.

**Mischgebiet mit der Ordnungszahl 3:** Gemäß den EAR 05 Tabelle B.1 sind für Gebäude mit Altenwohnungen 0,2 Stellplätze je Wohnung anzusetzen. Das bedeutet, dass für die 49 zusätzlich entstehenden Wohneinheiten 10 zusätzliche Stellplätze zur Verfügung gestellt werden müssen. Es ist vorgesehen diese im Parkhaus (3 Stellplätze) sowie in Gebäudenähe (9 Stellplätze) vorzuhalten. Die Stellplätze im Parkhaus werden von der Stadt Itzehoe abgelöst.

Für die ca. 320 m<sup>2</sup> große Einrichtung von Tagespflegeplätzen sind zusätzlich 2 Stellplätze für die Mitarbeiter vorzusehen. Besucherparkplätze sind für diese Einrichtung erfahrungsgemäß nicht erforderlich.

Demnach besteht ein gesamter Bedarf von 33 Stellplätzen.

---

<sup>4</sup> Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan vom Büro dänekamp+partner

#### **5.4 Oberflächenentwässerung<sup>5</sup>**

Die geplante Erweiterung des Senioren- und Therapiezentrums geht mit einer reduzierten Versiegelung der Fläche einher. Es ist eine Haltung in der Reichenstraße aufzugeben und entsprechend neu herzustellen. Die Detailplanung ist im Zuge der Entwurfsplanung zu erstellen und für den Entwässerungsantrag zu berücksichtigen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser kommt aufgrund der teilweise hohen Grundwasserstände und der ungleichmäßigen Untergründe nicht in Betracht.

Da die erwartete Einleitmenge aus der vorangegangenen Nutzung voraussichtlich unterschritten wird, ist eine Rückhaltung auf Privatgrund ausgehend von ausreichender Leistungsfähigkeit des öffentlichen Kanals (DN 500) nicht erforderlich.

Der Anschluss erfolgt über einen Übergabeschacht gem. Abwassersatzung der Stadt Itzehoe an die vorhandenen Kanäle in der Reichenstraße.

#### **5.5 Schmutzwasser**

Für das zusätzlich anfallende häusliche Schmutzwasser ist die Fläche an das vorhandene Schmutzwasserentsorgungsnetz der Stadt Itzehoe anzuschließen. Der Anschluss erfolgt an die vorhandene Schmutzwasserhauptleitung in der Reichenstraße, welche nach Aussage der Stadtentwässerung ausreichend leistungsfähig dimensioniert ist.

#### **5.6 Abfallbeseitigung**

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch Unternehmen die vom Kreis Steinburg, Fachdienst Abfallwirtschaft, beauftragt werden.

#### **5.7 Brandschutz**

Das Konzept zum Brandschutz zukünftiger Bauvorhaben ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Die Feuerwehrezufahrten zum Grundstück und die Feuerwehrumfahrt der Gebäude auf den privaten Flächen werden im Genehmigungsverfahren abgestimmt.

#### **5.8 Löschwasser**

Anhand des Hydrantenplans für die Stadt Itzehoe ist ersichtlich, dass es mindestens zwei unabhängig voneinander gespeiste Hydranten im Umkreis von 300 m gibt. Des Weiteren befindet sich der Fluß Stör in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplans, aus dem Wasser entnommen werden kann.

Damit ist die Löschwasserversorgung für das geplante Bauvorhaben aus Sicht der Brandschutzbehörde (Stellungnahme vom 18.08.2016) sichergestellt. Von

---

<sup>5</sup> Wasserwirtschaftliches Konzept zum Bebauungsplan vom Büro dänekamp+partner

einer zur Verfügung stehenden Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von zwei Stunden ist auszugehen.

## **5.9 Versorgungsanlagen**

Für die geplanten Nutzungen wird eine Versorgung mit Strom, Wasser, Elektrizität oder Gas benötigt.

Für die Versorgung sind derzeit folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung:	Stadtwerke Itzehoe
Wasserversorgung:	Stadtwerke Itzehoe (Wasserwerke - Tonkuhle und Twietberge)
Gasversorgung:	Stadtwerke Itzehoe
Fernmeldeversorgung:	Deutsche Telekom
Kabelfernsehen:	Kabel Deutschland

Die bestehenden Versorgungsanlagen werden für das Bauvorhaben bedarfsgerecht ausgebaut. In der vorhandenen Wendekehre bleiben die zahlreichen – auch überörtlichen – Ver- und Entsorgungsleitungen bestehen.

Das vorhandene Gebäude der Gasdruckregelstation in der Grünfläche bleibt ebenfalls erhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.



## 6 Umweltbericht<sup>6</sup>

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß § 2a BauGB ist für die Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

In der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar. Er setzt sich aus den bewertenden Stellungnahmen zu den einzelnen Schutzgütern zusammen und wird als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan beigefügt. Der Umweltbericht stellt keine Abwägung mit anderen Belangen dar.

#### 6.1.2 Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad

Im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 147 sind aufgrund der allgemeinen Erfordernisse folgende Fachbeiträge erarbeitet worden:

- Grünordnerischer Fachbeitrag (Andresen)
- Baugrundbeurteilung (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH)
- Schalltechnische Untersuchung (LairmConsult)
- Artenschutzbericht (Bioplan)

#### 6.1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Planungsziele

Planerische Absicht ist es, die Fläche des ehemaligen Aldi-Marktes für eine Erweiterung des Senioren- und Therapiezentrums zu nutzen um dem Bedarf an seniorengerechtem Wohnen in zentraler Lage gerecht zu werden.

Geplant ist eine Erweiterung des Senioren- und Therapiezentrums „Haus an der Stör“ um ein dreigeschossiges Gebäude. Die Höhe und Gestaltung des Neubaus orientiert sich dabei am Bestandsgebäude, um eine städtebauliche Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten.

Im Untergeschoss soll eine neue Tagespflegeeinrichtung als Ergänzung zum Pflegeheim entstehen. In den übrigen Geschossen sind Wohnungen für betreutes Wohnen geplant. Insgesamt sind 49 Wohneinheiten geplant.

Die Erschließung des Komplexes erfolgt wie bisher von Norden über die Reichenstraße. Die Zufahrt zum bestehenden Seniorenzentrum wird über die zentrale Zufahrt geleitet. In diesem Bereich finden sich auch Besucherparkplätze.

Zurzeit sind 20 Stellplätze im Außenbereich vorhanden, die jedoch den Bedarf, der durch den Neubau entsteht, nicht decken. Daher werden 7 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet und weitere Stellplätze in dem angrenzenden Parkhaus erworben.

Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze am Ende der Reichstraße bleiben samt Wende erhalten.

---

<sup>6</sup> Umweltbericht verfasst von Julius C. Andresen Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Januar 2017

Die vorhandene Fußwegeverbindung entlang der Reichenstraße zum Parkhaus bleibt erhalten. Zusätzlich entsteht eine Wegeverbindung von der Reichenstraße zwischen den Wohngebäuden im Osten des Gebietes zur Grünfläche.

Zur Verwirklichung der neuen Bebauung können die vorhandenen Grünstrukturen soweit wie möglich erhalten bleiben. Der bestehende Baumbestand an den Parkplätzen und den Umfahrten wird zum Erhalt festgesetzt.

Lediglich im Bereich des alten Aldi-Marktes werden Baumfällungen der vorhandenen, teilweise bereits abgestorbenen Bäume notwendig. Des Weiteren wird die ausgewachsene Hainbuchenhecke im Rahmen der Abbrucharbeiten des Aldi-Gebäudes entnommen werden müssen.

Die Neuanpflanzung einer Hecke sowie von Einzelbäumen am Neubau zum Parkbereich soll die Bebauung eingrünen. Festsetzungen von Einzelbaumpflanzung auf der Grünfläche vor dem bestehenden Seniorenzentrum im Kreuzungsbereich Adenauerallee/ Schumacherallee schaffen eine grüne Kulisse vor dem Gebäude und schirmen dieses optisch zur Straße hin ab.

Das auf der neuen Baufläche anfallende Oberflächenwasser wird in einem System aus dezentralen Retentionsmulden gesammelt, um dann der öffentlichen Kanalisation zugeführt zu werden. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der teilweise hohen Grundwasserstände nicht zulässig und nicht zu empfehlen.

#### 6.1.4 Rechtsdefinierte Schutzkriterien

Das Gebiet grenzt an ein FFH-Gebiet. Die Wasserflächen der Stör und ihre Uferbereiche sind Bestandteil des FFH-Gebiets DE 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“. Mögliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet durch das geplante Vorhaben werden in einer FFH-Vorprüfung in Kapitel 6.2 betrachtet.

#### 6.1.5 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen

##### Regionalplan Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd

Im Regionalplan für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd ist die Stadt Itzehoe als Mittelzentrum innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes ausgewiesen.

Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollten dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch eine Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden (siehe Ziffer 6.1 LROPI). Dies erfordert nicht zuletzt auch im Hinblick auf den Bodenschutz eine verstärkte Betonung der Innenentwicklung. Die Wohnungs- und Städtebauförderung im Sinne von Ziffer 7.2 Absatz 7 LROPI ist insbesondere auf die vorgenannten Schwerpunkte zu konzentrieren.

Grünzäsuren sind im Regionalplan nicht flächenmäßig ausgewiesen, sondern schematisch dargestellt. Sie bedürfen im Einzelnen einer Konkretisierung in Landschaftsplänen, bzw. in den Bauleitplänen der Gemeinden.

Die beabsichtigte Nutzung des Gebietes entspricht demnach den Vorgaben der regionalen Raumordnung.

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Das gesamte Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe von 2005 als Fläche für Gemischte Bauflächen dargestellt.

Nördlich schließen sich weitere Gemischte Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf an. Hier befinden sich Verwaltungsgebäude und kulturelle Einrichtungen.

Im Westen und Süden wird das Gebiet von Grünflächen begrenzt. Hier fließt auch die Stör entlang. Im Osten wird das Plangebiet durch die Bundesstraße 77 begrenzt.

Die beabsichtigte Nutzung des Gebietes entspricht somit den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

#### Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes IV von 2004 weist das Plangebiet zusammen mit der Stör und den angrenzenden Flächen als Gebiet für besondere Erholungseignung sowie als Überschwemmungsgebiet und FHH-Gebiet aus.

#### Landschaftsplan (LP)

Im Landschaftsplan (2012) der Stadt Itzehoe wird das Plangebiet als Gemischte Bauflächen dargestellt und befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Stör, die als gesetzlich geschütztes Biotop sowie als FHH-Gebiet ausgewiesen ist. Südlich und östlich ist ein Gewässerschutzstreifen dargestellt, der teilweise in das Planungsgebiet hineinreicht. Da eine Bebauung des Gebietes laut B-Plan vorher zulässig war, gilt hier das Verbot nach §35 Abs. 2 BNatSchG nicht.

Zudem grenzt eine Grünfläche mit Trittsteinbiotop an das Gebiet an. Der im Süden verlaufende Rad- und Wanderweg begrenzt die Fläche.

Die beabsichtigte Nutzung des Gebietes als Erweiterung des bestehenden Senioren- und Therapiezentrums entspricht den Vorgaben der Gemischten Bauflächen des Landschaftsplans. Die angrenzenden Flächen werden langfristig nicht beeinträchtigt.

### 6.1.6 Geprüfte Planungsalternativen

#### Standortalternativen

Da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Senioren- und Therapiezentrums handelt, ist der Standort, auch mit Hinblick auf die Nutzung der Fläche des derzeit leerstehenden ehemaligen Aldi-Marktes, gut geeignet. Ein alternativer Standort ist daher nicht sinnvoll.

#### Nutzungsalternativen

Eine Erweiterung der angrenzenden Wohnnutzung wäre auf diesen Flächen denkbar, allerdings ist der Bedarfsdruck in diesem Gebiet nicht so groß wie für die Erweiterung des Seniorenzentrums.

Der Standort grenzt direkt an das bestehende Zentrum an und stellt eine städtebaulich und naturschutzfachlich sinnvolle Möglichkeit für eine Erweiterung dar.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung würden die vorhandenen versiegelten Flächen sowie die Gehölze und Sträucher bestehen bleiben. Die Veränderungen im Naturhaushalt durch Aufnahme und Wiederherstellung der Versiegelung des Bodens, zum Teil in größeren Tiefen als bisher, in Folge der Bebauung und die damit einhergehende Änderung des Wasserhaushalts blieben aus.

## **6.2 FFH-Vorprüfung**

### 6.2.1 Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Schleswig-holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen (FFH DE 2323-392)

#### 6.2.1.1 Lage und Entstehung

Das FFH-Gebiet mit einer Größe von etwa 19.280 ha umfasst den schleswig-holsteinischen Teil der Elbe von der Mündung bis zur Unterelbe bei Wedel. Eingeschlossen in das Gebiet sind auch die Unterläufe von Stör, Krückau, Pinnau und Wedeler Au sowie das Vorland von St. Margarethen und die eingedeichte Haseldorfer und Wedeler Marsch. Teile des Gebietes befinden sich als Bundeswasserstraße im Eigentum des Bundes. Größere Teilflächen sind als Naturschutzgebiete ausgewiesen.

Die Unterläufe von Stör, Krückau und Pinnau sind oberhalb ihrer jeweiligen Sperrwerke durch einen flussaufwärts abnehmenden Tideeinfluss gekennzeichnet. Höhere Wasserstände und Sturmfluten beeinflussen die Flüsse aufgrund der Sperrwerke an ihren Mündungen nicht mehr. Entlang der Ufersäume finden sich stellenweise feuchte Hochstaudenfluren.

Insgesamt bildet die Unterelbe zusammen mit den tidebeeinflussten Unterläufen ihrer Nebenflüsse das größte und am besten erhaltene Ästuar Deutschlands und ist daher besonders schutzwürdig.

#### 6.2.1.2 Erhaltungsgegenstand

In dem gesamten FFH-Gebiet werden folgende Lebensraumtypen des Anhangs I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie erhalten bzw. wieder hergestellt:

##### **von besonderer Bedeutung:**

<b>Code FFH</b>	<b>Name</b>
1130	Ästuarien
	schließt folgende Lebensraumtypen ein:
-	1110 Sandbänke
-	1140 Watten
-	1210 Einjährige Spülsäume
-	1310 Pioniervegetation mit <i>Salicornia</i> und anderen einjährigen Arten auf Schlamm und Sand (Quellerwatt)

- 1330 Atlantische Salzwiesen (Glauco-Puccinellietalia maritimae)
- 2120 Weißdünen mit Strandhafer *Ammophila arenaria*
- 2310 Trockene Sandheiden mit *Calluna* und *Genista* (Dünen im Binnenland)
- 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*
- 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren Stufe
- 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
- 91D0 Moorwälder
- 91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
- 91F0 Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (*Ulmenion minoris*)
- 601 Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*)
- 1102 Maifisch (*Alosa alosa*)
- 1103 Finte (*Alosa fallax*)
- 1130 Rapfen (*Aspius aspius*)
- 1095 Meerneunauge (*Petromyzon marinus*)
- 1099 Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)
- 1106 Lachs (*Salmo salar*)
- 1365 Seehund *Phoca vitulina*)

**Von Bedeutung:**

Code FFH	Name
1149	Steinbeißer ( <i>Cobitis taenia</i> )
1145	Schlammpeitzger ( <i>Misgurnus fossilis</i> )

6.2.1.3 Erhaltungsziele

**a) Übergreifende Erhaltungsziele für das Gesamtgebiet:**

Erhaltung des Gebietes mit seinen dort vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten zur langfristigen Gewährleistung der biologischen Vielfalt und der Kohärenz des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. Für die Arten 1601 und 1102 soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

Erhaltung des Elbästuars mit seinen Salz-, Brack- und Süßwasserzonen in angrenzenden Flächen als möglichst naturnahes Großökosystem mit allen Strukturen und Funktionen.

Erhaltung der ungestörten Zonation von Flusswatten bis Hartholzauenwäldern unter beeinträchtigtem Tideeinfluss, tide- und fließdynamik-geprägten Prielen und Nebenelben vor und hinter Deichen sowie Grünlandflächen im ungehinderten Hochwasser-Einfluss.

**b) Erhaltungsziele für das Teilgebiet „Unterläufe von Stör, Krückau und Pinnau oberhalb der Sperrwerke“:**

**Übergreifende Ziele für das Teilgebiet:**

Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung

- des Tideeinflusses mit der charakteristischen Brack- und Süßwasserzonierung einschließlich der Lebensgemeinschaften,
- der noch vorhandenen Überflutungsdynamik,
- der weitgehend natürlichen Bodenstruktur und Morphodynamik,
- der biotopprägenden hydrochemischen und hydrophysikalischen Gewässerhältnisse und Prozesse der Ästuarzuflüsse,
- der weitgehend natürlichen Sedimentations- und Strömungsverhältnisse sowie die weitgehend natürliche Dynamik im Fluss- und Uferbereich,
- der weitgehend unbeeinträchtigten Bereiche,
- der unverbauten, unbegradigten oder sonst wenig veränderten oder regenerierten Flussabschnitte ohne Ufer- und Sohlenbefestigung, Stauwerke, Wasserausleitungen,
- des Laichgebietes für Fischarten,
- der Funktion als barrierefreie Wanderstrecke für an Wasser gebundene Organismen insbesondere zahlreicher Fischarten und Neunaugen zu Laichgebieten an den Oberläufen.

**Ziele für Lebensraumtypen und Arten von besonderer Bedeutung:**

**1130 Ästuarrien**

Erhaltung

- Der Biotopkomplexe und ihrer charakteristischen Strukturen und Funktionen mit z.B. Watten, Grünland mit und ohne Salzeinfluss, Altwassern, Priel- und Grabensystemen, Röhrichten, Riedern und Schlammhängen,
- der ökologischen Wechselbeziehungen mit dem terrestrischen und limnischen Umfeld.

**6430 Feuchte Hochstaudenflure der planaren Stufe**

Erhaltung

- der Vorkommen feuchter Hochstaudensäume an beschatteten und unbeschatteten Gewässerläufen und an Waldgrenzen,
- der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen, u.a. der prägenden Beschattungsverhältnisse an Gewässerläufen,
- der hydrologischen und Trophieverhältnisse.

**6510 Magere Flachland-Mähwiesen**

Erhaltung

- regelmäßig gepflegter/extensiv genutzter, artenreicher Flachland-Mähwiesen typischer Standorte,
- bestandserhaltender Nutzungsformen,
- der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen,
- der hydrologischen und oligo-mesotrophen Verhältnisse,
- von Saumstrukturen in Randbereichen,
- eingestreuter Flächen z.B. mit Vegetation der Sumpfdotterblumenwiesen oder Seggenriedern, Staudenfluren.

**91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior***

**91F0 Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor* oder *Fraxinus excelsior***

Erhaltung

- naturnaher Auenwälder in unterschiedlichen Altersphasen und Entwicklungsstufen und ihrer standorttypischen Variationsbreite im Gebiet,
- natürlicher standortheimischer Baum- und Strauchartenzusammensetzung an Fließgewässern,
- der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen, u.a. Flutrinnen, Kolke, Uferabbrüche,
- eines hinreichenden, altersgemäßen Anteils von Alt- und Totholz,
- der natürlichen, lebensraumtypischen hydrologischen Bedingungen,
- der weitgehend natürlichen Bodenstruktur und der charakteristischen Bodenvegetation.

**1601 Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*)**

Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung

- von Süßwasser-Tidegebieten,
- von tidebeeinflussten Vorlandbereichen mit Prielen und Gräben,
- der Nebenfluss-Mündungstrichter mit einer natürlichen Dynamik,
- der Population.

**1095 Meerneunauge (*Petromyzon marinus*)**

**1099 Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)**

**1102 Maifisch (*Alosa alosa*)**

**1103 Finte (*Alosa fallax*)**

**1106 Lachs (*Salmo salar*)**

**1130 Rapfen (*Aspius aspius*)**

Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung (1102)

- sauberer Fließgewässer mit kiesig-steinigem Substrat (1095, 1099, 1106 und 1130),
- möglichst geringer anthropogener Feinsedimenteinträge in die Laichgebiete,
- eines der Größe und Beschaffenheit des Gewässers entsprechenden artenreichen, heimischen und gesunden Fischbestandes in den Neunau-

- gen-Gewässern, insbesondere ohne dem Gewässer nicht angepassten Besatz mit Forellen sowie Aalen (1095, 1099),
- eines natürlichen Beutefischspektrums (1130),
- der Population.

#### **Ziele für Lebensraumtypen und Arten von Bedeutung:**

##### **1145 Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*)**

###### Erhaltung

- stehender, verschlammter Gewässer wie z.B. Altwässer oder Gräben,
- von größeren, zusammenhängenden Rückzugsgebieten, in denen die notwendigen Gewässerunterhaltung räumlich und zeitlich versetzt durchgeführt wird,
- eines der Größe und Beschaffenheit des Gewässers entsprechenden artenreichen, heimischen und gesunden Fischbestandes in den Schlammpeitzger-Gewässern insbesondere ohne dem Gewässer nicht angepassten Besatz,
- bestehender Population.

##### **1149 Steinbeißer (*Cobitis taenia*)**

###### Erhaltung

- sauberer Fließgewässer mit kiesig-steinigem Substrat,
- möglichst geringer anthropogener Feinsedimenteinträge,
- von größeren, zusammenhängenden Rückzugsgebieten, in denen die notwendige Gewässerunterhaltung räumlich und zeitlich versetzt durchgeführt wird,
- bestehender Population.

#### 6.2.1.4 Prognose möglicher Beeinträchtigungen

##### **Verlust von Biotopstrukturen**

Bei den in Anspruch genommenen Flächen im Plangebiet handelt es sich um bereits ehemals überbaute und befestigte Flächen, die lediglich an den Randbereichen Grünstrukturen aufweisen. Die Bäume und Heckenstrukturen werden im Rahmen der Neuplanung zum Teil gefällt und durch neue Pflanzungen ersetzt.

Es entstehen durch die Fällungen keine Beeinträchtigungen für die Biotopstrukturen des Teilgebietes. Die angrenzenden Flächen an der Stör werden durch die Neuplanung nicht berührt und stehen in keinem direkten Zusammenhang mit der Neuplanung.

Es treten keine erheblichen Auswirkungen durch den Verlust der Grünstrukturen im Plangebiet auf, die den Schutzgegenstand des FFH-Gebietes und seiner wertbestimmenden Arten beeinträchtigen könnten.

##### **Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur**

Für die Neuplanung werden lediglich die bereits überbauten Flächen des ehemaligen Aldi-Marktes sowie dessen Parkplatz in Anspruch genommen. Gemäß Bodengutachten finden sich hier bis zu 5,80 m starke Schichten aus



anthropogenen Auffüllungen, die für das Bauvorhaben zunächst entfernt werden müssen.

Es entstehen keine Beeinträchtigungen für die natürlichen Bodenstrukturen des FFH-Gebietes, da sich die baulichen Veränderungen nur außerhalb des Gebietes befinden. Die Uferbereiche der Stör werden von den Planungen nicht berührt.

Es treten keine erheblichen Auswirkungen durch den Abbau der Bodenauffüllungen im Plangebiet auf, die den Schutzgegenstand des FFH-Gebietes und seiner wertbestimmenden Arten beeinträchtigen könnten.

#### **Veränderungen durch Schadstoffeinträge durch das Grundwasser**

Das gesamte Schmutz- und Regenwasser des neuen Plangebietes (Dachflächen, Stellplätze, Wegeflächen) wird über Siele abgeleitet, da eine Versickerung aufgrund der teilweise hohen Grundwasserstände und der ungleichmäßigen Untergründe nicht zulässig ist. Das Oberflächenwasser wird daher entweder über Rinnen oder Mulden und Rigolen dezentral gesammelt und gedrosselt eingeleitet.

Da die Wasserstände im Boden stark von der Wasserspiegellage der Stör beeinflusst sind und ein Aufstauen des Grund- bzw. Stauwassers bei Starkregenereignissen und in niederschlagsreichen Monaten nicht auszuschließen ist, wird somit verhindert, dass verschmutztes Oberflächenwasser bei einem Abfließen der Wasserstände in die Stör gelangen kann.

Es treten keine erheblichen Auswirkungen durch Einträge über das Wasser auf, die den Schutzgegenstand des FFH-Gebietes und seiner wertbestimmenden Arten beeinträchtigen könnten.

#### **6.2.1.5 Zusammenwirken mit anderen Projekten und Vorhaben**

In der Umgebung sind keine weiteren Vorhaben geplant, die im Zusammenhang mit den Festsetzungen und Vorhaben des Bebauungsplanes 147 zu Nachteilen und Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes Schleswig-holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen führen könnten.

#### **6.2.2 Zusammenfassung**

Eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens nach Art. 6, Abs. 3 FFH-Richtlinie ist durchgeführt worden mit dem Ergebnis, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Die geplanten Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes sind so vorgesehen, dass keine Schäden für das FFH-Gebiet Schleswig-holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen entstehen werden. Die Art der möglichen, festgesetzten Baumaßnahmen führen zu keinen Veränderungen an den wertbestimmenden Merkmalen. Grund- und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen sind nicht betroffen.

### **6.3 Ergebnis der Umweltprüfung – Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### 6.3.1 Schutzgut Mensch

##### 6.3.1.1 Lärm

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BIm-SchV („Verkehrslärmverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, sodass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung beinhaltet zum einen den Schutz des Plangeltungsbereichs vor Gewerbelärm, zum anderen den Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr sowie den Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehrslärm).

#### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Geräuschbelastung durch Gewerbelärm im Plangebiet)

Auf den Plangeltungsbereich wirken die Geräuschimmissionen der gewerblich genutzten westlich benachbarten Grundstücke außerhalb des Plangebiets ein.

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen von den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen wurde ein Ansatz von pauschalen flächenbezogenen Schalleistungspegeln, der die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der vorhandenen Wohnbebauung einhält, verwendet.

Im Tages- und Nachtzeitraum werden die Anforderungen der TA Lärm an der Bestandsbebauung erfüllt.

#### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Verkehr auf öffentlichen Straßen)

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie die Bahnstrecke Elmshorn – Westerland berücksichtigt. Die Straßenbelastung wurde der aktuellen Verkehrszählungen und dem Masterplan Verkehr aus Itzehoe entnommen und auf den Prognose-Horizont 2025/30 hochgerechnet. Die Angaben für die DB-Strecke wurden bei der DB AG erfragt (Prognosehorizont 2025).

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der SCHALL 03 (2014) für den Schienenverkehrslärm.

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten ergeben sich aus dem durch den B-Plan induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen des Straßenverkehrslärms.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs ergeben sich aus Verkehrslärm (Straße und Schiene) Beurteilungspegel von bis zu 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts.

Im Tageszeitraum wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags fast überall überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts wird im gesamten Plangebiet überschritten.

Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags wird in einem Abstand von 55 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B77 überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts wird innerhalb des Plangebiets überwiegend überschritten.

Im Tageszeitraum wird an der Nordwestecke des Bestandsgebäudes der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts am Bestandsgebäude entlang der Westseite und an der Nordseite überschritten.

Bezüglich der Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass der Orientierungspegel für Mischgebiet in einem Abstand von bis zu 70 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B77 um mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

#### Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne den Neubau des Erweiterungsbaus ist in nächster Zeit im Plangebiet dennoch mit einem erhöhten Lärmpegel durch den Verkehrslärm der B77 zu rechnen.

#### Prognose mit Durchführung der Planung (B-Plan-induzierte Zusatzverkehre)

Durch die Neubebauung ist von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens, auch durch vermehrten Besucherverkehr auszugehen.

Unter Berücksichtigung dieser zusätzlichen Erschließungsverkehre ist im Prognose-Planfall mit etwa 300 Kfz-Fahrten (Prognose-Horizont 2025/30) in der Reichenstraße sowie an der B77 und der Schumacherallee zu rechnen.

Im Tageszeitraum wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags fast überall überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts wird im gesamten Mischgebiet überschritten.

#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zum Schutz der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes werden Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen, da aktive Maßnahmen aus Belegenheitsgründen entlang der Grenzen nicht möglich sind.

#### Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Der geplante Erweiterungsbau des Senioren- und Therapiezentrums ist mit seinem Umfeld als schallschutzverträglich einzustufen, da die Beurteilungspegel an den Immissionsorten sich mit Blick auf die Bestandssituation nicht stark verändern. Aus diesen Gründen ist eine Verschlechterung der Geräuschsituation aus Verkehrslärm aufgrund der zusätzlichen B-Plan-induzierten Verkehre an den Immissionsorten der benachbarten Bebauung nicht zu erwarten.

### 6.3.1.2 Erholung

#### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Eine für die Allgemeinheit zugängliche Erholungsnutzung verläuft am Rand des Plangebiets. Fußwegeverbindungen bestehen innerhalb der Flächen der Flächen und führen in die angrenzenden Grünflächen.

#### Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne den Bau des Wohngebietes wird sich in nächster Zeit im Plangebiet in Bezug auf die Erholungsnutzung keine Änderung ergeben.

#### Prognose mit Durchführung der Planung

Mit der Erweiterung des Seniorenzentrums werden auch die Wegeverbindungen innerhalb des Gebiets nicht verändert.

Im Rahmen der Bautätigkeiten zur Errichtung des Wohngebietes ist mit Lärmemissionen und erhöhtem Zulieferverkehr zur Baustelle zu rechnen, was die eventuelle Erholungsnutzung im Plangebiet und den angrenzenden Flächen einschränken kann. Durch die zeitliche Begrenzung kann dieser Aspekt im Weiteren vernachlässigt werden.

#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Schutzgut Erholung werden nicht notwendig.

#### Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Die Erholungseignung des Plangebietes wird durch die im Rahmen dieser Planung vorgesehene neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

### 6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### 6.3.2.1 Tiere

#### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Gebiet bietet Lebensraum für vier weit verbreitete Fledermausarten. Zwei Arten (Wasser- und Zwergfledermaus) sind häufig und ungefährdet in Schleswig-Holstein, die anderen beiden Arten (Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler) sind nach der neuen Roten-Liste als anspruchsvoll und aktuell gefährdet eingestuft. Das Plangebiet ist jedoch nicht als bedeutsames Jagdhabitat oder Quartierraum zu bewerten.

Im Plangebiet können insgesamt 23 europäische Vogelarten - insbesondere die Gilden der Gebäudebrüter und Gehölzfreibrüter (z.B. Amsel, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Buchfink und Mönchsgrasmücke) – potentiell vorkommen. Insgesamt handelt es sich bei diesen Vogelarten um gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG um besonders geschützte Arten. Streng geschützte Arten und Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie kommen nicht vor.

Die Brutvogelgemeinschaft des Plangebiets setzt sich aus ungefährdeten und weit verbreiteten Arten zusammen, sodass die jeweiligen Lokalpopulationen bei Störungen oder Beseitigung des Lebensraums in ihrer Existenz nicht bedroht sind.

Das Plangebiet liegt inmitten von Wohn- und Verkehrsflächen, es besteht kein Zusammenhang mit einem Biotopverbundsystem.

Der Artenschutzbericht zum Plangebiet (Grünordnerischer Fachbeitrag, Punkt 6.4, Andresen 2015) hat ergeben, dass im Plangebiet potenziell kleine Sommerquartiere (Tageseinstände und Paarungsquartiere) am ehemaligen Aldi-Gebäude von Fledermäusen besiedelt werden könnten. Für keine der auftretenden Fledermausarten besitzt das Plangebiet eine besondere Bedeutung als Jagdhabitat oder als Quartierstandort. Die an das Plangebiet angrenzenden Gewässer hingegen sind für zwei Arten (Wasser- und Zwergfledermaus) als bedeutsame Jagdhabitats einzustufen.

Auch für die Brutvogelgilden ist der Betrachtungsraum als relativ arten- und individuenarm einzustufen, was als typisch für sehr straßennahe Gebiete mit entsprechend hoher Vorbelastung zu bezeichnen ist. Durch das Fehlen von seltenen, gefährdeten oder streng geschützten Arten kann dem Brutvogellebensraum lediglich eine mäßige Wertigkeit zugesprochen werden.

#### Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind in absehbarer Zeit für das Schutzgut Tiere keine erheblichen Veränderungen wahrscheinlich.

#### Prognose mit Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung werden verschiedene Faktoren auf die Tierarten einwirken:

##### Baubedingte Wirkungen:

- Vorübergehende Störung von Tieren durch Baubetrieb (Lärmemission, Scheuchwirkungen durch Bewegung)
- Töten einzelner Individuen / Zerstörung von Nestern und Gelegen durch Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (z.B. Gehölzrodungen, Vegetationsbeseitigungen, Gebäudeabrisse, etc.)
- Bauzeitlicher Verlust von Lebensräumen durch Vegetationsbeseitigung (Brutstätten, Nahrungshabitats, Sommer- und Zwischenquartiere, Jagdlebensräume etc.)

##### Anlagenbedingte Wirkungen:

- Dauerhafter Lebensraumverlust durch Flächenversiegelung und sonstige Überbauung

##### Betriebsbedingte Wirkungen:

- Störungen durch optische Reize (Scheuchwirkung durch Fahrzeugverkehr, Beleuchtung) und Lärmemissionen

Insgesamt werden keine bedeutsamen Lebensraumstrukturen von Brutvögeln oder Fledermäusen zerstört, da das Gebiet nur eine mäßige Wertigkeit als Lebensraum besitzt.

### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Nachfolgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sollen das Tötungsrisiko von Individuen ausschließen:

#### Brutvögel:

- Alle Gehölzrodungen und Gebäudeabriss sowie sonstige Baufeldräumungen erfolgen unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG in den Wintermonaten vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres.
- Vermeidung der Besiedelung des teilgeräumten Baufeldes durch Abtransport jeglichen Schnittgutes etc. vor Beginn der Brutsaison.

#### Fledermäuse:

- Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 20 cm und mehr zwischen 01.12. und 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres durchgeführt werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan (Anpflanzen von Bäumen etc.) schaffen weitere Lebensräume, die den potenziellen Tierarten im Plangebiet zugutekommen.

### Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Durch Fällung einzelner Bäume und Rodung von Heckenstrukturen sowie den Abriss des Aldi-Marktes gehen mögliche Brutstätten von Vögeln sowie ggf. Tagesquartiere von Fledermäusen verloren. In der näheren Umgebung sind jedoch ausreichend Strukturen vorhanden, die ein Ausweichen ermöglichen. Durch die Neuanpflanzung von Bäumen und Hecken werden zudem neue Habitatstrukturen geschaffen.

Aufgrund der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

#### 6.3.2.2 Pflanzen

### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet (11.855 m<sup>2</sup>) wird zum größten Teil von dem Senioren- und Therapiezentrum und seinen Nebenanlagen bestimmt, außerdem dem leer stehenden Aldi-Markt mit seinem Parkplatz. Große Flächen sind versiegelt oder sind als Rasen- und Pflanzflächen angelegt.

Der Eingangsbereich des Gebiets wird beherrscht von einem Rondell, in dem 5 Schwedische Mehlbeeren und 6 Pyramiden-Hainbuchen stehen. Diese gruppieren sich um einen Sitzplatz. Pyramiden-Hainbuchen stehen auch entlang der Straße und am oberen Privatparkplatz.

Im Süden befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der von Feldahornen und Vogelbeeren umstanden ist. Unterpflanzt sind die Bäume mit Gewöhnlicher Heckenkirsche und Gewöhnlichem Liguster. Die Sträucher werden regelmäßig an der Parkplatzseite geschnitten.

Südlich und südöstlich des ehemaligen Aldi-Marktes als Abgrenzung zum Fußwanderweg an der Stör standen Hainbuchen, die vormals als Hecke ange-

legt und zuletzt nur noch im unteren Bereich auf der Seite des Wanderwegs geschnitten wurden. Auf der Marktseite waren die Sträucher ausgewachsen.

Im Osten des Plangebietes stehen mehrere Ulmen entlang der Fläche des Aldi-Marktes. Eine ist bereits abgestorben, eine weitere steht sehr eng am Gebäude. Im oberen Bereich auf Höhe des Aldi-Parkplatzes stehen weitere Ulmen und eine große Platane. Von der Grünfläche aus wachsen Sträucher in das Plangebiet hinein, zahlreiche Sträucher befinden sich neben kleineren Bäumen im Aufwuchs.

Die übrigen Flächen um das Seniorenzentrum und das Wohnhaus bestehen aus Rasenflächen und gestalteten Beetflächen.

Es befinden sich im Plangebiet keine nach § 21 LNatSchG (Stand 2010) geschützten Biotope oder Knicks.

Aufgrund der intensiven Nutzung im Plangebiet und der Artenzusammensetzung der Vegetation gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorkommen streng geschützter Arten oder gefährdeter Arten der Roten Liste.

Das Plangebiet liegt isoliert inmitten von Wohn- und Gewerbenutzung, es besteht kein Zusammenhang mit einem Biotopverbundsystem. Insgesamt ist das Plangebiet - ausgenommen kleinerer Randbereiche - als naturfern zu bezeichnen.

#### Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind in absehbarer Zeit für das Schutzgut Pflanzen keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

#### Prognose mit Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden durch die Bebauung samt Nebenanlagen ca. 1.788 m<sup>2</sup> Oberfläche auf der bereits großflächig bebauten Fläche wieder versiegelt. Lebensraum geht zum Teil durch die Fällung von Bäumen und Heckenrodungen verloren.

#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Durch die folgenden, grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen vermieden bzw. vermindert:

- Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

#### Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Aufgrund der im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan sind durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

### 6.3.3 Schutzgut Boden

#### 6.3.3.1 Bodenfunktion

##### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet liegt am Ufer der Stör in einem ehemaligen Urstromtal und ist naturräumlich der Unteren Stör-Niederung zuzuordnen. Insgesamt ist das Gebiet durch die vorletzte Eiszeit geprägt und naturräumlich größtenteils der Heide Itzehoer Geest zugehörig.<sup>7</sup>

Die Geest ist durch Sande und Lehme in unterschiedlichen Mengenanteilen charakterisiert und nicht sehr fruchtbar.

Eine Baugrundbeurteilung (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, 2015) des Bodens ergibt unter dem Aufbau der befestigten Flächen des Gebiets eine bis zu 5,80 m starke Schichten aus anthropogenen Auffüllungen, die lagenweise eine sehr heterogene Zusammensetzung auswiesen. Darunter befinden sich Weichschichten aus dem Holozän, die überwiegend aus Klei, zum Teil auch aus Torf bestehen. In den Endteufen finden sich Sande in unterschiedlichen Kornabstufungen, die teilweise von Geschiebemergelschichten unterbrochen werden.

Es ist demnach im Plangebiet keine homogene Bodenschicht vorzufinden.

#### Prognose ohne Durchführung der Planung

Für das Schutzgut Boden sind ohne Durchführung der Planung in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

#### Prognose mit Durchführung der Planung

Die Bodenversiegelung hält sich mit der Planung die Waage, sodass es zu keiner Verschlechterung der Bodenverhältnisse kommt. Es wird lediglich im Bereich des Gebäudes (Untergeschoss) tiefer in den Boden eingegriffen, als es bisher der Fall war. Da hier jedoch ohnehin anthropogene Auffüllungen anzutreffen sind, findet kein Eingriff in gewachsenes Bodengefüge statt.

#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Alle neu anzulegenden Fahr-, Platz- und Wegeflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, d.h. der Aufbau muss aus einer Drainschicht aus Füllsand, einer Schottertragschicht aus Mineralgemisch (Recyclingmaterial wird ausgeschlossen) und einer Wegedecke aus Klinker- oder Pflastersteinen bestehen. Damit soll sichergestellt werden, dass in den unteren Bodenschichten weiterhin ein bestmöglicher Luftaustausch stattfinden kann und diese mit Wasser versorgt werden.

Die für die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen – wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung – sind unzulässig.

#### Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Durch die Verminderungsmaßnahmen werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden so gering wie möglich gehalten.

---

<sup>7</sup> Fortschreibung des Landschaftsplans Stadt Itzehoe, Landschaftsplanung Jacob, 2013, S. 26



### 6.3.3.2 Altlasten

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 147 ist der Untergrund erkundet und bewertet worden. Die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH hat die Beurteilung der chemischen Belastung anhand von Aushubmaterial durchgeführt.

Die in den Bearbeitungsunterlagen dargestellte historische Erkundung ließ auf eine schädliche Bodenveränderung schließen. Aus diesem Grund wurden in den vorkundeten Bereichen weitere Bohrungen niedergebracht. Die bei den Bohrarbeiten entnommenen Proben zeigten keine Hinweise auf Altlasten. Dennoch ist es nicht endgültig auszuschließen, dass bei weiteren Arbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen erfolgen. Das untersuchte Wasser im Baugrund weist keine erhöhte Beton- und Stahlaggressivität auf. Bei der vorhandenen geologischen Situation kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass sich die chemische Zusammensetzung lokal verändert.

Wird im Zuge der Erdarbeiten ein anderer als im Gutachten dargestellter Aufbau des Untergrunds angetroffen, ist die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH unverzüglich zu benachrichtigen und durch den Gutachter eine Bestandsaufnahme vor Ort durchzuführen.

### 6.3.4 Schutzgut Wasser

#### 6.3.4.1 Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### 6.3.4.2 Grundwasser

##### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Bei der Baugrundbeurteilung (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, 2015) wurden Wasserstände zwischen 1,70 m bis 4,20 m unter Geländeoberkante gemessen. Bei den gemessenen Wasserständen kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich um gespanntes Grundwasser handelt, das in Folge des Bohrvorgangs aus den Sanden aufgestaut hat. Die gemessenen Wasserstände sind zudem stark von den Wasserspiegellagen der angrenzenden Stör beeinflusst. In niederschlagsreichen Monaten sowie bei Starkregenereignissen ist ein Aufstau des Grund- und Stauwassers bis zur derzeitigen Geländeoberkante nicht auszuschließen.

##### Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind für das Schutzgut Grundwasser in absehbarer Zeit keine Veränderungen zu erwarten.

##### Prognose mit Durchführung der Planung

Der geplante Neubau des Seniorenzentrums hat eine maximale Grundfläche von ca. 1.192 m<sup>2</sup> zzgl. 596 m<sup>2</sup> Nebenanlagen. Da sich die übrigen Flächen in ihrer Struktur und ihrem Aufbau nicht verändern, werden die Grundwasserneubildungsrate und eine ggf. vorhandene Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes nicht nachhaltig beeinflusst.

##### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der teilweise hohen Grundwasserstände und der ungleichmäßigen Untergründe nicht zulässig und nicht zu empfehlen. Das anfallende Wasser der Nebenflächen wird daher über die Grünflächen dezentral in Mulden oder Rigolen entwässert und gedrosselt eingeleitet. Das Dachwasser wird ebenfalls in das Kanalnetz eingeleitet.

#### Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Aufgrund des sich kaum verändernden Versiegelungsgrades ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate.

### 6.3.5 Schutzgut Klima und Luft

#### 6.3.5.1 Klima

##### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Innerhalb Schleswig-Holsteins, dessen Klima als feucht-temperiert, gemäßigt und windreich bezeichnet werden kann, bestehen die größten klimatischen Unterschiede zwischen dem atlantischen Nordwesten und dem bereits subkontinentalen Züge zeigenden Osten und Südosten. Die Stadt Itzehoe liegt im Übergangsbereich zwischen diesen beiden Klimazonen.

Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt über dem für Schleswig-Holstein gültigen Durchschnittswert von etwa 700 mm bis etwa 775 mm bis 800 mm.

Das Plangebiet befindet sich am Rand des dicht bebauten Innenbereichs mit Übergang zur angrenzenden Grünfläche mit seiner ausgleichenden Wirkung auf das Stadtklima.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und dem vorhandenen stark motorisierten Verkehr auf der Fläche und der angrenzenden B77 wird das Mikroklima beeinträchtigt.

##### Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind für das Schutzgut Klima in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

##### Prognose mit Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung und Gebäudenutzung entstehen zusätzliche CO<sub>2</sub>-Emissionen.

##### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die umgebende Vegetation bleibt größtenteils erhalten. Neu zu pflanzende Bäume und Anpflanzungen produzieren zusätzlichen Sauerstoff und binden CO<sub>2</sub>.

##### Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Aufgrund der Neubebauung innerhalb des dicht bebauten Bereichs wird das Klima nicht nachhaltig beeinträchtigt. Da die angrenzenden Grünflächen nicht verändert werden, bleibt deren ausgleichende Wirkung bestehen.

#### 6.3.5.2 Luft

##### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet befindet sich am Rand vorhandener Bebauung, sodass von einem Übergangsklima zwischen städtisch geprägtem Klima und dem der freien Landschaft auszugehen ist. Durch die bestehende Bebauung und den vorhandenen motorisierten Verkehr auf der Fläche ist nicht davon auszugehen, dass das Mikroklima nachhaltig begünstigt wird. Dies geschieht vielmehr durch die angrenzenden Grünflächen und die Stör.

Es liegen keine Daten zur Vorbelastung des Plangebietes durch Luftschadstoffe vor.

Durch den vorhandenen PKW-Verkehr ist von einer Abgas- und Feinstaubbelastung auszugehen. Weitere Emissionen werden im üblichen Umfang von den umliegenden Haushalten durch Heizungen und Kamine selbst erzeugt.

#### Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind für das Schutzgut Luft in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

#### Prognose mit Durchführung der Planung

Mit dem Erweiterungsbau des Senioren- und Therapiezentrums entsteht zusätzlicher Energiebedarf.

Das Verkehrsaufkommen mit den unerwünschten Begleiterscheinungen der Luftbelastung (Emission von Schadstoffen) steigt nur in geringem Maß.

Im Rahmen der Bautätigkeiten ist aufgrund des erhöhten Zulieferverkehrs zur Baustelle mit einem Anstieg der Abgas- und Feinstaubbelastung zu rechnen. Durch die zeitliche Begrenzung kann dieser Aspekt im Weiteren vernachlässigt werden.

#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Durch eine gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer soll einer Verschlechterung der Luftqualität entgegengewirkt werden.

Daher sind von dem Vorhaben keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

#### Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Immissionen durch die geringe Zunahme des PKW-Verkehrs spielen sich in kaum messbaren Dimensionen ab.

Daher sind von dem Vorhaben keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

### 6.3.6 Schutzgut Landschaft

#### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet befindet sich in einem bebauten Siedlungsbereich und ist umgeben von gewerblicher Nutzung im Westen und der angrenzenden Mischnutzung (Rathaus, Marktplatz sowie Einzelhandels-, Dienstleistungen und Wohnbebauung) der Innenstadt im Norden.

Durch die Straßenbäume entlang der Adenauerallee (B77) wird das Gebiet optisch abgeschirmt. Nach Süden schließen Grünflächen mit Biotopflächen an und öffnen das Gebiet zur Landschaft.

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind eine Verkehrsinfrastruktur, die technischen Infrastruktureinrichtungen sowie die direkte Gebietserschließung bereits vorhanden.

Von der Reichenstraße gibt es eine historische Sichtachse zur Stör.

#### Prognose ohne Durchführung der Planung

Auf der Fläche des ehemaligen Aldi-Marktes wäre die Entstehung einer Gewerbebrache möglich. Dies würde das Landschaftsbild nachteilig beeinträchtigen.

#### Prognose mit Durchführung der Planung

Durch den Neubau erhält das Gebiet eine geordnete Struktur mit einem in sich stimmigen Gebäudekomplex. Zusätzliche Begrünung im Norden und Osten der Flächen ergänzen die vorhandenen Strukturen. Im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebote bringen weitere Grünstrukturen in das Plangebiet.

Die vorhandene Sichtachse wird durch die Lage des Neubaus nicht beeinträchtigt.

#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die grünordnerischen Festsetzungen – insbesondere die Pflanzgebote von Gehölzen – minimieren gleichzeitig den Eingriff in das Landschaftsbild. Zusätzlich trägt die Festsetzung einer Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 17,7 m (NHN) zur Integration in das Landschaftsbild bei. Der Erhalt des vorhandenen, grünen Rahmens des Plangebiets begünstigt die Einbindung des Gebäudes in das Landschaftsbild.

#### Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Von dem Vorhaben sind keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

### 6.3.7 Schutzgut Kulturgut oder sonstige Sachgüter

Kulturdenkmale besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früherer Siedler.

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb eines Objektes der Archäologischen Landesaufnahme (LA 52; Burganlage und Siedlung) und in einem archäologischen Interessensgebiet (IG 1; spätmittelalterliche bzw. neuzeitliche Stadt). Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Denkmale sind gemäß § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Falls daher im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein die Denkmalschutzbehörde

umgehend zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

#### 6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach dem BauGB zu betrachtenden Schutzgüter stehen in enger Wechselwirkung miteinander, wobei der Einfluss untereinander unterschiedlich stark und in verschiedenen Abhängigkeiten ausgeprägt ist.

Mit dem Vorhaben finden durch die Bebauung Versiegelungen statt, welches vor allem die Wechselwirkung Schutzgut Boden - Wasser (Grundwasserneubildung) und Schutzgut Boden - Tiere - Pflanzen als Lebensraumverlust betrifft.

Es ist von keiner erheblichen Belastung der Schutzgüter Mensch sowie Sach- und Kulturgüter auszugehen.

### 6.4 **Zusätzliche Angaben**

#### 6.4.1 Methodik der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten

##### **Monitoring**

###### vor Beginn der Baumaßnahme

Die folgend beschriebenen Maßnahmen werden notwendig, um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auszuräumen, ihre Einhaltung bzw. Durchführung ist zwingend zu überwachen:

###### Brutvögel:

- Alle Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse sowie sonstige Baufeldräumungen erfolgen unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG in den Wintermonaten vom 01.10. bis zum 14.03. des Folgejahres.
- Vermeidung der Besiedelung des teilgeräumten Baufeldes durch Abtransport jeglichen Schnittgutes etc. vor Beginn der Brutsaison.

###### Fledermäuse:

- Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 20 cm und mehr müssen zwischen 01.12. und 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres durchgeführt werden.

Sollte der Baubeginn außerhalb dieser Zeiten fallen, ist vorher eine Besatzkontrolle durch einen Biologen durchführen zu lassen.

###### während der Bauphase

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist von der Bauaufsicht der Stadt Itzehoe darauf zu achten, dass auf den Flächen mit naturschutzrechtlichen Festsetzungen kein Auf- oder Abtrag des natürlichen Geländeniveaus sowie keine Verdichtung des Bodens erfolgt.

###### nach Fertigstellung der Baumaßnahme (1x)

Die Realisierung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen ist nach Abschluss der Baumaßnahme durch die Stadt Itzehoe vor Ort zu prüfen.

nach Fertigstellung der Baumaßnahme (alle 2 Jahre)

Die Pflege und Entwicklung der Flächen mit naturschutzrechtlichen Festsetzungen ist langfristig sicherzustellen und zu überprüfen.

## **6.5 Zusammenfassung**

Auf einem bereits bebauten Gebiet soll am Rand der Itzehoer Innenstadt ein Senioren- und Therapiezentrum erweitert werden.

Geplant ist eine Erweiterung des Senioren- und Therapiezentrums „Haus an der Stör“ um ein dreigeschossiges Gebäude. Die Höhe und Gestaltung des Neubaus orientiert sich dabei am Bestandsgebäude, um eine städtebauliche Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten.

Im Untergeschoss soll eine neue Tagespflegeeinrichtung als Ergänzung zum Pflegeheim entstehen. In den Obergeschossen sind Wohnungen für betreutes Wohnen geplant. Insgesamt sind 49 Wohneinheiten geplant.

Die Erschließung des Komplexes erfolgt von Norden über die Reichenstraße. Die bestehende Zufahrt zum Bestandsgebäude bleibt erhalten. Ebenso wie die vorhandenen öffentlichen und privaten Parkflächen sowie die Wendekurve im Süden des Gebietes. Neun Stellplätze werden auf dem Grundstück neu errichtet. Zusätzlich notwendige Stellplätze sollen in dem vorhandenen Parkhaus erworben und untergebracht werden.

Die neue Planung nimmt insbesondere auf die vorhandene Vegetation Rücksicht. Weitere grünordnerische Festsetzungen stellen die Durchgrünung des Plangebietes sicher.

Mit Hilfe der Schalltechnischen Untersuchung der vorhandenen und prognostizierten Geräuschsituation im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass es insgesamt zu keiner beurteilungsrelevanten Veränderung der jetzigen Lärmsituation kommt.

Die Fußwegverbindungen verbessern die Erholungsfunktion des Gebietes.

Das Plangebiet bietet Fledermäusen und Brutvögeln keinen bedeutsamen Lebensraum.

Die grünordnerischen Maßnahmen und die Strukturen in der Umgebung des Plangebietes sorgen dafür, dass die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Durch die Bebauung und Versiegelung gehen keine zusätzlichen Bodenflächen verloren, daher müssen im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung keine zusätzlichen Maßnahmen getroffen werden.

Für das Schutzgut Klima und Luft sind von dem Vorhaben keine erheblichen, negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Integration des Bauvorhabens in das Landschaftsbild kann durch die grünordnerischen Festsetzungen gesichert werden.

Der Zustand vor Durchführung des Bauvorhabens und der zu erwartende Zustand nach Verwirklichung der Planung wurden anhand des Runderlasses des

Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein von 2013 in Bezug auf die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet. Mit den im Grünordnerischen Fachbeitrag (Andresen, 2016) vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird gewährleistet, dass es bei Ausführung dieser Planung zu keinen erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen kommen wird.

## **7 Immissionsschutz<sup>8</sup>**

### **7.1 Allgemeines**

Die Stadt Itzehoe plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 für den Bereich Reichenstraße östlich der Adenauerallee und nördlich der Stör, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Senioren- und Therapiezentrums Haus an der Stör zu schaffen.

Westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich die Bundesstraße B77. An die Bundesstraße schließt sich weiter westlich ein Gewerbegebiet an. Durch das Gewerbegebiet verläuft die Bahnstrecke Elmshorn – Westerland.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2030.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

### **7.2 Gewerbelärm**

Auf den Plangeltungsbereich wirken die Geräuschimmissionen der gewerblich genutzten westlich benachbarten Grundstücke außerhalb des Plangebiets ein.

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen von den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen wurden entweder ein Ansatz von pauschalen flächenbezogenen Schalleistungspegeln, der die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der vorhandenen Wohnbebauung einhält, oder die in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzten Emissionskontingente verwendet.

---

<sup>8</sup> Schalltechnische Untersuchung vom Büro LAIRM CONSULT

Im Tages- und Nachtzeitraum werden die Anforderungen der TA Lärm an der Bestandsbebauung und am geplanten Erweiterungsbau erfüllt.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Schutz innerhalb des Plangeltungsbereiches vor Gewerbelärm sichergestellt ist.

### **7.3 Verkehrslärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie die Bahnstrecke Elmshorn – Westerland berücksichtigt. Die Straßenbelastung wurde der aktuellen Verkehrszählungen und dem Masterplan Verkehr aus Itzehoe entnommen und auf den Prognose-Horizont 2025/30 hochgerechnet. Die Angaben für die DB-Strecke wurden bei der DB AG erfragt (Prognosehorizont 2025).

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der Anlage 2 der 16. BImSchV (2014) für den Schienenverkehrslärm.

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten ergeben sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen des Straßenverkehrslärms.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs ergeben sich aus Verkehrslärm (Straße und Schiene) Beurteilungspegel von bis zu 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts.

Im Tageszeitraum wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags fast überall überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts wird im gesamten Plangebiet überschritten.

Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags wird in einem Abstand von 55 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B77 überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts wird innerhalb des Plangebiets überwiegend überschritten.

Im Tageszeitraum wird an der Nordwestecke des Bestandsgebäudes der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts am Bestandsgebäude entlang der Westseite in an der Nordseite überschritten. Am geplanten Neubau werden die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht erreicht.

Aktiver Lärmschutz entlang der Bundesstraße ist aufgrund der Dammlage der Bundesstraße gegenüber dem Plangebiet in städtebaulicher sinnvoller Größe nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringende Ge-



räusche (Verkehrslärm Straße/Schiene, Gewerbelärm). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bezüglich der Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass der Orientierungswert für Mischgebiete in einem Abstand von bis zu 70 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B77 um mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Für die Außenwohnbereiche bei Neu-, Um- und Ausbauten ist festzustellen, dass Außenwohnbereiche in den Bereichen, in denen der Orientierungswert von 60 dB(A) tags um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, auszuschließen bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude auszuführen sind. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig. Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen auch auf Terrassen an den der Bundesstraße B77 zugewandten Seiten die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

## 8 Flächen- und Kostenbilanz

### 8.1 Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 hat eine Gesamtgröße von ca. 11.855 qm.

<b>Fläche gesamt</b>	<b>11.855 qm</b>
Mischgebiet	8.701 qm
davon MI 1	765 qm
davon MI 2	6.010 qm
davon MI 3	1.926 qm
Verkehrsfläche	2.048 qm
Fuß- und Radweg	216 qm
Grünfläche	890 qm

### 8.2 Kosten

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen für die Stadt Itzehoe keine Kosten. Die Kosten werden vom Planungsbegünstigten getragen.

**Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Itzehoe, den 17.03.2017**

**gez. Dr. Koeppen  
Bürgermeister**

## 9 Gutachten

**Baugrunduntersuchung, -beurteilung und Gründungsberatung** Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Hamburg, 06.05.2015.

**Beurteilung der chemischen Belastung von Aushubböden, Kostenschätzung der Entsorgungskosten und Sanierungsempfehlung** Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Hamburg, 06.05.2015.

**Artenschutzbericht** Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß 44 (1) BNatSchG, BIOPLAN, Dipl. – Biol. Detlef Hammerich, Neumünster, 23.08.2015

**Gutachterliche Wertermittlung**, Gartenbau-Ingenieur U. Thomsen, Pinneberg, 24.08.2015

**Grünordnerischer Fachbeitrag** zum Bebauungsplan Nr. 147 der Stadt Itzehoe, Julius C. Andresen, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, August 2015, geändert Januar 2017

**Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 147 der Stadt Itzehoe, LAIRM CONSULT, Projektnummer 13195, Juli 2016.

**Verkehrsuntersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 147, dänekamp+partner, Pinneberg, 20.07.2016, überarbeitet 20.01.2017

**Wasserwirtschaftliches Konzept** zum Bebauungsplan Nr. 147, dänekamp+partner, Pinneberg, 20.07.2016, überarbeitet 20.01.2017

## 10 Grundlagen

Gesetze / Programme / Pläne / Verordnungen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,

**Landesbauordnung** für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) vom 22. Januar 2009, (GVOBl. 2009, S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung,

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2016 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,

**Gesetz zum Schutz der Natur** (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), in der zuletzt geänderten Fassung,

**Landesverordnung** über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 22. Januar 2009 (GOVBl. 2009, S. 52), in der zuletzt geänderten Fassung,

**Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein 2010 (LEP) Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2010

**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume** Schleswig-Holstein (2014): Kartierschlüssel für Biotoptypen. Standardliste, Schlüssel

**Regionalplan** für den Planungsraum IV, Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Landesplanungsbehörde, Kiel, 2005,

**Flächennutzungsplan** der Stadt Itzehoe mit Stand aus dem Jahr 2006