

| | | | | | |
|--|--|---|--|---|------------|
| STADT ITZEHOE Der Bürgermeister | <input checked="" type="checkbox"/> | Sitzungsvorlage | Seite | Sitzungstermin | TOP |
| | <input type="checkbox"/> | Hauptausschuss | | 14.03.2006 | 3 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Fachausschuss | | Aktenzeichen | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | vertraulich | | II/60 | |
| | | Entscheidungsvorlage | | | |
| Amt/Abteilung Bauamt/Stadtplanungsabteilung | | | | | |
| Gremium Bauausschuss | | <input checked="" type="checkbox"/> | endgültige Beschlussfassung | | |
| | | <input type="checkbox"/> | Beschlussempfehlung an Ratsversammlung | | |
| | | <input type="checkbox"/> | Anhörung/Information | | |
| Anlagen Begründung, Lageplan (o. M) | | | | | |
| Betreff B-Plan Nr. 136 für das Gebiet zwischen Konsul-Rühmann-Straße, Otto-Hahn-Straße, Hafenstraße sowie beiderseits der Carl-Zeiss-Straße | | | | | |
| 1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag Der Bauausschuss nimmt den Sachstandsbericht zum B-Plan Nr. 136 für das Gebiet zwischen Konsul-Rühmann-Straße, Otto-Hahn-Straße, Hafenstraße sowie beiderseits der Carl-Zeiss-Straße zur Kenntnis und beschließt - wie von der Verwaltung vorgeschlagen - die Ausweisung eines unbeschränkten Gewerbegebietes. | | | | | |
| 2. Beschluss/Entscheidung/Empfehlung (abweichend oder ergänzend vom o.g. Vorschlag) | | | | | |
| 3. | <input type="checkbox"/> | Verweisung Bürgermeister/in an | ausschuss | Unterschrift Bürgermeister/in | |
| 4. | <input checked="" type="checkbox"/> | Verweisung an andere Ausschüsse | Umweltausschuss | | |
| Beratungsergebnis | | | | Sitzung am | TOP |
| <input type="checkbox"/> öffentlich | | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich | | | |
| <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit | Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen | Beglaubigt |
| <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag | | <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss | | <input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen | |
| <input type="checkbox"/> Aufgrund des § 22 GO war kein Ausschussmitglied von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen. | | | | | |
| Der Bürgermeister | | | | | |
| <input type="checkbox"/> stimmt dem Entscheidungs- | | <input type="checkbox"/> trifft folgende abweichende/ergänzende | | Datum, Unterschrift | |
| <input type="checkbox"/> vorschlag zu | | <input type="checkbox"/> Entscheidung (siehe 2.) | | | |

| | | |
|---|--|--|
| Erläuterungen | Seite | TOP 3 |
| <p>Das Planungsgebiet des B-Planes Nr. 136 liegt westlich der Innenstadt Itzehoes und östlich der Stör im Gebiet „Klostermarsch“. Das Planungsgelände befindet sich auf dem Areal einer ehemaligen Hausmülldeponie. Das frühere Niederungsgebiet wurde in den Jahren von 1965 bis 1976 zugeschüttet.</p> <p>Erstmalig 1986 wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Bebaubarkeit der Deponie beauftragt, an die sich 1986 und 1989 Gutachten zur Gefährdungsabschätzung anschlossen. Die damalige Empfehlung lautete, über den schon damals errichteten Baubestand hinaus vorerst keine weitere Bebauung zuzulassen und die Deponie weiter zu beobachten.</p> <p>Daher wurde von einer weiteren baulichen Ordnung des Gebietes abgesehen.</p> <p>Im Laufe der Zeit hat die Aktivität der Deponie kontinuierlich nachgelassen, so dass weitere Baumaßnahmen unter jeweils gutachterlich festgesetzten Auflagen genehmigt werden konnten. Im Verlauf der letzten Jahre haben sich mittlerweile mehrere Einzelhandelsunternehmen angesiedelt. Die Baugenehmigungen wurden nach § 34 BauGB erteilt.</p> <p>Das Gebiet umfasst 13,2 ha. Von den Flächen befinden sich ca. 10,6 ha in Privatbesitz und ca. 2,6 ha im Besitz der Stadt Itzehoe.</p> <p>Bereits bebaut und versiegelt sind ca. 8,0 ha. Es handelt sich hier im Wesentlichen um Fachmärkte (Schuh-, Sonderposten-, Tierfutter-, Autohandel, Einrichtungshaus) sowie um Lebensmittelmärkte. Hinzu kommen ein privater Schlachthof und Lagerhallen sowie umfangreiche Flächen für Schrottlagerung und -recycling. Diese Flächen sind ebenfalls zu einem Großteil versiegelt. Unbebaut sind das Abfallzwischenlager, die städtische Erddeponie sowie eine Teilfläche, die zu dem Schlachthof gehört und von den Itzehoer Hundefreunden als Übungsplatz genutzt wird. Ein städtisches Grundstück von ca. 0,5 ha Größe an der Konsul-Rühmann-Straße ist ungenutzt.</p> | | |
| Finanzielle Auswirkungen | | Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr. 1 |
| | ja (bitte erläutern) | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |
| | | |
| Mitwirkung anderer Ämter? | ja (bitte Ergebnis darstellen) | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |
| Amt Amt Amt | Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A. | |
| Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Itzehoe, Datum 01.03.2006 | Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke | |

| | | |
|--|--|---|
| Stadt Itzehoe Der Bürgermeister | Seite | Ergänzungsblatt Nr. 1 |
| Gremium Bauausschuss | | TOP 3 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Erläuterungen | <input type="checkbox"/> Beschluss-/Entscheidungsvorschlag | |
| <input type="checkbox"/> Aussprache | <input type="checkbox"/> Abweichende(r) Beschluss/Entscheidung | |
| <input type="checkbox"/> Ergänzende(r) Beschluss/Entscheidung | | |
| <p>Die Recycling- und Deponieflächen sowie der Schlachthof befinden sich überwiegend im Bereich der Hafestraße und westlich der Carl-Zeiss-Straße. Die Märkte sind zur oberen Otto-Hahn-Straße, zur Konsul-Rühmann-Straße und östlich der Carl-Zeiss-Straße orientiert. Hier entstanden in den letzten Jahren mehrere Einzelhandelsbetriebe.</p> <p>Diese Entwicklung war auch Gegenstand des im Jahre 2004 fertig gestellten Einzelhandelsgutachtens im Auftrag der Stadt Itzehoe. Das Gutachten empfiehlt für das Gebiet planungsrechtliche Maßnahmen und eine Überplanung des gesamten Standortbereiches mit dem Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente. Das Gutachten bezieht seine Analyse auf das in ihm beschriebene Szenario 3 - „Funktionale Gliederung“.</p> <p>Um eine städtebauliche Ordnung des Gebietes herbeizuführen, wurden vom Bauausschuss in den Sitzungen am 01.02. und 01.03.05 die Beschlüsse gefasst, für den Bereich zwischen Konsul-Rühmann-Straße, Otto-Hahn-Straße, Hafestraße und beiderseits der Carl-Zeiss-Straße eine Veränderungssperrensatzung zu erlassen sowie einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel der Planung soll die verbindliche Festsetzung eines Gewerbegebietes sein.</p> <p>Die Veränderungssperre soll der Sicherung der im künftigen Planbereich liegenden Grundstücke gegen tatsächliche Veränderungen dienen, die eine Überplanung beeinträchtigen oder unmöglich machen würden.</p> <p>Neben dem Planungsziel „Ausweisung eines Gewerbegebietes“ sollte durch die Veränderungssperre zunächst die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten unterbunden bzw. eingegrenzt werden - bis das künftige Nutzungsspektrum für eine gewerbliche Nutzung näher definiert worden ist.</p> <p>Von der Ratsversammlung wurde am 03.03.05 die Veränderungssperrensatzung beschlossen.</p> <p>Die Bekanntmachung in der Norddeutschen Rundschau erfolgte mit Datum vom 10.03.05. Bekannt gemacht wurden:</p> <p>a) der Aufstellungsbeschluss gemäß o. g. Beschlussvorschlag und b) die Veränderungssperrensatzung gemäß dem Beschluss der Ratsversammlung.</p> <p>Das Verfahrensgebiet des B-Planes Nr. 136 entspricht dem des ehem. B-Planes Nr. 59, der einen Teil des Geländes der Altdeponie Klostermarsch überdeckt. Da aber der B-Plan Nr. 59 nicht zur Rechtskraft gelangte, wurde er am 16.02.95 von der Ratsversammlung aufgehoben.</p> | | |
| | | Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr. 2 |

Gremium

Bauausschuss

TOP

3

Erläuterungen

Beschluss-/Entscheidungsvorschlag

Aussprache

Abweichende(r) Beschluss/Entscheidung

Ergänzende(r) Beschluss/Entscheidung

Wegen der nach wie vor bestehenden Altlastenproblematik (Gasproduktion) wurde im weiteren Verlauf des B-Plan-Verfahrens von der Verwaltung die Erstellung eines weiteren Gutachtens beim Ing.-Büro Prof. Stegmann und Partner, Hamburg, in Auftrag gegeben. Die abschließenden Ergebnisse lagen im Oktober 2005 vor.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Gasproduktion, vor allem von Methan, zwar deutlich reduziert sei, aber noch nicht abgeschlossen ist. Die Standorte von erhöhten Messwerten sind im Gebiet sehr unregelmäßig verteilt. Eine Bebauung der Fläche ist zu verantworten - aber nur unter Auflagen. Unter anderem wird für Neubaumaßnahmen folgendes empfohlen:

Vermeidung von Kellern, ansonsten gasdichte Ausführung.

Eine dampfdichte Folie ist unter das gasdichte Betonfundament zu verlegen.

Der Untergrund der Folie ist als flächiger, gaswegiger Sandfilter auszuführen.

Durchdringungen zum Untergrund sind zu vermeiden.

Stellplatzflächen sind entweder gasdurchlässig zu bauen oder mit Gasdrainagen zu versehen.

Auch bei zukünftigen Bebauungen werden u. U. einzelne Gutachten zur Feststellung der notwendigen Sicherheitsauflagen durchgeführt werden müssen.

Eine weitere Aussage des Gutachtens besteht darin, dass die Gasentwicklung weiterhin beobachtet werden muss. Diese Forderung ergibt sich im Übrigen auch aus dem Bundesbodenschutzgesetz und aus den Forderungen über die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Insofern ist die Überplanung des Gebietes nicht ganz unproblematisch. Andererseits ist es wünschenswert, dieses Gebiet, das verkehrsgünstig und in Zentrumsnähe liegt, baulich zu ordnen und attraktiver zu gestalten. Auch ist eine Überplanung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden sinnvoll.

Ein weiterer umwelterheblicher Belang, der auf das Bebauungsplanverfahren Auswirkungen haben kann, ist die Forderung aus dem Luftreinhalteplan, dass insbesondere der Schwerlastverkehr zur Entlastung der Innenstadt künftig über die Konsul-Rühmann-Straße geleitet werden soll. Dies wird längerfristig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Konsul-Rühmann-Straße zur Folge haben und erfordert deshalb auch einen relativ reibungslosen Ablauf dieses Verkehrs. Nach Einschätzung der Verwaltung ergibt sich aber hier voraussichtlich kein Konflikt mit der vorliegenden Planung. Allerdings wird hinsichtlich des Verkehrslärms und des Verkehrsgeschehens in Teilbereichen u. U. eine vertiefte Untersuchung erforderlich werden.

Fortsetzung
Ergänzungsblatt Nr.

3

| | | |
|--|-------|------------------------------------|
| Stadt Itzehoe Der Bürgermeister | Seite | Ergänzungsblatt Nr. 3 |
| Gremium Bauausschuss | | TOP 3 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Erläuterungen <input type="checkbox"/> Beschluss-/Entscheidungsvorschlag <input type="checkbox"/> Aussprache <input type="checkbox"/> Abweichende(r) Beschluss/Entscheidung <input type="checkbox"/> Ergänzende(r) Beschluss/Entscheidung | | |
| <p>Für die genannten und auch die weiteren Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet liegt inmitten von Gewerbeflächen und ist durch die Bahn von den städtischen Mischgebieten getrennt. Lärm- und Schadstoffemissionen aus dem Verkehrsbereich und den umgebenden Nutzungen sowie der Deponiestandort verbieten eine Wohnnutzung. Auch eine Freizeitnutzung ist angesichts der umgebenden gewachsenen Nutzungsstrukturen nicht anzustreben.</p> <p>Aus Gründen der Flexibilität gegenüber künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes empfiehlt die Verwaltung die uneingeschränkte Ausweisung eines GE nach § 8 BauNVO. Es wird davon ausgegangen, dass in dem Gebiet ohnehin nur noch sehr wenige Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen und dass insofern große Einwirkungen auf die Innenstadt nicht zu erwarten sind. Dabei sind jegliche Wohnnutzungen und Tankstellen auszuschließen.</p> <p>Des Weiteren soll sich das Baugebiet nach Maß der baulichen Nutzung und Struktur in die umgebenden Nutzungen einpassen. Eine Zonierung aufgrund der Lage an der Konsul-Rühmann-Straße ist vorzunehmen.</p> <p>Für das Gebiet sind gestalterische Festsetzungen sowie eine stärkere Durchgrünung vorgesehen. Bei letzterer muss allerdings auf die besonderen Standortbedingungen der Altdeponie Rücksicht genommen werden.</p> <p>Für die weitere Verfahrensabwicklung sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB durchzuführen. Für die frühzeitige Behördenbeteiligung ist aufgrund der Altlastenproblematik ein gesonderter Termin (Scoping) bezüglich der Äußerungen zum Umfang und Inhalt der Umweltprüfung vorgesehen. Wegen der Erheblichkeit dieser Problematik soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden vorgezogen werden.</p> <p>Weitere Erläuterungen können von der Verwaltung in der Bauausschusssitzung ergänzt werden.</p> | | |
| | | Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr. |

I. Allgemeine Zielsetzungen der Planung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 136 für das Gebiet zwischen Konsul-Rühmann-Straße, Otto-Hahn-Straße, Hafenstraße sowie beiderseits der Carl-Zeiss-Straße.

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich Itzehoes zwischen der Stör und dem ehemaligen Güterbahnhof. Es wird begrenzt im Osten von der Konsul-Rühmann-Straße, von der Otto-Hahn-Straße im Südosten, von der Hafenstraße im Westen sowie von der an die Carl-Zeiss-Straße angrenzenden Bebauung im Norden. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 9/30, 9/36, 9/40, 9/41, Flur 8 - 9, die Flurstücke 37/7, 40/39, 40/57 bis 40/59, 40/61, 40/64, 40/80, 40/86 bis 40/88, 48/93, Flur 8, sowie das Flurstück 48/93, Flur 4.

Das Gebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 13,2 ha.

2. Planungserfordernis

Das Untersuchungsgebiet stellt sich als zum Teil gewerblich genutzter ehemaliger Hausmülldeponiestandort dar. Es befindet sich an der Konsul-Rühmann-Straße - einer der Hauptzufahrtsstraßen innerhalb Itzehoes. Die Gewerbeentwicklung hat sich bisher weitgehend ungeordnet entwickelt. Durch die Bebauungsplanung soll die bauliche Situation und die Gewerbeentwicklung an dieser Stelle geordnet und in die umgebende Bebauung - auch im Hinblick auf die Innenstadtentwicklung - eingefügt werden. Gleichzeitig sind die städtebaulichen Belange und die unterschiedlichen Umweltbelange in Einklang zu bringen.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Gesetzliche Grundlagen und Verfahrensablauf

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

Bauleitplanungen nach den §§ 6 und 10 BauGB unterliegen der Strategischen Umweltprüfung (SUPG § 14 b Abs. 1 Nr. 1). Nach § 17 UVPG vom 28. Juni 2005 wird diese nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Die diesbezüglichen Belange werden in der Umweltprüfung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan mit abgehandelt. Grundlagen sind auch das Immissionsschutzrecht sowie die weiteren betroffenen Fachgesetze in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 01.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 beschlossen.

Zur Sicherung der Planung beschloss die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe am 03.03.2005 eine Veränderungssperrensatzung für den Bereich zwischen Konsul-Rühmann-Straße, Hafenstraße sowie beiderseits Carl-Zeiss-Straße.

Die Veränderungssperrensatzung und der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurden am 10.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Hinblick auf die allgemeine Zielsetzung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom bis mittels eines Aushanges im Rathaus Itzehoe statt. Hierbei bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Durchführung wurde vorab ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 fand in der Zeit vom bis statt.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis statt. Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

3.2 Planerische Grundlagen

3.2.1 Inhalte der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der zurzeit gültige gemeinsame Flächennutzungsplan "Itzehoe und Umland" von 1982 stellt das Planungsgebiet als Gewerbliche Baufläche dar. Der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe trifft dieselbe Aussage.

Der im Dezember 1998 von der Ratsversammlung der Stadt Itzehoe beschlossene Landschaftsplan stellt die Fläche als Gewerbefläche dar. Bis auf einige begrenzende Grünstreifen und Wegebeziehungen macht der Landschaftsplan keine weitergehenden Aussagen zur Grünstruktur.

3.2.2 Inhalte des Luftreinhalteplans für Itzehoe

Der Luftreinhalteplan für Itzehoe sieht u. a. eine Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus der Innenstadt in die Konsul-Rühmann-Straße vor.

3.2.3 Überregionale Planungen

Die Fortschreibung des Regionalplans 2005 für den Planungsraum IV - Schleswig-Holstein Süd-West - weist Itzehoe als zentralen Ort und als Mittelzentrum aus. Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches.

4. Anlass und Verlauf der Planung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr.136 für das Gebiet zwischen Konsul-Rühmann-Straße, Otto-Hahn-Straße, Hafenstraße sowie beiderseits der Carl-Zeiss-Straße liegt westlich der Innenstadt Itzehoes und östlich der Stör im Gebiet „Klostermarsch“. Das Planungsgelände befindet sich auf dem Areal einer ehemaligen Hausmülldeponie. Das frühere Niederungsgebiet der Stör wurde in den Jahren von 1965 bis 1976 zugeschüttet.

Erstmalig 1986 wurde eine Stellungnahme zur Bebaubarkeit der Deponie beauftragt, an die sich 1986 und 1989 Gutachten zur Gefährdungsabschätzung anschlossen. Die damalige Empfehlung lautete, über den schon damals errichteten Baubestand hinaus vorerst keine weitere Bebauung zuzulassen und die Deponie weiter zu beobachten. Daher wurde von einer baulichen Ordnung des Gebietes durch einen Bebauungsplan abgesehen.

Im Laufe der Zeit hat die Aktivität der Deponie kontinuierlich nachgelassen, so dass weitere Baumaßnahmen unter jeweils gutachterlich festgesetzten Auflagen genehmigt werden konnten. Im Verlauf der letzten Jahre haben sich mittlerweile mehrere Einzelhandelsunternehmen angesiedelt. Die Baugenehmigungen wurden nach § 34 BauGB erteilt.

Diese Entwicklung war auch Gegenstand des im Jahre 2004 fertig gestellten Einzelhandelsgutachtens im Auftrag der Stadt Itzehoe. Das Gutachten empfiehlt für das Gebiet planungsrechtliche Maßnahmen und eine Überplanung des gesamten Standortbereiches mit dem Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente. Das Gutachten bezieht seine Analyse auf das in ihm beschriebene Szenario 3 - „Funktionale Gliederung“.

Um eine städtebauliche Ordnung des Gebietes herbeizuführen, wurden vom Bauausschuss in den Sitzungen am 01.02. und 01.03.05 die Beschlüsse gefasst, für den Bereich zwischen Konsul-Rühmann-Straße, Otto-Hahn-Straße, Hafenstraße und beiderseits der Carl-Zeiss-Straße eine Veränderungssperrensatzung zu erlassen sowie einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel der Planung soll die verbindliche Festsetzung eines Gewerbegebietes sein.

Die Veränderungssperre soll der Sicherung der im künftigen Planbereich liegenden Grundstücke gegen tatsächliche Veränderungen dienen, die eine Überplanung beeinträchtigen oder unmöglich machen würden.

Neben dem Planungsziel „Ausweisung eines Gewerbegebietes“ sollte durch die Veränderungssperre zunächst die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten unterbunden bzw. eingegrenzt werden - bis das künftige Nutzungsspektrum für eine gewerbliche Nutzung näher definiert worden ist.

Von der Ratsversammlung wurde am 03.03.05 die Veränderungssperrensatzung beschlossen.

Die Bekanntmachung in der Norddeutschen Rundschau erfolgte mit Datum vom 10.03.05. Bekannt gemacht wurden:

- a) der Aufstellungsbeschluss gemäß o. g. Beschlussvorschlag und
- b) die Veränderungssperrensatzung gemäß dem Beschluss der Ratsversammlung.

Zwischenzeitlich wurden für die stadteigenen Flächen nördlich der Carl-Zeiss-Straße Kaufoptionen vereinbart. Weiterhin erwarb die Fa. Rusch eine Zufahrtsfläche auf dem Flurstück 40/64 und es wurden innerhalb der Grundstücke nördlich Carl-Zeiss-Straße von verschiedenen Seiten Anträge auf Ausnahmegenehmigungen von der Veränderungssperre gestellt. Hier handelt es sich zum einen um die Errichtung einer Auto-waschstraße. Ein anderer Vorgang bezieht sich auf ein Vorhaben der ISR zur Errichtung eines Wertstoffhofs.

5. Angaben zum Bestand

5.1 Gebietsstruktur und Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt westlich der Innenstadt Itzehoes und östlich der Stör im Gebiet „Klostermarsch“. Gegenüber dem Innenstadtbereich bildet das Gelände der Bahn eine Barriere. Die umgebenden Nutzungen bestehen ebenfalls überwiegend aus Gewerbebetrieben. Über die Lage an der Stör ist ein Zugang zum Itzehoer Hafen gegeben.

Das Gebiet umfasst ca. 13,2 ha. Von den Flächen befinden sich ca. 10,6 ha in Privatbesitz und ca. 2,6 ha im Besitz der Stadt Itzehoe.

Bereits bebaut und versiegelt sind ca. 8,0 ha. Es handelt sich hier im Wesentlichen um Fachmärkte (Schuh-, Sonderposten-, Tierfutter-, Autohandel, Einrichtungshaus) sowie um Lebensmittelmärkte. Hinzu kommen ein privater Schlachthof und Lagerhallen. Ebenfalls zum Teil versiegelt sind umfangreiche Flächen für Schrottlagerung und -Recycling.

Unbebaut sind das Abfallzwischenlager, die städtische Erddeponie sowie eine Teilfläche, die zu dem Schlachthof gehört und von den Itzehoer Hundefreunden als Übungsplatz genutzt wird. Ein städtisches Grundstück von ca. 0,5 ha Größe an der Konsul-Rühmann-Straße ist ungenutzt.

Die Märkte sind im Allgemeinen zur Konsul-Rühmann-Straße und östlich der Carl-Zeiss-Straße orientiert, die Recycling- und Deponieflächen zur Hafestraße und westlich der Carl-Zeiss-Straße. Insgesamt macht das Gebiet einen relativ inhomogenen Eindruck.

5.2 Verkehr und Erschließung

Das gesamte Gebiet ist voll erschlossen. Die Haupteerschließung erfolgt über die Konsul-Rühmann-Straße - eine zweispurige, stark befahrene und durch einen hohen Schwerlastverkehrsanteil gekennzeichnete innerörtliche Hauptverkehrsstraße. Sie dient insbesondere als Entlastungsstraße für den innerstädtischen Verkehr. Zurzeit wird die Hafestraße vor allem über den Kreisverkehr Konsul-Rühmann-Straße/Otto-Hahn-Straße/Zubringer B-Plan Nr. 123 - ehem. Güterbahnhof - erschlossen. Die Carl-Zeiss-Straße, die zurzeit eher untergeordnet ist, zweigt mit einer Linksabbiegespur von der Konsul-Rühmann-Straße ab. Das Gebiet ist für Fahrradfahrer über einen Radweg erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich oberhalb des Kreisels an der Konsul-Rühmann-Straße.

Bei Verkehrsuntersuchungen zum B-Plan Nr. 123 werden auf der Konsul-Rühmann-Straße/Leuenkamp zwischen Otto-Hahn-Straße und Carl-Zeiss-Straße ca. 19.540 Kfz/24Std. erwartet. Hieraus ergibt sich im Abstand von 25 m zum Fahrbahnrand eine Lärmprognose von tags 67 dB(A) und nachts 59 dB(A). Im Abstand von 10 m sind die Prognosewerte für tags 73 dB(A) und für die Nacht 65 dB(A). Bei den Untersuchungen hat sich herausgestellt, dass die Hauptverkehrsmenge auf der Konsul-Rühmann-Straße/Leuenkamp aus Durchgangsverkehr besteht.

Bei den Prognosewerten ist von einer deutlich steigenden Verkehrsbelastung mit hohem LKW-Anteil auszugehen.

5.3 Belange von Natur und Landschaft und Umwelt

5.3.1 Grünflächen

Das Gebiet liegt in der Marsch der Störaue, innerhalb eines vollständig durch die menschliche Nutzung überformten Siedlungsbereiches.

In dem Gebiet gibt es fast keine öffentlich wahrnehmbare Grünstruktur. Das Grün beschränkt sich auf wenige Zierflächen an Gebäuden, einige Bäume am Rande von Stellplatzflächen und auf Brachflächen- bzw. Sukzessionsstandorte. Insofern sind auch nur sehr geringe Biotopqualitäten für Tiere zu erwarten. Hinsichtlich der genaueren Details der Grünstruktur wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

5.3.2 Altlasten

Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf einer ehemaligen Hausmülldeponie, deren Entwicklung noch nicht abgeschlossen ist. Die Hauptproblematiken bestehen hier in der Grundwasserbelastung und in der Gasproduktion. Die letzte Untersuchung zum Grundwasser wurde im Jahr 2005 durchgeführt.

Um bei weiterhin bestehender Gasproblematik die mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes verbundenen notwendigen Maßnahmen abschätzen zu können, beauftragte die Verwaltung das Ingenieurbüro Prof. Stegmann und Partner, Hamburg-Harburg, ein Gutachten zur Ermittlung geeigneter Maßnahmen zur Überwachung und gastechischen Sanierung der Altablagerung Klostermarsch zu erstellen. Die abschließenden Ergebnisse lagen im Oktober 2005 vor.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Gasproduktion, vor allem Methan, zwar deutlich reduziert sei, aber noch nicht abgeschlossen ist. Die Standorte mit erhöhten Messwerten sind im Gebiet sehr unregelmäßig verteilt. Eine Bebauung der Fläche ist zu verantworten, aber nur unter Auflagen. Eine weitere wichtige Aussage des Gutachtens besteht darin, dass die Gasentwicklung weiterhin beobachtet werden muss. Diese Forderung ergibt sich im Übrigen auch aus dem Bundesbodenschutzgesetz und aus den Forderungen über die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die genaueren Details hinsichtlich der Altlasten sowie auch der sonstigen Umweltbelange und der notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und im Umweltbericht nach § 2 a BauGB dargestellt.

6. Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Planungsziele und städtebauliche Zielsetzung

Wie bereits erwähnt, liegt das Planungsgelände auf dem Areal einer ehemaligen Hausmülldeponie. Das Gelände soll nun einer geregelten Nachnutzung zugeführt werden. Sowohl aufgrund der bereits bestehenden als auch der umgebenden Nutzungsstruktur und des Altlastenstandortes ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes anzustreben. Dies ist auch unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Boden und dem Vorrang der Innenentwicklung sinnvoll.

In dem Bebauungsplan soll das Nutzungsspektrum für die künftige gewerbliche Entwicklung zugunsten einer gesamtstädtischen Verträglichkeit näher definiert werden. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Itzehoe dient hierbei als Entscheidungshilfe. Hierbei stellt sich die Frage, ob durch die Ausweisung weiterer, evtl. auch relativ großflächiger Einzelhandelsbetriebe (unterhalb der Schwelle von § 11 Abs. 3 BauNVO) eine Schädigung der Innenstadt durch Käuferverlust erfolgt, oder ob eine zügige Entwicklung, auch mit Einzelhandel, dem städtischen Gesamtbild - und damit der Innenstadt - auch teilweise zugute kommt.

Das Gebiet ist zurzeit optisch und von seiner Grünausstattung her defizitär. Es soll daher aus stadtökologischen und stadtgestalterischen Gründen eine verbesserte Durchgrünung des Gebietes erzielt werden. Hierbei ist den speziellen Anforderungen des Deponiestandortes Rechnung zu tragen.

Das Gewerbegebiet liegt am Hafen. Die Chancen, die diese bietet, sollten auch weiterhin beachtet werden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

6.2.1 Art der Nutzung

Das Gebiet soll als Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2 zugelassen werden. Dabei sind wegen der Altlastenproblematik Tankstellen und jegliche Wohnnutzungen auszuschließen. Die Zulässigkeit von Sportstätten muss noch überprüft werden. Eine Zonierung hinsichtlich der gewerblichen Nutzung im Bereich der Konsul-Rühmann-Straße ist aus städtebaulichen Gründen und aus verkehrstechnischen Gründen vorgesehen. Lagerflächen sollten - an die bestehenden Nutzungsstrukturen angepasst und aus Gründen der Zugänglichkeit zum Hafen - vor allem im Bereich der Hafenstraße und nördlich der Carl-Zeiss-Straße zugelassen werden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der westlich der Konsul-Rühmann-Straße liegende Baubestand zeichnet sich teilweise durch eine hohe Verdichtung und durch einige sehr massive Baukörper aus. Diese Gebäude prägen das Gebiet.

In Anbetracht dieser bisherigen Entwicklung ist es sinnvoll, hier mit einer Grundflächenzahl zwischen 0,7 und 0,8 gem. § 17 BauNVO bis an das Höchstmaß der baulichen Nutzung für das Baugebiet heranzugehen.

Um die Ausdehnung der Gebäude zu begrenzen, ist vorgesehen, die Geschossigkeit bei zwei Vollgeschossen festzusetzen.

6.1.3 Anknüpfend an den Bestand wird für das gesamte Plangebiet die abweichende Bauart festgesetzt. Danach sind die Grenzabstände nach LBO wie bei der offenen Bauweise einzuhalten, jedoch können Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden. So wird zum einen eine aufgelockerte Bauweise durch die Einhaltung von Grenzabständen gewährleistet, zum anderen können die für Gewerbegebiete nötigen und auch schon im Bestand vorhandenen größeren Hallen errichtet werden.

6.1.4 Gestalterische Festsetzungen

Für das neue Gewerbegebiet soll sich im Bereich der Konsul-Rühmann-Straße ein einheitliches Bild - auch zu dem gegenüberliegenden Bebauungsgebiet des B-Planes Nr. 123/Ehem. Güterbahnhof - ergeben.

Das Fassadenmaterial soll sich an den umgebenden Nutzungen orientieren. Leuchtende oder grelle Farben sind als vollflächige Fassadengestaltung unzulässig. Einzelne Bauteile (Türen, Fenster) oder Gliederungselemente können in leuchtenden Farben gehalten werden.

Den Betrieben soll die Möglichkeit gegeben werden, auf sich aufmerksam zu machen, doch soll dies nicht zur Störung oder Beeinträchtigung des Stadtbildes und der nahe gelegenen Wohngebiete führen. Werbeanlagen mit besonderer Fernwirkung, wie blinkende und rotierende Anlagen, sind daher ausgeschlossen. Die Anzahl, Dimension und Höhe der Werbeanlagen richtet sich nach den umgebenden Nutzungsstrukturen und orientiert sich an den Aussagen des B-Planes Nr. 123 - Ehem. Güterbahnhof -.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung wird über die Konsul-Rühmann-Straße, Otto-Hahn-Straße, Hafenstraße und Carl-Zeiss-Straße sichergestellt. Darüber hinaus besteht ein Anschluss an den Hafen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Das Untersuchungsgebiet ist hinsichtlich der Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom) durch die Stadtwerke Itzehoe im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen erschlossen. Die Abfallentsorgung ist über die Satzung des Kreises Steinburg geregelt.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Anlass und Ziel und Grundlagen der Planung

Auf dem Gelände einer ehemaligen Hausmülldeponie soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. An das Planungsgebiet grenzen im Norden, Osten und Südosten weitere Gewerbeflächen an. Im Westen und Südwesten wird es vom Gelände des Störhafens begrenzt. Zum Teil wird das Gelände schon jetzt großflächig versiegelt und gewerblich genutzt.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert, wurden hier gerade in den letzten Jahren mehrere Einzelhandelsbetriebe gemäß § 34 BauGB ausgewiesen.

Im Zuge der Einzelgenehmigungen wurden schon Gutachten bezüglich der Altlastenproblematik erstellt sowie Auflagen gemacht und durchgeführt.

Im Zuge des B-Plan-Verfahrens sind die notwendigen Maßnahmen zu ermitteln, die bei einer Bebauung des gesamten Areals zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergriffen werden müssen. In diesem Sinne soll auch auf eine Durchgrünung des Gebietes hingewirkt werden.

1.2. Gesetzliche Grundlagen und Fachpläne

1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlage des Umweltberichts ist das Baugesetzbuch (BauGB) mit EAGBau 2004. Die Anforderungen aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) werden im Rahmen des BauGB abgehandelt (§ 17 UVPG Abs. 1 und 2).

Demnach ist von der Gemeinde zu dem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht, in dem die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange darzustellen sind, zu erarbeiten (§§ 2 (4) u. 2 a (2) BauGB). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Zu beachten sind weiterhin die nationalen gesetzlichen Grundlagen des Umweltschutzes, des Bodenschutzes, der Altlastensanierung, des Gewässerschutzes und der Gewerbeordnung sowie die gültigen EU-Regelungen zum Umwelt- und Gewässerschutz.

Ein Eingriff nach BNatSchG und eine Ausgleichsverpflichtung nach BauGB § 1 a (3) bestehen nicht, da in dem Gebiet die Eingriffe bereits vor Planaufstellung zulässig waren.

1.2.2 Fachpläne

Der Landschaftsplan der Stadt Itzehoe, beschlossen von der Ratsversammlung am 12.08.1998, spricht das Gebiet als Gewerbegebiet und einen kleinen Teilbereich als Sondergebietsfläche an.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe entspricht in seiner Aussage ebenfalls der vorliegenden Planung.

Der Landschaftsrahmenplan vom Januar 2005 weist die nahe liegende Stör als Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie gemäß § 20 BNatSchG aus. Dieses Gebiet wird durch die vorgesehene Gewerbegebietsausweisung nicht berührt.

Nach dem Generalverkehrsplan der Stadt Itzehoe von 1996 ist die Konsul-Rühmann-Straße Teil eines sog. Tangentenhalfbrings, der die Innenstadt entlasten sollte. Durch Untersuchungen des Staatlichen Umweltamtes wurde festgestellt, dass im Bereich der Messstellen (Lindenstraße und zwischen Dithmarscher Platz und Brückenstraße/ Grunerstraße) die ab 2010 einzuhaltenden Grenzwerte für Stickoxid bei gleich bleibendem Verkehr nicht eingehalten werden können. Ein Luftreinhalteplan sieht daher eine frühzeitige Verlegung des Verkehrs auf diesen Halbring fest. Das dient der Entlastung innerstädtischer Wohngebiete. Für das Gebiet bedeutet es eine noch höhere Verkehrsbelastung. Gesetzliche Grenzwerte für das Gewerbegebiet werden dabei jedoch nicht überschritten.

1.3. Vorhandene Gutachten

Aufgrund der Altlastensituation wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Gutachten erstellt, aufgrund derer die Stadt Itzehoe die Entwicklung der Altdeponie begutachtet. Unter anderem handelt es sich um folgende Untersuchungsberichte:

Gefährdungsabschätzung Altablagerung Klostermarsch, Stadt Itzehoe, Planungsgruppe Birkhahn & Nolte, 1989
Analytik Labor Nord, 1996, Bericht über Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände der Altdeponie Klostermarsch
Altdeponie Klostermarsch, Überwachung Analytik Labor Nord, Mai 2005
Ermittlung geeigneter Maßnahmen zur Überwachung und ergänzenden gastech-nischen Sanierung der Altablagerung Klostermarsch in Itzehoe, Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft Prof. R. Stegmann und Partner, Hamburg, 2005

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bebauungsplanung zu dem angrenzenden B-Plan Nr. 123 - Ehem. Güterbahnhof - weitere umweltrelevante Gutachten erstellt:

Ergänzung zum Verkehrskonzept, Wasser- und Verkehrskontor, Sept. 2002, Neumünster
Schalltechnische Untersuchung, Büro Gosch Schreyer und Partner, Oktober 2002
Naturschutzfachliche Bewertung, Sept. 2002, Büro Leguan

2. Beschreibung des vorgesehenen Untersuchungs- und Bewertungsrahmens

2.1. Scoping-Verfahren

Im Vorgriff auf die Erstellung des Umweltberichtes sind die Behörden und sonstigen TöB zur Äußerung nach § 4 Abs.1 BauGB hinsichtlich der aufgeführten Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgefordert. Zu diesem „Scoping-Verfahren“ wurden die derzeit erkennbaren Umweltbelange und die vermutlichen Auswirkungen der Planung in einer Tabelle zusammengefasst. Die Umweltbelange und die erheblichen Auswirkungen der Planung auf sie werden im Zusammenhang mit den Erkenntnissen aus dem Scoping-Verfahren im Umweltbericht dargestellt.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestand

Lage im Raum

Das Planungsgebiet Klostermarsch liegt im Naturraum „Marsch der Störaue“ innerhalb eines durch gewerbliche Nutzung und hohe Verkehrsbelastung geprägten Raumes. Die südwestliche Grenze bildet die Hafestraße, die entlang des befestigten Störufers verläuft.

Flora/Fauna

Das Gebiet ist im Allgemeinen naturfern, ein Teil der gewerblich genutzten Fläche ist fast vollständig versiegelt. Andere Bereiche sind zwar nicht versiegelt, werden aber als Lager- und Erddeponieflächen genutzt, so dass keine ungestörte Vegetationsentwicklung erfolgen kann.

Je nach Nutzungsintensität und dem vorhandenen Untergrund hat sich eine unterschiedlich ausgeprägte Ruderalvegetation, teilweise mit Gehölzsukzessionen ausgebildet.

Hinsichtlich der Fauna ist - wie bei der Vegetation - von einer sehr geringen Biotopqualität auszugehen.

Boden/Geologie

Der Untergrund des Untersuchungsgebietes wurde im Rahmen der „Gefährdungsabschätzung Altablagerung Klostermarsch“ 1989 von dem Ingenieurbüro Birkhahn & Nolte im Auftrag der Stadt Itzehoe untersucht. Demnach bilden holozäne Ablagerungen aus Klei und Torf, stellenweise auch Flussskies, darunter pleistozäne Schmelzwassersande, den geologischen Untergrund.

Ursprünglich befand sich in dem Gebiet zwischen Konsul-Rühmann-Straße und Stör eine NW-SE verlaufende Vertiefung, die tiefer als 1 m NN lag. Sie wurde im Norden durch eine ca. 3 m und im Nordwesten durch eine ca. 2 m hohe, steile Geländekante begrenzt. Zur Stör hin wurde die Vertiefung durch einen bis zu 2,4 m NN hohen Riegel begrenzt. Im Bereich der Konsul-Rühmann-Straße werden Aufschüttungen vermutet. Im Norden grenzt die Altablagerung an einen offensichtlich großräumig aufgefüllten Bereich, ähnlich sieht es im Nordwesten und Südosten der Altablagerung aus. Hier grenzen aufgeschüttete bzw. befestigte Gewerbegebiete an.

Das Niederungsgebiet wurde nach dem damaligen Stand der Technik durch Polder gegliedert und gegen Hochwässer der Stör gesichert. Diese Flächen wurden in den Jahren 1965 bis 1976 mit ca. 2 m - 6 m Mächtigkeit mit Hausmüll bzw. mit hausmüll-ähnlichen Abfällen verfüllt.

Darüber erfolgte eine geringmächtige Auffüllung mit Sand, Bauschutt und z. T. auch Mutterboden.

Wasser

Das Untersuchungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Stör, einem Gewässer II. Ordnung, das in diesem Abschnitt noch tideabhängig ist.

Die in dem bereits genannten Gutachten untersuchten Grundwassermessstellen ergaben einen relativ niedrigen (zwischen 0,14 und 0,74 m NN) tideabhängigen Grundwasserkörper und einen relativ hohen (1,87 und 2,19 m NN) nicht tideabhängigen

gen Grundwasserkörper. Durch die den Deponiekörper durchströmenden Schichtwasser werden Schadstoffe in das Grundwasser ausgewaschen und auch in Richtung Stör als Hauptvorfluter transportiert. Eine nachweisbare Beeinträchtigung der Stör wurde aber nach dem Gutachten nicht festgestellt.

Um die Entwicklung einer Grundwasserbeeinflussung durch die Deponie kontrollieren zu können, wurden Grundwasser-Messbrunnen eingerichtet, die regelmäßig überprüft werden.

Die letzte Untersuchung (2005) durch das Analytik Labor Nord (im Auftrag der Stadt Itzehoe) ergab bei dem größeren Teil der Messungen eine Tendenz zu abnehmenden Stoffgehalten im untersuchten Wasser. Darin zeigt sich ein abnehmender Einfluss der Deponie auf das Grundwasser. Auf die Möglichkeit von nachteiligen Veränderungen durch eine zunehmende Bebauung wird hier hingewiesen.

Klima Luft

Das Gebiet ist durch die Emissionen aus dem Straßenverkehr und von angrenzenden Betrieben bezüglich der Luftqualität vorbelastet.

Wechselwirkungen

Es ist davon auszugehen dass sich die Belastungen der Luft und des Bodens auf Mensch, Flora und Fauna auswirken.

Flora-Fauna Habitat

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 136 grenzt an die Stör, deren Lauf als FFH-Gebiet im LRP ausgewiesen ist. Die Entwicklung der Bebauungsplanung hat auf dieses Gebiet keinen Einfluss.

Mensch

Es handelt sich um ein Gebiet mit nur geringer Aufenthaltsqualität und hohen Vorbelastungen bezüglich Luftqualität und Lärm. Zur Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse wurden hier innerhalb der Gebäude technische Vorkehrungen getroffen.

Kulturgüter und sonst. Sachgüter

In dem Planungsgebiet sind besonders schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter nicht vorhanden.

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei dem Gebiet um eine ehemalige Hausmülldeponie. Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen, die durch die Bebauung ausgelöst werden können, war Gegenstand des o. a. Gutachtens. Weitere Erkenntnisse können sich im Verlauf des Scoping-Verfahrens ergeben. Soweit sie erheblich sind, werden sie in dem Bebauungsplan ihren Niederschlag finden. Darüber hinaus werden Abfälle und Abwässer nach den gesetzlichen Bestimmungen behandelt.

Wechselwirkungen

Die Boden-, Wasser- und Luftverhältnisse in dem Gebiet wirken sich auf die Gesundheit des Menschen aus. Diese Auswirkungen werden dadurch reduziert, dass in dem Gebiet Wohnnutzungen untersagt sind. Weitere Baumaßnahmen können auf die

Umweltbelange Wasser und Luft Einfluss haben, soweit dies nicht durch technische Maßnahmen ausgeschlossen wird.

3. Weitere Vorgehensweise

Im weiteren Verlauf des Umweltberichtes werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und ihre Entwicklung mit bzw. ohne die vorgesehene Planung prognostiziert, die erforderlichen Maßnahmen dargestellt, die Möglichkeit von Alternativen geprüft und das vorgesehene Monitoring-Konzept beschrieben.

| | | | | | |
|---|-------------------------------------|---|--|---|--------------|
| STADT ITZEHOE Der Bürgermeister | <input checked="" type="checkbox"/> | Sitzungsvorlage | Seite | Sitzungstermin | TOP |
| | <input type="checkbox"/> | Hauptausschuss | | 14.03.2006 | 4 |
| | <input type="checkbox"/> | Fachausschuss | | Aktenzeichen | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | nicht vertraulich | | 60-603.11 | |
| Entscheidungsvorlage | | | | | |
| Amt/Abteilung Bauaufsichts- und Hochbauabteilung | | | | | |
| Gremium Bauausschuss | | <input type="checkbox"/> | endgültige Beschlussfassung | | |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | Beschlussempfehlung an Ratsversammlung | | |
| | | <input type="checkbox"/> | Anhörung / Information | | |
| Anlagen Ansichtszeichnung | | | | | |
| Betreff Sanierung des Eingangsbereichs Auguste-Viktoria-Schule | | | | | |
| 1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag Der Bauausschuss nimmt von der Beschlussempfehlung des Finanzausschusses Kenntnis und empfiehlt der Ratsversammlung, der in den Erläuterungen dargestellten Maßnahme zuzustimmen und den Ansatz in Höhe von 65.000,- € in den I. Nachtragshaushalt 2006 einzustellen. | | | | | |
| 2. Beschluss/Entscheidung/Empfehlung (abweichend oder ergänzend vom o.g. Vorschlag) | | | | | |
| 3. | <input type="checkbox"/> | Verweisung Bürgermeister/in an | ausschuss | Unterschrift Bürgermeister/in | |
| 4. | <input type="checkbox"/> | Verweisung an andere Ausschüsse | | | |
| Beratungsergebnis | | | | Sitzung am | TOP |
| <input type="checkbox"/> öffentlich | | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich | | | |
| <input type="checkbox"/> einstimmig | | <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit | | Ja-Stimmen | Nein-Stimmen |
| | | | | Enthaltungen | |
| | | | | Beglaubigt | |
| <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag | | <input type="checkbox"/> abweichender / ergänzender Beschluss | | <input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen | |
| Der Bürgermeister | | | | | |
| <input type="checkbox"/> stimmt dem Entscheidungs- | | <input type="checkbox"/> trifft folgende abweichende/ergänzende | | Datum, Unterschrift | |
| vorschlag zu | | Entscheidung (siehe 2.) | | | |

| | | |
|---|--|--|
| Erläuterungen | Seite | TOP 4 |
| <p>Die vorhandene Eingangstüranlage mit einem Nebenraum, der ursprünglich als Auskunft geplant war, wurde vor 40 Jahren erstellt. Als Material wurde Stahl mit aufgesetzten Aluminiumprofildeckleisten verwendet und als Glasscheiben Einscheibenglas eingebaut.</p> <p>Vom Bauamt wird die Erneuerung des Haupteingangstürelementes sowie der 2-flügeligen Ausgangstür zum Schulhof für erforderlich gehalten, da die Profile in einzelnen Bereichen verrostet, die Elemente leicht verbogen sind und die Schließung der beiden Türen schwergängig ist. Hinzu kommt, dass durch die Einfachverglasung dieser Elemente, die nicht mehr dicht zu schließen sind, viel Heizungsenergie verloren geht, was bei den heutigen hohen Energiekosten kaum zu vertreten ist. Die 2-flügelige Ausgangstür zum Schulhof ist ebenfalls sanierungsbedürftig, Gründe wie oben.</p> <p>Die Überdachung des Eingangsbereichs ist nicht ausreichend gedämmt und die vorhandene Bitumendachbahn ist erneuerungsbedürftig.</p> <p>Geplant ist die komplette Erneuerung der Eingangstürelemente, der 2-fgl. Tür zum Schulhof und der Einbau von thermisch gedämmten Aluminiumprofilen mit Energieeinsparverglasung entspr. dem Stand der Technik.</p> <p>Das Dach über dem Eingangsbereich soll ebenfalls saniert und ausreichend gedämmt werden, mit einer wartungsfreien, vorbewitterten Zinkblecheindeckung.</p> <p>Die o. a. Baumaßnahme ist im Mittelfristigen Investitionsprogramm für 2007 vorgesehen und wurde in die Kategorie 3 – <i>Maßnahme zur Abwehr unmittelbarer Folgeschäden</i> – eingestuft; sie steht auf der Dringlichkeitsrangfolge 32.</p> <p>Gemäß Beschlussempfehlung des Finanzausschusses in der Sitzung am 12.02.2006 sollte diese Angelegenheit zur Beratung an den Bauausschuss verwiesen werden mit dem Ziel, die erforderlichen Haushaltsmittel möglichst noch im Rahmen des I. Nachtrages 2006 bereit zu stellen.</p> <p>Sollte diese Maßnahme im I. Nachtrag eingestellt werden, kann die Durchführung aus Zeitgründen nicht in den Sommerferien, sondern erst in den Herbstferien erfolgen. Allerdings ist zu bedenken, dass die Kosten durch die geplante Mehrwertsteuererhöhung ab 1. Januar 2007 steigen werden.</p> | | |
| Finanzielle Auswirkungen | | <input checked="" type="checkbox"/> ja (bitte erläutern) <input type="checkbox"/> nein |
| Baukosten in Höhe von 65.000,- € | | |
| Mitwirkung anderer Ämter? | | <input type="checkbox"/> ja (bitte Ergebnis darstellen) <input type="checkbox"/> nein |
| Amt Amt Amt | Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A. | |
| Itzehoe, Datum 02.03.2006 | Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke | |

| | | | | | |
|--|-------------------------------------|---|--|---|--------------|
| STADT ITZEHOE Der Bürgermeister | <input checked="" type="checkbox"/> | Sitzungsvorlage | Seite | Sitzungstermin | TOP |
| | | Hauptausschuss | | 14.03.2006 | 5 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Fachausschuss | | Aktenzeichen | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Entscheidungsvorlage | | 606.03 | |
| Amt/Abteilung Bauamt/Tiefbauabteilung | | | | | |
| Gremium Bauausschuss | | <input checked="" type="checkbox"/> | endgültige Beschlussfassung | | |
| | | | Beschlussempfehlung an Ratsversammlung | | |
| | | | Anhörung / Information | | |
| Anlagen 1 Lageplan | | | | | |
| Betreff Umstellung von Misch- auf Trennverfahren in der St. Jürgenstraße hier: Beschlussfassung über das Bauprogramm | | | | | |
| 1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag Der Bauausschuss beschließt das in den Erläuterungen näher beschriebene Bauprogramm, als Voraussetzung für die Erhebung von Ausbaubeiträgen. | | | | | |
| 2. Beschluss/Entscheidung/Empfehlung (abweichend oder ergänzend vom o.g. Vorschlag) | | | | | |
| 3. | | Verweisung Bürgermeister/in an | ausschuss | Unterschrift Bürgermeister/in | |
| 4. | | Verweisung an andere Ausschüsse | | | |
| Beratungsergebnis | | | | Sitzung am | TOP |
| <input type="checkbox"/> öffentlich | | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich | | | |
| <input type="checkbox"/> einstimmig | | <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit | | Ja-Stimmen | Nein-Stimmen |
| | | | | Enthaltungen | |
| | | | | Beglaubigt | |
| <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag | | <input type="checkbox"/> abweichender / ergänzender Beschluss | | <input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen | |
| Der Bürgermeister | | | | | |
| <input type="checkbox"/> stimmt dem Entscheidungs- | | <input type="checkbox"/> trifft folgende abweichende/ergänzende | | Datum, Unterschrift | |
| vorschlag zu | | Entscheidung (siehe 2.) | | | |

| | | | |
|--|---------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Erläuterungen | | Seite | TOP 5 |
| <p>In der St. Jürgenstraße ist der vermutlich aus dem Jahre 1920 stammende Mischwasserkanal aus Steinzeug (DN 200/250 auf einer Länge von rund 170 m) abgängig. Bei einer Kanalfilmung am 04.11.2004 wurde festgestellt, dass der Mischwasserkanal einige Längsrisse, Scherbenbildungen sowie mehrere undichte Einlaufstutzen aufweist. Wegen der aufgeführten Ergebnisse der Kanalfilmung ist es erforderlich, den Mischwasserkanal aufzunehmen und durch einen neuen Regenwasserkanal aus PVC (DN 250 auf einer Länge von rd. 175 m) und einen neuen Schmutzwasserkanal auf einer Länge von rd. 170 m (DN 200 PP) zu ersetzen. Die Bauarbeiten sollen nach Aussage der Stadtentwässerung Itzehoe voraussichtlich am 18.04.06 beginnen.</p> <p>Bereits im Zuge der Ausbaumaßnahmen Sandberg (1974) und Coriansberg (1985) wurde in die St. Jürgenstraße jeweils eine Haltung vorgestreckt, um bei der Umstellung von Misch- auf Trennverfahren in der St. Jürgenstraße einen erneuten baulichen Eingriff in die vorgenannten Straßen zu vermeiden.</p> <p>Allerdings ist die Vorteilslage einer Ausbaumaßnahme nach den Grundsätzen des Ausbaubeitragsrechts nicht auf den eigentlichen (technischen) Bauabschnitt beschränkt, sondern sie erstreckt sich regelmäßig auf die <u>gesamte Einrichtung</u>. Einrichtung in diesem Sinne ist die St. Jürgenstraße zwischen den Straßen Sandberg und Coriansberg, so dass <u>alle Eigentümer</u> der an die St. Jürgenstraße angrenzenden Grundstücke beitragspflichtig sind.</p> <p>Der neu zu verlegende Regenwasserkanal dient sowohl der Oberflächenentwässerung der Grundstücke als auch der Fahrbahn. Die Kosten für die neuen Regenwasserkanäle sind gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der städtischen Ausbaubeitragsatzung zu 50 % (Anteil für Straßenentwässerung) beitragsfähig.</p> <p>Da die St. Jürgenstraße im Straßenverzeichnis als Straße, die überwiegend dem Anliegerverkehr dient, eingestuft ist, sind nach § 4 Abs. 1 Ziffer 2 a der Ausbaubeitragsatzung 75 % des zuvor ermittelten beitragsfähigen Aufwandes auf die angrenzenden Grundstücke umzulegen.</p> | | | |
| | | | Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr. 1 |
| Finanzielle Auswirkungen | <input type="checkbox"/> | ja (bitte erläutern) | <input type="checkbox"/> nein |
| | | | |
| Mitwirkung anderer Ämter? | <input type="checkbox"/> | ja (bitte Ergebnis darstellen) | <input type="checkbox"/> nein |
| Amt Amt Amt | | Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A. | |
| Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter | <input checked="" type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Itzehoe, Datum | Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter | | |
| 01.03.2006 | gez. Rüdiger Blaschke | | |