



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Sitzung des Bauausschusses
am 03.07.2007

SITZUNGS-
PROTOKOLL
Nr. 91/1.279

Beginn der Sitzung: 16.30 Uhr

Ende der Sitzung: 17.33 Uhr

Ort der Sitzung: Historisches Rathaus, Zimmer 4

Anwesend:

Ratsherr Doege
Ratsherr Scheidler
Ratsherr Busch
Ratsherr Lohse
Herr Sieberns
Herr Lutz
Herr Dahlkemper (i. V. f. Herrn Runz)
Herr Prang (i. V. f. Herrn Schwark)

Es fehlten:

Ratsherr Rieder

Ferner anwesend:

Herr Peters, FA-Vorsitzender
Bürgermeister Blaschke
Herr Kruse
Herr Heideck
Herr Buurman
Frau Esselborn-Große
Herr Bohnhoff
Herr Lübbert, Geschäftsführer GVI (zu TOP 8)
Bürger
Presse

Protokollführer/in:

Herr Vock

Unterschrift des/r Vorsitzenden bzw. Vertreters/Vertreterin:

gez. Berndt Doege

Unterschrift des/r Protokollführers/Protokollführerin:

gez. Sönke Vock



Der Vorsitzende des Bauausschusses, Ratsherr Doege, begrüßte die Anwesenden zur letzten Sitzung des Bauausschusses vor den Sommerferien. Nach dem Sitzungskalender findet die nächste Sitzung am 28.08.2007 statt.

Zu Beginn der Sitzung wurde eine Tischvorlage verteilt. Diese beinhaltet zwei Anträge auf Sondernutzung im Bereich Berliner Platz/Gr. Paaschburg. Über diese Tischvorlage wurde nach TOP 8 beraten.

Es wurde beschlossen, die Tagesordnungspunkte 1 bis 8, die Tischvorlage und 9 a öffentlich und die Tagesordnungspunkte 9 b und 10 nichtöffentlich zu beraten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 1 Einwohnerfragestunde

Fragen von Einwohnern wurden nicht gestellt.

TOP 2 Kenntnisgabe der im nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 05.06.2007 gefassten Beschlüsse

Die Beschlussempfehlung zu TOP 5 wurde bekannt gegeben.

TOP 9 a Informationen und Anfragen - Öffentlicher Teil -


Ferienhäuser auf Hof Basten

Bürgermeister Blaschke berichtete von einem weiteren Gespräch mit dem Innenministerium. Der von Herrn Ehlers gewünschte Standort der beiden Ferienhäuser am Waldrand wird nach wie vor abgelehnt. Die Angelegenheit soll dem Bauausschuss zur Beratung vorgelegt werden. Der Beschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wäre aufzuheben; die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist damit obsolet.

Herr Heideck ergänzte, dass dieser rechtliche Sachverhalt bereits in einer Sitzungsvorlage (Bauausschuss vom 16.01.07, TOP 2) dargestellt war. Die Angelegenheit wurde seinerzeit in die Fraktionen verwiesen.

Factory-Outlet-Center in Neumünster

Die Bürgermeister der umliegenden Mittelstädte (u. a. Itzehoe) haben sich gegen die Errichtung dieses Centers in Neumünster ausgesprochen, da berechtigte Sorge besteht, dass dort ein großes Einkaufszentrum entsteht. Falls eine Klage erhoben werden sollte, würde die Angelegenheit vorher im Bauausschuss vorgestellt werden.

	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 03.07.2007		Sitzungsvorlage TOP: 3
			Seite:
Amt/Abteilung: Bauamt/ Stadtplanung	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input checked="" type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 601.07	Anlagen: Begründung zur 1. Änderung B-Plan Nr. 115, textl. Festsetzungen		
Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 für das Gebiet östlich der Suder Allee und nördlich der Heinrich-Rave-Straße in Itzehoe hier: a) Prüfung und Entscheidung über die Anregungen b) Satzungsbeschluss			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss beschließt a) die im Rahmen der TöB-Beteiligung und der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen, wie es in der Zusammenstellung empfohlen wird und b) den Bebauungsplan 115, 1.Änderung, als Satzung zu beschließen und die Begründung hierfür zu billigen.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.
Beratungsergebnis: <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input checked="" type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen	
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja		Beglaubigt: gez. Sönke Vock	
Itzehoe, Datum 26.06.2007	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
03.07.2007
TOP 3

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 03.11.2006 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 (Bereich Suder Allee) gefasst. Durch die Planung soll eine Anpassung der bestehenden Planinhalte an das aktuelle Baukonzept eines Vorhabenträgers erfolgen.

Für das vorgeschlagene Wohnprojekt „Wohnen im Alter“ ist eine eingeschossige Wohnbebauung mit Doppel- und Appartementshäusern vorgesehen, wodurch sich Baugrenzen verschieben. Des Weiteren reduzieren sich die Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten und damit auch der Bedarf an Stell- und Parkplätzen.

Das städtebauliche Grundkonzept des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 115 bleibt unverändert, die Grundzüge der bestehenden Planung werden nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung finden kann. Entsprechend wurde auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und eine Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet.

Im Ursprungsbebauungsplan wurde bereits auf eine mögliche Belastung des zukünftigen Wohngebietes durch Lichtimmissionen hingewiesen. Aus diesem Grunde wurde ein Gutachten beauftragt, dass eine Überschreitung der Richtwerte für die Blendung ergab. Es besteht die Möglichkeit hier durch Austausch der Leuchtmittel Abhilfe zu schaffen. Weiterhin ergab sich während der Beteiligung, dass die Übungszeiten des Sportvereins deutlich ausgedehnt worden sind. Aus diesem Grunde wurde eine Betrachtung der Lärmimmissionen durch die Sportanlage verbunden mit einer Untersuchung des Verkehrslärms beauftragt. Hinsichtlich des Verkehrslärms besteht insgesamt eine geringe Problematik, lediglich im unmittelbaren Bereich an die Suder Allee angrenzenden Bereich werden passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Bei der Sportanlage ist der Spielbetrieb während der normalen Trainingszeiten unproblematisch, Überschreitungen ergeben sich bei einem potentiellen Spielbetrieb während der sonntäglichen Ruhezeiten. Die Näheren Ergebnisse sind der Begründung zu entnehmen.

Weiterhin wurde während der Beteiligung von dem Vorhabenträger der Wunsch nach einer Entfernung des nördlichen Teils, des im Plangebiet vorhandenen Doppelknicks geäußert. Diese Konfliktlage, die nicht durch die Planänderung hervorgerufen wurde ist nachvollziehbar und wurde auch in der Bauausschusssitzung vom 06.02.2007 bestätigt.

Die Entfernung des Knicks muss von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt werden und ist ausgleichspflichtig. Die endgültige Abwicklung der Befreiung von den Verboten nach §25 (3) LNatSchG und des Ausgleichs erfolgt in einem gesonderten Antrag durch den Vorhabenträger.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die TöB – Beteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.01.2007 bis 02.02.2007 statt.

Aufgrund der oben angegebenen Fakten wurde in der Zeit vom 31.05.2007 bis zum 15.06.2007 eine erneute beschränkte Einholung von Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde, des Staatlichen Umweltamtes und des Sportvereins durchgeführt.



STADT ITZEHÖE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
03.07.2007
TOP 3

Zu a) Empfehlung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen

Es wird empfohlen, die Abwägung zu den im Verfahren eingegangenen Anregungen entsprechen der planerischen Stellungnahme vorzunehmen.

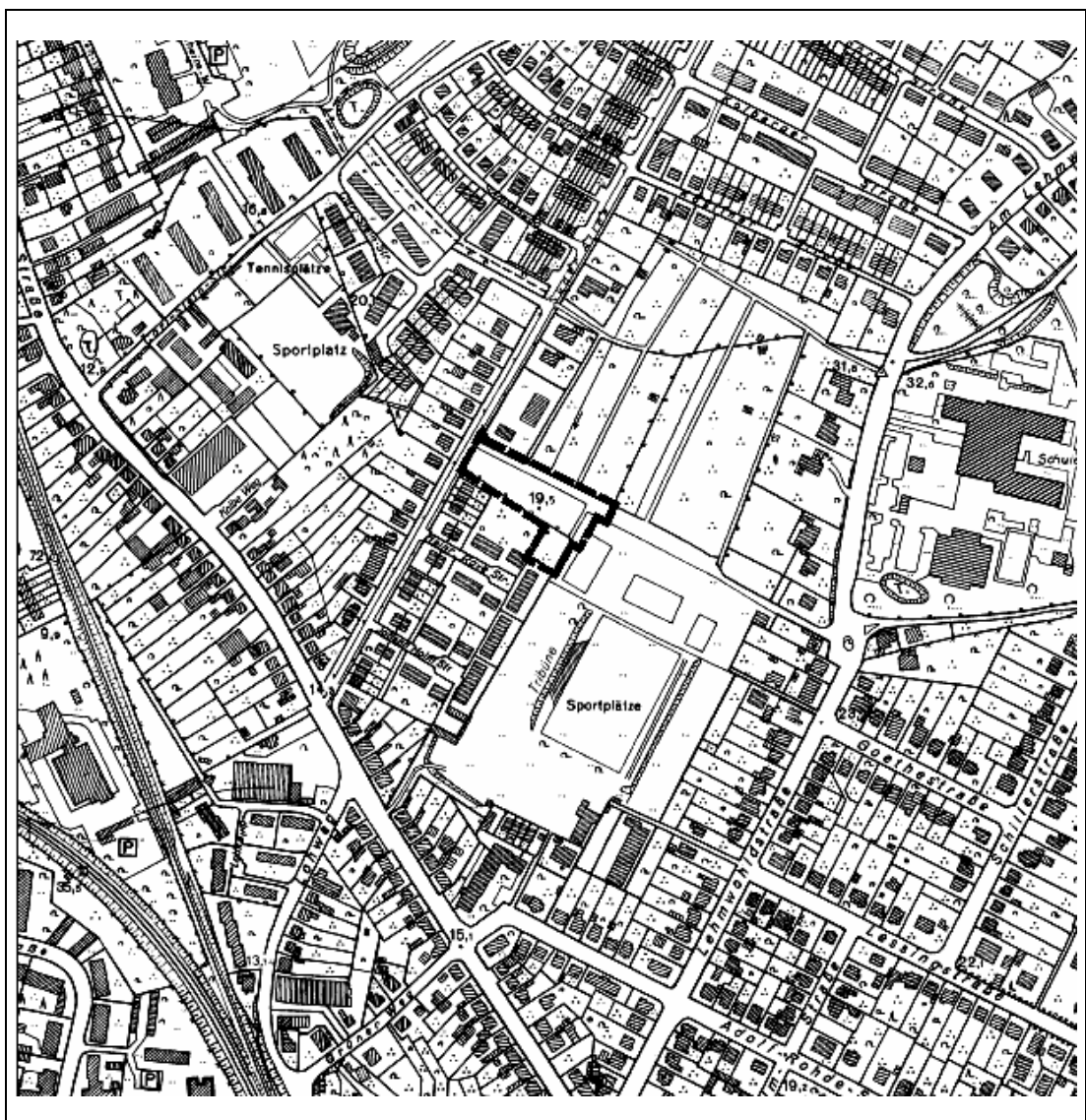
Zu b) Empfehlung zur Fassung des Satzungsbeschlusses

Das Bauleitplanverfahren kann nunmehr durch die Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen werden. Zuständig hierfür ist nach GO Schleswig-Holstein die Ratsversammlung.

Die Gutachten und eingegangenen Anregungen können während der Bauausschusssitzung und nach Absprache mit der Stadtplanungsabteilung eingesehen und erläutert werden.

Ebenso kann der Bebauungsplan während der Bauausschusssitzung gerne näher erläutert werden.

Begründung
ZUR
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115
für das Gebiet östlich der Suder Allee und nördlich der Heinrich-
Rave-Straße in Itzehoe



1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.90 sowie die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994, jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 115 wurde am 07.05.2005 rechtskräftig.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 115 wurde am 03.11.2006 vom Bauausschuss der Stadt Itzehoe gefasst. Dabei wurde beschlossen, das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden. Insofern wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.01.2007 bis 02.02.2007 statt.

Öffentlich ausgelegen gem. § 3 Abs. 2 BauGB haben der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung vom 02.01. 2007 bis 02.02. 2007.

1.2 Inhalte des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Itzehoe

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe stellt den Planbereich des B-Planes Nr. 115 als Wohnbaufläche (W) dar.

Da in der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Grundnutzung weiterhin, wie auch im Ursprungsbebauungsplan Nr. 115, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen ist, wird dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Itzehoe entspricht inhaltlich dem o.g. Aussagen des Flächennutzungsplanes und stellt das Plangebiet als Vorranggebiet für bauliche Nutzung dar.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet wird im Norden durch die Dauerkleingartenanlage „Suder Höhe“, im Osten durch die Sportplatzanlage des Itzehoer Sportvereins (ISV), im Süden durch die Bebauung der Heinrich-Rave-Straße und im Westen durch die Suder Allee begrenzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 umfasst nur einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes und hat eine Größe von ca. 4.650 qm.

Bzgl. der städtebaulichen Bestandsaufnahmen wird auf die Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 115 verwiesen. Hieran hat sich zwischenzeitlich nichts geändert.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das ursprüngliche Planungsziel lag in der Ausschöpfung von innerstädtischen Nachverdichtungspotentialen für den Wohnungsbau. Diese Zielsetzung hat sich nicht geändert. Die nach wie vor unbebaute städtische Fläche des ehemaligen Parkplatzes konnte jedoch bisher nicht verkauft und einer Bebauung zugeführt werden.

Zwischenzeitlich hat sich ein Vorhabenträger mit Interesse am Erwerb der Fläche zwecks Realisierung eines Wohnprojektes „Wohnen im Alter“ an die Stadt gewandt. Das aktuelle Baukonzept für dieses Projekt sieht eine eingeschossige Wohnbebauung mit Doppel- und Appartementshäusern vor. Bei dieser Baustruktur ist der Bedarf an Stell- und Parkplätzen ebenfalls der Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten angemessen.

Um das beschriebene Baukonzept des Vorhabenträgers umsetzen zu können, sind geringfügige Anpassungen der Bebauungsplaninhalte erforderlich. Das städtebauliche Grundkonzept bleibt unverändert, die Grundzüge der bestehenden Planung werden nicht berührt.

3. Planinhalte

Der Ursprungsbebauungsplan wird in folgenden Punkten geändert:

1. Verschiebung der festgesetzten Baugrenzen im Baufeld 1, und zwar in Richtung Suder Allee sowie Richtung Sportplatz. Hierdurch entfallen die dort bisher festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze.
2. Neuweisung von entfallenen Gemeinschaftsstellplätzen im Bereich des bisherigen Baufeldes 5. Die geplante Zufahrt über das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bleibt erhalten.
3. Verschiebung der ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze. Die Parkplätze waren bisher im Bereich des Wendehammers angeordnet und werden nunmehr in Längsaufstellung parallel zur Erschließungsstraße angeordnet. Es werden insgesamt 6 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.
4. Reduzierung der für die bauliche Nutzung ausgewiesenen Flächen im Bereich des Sportplatzes. Hierdurch braucht eine kleine Teilfläche des vorhandenen Sportplatzes nicht in Anspruch genommen werden (Grundstücksabtrennung, Abgrabung, Zaunversetzung), sondern kann unverändert bleiben. Als Grundnutzung wird in der Planänderung hier dem Bestand entsprechend eine öffentliche Grünfläche – Sportplatz – ausgewiesen.
5. Wegfall des nördlichen Teils des im Gebiet vorhandenen Doppelknicks.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die übrigen Festsetzungen werden unverändert aus der bisherigen Planung übernommen. Auf die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 115 wird diesbezüglich verwiesen.

Die inhaltliche Auseinandersetzung mit möglichen Geräuschemissionen zwischen Wohngebiet und Sportplatzanlage fand schon in der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung statt. Im Hinblick auf die Geräuschemissionen wurde im Jahr 1998 bereits ein Gutachten erstellt, das eine Verträglichkeit von Sport-

platznutzung und Wohnen ergab. Die diesbezügliche Situation wird durch die Aussagen der Bebauungsplanänderung nicht verschlechtert, sondern verbessert. Das am dichtesten an der Sportplatzanlage befindliche Baufeld 5 steht nun zur Unterbringung der privaten Gemeinschaftsstellplatzanlage und nicht mehr für ein Wohngebäude zur Verfügung. Inzwischen haben sich allerdings die Nutzungszeiten des Sportvereins deutlich ausgeweitet. Aus diesem Grunde wurde eine Aktualisierung der Lärmmessungen notwendig.

Mögliche Lichtimmissionen wurden im Ursprungsbebauungsplan ebenfalls angesprochen. Es wurde im Verlauf des B-Planverfahrens zur ersten Änderung wurde klar, dass eine gutachterliche Untersuchung der Lichtimmissionen erfolgen muss. Die Ergebnisse werden unter Punkt 5 dargestellt.

4. Natur und Landschaft, Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 115 beinhaltet eine Verschiebung der festgesetzten Baugrenzen im Baufeld 1, und zwar in Richtung Suder Allee sowie Richtung Sportplatz. Hierdurch wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine Änderung der Situation bezüglich des im Gebiet befindlichen Redders (Doppelknicks) bewirkt.

Der südliche Teil des Redders befindet sich zum überwiegenden Teil auf der Grundstücksgrenze. Er ist mit einer Reihe durchgewachsener Hainbuchen bewachsen. Dieser Knick wird in seinem östlichen Ende durch den Bau der Zufahrt zu der Stellplatzanlage auf einer Länge von ca. 5m beeinträchtigt

Bei dem nördlichen Knickwall handelt es sich um einen Knick mit ca. 105 m Gesamtlänge. Auf einer Länge von ca. 90 m ist der Wall ca. 6m - 8m breit und im restlichen Bereich ca. 3m. Der Wall ist überwiegend mit Sträuchern bewachsen. Vorkommende Arten sind: *Acer campestre*, *Feldahorn*, *Acer sacharinum Silberahorn*, *Corylus avellana- Hasel*, *Prunus padus -Traubenkirsche*, *Rubus spec. - Brombeere*, *Salix spec., - Weide*, *Sambucus nigra-schwarzer Holunder*. Der Knick ist in einem schlechten Pflegezustand und ist durch Auf- und Anschüttungen in verschiedenen Bereichen, sowie durch Müllablagerungen und Ablagerungen von Gartenabfällen in seinem Wert beeinträchtigt. Dieser Knickteil liegt, entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan außerhalb der Bebauung.

Allerdings ist der faktische Erhalt dieses nördlichen Knickteils insofern problematisch, als der Abstand des Knicks zur Baugrenze nur 6,5 m beträgt. Dadurch wird eine starke Beschattung der zukünftigen Wohnbereiche unvermeidlich und die Nutzbarkeit der Grundstücke sehr eingeschränkt.

Aus diesem Grund wird für den nördlichen Teil des Redders eine Ausnahme-genehmigung von den Verboten nach § 25(3) LNatSchG beantragt.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde bereits signalisiert, dass dem Ausnahmeantrag zugestimmt werden kann, wenn eine entsprechende Ausgleichsleistung erbracht wird.

Der Antrag gemäß §25 (2) zur Ausnahme von den Verboten nach §25 (3) LNatSchG wird parallel zu dem Bauleitplanverfahren von dem Vorhabensträger bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Der Knick darf erst dann entfernt werden, wenn die Ausgleichsfrage mit der UNB abschließend geregelt ist.

Artenschutzbelange

Das Gelände des B-Plans liegt in unmittelbarer Nähe zu dem Stadtwald Lehmwohld und von einem Kleingartengelände. Insofern haben Vogelarten die Möglichkeit auf benachbarte Lebensräume auszuweichen, wenn Biotopstrukturen durch das Roden von Gehölzen vernichtet werden. Über das Vorhandensein von Arten nach Anhang IV der FFH RL ist nichts bekannt. Baumfällungen und Rodungen sind in der Zeit zwischen dem 30. September und dem 15. März durchzuführen.

Umweltbericht

Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter werden durch die Änderungen des B-Plans keine vermehrten Eingriffe nach dem BauGB vorbereitet und auch keine nennenswerten Veränderungen bewirkt. Eine leichte Verbesserung ergibt sich sogar durch die oben beschriebene Rücknahme der Wohnbebauung.

Der Eingriff nach LNatSchG in den Knick resultiert ebenfalls nicht unmittelbar aus der Planänderung. Da die Belange des Knickschutzes durch die notwendige Genehmigung durch die UNB gewahrt werden und die schon zuvor gewürdigten Immissionen im Bebauungsplan vertieft untersucht werden, wird von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5. Immissionen5.1 Lichtimmissionen

Die Lichtimmissionen im B-Plan Gebiet wurden im März 2007 von dem Ingenieurbüro Brunken Lichttechnik nach den Richtwerten nach der LAI untersucht. Zu beurteilen sind hierbei die Raumaufhellung und die Blendung durch die Lichanlagen. Die Untersuchung ergab, dass die Raumaufhellung mit 2,2 Lux im Rahmen der zulässigen Raumaufhellung von <5 Lux liegt.

Bezüglich der Blendung wurde vom Beobachterstandpunkt für den Mast 1 und 3 jeweils eine mittlere Umgebungsleuchtdichte von $L_u = 0,2 \text{ cd/m}^2$ und für den Mast 8 ein $L_u = 0,1 \text{ cd/m}^2$ gemessen. Für die Lichtaustritte der Scheinwerfer wurden vergleichbare Produkte der Fa. Philips angesetzt. Der K-Faktor wurde mit 160 angenommen, was schon die nächst höhere Gebietskategorie entspricht. Daraus ergibt sich folgendes Messergebnis mit den mittleren Blendleuchtdichten L_s und den jeweils dazugehörigen errechnete, maximal zulässigen mittleren Blendleuchtdichten L_{max} .

Scheinwerfer	$F_p(\text{m}^2)$	Abstand (m)	$L_s(\text{cd/m}^2)$	$L_{max}(\text{cd/m}^2)$
1,1	0,2363	155	91.602	22.700
3,1	0,2719	230	113.424	31.520
8,2	0,0731	245	108.784	45.760

Wie sich zeigt, werden die maximal zulässigen Blendleuchtdichten L_{max} sowohl bei dem Stadion (1.1 u. 3.1) als auch bei dem Trainingsplatz (8.1) deutlich mit der mittleren Blendlichtquelle L_s überschritten.

Änderungsvorschläge

Die Scheinwerfer im Lehmwohldstadion und auf dem Kunstrasenplatz sollten ausgetauscht und gegen Planflächenscheinwerfer mit einer hohen Bündelungsauslenkung, die eine horizontal liegende Glasscheibe ermöglicht, ersetzt werden.

5.2 Lärmimmissionen

Zur Ermittlung der Lärmimmissionen wurde im Mai 2007 eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan beauftragt, die sowohl eine Betrachtung der Immissionen durch den Straßenverkehr, als auch eine Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Sportplatz beinhaltete.

2.1 Verkehrslärm

Bemessungsgrundlage hinsichtlich der Immissionen durch den Straßenverkehr sind die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht bzw. die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) von 59 dB (A) am Tag und von 49 dB(A) in der Nacht.

Die Beurteilungsmaßstäbe für Allgemeine Wohngebiete werden im Plangebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht weitgehend eingehalten. Nur im Nahbereich der Suder Allee wurden Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt, wobei die Überschreitungen in der Nacht sich etwas kritischer als die am Tag darstellen.

In der Nacht erreichen die Beurteilungspegel für die Verkehrslärmeinwirkung auf den unmittelbar an die Suder Allee angrenzenden Flächen den Immissionsgrenzwert von 54 dB(A).

Schallschutzmaßnahmen

In den Überschreibungsbereichen sind passive Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Innenpegels vorzusehen.

Hinsichtlich der Lage der Lärmpegelbereiche wird auf das schalltechnische Gutachten vom Mai 2007 verwiesen.

Bei der Bestimmung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes ist gemäß der DIN 4109 vom maßgeblichen Außenlärmpegel auszugehen. Zu dessen Bestimmung ist der Beurteilungspegel für den Tag heranzuziehen, wobei zu den prognostizierten Werten für die Verkehrslärmimmission die Freifeldkorrektur von 3 dB(A) zu addieren ist. Für Fenster von Schlafräumen, die zu den Überschreibungsbereichen orientiert sind, sind ggf. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die folgende Tabelle stellt die Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 zusammen:

Lärmpegelbereiche	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen	erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume und ähnliches
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB

Grundrissorientierungen sind nicht zwingend erforderlich. Es wird aber empfohlen, für die Gebäude in der ersten Gebäudezeile entlang der Suder Allee eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich an den von den Überschreitungen betroffenen Fassadenseiten keine Fenster von in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) befinden sollen. Außerdem wird empfohlen, Außenwohnbereiche, die zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind, in der ersten Gebäudezeile an der Suder Allee auf der Ostseite der Gebäude nach Möglichkeit angeordnet werden.

5.2.1 Sportlärm

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen auf dem Sportplatz des ISV ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung maßgeblich. Diese sieht für die Ruhezeiten reduzierte Immissionsrichtwerte vor, weshalb es innerhalb der Ruhezeiten eher zu schalltechnischen Konflikten kommt als außerhalb.

Die folgende Tabelle gibt die Immissionsrichtwerte nach der 18. BimSchV an

Nutzung	Immissionsrichtwerte nach der 18. BimSchV	Immissionsrichtwerte nach der 18. BimSchV	Immissionsrichtwerte nach der 18. BimSchV
	Tag Außerhalb d. Ruhezeiten	Tag innerhalb d. Ruhezeiten	Nacht
Reines Wohngebiet	50 dB (A)	45 dB (A)	45 dB (A)
Allg. Wohn- u. Kleinsiedlungsgebiet	55 dB (A)	50 dB (A)	50 dB (A)
Kern-Dorf- u. Mischgebiet	60 dB (A)	55 dB (A)	45 dB (A)
Gewerbegebiet	65 dB (A)	60 dB (A)	50 dB (A)

Die Sportaktivitäten des ISV wurden seit der letzten Untersuchung 1989 ausgeweitet. Dennoch kommt es während der abendlichen Ruhezeiten werktags nur zu geringfügigen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der Sportanlagenlärmschutzverordnung von 50 (dB (A) in dem Bereich der zukünftigen Stellplatzanlage.

Außerhalb der sonntäglichen Ruhezeiten, also von 9.00 Uhr bis 13 Uhr, sowie nach 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr ergäbe sich bei einem durchschnittlichen Spieltag (Annahme: 1 Spiel mit 300 Zuschauern, 3 Spiele mit jeweils 50 Zuschauern) keine Überschreitung des Grenzwertes.

Bei einem vollen Spielbetrieb (Annahme: 300 Zuschauer) während der sonntäglichen Ruhezeiten kommt es zu deutlichen Überschreitungen der Grenzwerte. Bei einem Spielbetrieb mit einer geringen Zuschauerzahl (Annahme: 50 Zuschauer) kommt es schon zu geringfügigen Überschreitungen im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes.

Nach Aussage des ISV ist die Einhaltung der Ruhezeiten am Sonntag der Regelfall. Da es sich bei der Sportanlage um eine Anlage handelt, die schon lange inmitten der Wohnbebauung existiert, ohne dass es zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbevölkerung kommt, ist davon auszugehen, dass hier eine Verträglichkeit der Nutzungen untereinander gegeben ist.

Bei selten eintretenden Ereignissen gelten um 10dB erhöhte Richtwerte. Insofern wäre es auch nicht problematisch wenn, einzelnen Fällen die sonntägliche Ruhezeit beeinträchtigt wird.

Schulsportanlage

Hinsichtlich der Immissionen durch die Sportanlage kann die Schulsportanlage außer Betracht bleiben, da sie einesteiils dem Schulbetrieb zuzuordnen ist und außerdem die Trainingszeiten außerhalb der Ruhezeiten liegen.

6. Flächen

Das Plangebiet umfasst folgende Flächenanteile:

	Grundnutzung	Fläche in qm	
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	3.600 qm
2.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	740 qm
3.	Öffentliche Grünfläche - Sportplatz -	ca.	260 qm
4.	Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	ca.	50 qm
	Gesamt	ca.	4.650 qm

Durch das aktuelle Baukonzept werden die Voraussetzungen für die Errichtung von etwa 8 - 10 Wohneinheiten in Form von Doppel- und Appartementshäusern geschaffen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bei Veräußerung der städtischen Fläche sind ca. 50 qm zur Sicherung der Trafo-Anlage als Versorgungseinrichtung zurückzubehalten. Weitere ca. 720 qm werden für die öffentlichen Verkehrsanlagen benötigt und sind nach entsprechender Herstellung auf Grundlage eines Erschließungsvertrages an die Stadt Itzehoe zu übergeben. Die öffentlichen Straßenbereiche werden nach Abschluss der Maßnahme entsprechend gewidmet.

Am südlichen Rand des Planungsgebietes verläuft innerhalb des Knickschutzstreifens ein Regenwasserrohr (Betonrohr) der Stadt Itzehoe. Das Rohr, sowie die dazu gehörenden Schächte müssen für Wartungsarbeiten zugänglich sein.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die bereits vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt entsprechend der Kreissatzung.

**Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB
Itzehoe, 22.05.2007**

Rüdiger Blaschke
Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115

für das Gebiet östlich der Suder Allee und nördlich der Heinrich-Rave-Straße

Textliche Festsetzungen

Teil B - Text

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Ausnahmen aus § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

2.1 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Verwendet werden sollen Hochstämme (z. B. Ahorn, Birke, Esche, Linde, Mehlbeere in Sorten) oder Obstbaumhochstämme aus bodenständigen Sorten. Mindeststammumfang bei Pflanzung: 14/16 cm (gemessen in 1 m Höhe über Erdboden).

2.1 Standplätze von Müllgefäßen sind durch Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und/oder Hecken einzugrünen.

2.3 Im Knickschutzstreifen ist jegliche Überbauung sowie jegliche Aufschüttung und Abgrabung untersagt. Wartungs- und Reparaturarbeiten an der städtischen Abwasserleitung sind zulässig.

~~3. Im Kronenbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten der mit einem Erhaltungsgebot~~

3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage des jeweils zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse) bzw. des Zuganges festgesetzt.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO - Schl.-H.)

4.1 Die Außenwände der Wohngebäude sind nur in Mauerwerk, Putz oder Holz zulässig.

4.2 Für Wohngebäude sind nur Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt hierbei 30 bis 48°. Für Dachflächen von untergeordneten An- oder Vorbauten sind davon abweichende Dachneigungen zulässig.

4.3 Begrünte Dächer sind zulässig. Die Dachneigung von Hauptgebäuden kann bei begrünten Dächern bis auf 15° reduziert werden.

4.4 Anbauten (Wintergärten) sind in von Text 4.1 und 4.2 abweichender Ausführung zulässig. Die Grundfläche der Wintergärten darf max. 25 m² betragen.

- 4.5 Die Außenwandflächen von Doppelhäusern/Hausgruppen sind in einheitlichem Material und gleichem Farbton auszuführen.
- 4.6 Die Dachflächen von Doppelhäusern/Hausgruppen sind in einheitlichem Material, gleichem Farbton und mit gleicher Dachneigung auszuführen.
- 4.7 Die Außenwände von Garagen sind hinsichtlich Material und Farbe wie die Außenhaut der zugehörigen Wohngebäude herzustellen. Offene Garagen (Carports) sind grundsätzlich in Holzbauweise zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis für die Stadt Itzehoe bzw. die Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten. Es umfaßt ferner die Befugnis für die Anlieger des Baublockes 1 die wegemäßige Erschließung der Gemeinschaftsstellplatz- bzw. Garagenanlage herzustellen und zu nutzen.

6. Von Bebauung/ Versiegelung freizuhaltende Flächen - „Freihaltezone“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den entsprechend festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und andere Versiegelungen unzulässig. Im Knic

7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplatz- bzw. Garagenanlagen ist dem Baublock 1 zugeordnet. Die für die Bebauung des Baublocks 1 erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich auf dieser Flächen unterzubringen. Weitere Stellplätze oder Garagen können ausnahmsweise auch an anderer Stelle im Baugebiet untergebracht werden, wenn diese bauordnungsrechtlich ebenfalls erforderlich sind.

8. Bestimmungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz

- 8.1 Bei der Errichtung von geschützten Wohnbereichen sind die Bestimmungen der Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (LAI 2000) im Sinne des § 5 Abs.1 Nr.1 oder des § 22 Abs.1 BImSchG zu beachten.
- 8.2 Für zur Suder Allee hin orientierte geschützte Aufenthaltsräume sind mit Schallschutzfenstern gemäß dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 zu versehen.


Schlafräume sollten nach Möglichkeit zu ruhigen Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind die Schlafräume in den entsprechenden Gebäudeteilen mit Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gemäß dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 zu versehen.

Bebauungsplan 115, 1. Änderung Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Datum (Eingang)	Träger öffentlicher Belange	Anregung	Abwägungsvorschlag
29.12.2006	Kreis Steinburg Untere Naturschutzbehörde	Der Erhalt des Doppelknicks wird begrüßt, Es wird angeregt, das Höhenniveau der Freihaltefläche festzulegen, um Aufschüttungen zu vermeiden	Auf die Stellungnahme vom 31.05.2007 wird verwiesen. Bzgl. des Knickschutzstreifens wurde das Verbot von Aufschüttungen und Abgrabungen als Festsetzung aufgenommen.
09.01.2007	Kreisbauamt, Regionalentwicklung	Keine Anregungen	
10.01.2007	Polizeidirektion Itzehoe	Keine Anregungen	
25.01.2007	Stadtwerke Itzehoe Stadtentwässerung	Keine Anregungen	
26.01.2007	Staatliches Umweltamt	Keine Anregungen, Bitte um weitere Beteiligung bei Planänderungen und Ergänzungen	
Erneute, eingeschränkte Beteiligung			
31.05.2007	Kreis Steinburg Untere Naturschutzbehörde	Knicks gehören zu den geschützten Biotopen nach §25 Landesnaturschutzgesetz. Für die Beseitigung des Knicks ist ein Antrag nach §25(2+3) LNatSchG zu stellen. Nach der neuen Rechtsauffassung des Umweltministeriums ist der Knickausgleich nur durch Anlage eines neuen Knicks möglich. Im Antrag (auf Befreiung von den Verboten nach §25LNatSchG) ist daher darzulegen, auf welcher Fläche der Knick angelegt werden soll und wie eine dauerhafte Sicherung gewährleistet ist. Im Zuge des Bebauungsplans kann die Zustimmung für die Knickbeseitigung in Aussicht gestellt werden.	Die Angelegenheit wurde hausintern mit der Investorensseite und der Unteren Naturschutzbehörde besprochen. Da sowohl von Seiten der Stadt als auch von Seiten des Investors keine geeignete Fläche für die Neuanlage des Knicks genannt werden konnte, wurde auch von Seiten der UNB bei der Stiftung Naturschutz angefragt, ob dort eine geeignete Fläche vorhanden ist. Aus einem Schreiben der UNB vom 08.06.07 geht hervor, dass dies aus verschiedenen Gründen wurde verneint wurde. Um die für eine abschließende Regelung der Knickfrage unvermeidlichen Zeitverzögerungen des B- Planverfahrens zu vermeiden, besteht nur die Möglichkeit das Verfahren zur Beseitigung des geschützten Biotops aus dem B-Planverfahren auszugliedern und für die Beseitigung des Knicks

		Wie auf Seite 5 der Begründung ausgeführt, wird noch einmal darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung des Knicks nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 14. März durchgeführt werden darf (§34 Abs.6 LNatSchG)	einen separaten Antrag nach § 25(3) bei der UNB zu stellen. Da der Antrag erst gestellt werden muss, wenn der Knick tatsächlich angefasst werden soll, ist es folgerichtig, wenn dies dann durch den Investor erfolgt. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass auch dann das Problem, wo und auf welcher Fläche der Knick dauerhaft angelegt werden soll gelöst werden muss.
Interne Beteiligung			
26.01.2007	Umweltabteilung	Die Festsetzung der, an der Suder Allee festgesetzte Bäume sollte entfallen, da die Bäume infolge Faulstellen nicht erhaltenswert sind. Es wird vorgeschlagen je 500 m ² Grundstücksfläche eine Baum zu pflanzen und nicht je 300m ² Bzgl. der Freihaltefläche soll Bodenauftrag und Abtrag ausgeschlossen werden.	Die Anregung wird aufgenommen. Die Anregung bezieht sich auf eine Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans. Die Änderung des B-Plans schafft keine neuen Raumbezüge und hat insofern auf diese Festsetzung keinen Einfluss. Zusätzlich wird der Gehölzanteil durch Wegfall des Knicks deutlich reduziert. Daher wird die Anregung abgelehnt, um hier keine weitere Verminderung der Durchgrünung zu bewirken. Bzgl. des Knickschutzstreifens wurde das Verbot von Aufschüttungen und Abgrabungen als Festsetzung aufgenommen.
01.02.2007	Amt für Schulen, Sport und Kultur	Es wird auf das mögliche Konfliktpotential bzgl. Des Vorhabens Wohnen im Alter und der bestehenden Sportanlage hingewiesen und eine Liste der aktuellen Trainingszeiten beigelegt. Die Duldung des der durch Sport verursachten Lärms soll planerisch abgesichert werden.	Die Anregung wird insofern aufgegriffen als das Lärmgutachten entsprechend aktualisiert wird. Die Ergebnisse zeigen, dass die gegenseitige Duldung von Sportanlagenlärm und Wohnen möglich ist.

07.02.2007	Tiefbauabteilung	Keine Anregung, eine weitere Beteiligung, insbesondere bei Planungsschritten zur Detailplanung im Tiefbau wird erbeten.	Zusätzliche Verkehrsuntersuchungen sind bereits von Seiten der Tiefbauabteilung avisiert. Sie angegebene Problematik wird dabei mit behandelt.
------------	------------------	---	--

	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister		Sitzungsvorlage TOP: 4
	Sitzung des Bauausschusses am 03.07.2007		Seite:
Amt/Abteilung:	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input checked="" type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 601.07	Anlagen: Entwurf zur Begründung, Umweltbericht, Lageplan, Textl. Festsetzungen, Abwägungsvorschläge		
Betreff: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 136 für das Gebiet zwischen Konsul-Rühmann-Straße, Otto-Hahn-Straße, Hafenstraße sowie beiderseits der Carl-Zeiss-Straße hier: a) Prüfung und Entscheidung über die eingegangenen Anregungen b) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss beschließt, a) die im Rahmen der Behördenbeteiligungen und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen, wie es in der Zusammenstellung empfohlen wird, und b) die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB einzuleiten.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja: Umwelt- und Kleingartenausschuss		Mitwirkung anderer Ämter? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.
Beratungsergebnis: <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input checked="" type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen	
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja		Beglaubigt: gez. Sönke Vock	
Itzehoe, Datum 26.06.2007	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite _____
Bauausschuss
03.07.2007
TOP 4

In dem Bebauungsplan Nr. 136 soll laut Beschluss der Ratsversammlung vom 03.03.05 ein Gewerbegebiet nach § 8 (1) BauNVO ausgewiesen werden.

Für das Gebiet wurde eine Veränderungssperre erlassen, die am 10.05.05 in Kraft getreten war. Inhalt war der Ausschluss innenstadtschädlicher Nutzungen. Des Weiteren sollte das Gebiet durchgrünt werden. Die Veränderungssperre wurde am 26.04.07 durch Ratsbeschluss verlängert, in Kraft trat die Verlängerung der Veränderungssperrensatzung am 10.05.07.

In der Bauausschusssitzung vom 14.03.06 wurde beschlossen, dass durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Darüber hinaus wurde gefordert, lediglich Einzelhandel bis zu einer Grenze von 600 m² Verkaufsfläche zuzulassen. Die Einschränkung des Einzelhandels bezweckt, die Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts in diesem Gewerbebereich Itzehoes umzusetzen. Danach ist die Einzelhandelsentwicklung im Gebiet des B-Plans Nr. 136 problematisch, die Konzentration weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ist zu vermeiden.

In der Bauausschusssitzung vom 11.04.06 stellte die Verwaltung den diesbezüglichen Vorentwurf vor, und es wurde der Beschluss gefasst, mit dem Verwaltungsvorschlag die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB durchzuführen.

Eine weitere Problematik bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 liegt in der Tatsache, dass das Gewerbegebiet auf einer ehemaligen Hausmülldeponie entwickelt wird. Zu dieser Problematik war ein Gutachten des Ing.-Büros für Abfallwirtschaft Prof. Stegmann beauftragt worden, dessen Ergebnisse ebenfalls in den Vorentwurf zum Bebauungsplan eingeflossen waren.

Aufgrund der Erheblichkeit der Altlastenproblematik wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) vorgezogen. Sie fand vom 13.07.06 bis zum 11.08.06 statt. Zusätzlich wurde ein gesonderter Scoping-Termin am 03.08.06 bezüglich der Äußerungen zum Umfang und Inhalt der Umweltprüfung durchgeführt.

Anschließend wurde die Öffentlichkeit nach § 3 (1) in der Zeit vom 28.08.06 bis zum 11.09.06 durch Aushang im Rathaus beteiligt.

Während der TöB-Beteiligung und des Scoping-Verfahrens sind verschiedene Hinweise und Anregungen eingegangen, die sich vor allem auf die Behandlung der Altlastenproblematik, auf die Abstimmung mit dem Luftreinhalteplan der Stadt Itzehoe und auf naturschutzfachliche Belange bezogen. Die einzelnen Anregungen sind der beigelegten Tabelle zu entnehmen.

Hinsichtlich der vorzunehmenden Untersuchungstiefe ergab sich die Notwendigkeit, eine Verkehrsprognose zu erstellen, um die Auswirkungen der Gewerbeentwicklung auf den Luftreinhalteplan der Stadt Itzehoe abschätzen zu können. Des Weiteren ergab die starke Steigerung der Verkehrsentwicklung, dass aufgrund der Prognose die Lärmimmissionen untersucht werden mussten. Die wichtigsten Ergebnisse der Verkehrsprognose und des Lärmgutachtens sind im Umweltbericht dargelegt.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde, aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Stör, die als FFH-Gebiet ausgewiesen ist, auf die Notwendigkeit einer FFH-Vorprüfung hingewiesen. Die Vorprüfung ergab keine Beeinträchtigung. Sie ist den Unterlagen beigelegt.



Eine weitere Fragestellung bezog sich auf das hinsichtlich der Altlastenproblematik notwendige Monitoring. Einerseits ist die Stadt Itzehoe als Deponiebetreiber für die Altlast verantwortlich und es müssen ohnehin Untersuchungen durchgeführt werden, andererseits weiß man natürlich nicht genau, wie sich die Ausgasung bei zunehmender Versiegelung entwickeln wird. Es ist vorgesehen, in der nächsten Zeit Untersuchungen in kürzeren Zeitabständen durchzuführen. Bei den festgestellten, schon fortgeschrittenen Abbauprozessen der Deponie wird zu einem späteren Zeitpunkt der Untersuchungszeitraum der Deponieentwicklung angepasst. Ein erstes Gasmonitoring wurde im Winter 2006/2007 durchgeführt.

Die Untersuchung bestätigte im Großen und Ganzen die Aussagen der ersten Untersuchungen. Es zeigte sich aber auch, dass die inzwischen neu hinzugekommenen großflächigen Versiegelungen das Migrationsverhalten des Gases beeinflussen. Neben den Empfehlungen von Maßnahmen, wie sie in den Textfestsetzungen enthalten sind, sollte nach dem Gutachten die Versiegelung von Flächen soweit wie möglich vermieden werden.

Die Anregungen, soweit sie berücksichtigt wurden, und die Untersuchungsergebnisse der Gutachten sind in dem Umweltbericht/der Begründung des Bebauungsplans dargestellt worden und in die Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen.

Die Verwaltung empfiehlt

- den Abwägungsvorschlägen, wie in der beigefügten Tabelle vorgeschlagen, zu folgen oder nicht zu folgen,
- den Bebauungsplan und die Begründung sowie den Umweltbericht dazu in der nun vorgelegten Fassung zu billigen und den nächsten Verfahrensschritt zu beschließen.

Als nächster Verfahrensschritt sind die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

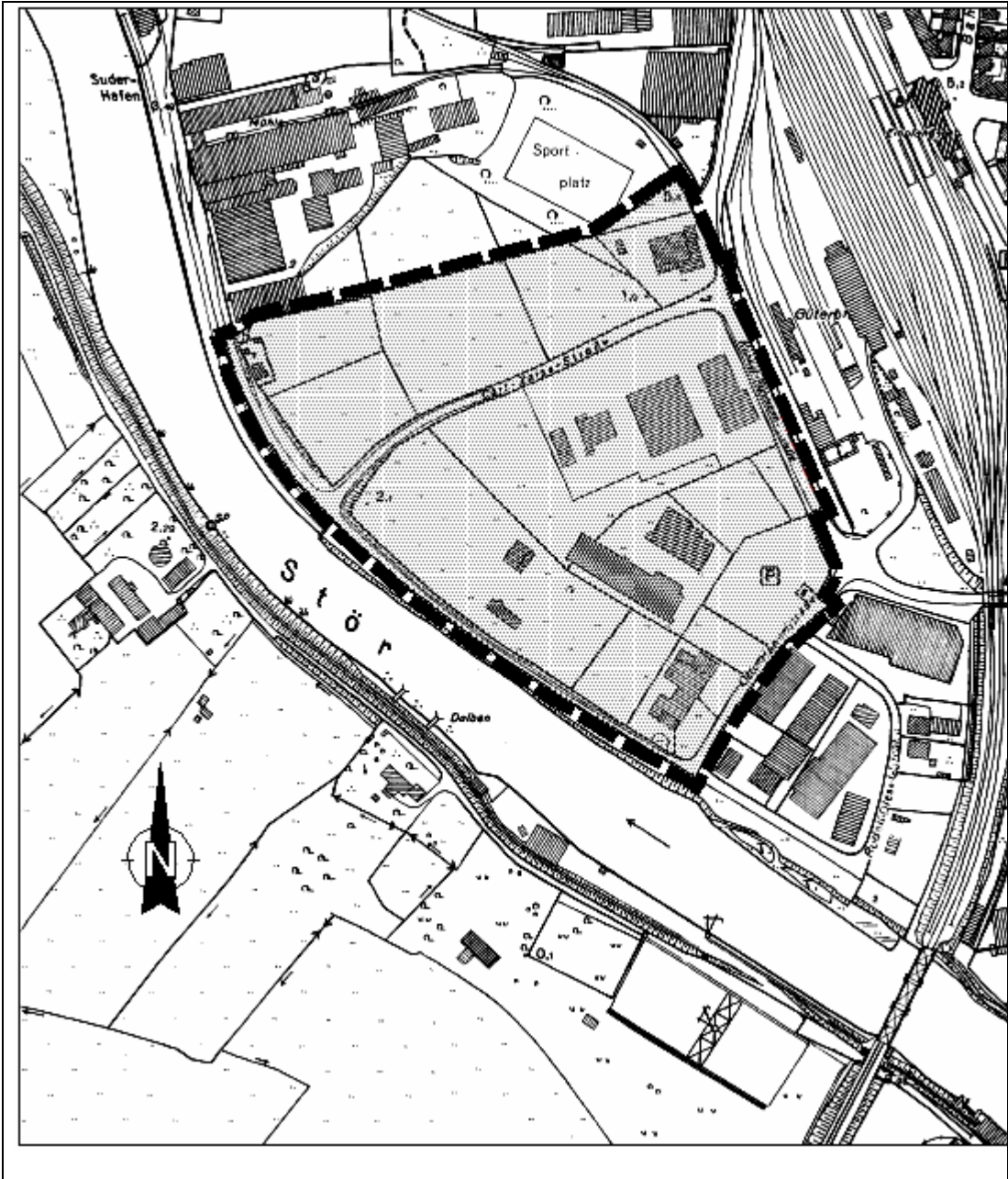
Die Gutachten und eingegangenen Anregungen können während der Bauausschusssitzung und nach Absprache in der Stadtplanungsabteilung eingesehen und erläutert werden.

Ebenso kann der Bebauungsplan während der Bauausschusssitzung gerne näher erläutert werden.

Bebauungsplan Nr. 136

für das Gebiet zwischen Konsul-Rühmann-Straße, Otto-Hahn-Straße, Hafenstraße sowie beiderseits der Carl-Zeiss-Straße

Lageplan



Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 136 für das Gebiet zwischen Konsul-Rühmann-Straße, Otto-Hahn-Straße, Hafenstraße sowie beiderseits der Carl-Zeiss-Straße

I Begründung

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, im Süden von der Otto-Hahn-Straße, im Westen von der Hafenstraße und im Norden von der an die Carl-Zeiss-Straße angrenzenden Bebauung. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 9/30, 9/36, 9/40, 9/41, Flur 8 bzw. 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 der Flur 4.

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

2. Planungserfordernis

Das Untersuchungsgebiet stellt sich zum überwiegenden Teil als gewerblich genutzter ehemaliger Hausmülldeponiestandort dar. Es befindet sich an der Konsul-Rühmann-Straße, einer stark frequentierten Umgehungsstraße der Innenstadt 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 Bau-nutzungsverordnung (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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 der Stadt Itzehoe für das Gebiet zwischen Konsul-Rühmann-Straße, Otto-Hahn-Straße, Hafenstraße sowie beiderseits der Carl-Zeiss-Straße wurde in der Bauausschusssitzung am 01.02.05 beschlossen.

Zur Sicherung der Planung beschloss die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe am 03.03.05 eine Veränderungssperrensatzung für den Bereich zwischen Konsul-Rühmann-Straße, Hafenstraße sowie beiderseits Carl-Zeiss-Straße.

Die Veränderungssperrensatzung und der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurden am 10.03.05 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 fand in der Zeit vom 13.07.06 bis zum 11.08.06 statt. Ein zusätzlicher Scoping-Termin fand am 03.08.06 statt

Der Bauausschuss beschloss am 11.04.07, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit einzuleiten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Hinblick auf die allgemeine Zielsetzung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.08.06 bis 11.09.06 mittels eines Aushanges im Rathaus Itzehoe statt. Hierbei bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Durchführung wurde vorab ortsüblich bekannt gemacht.

Am 26.04.2007 wurde durch die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe die Verlängerung der Veränderungssperrensatzung beschlossen. In Kraft trat sie am 10.05.2007.

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 von 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 Flächennutzungsplan für Itzehoe mit Datum vom 17.07.2006 stellt das Planungsgebiet als Gewerbliche Baufläche dar. Der in Neuaufstellung befindliche und von der Ratsversammlung beschlossene Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe trifft dieselbe Aussage.

Der im Dezember 1998 von der Ratsversammlung der Stadt Itzehoe beschlossene Landschaftsplan stellt die Fläche ebenfalls als Gewerbefläche dar. Bis auf einige begrenzte Grünstreifen und Wegebeziehungen macht der Landschaftsplan keine weitergehenden Aussagen zu dem Plangebiet.

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 befindet sich auf dem Areal einer ehemaligen Hausmülldeponie. Das frühere Niederungsgebiet der Stör wurde in den Jahren von 1965 bis 1976 zugeschüttet.

Erstmalig wurde 1986 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.

Aufgrund dieser Stellungnahmen wurde in den folgenden Jahren von der baulichen Ordnung des Gebietes durch einen Bebauungsplan abgesehen.

Die weiteren Untersuchungen der Immissionsentwicklung haben ergeben, dass die Aktivität der Deponie im Laufe der Zeit kontinuierlich nachgelassen hat, 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 u. a. 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 innenstadtschädliche Entwicklung des Gebietes zu unterbinden und um eine städtebauliche Ordnung herbeizuführen, wurden in den Bauausschusssitzungen am 01.02. und 01.03.05 die Beschlüsse gefasst eine Veränderungssperrensatzung zu erlassen und einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel der Planung soll die verbindliche Festsetzung eines Gewerbegebietes sein. Die Veränderungssperrensatzung wurde von der Ratsversammlung am 03.03.05 beschlossen.

Demnach sollte die Veränderungssperre 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. Weiterhin sollte eine Durchgrünung des Gebietes erfolgen.

Zwischenzeitlich wurden für einige Maßnahmen, die dem Ziel des Satzungsbeschlusses nicht widersprechen, Ausnahmen von der Veränderungssperre erteilt.

Die Veränderungssperre wurde am 26.04.07 durch Ratsbeschluss verlängert, in Kraft trat die Verlängerung der Veränderungssperrensatzung am 10.05.07.

5. Angaben zum Bestand

5.1 Gebietsstruktur und Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt westlich der Innenstadt Itzehoes und östlich der Stör im Gebiet „Klostermarsch“. Es umfasst ca. 13,2 ha. Von den Flächen befinden sich ca. 11,6 ha in Privatbesitz und ca. 2,6 ha im Besitz der Stadt Itzehoe. Gegenüber dem Innenstadtbereich bildet das Gelände der Bahn eine Barriere. Die umgebenden Flächen werden überwiegend gewerblich genutzt. Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Stör, teilweise besteht ein direkter Zugang zum Itzehoer Hafen.

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 der Wertstoffhof Itzehoe.

Ebenfalls zum Teil versiegelt sind umfangreiche Flächen für Schrottlagerung und Schrottreycling. 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, der Wertstoffhof sowie die Recycling- und Erdlagerflächen der Stadt Itzehoe liegen an der Hafenstraße und westlich der Carl-Zeiss-Straße.

5.2 Verkehrserschließung

Das gesamte Gebiet ist verkehrlich 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 Hafenstraße 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. Bei Untersuchungen hat sich herausgestellt, dass die Hauptverkehrsmenge auf der Konsul-Rühmann-Straße/Leuenkamp aus Durchgangsverkehr besteht.

Für Fahrradfahrer ist das Gebiet über einen Radweg erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich nördlich des Kreisels an der Konsul-Rühmann-Straße.

Bei Verkehrsuntersuchungen zum angrenzenden B-Plan Nr. 123 (ehem. Güterbahnhof) wurden auf der Konsul-Rühmann-Straße/Leuenkamp zwischen Otto-Hahn-Straße und Carl-Zeiss-Straße ca. 19.540 Kfz/24 Std. prognostiziert. 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). Der Wert nach der 16. BImSchV liegt bei 64 dB(A) Tagwert und 59 dB(A) Nachtwert.

Die Prognosewerte gehen von einer deutlich steigenden Verkehrsbelastung mit hohem LKW-Anteil aus.

5.3 Belange von Natur und Landschaft und Umwelt

5.3.1 Grünflächen

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

Es grenzt an einen als FFH Gebiet ausgewiesenen Flussabschnitt der Stör.

Innerhalb der Fläche gibt es fast keine öffentlich wahrnehmbare Grünstruktur. Die Vegetation beschränkt sich auf wenige Zierflächen an Gebäuden, einige Bäume am Rande von Stellplatzflächen und auf Brachflächen bzw. Sukzessionsstandorte. Insofern sind auch im Allgemeinen nur sehr geringe Biotopqualitäten für Pflanzen Tiere zu erwarten. Hinsichtlich der genaueren Details der Grünstruktur sowie der Umweltbelange 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 eine Bebauung der Fläche inzwischen zu verantworten ist, 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.

5.3.3 Immissionsschutz

Neben den im vorangehenden Kapitel dargestellten Gasimmissionen ist das Untersuchungsgebiet auch Immissionen durch Lärm und durch Abgase, vor allem durch Kfz-Verkehr, belastet.

Hauptverursacher sind hier die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen Leuenkamp und Konsul-Rühmann-Straße. Diese Straßen sind auch Teil des Luftreinhalteplans der Stadt Itzehoe zur Entlastung der Innenstadt. Um auszuschließen, dass diese Funktion durch die Gewerbeentwicklung beeinträchtigt werden kann, wurde von der Tiefbauabteilung der Stadt Itzehoe ein Gutachten zur Entwicklung der Verkehrsbelastung erstellt. Dem Gutachten zufolge wird durch die Gewerbeentwicklung trotz stark gesteigerter Verkehrsbelastung keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Luftreinhalteplans verursacht. Weiterhin ergab sich die Notwendigkeit der Beauftragung einer Lärmimmissionsuntersuchung. Es stellte sich heraus, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt für Gewerbegebiete, nicht überall eingehalten werden können. Da im Gewerbegebiet keine besonders schützenswerte Wohnbebauung zugelassen ist, werden hier passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die genaueren Details dieser Untersuchungen sind im Umweltbericht 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 im BauGB geforderten 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.

Das Gebiet ist optisch und von seiner Grünausstattung her defizitär. Es soll daher aus stadtökologischen, stadtgestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen eine verbesserte Durchgrünung des Gebietes angestrebt werden. Hierbei ist den speziellen Anforderungen des Deponiestandortes Rechnung zu tragen. Das wirkt sich sowohl auf die Forderung nach einem möglichst hohen Anteil unversiegelter Fläche als auch auf die Auswahl und Positionierung der Pflanzen aus.

Das Gewerbegebiet liegt am Itzehoer Hafen, an der Stör. Die Besonderheiten, die sich für Nutzung und Naturschutz durch diese Lage ergeben, müssen im Rahmen der Bauleitplanung 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 BauNVO zugelassen werden.

Dabei sind wegen der Altlastenproblematik Tankstellen und jegliche Wohnnutzungen auszuschließen. Des Weiteren ist die Anlage von Sportstätten im Außenbereich unzulässig.

Eine Zonierung hinsichtlich der gewerblichen Nutzung im Bereich der Konsul-Rühmann-Straße ist aus städtebaulichen und aus verkehrstechnischen Gründen vorgesehen. Lagerflächen sollten an die bestehenden Nutzungsstrukturen angepasst und - aus Gründen der Zugänglichkeit zum Hafen - vor allem im Bereich der Hafensstraße und nördlich der Carl-Zeiss-Straße zugelassen werden.

Hinsichtlich der weiteren Ausweisung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet sollen nach Beschlusslage der städtischen Gremien Einschränkungen vorgenommen werden. Diese Einschränkungen bezwecken die Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts in diesem Gewerbebereich Itzehoes umzusetzen. Danach ist die Einzelhandelsentwicklung im Gebiet des B-Plans Nr. 136 problematisch, da die Konzentration weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu einer weiteren Schwächung der Innenstadt mit negativen Folgen für die Wohnbevölkerung und den Handel führen kann. Durch die Eingrenzung bzw. einen Ausschluss der Einzelhandelsnutzung soll die Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt - im Sinne des städtebaulich relevanten Interesses an gut erreichbaren und an den Bedürfnissen den Verbraucher orientierten Einzelhandel - geschützt werden.

Wie das Einzelhandelsentwicklungskonzept zeigt, sind in dem Itzehoer Innenstadtbereich fast alle in den gängigen Einzelhandelslisten aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen vertreten. In dem Hauptgeschäftsbereich findet sich knapp die Hälfte der Betriebe. Es ist der wichtigste Handelsbereich der Stadt Itzehoe. Für diesen Bereich wurde - auch in Bezug auf die Nahversorgungsrelevanz - im Einzelhandelsentwicklungskonzept eine Liste erstellt, der die betreffenden Warengruppen zu entnehmen sind.

Es handelt sich um die Warengruppen:

Als Schwerpunktsortimente Lebensmittel/Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Schreibwaren/Papier, Bücher, Bekleidung, Schuhe und Lederwa-

ren, als weitere Sortimente sind vorhanden, Hobby/Bastelbedarf, Spielwaren, Sportbekleidung, -schuhe, Sportartikel/Campingartikel, Hausrat/Glas/Porzellan, Zubehör U-Elektronik/Informationstechnik/Telekommunikation und Zubehör, Uhren/Schmuck, Baumarkt- und Gartensortimente.

Um die o. a. innenstadtschädlichen Einzelhandelsentwicklungen zu vermeiden und dennoch Einzelhandel nicht ganz auszuschließen und um die Ansiedlung von beispielsweise Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben zu fördern, wird die Beschränkung von Einzelhandel in Verbindung mit verschiedenen Ausnahmen festgesetzt.

Im Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warengruppen ausgeschlossen. Der Ausschluss orientiert sich an den im Einzelhandelskonzept aufgeführten Warengruppen und umfasst Bekleidungsartikel, Schuh- und Lederwaren, Lebensmittel sowie Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege und Papier/Schreibwaren.

Ausnahmsweise sind sonstige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 300 m² zulässig, wenn sie

- in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

In diesen Betrieben können also auch zentrenrelevante Waren produziert und verkauft werden.

Mit dieser Festsetzung soll den Betrieben die Möglichkeit eröffnet werden, ihre Produkte an den Endverbraucher zu verkaufen.

Die Verkaufsflächen außerhalb der Gebäude sind von der festgesetzten GRZ abhängig.

Nicht zentrenrelevante Warengruppen, beispielsweise Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör, Wohnmöbel, Eisen-/Metall- und Kunststoffwaren, Garagen/Gewächshäuser/Gerätehäuschen, Sanitärkeramik, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Brennstoffe, Baustoffe, Holz/Fenster/Türen, Öfen/Herde können im Gewerbegebiet angeboten werden.

Wenn Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warengruppen handeln, wird von einer grundsätzlichen Größe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen von bis zu 600 m² ausgegangen, da sich diese Größenordnung in das bestehende ortstypische Spektrum der Itzehoer Verbrauchermärkte einfügt und hiermit der Gefahr einer Ballung von Betrieben gegengesteuert werden soll.

Bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Warengruppen, bei denen die Notwendigkeit großer Verkaufsflächen besteht, kann diese Größe überschritten werden. Dies trifft beispielsweise bei Gewerbebetrieben des Kfz-Handwerks oder -Handels oder des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel, Türen, Fenster und Landmaschinen zu.

Diese Betriebe benötigen für die Ausstellung ihrer Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch die erweiterte Regelung Rechnung getragen werden.

6.2.2 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 von 0,8 gem. § 17 BauNVO bis an das Höchstmaß der baulichen Nutzung für das Baugebiet heranzugehen.

Um ein einheitliches Gesamtbild mit dem angrenzenden B-Plan Nr. 123 zu erreichen, wird die Firsthöhe auf 12 m festgesetzt. Im Bereich des Grundstückes 40/67 wird sie wegen der bestehenden sehr hohen Bebauung auf 14 m festgesetzt.

6.2.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Anknüpfend an den Bestand wird für das gesamte Plangebiet die abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind die Grenzabstände nach LBO wie bei der offenen Bauweise einzuhalten, jedoch kann 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.

6.2.4 Örtliche Bauvorschriften/Gestalterische Festsetzungen

Für das neue Gewerbegebiet soll sich im Bereich der Konsul-Rühmann-Straße ein einheitliches Bild ergeben - auch zu dem gegenüberliegenden Gebiet des B-Plans Nr. 123 - ehem. Güterbahnhof.

Das Fassadenmaterial soll sich daher an den umgebenden Gebäuden orientieren. Leuchtende oder grelle Farben sind als vollflächige Fassadengestaltung unzulässig, da sie das Gesamtbild erheblich beeinträchtigen können. 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, z. B. blinkende und rotierende Anlagen, sind daher ausgeschlossen.

Die Anzahl, Dimension und Höhe der Werbeanlagen richtet sich nach den umgebenden Nutzungsstrukturen und soll einerseits den notwendigen Signalwert haben und andererseits das Ortsbild und die angrenzenden Wohnlagen nicht zu stark beeinträchtigen. Die Höhe der schon bestehenden Anlagen soll nicht überschritten werden. Sie wird daher auf 10 m begrenzt.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sammelwerbeanlagen für die im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbetreibenden sind zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind unterhalb der Dachkante bzw. Traufe zulässig. Auf der Seite zur Konsul-Rühmann-Straße, bzw. zum Leuenkamp ist jeweils eine Werbeanlage je Gebäude, und zwar unterhalb der Traufkante, zulässig, deren Größe 20 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten darf. Zusätzlich sind max. drei Fahnenmasten (max. Höhe 9,0 m) und eine frei stehende Werbeanlage (max. Gesamthöhe 10,0 m) je Betrieb zulässig.

Um sehr große Gebäudekörper optisch aufzuwerten, sind Gebäude von mehr als

35 m Länge alle 25 m in der Vertikalen deutlich zu gliedern, und zwar durch Vor- oder Rücksprünge, Pfeiler oder Gliederungselemente, wie Treppenhäuser u. ä.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

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

7.2 Ver- und Entsorgung

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

8. Gewässer und Erholungsschutzstreifen

Einige Gewerbegrundstücke liegen an der Hafenstraße, die an den befestigten Uferbereich der Stör grenzt. Der Gewässer und Erholungsschutzstreifen nach § 26 LNatSchG reicht ca. 20 m in die Gewerbegrundstücke hinein und beschränkt damit deren Ausnutzung erheblich. Da bei einer Bebauung innerhalb dieses Streifens weder Naturschutz- noch Gewässerschutzbelange beeinträchtigt werden, wurde eine Reduzierung des Gewässer und Erholungsschutzstreifens gemäß § 26 (3) Nr.4 bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt und in Aussicht gestellt.

9. Art der Flächennutzung und ihre Größe

Das Plangebiet umfasst folgende Flächenanteile:

	Grundnutzung	Fläche in m²	
1.	Gewerbegebiet (GE)	ca.	m ²
2.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	m ²
3.	Private Straßenverkehrsfläche		
3.	Grünfläche/Anpflanzfläche	ca.	m ²
4.	Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	ca.	m ²
	Gesamt	ca.	m²

11. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich des ehemaligen Hafenamtes soll die zurzeit als Straßenverkehrsfläche ausgewiesene und den Stadtwerken zugehörige Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen werden und der städtischen, angrenzenden Gewerbefläche zugeordnet werden. Ansonsten sind mit dem Bebauungsplan unmittelbar keine unmittelbaren Veränderungen der Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte zu erwarten, so dass bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind. Sofern Änderungen der Grundstückszuschnitte vorgenommen werden, erfolgt dies auf privatrechtlicher Basis.

II. Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Anlass, 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 ist das Gebiet schon jetzt großflächig versiegelt und wird 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 erteilt und durchgeführt.

Im Zuge des Bebauungsplan-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 EAG-Bau 2004. Die Anforderungen aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) werden im Rahmen des BauGB abgehandelt (§ 17 UVP 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) und 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 LNatSchG und eine Ausgleichsverpflichtung nach BauGB § 1 a (3) werden durch die Bauleitplanung nicht vorbereitet, da in dem Gebiet die Eingriffe nach § 34 BauGB 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 Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe vom Datum vom 17.07. 2006 entspricht ebenfalls in seiner Aussage 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 liegt außerhalb der vorgesehenen Gewerbegebietsausweisung.

Nach dem Generalverkehrsplan der Stadt Itzehoe von 1996 ist die Konsul-Rühmann-Straße Teil eines sog. Tangentenhilbring, der die Innenstadt entlasten sollte. Durch Untersuchungen des Staatlichen Umweltamtes wurde festgestellt, dass im Bereich der Messstellen (Lindenstraße und zwischen Dithmarscher Platz und der 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 Hilbring fest. Das dient der Entlastung innerstädtischer Wohngebiete. Für das Gebiet bedeutet es eine noch höhere Verkehrsbelastung. Um die Wechselwirkungen, sowohl der Gebietsentwicklung auf den Luftreinhalteplan, als auch der Verkehrsverlagerung auf das Gewerbegebiet beurteilen zu können wurden eine erneute Verkehrsprognose sowie ein Lärmimmissionsgutachten notwendig. Die Untersuchungen wurden von der Fachabteilung der Stadt Itzehoe und von einem Fachbüro durchgeführt.

1.2. Vorhandene Gutachten

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

- Gefährdungsabschätzung Altablagerung Klostermarsch, Stadt Itzehoe, Planungsgruppe Birkhahn & Nolte, 1989
- Analytik Labor Nord, Bericht über Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände der Altdeponie Klostermarsch, 1996
- 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.
- Untersuchung zur Verkehrsentwicklung innerhalb des Erschließungsgebietes so-wie der äußeren Erschließung, Stadt Itzehoe, 07.01.2007
- Ergebnisse des Gasmonitorings und Beurteilung der Gasemissionen im Außenbe-reich der Altablagerung Klostermarsch in Itzehoe, IfA, 13.03.2007
- Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 136, Gosch, Schreyer und Partner, Itzehoe, März 2007

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, Neumünster, Sept.2002
- Schalltechnische Untersuchung, Büro Gosch Schreyer und Partner, Oktober 2002
- Naturschutzfachliche Bewertung, Büro Leguan, Sept. 2002

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 Umweltbe-lange 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. Ein zusätzlicher Scoping –Termin fand am 03.08.2006 statt. Die Umweltbelange und die erheblichen Auswirkungen der Planung auf sie werden im Zusammenhang mit den Erkenntnissen aus dem Scoping-Verfahren im Umweltbericht dargestellt.

2.2 Zusätzliche Untersuchungen aufgrund des Scoping-Verfahrens

Durch die Nähe zur Stör ist mit korrespondierendem Grundwasser zu rechnen, sodass Deponiesickerwasser in die Stör gelangt. Durch das Sickerwasser erfolgt ein Salzeintrag. Es wurde die Befürchtung geäußert, dass dadurch die Stör als FFH Gebiet beeinträchtigt werden könnte. Bezüglich des angrenzenden FFH-Gebietes wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

Nach Auskunft der Umweltabteilung der Stadt Itzehoe und der Unteren Wasserbehörde wurde die Drainageleitung in die Stör inzwischen geschlossen. Inwiefern sich die Schließung der Drainageleitung auf die Wasserstände in der Deponie auswirken wird regelmäßig von der Umweltabteilung und der unteren Wasserbehörde untersucht. Durch die Versiegelung wird nach Ansicht der oben genannten Behörden die Sickerwasserbelastung aus der Deponie eher geringer als stärker, da weniger Wasser in die Deponie gelangt.

Ein weiterer Hinweis bezog sich auf die durch das EuGH-Urteil vom Januar 2006 bewirkte Notwendigkeit schon im Bauleitplanverfahren die Artenschutzbelange der besonders geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten zu betrachten. Hier wurde nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und des Landesamtes eine Potentialabschätzung durchgeführt und dies durch Befragung örtlicher Experten erweitert.

Bezüglich der Lufthygiene wurde angemerkt, dass die Zielsetzung des Luftreinhalteplans für Itzehoe durch zusätzliche Kfz-Verkehre gefährdet werden könne. Im Zusammenhang mit den nach Nr. 4.3 der Planunterlagen durchzuführenden Untersuchungen sollten sowohl verkehrsbedingte als auch anlagenbezogene Immissionen untersucht werden. Um dies auszuschließen, wurden von der Tiefbauabteilung der Stadt Itzehoe zusätzliche Untersuchungen und Prognoseberechnungen über die Auswirkungen der inzwischen erfolgten Nutzungen und mögliche zukünftige Nutzungen erarbeitet. Aufgrund der Ergebnisse wird die Einhaltung der Lufthygienischen Anforderungen für den Luftreinhalteplan sowie das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen überprüft. Die Notwendigkeit einer Untersuchung der Lärmimmissionen erfolgte aus den Untersuchungen.

Die Hinweise zum Monitoring bezogen sich u. a. auf die mögliche/notwendige Vorgehensweise hinsichtlich einer Überprüfung der Gasimmissionen und nicht auf neue Untersuchungsfelder. Zu dieser Fragestellung wird auf den Abschnitt Monitoring verwiesen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestand und Bewertung

3.1.1 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.

3.1.2 Flora/Fauna

Bereits im August 1988 ließ die Stadt Itzehoe im Rahmen der Gefährdungsabschätzung die Vegetationsentwicklung im Rahmen der Gefährdungsabschätzung untersuchen. Die Aussagen wurden im Jahre 2005 stichprobenartig überprüft. Es haben sich im Gebiet durch Bebauung erhebliche Veränderungen ergeben, so dass der Vegetationsanteil inzwischen deutlich geringer ist. Die noch bestehende Vegetation wird weiterhin durch den Deponiekörper beeinflusst und wird im Einflussbereich der Altlast weiterhin überwiegend von Ruderalvegetation und flachwurzelnden Gehölzen geprägt.

Biotopstrukturen/Biotoppotentiale

Das Gelände des B-Planes Nr. 136 umfasst eine Fläche von ca. 13,2 ha, davon sind ca. 8,0 ha bereits bebaut und versiegelt. Erhebliche Flächenanteile unterliegen einer Nutzung als Lagerplätze bzw. als Aufschüttungsflächen. Sie sind teilweise im Bereich der Randböschungen mit Sukzessionsgehölzen oder mit Ruderalvegetation bewachsen. Die wenigen ungenutzten Flächen stellen sich als Ruderal- bzw. Sukzessionsflächen dar. Geringe Flächenanteile sind mit Abstandsrün bepflanzt. Die Biotopstrukturen wurden erstmals aufgrund von Geländebegehungen im Jahr 2005 ermittelt. Da inzwischen aufgrund von Baumaßnahmen erhebliche Veränderungen eingetreten sind, wurde Ende 2006 eine erneute Begehung durchgeführt. Die Biotoptypen lehnen sich an die Liste der im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung zu kartierenden Biotop- und Nutzungstypen an. Vertiefende gutachterliche Untersuchungen wurden aufgrund der vorgefundenen Nutzungsintensität nicht durchgeführt. Die einzelnen Flächen sind der Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen.

Die zu unterscheidenden Biotopstrukturen sind insgesamt den Siedlungsbiotopen der Gewerbegebiete auf einer ehemaligen Mülldeponie zuzuordnen. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Altlast. Im Folgenden werden kurz die vorhandenen Strukturen vorgestellt:

- Versiegelte Flächen

Ein Großteil der Baugrundstücke (ca. 62 %) ist versiegelt und wird intensiv durch gewerbliche Nutzung oder Kfz-Verkehr genutzt.

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

- Gewerblich genutzte Lagerflächen, Deponie- und Aufschüttungsflächen

Nördlich der Carl-Zeiss-Straße befinden sich eine Bauschuttdeponie, der städtische Erdlager/Kompostplatz und ein Containerlager. Eine kleinere unbefestigte Lagerfläche liegt südlich der Carl-Zeiss-Straße (diese Standorte umfassen ca. 16 % der gesamten Grundstücksfläche). Die Flächen zeichnen sich überwiegend

durch fehlende Vegetation aus. Die Aufschüttungen haben teilweise erhebliche Dimensionen. Am Rand der Lagerflächen findet man wenige trittverträgliche Pflanzen.

Die Flächen haben insgesamt einen geringen Biotopwert. Für Tiere bieten sie ein entsprechend geringes Biotoppotential.

- Randbereiche der Erd- /Bauschuttlagerflächen

Auf den Randbereichen der Aufschüttungsflächen findet man Ruderalbestände, die stellenweise Gehölzsukzessionen aufweisen. Der Flächenanteil ist mit ca. 2 % der Grundstücksfläche untergeordnet. Je nach Standort dominieren hier Pflanzen, wie Brombeere, Beifuss, Brennnessel bzw. verwilderte Obstgehölze, Weiden, Weißdorn, Landschilf, Kanad. Goldrute, Sauerampfer, Pfeifengras u. a.

Diese Bestände sind nur kleinräumig, doch sie weisen, insbesondere in Nähe der Stör, gute Lebensbedingungen für Insekten, Vögel und Kleinsäuger auf.

- Ungenutzte Flächen im Gewerbegebiet, Ruderalflächen, Sukzessionsflächen

Im Gewerbegebiet gibt es zurzeit ca. 15 % ungenutzte Fläche. Davon sind ca. 9 % als Ruderalflächen anzusprechen. Hier haben sich je nach Feuchtigkeit (stauenden Schichten im Untergrund) Arten wie Rainfarn, Kanad. Goldrute, Hundskamille und Brennnessel, stellenweise auch Landschilf, angesiedelt.

Zum Teil gibt es Gehölzaufwuchs von Brombeere, Rose, Weide, Holunder. Stellenweise gibt es auch Gartenflüchtlinge, die auf Ablagerung von Gartenkompost schließen lassen.

Die Blütenpflanzen, wie auch die vorhandenen Gehölze, bieten für Insekten und Falter Nahrungs- und Lebensraum und haben insofern auch für Vögel einen deutlichen Biotopwert. Dabei kann natürlich nicht außer acht gelassen werden, dass es sich insgesamt um belastete, verinselte und permanent gestörte Standorte handelt.

Auf ca. 6 % der noch ungenutzten Fläche hat im Laufe der Jahre eine Gehölzsukzession stattgefunden. Es dominieren Weidenarten und Brombeere, daneben Birke, Erle, Pappel, Weißdorn sowie Apfel und Walnuss. Im Unterwuchs findet man vor allem Brennnessel und Beifuss, aber auch Landschilf, Kanad. Goldrute, Pfeifengras u. a.

Die Sukzessionsflächen sind im Vergleich der gesamten Gebietsausprägung die Flächen mit dem höchsten Biotoppotential. Dabei gilt auch hier als wert einschränkender Faktor die Verinselung und hohe Vorbelastung der Standorte.

- Anpflanzflächen, Zierflächen

Ein Flächenanteil von ca. 5 % der Grundfläche entfällt auf Anpflanzungen, die größtenteils der Eingrünung von Gewerbeflächen dienen, sowie auf eine von den Hundefreunden Itzehoe genutzte Rasenfläche.

Die Bestände haben je nach Gehölzanteil einen unterschiedlich hohen Biotopwert. Die Anpflanzfläche mit dem höchsten Potential ist die Gehölzanpflanzung um das Gelände der ISR an der Hafenstraße. Hier bieten sich Nahrungs- und Lebensraumpotential für Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Die Abstandsgrünflächen an der Konsul-Rühmann-Straße dahingegen haben nur einen sehr geringen Biotopwert.

Artenschutzbelange

Über das Vorkommen besonders geschützter Arten ist in dem Planungsgebiet nichts bekannt. Natürlich ist nicht auszuschließen, dass in den Sukzessionsbeständen auch europäische Vogelarten nisten. Mit regional bedeutsamen Vorkommen ist in Anbetracht der umgebenden Strukturen nicht zu rechnen. Zu vermuten ist, dass Fledermäuse über der Stör jagen, es liegen aber keine Hinweise auf das Vorhandensein von Wochenstuben im Bereich der noch unbebauten Grundstücke vor.

Da es sich um ein hochgradig vorbelastetes Gebiet handelt, ist nicht mit dem Vorhandensein relevanter schützenswerter Populationen zu rechnen. Ausweichbiotope sind vor allem im Bereich der Stör vorhanden und sollen auch durch Gehölzpflanzungen neu geschaffen werden.

Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit zwischen dem 30. September und dem 15. März erfolgen.

3.1.3 Boden/Geologie

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

Ursprünglich befand sich in dem Gebiet zwischen Consul-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 Consul-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 bis 6 m Mächtigkeit mit Hausmüll bzw. mit hausmüll-ähnlichen Abfällen verfüllt.

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

Das Gebiet ist insofern eine Altlast und weist von seinem geologischen Untergrund und von seiner Bodenbeschaffenheit her nur ein sehr geringwertiges Biotoppotential auf. Zudem sind die Böden durch die die Abbauprozesse innerhalb der Altdeponie belastet.

3.1.4 Wasser

Das Untersuchungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Stör, einem Gewässer I. Ordnung, dass in diesem Abschnitt noch tideabhängig ist. Die in dem bereits genannten Gutachten untersuchten Grundwassermessstellen ergaben einen relativ niedrigen (zwischen 0,14 m und 0,74 m NN) tideabhängigen Grundwasserkörper und einen relativ hohen (1,87 m und 2,19 m NN) nicht tideabhängigen 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 Analytiklabor 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.

Dieser Frage wurde, wie oben beschrieben, im Rahmen des Scoping-Verfahrens nachgegangen. Da durch eine größere Versiegelung die Schadstoffverfrachtungen durch Oberflächenwasser eher geringer werden, ist hier nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Mit einem vermehrten Schadstoffeintrag in die Stör als FFH-Gebiet ist ebenfalls nicht zu rechnen, wie aus der FFH-Vorprüfung im Anhang zu entnehmen ist.

Hinsichtlich des Wasserhaushaltes handelt es sich ebenfalls um ein durch die Altdeponie vorbelastetes Gebiet, das keinen Wert für die Ressource Grundwasser besitzt.

3.1.5 Klima Luft

Das Gebiet ist durch Versiegelung sowie durch die Emissionen aus dem Straßenverkehr und von angrenzenden Betrieben bezüglich der Luftqualität vorbelastet. Die Deponieausgasungen haben auf die allgemeinen Luftverhältnisse im Außenbereich keinen nennenswerten Einfluss. Luftfilternde Vegetation ist kaum vorhanden. Die günstigsten Luftverhältnisse dürften im Bereich der Stör anzutreffen sein, da hier ein besserer Luftaustausch herrscht und auch eine geringere Belastung durch Kfz-Verkehr herrscht.

Als wichtigster klimatischer Belastungsfaktor ist der hohe Versiegelungsgrad zu nennen. Die Versiegelung bewirkt eine Erwärmung der Flächen. Gleichzeitig wird die Verdunstungsrate herabgesetzt. Die massiven Gebäudekörper behindern die Zufuhr von Frischluft über die Stör. Ungünstig wirkt sich auch aus, dass die Gewerbeflächen fast keine Vegetation aufweisen und somit auch praktisch kein Ausgleich durch Verdunstung und Beschattung durch Bäume und Sträucher stattfindet.

Hinsichtlich der Luftbelastung ist das Gebiet als hoch belastet anzusehen. Als Belastungsfaktoren sind vor allem Kfz-bedingte Immissionen zu nennen. Durch die Gewerbenutzung innerhalb des Gebietes und durch die stark befahrene Consul-Rühmann-Straße/Leuenkamp, die das Gebiet tangieren, aber auch durch die das Gebiet erschließenden Straßen Otto-Hahn-Straße und Carl-Zeiss-Straße wird die Luft durch Staub und Abgase belastet. Insbesondere, als bei dem Verkehr mit einem relativ hohen Lkw-Anteil zu rechnen ist (sh. 3.1.12).

3.1.6 Wirkungsgefüge

Eine Wechselbeziehung zwischen Tierarten innerhalb des Untersuchungsgebietes und der angrenzenden Stör ist anzunehmen. So jagen zahlreich insektenfressende Vogelarten sowie Fledermäuse auf dem Wasser. Nachteilige Wechselbeziehungen ergeben sich aus der starken Luftbelastung und klimatischen Belastung und der Entwicklung von Flora und Fauna. Auch die belasteten Bodenverhältnisse bewirken schlechte Wuchsbedingungen für Pflanzen und somit auch ungünstige Habitatvoraussetzungen für Tiere.

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

3.1.7 Landschaft und biologische Vielfalt

Das Gewerbegebiet des B-Plans Nr. 136 wirkt sich in doppelter Hinsicht auf das Landschaftsbild aus. Zum einen entfaltet es eine Fernwirkung in Richtung der Stör und der gegenüber liegenden Störufer. Hier erschließt sich das Bild einer Nutzlandschaft. Während Hafenanlagen im Allgemeinen interessant für den Betrachter sind, werden Gewerbebauten und Hof-/Lagerflächen ohne Grün-Abschirmung als unattraktiv empfunden.

In diesem Fall wirkt sich das Gebiet auf eine potentielle Erholungsnutzung der Stör negativ aus.

Eine weitere „Außensicht“ erschließt sich beim Befahren der „Konsul-Rühmann-Straße/Leuenkamp. Hier bietet sich dem aus dem Nordwesten kommenden Betrachter eine typisch industriell/gewerbliche Stadteingangssituation. Man befindet sich sozusagen in den „Hinterhöfen“ der Stadt.

Das Orts- und Landschaftsbild entspricht dem Nutzungscharakter des Gebietes. Angesichts der Tatsache, dass es sich hier um eine stark frequentierte Ortseinfahrt handelt wäre eine Attraktivierung anzustreben. Innerhalb des Gebietes findet man vor allem eine nutzungsorientierte Gestaltung der Flächen. Gegenüber dem vorherigen Zustand wirkt sich eine Ordnung des Gebietes durch Gewerbenutzung überwiegend positiv aus, allerdings fehlen gliedernde Elemente sowie Bepflanzung.

Die biologische Vielfalt des Gebietes ist im Allgemeinen sehr gering. Sie beschränkt sich auf wenige, noch nicht gewerblich genutzte Restbiotop mit einer höheren Artenvielfalt sowie auf wenige Gehölzanzpflanzungen/Begrünungen, die ein je nach Ausprägung unterschiedliches Artenspektrum zulassen und auf umfangreiche, intensiv gewerblich genutzte Standorte, die keinerlei biologische Vielfalt aufweisen.

3.1.8 Schutzgebiete/Flora-Fauna-Habitat

Das Gebiet des B-Planes Nr. 136 grenzt an die Stör, deren Lauf als FFH-Gebiet im LRP ausgewiesen ist. Es handelt sich um eine Teilfläche des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung Nr. DE-2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbeästuar und angrenzende Flächen“ mit dem Teilgebiet Unterläufe von Stör, Krückau und Pinnau oberhalb der Sperrwerke. Um festzustellen, ob die Gebietsentwicklung Einfluss auf das Gebiet hat, wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Sie ergab, dass von der Entwicklung durch den Bebauungsplan Nr. 136 keine zusätzlichen Störungen auf die Schutzziele des Gebietes ausgehen. Die Vorprüfung ist dem Anhang zu entnehmen.

3.1.9 Mensch und seine Erholung/Gesundheit

Das Gebiet ist eine Gewerbefläche und dient insofern der menschlichen Nutzung. Da sich im Lauf der Zeit verstärkt Einzelhandel angesiedelt hat, wird das Gebiet von zahlreichen Menschen, Kunden, sowie Menschen, die dort arbeiten, regelmäßig aufgesucht. Während sich die Beschäftigten mehrere Stunden dort aufhalten, handelt es sich bei den Kunden um vorübergehende Besuche.

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.

Für Erholungszwecke oder auch gesundheitliche Zwecke, wie Sport im Freien, ist das Gebiet nicht geeignet. Daraus lässt sich ableiten, dass hier auch keine gesunden Wohnverhältnisse, die ja auch Aufenthalte im Freien mit beinhalten, anzutreffen sind.

3.1.10 Kulturgüter und sonst. Sachgüter

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

3.1.11 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Deponiebedingte Immissionen

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei dem Gebiet um eine ehemalige Hausmülldeponie, die in den Jahren von 1965 bis 1976 von der Stadt Itzehoe betrieben wurde. Aufgrund der in den Jahren zwischen 1986 und 1989 erstellten Gutachten zur Gefährdungsabschätzung zu einer Bebauung der Deponie folgte man der damaligen Empfehlung, über den schon damals errichteten Baubestand hinaus vorerst keine weitere Bebauung zuzulassen und die Deponie weiter zu beobachten. Eine weitere Gefährdungsabschätzung erfolgte 1996 durch das ANL. In den Jahren 2004 und 2005 wurden weitere Beprobungen der Grundwassersituation und Deponiegasmessungen in der Kanalisation durchgeführt. Wie im Kap. 3.1.4 bereits dargestellt, zeigt sich bei dem größten Teil der ausgewählten Grundwassermessstellen eine Tendenz zu abnehmenden Stoffgehalten im untersuchten Wasser, was auf einen abnehmenden Einfluss der Deponie auf das Grundwasser hinweist.

Auch die Methangasproduktion der Deponie ist im Laufe der Zeit zurückgegangen. Die Entgasung erfolgte bislang passiv über die unversiegelten Flächen. Ein Gaserfassungssystem wurde nicht installiert.

Bei inzwischen erteilten Baugenehmigungen im Gebiet wurden auch Auflagen hinsichtlich der Gasimmissionen festgesetzt, die sicherstellen, dass keine unzulässigen Gasimmissionen in die Innenräume der Gebäude gelangen können.

Weiterhin werden die Abgasimmissionen und die Wasserstände in der Deponie von der Stadt Itzehoe in Abstimmung mit dem Kreis Steinburg überprüft. Die Abwasserversorgung wird von der Stadtentwässerung betrieben, die Abfallbehandlung obliegt dem Kreis Steinburg. Bei Arbeiten und Wartungsarbeiten in Schächten und Kanälen werden von Seiten der Stadtwerke/Stadtentwässerung die notwendigen Arbeitsschutzauflagen eingehalten. Dies ist auch im Falle von Baugruben etc. notwendig.

Verkehrs-/Nutzungsbedingte Immissionen

Das Gebiet ist Bestandteil des Luftreinhalteplans von Itzehoe. Durch die Verkehrsumleitung auf Konsul-Rühmann-Straße/Leuenkamp soll die Innenstadt entlastet werden. Dadurch steigt der Verkehrsanteil auf den betreffenden Straßen. Hinzu kommt eine deutliche Zunahme durch Ziel- und Quellverkehr aus dem Untersuchungsgebiet. Hinsichtlich der Steigerung des Verkehrsaufkommens ist es notwendig, auf die Einhaltung der Grenzwerte für die Luftreinhaltung in der Brückenstraße (außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 136) zu achten, da sich dort Wohnbebauung befindet.

Nach der Untersuchung des Tiefbauamtes der Stadt Itzehoe (2007) zur Verkehrsentwicklung innerhalb des Erschließungsgebietes sowie der äußeren Erschließung werden für das Jahr 2010 folgende Werte prognostiziert:

Verkehrsbelastungen 2010 (Kfz/24 Std. resultierend aus GVP, Gutachten zum B-Plan Nr. 123, hausinterne Untersuchung zum GVP aus dem Jahr 2002 sowie den Untersuchungen zur Erschließung des B-Plans Nr. 136				
Leuenkamp	Hafenstraße	Carl-Zeiss-Straße	Konsul-Rühmann-Straße	Otto-Hahn-Straße
22.088	1.080	3.712	22.229	7.422

Diese Werte sind mit den Erfordernissen des Luftreinhalteplans vereinbar. Dabei ist zu beachten, dass die Verkehrsentwicklung auch durch zahlreiche Faktoren beeinflusst wird, die außerhalb der Entwicklung des B-Plans Nr. 136 liegen

3.1.12 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. Zusätzliche Baumaßnahmen können auf die Umweltbelange Wasser und Luft Einfluss haben, soweit dies nicht durch technische Maßnahmen ausgeschlossen wird.

3.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Bebauungsplan

Die Bebauung des Gebietes - und somit auch eine weitere Versiegelung - könnte auch ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB fortschreiten. Die bisherige Entwicklung des Gebietes nach § 34 BauGB hat zu einer städtebaulich unerwünschten Entwicklung und zu einem ökologisch und optisch verödeten Erscheinungsbild geführt. Es ist zu erwarten, dass sich ohne Bebauungsplan diese Tendenz fortsetzen wird. Die gewünschte Durchgrünung des Gebietes kann ohne Festsetzungen im Bebauungsplan nicht längerfristig garantiert werden.

Auswirkungen auf Flora/Fauna

Bei der o.a. Gebietsentwicklung wäre eine Zunahme der Versiegelungsflächen zu erwarten. Die bestehenden Lager/Deponiebereich könnten sich ebenfalls ausdehnen. Bei diesen beiden Flächentypen ist nur ein minimaler Biotopwert vorhanden. Es ist nicht davon auszugehen, dass ohne Festsetzungen im Bebauungsplan Eingrünungsmaßnahmen erfolgen werden.

Die Pioniervegetation und die Ruderalbestände an den Randbereichen der Erd- und Bauschuttlager würden insofern erhalten bleiben, als die Nutzung gleich bleibt. Die dort bestehenden Biotopstrukturen würden zum Teil weiter existieren.

Die bisher ungenutzten Flächen in dem Gewerbegebiet (Ruderal- und Sukzessionsflächen) würden längerfristig in Versiegelungsflächen oder Lagernutzung überführt werden. Dadurch würde der Biotopwert deutlich verringert werden.

Hinsichtlich der Anpflanz- und Zierflächen würde sich schätzungsweise keine Änderung ergeben, allerdings wäre grundsätzlich eine Nutzungsänderung möglich. Das gleiche gilt für das Gelände des Hundeübungsplatzes, wobei hier die privatrechtlichen Abmachungen hinsichtlich Pachtfristen etc. nicht bekannt sind.

Auswirkungen auf Boden/Geologie und Wasser

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser und des geologischen Untergrundes ist durch die zunehmende Versiegelung nicht zu erwarten, da die belastete

Deponiefläche im Untergrund des Baugebietes nicht die normalen natürlichen Funktionen des Bodens übernimmt. Der Schutz von Boden und Wasser muss sich also auf die Grundwasserströme und die Bodenschichten unterhalb der Deponie richten. Auch ohne Bebauungsplan wären längerfristige Beobachtungen, wie sich der Zustand von Boden und Wasser bei fortschreitender Bebauung entwickelt (z. B. Änderung der Grundwasserhältnisse bei stärkerer Versiegelung, Ausgasungen etc.), durchzuführen. Dies würde dann allerdings ohne ein abgestimmtes Monitoring- und Gesamtkonzept erfolgen und daher möglicherweise weniger effektiv sein.

Die Altlastenproblematik müsste auch ohne Bebauungsplan für jedes einzelne Bauvorhaben abgeklärt werden.

Auswirkungen auf Klima/Luft

Die kleinklimatischen Bedingungen werden sich im Falle abnehmender Durchgrünung nachteilig entwickeln, was sich ungünstig auf die gesundheitlichen Belange der Beschäftigten und der Besucher des Gebiets auswirkt.

In unmittelbarer Nähe der Stör übernahme hier das Gewässer eine Ausgleichsfunktion.

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem gewerblich genutzten Bereich an der sehr stark befahrenen Konsul-Rühmann-Straße. Im Bereich der Straße ist von weiter steigenden Immissionen aus dem Straßenverkehr auszugehen.

Die Verkehrsbelastung in diesem Straßenabschnitt wird voraussichtlich - mit oder ohne Bebauungsplan - weiter ansteigen. Dies ergibt sich hinsichtlich der Feinstaubbelastung sowohl aus den Aussagen des GVP der Stadt Itzehoe als auch aus dem Luftreinhalteplan für Itzehoe von 2005, da die Konsul-Rühmann-Straße/Leuenkamp als Entlastungsstrecke für die Innenstadt vorgesehen ist. Die zusätzliche Verkehrsbelastung wird hauptsächlich durch den Durchgangsverkehr verursacht. Jedoch ergab die Untersuchung der Verkehrsentwicklung innerhalb des Erschließungsgebietes sowie der äußeren Erschließung durch die Stadt Itzehoe, dass auch durch die inzwischen entstandenen Nutzungen innerhalb des B-Plan-Gebiets erhebliche zusätzliche Verkehrsmengen produziert werden. Für den Luftreinhalteplan, der einer Entlastung der Innenstadt dient, ist es zum einen wichtig, dass der Verkehrsfluss funktioniert, da die Verkehrsführung sonst nicht angenommen wird, zum anderen darf die Immissionsbelastung im Bereich der Brückenstraße nicht zu hoch werden. Die Entwicklung hängt natürlich von verschiedenen Parametern ab, die nicht nur im Zusammenhang mit der Entwicklung des B-Plangebietes Nr. 136 stehen. Jedoch ist eine Steuerung ohne Bebauungsplan noch schwieriger als mit einem Bebauungsplan.

Auswirkungen auf die Landschaft und Biologische Vielfalt

Unter der Annahme, dass sich ohne Bebauungsplan die sich bisher abzeichnende Entwicklung fortsetzen wird, ist längerfristig mit einer deutlichen Reduzierung der biologischen Vielfalt zu rechnen.

Das Erscheinungsbild wird sich einerseits durch eine Ordnung der Flächen verbessern, andererseits ist zu vermuten, dass kaum strukturierende und das Ortsbild verbessernde Begrünungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der natürlichen Schutzgüter

Es ist anzunehmen, dass ohne Bebauungsplan die Gebietsentwicklung wie bisher nach § 34 BauGB fortschreitet. Insbesondere durch die zunehmende Versiegelung ohne Begrünungsmaßnahmen würde das Wirkungsgefüge der natürlichen Schutzgüter negativ beeinflusst.

Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbe-ästuar und angrenzende Flächen“ wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Demnach bestehen zurzeit keine ungünstigen Einflüsse durch das Gewerbegebiet auf das angrenzende FFH-Gebiet. Eine Schädigung durch eine ungeordnete Gebietsentwicklung ist unwahrscheinlich, aber kann letztendlich ohne Monitoringkonzept nicht beurteilt werden.

Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit

Bei einer Gebietsentwicklung ohne Bebauungsplan würden im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren auch weiterhin gesetzliche Vorgaben, wie die Aspekte der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie des Immissionsschutzes, Beachtung finden. Eine Verbesserung der Lufthygiene durch Begrünungsmaßnahmen würde praktisch nicht stattfinden. Eine Gesamtkonzeption zur Verbesserung der ökologischen Belange wäre ohne Bebauungsplan ebenfalls kaum möglich.

Durch die steigende Verkehrsbelastung bei zusätzlicher Vorbelastung durch die Bahnstrecke ist auch mit hohen Lärmemissionen zu rechnen. Hinzu kommt die Geräuschentwicklung durch die bestehenden und zukünftigen Nutzungen. Eine zu hohe Lärmbelastung schädigt nachweislich die menschliche Gesundheit. Auch für diese Zusammenhänge werden ohne Bebauungsplan keine für das Gesamtgebiet zutreffenden Aussagen gemacht.

3.3 Voraussichtliche Entwicklung mit Bebauungsplan

Auswirkungen auf Flora/Fauna

Durch die Planung beeinflusst werden vor allem die bisher unbebauten Flächen. Hier wird der Versiegelungsgrad der Bodenflächen erhöht und die Sukzessionsbestände werden den vorgesehenen Bau- und Anpflanzmaßnahmen weichen müssen. Allerdings ist eine Durchgrünung des gesamten Gebietes vorgesehen. Im Vergleich zu einer Entwicklung ohne Bebauungsplan ist also mit einer positiven Entwicklung für Flora und Fauna zu rechnen. Wichtig dabei ist, dass nicht nur Rasenflächen mit Bodendeckern, sondern auch Gehölzstreifen mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Vernetzungselemente entstehen.

Im Gewerbegebiet gibt es zurzeit ca. 15 % ungenutzte Fläche. Davon ist ein Teil als Ruderalflächen und ein Teil als Gehölzsukzession anzusprechen.

Die typische Flora und Fauna dieser Flächen wird zum größten Teil durch die Überplanung verschwinden. Ausweichbiotope werden sich zum Teil durch die Gehölzpflanzungen ergeben.

Artenschutzbelange

Hinsichtlich der Artenschutzbelange wurde nach Rücksprache mit dem LANU eine Potentialabschätzung durchgeführt. Über das Vorkommen besonders geschützter Arten oder von Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie - Anhang IV - ist in dem Planungsgebiet nichts bekannt. Natürlich ist nicht auszuschließen, dass in den Sukzessionsbeständen auch europäische Vogelarten nisten. Mit regional bedeutsamen Vorkommen ist in Anbetracht der umgebenden Strukturen nicht zu rechnen. Zu vermuten ist, dass Fledermäuse über der Stör jagen, es liegen aber keine Hinweise auf das Vorhandensein von Wochenstuben im Bereich der noch unbebauten Grundstücke vor.

Da es sich um ein hochgradig vorbelastetes Gebiet handelt, ist nicht mit dem Vorhandensein relevanter schützenswerter Populationen zu rechnen. Ausweichbiotope sind

vor allem im Bereich der Stör vorhanden und sollen auch durch Gehölzpflanzungen neu geschaffen werden.

Die Artenschutzbelange nach § 42 BNatSchG sind zu beachten.

Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit zwischen dem 30. September und dem 15. März erfolgen.

Auswirkungen auf Boden/Geologie und Wasser

Die zunehmende Versiegelung hat Auswirkungen auf die Entgasung der Deponie und evtl. auch auf die chemischen Verhältnisse im Deponiekörper und im Wasserhaushalt. Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen, die durch die Bebauung ausgelöst werden können, war Gegenstand eines im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.136 beauftragten Gutachtens zur Ermittlung geeigneter Maßnahmen zur Überwachung und ergänzenden gastechnischen Sanierung der Altablagerung Klostermarsch in Itzehoe. Das Gutachten ergab, dass die Bebauung zu vertreten sei, aber Maßnahmen zur sicheren Ableitung des Gases und auch eine weitere Überwachung der Deponien durchzuführen seien. Ein erster Monitoringbericht im Jahr 2006/2007 bestätigte dies und deutete auch darauf hin, dass das Gasmigrationsverhalten durch die zunehmende Versiegelung beeinflusst wird. Diese Auswirkungen der Bebauung erfolgen im Rahmen der Bebauungsplanung kontrolliert, so dass die jeweiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Gasverhältnisse im Untergrund erfasst werden und nachteilige Entwicklungen ausgeglichen werden können.

Auswirkungen auf Klima/Luft

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden in dem Untersuchungsgebiet durch die hohe Versiegelungsquote und die Staub- und Abgasbelastung beeinträchtigt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen entstehen kleinklimatisch günstigere Bedingungen, die für die Menschen, die sich in dem Gebiet aufhalten, positiv sind.

Auf das Erscheinungsbild des Gebietes werden sich die Maßnahmen ebenfalls günstig auswirken.

Die Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe wird unabhängig von einem Bebauungsplan steigen. Dieser Sachverhalt ergibt sich sowohl aus der steigenden Verkehrsbelastung durch die Maßnahmen des Luftreinhalteplans für Itzehoe als auch durch die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen, wie in der oben angegebenen Untersuchung zur Verkehrsentwicklung der Stadt Itzehoe belegt wird. Dabei darf die Funktionsfähigkeit des Luftreinhalteplans nicht dadurch gefährdet werden, dass es zu Staus und Behinderungen auf der Entlastungsstrecke kommt. Andererseits wäre zu befürchten, dass die gewünschte Verbesserung der Luftverhältnisse in der Innenstadt nicht erzielt wird, da die Verkehrsteilnehmer die Entlastungsstrecke nicht annehmen. Es wird versucht, durch den Bebauungsplan hier steuernd einzuwirken. Die Entwicklung des Binnenverkehrs an Kfz/Lkw wird sich nach dem jeweiligen Nutzungskonzept richten. Durch eine entsprechende Anordnung der Gewerbeflächen soll der Verkehrsfluss gewährleistet bleiben und so unnötige Lärm-, Abgas- und Staubbelastungen durch Verkehrsstaus vermieden werden. Dabei ist natürlich zu beachten, dass die Verkehrsentwicklung im Bereich Konsul-Rühmann-Straße/Leuenkamp auch von zahlreichen Parametern abhängt, die unabhängig von dem B-Plan-Gebiet sind.

Auswirkungen auf die Landschaft und Biologische Vielfalt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein gewisses Maß an Grünstrukturen erhalten und neu geschaffen. Das kommt der biologischen Vielfalt zugute. Das Er-

scheinungsbild des Gebietes wird sich durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und das Nutzungskonzept verbessern.

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der natürlichen Schutzgüter

Die Regelungen des Bebauungsplans werden sich gegenüber einer unregelmäßigen Bauentwicklung auf die Wirkungsbeziehungen der gestörten Boden- und Wasserverhältnisse sowie der Gasimmissionen günstig auswirken. Auch im Außenbereich wird durch die Installation von Gasdrainagen für eine Ableitung des Gases gesorgt. Außerdem wird unterschiedlich begrünte unversiegelte Fläche festgesetzt. Durch die Begrünungsmaßnahmen bleibt einerseits ein gewisses Maß an Biotopvernetzung für Tiere und Pflanzen erhalten, andererseits findet durch die Vegetation auch eine kleinklimatisch günstige Wirkung für das in Bezug auf Klima und Luft stark vorbelastete Gebiet statt.

Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbeästuar und angrenzende Flächen“ wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 136 hat auf das angrenzende FFH Gebiet keinen nachteiligen Einfluss.

Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit

Durch gutachterlich festgesetzte Maßnahmen und ein abgestimmtes Monitoring wird die Entwicklung der Altdeponie überprüft und geeignete Maßnahmen zur Entgasung festgelegt. Die vorgesehenen Maßnahmen beziehen sich nicht nur auf den Innenbereich der Gebäude, sondern auch auf den Außenbereich. Auch die Entwicklung der Grundwasserverhältnisse wird im Rahmen des Monitoringkonzeptes dokumentiert.

Die Lärmsituation wird im Zuge des Bebauungsplanes vertieft untersucht und es werden je nach den Ergebnissen Schutzmaßnahmen zugunsten der in dem Gebiet Beschäftigten festgesetzt.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt – Grünplanung

4.1 Grünplanung

Die Bauflächen werden im Zuge der Bebauungsplanung eingegrünt, so dass den Belangen für gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse, dem stadtklimatischen und stadtökologischen Ausgleich und der Schaffung eines optisch ansprechenden Gewerbestandorts Genüge getan wird.

Dafür sollen die Gewerbeflächen in ihren Randbereichen durch Grünzüge, mit Bäumen und Sträuchern gegliedert werden. Da der Festsetzung von Bäumen innerhalb der Stellplatzflächen durch die Deponieverhältnisse im Untergrund und die Notwendigkeit von Gasdrainagen Grenzen gesetzt sind, wurde hier von einer Überstellung der Parkierungsflächen Abstand genommen. Dennoch sollen gliedernde Pflanzflächen innerhalb der Stellplatzflächen vorgesehen werden. Hierdurch ergeben sich zusätzliche Möglichkeiten des Gasaustritts und nach abgeschlossener Deponieentwicklung können möglicherweise auch Baumpflanzungen durchgeführt werden. Bis dahin ist eine Begrünung mit Bodendeckern, Rasen, Stauden u.s.w. durchzuführen.

Um die Attraktivität der Ortseinfahrt nach Itzehoe zu erhöhen und einen Beitrag zur Stadtökologie zu leisten, sollen die schon im Gebiet vorhandenen Straßenbäume er-

gänzt werden. Baumpflanzungen sind im Bereich der Konsul-Rühmann-Straße/Leuenkamp, im Bereich der Carl-Zeiss-Straße und im Bereich der Hafenstraße vorgesehen.

Weiterhin wird empfohlen, durch Fassadenbegrünung fensterlose Gebädefassaden ökologisch und gestalterisch aufzuwerten

Zur freien Landschaft (Stör) hin sollen die Gewerbeflächen nach Möglichkeit eingegrünt werden bzw. wird der Erhalt bestehender Grünstrukturen festgesetzt, um hier eine optische Verbesserung im Hinblick auf der Fernwirkung zu erzielen und um die Biotopstrukturen im Zusammenhang mit der Stör aufzuwerten oder zu erhalten.

Um die Belange des Artenschutzes nach § 42 BNatSchG in Verbindung mit § 24 LNatSchG Schleswig-Holstein zu wahren, sind - wie oben bereits ausgesagt - Rodungen nur in der Zeit vom 30. September bis zum 15. März zulässig.

4.2 Immissionsschutz

Wie bereits ausgeführt, liegt ein besonderes Augenmerk auf der Ableitung der Depo-niegase, um hier Gefährdungen für die Menschen auszuschließen.

Daher werden - basierend auf dem Gutachten des Instituts für Abfallwirtschaft von 2005 - entsprechenden Auflagen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Umweltverhältnisse in dem Gebiet lassen wegen der hohen Belastung durch Lärm und Abgase, die Vorbelastung durch die Deponie und die gewerbliche Nutzung keine Wohnnutzung zu. Daher wurde hier ein genereller Ausschluss von Wohnnutzungen festgesetzt.

Da auch Arbeitsräume schützenswert sind, werden hier aufgrund der Lärmimmissionsuntersuchung passive Schallschutzmaßnahmen für Büro- und Aufenthaltsräume festgesetzt. Da die Lärmimmissionen insbesondere im Nahbereich der Konsul-Rühmann-Straße/Leuenkamp (bis zu 75 dB), aber auch in der Otto-Hahn-Straße und der Carl Zeiss-Straße sehr hoch sind, sollten daher diese Räume auf der nicht der Schallquelle direkt zugewandten Hausseite angeordnet werden.

4.3 Festsetzungen

Die folgenden grünplanerischen/immissionsschutzrelevanten Textfestsetzungen werden für den Bebauungsplan vorgeschlagen:

4.3.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Bindungen für Bepflanzungen, für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu mindestens 30 % mit halbhoher standortgemäßen Sträuchern, 2 x v., (H = 60/100) bzw. Heistern (H = 125/150) von standortgerechten Baumarten zu bepflanzen.
Der Rest der Fläche ist mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen. Abgängige oder abgestorbene Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzstreifen können jeweils einmal bis zu einer Breite von max. 11 m für Zufahrten unterbrochen werden.
- Die eingetragenen Baumstandorte im Bereich der Konsul-Rühmann-Straße sind mit *Alnus cordata*, Hochstamm, 3 x v., mStU 16/18, zu bepflanzen. Es ist eine of-

fene Vegetationsfläche von mind. 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Die Standorte der Baumpflanzungen werden endgültig bei der Ausbauplanung festgelegt. Zufahrten sind zu berücksichtigen.

- In der Hafestraße sind im Bereich der eingetragenen Baumstandorte im Abstand von ca. 20 m schmalkronige Bäume, wie *Ulmus hollandica*, *Corylus colurna*, *Sorbus intermedia*, Hochstamm 3xv., mStU 16/18 zu pflanzen. Es ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Die Standorte der Baumpflanzungen werden endgültig bei der Ausbauplanung festgelegt. Zufahrten sind zu berücksichtigen.

- Für die eingetragenen Baumstandorte auf den Privatgrundstücken Im Bereich der Carl-Zeiss-Straße und der Konsul-Rühmann-Straße sind im Abstand von ca. 25 m standortgerechte, schmalkronige Bäume, wie *Ulmus hollandica*, *Corylus colurna*, *Sorbus intermedia*, Hochstamm 3xv., mStU 16/18 zu pflanzen. Es ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 8 m² oder ein mind. 2,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen. Die Baumscheibe oder der Pflanzstreifen ist mit bodendeckenden Sträuchern oder mit Rasen zu begrünen. Der Erhalt bestehender Bäume wird angerechnet. Abgängige oder abgestorbene Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Standorte der Baumpflanzungen werden endgültig bei der Ausbauplanung festgelegt. Zufahrten sind zu berücksichtigen.

- Im Bereich neu angelegter Stellplatzflächen ist pro 10 Stellplätze eine offene Vegetationsfläche von 8 m² vorzusehen. Die Flächen können zu einem Pflanzstreifen zusammengefasst werden. Die Flächen sind zu begrünen.
- Im Bereich von zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind die Vorgaben der DIN 18920 und die RAS-LP 4 einzuhalten. Ist ein Verlust unumgänglich, ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- Bei der Pflanzung von Straßenbäumen sind die vegetationstechnischen Vorgaben der Stadt Itzehoe zur Pflanzung von Bäumen im Straßenrandbereich nach ihrem jeweils aktuellen Stand zu beachten.

4.3.2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der als ehemalige Deponiefläche gekennzeichneten Fläche werden für Bauwerke und Versiegelungen oder gepflasterte Flächen folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt:

- Eine Unterkellerung wird ausgeschlossen, ausnahmsweise ist eine völlig gasdichte Ausführung erforderlich.
- Bei zukünftiger Bebauung sind Gasdrainagemaßnahmen unterhalb und in den unmittelbaren Randbereichen der Gebäude durchzuführen. Eine dampfdichte Folie ist unter das gasdichte Betonfundament zu installieren.
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind oberhalb der Fundamentplatte in das Gebäude zu führen.

- Mauerdurchbrüche sind gasdicht auszubilden.
- Eine Sohldurchführung für Regen-Fallrohre sowie ähnliche Durchdringungen zum Untergrund sind zu vermeiden. Bei Versiegelung sind ebenfalls Gasdrainagemaßnahmen unterhalb der Versiegelungsfläche durchzuführen.
- Eine passive Entgasung ist so zu installieren, dass max. 2 Vol.-% Methan in der Bodenluft sind. Das entspricht einer Unterschreitung von 40 % der UEG.
- Wird mit der passiven Entgasung der zulässige Grenzwert nicht eingehalten, so sind aktive Maßnahmen zur Bodenluftabsaugung nachzurüsten.
- Die Entgasungseinrichtungen sind so auszuführen, dass eine Nachrüstung als aktive Entgasungsmaßnahme möglich wird.
- Verkehrs- und Stellflächen sind gasdurchlässig auszuführen. Bei unvermeidbarer Versiegelung sind Gasdrainagemaßnahmen - wie oben genannt - durchzuführen.
- Die Maßnahmen sind gemäß dem jeweiligen Stand der Technik durchzuführen.
- Bei zukünftigen Baumaßnahmen oder Vertiefungen kann Erstickungs- oder Vergiftungsgefahr entstehen, da dort Sauerstoffarmut und Methan-/Kohlendioxidanreicherungen auftreten können. Die dem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden Arbeitsschutzmaßnahmen sind daher unbedingt einzuhalten. Das gleiche gilt für Arbeiten in Schächten.

4.3.3 Bestimmungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind nach BauGB, § 9 (1), 24, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109.
- Den Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen:

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$
III	35 dB
IV	40 dB
V	45 dB
VI	50 dB

Für Büroräume u. ä. gelten um 5 dB verminderte Werte.

- Die erforderliche Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes $S_{(w+F)}$ zur Grundfläche des Raumes S_G nach der Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern. Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der einschlägigen technischen Bestimmungen zu führen.
- Werden Fenster von Schlafräumen zu den Gebäudefronten hin angeordnet, für die passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind für diese entsprechend schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen.

- Abweichungen vom festgesetzten passiven Schallschutz sind in den Baugenehmigungsverfahren möglich, wenn auf der Grundlage der Belastung aus der Lärmuntersuchung Nachweise durch detaillierte Schallausbreitungsberechnungen vorliegen.

4.3.4 Nachrichtliche Festsetzungen

§ 24 (4) LNatSchG Schleswig-Holstein in Verb. mit § 42 BNatSchG

Rodungen sind nur in der Zeit vom 30. September bis zum 15. März zulässig.

5. Planungsalternativen

In Anbetracht der bisherigen Entwicklung auf dem Gelände und der umgebenden gewerblich orientierten Gebietsentwicklung kommt für das Deponiegelände nur eine Gewerbeentwicklung in Betracht.

Eine Wohngebietsausweisung kommt sowohl wegen der Belastungen des Deponieuntergrunds als auch der Belastungen durch die hohe Verkehrsdichte und durch die bestehenden Nutzungen nicht in Frage. Die Entwicklung eines Freizeitgeländes ist ebenfalls wegen der Immissionsbelastung sowie aufgrund der bestehenden Strukturen nicht anzustreben und ein Industriegelände scheidet wegen der Nähe der angrenzenden Wohnbebauung und auch in Anbetracht der wenigen, noch verfügbaren Flächen, aus.

6. Zusätzliche Angaben

Technische Angaben und Probleme

Auf die bereits vorhandenen Gutachten wurde bereits im Kap. 1.3 hingewiesen. Bei allen Gutachten stellte sich auch heraus, dass abschließende Prognosen schwierig sind, da die Deponieentwicklung aufgrund der inhomogenen Zusammensetzung unter einem vertretbaren Aufwand nur sehr schwer abschätzbar ist.

Dabei muss zum Teil auch auf die Überwachungsfunktion hingewiesen werden, die die Stadt Itzehoe als ehemaliger Deponiebetreiber ohnehin hat. Die durch eine Bebauung zusätzlich auftretenden Gefährdungen/Entwicklungen sind im Vorfeld schwer abschätzbar. Beispielsweise sind die Wege nicht vorhersehbar, die das Gas bei stärkerer Versiegelung nehmen wird.

Eine weitere Schwierigkeit ergibt sich bei der Ermittlung der Verkehrsbelastung. Hier ist eine Variable darin zu sehen, dass sich die Verkehrsbelastung in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzerstruktur unterschiedlich entwickeln wird. Zum anderen ist die Entwicklung auch im Gesamtzusammenhang mit den umgebenden Gebietsentwicklungen und Verkehrsströmen zu sehen. Hierdurch kann zu momentanen Zeitpunkt keine abschließende Aussage darüber gemacht werden, ob der Knotenpunkt Konsul-Rühmann-Straße/Carl-Zeiss-Straße dauerhaft funktionieren wird.

7. Monitoring

Dem anschließenden Monitoring kommt in dem vorliegenden Planungsfall eine ganz besondere Bedeutung zu. Nach Aussage des beauftragten Fachbüros wird hinsichtlich der Gasemissionen folgendes Vorgehen empfohlen:

- Regelmäßige, (zunächst halbjährliche) FID-Begehungen der kritischen Außenbereiche sowie Beprobung der fest installierten Messstellen.

- Freimessung aller Schächte und Unterflureinrichtungen vor dem Betreten, z. B. für Bau-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen etc. sowie schriftliche Information aller beteiligten Institutionen und Installation von Warnhinweisen in diesen Bereichen (z. B. Warnschilder in den Schächten).
- Regelmäßige Riss- und Setzungsbeobachtungen, z. B. in Verbindung mit den FID-Begehungen.
- Bei Auffälligkeiten sind ggf. ergänzende bauliche gastechnische Sicherungsmaßnahmen einzuleiten. Eine Wiederholung des Gasmonitorings zur Prüfung der Maßnahmen ist notwendig.
- Baubegleitendes Gasmonitoring aus Arbeitsschutz- und Emissionsschutzgründen ($\text{CH}_4 < 0,5 \text{ Vol.-%}$, $\text{CO}_2 < 0,5 \text{ Vol.-%}$, $\text{O}_2 > 20 \text{ Vol.-%}$).
- Berücksichtigung entsprechender Regelwerke, wie der BGR 127.
- Gebäudekontrollen.
- Regelmäßige Kontrolle auf Risse in der Bodenplatte und an den Außenwänden.
- Regelmäßige Kontrolle von Rohrdurchbrüchen in der Bodenplatte.

Die Beobachtung der ehemaligen Deponie und Altlast ist grundsätzlich Sache des Deponiebetreibers und der Unteren Wasserbehörde. Die Untersuchungen werden von diesen beiden Stellen im gesetzlichen Rahmen durchgeführt. Die Beobachtungen beziehen sich sowohl auf den privaten als auch auf den öffentlichen Bereich.

Die jeweils für das Monitoring notwendigen Schritte werden von der Umweltabteilung der Stadt Itzehoe in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Als Monitoringmaßnahme ist vorgesehen, die Untersuchungsergebnisse zu dokumentieren, sie nach 2 Jahren auszuwerten und die weiteren Untersuchungen neu zu bestimmen. Falls Auffälligkeiten vorkommen, sind vorher weitere Maßnahmen zu beraten.

Als weitere Maßnahme sollten auch die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen dokumentiert und nach 2 bzw. nach 4 Jahren ausgewertet werden. Auch hier richten sich die jeweils weiteren Schritte nach den Ergebnissen.

Die Entwicklung der lufthygienischen Verhältnisse ist Aufgabe des Staatlichen Umweltamtes. Die Untersuchungsergebnisse sind ebenfalls bei der Stadt Itzehoe zu sammeln und nach 2 Jahren auszuwerten.

Die Überprüfung der Erfüllung der grünplanerischen Auflagen übernimmt die Umweltabteilung in Abstimmung mit der Hochbauabteilung der Stadt Itzehoe.

Die Entwicklung der Begrünung ist ebenfalls zu dokumentieren, nach 2 bzw. 4 Jahren auszuwerten, um so Erkenntnisse über die Entwicklung der Begrünung unter den gegebenen Standortbedingungen zu erhalten und gegebenenfalls hier Verbesserungen durchführen zu können.

8. Zusammenfassung

Der Planungsraum stellt sich als stark vorbelastetes Gewerbegebiet dar. Die Vorbelastungen resultieren vor allem aus der Lage auf einer ehemaligen Hausmülldeponie, deren Entwicklung noch nicht abgeschlossen ist. Hierzu wurden seit 1989 unterschiedliche Untersuchungen zur Gasentwicklung und zur Gewässerkontamination im Untergrund beauftragt. Inzwischen haben sich auf dem Gelände mehrere Betriebe nach § 34 BauGB angesiedelt. Um dieser Gebietsentwicklung hinsichtlich der Nutzung und der ökologischen Belange einen Rahmen zu geben, wurde 2005 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

Da die Ausgasung der Deponie zwar deutlich zurückgegangen, aber noch nicht abgeschlossen ist, wurde von der Stadt Itzehoe im Jahr 2005 ein Gutachten „zur Ermittlung geeigneter Maßnahmen zur Überwachung und ergänzenden gastechischen Sanierung der Altablagerung Klostermarsch in Itzehoe“ bei dem Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft Prof. R. Stegmann und Partner, Hamburg, in Auftrag gegeben. Hierdurch sollte abgeklärt werden, ob und unter welchen Bedingungen die Überbauung der Altlast möglich ist.

Das Gutachten hat ergeben, dass eine Bebauung unter den genannten Auflagen und bei weiterer gutachterlicher Beobachtung des Standortes inzwischen möglich ist. Die in dem Gutachten vorgeschlagenen Auflagen und Empfehlungen gehen in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans ein. In einem ersten Gasmonitoring aus dem Jahr 2007 hat sich bestätigt, dass auch weiterhin regelmäßige Monitoringuntersuchungen der Gasimmissionen und der Wasserverhältnisse im Deponiekörper erfolgen müssen. Weiterhin zeigte sich, dass der zunehmende Versiegelungsgrad offensichtlich einen Einfluss auf das Gasmigrationsverhalten hat.

Die Monitoringuntersuchungen regelt die Umweltabteilung der Stadt Itzehoe in Absprache mit dem Kreis Steinburg als Untere Wasserbehörde. Die Untersuchungsergebnisse werden bei der Stadt dokumentiert und ausgewertet, um die weitere Vorgehensweise festzulegen.

Weitere Belastungen der Gebietsqualität als Lebensraum und Aufenthaltsraum für Menschen sowie als Biotop für Tiere und Pflanzen gehen von Immissionen der bestehenden und umgebenden Nutzungen durch Verkehr und Gewerbe aus.

Die das Untersuchungsgebiet begrenzenden Straßen Konsul-Rühmann-Straße und Leuenkamp sind Bestandteil des Luftreinhalteplans der Stadt Itzehoe. Durch eine Verlagerung des Verkehrs auf diese Straße soll die Innenstadt entlastet werden. Um auszuschließen, dass durch die Gebietsentwicklung die Funktionsfähigkeit dieser Maßnahme nicht gefährdet wird, wurde von der Stadt Itzehoe eine Untersuchung zur Verkehrsentwicklung innerhalb des Erschließungsgebiets sowie der äußeren Erschließung durchgeführt. Es stellte sich heraus, dass die Gebietsentwicklung des B-Plans Nr. 136 mit den Maßnahmen des Luftreinhalteplans vereinbar ist.

Neben den lufthygienischen Belastungen wurde die Belastung durch Lärm ebenfalls untersucht und wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Kleinklimatisch wird das B-Plangebiet vor allem durch die hohe Versiegelungsquote belastet. Daraus resultieren Überhitzung, Steigerung der Windgeschwindigkeit und die Verdunstung wird herabgesetzt. Diesen Nachteilen soll durch eine gezielte Durchgrünung des Gebiets entgegengewirkt werden.

Weiterhin weist das Gebiet deutliche ökologische und grünplanerische Defizite auf. Auf einigen Flächen, die bislang ungenutzt sind, haben sich Vegetationsbestände entwickelt, die einen gewissen Biotopwert für Tiere und Pflanzen besitzen. Der Wert dieser Bereiche wird durch Verinselung und Vorbelastung durch Schadstoffe gemindert. Diese Flächen sollen zukünftig überwiegend ebenfalls durch Gewerbeflächen genutzt werden. Durch die Durchgrünungsmaßnahmen soll hier die ökologische Situation verbessert werden und auch zu einer Verbesserung des Orts-/Landschaftsbildes im Eingangsbeereich der Stadt beigetragen werden.

Hinsichtlich der Artenschutzbelange wurde eine Potentialabschätzung gemacht. Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten oder von Arten der Vogelschutzrichtlinie vor.

Die Artenschutzbelange sind zu beachten. Rodungen dürfen nur in der Zeit zwischen dem 30. September und dem 15. März erfolgen.

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Stör, die innerhalb der Uferlinien als FFH-Gebiet ausgewiesen ist. Aus diesem Grunde wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Eine Beeinträchtigung dieses Gebietes ist durch die Ausweisung des Gewerbegebietes nicht zu erwarten.

Insgesamt ist die Ausweisung des Gewerbegebietes durch einen Bebauungsplan ist aus Sicht der Umweltbelange positiv zu bewerten. Bei Einhaltung der Umweltauflagen kann eine geordnete und ökologisch akzeptable Gebietsentwicklung erfolgen. Weiterhin kann so das Konzept für die Altlastenüberwachung kann ebenfalls gezielter abgestimmt und optimaler durchgeführt werden.

Aufgestellt :

Itzehoe,

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 136

für das Gebiet zwischen Konsul-Rühmann-Straße, Otto-Hahn-Straße, Hafenstraße sowie beiderseits der Carl-Zeiss-Straße

Textliche Festsetzungen Teil B - Text

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Gewerbegebiet GE (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 und 9 - 10 BauNVO)

- 1.1. In den Baufeldern A, B, C, D ist die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Errichtung von selbständigen Schrott- und Lagerplätzen unzulässig.
- 1.2. Tankstellen (8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind unzulässig.
- 1.3. Jegliche Wohnnutzung § 8 Abs. 3 Nr.1 ist unzulässig.
- 1.4. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4) im Außenbereich sind unzulässig.
- 1.5. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird die Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet wie folgt eingeschränkt:
Zentrumsrelevante Warengruppen sind ausgeschlossen. Darunter fallen
Bekleidungsartikel
Schuh- und Lederwaren
Lebensmittel
Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheits- und Körperpflegeartikel
Papier- und Schreibwaren
Bücher
Hausrat, Glas, Porzellan

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- a) in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- b) diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Verkaufsflächen außerhalb der Gebäude sind von der festgesetzten GRZ abhängig.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrumsrelevanten Warengruppen sind bis zu einer Größe von max. 600 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 600 m² kann darüber hinaus erfolgen, wenn es sich um Gewerbebetriebe

- des Kfz Handwerks oder -Handels
- des Holzver- oder bearbeitenden Sektors
- des Handels mit Wohnmöbeln
- des Handels mit Landmaschinen handelt.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und § 19 BauNVO

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen

Festgesetzte Firsthöhe als Höchstgrenze bezieht sich auf die Oberkante des Gehwegs der angrenzenden Erschließungsstraße.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der als ehemalige Deponiefläche gekennzeichneten Fläche werden für Bauwerke und Versiegelungen oder gepflasterte Flächen folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt:

- 5.1 Eine Unterkellerung wird ausgeschlossen, ausnahmsweise ist eine völlig gasdichte Ausführung erforderlich.
- 5.2 Bei zukünftiger Bebauung sind Gasdrainagemaßnahmen unterhalb und in den unmittelbaren Randbereichen der Gebäude durchzuführen
- 5.3 Eine dampfdichte Folie ist unter das gasdichte Betonfundament zu installieren.
- 5.4 Ver- und Entsorgungsleitungen sind oberhalb der Fundamentplatte in das Gebäude zu führen.
- 5.5 Mauerdurchbrüche sind gasdicht auszubilden.
- 5.6 Eine Sohldurchführung für Regen-Fallrohre sowie ähnliche Durchdringungen zum Untergrund sind zu vermeiden. Bei Versiegelung sind ebenfalls Gasdrainagemaßnahmen unterhalb der Versiegelungsfläche durchzuführen.
- 5.7 Eine passive Entgasung ist so zu installieren, dass max. 2 Vol.-% Methan in der Bodenluft sind. Das entspricht einer Unterschreitung von 40% der UEG.
- 5.8 Wird mit der passiven Entgasung der zulässige Grenzwert nicht eingehalten, so sind aktive Maßnahmen zur Bodenluftabsaugung nachzurüsten.
- 5.9 Die Entgasungseinrichtungen sind so auszuführen, dass eine Nachrüstung als aktive Entgasungsmaßnahme möglich wird.
- 5.10 Verkehrs- und Stellflächen sind gasdurchlässig auszuführen. Bei unvermeidbarer Versiegelung sind Gasdrainagemaßnahmen wie oben durchzuführen.
- 5.11 Die Maßnahmen sind gemäß dem jeweiligen Stand der Technik durchzuführen.

6. Bestimmungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.1 Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind nach BauGB, §9 (1), 24, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109.

- Den Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen:

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf.R _{w,res}
III	35 dB
IV	40 dB
V	45 dB
VI	50 dB

- Für Büroräume u. ä. gelten um 5 dB verminderte Werte.
- Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes $S_{(w+F)}$ zur Grundfläche des Raumes S_G nach der Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern. Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der einschlägigen technischen Bestimmungen zu führen.

6.2 Werden Fenster von Schlafräumen zu den Gebäudefronten hin angeordnet, für die passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind für diese entsprechend schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen.

6.3 Abweichungen vom festgesetzten passiven Schallschutz sind in den Baugenehmigungsverfahren möglich, wenn auf der Grundlage der Belastung aus der Lärmuntersuchung Nachweise durch detaillierte Schallausbreitungsberechnungen vorliegen.

7. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

7.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu mindestens 30 % mit halbhoher standortgemäßen Sträuchern, 2 x v. (H = 60/100), bzw. Heistern (H = 125/150) von standortgerechten Baumarten zu bepflanzen.

Die übrige Fläche ist mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen. Abgängige oder abgestorbene Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzstreifen können jeweils einmal bis zu einer Breite von max. 11 m für Zufahrten unterbrochen werden.

7.2 Die eingetragenen Baumstandorte im Bereich der Consul-Rühmann-Straße sind mit *Alnus cordata*, Hochstamm, 3 x v., mStU 16/18, zu bepflanzen. Es ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Die Standorte der Baumpflanzungen werden endgültig bei der Ausbauplanung festgelegt. Zufahrten sind zu berücksichtigen.

7.3 In der Hafenstraße sind im Bereich der eingetragenen Baumstandorte im Abstand von ca. 20 m schmalkronige Bäume, wie *Ulmus hollandica*, *Corylus colurna*, *Sorbus intermedia*, Hochstamm 3xv., mStU 16/18 zu pflanzen. Es ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Die Standorte der Baumpflanzungen werden endgültig bei der Ausbauplanung festgelegt. Zufahrten sind zu berücksichtigen.

7.4 Für die eingetragenen Baumstandorte auf den Privatgrundstücken im Bereich der Carl-Zeiss-Straße und der Consul-Rühmann-Straße sind im Abstand von ca. 25 m standortgerechte, schmalkronige Bäume, wie *Ulmus hollandica*, *Corylus colurna*, *Sorbus intermedia*, Hochstamm 3xv., mStU 16/18 zu pflanzen. Es ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 8 m² oder ein mind. 2,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen. Die Baumscheibe oder der Pflanzstreifen ist mit bodendeckenden Sträu-

chern oder mit Rasen zu begrünen. Der Erhalt bestehender Bäume wird angerechnet. Abgängige oder abgestorbene Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Standorte der Baumpflanzungen werden endgültig bei der Ausbauplanung festgelegt. Zufahrten sind zu berücksichtigen.

- 7.3 Im Bereich neu angelegter Stellplatzflächen ist pro 10 Stellplätze eine offene Vegetationsfläche von 8 m² vorzusehen. Die Flächen können zu einem Pflanzstreifen zusammengefasst werden. Die Flächen sind zu begrünen.
- 7.4 Im Bereich von zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind die Vorgaben der DIN 18920 und die RAS LP 4 einzuhalten. Ist ein Verlust unumgänglich, ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- 7.5 Bei der Pflanzung von Straßenbäumen sind die vegetationstechnischen Vorgaben der Stadt Itzehoe zur Pflanzung von Bäumen im Straßenrandbereich nach ihrem jeweils aktuellen Stand zu beachten.

8. Gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO im Zusammenh. mit § 9 (4) BauGB

- 8.1 Das Fassadenmaterial soll sich an den Gebäuden der umgebenden Nutzungen orientieren. Leuchtende oder grelle Farben sind als vollflächige Fassadengestaltung unzulässig. Einzelne Bauteile (Türen, Fenster) oder Gliederungselemente können in leuchtenden Farben gehalten werden.
- 8.2 Gebäudegliederung: Gebäude von mehr als 35 m Länge sind alle 25 m in der Vertikalen deutlich zu gliedern und zwar durch Vor- oder Rücksprünge, Pfeiler oder Gliederungselemente wie Treppenhäuser u. ä.
- 8.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sammelwerbeanlagen für die im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbetreibenden sind zulässig.
- 8.4 Werbeanlagen an Gebäuden sind unterhalb der Dachkante bzw. Traufe zulässig.

Auf der Seite zur Consul-Rühmann-Straße bzw. zum Leuenkamp ist jeweils eine Werbeanlage je Gebäude, und zwar unterhalb der Traufkante, zulässig, deren Größe 20 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten darf. Zusätzlich sind max. drei Fahnenmasten (max. Gesamthöhe 7,0 m) und eine frei stehende Werbeanlage (max. Gesamthöhe 10,0 m) je Betrieb zulässig.

- 8.5 Werbeanlagen mit besonderer Fernwirkung, wie blinkende und rotierende Anlagen, sind ausgeschlossen.

9. Nachrichtliche Festsetzungen § 24 (4) LNatSchG Schleswig-Holstein in Verb. mit § 42 BNatSchG

Rodungen sind nur in der Zeit vom 30. September bis zum 15. März zulässig.

Datum (Eingang)	Träger öffentlicher Belange	Anregung	Abwägungsvorschlag
19.07.2006	Handwerkskammer Lübeck	Keine Bedenken. Falls Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, frühzeitige Benachrichtigung und sachgerechter Wertausgleich erwartet.	Anregung wird zur Kenntnis genommen.
19.07.2006	Polizeidirektion Itzehoe, Sachgebiet 1.3	Keine Anregungen, Bitte um weitere Beteiligung.	
20.07.2006	E.on Hanse AG.	Keine Bedenken, es sind keine Leitungsverlegungen geplant.	
25.07.2006	Kreis Steinburg Untere Naturschutzbehörde	<p>Das Gebiet grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Schleswig-Holsteinsches Elbästuar mit angrenzenden Flächen. Nach dem BNatSchG und der FFH-Richtlinie sind Pläne und Projekte auf ihre Verträglichkeit mit den Zielsetzungen des FFH-Gebiets zu überprüfen.</p> <p>Es bestehen von Seiten der UNB Bedenken wegen möglicher Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet, falls sich das Sickerwasserverhalten ändert. Die hier zu schützenden Fischarten unterliegen nach Natura 2000 einem Verschlechterungsgebot.</p> <p>Hinsichtlich der Biotoppotentialabschätzung von Flora und Fauna wird angeregt, die ausführlichere Liste aus der Scoping-Tabelle zu übernehmen.</p>	<p>Die Anregung wurde befolgt, für die Planung eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Aufgrund des Ergebnisses besteht keine Notwendigkeit einer weiteren FFH-Prüfung.</p> <p>Nach Aussage der Unteren Wasserbehörde beim Scoping-Termin am 01.08.06 ist hier mit keiner Verschlechterung zu rechnen. Die genauere Darstellung des Sachverhalts erfolgt in der FFH-Vorprüfung.</p> <p>Die Anregung wird insofern aufgegriffen, dass auch im Hinblick auf die gesetzliche Änderung bei der Behandlung der Artenschutzbelange im Bebauungsplan die Potentialabschätzung noch einmal vertieft überprüft wurde. Da in dem Gebiet allerdings laufend Baumaßnahmen stattfinden, gibt auch diese Bestandsabschätzung nur den Zustand zu dem Zeitpunkt der Kartierung wieder.</p>

Datum (Eingang)	Träger öffentlicher Belange	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Durch Versiegelung ergeben sich negative kleinklimatische Veränderungen auf das Stadtklima. Eine Beurteilung und Beschreibung der Situation wird gewünscht.</p> <p>Begrünungsmaßnahmen werden begrüßt, die Festsetzung von Fassadenbegrünung wird angeregt.</p>	<p>Die Anregung wird aufgegriffen.</p> <p>Die Vergangenheit hat gezeigt, dass derartige Festsetzungen im Gewerbegebiet nicht durchsetzbar sind. Die Anregung wird als Empfehlung in die Begründung zum B-Plan und in die vorgeschlagenen Maßnahmen des Umweltberichts aufgenommen.</p>
26.07.2006	Wasser- und Schifffahrtsamt Hamburg	Hinweis, dass die Stör eine Bundeswasserstraße ist. Sie ist nach § 3 Landeswassergesetz ein Gewässer erster Ordnung.	Es handelt sich um einen redaktionellen Hinweis, der bereits eingearbeitet wurde.
26.07.2006	Kabel Deutschland	<p>Aufgrund der Umstellung auf Digitalisierung werden zukünftig Neubaugebiete von</p> <p>a) Kommunen b) Investoren/Bauträgern nicht mehr an das BK-Netz angeschlossen.</p>	Da das Gebiet des B-Plans 136 bereits angeschlossen ist, wird es von der Neuentwicklung nicht betroffen.
27.07.2006	Katasteramt Elmshorn	Beim Vergleich mit den aktuellen Flurkarten wurden verschiedene, in dem Schreiben genannte Abweichungen hinsichtlich der Flurstücksnummern und Liegenschaftskataster festgestellt.	Die Angaben werden in dem B-Plan nachgetragen.
01.08.2007	Staatliches Umweltamt Immissionsschutz	Im Zusammenhang mit den nach Nr. 4.3. der Planunterlagen durchzuführenden Untersuchungen sollten sowohl verkehrsbedingte als auch anlagenbezogene Immissionen untersucht werden.	Die anlagenbezogenen Immissionen wurden bei der Baugenehmigung überprüft. Da man nicht weiß, welche Betriebe zukünftig ansiedeln werden, ist es nicht (wie bei der Verkehrsentwicklung) möglich, mit Prognosewerten zu rechnen. Hinsichtlich der Verkehrsbelastung wurde die Anregung insofern berücksich-

Datum (Eingang)	Träger öffentlicher Belange	Anregung	Abwägungsvorschlag
			tigt als eine „worst case“-Betrachtung für die einzelnen Gewerbestandorte durchgeführt wurde, die dann auch letztendlich in die Verkehrsuntersuchung einmündete.
01.08.2007	Staatliches Umweltamt Naturschutz	FFH-Gebiet Elbästuar 2323-391/Teilgebiet Stör durch vermehrte Einleitung verschmutzten Oberflächenwassers von versiegelten Flächen belastet werden kann. Entsprechende Versickerungen bzw. Rückhaltungen sind vorzusehen.	Die Fragestellung wurde im Rahmen der FFH-Vorprüfung berücksichtigt. Es besteht durch die Planung keine erhöhte Verschmutzungsgefahr für das FFH-Gebiet. Die fragliche Drainage wurde inzwischen geschlossen. Die Abwassersituation wird durch das ANL Heide überprüft. Die Prüfberichte gehen an die Wasserbehörde und an die Umweltautorität der Stadt Itzehoe. Zusätzliche Verkehrsuntersuchungen sind bereits von Seiten der Tiefbauabteilung avisiert. Die angegebene Problematik wird dabei mit behandelt.

Datum (Eingang)	Träger öffentlicher Belange	Anregung	Abwägungsvorschlag
01.08.2006	Staatliches Umweltamt Lufthygienische Überwachung	<p>Die vorgeschlagenen vertiefenden Untersuchungen hinsichtlich des Luftreinhalteplans werden befürwortet. Insbesondere erscheint es erforderlich, die Auswirkungen der zunehmenden Gewerbenutzung und der Verkehrsabgase auf die Brückenstraße beidseits des Knotenpunktes Leuenkamp zu untersuchen.</p> <p>Bei den Angaben zum LRP wurde von 15.600 Kfz/d ausgegangen, bei den Überlegungen des B-Plans von 19.540 Kfz.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass die Möglichkeit zur Einhaltung der Immissionswerte nicht durch die zusätzlichen Verkehre ausgeschlossen wird.</p>	<p>Die Anregung wurde befolgt. Die angegebene Problematik wurde von der Tiefbauabteilung der Stadt Itzehoe in der o. a. „Untersuchung zur Verkehrsentwicklung innerhalb des Erschließungsgebietes sowie der äußeren Erschließung“ untersucht. Als Ergebnis stellte sich heraus, dass die zu erwartende Luftbelastung mit den Erfordernissen des Luftreinhalteplans im Einklang steht. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass sich die Untersuchung lediglich auf die Gewerbeentwicklung im Gebiet des B-Plans Nr. 136 bezog sowie auf die Verkehrsprognose.</p>
03.08.2006 Scoping-Termin	Stadtentwässerung/ Stadtwerke	<p>Das Verfahrensgebiet des B-Plans soll auf das gesamte Gelände der Fa. Zunker erweitert werden.</p> <p>Es stellte sich die Frage, ob die Hafestraße öffentlich gewidmet oder privat ist?</p> <p>Das Hafenterrain sollte im Plan nicht als Fläche festgelegt werden.</p>	<p>Die Anregung wird befolgt.</p> <p>Die Hafestraße ist von Rudolf-Diesel-Straße bis Carl-Zeiss-Straße öffentlich, der Rest gehört zum Betriebsvermögen der Stadtwerke und ist der Fa. Rusch verpachtet. Die Art der Darstellung wird entsprechend geändert.</p> <p>Die Fläche ist bisher als Verkehrsfläche mit der Kennzeichnung „Hafenterrain“, dargestellt worden. Der Anregung wird in der Art gefolgt, dass die Fläche als GE ausgewiesen wird und nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Nutzung als Hafenterrain ausnahmsweise solange zulässig ist, bis ein anderer Standort für diese Nutzung gefunden wird.</p>

Datum (Eingang)	Träger öffentlicher Belange	Anregung	Abwägungsvorschlag
	Umweltabteilung Stadt Kreis – Untere Wasserbehörde	<p>Es müssen zum Teil Leitungen saniert werden, dabei werden die Arbeitssicherheitsbestimmungen bei den Stadtwerken grundsätzlich beachtet.</p> <p>Deponiesickerwasser gelangt möglicherweise in die Stör, was für die Stadtwerke unproblematisch ist. Die Frage stellt sich, ob dies aus Sicht der Umweltbehörden ebenso gesehen wird. Durch das Sickerwasser erfolgt ein Salzeintrag in die Stör.</p> <p>Es stellt sich die Frage, wer im Privatbereich später die Einhaltung der Festsetzungen des B-Plans aus dem Gutachten zu den Gasemissionen überprüft.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da Baumaßnahmen auch von anderer Seite erfolgen können, bleibt der Verweis auf die Arbeitssicherheitsbestimmungen weiterhin in der Begründung erhalten.</p> <p>Nach Ansicht der Unteren Wasserbehörde und der Umweltabteilung der Stadt Itzehoe wird die Situation des Sickerwassers durch die Versiegelung verbessert, da weniger Oberflächenwasser anfällt. Die Grundwassersituation wird durch zwei Brunnen beobachtet.</p> <p>Die Grundwassersituation wird durch die Untere Wasserbehörde und die Umweltabteilung der Stadt Itzehoe beobachtet und stellt sich derzeit als unbedenklich dar. Insofern sieht die Stadt aktuell keinen weiteren Handlungsbedarf.</p> <p>Falls sich die Ergebnisse verschlechtern, wird darauf reagiert.</p> <p>Die Stadt ist als ehemaliger Deponiebetreiber für die Abwicklung der Deponie nach deren Schließung zuständig. Es müssen also auch unabhängig von der Entwicklung des Bebauungsplans Untersuchungen gemacht werden, um die Sicherheit der Altlast zu gewährleisten. Bei der Stadt ist hier die Umweltabteilung zuständig, die die Maßnahmen mit der Unteren Wasserbehörde abstimmt.</p>

Datum (Eingang)	Träger öffentlicher Belange	Anregung	Abwägungsvorschlag
03.08.2006	IHK Kiel	Anregung, evtl. Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben auf insgesamt 5 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.	Der Anregung soll nicht gefolgt werden, da es zum heutigen Zeitpunkt unmöglich ist, die Gebietsentwicklung abzuschätzen und in der letzten Zeit mehrere Nutzungen etabliert wurden, die keine Innentadtrelevanz aufweisen. Hinzu kommt, dass es sehr schwierig ist, die Einhaltung dieser Festsetzung durchzusetzen. Falls eine problematische Konstellation eintreffen sollte, kann man immer noch durch eine Änderung des Bebauungsplans reagieren.
08.08.2006	Telekom	Keine Bedenken	
10.08.2006	Kreis Steinburg Kreisbauamt / Regionalentwicklung	Keine Bedenken	
11.08.2006	Kreis Steinburg Untere Wasserbehörde	Es wird darauf hingewiesen, dass die Auflagen aus dem Gutachten von Prof. Stegmann zu erfüllen sind. Die sich unter 4.3 (Schallschutzmaßnahmen) und 5 (Monitoring) ergebenden Notwendigkeiten sind zu beachten und deren Einhaltung zu überprüfen.	Der Anregung wird gefolgt und eine erste Monitoringuntersuchung wurde durch die Umweltabteilung der Stadt in Absprache mit dem Kreis durchgeführt. Es hat sich herausgestellt, dass weitere Untersuchungen erfolgen müssen, da ein Einfluss der zunehmenden Versiegelung auf die Gasmigration abzusehen ist. Im Laufe der Weiterentwicklung der Deponie werden hier die Untersuchungsnotwendigkeiten langfristig zurückgehen. Die Lärmemissionen wurden hinsichtlich des Verkehrslärms untersucht, die Ergebnisse gehen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Datum (Eingang)	Träger öffentlicher Belange	Anregung	Abwägungsvorschlag
16.08.2006	Innenministerium	<p>Aus Sicht der Landesplanung ist die in den Planungsraum IV eingeflossene „Zielvereinbarung Einzelhandel“ zu betrachten. Danach wird die Stadt Itzehoe die zentrale Bedeutung ihrer Innenstadt als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort durch geeignete Maßnahmen stärken. Hinweis, dass vor einer Ausnahmegenehmigung für einen EH-Betrieb mit über 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zu prüfen ist, ob gem. § 11 Abs. 3 BauNVO die bauleitplanerische Ausweisung eines entsprechenden Sondergebiets notwendig ist.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken; insbesondere stehen Ziele und Erfordernisse der Raumplanung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Interne Stellungnahmen			
01.08.2006 Scoping-Termin	Liegenschaften	Es stellt sich die Frage inwiefern die Monitoring-Maßnahmen auch von privater Seite aus durchgeführt werden können.	Die Durchführung des Monitorings zur Überwachung der Altlast ist nach Bundesbodenschutzgesetz grundsätzlich durch den Verursacher sicherzustellen. Da ein neuer Nutzer von der Fläche profitiert, ist die Kostenfrage in den jeweiligen Verträgen zu regeln.
03.08.2006	Tiefbauabteilung	Die bisher vorliegenden, den Bereich betreffenden Verkehrsgutachten der Stadt Itzehoe gehen von einem sehr geringen Verkehrsvolumen aus. Durch die teilweise Bebauung der Flächen an der Carl-Zeiss-Straße /Konsul-Rühmann-Straße ist das Verkehrsvolumen sprunghaft angestiegen. Dies belastet nicht nur die Carl-Zeiss-Straße, sondern auch die Einmündung in die Konsul-Rühmann-Straße und die Konsul-	Die Anregung wurde befolgt. Zusätzliche Verkehrszählungen und Prognosen wurden von der Tiefbauabteilung durchgeführt und mit den Werten zum Luftreinhalteplan abgeglichen (sh. Stellungnahme).

Datum (Eingang)	Träger öffentlicher Belange	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Rühmann-Straße selbst. Im Zuge der Realisierung des Luftreinhalteplans ist mit einer weiteren Erhöhung des Verkehrs zu rechnen. Insofern muss die Aussage, dass die Grenzwerte zur Luftreinhaltung nicht überschritten werden, anhand neuer Verkehrsuntersuchungen überprüft werden.</p> <p>Die Festlegung des Umweltberichts, dass Verkehrs- und Stellflächen gasdurchlässig auszuführen sind, betrifft auch den Ausbau der Carl-Zeiss-Straße. Eine gasdurchlässige Straßentrasse im Gewerbegebiet wird als problematisch betrachtet.</p>	<p>Die Festlegungen des B-Plans haben die Einschränkung, dass, wenn Versiegelung notwendig ist, eine Gasdrainage eingebaut werden soll. Außerdem betreffen diese Aussagen Neuversiegelungen. Dies ist in dem Straßenbereich nicht der Fall. Die Aussage wird entsprechend unmissverständlicher formuliert.</p>
22.08. 2006	Umweltabteilung	<p>Hinweis auf die laufenden Gewässeruntersuchungen.</p> <p>Statt der Baumart Alnus incana soll Alnus cordata gepflanzt werden. Es sollen großkronige Bäume in der Carl-Zeiss-Straße gepflanzt werden.</p> <p>Es wird angeregt, Gas- und Grundwassermessstellen im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Aussagen zum Monitoring aufgenommen. Ein weiterer Handlungsbedarf zur Wasserüberwachung ist somit nicht gegeben.</p> <p>Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Baumart Alnus cordata gepflanzt wird und dass die Bepflanzung in der Carl-Zeiss-Straße durch die Umweltabteilung unter Beachtung der Belange der Anlieger und der straßenverkehrs-technischen Belange erfolgt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Ein Teil der Messstellen ist bereits im Plan enthalten, die restlichen werden noch eingemessen.</p>

Datum (Eingang)	Träger öffentlicher Belange	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Es wird angeregt, eine Bepflanzung der Parkplätze mit Bäumen für den Zeitpunkt festzulegen, zu dem die Deponie keine Ausgasungen mehr zeigt.</p> <p>Die Umweltabteilung regt an, dass sie die Einhaltung der grünplanerischen Belange ggf. mit der Bauaufsicht abstimmen wird.</p>	<p>Der Zeitpunkt, zu dem die Deponie nicht mehr ausgast, kann nicht definiert werden und liegt wahrscheinlich nicht in unmittelbarer Zukunft, die Zeit der befristeten Nutzung ist also nicht kalkulierbar. Insofern kann eine konkrete Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB nicht erfolgen. Stattdessen ist in den Textfestsetzungen vorgesehen, offene Pflanzflächen vorzuhalten. Hier können zu einem späteren Zeitpunkt Baumpflanzungen erfolgen. Die Flächen können mit Rasen oder Bodendeckern begrünt werden und dienen jetzt auch der Verminderung des Versiegelungsgrades.</p> <p>Die Anregung wird befolgt.</p>



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister

Aussprache


Seite ____
Bauausschuss
03.07.2007
TOP 4

Auf Seite 33 Ziffer 9 der Sitzungsvorlage wurde versäumt, die Flächengrößen einzutragen. Diese werden hiermit nachgereicht:

Grundnutzung	Fläche in m²
1. Gewerbegebiet (GE)	ca. 111.560 m ²
2. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 14.220 m ²
3. Private Straßenverkehrsfläche	ca. 1.710 m ²
4. Grünfläche/Anpflanzfläche	ca. 10.570 m ²
5. Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	ca. 60 m ²
gesamt	ca. 138.120 m²

Ratsherr Scheidler regte an, die textlichen Festsetzungen über Verkaufsflächen außerhalb der Gebäude an die Festsetzungen, die beim Bebauungsplan Nr. 104 - Dwerweg - getroffen wurden, anzugleichen.

Dieser Vorschlag wird verwaltungsseitig geprüft.

	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 03.07.2007		Sitzungsvorlage TOP: 5
			Seite:
Amt/Abteilung: Bauamt/ Stadt- planung	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input checked="" type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 601.08	Anlagen: Antrag der SPD		
Betreff: Antrag der SPD – Aufstellung eines B-Planes für das Gebiet zwischen Potthofstraße , Leuenkamp und Brückenstraße (Schreiben vom 12.06.2007), Lageplan			
Beschlussvorschlag: Wird in der Sitzung formuliert.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung: Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Potthofstraße/Brücken- straße/Leuenkamp soll nicht erfolgen.			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	
Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.			
Beratungsergebnis: <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input checked="" type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss		<input type="checkbox"/> einstimmig <input checked="" type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: 5 Ja-Stimmen 3 Nein-Stimmen - Enthaltungen
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja			Beglaubigt: gez. Sönke Vock
Itzehoe, Datum 21.06.2007	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister

Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
03.07.2007
TOP 5

Ratsherr Scheidler reichte am 14.06.2007 den anliegenden Antrag ein. Hintergrund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen der Potthofstraße, der Brückenstraße und der Straße Leuenkamp.



STADT ITZEHÖE
Der Bürgermeister

Aussprache


Seite ____
Bauausschuss
03.07.2007
TOP 5

Ratsherr Scheidler begründete den Antrag der SPD-Fraktion.

Auf den Bauausschuss vom 25.04.06 - TOP 5 - wurde Bezug genommen. Der Flächennutzungsplan sei nur unter der Auflage genehmigt worden, dass im Hinblick auf eine wohnbauliche Nutzung im nördlichen Bereich immissionsschutzrechtliche Vorgaben (u. a. Schutzgrünstreifen) und Handelsbeschränkungen auf den Gewerbegrundstücken im Rahmen eines Bebauungsplanes zu klären sind.

Ratsherr Doege vertrat die Auffassung, dass beim Verkauf städtischer Gewerbegrundstücke nicht gewollte Entwicklungen über Dienstbarkeiten geregelt werden könnten. Im Übrigen ist bekannt, welche Nutzungsabsichten die Erwerber der Gewerbegrundstücke haben. Eine Bebauung nach § 34 BauGB sollte demnach zugelassen werden.

Verwaltungsseitig wurde ergänzt, dass im Falle eines Wohngebietes im rückwärtigen Bereich der Brückenstraße Lärmschutzaspekte selbstverständlich geprüft werden müssten.

	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 03.07.2007		Sitzungsvorlage TOP: 6
			Seite:
Amt/Abteilung: Bauamt/Tiefbau	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input checked="" type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 606/02	Anlagen: Lageplan		
Betreff: Ausbau der Straße Hinter dem Kurhaus			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.
Beratungsergebnis: <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input checked="" type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen	
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja		Beglaubigt: gez. Sönke Vock	
Itzehoe, Datum 18.06.2007	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
03.07.2007
TOP 6

Die Maßnahme „Ausbau der Straße Hinter dem Kurhaus“ ist in der aktuellen Prioritätenliste auf Rang 1 unter laufender Nummer 6 eingruppiert. Im Vermögenshaushalt 2007 besteht eine Verpflichtungsermächtigung über 175.000,00 €. Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 14.05.07 –TOP 5 – darum gebeten, die Notwendigkeit einer Realisierung dieser Maßnahme zu überprüfen.

Die Straße Hinter dem Kurhaus (damals: „Hinter dem Kaiserberg“) gehörte ursprünglich zum Gemeindegebiet Oelixdorf und wurde mit Wirkung zum 1.06.1974 in die Stadt Itzehoe eingemeindet. Schon damals wurde im Rahmen der Übertragung der Straßenbaulast auf den schlechten Straßenzustand hingewiesen.

Bohrkernentnahmen haben gezeigt, dass lediglich ein bituminöser Aufbau von 2,5 bis 5,3 cm vorhanden ist. Standard bei einer asphaltierten Anliegerstraße ist 18 cm. Die Verschleißdecke ist verwittert und ausgemagert. Ferner verfügt die Straße nur über einen abgesetzten wassergebundenen Gehweg. Die Straßenentwässerung ist ebenfalls unzureichend. Im Jahre 1989 hat die Stadtentwässerung Itzehoe einen Regenwasserkanal verlegt. Anschlussstutzen für Regeneinläufe wurden herausgelegt; jedoch noch nicht angeschlossen. Im Rahmen des Ausbaues ist geplant, die Oberflächenentwässerung der Verkehrsfläche durch eine Muldenrinne mit integrierten Regeneinläufen sicherzustellen. Das Bauprogramm wird zu gegebener Zeit im Bauausschuss vorgestellt.

Die Kosten dieser Baumaßnahme werden mit 175.000 € angegeben. Ausbaubeiträge für die Grundstücke auf Itzehoer Gebiet können erhoben werden. Der umlagefähige Prozentsatz beträgt bei Anliegerstraßen 75 %. Die angrenzenden Neubaugrundstücke (Baugebiet Kurhaus) auf Oelixdorfer Gebiet sind nicht beitragspflichtig. Das Recht der Stadt Itzehoe zur Erhebung von Ausbaubeiträgen endet an der Gemeindegrenze. Da die Neubaugrundstücke (1. Baureihe) jedoch über Zufahrten zur Straße Htm. Kurhaus verfügen, wurden Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer (Fa. Jahncke Immobilien GmbH) über eine angemessene Kostenbeteiligung geführt. Schon im Rahmen der Planung der Gemeinde Oelixdorf/Kreis Steinburg, dieses Gebiet nach § 34 BauGB bebauen zu wollen, war stadtseitig erklärt worden, dass die bislang einseitig anbaubare Straße Htm. Kurhaus ausgebaut werden muss und sich ein Investor angemessen zu beteiligen hat.

Mit der Fa. Jahncke liegt eine Kostenvereinbarung vor. Die Grundstücke der 1. Baureihe, die Zufahrten zur Straße Htm. Kurhaus haben bzw. anlegen könnten, werden mit einem Kostenanteil belastet, der nach den Grundsätzen des Beitragsrechtes ermittelt wurde. Dieser ist über eine Bürgschaft des Investors abgesichert. Von den ca. 11 Bauplätzen sind 8 veräußert und bebaut bzw. in Bebauung. 3-4 Grundstücke stehen noch zum Verkauf. Ein Ausbau der Straße sollte erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass schwere Baufahrzeuge die neue Straße nicht wieder beschädigen.

Entsprechende Mittel sollten deshalb – auch im Hinblick auf die Gegenfinanzierung - im Haushalt 2008 eingestellt werden.




STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister

Aussprache

Seite ____
Bauausschuss
03.07.2007
TOP 6

Ratsherr Doege wies darauf hin, dass viele Autofahrer aus Oelixdorf die Straße Hinter dem Kurhaus als Abkürzung benutzen. Nach einem erfolgten Ausbau sollte daher eine Einbahnstraßenregelung vorgesehen werden.

	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 03.07.2007		Sitzungsvorlage TOP: 7
			Seite:
Amt/Abteilung: Bauamt Tiefbauabteilung	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input checked="" type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 606.01	Anlagen:		
Betreff: Erneuerung Kirchweg zwischen Schenefelder Chaussee und Autobahnbrücke			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.
Beratungsergebnis: <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input checked="" type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen	
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja		Beglaubigt: gez. Sönke Vock	
Itzehoe, Datum 18.06.2007	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
03.07.2007
TOP 7

In der Finanzausschusssitzung am 14.05.2007 wurden unter TOP 5 die Prioritätenliste für das Haushaltsjahr 2008 beraten. Die Baumaßnahme „Erneuerung Kirchweg“ ist in der Kategorie 1 unter der laufenden Nr. 7 eingestuft. Seitens des Ausschusses wurde gebeten, die Realisierung der Baumaßnahme im Hinblick auf den anstehenden Ausbau der BAB 23 und der damit verbundenen Erneuerung der Kirchwegbrücke im Jahr 2008 noch einmal durch die Verwaltung zu prüfen.

Mit der Straßenbauverwaltung wurde bezüglich der Erneuerung des Brückenbauwerks Kontakt aufgenommen. Es ist beabsichtigt, die vorhandene Brücke durch eine Fuß- und Radwegbrücke zu ersetzen. Entsprechende Planungen liegen noch nicht vor und sind auch noch nicht vergeben. Der Ausführungszeitraum ist somit ungewiss.

Auf Grund der in unmittelbarer Nähe befindlichen Bebauung scheint eine Sprengung der vorhandenen Brücke unwahrscheinlich, so dass von einer Zertrümmerung unter Vollsperrung der Autobahn auszugehen ist. Der Abtransport erfolgt somit über die Autobahn. Nach Auskunft der Straßenbauverwaltung wird eine Bestückung der Baustelle sicherlich über die Autobahn selbst, wie der angrenzenden Leibnizstraße erfolgen. Eine zusätzliche Belastung des Kirchweges durch Baustellenverkehr ist nicht beabsichtigt. Dadurch ist die Realisierung der städtischen Baumaßnahme „Erneuerung Kirchweg“ im Jahre 2008 möglich.

Bereits seit ca. 20 Jahren ist der Ausbau des Kirchweges immer wieder Beratungsthema. Der jetzige Ausbauquerschnitt entspricht nicht mehr den heutigen Verkehrsanforderungen. Ein Begegnungsverkehr (Bus/Pkw) ist nur möglich, in dem die Gehwege (Schulweg) überfahren werden. Des Weiteren hat sich in den letzten 20 Jahren die Verkehrsbedeutung von einer Anliegersstraße zu einer Innerortsstraße geändert. Ausbaubeiträge können erhoben werden.

Eine Vorstellung der Ausbauplanung erfolgt in einer der nächsten Bauausschusssitzungen.



STADT ITZEHÖE
Der Bürgermeister

Aussprache

Seite ____
Bauausschuss
03.07.2007
TOP 7

Ratsherr Doege äußerte die Auffassung, dass der Ausbau des Kirchweges wegen dem Bau der Autobahn und der Bautätigkeit im Baugebiet Sieversbek noch um ca. zwei Jahre geschoben werden könnte.

	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 03.07.2007 - TISCHVORLAGE -		Sitzungsvorlage TOP:
			Seite:
Amt/Abteilung: Ordnungsabteilung	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input checked="" type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 532.03/p	Anlagen: Anträge mit Lageplänen		
Betreff: Sondernutzung im Bereich Berliner Platz/Gr. Paaschburg			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss sieht zurzeit keine Bedenken, den Anträgen des Cafés Starkjohann und der Obstpalette auf Überlassung einer öffentlichen Parkplatzfläche in Größe von ca. 4 Parkplätzen im Bereich des Berliner Platzes/Gr. Paaschburg auf der Grundlage einer Sondernutzungserlaubnis zu entsprechen. Die Sondernutzungserlaubnis ist für das Jahr 2007 bis zum 30.09.2007 zu begrenzen. Eine Entscheidung dahin gehend, ob in zukünftigen Jahren eine Sondernutzungserlaubnis erteilt wird, wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt zurückgestellt. Abzuwarten bleibt, ob durch den Wegfall der 4 Parkplätze Probleme auftreten bzw. Beschwerden vorgetragen werden. Die Verwaltung wird - soweit beantragt - die Angelegenheit Anfang 2008 erneut vorlegen.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.
Beratungsergebnis: <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input checked="" type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen	
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja			Beglaubigt: gez. Sönke Vock
Itzehoe, Datum 02.07.2007	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
03.07.2007
TOP

Auf die beigefügten Anträge vom 05.06.2007 und 14.06.2007 wird verwiesen.

Die Parkplatzfläche, für die die Sondernutzungserlaubnis zum Zwecke einer gastronomischen Nutzung beantragt wurde, ist in den beiliegenden Lageplänen schraffiert gekennzeichnet.

Eine derartige gastronomische Nutzung von Außenflächen im Innenstadtbereich erhöht die Attraktivität; andererseits ist zu bedenken, dass durch diese beantragte Nutzung im Bereich Berliner Platz/Gr. Paaschburg für die Sommermonate 4 Parkplätze entfallen.

Ob dadurch Probleme auftreten, kann aufgrund fehlender Erfahrung zurzeit nicht beurteilt werden, andererseits ist darauf zu verweisen, dass im unmittelbaren Umgebungsbereich größere Parkplatzanlagen zur Verfügung stehen: Parkhaus Hohe Straße, Meierei-Platz. Nicht einzuschätzen ist, ob bei der Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis wie beantragt ein Präjudiz für evtl. weitere Anträge auf Nutzung öffentlicher Flächen im Stadtbereich geschaffen wird.