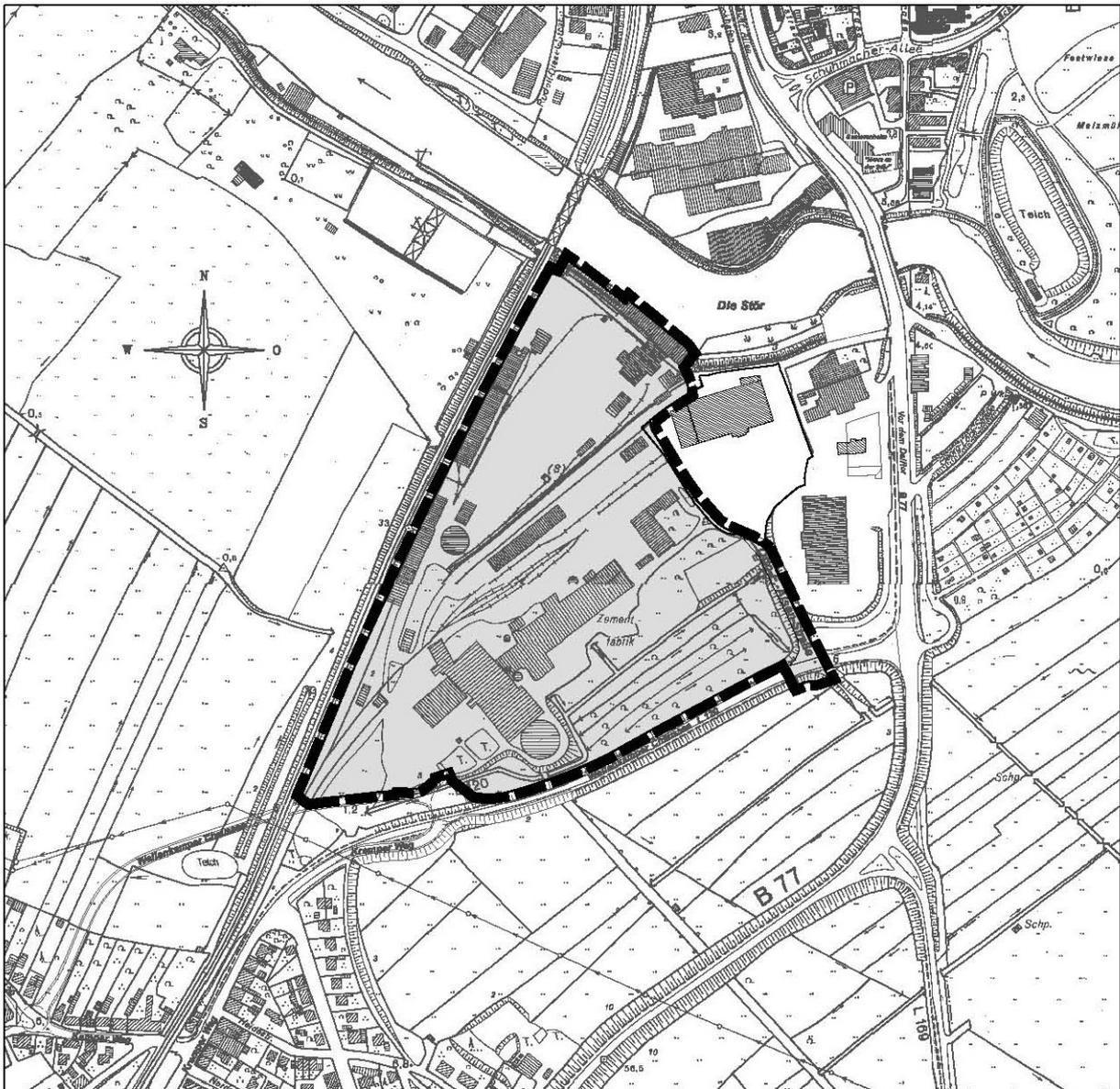


Begründung
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31
für das Gebiet „Alsen West“



Begründung mit Umweltbericht zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Vor dem Delftor“

Teil I

1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	1
2.	Planungserfordernis	1
3.	Planungsgrundlagen	1
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Verfahrensablauf	1
3.2	Planerische Grundlagen	2
3.2.1	Inhalte des Luftreinhalteplans für Itzehoe	2
3.2.2	Überregionale Planungen	2
3.2.3	Derzeit gültiger B-Plan 31, 2. Änderung	2
3.4	Vorhandene Gutachten	2
4.	Anlass und Verlauf der Planung	3
5.	Angaben zum Bestand	3
5.1	Gebietsstruktur und Nutzungen	3
5.2	Wege- und Leitungsrechte	
5.3	Verkehrerschließung	4
5.4	Altlasten	4
6.	Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplanes	4
6.1	Planungsziele und städtebauliche Zielsetzung	4
6.2.1	Art der Nutzung	4
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.2.3	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	5
6.2.4	Örtliche Bauvorschriften/Gestalterische Festsetzungen	6
6.2.5	Erhaltenswerte Gebäude und Denkmäler	6
6.2.6	Immissionsschutz	6
7.	Erschließung	8
7.1	Verkehr	8
7.2	Ver- und Entsorgung	9
8.	Gewässerschutzstreifen / Hochwasserschutz / Deichschutzstreifen	9
9.	Natur und Landschaft	10
10.	Art der Flächennutzung und ihre Größe	14
11.	Bodenordnende Maßnahmen	15
12.	Eingriffs- und Ausgleichsbewertung	15
13.	Waldumwandlung	15

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich Itzehoes. Begrenzt wird die Fläche nordöstlich von der Stör, nordwestlich von der Eisenbahnstrecke Hamburg – Westerland, südlich von der Straße Wellenkamper Chaussee und östlich von dem Gewerbegebiet Alsen Ost (3. Änderung B-Plan 31).

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Itzehoe, in der Flur 9 und umfasst die Flurstücke 21/4, 21/5, 52/8, 52/4, 52/5, 52/6, 52/9, 52/10, 52/11, 52/12, 52/13, 52/18, 53/3, 53/7, 54/7, 20/1, 47/25, 48/2, 49/22, 52/2, 52/3, 20/6, 20/7, 20/9, 31/23, 31/24, 20/4, 20/8, 123/4 und 124/6 und hat eine Größe von ca. 17,5 ha.

2. Planungserfordernis

Anfang der 80er Jahre wurde der Standort der Alsen-Portland-Zementfabrik geschlossen und nach Lägerdorf verlegt. Das Gelände liegt bis heute weitestgehend brach, die Industrieruinen sind größtenteils zurückgebaut. Die Fläche liegt an einem sensiblen Schnittpunkt zwischen dem Siedlungsraum südlich der Stör dem Stadtteil Wellenkamp und dem übrigen Stadtgebiet. Ziel der Planung ist es eine zukunftsweisende und standortgerechte Überplanung zu erreichen.

Im Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 wurde die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt und Einzelhandel ausgeschlossen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), das im Jahr 2007 von der Ratsversammlung beschlossen wurde, hat die gesamte Fläche unter das Leitbild Event-Kultur-Sport gestellt und ein Grobkonzept für die zukünftige Nutzung auf der gesamten Fläche, Kultur-Event-Sport, erarbeitet. Auf Basis des ISEK wurde von der Ratsversammlung der Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung am 25.09.2008 beschlossen, der eine Festlegung als Stadtumbaugebiet gem. §171b BauGB rechtfertigt. Die damals noch bestehende Bebauung beeinträchtigte das Stadtbild und den öffentlichen Raum und wurde als städtebaulicher Missstand mit Funktionsschwächen bewertet.

Die komplette Fläche konnte die Stadt nicht erwerben, Ende 2008 wurde ein ca. 5 ha großes Teilstück entlang der Bahnlinie von der Stadt Itzehoe gekauft, um auf dieser Fläche die im ISEK erarbeitete Nutzung Event-Kultur-Sport zu etablieren. Am 13.11.2008 hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe diese erworbene Fläche als Stadtumbaugebiet festgesetzt.

Diese geplanten Nutzungen erfordern eine Überarbeitung der Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 31, Ziel ist es die städtische Fläche als Sondergebiet für Event-Kultur-Sport festzusetzen. Weiterhin soll auf dem Gebiet ausnahmsweise eine Einzelhandelseinrichtung – Heimtex-Fachmarkt – ebenfalls als Sondergebiet zugelassen werden. Grundlage hierfür ist die Innenstadtunschädlichkeit. Die restliche Grundnutzung bleibt hauptsächlich Gewerbegebiet. Einzelhandel ist auszuschließen.

Durch diese Maßnahmen soll die Attraktivität der gesamten Stadt gesteigert werden, die Wirtschaftsstruktur durch gewerbliche Nutzungen belebt, vorhandene Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Gesetzliche Grundlagen und Verfahrensablauf

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31, 6. Änderung der Stadt Itzehoe wurde am 20.01.2009 vom Bauausschuss beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach §4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB beschloss der Bauausschuss am 31.03.2009. Die Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 06.04.2009 bis 04.05.2009, die der Öffentlichkeit vom 05.05.2009 bis 20.05.2009 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 02.08.2010 bis zum 02.09.2010, die der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 vom 23.07.2010 bis 31.08.2010 statt. Vom 09.09.2010 bis 24.09.2010 fand eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach §4a Abs. 3 BauGB statt.

3.2 Planerische Grundlagen

3.2.1 Inhalte der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe aus dem Jahr 2006 stellt das Gebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Entlang der Stör ist der schmale Streifen der Deichanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, im südlichen Bereich, entlang der Wellenkamper Chaussee ein schmaler Bereich als Schutzgrün und zwei Flächen als Wald dargestellt. Bis auf die beiden Waldflächen ist der gesamte Bereich als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. An der südlichen Grenze zur Wellenkamper Chaussee ist ein Biotop mit dem Hinweis dargestellt, dass dieses zukünftig beseitigt werden soll.

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt die Fläche ebenfalls größtenteils als Gewerbegebiet und als Sonderfläche dar. Weiterhin werden für den Geltungsbereich gesondert kartierte Biotope dargestellt (s.3.2.2. Örtliche Planung im Umweltbericht)..

3.2.2 Überregionale Planungen

Der Regionalplan für den Planungsraum IV weist Itzehoe als Mittelzentrum aus. Der Plangeltungsbereich liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich.

3.2.3 Derzeit gültiger B-Plan 31, 2. Änderung

Der derzeit gültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 setzt u.a. auf der Fläche des Geltungsbereiches hauptsächlich Gewerbegebiet fest, entlang des ehem. Kremper Wegs (jetzt Wellenkamper Chaussee) Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern – öffentliche Grünfläche. Weiterhin ist das gesamte Gebiet als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die GRZ liegt im gesamten GE-Bereich bei 0,6, die GFZ bei 1,8 im südlichen Bereich bei 1,2. Für die südliche Fläche wurde eine Geschossigkeit von II, für den restlichen Bereich von III festgesetzt, ansonsten gilt die abweichende Bauweise.

3.4 Vorhandene Gutachten

Im Zuge der Erarbeitung wurden folgende Gutachten erstellt:

1. Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung des B-Planes Nr. 31, Lärmkontor Hamburg, 10.02.2010
2. Verkehrstechnische Untersuchung zur 6. Änderung B-Plan 31, Masuch + Olbrisch, Hamburg, 04.03.2010
3. Verkehrstechnische Stellungnahme zur Ansiedlung der Firma Knutzen Wohnen GmbH, Masuch + Olbrisch, Hamburg, 12.04.2010
4. Gutachterliche Stellungnahme zur Bausubstanzuntersuchung auf dem Gebiet Alsen West, Michael Schröder, Kiel, 24.07.2009

5. Gefährdungsabschätzung für den B-Plan 31 – Vor dem Delftor -, Enders und Dührkop, Hamburg 1992)
6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Kieler Institut für Landschaftsökologie, Kiel 2009
7. Aktualisierung der Gefährdungsabschätzung des Büros Enders und Dührkop aus dem Jahr 1992 durch das Büro Dr. Ulrike Lammers, Beratung für Boden und Grundwasser, Kiel 2010

4. Anlass und Verlauf der Planung

Das Planungsgebiet befindet sich auf der Fläche der ehemaligen Alsen-Portland-Zementfabrik. Zur Verwirklichung der Planungen sind vor allem Änderungen in Sondergebietsflächen und Gewerbegebietsflächen und Biotopfläche notwendig. Weiterhin muss die äußere und innere Erschließung inkl. des ÖPNV und des Rad- und Fußgängerverkehres geregelt werden.

5. Angaben zum Bestand

5.1 Gebietsstruktur und Nutzungen

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich Itzehoes, grenzt im nordöstlichen Bereich direkt an die Stör, westlich verläuft die Bahnlinie Hamburg-Westerland und im südöstlichen Bereich verläuft die Wellenkamper Chaussee (L120) und hat eine Größe von ca. 17,5 ha. Ca. 5 ha befinden sich im Besitz der Stadt Itzehoe, die restlichen Flächen sind in privater Hand.

Das Gelände liegt zum größten Teil brach, die Gebäude der ehemaligen Zementfabrik sind bis auf wenige zurückgebaut. Eine Ausnahme bildet die Fläche entlang der Bahnstrecke. Der Verein planet-alsen e.V. hat zwei Gebäude gepachtet (Elektrowerkstatt und Magazin) und nutzt diese für seine Arbeit. Die restlichen Gebäude sind ungenutzt. Das ehem. Trafoshaus und der Schornstein sind als Kulturdenkmale gem. §1 Abs. 2 in der Denkmalliste des Kreises Steinburg (Mai 2009) aufgeführt.

Seit März 2009 wird ein Nutzungs- und Gestaltungsplan für die städtische Fläche gearbeitet erstellt. Der Abschluss dieser Arbeit ist für Ende 2010 geplant.

Nordöstlich grenzt an das Gebiet die Fläche der 3. Änderung des B-Planes 31 aus dem Jahr 2005. Auf der als vorwiegend als Gewerbegebiet und Sondergebiet genutzten Fläche, haben sich ein Elektrofachmarkt, großflächiger Einzelhandel (familia), Tierfuttermarkt, eine Fastfood-Kette, eine Diskothek und ein Reifenhandel angesiedelt.

5.2 Wege- und Leitungsrechte

Die Flächen westlich der Bahnlinie werden über die tlw. ausgebaute Otto-F.-Alsen-Straße (öffentliche Straße) angefahren. Das derzeitige ca. 8,50 m breite Wegerecht (Grunddienstbarkeit) über die private Fläche (Flurstücke 20/8, 23/4, 31/21, 31/23 und 31/24), die als Gewerbegebiet festgesetzt wird und die städtische Fläche (Flurstück 20/8), die zukünftig als Sonderfläche – Kultur – Event-Sport – festgesetzt ist, und über die private Fläche führt, ist grundbuchrechtlich für die Grundstückseigentümer westlich der Bahn erteilt.

Ein Leitungsrecht besteht für die Durchleitung von Betriebswasser aus dem ehem. Produktionsbetrieb Firma Alsen-Breitenburg zur Stör, der auch den Zugang zur Unterhaltung, Reparatur etc. mit einschließt. Folgende Flurstücke sind von dem Leitungsrecht berührt: Flur 9, 20/1, 31/23, 31/24, 47/25, 52/3, 52/4, 52/5, 52/11, 52/12 und 52/13.

5.3 Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung der Fläche erfolgt über die Wellenkamper Chaussee (L120) (ehemals Kremper Weg) und die zur Zeit nur teilweise ausgebaute Otto-F.-Alsen-Straße, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet wurde.

Derzeit ist das Gebiet über eine nicht signalisierte Anbindung über die Wellenkamper Chaussee (L 120) erschlossen. Lediglich für aus der Richtung Innenstadt kommenden Verkehre steht südlich der Störbrücke eine direkte, auf die Fahrbeziehung rechts rein beschränkte Anbindung über die Fläche Alsen-Ost (3. Änderung B-Plan 31) zur Verfügung.

Für Radfahrer und Fußgänger gibt es derzeit keine gesonderte Wegführung.

5.4. Altlasten

Für das Gelände wurde im Jahr 1992 durch das Büro Enders und Dührkop, Hamburg, eine umfangreiche Gefährdungsabschätzung erstellt. Nach Aussage des Gutachtens gibt es sanierungsrelevante Verunreinigungen. Nach Inkrafttreten des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung und im Hinblick auf das sich verändernde Nutzungsspektrum auf dem Gelände, ist dieses Gutachten neu zu bewerten. Das Büro Dr. Ulrike Lammers, Beratung für Boden und Grundwasser, Kiel, wurde damit beauftragt, das Gutachten liegt vor. Aus den Empfehlungen wurden geeignete Textfestsetzungen abgeleitet. Detaillierte Aussagen werden im Umweltbericht gemacht.

6. **Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

6.1 Planungsziele und städtebauliche Zielsetzung

Ziel der Planung ist die ehemalige industriell genutzte und jetzt zum größten Teil brachliegende Fläche einer geordneten städtebaulichen und nachhaltigen Entwicklung und Nachnutzung zu zuführt, die den städtebaulichen Missstand (leer stehende Industrieruinen) größtenteils beseitigt, die meisten Gebäude sind zurück gebaut, die Wirtschaftsstruktur durch gewerbliche Nutzungen belebt, Arbeitsplätze gesichert bzw. neu geschaffen werden. Auf der städtischen Fläche soll ein Event-Kultur- Kultur- und Sportangebot stadtübergreifenden entstehen, in dem die teilweise jetzt schon genutzten Gebäude erhalten und die leer stehenden Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hierfür wird ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept erarbeitet.

6.2.1 Art der Nutzung

Das Gebiet soll als Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1,2 und 3 BauNVO und als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden, wobei Vergnügungsstätten, Spielhallen inkl. Bordelle gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen sind, denn diese Nutzung steht einer hochwertigen Entwicklung der Gebietsstruktur (Fläche für Event-Kultur-Sport, Heimtextilien und Gewerbegebiet im Eingangsbereich der Stadt) entgegen. Die Entstehung und der Erhalt einer hochwertigen Gewerbebestruktur sind höher zu bewerten, da der Wettbewerb um Grundstücke zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Kraft tendenziell zu einer Erhöhung der Miet- und Grundstückspreise führt. Dieser unerwünschte Effekt, der durch die Konkurrenzsituation zwischen den auszuschließenden Betrieben (Vergnügungsstätten, Spielhallen) mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Eintragsstärke sowie „normalen“ Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Eintragsstärke entsteht, ist zu verhindern, sonst setzt die Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft ein.

Einzelhandel wird im Sondergebiet 2 als Heimtextilmarkt zugelassen, in dem Sondergebiet 1 sowie in dem gesamten Gewerbegebiet wird Einzelhandel ausgeschlossen. Folgende Ausnahme gilt: Ausnahmsweise ist Einzelhandel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m² zulässig, sofern der Einzelhandel in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb steht. Eine Überschreitung der überdachten Verkaufs- und Ausstellungsfläche bis max. 1.000m² kann für einen selbständigen Autohandel ausnahmsweise zugelassen werden.

Dieser Ausschluss basiert auf den Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2004. Das Konzept stuft das Alsengelände mit einer mittleren Entwicklungspriorität ein. Fußbodenbeläge, Sonnenschutzsysteme, Tapeten, Betten und Kleinmöbel sind als nicht zentrenrelevant einzustufen. Heimtextilien und Gardinen werden in innerstädtischen Lagen angeboten. Der größte Teil des Angebotes fällt somit in den nicht zentrenrelevanten Bereich und wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept als nicht zentrenrelevant geführt. Eine Sortimentsliste ist unter Teil B – Textteil aufgeführt. Dies gilt ebenso für den Autohandel.

Diese Einschränkung wurde gewählt, um die weitere Schwächung der Innenstadt mit negativen Folgen für die Wohnbevölkerung und den Handel zu verhindern. Durch die Eingrenzung bzw. den Ausschluss der Einzelhandelsnutzung soll die Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt geschützt werden.

Wie das Einzelhandelsentwicklungskonzept zeigt, sind in dem Itzehoer Innenstadtbereich fast alle in den gängigen Einzelhandelslisten aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen vertreten. Es handelt sich um folgende Warengruppen: Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Schreibwaren, Papier, Bücher, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Hobby, Bastelbedarf, Spielwaren, Sportbekleidung und Sportschuhe, Sport- und Campingartikel, Hausrat, Glas, Porzellan, Zubehör U-Elektronik, Informationstechnik, Telekommunikation und Zubehör, Foto und Optik, Uhren und Schmuck, Baumarkt und Gartensortimente. Um die o.g. innenstadtschädlichen Einzelhandelsentwicklungen zu vermeiden wird bis auf die Zulässigkeit des Heimtex-Fachmarktes Einzelhandel im Sondergebiet komplett ausgeschlossen.

Weiterhin sind Schrott- und Abwrackplätze und der Schrotthandel aufgrund der städtebaulichen und stadtbildprägenden Ortseingangs- bzw. Ortsrandlage ausgeschlossen.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Sondergebietsflächen und die Gewerbegebietsflächen wird in Anlehnung an den B-Plan 31, 3. Änderung eine GRZ von 0,6 festgesetzt, wobei keine Einschränkung bei der Überschreitung gem. § 19 BauNVO bis max. 0,8 gegeben ist. Innerhalb der Sondergebietsfläche 2 darf die zulässige Grundfläche von Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. So ist die Errichtung auch großer Gebäude oder befestigter Außenflächen möglich.

6.2.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Für die gesamte Fläche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, Danach sind die Grenzabstände nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wie bei der offenen Bauweise einzuhalten, es können jedoch Gebäudelängen von über 50m zugelassen werden.

6.2.4 Örtliche Bauvorschriften/Gestalterische Festsetzungen

Für das Plangebiet soll sich ein einheitliches Bild ergeben, das sich an den Festsetzungen der 3. Änderung des B-Planes 31 (Ostteil Alsen) orientiert.

Für die Event-Kultur-Sport Sonderfläche soll ebenso wie den Betrieben auf den anderen Flächen die Möglichkeit gegeben werden auf sich aufmerksam zu machen. Dies soll und muss ohne Störung oder Beeinträchtigung des Bahn und Schiffsverkehrs und des Gesamtbildes erfolgen. Werbeanlagen mit besonderer Fernwirkung wie z.B. blinkende, sich bewegende und / oder rotierende Anlagen sind daher ausgeschlossen, ebenso wie Leuchtschilder und Leuchtwerbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht.

Die Anzahl, Dimension und Höhe der Werbeanlagen sollen einerseits den notwendigen Signalwert haben, andererseits das Ortsbild in der Ortseingangssituation nicht stark beeinträchtigen. Die Höhe der Werbemasten und Pylone ist auf 10m begrenzt.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sammelwerbeanlagen für die im Gewerbegebiet und Sondergebiet 1 und 2 ansässigen Betriebe / Veranstalter sind zulässig. Bis zu 50% je Gebäudeseite sind für Werbemaßnahmen zulässig.

6.2.5 Erhaltenswerte Gebäude und Denkmäler

Auf der Fläche des SO 1 Gebietes stehen Gebäude, die als erhaltenswert eingestuft werden. Zwei davon sind als Kulturdenkmale gem. § 1 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Kreises geführt, der Schornstein und das Trafogebäude. Es handelt sich um historische Fragmente des einstigen stadtprägenden Industriestandortes.

6.2.6 Immissionsschutz

In diesem Bauleitplanverfahren ist es notwendig ein schalltechnisches Konzept zur Gewährleistung eines verträglichen Miteinanders des geplanten Gewerbegebietes / Sondergebietes mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erarbeiten. Dafür wird das Instrument der Geräuschkontingentierung verwendet. Ziel hierbei ist es zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlung aller vorhandenen und geplanten gewerblich genutzten Flächen an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden und gleichzeitig ausreichende Geräuschkontingente für die geplanten Nutzungen sichergestellt werden.

Die Emissionskontingente sind so festzulegen, dass an keinem der untersuchten Immissionsstandorte der maßgebliche Immissionswert überschritten bzw. bei bestehenden Überschreitungen durch die Vorbelastung nicht weiter erhöht wird.

Die konkrete Umsetzung der festgesetzten Geräuschkontingentierung findet auf der Ebene der Objektplanung der jeweiligen Betriebe und Anlagen statt.

Das Untersuchungsgebiet ist hauptsächlich durch Lärmimmissionen der Bahn belastet, zudem wirkt der Verkehr der Wellenkamper Chaussee auf das Gebiet ein. Im Nahbereich der Schienenstrecke werden Beurteilungspegel bis zu 64 dB (A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht. Auch im Nahbereich der Wellenkamper Chaussee wurden diese Nachtwerte ermittelt.

Konflikte mit Gewerbenutzungen sind nicht zu erwarten. Die in einem Sondergebiet zulässigen Betriebswohnungen und Beherbergungsbetriebe werden im Nahbereich der Schienenstrecke ausgeschlossen (Teilfläche A).

Für Freizeitnutzungen sind im Nahbereich der Schienenstrecke je nach geplanter Veranstaltungsart Konflikte möglich. Hier wird empfohlen einen Mittelungspegel von

60 dB (A) möglichst nicht zu überschreiten, um eine Überdeckung der Verkehrsgereusche, z.B. durch eine Beschallung zu Freizeitzwecken zu ermöglichen. Die Verkehrszunahme auf der Wellenkamper Chaussee durch die Nutzungen auf dem Plangebiet stellt keinen Konflikt dar.

Bezüglich des Gewerbelärms hat sich ergeben, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts zumeist durch die Vorbelastung der vorhandenen Gewerbeflächen ausgeschöpft werden. Um den Anforderungen an die TA Lärm zu genügen, sind die Geräuschkontingente der geplanten Gewerbe- und Sondernutzungsflächen ermittelt worden.

Die textlichen Festsetzungen der im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ermittelten Geräuschkontingente lauten:

Auf den Flächen des SO 2 und den Gewerbeflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten).

Gebiet k: Teilfläche i	Au West		WA Süd		SO Ost		MI Nord	
	LEK, tags [dB]	LEK, nachts [dB]						
SO-2	82	61	71	43	71	43	71	43
GE 1	74	62	63	44	63	44	63	44
GE 2 N	79	61	68	43	68	43	68	43
GE 2 S	79	60	68	42	68	42	68	42

Für die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft sind die folgenden maximal möglichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) der Sondergebietsfläche 1 einzuhalten. Hier wird zwischen den Beurteilungszeiträumen (Tag 8 Uhr bis 20 Uhr), Ruhezeit (6 Uhr bis 8 Uhr und 20 Uhr bis 22 Uhr) und Sonntag (6 Uhr bis 22 Uhr) sowie Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr) unterschieden.

Sondernutzungsfläche	Tag	Ruhezeit und Sonntag	Nacht
Freizeit	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
IFSP	74	69	59

Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung und liegt dieser bei.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Die äußere Erschließung der Fläche wird über die vorhandene Einmündung L120 Wellenkamper Chaussee / Otto-F.-Alsen-Straße sowie über die südwestlich gelegene Kreisverkehranlage erfolgen.

In einem ersten Erschließungsvertrag wird mit den Investoren der Privatfläche die Erschließung über die Otto-F.-Alsen-Straße geregelt. Im Zuge der weiteren Ansiedlung von Betrieben und der Nutzung der Sonderfläche 1 ist ein weiterer Erschließungsvertrag zu fassen.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über eine ringförmig durch den Geltungsbereich (GE-Gebiet) führende neu anzulegende Erschließungsstraße erfolgen. Die Sondergebietsfläche 1 sowie die Flächen westlich der Bahn werden über die zu verlängernde Otto-F.-Alsen-Straße erschlossen, die im Bereich der SO1-Fläche rechtwinklig abknickt, sich zu einem Wendehammer aufweitet und dann parallel zum Deich in Richtung Bahnlinie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung weiter geführt wird.

Für Fußgänger und Radfahrer führt zwischen der Sondergebietsfläche 1 und den Gewerbegebieten ein kombinierter 4,00 breiter Rad- und Fußweg entlang, der von einem 5 m breiten Grünstreifen – Straßenbegeleitgrün - begleitet wird. Diese Erschließung führt weiter in Richtung Wellenkamp, verengt sich dort auf 4m Breite, überquert mittels einer Brücke die Wellenkamper Chaussee und führt zu dem Fußgängertunnel zur Unterquerung der Bahnlinie.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird der Empfehlung der verkehrstechnischen Untersuchung gefolgt die fußläufige Erschließung zusammenhängend so herzustellen, dass ein Geh- und Radwegenetz entsteht, das für die geplanten Nutzungen und die Anbindung des Stadtteils Wellenkamp notwendig ist.

Der Rad-und Fußweg parallel zur Sondergebietsfläche 1 mit dem Grünstreifen stellt eine optische Trennung zwischen der städtischen Fläche (SO1) und den Gewerbeflächen und der SO2-Fläche dar.

Die Straßenbreiten sind den Straßenquerschnitten auf der Planzeichnung zu entnehmen. Sie sind ausreichend dimensioniert, um den zukünftigen Straßenverkehr aufzunehmen und sichern das Erreichen der Ziele zu Fuß oder mit dem Rad.

Der öffentliche Personennahverkehr fährt das Gebiet aus der Innenstadt kommend über die der Planstraße A (Verlängerung der tlw. ausgebauten Otto-F.Alsen-Straße) an, fährt dann über die Planstraße C und die Planstraße B zurück auf die Wellenkamper Chaussee. Je eine Bushaltestelle ist je Fahrrichtung im Plangebiet vorgesehen. Die vorhandenen Bushaltestellen an der Wellenkamper Chaussee entfallen in diesem Bereich.

Die Einmündung der L 120 Wellenkamper Chaussee / Otto-F.-Alsen-Straße ist schon jetzt zu den Hauptverkehrszeiten überlastet ist, kann aber durch die alleinige Ansiedlung des Heimtextil-Fachmarktes diese Verkehrsströme noch aufnehmen (s. verkehrstechnische Stellungnahme, die aufbauend auf der verkehrstechnischen Untersuchung vom 04.03.2010 erarbeitet wurde) , wenn die folgende Maßnahmen umgesetzt werden, die in dem Erschließungsvertrag mit den Privatinvestoren geregelt werden:

Signalisierung und Schaffung aller erforderlichen Ab- und Einbiegespuren an der östlichen Anbindung an die Wellenkamper Chaussee, Koordinierung mit der Lichtsignalanlage an der Kreuzung „Vor dem Delftor“ und Wellenkamper Chaussee, Ringer-

schließung (Planstraße C) und Anbindung der Planstraße B an den Kreisverkehrsplatz im südwestlichen Bereich und die Einrichtung eines zusammenhängenden und an den Bestand gebundenen Gehweg- und Radnetzes.

Um die durch die vorgesehene Entwicklung zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen und das im Prognosehorizont 2020/2025 auftretende allgemeine Verkehrsaufkommen zu ermitteln, wurden Leistungsfähigkeitsnachweise durchgeführt. Neben der schon erwähnten Signalisierung und der Schaffung aller erforderlichen Ab- und Einbiegespuren ist der an der westlichen Anbindung des Plangebietes der vorgesehene Kreisverkehrsplatz ausreichend dimensioniert. Der Anschluss an das Plangebiet wird zu einem späteren Zeitpunkt realisiert.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Straßentrassen sind breit genug, um die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen unterzubringen. Zur Sicherung der Leitungstrassen wurden Abstimmungsgespräche mit dem Ver- und Entsorgungsträger geführt. Zur Sicherung der Leitungstrassen in der Privatstraße wird eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Die in den Hauptverkehrsstraßen am Rande des Plangebiets verlaufenden vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ausreichend dimensioniert, um einen Anschluss des gesamten Gebietes zu gewährleisten.

Die Schmutzwasserbeseitigung wird an das Kanalsystem der Stadt Itzehoe angeschlossen. Für die gesamte Fläche besteht kein Anschluss- und Benutzerzwang durch die Stadtentwässerung Itzehoe. Die Niederschlagswasserbeseitigung, eine Versickerung ist aufgrund der Altlasten nicht möglich, der befestigten und bebauten Flächen erfolgt größtenteils über eine Ableitung des anfallenden Regenwassers in Kanalsysteme innerhalb der Straßenflächen. Dabei werden zwei getrennte Ableitungssysteme für die privaten Gewerbe- und Sondergebietsflächen und die öffentliche Sondergebietsfläche erstellt werden. Die anfallenden Niederschläge aus den GE-Flächen und dem SO-2 Gebiet werden an den entsprechenden Entwässerungsgraben für die Gewerbeflächen des östlichen Alsengeländes geleitet und zu einem bestehenden Pumpwerk in den Marschwiesen im Osten des Plangebiets und dadurch in die Stör gepumpt.

Das Niederschlagswasser der SO 1 Fläche wird über das vorhandene Pumpwerk im Bereich des Deiches in die Stör abgeführt. Wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind auf der Grundlage eines Entwässerungskonzeptes gesondert zu beantragen.

Zur Zeit laufen auf der Fläche des SO 1 Gebiets Leitungen, die durch den Bahnkörper auf die westlich des Gebietes liegenden Flächen führen. Nach Herstellung der ordnungsgemäßen Entwässerung werden diese Leitungen zurückgebaut.

Die Abfallentsorgung ist über die Satzung des Kreises Steinburg geregelt.

8. **Gewässerschutzstreifen / Hochwasserschutz / Deichschutzstreifen**

Das B-Plangebiet grenzt direkt an die Stör, der entsprechende Gewässerschutzstreifen ist bei der Festsetzung der Baugrenze beachtet worden.

Die Stör befindet sich im Eigentum des Bundes und ist nach §1 des Bundeswasserstraßengesetzes eine Bundeswasserstraße. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch Ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder

anderes irreführen oder behindern. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil aufgenommen.

Der Stördeich ist ein Mitteldeich (wird auch als Deich zweiter Ordnung bezeichnet), der als Fläche für den Hochwasserschutz mit der Zweckbestimmung Deich im Bebauungsplan ausgewiesen ist. Die Gebäudereste des Störsilos (Packboden) müssen bestehen bleiben, sie sind in das Deichschutzsystem integriert.

9. Natur und Landschaft

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange nach §44 BNatSchG wurde das Kieler Institut für Landschaftsökologie mit der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags beauftragt.¹ Nach § 44BNatSchG (1) Nr.1 ist es verboten besonders und streng geschützte Arten zu töten, fangen nachstellen verletzen, nach §44 Nr.2 ist es verboten die Arten während der Fortpflanzungs- Mauser, Überwinterungs- und Ruhezeiten erheblich zu stören, nach § 44 (1) Nr. 3 ist die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders und streng geschützten Arten verboten. Im Zusammenhang mit Bauleitplanungen sind hier nur die europäisch geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten zu betrachten.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich die Erhaltung der lokalen Population einer Art durch die Störung verschlechtert. Eine Beeinträchtigung nach §44 (1) Nr. 3 liegt nur dann vor, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang auch nach dem Eingriff auch weiterhin erfüllt wird.

Nach den Untersuchungen des Kieler Instituts für Landschaftsökologie wurden in dem Gebiet als Arten der FFH-Richtlinie Fledermäuse festgestellt. Von den Maßnahmen sind vor allem Jagdreviere und Tagesquartiere von Fledermäusen (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Wasserfledermaus, Abendsegler) betroffen. Winterquartiere und Wochenstuben konnten nicht nachgewiesen werden.

Die Tagesquartiere können sich je nach Art in oder an Gebäuden sowie in Gehölzen befinden. Bei Abriß der Gebäude oder Rodung von Gehölzen ist die Tötung von Fledermäusen zu erwarten. Das Tötungsverbot kann dadurch vermieden werden indem Abrisse von Schuppen oder Gebäuden sowie Rodungen von Gehölzen in den Monaten zwischen Mitte Oktober bis Mitte März erfolgen.

Nach den Ausführungen des Gutachtens ist der Erhalt der lokalen Population angesichts der Vorbelastungen nicht gefährdet. Es fallen in dem Gelände zahlreiche Habitate weg, jedoch gibt es innerhalb des Gebietes sowie in den angrenzenden Bereichen genügend Ersatzlebensräume. Dabei stellt die Bahntrasse verbunden mit der begleitenden Gehölzstruktur direkt angrenzend an den Geltungsbereich ein bevorzugtes Habitat dar.

Weiterhin kommen in dem Gebiet zahlreiche europäische Vogelarten vor. In dem Untersuchungsgebiet wurden von dem Gutachter nur ungefährdete Arten festgestellt. Es handelt sich um Vogelarten, die an Gewässern brüten, um Arten, die in Bäumen und Gebüsch frei brüten, um Höhlenbrütende Arten und um Vögel die auf offenen Flächen brüten. Von der Maßnahme betroffenen alle Habitate in unterschiedlichem Umfang. Hinsichtlich der Verluste von Rast, Brut- und Nahrungsbiotopen gibt es nach Aussage des Gutachtens in der Umgebung und innerhalb der verbleibenden Biotop-

¹ MIERWALD 2009

flächen genügende Ersatzbiotope, sodass der lokale Erhalt der Arten nicht gefährdet ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Arten durch Störung wird angesichts der bestehenden Vorbelastungen nicht vermutet. Das Tötungsrisiko kann durch ein entsprechendes Bauzeitenmanagement² vermieden werden. Unter Beachtung der Brutzeiten der vorkommenden Arten sollten Gehölzrodungen und Fällungen von Bäumen nur in der Zeit zwischen dem ersten September und dem ersten März erfolgen. Baufeldräumungen an Gewässern und den offenen Flächen (Schotterflächen) sollten ebenfalls nur in der Zeit zwischen dem ersten Sept. und dem ersten März erfolgen. Im Zusammenhang mit den Schutzmaßnahmen für die Fledermäuse sollten die Rodungsarbeiten in der Zeit vom 15. Oktober bis zum ersten März erfolgen, die Abbrucharbeiten an Gebäuden in der Zeit vom 15. Okt. bis zum 15. März und die Baufeldräumungen in der Zeit vom ersten Sept. bis zum ersten März. Für die genaueren Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Unter Berücksichtigung aller vorgeschlagenen Schutz-/ Vermeidungsmaßnahmen lassen sich Zugriffsverbote ausschließen und stehen der Zulassung und Umsetzung der 2. Änderung des FNP und der 6. Änderung des B-Planes Nr. 31 der Stadt Itzehoe keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Die Gehölzstrukturen an der Bahn sollten nach Möglichkeit erhalten werden, da diese nach dem Gutachten zu den bevorzugten Habitaten für Fledermäuse gehören.

Sumpf- und Röhrichtbiotop

Das bestehende Biotop an der Wellenkamper Chaussee wird zurzeit als Wald eingestuft. Durch diese Einstufung wäre ein Waldabstand einzuhalten, wodurch ein erheblicher Verlust an Gewerbefläche erfolgen würde. Da die Pappeln nicht standortgemäß und der Biotopentwicklung auch nicht förderlich sind wurde von Seiten der Forstbehörde und der UNB die Zustimmung zur Waldumwandlung zugestimmt. Der forstliche Ausgleich ist in Abstimmung mit der Forstbehörde Mitte zu regeln.

Das Biotop wird als geschütztes Biotop nach §21 LNatSchG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und soll im Hinblick auf das Schutzziel Röhricht/Sumpf weiterentwickelt werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sollen die Pappeln entfernt und durch geeignete Maßnahmen der hohe Grundwasserstand erhalten werden. Dazu sollte der nördlich des Biotops verlaufende Graben dauerhaft angestaut werden, sodass keine Entwässerung des Biotops durch den Graben erfolgt. Diese Maßnahmen sind durch Festsetzung im Bebauungsplan abzusichern und im Detail mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Belange von Natura 2000

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes grenzt folgende Fläche des Netzes ‚Natura 2000‘ unmittelbar an:

³FFH DE 2323-392, Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen‘ zu dem auch der tidebeeinflusste Abschnitt der Stör gehört

Die näheren Details hinsichtlich der Charakteristika und der Entwicklungsziele zu diesem Gebiet sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Stör ist Lebensraum für prioritäre Arten wie z.B. Neunaugen. Es liegen keine detaillierten Untersuchungen vor, ob die in der FFH Richtlinie aufgeführten Arten auch tatsächlich im Untersuchungsbereich angetroffen wurden. In dem betreffenden Abschnitt sind die Uferbereiche allerdings zumeist völlig verbaut. Ein Erhalt oder eine

• ² Bauzeitenmanagement gem. MIERWALD 2009 (S. 34; Kapitel 6.3).

³ www.natura2000-sh.de

Wiederherstellung der natürlichen Verhältnisse sind in diesem Abschnitt nicht zu erreichen. Auch gibt es hier bereits mehrere Einleitungsstellen.

Als barrierefreie Wanderstrecke für an Wasser gebundene Organismen ist der Flussabschnitt aber auf jeden Fall wichtig.

Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgen keine direkten Eingriffe im Uferbereich und am Gewässerkörper. Allerdings dient die Stör als Hauptvorfluter und es sind an zwei Stellen Einleitungen vorhanden bzw. vorgesehen. Die eine Einleitung liegt außerhalb des Planungsgebietes im Bereich der Volkshochschule. Hier liegt eine Einleitungsgenehmigung vor, die unter Umständen an die neuen Entwicklungen des Bebauungsplans angepasst werden muss. Für den städtischen Bereich soll ein altes Pumpwerk auf Höhe der städtischen Fläche, für das bisher keine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt, ertüchtigt werden und diesen Bereich entwässern. Hierzu wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das sich nach einem in Entwicklung befindlichen Nutzungs- Gestaltungskonzept richten wird. Die Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde ist bei der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes notwendig.

Endgültige Aussagen zu den Auswirkungen auf das Natura 2000 Gebiet können erst erfolgen, wenn diese Konzepte, bzw. die abzuleitenden Wassermengen bekannt sind. Es ist vorgesehen, im Zusammenhang mit der Erstellung des Entwässerungskonzeptes die Belange von Natura 2000 abschließend zu prüfen und durch evtl. Maßnahmen zu berücksichtigen.

Weiterhin sind im Bereich der ehemaligen Alsen-Fläche Bodenverunreinigungen zu erwarten. Diese werden bei Bebauung fachgemäß behandelt. Die Umgehensweise mit den Altlasten ergeben sich aus einer Aktualisierung des Altlastengutachtens von 1992.

Folgende Empfehlungen werden in dem aktualisierten Gutachten für die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgesprochen:

Vorschläge für die Festsetzung des B-Plans

Die folgenden Formulierungsvorschläge für die Festsetzung des B-Plans wurden auf Grundlage der durchgeführten Gefährdungsabschätzung (LAMMERS 2010) erarbeitet. Diese enthält eine detaillierte Darstellung der durchgeführten Untersuchungen sowie der Bewertung der Kontaminationssituation. Eine Einsichtnahme dieser Unterlagen sollte im Vorwege der Planung von Baumaßnahmen erfolgen.

1. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Stadt Itzehoe und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg zu informieren. Die geplanten Tiefbaumaßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg abzustimmen. Es ist eine gutachterliche Begleitung für die Tiefbaumaßnahmen zu benennen. Vor Beginn ist ein Konzept für die geplanten Tiefbauarbeiten im Hinblick auf den Umgang mit dem kontaminierten Bodenaushub und die vorgesehenen Entsorgungs- und Verwertungswege des kontaminierten Bodens sowie für den Sicherheits- und Gesundheitsschutz für das Arbeiten in kontaminierten Bereichen vorzulegen und mit der Behörde abzustimmen.
2. Auf dem gesamten Gelände ist mit kontaminiertem Boden der LAGA-Zuordnungs-klassen Z 1, Z 2 und > Z 2 zu rechnen. Daher ist für Tiefbauarbeiten eine gutachterliche Begleitung hinzuzuziehen. Der Boden ist zu separieren, in Halden bereitzustellen und gemäß Deklarationsanalytik ordnungsgemäß zu entsorgen/zu verwerten. Die Tiefbauarbeiten sind zu dokumentieren. Es sind Nachweise über Schadstoffgehalt, Menge und Verbleib des Bodenaushubs zu führen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Für den Transport und die Entsorgung/Ver-

wertung des kontaminierten Bodens sowie für die gutachterliche Begleitung und Arbeitsschutzmaßnahmen sollten entsprechende Kosten einkalkuliert werden.

3. Sollte während der Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung für das Offenhalten von Baugruben erforderlich werden, so sind entsprechende Wasseraufbereitungsanlagen zur Reinigung des anfallenden Grundwassers einzusetzen. Hierfür ist eine Erlaubnis sowie eine regelmäßige Probenahme und Analytik des gereinigten Wassers erforderlich. Auch diese Maßnahme ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg abzustimmen.
4. Im gesamten Gelände sind umfangreiche Fundamente und unterirdische Bauwerke zu erwarten. Dies sollte bei der Planung und Kostenschätzung berücksichtigt werden. Möglicherweise sind ehemalige Betriebsbrunnen des Zementwerkes noch auf dem Gelände vorhanden. Diese sind fachgerecht zurückzubauen, wobei darauf zu achten ist, dass Wasserwegsamkeiten zum gespannten Grundwasserleiter unterhalb der Kleie und Torfe wirksam abgedichtet werden. Die entsprechenden Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg im Vorwege abzustimmen und zu dokumentieren.
5. Im Zuge der Bauarbeiten ist eine Störung der im Liegenden der Auffüllung anstehenden Kleie und Torfe zu vermeiden, da diese einen wirksamen Schutz des liegenden Grundwasserleiters darstellen. Insbesondere ein Durchteufen dieser Schichten ist zu vermeiden. Ist dies nicht zu umgehen, so ist dafür zu sorgen, dass die durchteuften Schichten abschließend fachgerecht abgedichtet werden. Dies gilt auch für Baugrundsondierungen. Um die Zahl der erforderlichen Baugrundsondierungen zu reduzieren, sollten vorhandene Schichtenverzeichnisse herangezogen werden. Sämtliche Arbeiten dieser Art sind im Vorwege mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg abzustimmen und zu dokumentieren.
6. Generell ist auf eine Nutzung des tieferen Grundwasserleiters, z. B. durch geothermische Anlagen oder Grundwassergewinnungsanlagen, zu verzichten. Sollten Pfahlgründungen erforderlich sein, so ist auch hier auf ein fachgerechtes Abdichten der Kleie und Torfe zu achten. Sämtliche Arbeiten dieser Art sind im Vorwege mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg abzustimmen und zu dokumentieren.
7. Da die oberflächennah anstehenden Auffüllungen stark verunreinigt sind, ist ein geschlossenes Entwässerungssystem vorzusehen. Eine Regenwasserversickerung vor Ort ist nicht zulässig. Aus diesem Grund sind Dränagen ebenfalls auszuschließen.

10. Art der Flächennutzung und ihre Größe

Flächenberechnung B-Plan Nr. 31, 6. Änderung

Sondergebiete:

Sondergebiet 1	48.671 m ²		
Sondergebiet 2	8.000 m ²		
Sondergebiete gesamt		56.671 m²	5,67 ha

Gewerbegebiete:

GE 2, nördl. Planstraße C	24.866 m ²		
GE 2, südl. Planstraße C	37.945 m ²		
GE 1, westl. Planstraße B	6.002 m ²		
Gewerbegebiete gesamt		68.813 m²	6,88 ha

öffentl. Verkehrsflächen:

Wendehammer	1.265 m ²		
Planstr. B	893 m ²		
Planstr. C	3.692 m ²		
O-F-A Str.	4.311 m ²		
öffentl. Verkehrsflächen gesamt		10.161 m²	1,02 ha

bes. Verkehrsflächen:

Privatstr.	1.223 m ²		
R-G-Weg m Grünstr.	3.852 m ²		
R-G-Weg	499 m ²		
Wartehäuschen Planstr. C	5 m ²		
Wartehäuschen O.-F.-Alsen Str.	5 m ²		
bes. Verkehrsflächen gesamt		5.584 m²	0,56 ha

öffentl. Grünflächen:

SB, Wellenkamper Chaussee	273 m ²		
SG, süd-westl. Gewerbegebiet 3	355 m ²		
SG, südl. Sondergebiet 1	2.842 m ²		
SG, südl. Gewerbegebiet 2	3.521 m ²		
öffentl. Grünflächen gesamt		6.991 m²	0,70 ha

Deich	2.976 m ²		
private Grünflächen gesamt		2.976 m²	0,30 ha

Biotop:

	20.525 m ²		
Biotop gesamt		20.525 m²	2,05 ha

Versorgung:

	84 m ²		
	3.646 m ²		
	6 m ²		
Versorgung gesamt	3.736 m²	0,37 ha	
Geltungsbereich	175.457 m²	17,55 ha	

11. Bodenordnende Maßnahmen

In Bezug auf die Erschließung des gesamten Gebietes sind noch einige Veränderungen der Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte zu erwarten, die auf privatrechtlicher Basis geregelt werden.

12. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Hier werden die Eingriffe, die zusätzlich zu den bereits planungsrechtlich zulässigen Eingriffen, bewertet. Ein Ausgleich von ca. 2.330 m² ist zu erbringen. Hinzu kommt noch der Ausgleich für die Umwandlung der Waldflächen, der Biotopflächen und des Schutzgrüns. Da der Investor noch keinen Antrag auf Waldumwandlung bei der zuständigen Forstbehörde gestellt hat, diese den zu erbringenden Ausgleich festsetzt, wird dieser nicht in der Eingriff- / Ausgleichbilanzierung erfasst. Im Umweltbericht Punkt 9 gibt es detaillierte Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichsbewertung und den ermittelten Kompensationsbedarf.

13. Waldumwandlung

Durch die Neuordnungen der Nutzungsmöglichkeiten auf der Fläche dieses Bebauungsplanverfahrens werden ca. 0,6 ha Waldflächen in Gewerbeflächen umgewandelt. Weiterhin befindet sich auf der Maßnahmenfläche 1 ein Biotop, hier ist ebenfalls eine Waldumwandlung vorgesehen da durch die gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandsflächen die Nutzung auf den angrenzenden Gewerbeflächen eingeschränkt wäre. Von Seiten der Forstbehörde wird, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, eine Genehmigung der Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Die Waldumwandlungsgenehmigung ist von dem Investor vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen unteren Forstbehörde einzuholen. Diese setzt auch den Kompensationsbedarf fest. Weitere Ausführungen zur Waldinanspruchnahme werden im Umweltbericht erläutert.

1. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	- 3 -
2. Überblick	- 4 -
2.1 Kurzdarstellung der Planung	- 4 -
2.2 Anlass, Inhalte und Ziele des Verfahrens	- 5 -
3. Umweltziele	- 7 -
3.1 Fachrechtliche Maßstäbe	- 7 -
3.1.1 Boden	- 7 -
3.1.2 Wasser	- 7 -
3.1.3 Klima/Luft	- 8 -
3.1.4 Flora und Fauna	- 9 -
3.1.5 Landschaftsbild	- 9 -
3.1.6 Wald	- 10 -
3.1.7 Kultur- und Sachgüter	- 10 -
3.2 Planerische Vorgaben und deren Integration in die Planung	- 10 -
3.2.1 Überörtliche Planungen	- 10 -
Landschaftsprogramm	- 10 -
Landschaftsrahmenplan	- 10 -
Landesentwicklungsplan	- 11 -
Regionalplan	- 11 -
3.2.2 Örtliche Planungen	- 11 -
Landschaftsplan	- 11 -
Flächennutzungsplan	- 12 -
3.2.3 Aktuelle verbindliche Bauleitplanung	- 12 -
4. Planungsalternativen	- 13 -
5. Darstellung der umweltrelevanten Wirkfaktoren	- 13 -
6. Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange	
(§1 [6] Nr. 7 BauGB)	- 16 -
6.1 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	- 16 -
6.1.1 Allgemeine Aussagen	- 16 -
6.1.2 Natürliche Schutzgüter	- 17 -
6.1.3 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Netz Natura 2000	- 20 -
6.1.4 Mensch und seine Gesundheit	- 20 -
6.1.5 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	- 21 -
6.1.6 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	- 21 -
7. Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	- 21 -
7.1 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Plans	- 21 -
7.2 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung und Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmöglichkeiten	- 24 -
7.2.1 Methodisches Vorgehen	- 24 -
7.2.2 Auswirkung auf das Schutzgut Boden	- 24 -
7.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	- 25 -
7.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	- 25 -
7.2.5 Auswirkungen auf Flora und Fauna	- 26 -
7.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt	- 27 -
7.2.7 Auswirkungen auf das Netz Natura 2000	- 27 -
7.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	- 27 -
7.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonst. Sachgüter	- 28 -
7.2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander und im Verhältnis zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	- 28 -
7.2.11 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	- 29 -

7.2.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	- 31 -
8.	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/ Netz Natura 2000/FFH-Vorprüfung	- 32 -
8.1.	Beschreibung des Schutzgebiets und der für seine Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile.....	- 32 -
8.1.1	Schutzgründe und Erhaltungsziele	- 32 -
8.1.2	Funktionale Beziehungen	- 33 -
8.2	Beschreibung des Vorhabens.....	- 33 -
8.2.1	Übersicht	- 33 -
8.2.2	Emissionen (Lärm/ Schadstoffe).....	- 33 -
8.2.3	Entwässerung, Einleitung von Oberflächenwasser	- 33 -
8.2.4	Weitere Inanspruchnahme (z.B. Erschließung in der Realisierungsphase,.....	- 34 -
8.3	Darstellung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebiets.	- 34 -
8.3.1	Unmittelbare Auswirkungen	- 34 -
8.4	Abschließende Bewertung	- 35 -
9.	Grünplanerisches Konzept und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	- 35 -
9.1	Konzept	- 35 -
9.2	Einzelmaßnahmen	- 35 -
9.3	Vorschläge für Textfestsetzungen	- 38 -
10.	Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf	- 44 -
11.	Hinweise auf Defizite und Schwierigkeiten	- 44 -
12.	Monitoring	- 44 -
	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Netz Natura 2000	- 45 -

1. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 beinhaltet vor allem eine Neuordnung des Nutzungsspektrums. Gegenüber der bisherigen Planung wird hierdurch eine Nutzungsintensivierung ermöglicht. Dadurch ergeben sich zum Teil deutliche höhere Belastungen für den Naturhaushalt als bei der bisherigen Planung. Die erheblichsten Eingriffe bestehen darin, dass ca. 0,6 ha Waldflächen in Gewerbeflächen, umgewandelt werden und dass eine erhebliche Reduzierung von Grünfestsetzungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan erfolgt. Diese Auswirkungen betreffen die zukünftig als gewerbliche Bauflächen, bzw. als Sondergebiet Einzelhandel genutzten Bereiche.

Eine städtebaulich und freiraumplanerisch positive Entwicklung soll durch die Festsetzung einer Sondergebietsfläche für Event/Kultur/Sport erfolgen. Für diesen Bereich wird ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept entwickelt, das kulturelle, wirtschaftliche, ökologische, freiraumplanerische sowie soziale Aspekte vereinbaren soll.

Auch durch die Nutzungen dieser Sondergebietsfläche sind umweltrelevante Auswirkungen (z. B. Lärm) zu erwarten. Die Nutzungen sind entsprechend immissionsmindernd anzuordnen.

Bei dem gesamten Untersuchungsgebiet handelt sich um eine Altlastenverdachtsfläche. Dieser Umstand wird bei den vorgesehenen Nutzungen berücksichtigt. Die entsprechenden Vorgaben zu Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind zu beachten. Bei Auffälligkeiten sind die zuständigen Wasser- und Bodenschutzbehörden unverzüglich zu informieren.

Im Jahr 1992 wurde für die Fläche eine Gefährdungsabschätzung (Büro Ender und Dühkop) beauftragt. Dieses Gutachten wurde gemäß den gesetzlichen Richtlinien und technischen Vorgaben (Büro Dr. Lammers, Kiel) aktualisiert. Es ergab sich kein unmittelbarer Sanierungsbedarf, jedoch müssen bestimmte Vorgaben beim Bau und bei der Erschließung des Geländes eingehalten werden. In Abstimmung mit dem Landesamt und der mit der zuständigen Bodenschutzbehörde/Wasserbehörde des Kreises wurden daraus Festsetzungen für den Bebauungsplan abgeleitet, die in den Textfestsetzungen verankert sind (sh. auch Kap.xxxx im Umweltbericht).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein geschütztes Biotop. Hier ist eine Waldumwandlung vorgesehen, weil durch die gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandsflächen die gewerbliche Entwicklung erheblich eingeschränkt würde. Da die Entnahme der standortfremden Pappeln aus der ca. 20.395 m² großen Biotopfläche im Sinne der Biotopentwicklung ist, hat hier die Forstbehörde und auch die untere Naturschutzbehörde eine Zustimmung für die Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Bei dem Biotop handelt es sich um eine durch Feuchtigkeit geprägte Fläche. Maßnahmen, die zu einer Entwässerung der Fläche führen sind zu vermeiden. Insbesondere ist bei dem nördlich des Biotops verlaufenden Graben darauf zu achten, dass keine Entwässerung des Biotops erfolgt. Hier muss ein dauerhafter Anstau erfolgen. Maßnahmen, die das Biotop betreffen, sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Eine Prüfung der Artenschutzbelange wird von dem Gesetzgeber auch für die Bauleitplanung gefordert. Da das bisher für das Untersuchungsgebiet geltende Planungsrecht nicht umgesetzt wurde und die Fläche über 20 Jahre lang hat sich eine vielfältige Biotopstruktur entwickelt.

Um abzuschätzen, ob durch die Planung artenschutzrelevante Eingriffe zu erwarten sind wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erarbeitet. Das Gebiet ist ein Jagdgebiet für Fledermäuse und es kommen zahlreiche europäische Vogelarten vor. Dennoch sind bei Einhaltung der in dem Gutachten beschriebenen Maßnahmen, vor allem Bauzeitenmanagement) keine Zugriffsverbote zu erwarten. Die Untersuchung bezieht sich nach § 44 (5) BNatSchG auf Artend des Anhang IV der FFH-Richtlinie und auf europäische Vogelarten, national besonders oder streng geschützte Arten sind davon nicht erfasst.

Durch das oben beschriebene lang andauernde Brachestadium ist der tatsächlich zu erwartende Eingriff auf Natur und Landschaft erheblicher als in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz dargestellt. Diesem Umstand wird in den Bestandsbeschreibungen und in den Auswirkungenprognosen Rechnung getragen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach BauGB betrachtet nur die Eingriffe, die zusätzlich zu den bereits planungsrechtlich zulässigen Eingriffen planerisch vorbereitet werden. Demnach wird ein zusätzlicher Ausgleich von ca. 2.330 qm zu erbringen sein.

Dieser Ausgleich kann über das Ökokonto der Stadt Itzehoe erbracht werden.

Hinzu kommt der Ausgleich für die Umwandlung von Waldflächen im Bereich der Gewerbefläche (ca. 0,6ha), der Biotopflächen (ca. 2,05 ha) und des Schutzgrüns (ca. 0,3 ha). Der Antrag auf Waldumwandlung muss vor Beginn der Rodungsarbeiten/der Waldumwandlung von dem Investor bei der zuständigen Forstbehörde gestellt werden. Der zu erbringende Ausgleich wird ebenfalls durch die Forstbehörde festgesetzt, weshalb der Ausgleich für die Waldumwandlung nicht in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfasst wird.

Insgesamt ist die Konversion dieser ehemaligen Industriefläche/Gewerbefläche im Sinne einer Reduzierung des Flächenverbrauchs in der freien Landschaft positiv zu bewerten.

2. Überblick

2.1 Kurzdarstellung der Planung

Bei der Planung handelt sich um die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 der Stadt Itzehoe. Die Änderung erfolgt in einem Parallelverfahren zur Neuaufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 für das Gebiet vor dem Delftor, Itzehoe. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 17,5 ha. Die wichtigsten Planungsziele bestehen vor allem in der Nutzungsänderung von ca. 4,9 ha Gewerbegebiet in ein Sondergebiet /Event/Kultur/Sport und von 8.000 m² Gewerbefläche in ein Sondergebiet Einzelhandel. Da der bisherige Bebauungsplan nicht umgesetzt wurde, werden infolge der Planung umfangreiche Sukzessionsflächen auf Flächen überbaut, für die zum großen Teil bereits Baurecht besteht.

Der Umweltbericht beschreibt die erheblichen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt sowie auf die sächliche und natürliche Umwelt des Menschen und auf dessen Gesundheit. Betrachtet werden in diesem Zusammenhang auch die artenschutzrechtlichen Belange. Weiterhin befasst sich der Umweltbericht mit den bestehenden und zu erwartenden Immissionen und Altlasten sowie den Auswirkungen, die durch die Bauleitplanung auf das angrenzende Natura 2000 Gebiet haben können.

In dem Umweltbericht werden nach der Kurzdarstellung der Planung und des Verfahrens die umweltrelevanten gesetzlichen wie planerischen Vorgaben für den Planungsraum dargestellt. Anschließend erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der natürlichen Schutzgüter und der sonstigen Umweltfaktoren. Es wird dargestellt, wie sich das Gebiet ohne die Planung entwickeln würde. Hier wird sowohl auf die Entwicklung unter den Gegebenheiten des bestehenden Baurechts als auch auf die ohne menschliches Zutun eingegangen. Sodann erfolgt die Wirkungsprognose für die bestehende Planung. In den Kap. 4 und 5 werden die grünplanerischen Ansätze, Vorschläge für Festsetzungen und die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung vorgestellt.

2.2 Anlass, Inhalte und Ziele des Verfahrens

Die Industrienutzung des jetzigen Plangelandes wurde schon zu Beginn der 80er Jahre aufgegeben. Es entwickelte sich an dieser Stelle eine weithin sichtbare Industriebrache, die von vielen als „Schandfleck“ empfunden wurde. Auf der anderen Seite entwickelte sich dort eine alternative Sprayer-Szene.

Der Ostteil des Geländes wurde bereits überplant und als Einzelhandelsstandort entwickelt.

Aus Gründen der Stadtentwicklung ist es dringend notwendig, auch den Westteil des ehemaligen Alsen-Geländes möglichst zügig einer geordneten städtebaulichen Nutzung zuzuführen.

Dazu ist eine Überarbeitung der bisher gültigen 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 notwendig. Dafür sollen neben den bisher zulässigen gewerblichen Bauflächen nun auch Sondergebietsflächen - zum einen für Event/Kultur und Sport (ca. 5 ha) und zum anderen für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung (ca. 1 ha) - zugelassen werden. Hinzu kommen die verkehrsgerechte Ordnung der Erschließung und damit die gute Anbindung der gewerblichen und Sonderbauflächen an den überörtlichen Verkehr.

Die Lagegunst des Planungsareals erfordert eine aktive Nutzung der Flächen, wobei sich gewerbliche und Sonderbaubereiche schon deshalb anbieten, weil der Bereich wegen Vorbelastung der Böden durch Altlasten für Wohnbebauung nicht geeignet ist.

Auf der anderen Seite soll die Wirtschaftsstruktur der Stadt Itzehoe durch die gewerbliche Nutzung belebt werden. Vorhandene Arbeitsplätze sollen gesichert und neue geschaffen werden.

Des Weiteren soll die Attraktivität der gesamten Stadt durch veränderte Strukturen gesteigert werden. Weiterhin wird eine Verbindung der Itzehoer Innenstadt mit dem Wohngebiet Wellenkamp entlang der alten B 5 hergestellt, womit zum Ziel einer fahrradfreundlichen Stadt beigetragen wird.

Im Rahmen des am 26.04.2007 verabschiedeten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Itzehoe (ISEK) hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe am 13.11.2008 den Beschluss gefasst, eine ca. 5 ha große Fläche der Industriebrache Alsen zwischen Bahn und alter B 5 als Stadtumbaugebiet festzulegen. Dabei soll auf der von der Stadt Itzehoe gekauften ca. 5 ha großen Fläche im Nordwesten des Geltungsbereiches die zukünftige Nutzung „Event/Kultur/Sport“ ermöglicht bzw. verfestigt werden. Dazu werden die vom Verein „Planet Alsen e.V.“ angemieteten Gebäude sowie die umgebenden größeren Freiflächen in die Bebauungsplanung mit einbezogen und als entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen.

Auf der südlichen ca. 10 ha großen Fläche bleibt die schon jetzt für das Alsen-Gelände vorgesehene gewerbliche Nutzung auch weiterhin zulässig. Darüber hinaus wird dort auf einer ca. 0,8 ha großen Fläche noch eine weitere Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Heimtextil-Fachmarkt“ zugelassen.

Für das Gewerbegebiet/Sondergebiet Einzelhandel ist eine stärkere bauliche Ausnutzbarkeit der Fläche vorgesehen. Aus diesem Grunde werden ca. 0,6 ha Waldfläche in Gewerbefläche und ca. 0,3 ha Waldfläche in Schutzgrün umgewandelt. Weiterhin ist vorgesehen, die Waldfläche im Bereich der bestehenden Biotopfläche parallel zur Wellenkammer Chaussee in eine Röhricht-/Sumpf-Fläche umzuwandeln. Diese Maßnahme ist im Sinne des Naturschutzes und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die detaillierten Aussagen zur Grünplanung und Eingriffsregelung erfolgen in den Kapiteln 4 und 5.

Die ca. 2.300 m² große Deichfläche im Norden direkt an der Stör gehört dem Deich- und Sielverband Münsterdorf. Auf dem Deich stehend und im Deichkörper verankert sind die Reste des so genannten Störsilos (Packboden), die als Deichsicherung erhalten werden müssen.

Hinsichtlich der weiteren und konkreten Entwicklungsabsichten wird auch auf Teil I der Begründung zu der Bauleitplanung verwiesen.

Die Lage des Planungsgebietes mit seinem Umfeld ergibt sich auch aus dem Deckblatt zur Begründung zum Bebauungsplan.

Flächenangaben

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 17,6 ha, die sich wie folgt näher aufteilt:

Tabelle 1 - Flächenangaben

Sondergebiete	5,7 ha
Gewerbegebiete	6,9 ha
Öff. Verkehrsflächen	1,0 ha
Bes. Verkehrsflächen	0,6 ha
Geschütztes Biotop	2,0 ha
Öff. Grünflächen	0,7 ha
Priv. Grünflächen	0,3 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,4 ha
SUMME	<u>17,6 ha</u>

Nähere Angaben zu der geplanten Nutzung sind der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die Fläche des im Parallelverfahren entwickelten Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 17,6 ha. Bezüglich der Einzelheiten der Planung wird auf die Begründung und den Umweltbericht zu dem Bebauungsplan verwiesen.

3 Umweltziele

3.1 Fachrechtliche Maßstäbe

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 2 BauGB wird nach Absatz 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage 1 zum BauGB ist dabei anzuwenden. Nach § 2 a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung, in dem, entsprechend dem Stand des Verfahrens, die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Im Folgenden werden - bezogen auf die Umweltziele für die unterschiedlichen Schutzgüter - die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen dargestellt.

3.1.1 Boden

In § 1 a BauGB - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - wird im Absatz 2 der Schutz des Bodens und der Grundsatz zur Wiedernutzbarkeit von Flächen betont. Absatz 3 regelt den Ausgleich bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Baurecht. Auf diesen Punkt wird gesondert im Kapitel 4 „Eingriffsregelung“ eingegangen.

Regelungen zum Bodenschutz ergeben sich auch aus § 1 LBodSchG und § 1 Abs. 3 Nr. 3 LNatSchG). Hinsichtlich der Regelungen bei schädlichen Bodenverunreinigungen gelten das BBodSchG sowie die BBodSchV:

„[...] Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 11 LNatSchG)

„Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen [sind] die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.“ (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

„Im Bebauungsplan sollen [...] Flächen [gekennzeichnet werden], deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.“ (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

„Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten.“ (§ 1 Abs. 21 Nr. 1 LBodSchG; bei Bodenverunreinigungen: Prüf-, Maßnahme- und Vorsorgewerte gem. BBodSchV)

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ (§ 202 BauGB)

3.1.2 Wasser

Für das Plangebiet wichtige Bestimmungen zum Gewässerschutz sind im WHG und im Landeswassergesetz sowie in § 35 LNatschG geregelt:

„Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sons-

tige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden (§ 1 a Abs. 2 WHG). Im Außenbereich von Gewässern erster Ordnung sowie von dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Absatz 4 regelt, dass Ausnahmen bei baulichen Anlagen zugelassen werden können, die das Ortsbild prägen oder von städtebaulicher Wichtigkeit sind.“

Weitere wasserrechtliche Regelungen enthält das Landeswassergesetz:

Überschwemmungsgebiet gem. § 57 f LWG

Deichschutzstreifen gem. § 65 (1) LWG

Bauverbote an Landesschutzdeichen gem. § 80 Abs. 1 LWG

Nutzungsverbote auf Küstenschutzanlagen und in Dünen gem. § 78 LWG

3.1.3 Klima/Luft

Für die Bauleitplanung wichtige gesetzliche Bestimmungen zum Klimaschutz sind im BauGB, im BNatSchG und im LNatSchG enthalten. Der Immissionsschutz wird im Bundesimmissionsschutzgesetz geregelt.

„Die Bauleitpläne sollen [...] dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)

„Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind ‚die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden‘, zu berücksichtigen.“ (§ 1 (6) Ziffer 7 h BauGB)

„Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden [...]. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 6 LNatSchG)

„Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden, hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG)

„Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten; empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG; vgl. auch § 1 Abs. 3 Nr. 5 LNatSchG)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“ (§ 50 BImSchG)

3.1.4 Flora und Fauna

Der allgemeine Schutz von Natur und Landschaft wird grundsätzlich in Kap. 3 BNatSchG und in Kap. 3 LNatSchG geregelt. Das Verhältnis zum Baurecht und insbesondere auch die Vorgehensweise bei Eingriffen in Natur und Landschaft werden nach § 18 BNatSchG über das BauGB entschieden. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Biotopschutz regelt § 21 LNatSchG, der Artenschutz wird im BNatSchG -Abschnitt 1/Allgemeine Vorschriften, Abschnitt 2/Allgemeiner Artenschutz, Abschnitt 3/Besonderer Artenschutz - geregelt. Für die Bauleitplanungen gelten die ergänzenden Bestimmungen nach § 44 (5) BNatSchG

Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände [...] sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG, vgl. ebenso § 1 Abs. 3 Nr. 10 LNatSchG)

„Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt der Arten.“ (§ 2 (3) Ziffer 8 LNatSchG)

Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG, vgl. ebenso § 2 (3) Ziffer 9 LNatSchG)

„Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten [...], wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeitenerheblich zu stören...[...], Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten oder ihre aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“ (§ 44 (1) BNatSchG)

...Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind...[...]liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatz 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden...[...] Für die Standorte wild lebender Pflanzen....gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. [...]

Zu beachten sind weiterhin die Bestimmungen der Richtlinie zum Schutz von Bäumen Itzehoe vom 08.10.2007, die sich aber nur auf Baumstandorte im öffentlichen Bereich bezieht.

3.1.5 Landschaftsbild

Umweltziele zum Erhalt des Landschaftsbildes sind ebenfalls im BauGB und im LNatSchG verankert.

„Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, [...] die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB)

„Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit zu erhalten [...]“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 11 LNatSchG)

„Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit - auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen - zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen [...]“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 13 LNatSchG)

„Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen [...] sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen [...]“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 12 LNatSchG)

3.1.6 Wald

Bestimmungen zum Schutz des Waldes sind im Landeswaldgesetz sowie im BauGB enthalten.

„Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“ (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

„Wald darf nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde abgeholzt, gerodet, oder auf sonstige Weise in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung).“ (§ 9 LWaldG)

„[...] ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen.“ (§ 24 LWaldG)

3.1.7 Kultur- und Sachgüter

Regelungen zum Schutz von Kultur- und Sachgütern sind im Denkmalschutzgesetz und im Bundesnaturschutzgesetz enthalten.

Erhalt von Kulturgütern unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes gem. § 9 (1) DSchG.

„Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sind zu erhalten.“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG)

3.2 Planerische Vorgaben und deren Integration in die Planung

3.2.1 Überörtliche Planungen

Landschaftsprogramm

Aus dem Landschaftsprogramm sind insbesondere aufgrund der Maßstabsebene keine über den Landschaftsrahmenplan hinausgehenden planungsrelevanten Zielvorgaben erkennbar.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP Planungsraum IV, Stand 11/2004) stellt den Geltungsbereich als Gebiet mit besonderer Erholungsseignung dar.

Die an den Geltungsbereich angrenzende Stör wird als

- Überschwemmungsgebiet,

- Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems mit der Zweckbestimmung ‚Verbundsystem‘ sowie
 - Bestandteil des Netzes Natura 2000 (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie)
- dargestellt.

Integration der Vorgaben:

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen historisch gewachsenen und überwiegend in Privateigentum befindlichen Industrie-/Gewerbestandort. Insofern ist die sicherlich wünschenswerte Erholungsfunktion im Bereich von Stör und freier Landschaft für dieses Areal in absehbarer Zeit nicht zu verwirklichen. Ansätze zu einer freizeitbezogenen Nutzung werden bei der Entwicklung der Fläche für Event/Kultur/Sport verfolgt.

Zur Ermittlung, ob durch die Planung schädliche Auswirkungen auf dieses Gebiet ausgehen, wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, die im Anhang zu dem Umweltbericht des Bebauungsplans enthalten ist.

Landesentwicklungsplan

Aus dem Landesentwicklungsplan sind insbesondere aufgrund der Maßstabebene keine über den Regionalplan hinausgehenden planungsrelevanten Zielvorgaben erkennbar.

Regionalplan

Aus dem Regionalplan (Planungsraum IV, Stand 2005) sind für den Geltungsbereich folgende konkreten umweltrelevanten Zielsetzungen erkennbar:

- Der Bereich der Stör ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (nachrichtliche Übernahme) dargestellt.
- Der Geltungsbereich gehört zum baulichen zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Itzehoe.

Integration der Vorgaben:

Es wird auf die Aussagen zum Landschaftsrahmenplan verwiesen.

3.2.2 Örtliche Planungen

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Stand 11/1998) stellt in seinen Zielaussagen für den Geltungsbereich im nordwestlichen Bereich überwiegend eine Gewerbefläche und im südöstlichen Bereich überwiegend eine Sondergebietsfläche dar. Weiterhin werden für den Geltungsbereich auch gesondert kartierte Biotope der Stadtbiotopkartierung dargestellt.

Hierbei handelt es sich um folgende Biotope:

- lfd. 137: eine Brachfläche auf dem Gelände der Alsenschen Zementfabrik (dieser Biotoptyp gilt aktuell fast für den gesamten Geltungsbereich)
- lfd. 147: Röhrichtfläche an der süd-westlichen Geltungsbereichsgrenze (auch als geschütztes Biotop)
- lfd. 148: Sukzessionsgebüsch an der süd-östlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der im FNP dargestellten Waldfläche (auch als geschütztes Biotop).

In der Themenkarte Grünkonzept wird eine geplante Fuß-/Radwegeverbindung zwischen Wellenkamp und der Innenstadt dargestellt, die im Bereich der alten B 5 verläuft. Eine weitere Fuß-/Radwegeverbindung und die Anlage einer öffentlichen Grünanlage werden im Bereich des Stördeiches dargestellt.

Integration der Vorgaben:

- Das Biotop Nr. 147 wurde inzwischen aufgrund der Bahnquerung beseitigt.
- Das Biotop Nr. 137 erstreckt sich über einen weiten Bereich der Fläche und hat nach Landschaftsplan als Entwicklungsziel Gewerbefläche bzw. Sonderbaufläche. Nach der Biotopkartierung handelt es sich um Staudenfluren und sonstige Sukzessionsflächen. Da keine aktuelle Biotopkartierung der gesamten Fläche vorliegt, kann über den gesamten Entwicklungsstand dieser Fläche keine Aussage gemacht werden.
Da der Landschaftsplan eine Bebauung vorsieht, besteht hier kein Widerspruch zur Landschaftsplanung.
- Das Biotop Nr. 148 (Biotop Nr. 35325974/3 Röhricht/Sumpf nach dem Landesnaturschutzbuch) hat sich im Laufe der Zeit zu einem Röhricht/Sumpf entwickelt. Es besitzt nach § 21 LNatSchG (früher §15 a LNatSchG) den Status eines geschützten Biotops. Das Biotop soll durch geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB weiterentwickelt werden.
- Die Fuß-/Radwegeverbindung von Wellenkamp zur Innenstadt soll im Bereich der Sondergebietsfläche Event/Kultur/Sport verwirklicht werden.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich wird im gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Davon ergeben sich folgende Abweichungen:

- Entlang der Stör ist der schmale Streifen der Deichanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.
- An der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind zwei Flächen für Wald dargestellt.
- An der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist an der L 120 ein geschütztes Biotop mit dem Hinweis dargestellt, daß dieses zukünftig beseitigt werden soll und das hierfür eine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist.
- Entlang der Wellenkamper Chaussee ist ein Streifen mit Schutzgrün vorgesehen.

Integration der Vorgaben:

Es wird ein Teil der Waldflächen beseitigt, bzw. umgewandelt. Das zukünftig wegfallende Biotop wurde inzwischen beseitigt, der Streifen mit Schutzgrün an der Wellenkamper Chaussee kann nur teilweise realisiert werden.

3.2.3 Aktuelle verbindliche Bauleitplanung

Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich gelten die Festsetzungen der 2. und (untergeordnet im östlichen Randbereich) der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31. Dieser setzt das Gebiet überwiegend als Gewerbegebiet fest.

Davon abweichend bzw. ergänzend gelten in der o. g. 2. Änderung insbesondere folgende planungs- bzw. umweltrelevanten Festsetzungen:

1. Gegenüber der nord-westlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Bahnlinie besteht ein durchgängiges Anpflanzgebot mit standortheimischen Gehölzen.
2. Gegenüber dem östlich angrenzenden Sondergebiet (gem. 3. Änderung des B-Planes Nr. 31) besteht ein flächenhaftes Anpflanzgebot mit standortheimischen Gehölzen.
3. Im Bereich der Verkehrsflächen werden umfangreiche Straßenbaumpflanzungen festgesetzt.
4. In der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches werden 2 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.
5. Im Gewerbegebiet werden Betriebe und Anlagen mit erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen (gem. Spalte 1 und 2 des Anhangs zur 4. BImSchV) ausgeschlossen.
6. Gegenüber der L 120 wird eine durchgängige öffentliche Grünfläche mit Anpflanz- und Erhaltungsgeboten sowie punktuell Maßnahmen des Naturschutzes (Schutz, Pflege und Entwicklung einer natürlichen Ufervegetation) festgesetzt.
7. Fast der gesamte Geltungsbereich wird als Fläche umgrenzt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
8. Innerhalb bzw. im Randbereich der Grünflächen entlang der 120 werden offene Gräben für die Entsorgung von Oberflächenwasser festgesetzt.

Integration der Vorgaben:

Die Punkte 1, 2, 4, 5, 8 entfallen in dem zukünftigen Bebauungsplan. Baumpflanzungen sind im Bereich im Bereich des Fuß-/Radweges vorgesehen.

Die öffentliche Grünfläche an der L 120 (Wellenkamper Chaussee) soll als Biotop nachrichtlich übernommen und weiterentwickelt werden (die weiteren Ausführungen zu diesem Punkten werden in den Kap.4 und 5 dargestellt). Der Punkt 7 wurde insofern beachtet, als eine Aktualisierung der Gefährdungsabschätzung von 1992 erfolgt ist. Gemäß den Aussagen der Aktualisierung werden Nachuntersuchungen vorgenommen. Die Kennzeichnung des Gebietes bleibt erhalten. Potenzielle Bauherren sollen die jeweils gültigen arbeitsrechtlichen Sicherungsmaßnahmen bei den Bauarbeiten berücksichtigen. Es wird empfohlen, den Beginn der Bauarbeiten bei der UBB anzeigen.

4. Planungsalternativen

Aufgrund der in Kapitel 2.1 dargelegten Vorüberlegungen wurden keine weiteren Planungsalternativen für die Entwicklung des Bebauungsplans entwickelt. Hinsichtlich der endgültigen Zielrichtung der Event/Kultur/Sport-Fläche wird im Rahmen eines Entwicklungskonzeptes unter breiter Beteiligung der potenziellen Nutzergruppen ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept entwickelt.

5. Darstellung der umweltrelevanten Wirkfaktoren

Die folgende Tabelle zeigt auf, welche erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31, vor dem Delftor, Itzehoe, erfolgen. Dabei wird in der Tabelle (in Kurzform) sowohl die Wirkung auf den bestehenden Zustand von Natur und Landschaft als auch auf den durch die Bauleitplanung vorgesehenen Zustand aufgeführt.

Ausführlichere Darstellungen des Umweltzustandes und der Projektauswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange sind den Kapiteln 3 und 4 zu entnehmen.

Für die Handhabung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind die Darstellungen des geltenden Planungsrechts maßgeblich, hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes nach BNatSchG/LNatSchG ist der Ist-Zustand zu beachten.

Tabelle 2

Projekt- wirkungen	Auswirkungen Bewertung / Kurzbeschreibung	
	Ist-Zustand	geltendes Planungsrecht (FNP 2015)
Nutzungswandel	Umwandlung von ca. 7 ha Sukzessionsfläche/Gehölzfläche in Gewerbe und Sonderbaufläche. Aufwertung einer Biotopfläche durch Waldumwandlung.	Umwandlung von ca. 5,5 ha Gewerbegebietsflächen in Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung ‚Event/Kultur/Sport‘ bzw. ‚Einzelhandel‘. Aufwertung einer Biotopfläche durch Waldumwandlung.
Bauliche Anlagen	Es kommt zu einem Abriss sowie zu der Neuerrichtung von baulichen Anlagen.	Es kommt zu einem Abriss sowie zu der Neuerrichtung von baulichen Anlagen.
Versiegelung	Erhebliche Erhöhung der Versiegelung.	Möglichkeit der Erhöhung von großflächigen Versiegelungen.
Biotop(typen) beseitigung	Verlust von Brach-, Wald- und Sukzessionsflächen in unterschiedlichen Entwicklungsstadien. Verlust von Lebensräumen für allgemein und besonders geschützte Pflanzen und Tiere.	Verlust von Waldflächen. Verlust von Siedlungsgrün. Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.
Visuelle Wirkungen	Visuelle Auswirkungen ergeben sich durch die Errichtung großflächiger Gewerbebauten. Durch die Pflanzmaßnahmen im Bereich der L120 wird der Eindruck gemindert.	Visuelle Auswirkungen ergeben sich insbesondere durch den festgesetzten Erhalt von Bausubstanz, die Reduzierung der Geschossanzahl (indirekt Gebäudehöhe) sowie den Verzicht von Eingrünungsmaßnahmen.
Induzierter Neuverkehr	Aufgrund des Nutzungswandels ist mit einem erhöhten induzierten Verkehr zu rechnen.	Aufgrund des Nutzungswandels ist mit einem erhöhten induzierten Verkehr zu rechnen.
Stoffliche Austräge (Abwasser)	Im Zusammenhang mit den zusätzlichen Bodenversiegelungen ist mit einem erhöhten Anfall von Niederschlagswasser zu rechnen.	Im Zusammenhang mit den zusätzlichen Bodenversiegelungen ist mit einem erhöhten Anfall von Niederschlagswasser zu rechnen.

Projekt- wirkungen	Auswirkungen Bewertung / Kurzbeschreibung	
	Ist-Zustand	geltendes Planungsrecht (FNP 2015)
Stoffliche Austräge (Stoffliche Emissionen, Staub)	Durch die Umsetzung der Planung ist mit erhöhten stofflichen Austrägen aus Verkehr und Gewerbe zu rechnen. Durch Abriss- und Bauarbeiten wird in erheblichem Umfang Staub mobilisiert.	Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation sind keine wesentlichen Veränderungen erkennbar. Durch Abriss- und Bauarbeiten wird in erheblichem Umfang Staub mobilisiert.
Schall-emissionen	Mit einer Erhöhung der Schall-emissionen durch Verkehr und Gewerbe ist zu rechnen. Ob empfindliche Wohngebiete dadurch betroffen sind, ist nicht bekannt.	Gegenüber der tatsächlichen Situation ist mit erhöhten Schall-emissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu rechnen. Zu den Auswirkungen wurde ein Gutachten erstellt (Lärmkontor, 2010) ¹ .
Licht-emissionen	Es ist mit Lichtemissionen aus dem Gewerbegebiet zu rechnen. Die Emissionen wirken sich auf Fledermäuse und Insekten aus. Ob davon Wohngebiete betroffen sein können, ist nicht bekannt.	Durch die großflächige Einzelhandelsnutzung (Parkplatz) und durch die vorgesehene Eventnutzung wird es voraussichtlich zu einer Erhöhung von Lichtemissionen kommen. Ob davon Wohngebiete betroffen sein können, ist nicht bekannt..
Aufschüttungen/Abgrabungen	Mit umfangreichen Abgrabungen und Aufschüttungen ist derzeit nicht erkennbar zu rechnen. Generell ist aber mit erheblichen Bodenumlagerungen im Rahmen der Erschließung zu rechnen.	Mit umfangreichen Abgrabungen und Aufschüttungen ist derzeit nicht erkennbar zu rechnen. Generell ist aber mit erheblichen Bodenumlagerungen im Rahmen der Erschließung zu rechnen.
sonstige Projekt-wirkungen	Durch Versiegelung und die Entfernung von Vegetation sind negative klimatische Auswirkungen zu erwarten.	Es sind keine klimatisch wirksamen Festsetzungen im Rahmen der Neuplanung erkennbar.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange (§1 (6) Nr. 7 BauGB)

6.1 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

6.1.1 Allgemeine Aussagen

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Marsch der Störaue, unmittelbar an der Stör, einem Gewässer erster Ordnung, in einer landschaftlich herausragenden Situation am Übergang von Marsch und Geest. Das Gelände wurde seit dem Ende des 19ten Jahrhunderts bis 1982 als Industriestandort genutzt und ist durch diese Nutzung überprägt. Die ehemaligen Moorböden wurden mit unterschiedlichem Material aufgefüllt. Es ist nicht auszuschließen, dass hier auch, wie früher üblich, zum Teil verunreinigtes

¹ Lärmkontor, Hamrg, 16.02. 2010

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung	Vorbelastung
<p>Artenschutz</p>	<p>Arten wurde nicht durchgeführt, da auf der Fläche bereits Baurecht besteht.</p> <p><u>Artenschutz</u> Für den Geltungsbereich wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag² erarbeitet: Es wurden die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus nachgewiesen. Sie nutzen den Geltungsbereich für Tagesquartiere und als Jagdrevier. Dabei stellt die Bahntrasse, verbunden mit der begleitenden Gehölzstruktur direkt angrenzend an den Geltungsbereich, ein bevorzugtes Habitat dar. Wochenstuben konnten nicht nachgewiesen werden. Nach eingehender Überprüfung konnte auch keine Nutzung bzw. Eignung als Winterquartier festgestellt werden. Aufgrund der Biotopstruktur ist ferner davon auszugehen, dass die Wasserfledermaus und der Abendsegler den Geltungsbereich ebenfalls als Jagdgebiet nutzen (ebenda S. 19). Für die Stör ist eine Nutzung als Wanderkorridor durch den Fischotter zu erwarten (ebenda S. 19). Im Geltungsbereich wurde der Schilfrohrsänger als Brutvogel und gefährdete europäische Vogelart nachgewiesen (ebenda S. 23). Darüber hinaus konnten eine Vielzahl von ungefährdeten europäischen Vogelarten nachgewiesen werden (insbesondere gehölzbewohnende Frei- und Bodenbrüter - ebenda S. 23ff).</p>	<p>Nach dem Gutachten können die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn die im Gutachten aufgezeigten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.</p>	

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung	Vorbelastung
Boden	<p>Das Gelände ist überwiegend eben.</p> <p>Die Böden im Bereich der Gewerbe- und Sonderbauflächen sind aufgrund ihrer Nutzungsvorgangheit im hohen Maße anthropogen überprägt.</p> <p>Im Bereich der Biotopfläche findet man Niedermoorböden³</p> <p>Aufgrund der Lage im Naturraum ‚Moor der Störaue‘ ist hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser erfahrungsgemäß von nicht bzw. nur gering versickerungsfähigen Standorten auszugehen.</p>	<p>Es handelt sich bei den Aufschüttungsböden um Böden mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz.</p> <p>Die Niedermoorböden sind als wertvoll einzustufen.</p>	<p>Verunreinigungen des Bodens.</p> <p>Eine Gefährdungsabschätzung aus dem Jahre 1992 bestätigt diese Einschätzung (EN-DERS/DÜHRKOP 1992).</p> <p>Die Gefährdungsabschätzung wurde 2010 gemäß den gültigen gesetzlichen Bestimmungen und technischen Verfahren aktualisiert. Auf dem gesamten Gelände befinden sich Altablagerungen, eine Gefährdung des Grundwassers wird aufgrund schützender Deckschichten ausgeschlossen. In dem Gutachten werden Empfehlungen ausgesprochen, die in geeigneter Weise als Festsetzungen in den bebauungsplan übernommen werden.</p>
Wasser	<p><u>Oberflächenwasser</u></p> <p>Nördlich grenzt die Stör an den Geltungsbereich an. Weiterhin durchziehen einige Entwässerungsgräben das Gebiet⁴</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Angaben zu den Grundwasserständen liegen nicht vor. Aufgrund der Lage im Niederungsbeereich der Stör ist jedoch grundsätzlich mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.</p>	<p>Bezogen auf das Schutzgut Wasser handelt es sich insgesamt um Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.</p>	<p>Aufgrund der Nutzungsvorgangheit können Belastungen des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel 3.1. Boden Atlas-situation).</p>
Klima/Luft	<p>Lokalklimatisch wird das Klima des Gebietes durch den Wechsel von Gehölzflächen und an offenen Flächen geprägt. Innerhalb des Geltungsbereiches kommen keine planungsrelevanten Emittenten vor.</p> <p>Aufgrund der bisherigen Festsetzung eines Gewerbegebietes ist aber planungsrechtlich mit Gewerbelärm zu rechnen.</p>	<p>Das Untersuchungsgebiet trägt durch den Gehölzbewuchs zum klimatischen Ausgleich bei. Durch den Wechsel von Gehölzflächen und offenen, besonnten Flächen können sich Sonderstandorte für Tiere und Pflanzen bilden.</p> <p>Die Gehölzpflanzungen an der Wellenkamper Chaussee haben eine Pufferwirkung hinsichtlich der Verkehrsimmissionen Eine weitergehende Ausgleichsfunktion für das Stadtklima ist nicht zu erkennen.</p>	

³ Landschaftsplan Itzehoe, 1998, Teilkarte Böden

⁴ Landschaftsplan Itzehoe, 1998

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung	Vorbelastung
Landschaft und biologische Vielfalt	Bei dem Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um eine Industriebrache. Die Sukzessionsfläche besteht aus einem Mosaik unterschiedlicher Entwicklungsstadien (von Rohböden mit einjähriger Pioniervegetation über mehrjährige Ruderalfluren und Frühwaldstadien aus überwiegend Birkenaufwuchs). Der Randbereich gegenüber der L 120 sowie der Bahnlinie ist dagegen überwiegend durch Wald- bzw. eingewachsene lineare Gehölzstrukturen geprägt.	Der Geltungsbereich weist trotz der anthropogen überprägten Standortfaktoren aufgrund der Brachecharakterers ein hohes Maß an Naturnähe auf. In Verbindung mit der Zugänglichkeit hat dieser Bereich daher eine hohe potentielle bzw. tatsächliche Bedeutung für das ‚Naturerleben in der Stadt‘ und als unreglementierter Spiel- und Erfahrungsbereich, insbesondere für Kinder und Jugendliche. Gleichwohl bergen entsprechende Industriebrachflächen aber auch immer ein Unfallrisiko für entsprechende Nutzer. Gleichwohl wird aufgrund der fehlenden Bebauung und des Brachecharakters bzw. der Bauruinen der Bereich gegenüber dem öffentlichen Straßenraum auch als städtebaulicher Missstand empfunden. Die östlich angrenzenden Flächen wurden in der Vergangenheit zum überwiegenden Teil entsprechend den Festsetzungen der 3. bis 5. Änderung des B-Plans Nr. 31 bereits einer gewerblichen Nutzung zugeführt.	Vorbelastungen bestehen durch Vandalismus und durch die Abrissarbeiten in den letzten Jahren.

6.1.3 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Netz Natura 2000

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes grenzt folgende Fläche des Netzes ‚Natura 2000‘ unmittelbar an:

⁵FFH DE 2323-392, Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen‘.

Die näheren Details hinsichtlich der Charakteristika und der Entwicklungsziele zu diesem Gebiet sowie Auswirkungen der Planung auf das FFH Gebiet sind im **Kapitel 8. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Netz Natura 2000 / FFH-Vorprüfung** dargestellt.

6.1.4 Mensch und seine Gesundheit

Für die Fläche kommen die Funktionen als Arbeits-Ort und als Freizeit-Ort zum Tragen. Zurzeit hat die Fläche für eine alternative Szene einen hohen Freizeitwert. Ein Potenzial für Erholungseignung sowie für die Schaffung von Gewerbestandorten ist vorhanden. Der Teilflächen am nördlichen Randbereich werden durch den Förderverein Planet-Alsen. e.V. genutzt. Zweck des Vereins ist die Förderung der Pflege und Erhaltung von Kunst und Kultur, insbesondere die Förderung von Künstlern und Projekten, die sich mit dem Erhalt der Nutzung und der künftigen Entwicklung der Industrieanlage Alsen befassen. Östlich und westlich hinter der Bahnlinie grenzen gewerblich genutzte Flächen unmittelbar an.

⁵ www.natura2000-sh.de

Mögliche Vorbelastungen des (zukünftigen) Gebietes ergeben sich weiterhin je nach dem zukünftigen Schutzbedarf der vorgesehenen Nutzung aus Schallimmissionen, insbesondere aufgrund der angrenzenden Bahnlinie bzw. der L 120 sowie angrenzenden Gewerbegebietsflächen (hinsichtlich Schutzbedarf von Gewerbegebieten vgl. DIN 18005) sowie aus der Altlastensituation (vgl. Kapitel 3.1 Schutzgut Boden).

6.1.5 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auf dem Gebiet des geplanten Sonstigen Sondergebietes 1 mit der Zweckbestimmung „Event/Kultur/Sport“ liegen mehrere als Industriekulturdenkmale einzustufende Gebäude. Zwei davon, nämlich der auf dem Gelände noch stehende Schornstein und das ehemalige Trafogebäude, werden als Kulturdenkmäler gem. § 1 (2) DSchG gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 19.05.2009 gelistet.

Auch die übrigen vom Verein „Planet Alsen“ genutzten Gebäude entlang der Bahnlinie sind als repräsentative Bauwerke für Industriekultur erhaltenswert. Besonders auffällig ist dabei ein Schlämbottich, dessen mächtige Betonschale innen wie außen künstlerisch mit Graffitis gestaltet ist. Der nicht überdachte Innenbereich wird dabei zusätzlich als Experimentierfläche für Klangkunst genutzt.

Vorbelastungen ergeben sich aus dem jahrelangen Verfall der Bausubstanz und aus Vandalismus.

6.1.6 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Stoffliche Austräge ergeben sich insbesondere durch:

- Abwassermengen (Grau- und Schwarzwasser, Niederschlagswasser);
- Abfallaufkommen (baubedingt: insbesondere Bauabfälle, u. a. Abrissarbeiten; betriebsbedingt: insbesondere Siedlungsabfälle);
- generell Energieversorgung (Hausbrand/Kleinfeuerungsanlagen).

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Stadtentwässerung der Stadt Itzehoe. Das Niederschlagswasser versickert im Boden. Hauptvorfluter ist die Stör.

Die Energieversorgung von Planet Alsen erfolgt durch die Stadtwerke Itzehoe. Für intensivere Nutzungen reichen die bisherigen Kapazitäten nicht aus.

7. **Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

7.1 **Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Plans**

Die Prognose erfolgt aufgrund allgemeiner fachlicher Einschätzung und ist nicht wissenschaftlich hinterlegt. Für das Untersuchungsgebiet ist von zwei Szenarien auszugehen:

a) Wie in den letzten 15 bis 20 Jahren wird keine wirtschaftliche Nutzung des Gebietes realisiert.

b) Die Festsetzungen der zurzeit gültigen Bauleitplanung werden umgesetzt.

Zu a)

Für diesen Fall wird sich einerseits die Natur das Gelände „zurückerobern“, andererseits sind ein weiterer Verfall der bestehenden Bausubstanz und eine Ausdehnung unerwünschter Nutzungen möglich. Eine Weiterentwicklung des städtischen Geländes ist planungsrechtlich und auch von der Erschließung her nur sehr eingeschränkt möglich. Ein Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude wird längerfristig aus wirtschaftlichen Gründen immer schwerer realisierbar sein.

Brachflächen/Sukzessionsstadien (Gewerbefläche und SO-Flächen der neuen Planung)

Die Aufschüttungsböden behalten ihre Funktionen als Vegetationsstandort und für biologische Prozesse bei. Sie erfüllen weiterhin ihre abiotischen Funktionen als Speichermedium und zum Gasaustausch/Grundwasseranreicherung. Dabei werden durch Auswaschung möglicherweise langfristig auch Schadstoffe an den Untergrund abgegeben.

Für den Wasserhaushalt sind, abgesehen von den im Zusammenhang mit der Bodenentwicklung stehenden Auswirkungen, keine Änderungen zu erwarten.

Bei der Vegetationsentwicklung wird die Gehölzsukzession fortschreiten. Das Artenspektrum von Flora und Fauna wird sich entsprechend verändern.

Hinsichtlich der kleinklimatischen Entwicklung werden die Wärmebereiche innerhalb der Fläche durch die stärkere Bewaldung abnehmen. Auf das Stadtklima sind keine Auswirkungen zu erwarten. Für das allgemeine Klima sind Neuwaldbildungen günstig, da sie erhebliche Mengen an CO₂ speichern.

Biotop an der Wellenkamper Chaussee

Bei gleichbleibend hohem Wasserstand wird die Biotopentwicklung Röhricht/Sumpf langsam fortschreiten, die Pappeln werden mit der Zeit absterben. Möglicherweise würde sich mit der Zeit ein Sumpfwald entwickeln. Die dem Standort entsprechende Flora und Fauna wird sich ungestört von umgebenden Nutzungen entwickeln. Für Boden, Wasser und Klima sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Das Landschaftsbild wird sich durch den Wegfall der Gehölzkulisse an der Wellenkamper Chaussee verändern.

Waldflächen

Die Waldentwicklung wird fortschreiten, dadurch ergeben sich verbesserte Biotopstrukturen für Wald bewohnende Tier- und Pflanzenarten. Für Boden, Wasser und Klima gilt die gleiche Aussage wie zu den Sukzessionsflächen. Auf das Landschaftsbild wird sich eine Entwicklung des Waldes positiv auswirken, da ein älterer Waldbestand allgemein als schöner empfunden wird als ein neu angelegter, bzw. aufgewachsener Bestand.

Zu b)

Für diesen Fall wird sich in dem überwiegenden Teil des Geländes eine gewerbliche Nutzung etablieren. Eine freizeitbezogene Nutzung scheidet aus. Der Umgebungsschutz der Kulturdenkmäler lässt sich aus wirtschaftlichen Gründen nur schwer realisieren.

Gewerbliche Bauflächen

Die Aufschüttungsböden werden zum überwiegenden Teil versiegelt. Die zulässigen Nutzungen werden durchgeführt. Die Böden erfüllen ihre biotischen und abiotischen Funktionen nur noch zu einem geringen Teil. Dabei werden möglicherweise langfristig weniger Schadstoffe durch Auswaschung an den Untergrund abgegeben.

Für den Wasserhaushalt muss infolge der hohen Versiegelungsrate die Oberflächenentwässerung geregelt werden. Ansonsten ist auf die Entwicklung im Zusammenhang mit der Bodenentwicklung zu verweisen.

Die Vegetationsentwicklung wird sich auf einige Flächen mit Abstandsgrün reduzieren, das Artenspektrum von Tieren und Pflanzen reduziert sich entsprechend.

Hinsichtlich der kleinklimatischen Entwicklung entstehen durch die Versiegelung und große Baukomplexe Hitzeinseln und verstärkte Winde. Auf das Stadtklima sind durch die zwischen Stadt und Gebiet fließende Stör keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Für das allgemeine Klima ist eine erhebliche Erhöhung des CO₂-Ausstoßes zu erwarten.

Biotop an der Wellenkamper Chaussee

Bei gleichbleibend hohem Wasserstand wird die Biotopentwicklung Röhricht/Sumpf langsam fortschreiten, die Pappeln werden mit der Zeit absterben.

Die dem Standort entsprechende Flora und Fauna wird sich beeinflusst von umgebenden Nutzungen entwickeln. Diese werden sich voraussichtlich insbesondere auf die Ansiedlung störepfindlicher Tierarten negativ auswirken. Für Boden, Wasser und Klima sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Das Landschaftsbild wird durch den Wegfall der Gehölzkulisse an der Wellenkamper Chaussee und den freien Blick auf die Gewerbeflächen bestimmt.

Waldflächen

Die Waldentwicklung wird fortschreiten, dadurch ergeben sich verbesserte Biotopstrukturen für Wald bewohnende Tier- und Pflanzenarten.

Die Böden behalten ihre Funktionen als Vegetationsstandort und für biologische Prozesse bei. Sie erfüllen weiterhin ihre abiotischen Funktionen als Speichermedium und zum Gasaustausch/Grundwasseranreicherung. Dabei werden durch Auswaschung möglicherweise langfristig auch Schadstoffe an den Untergrund abgegeben (sh. Altlastengutachten).

Für den Wasserhaushalt sind, abgesehen von den im Zusammenhang mit der Bodenentwicklung stehenden Auswirkungen, keine Änderungen zu erwarten.

Hinsichtlich der kleinklimatischen Entwicklung wird die Ausgleichsfunktion des Waldes innerhalb der Fläche durch die stärkere Bewaldung zunehmen. Auf das Stadtklima sind aufgrund der Entfernung keine Auswirkungen zu erwarten. Für das allgemeine Klima sind Neuwaldbildungen günstig, da sie erhebliche Mengen an CO₂ speichern.

7.2 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung und Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmöglichkeiten

7.2.1 Methodisches Vorgehen

Auch bei der Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 der Stadt Itzehoe ergibt sich die Fragestellung, ob von den Auswirkungen gegenüber dem Ist-Zustand oder von denen gegenüber dem gültigen Planungsstand ausgegangen werden soll. Im Folgenden werden beide Aspekte je nach Gewichtung unterschiedlich beleuchtet.

Die Darstellung der potenziellen Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen und stichwortartig. Mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden dem gegenübergestellt. Die Prognosen erfolgen aufgrund allgemeiner fachlicher Einschätzungen sowie der inzwischen durchgeführten Gutachten⁶.

7.2.2 Auswirkung auf das Schutzgut Boden

Prognose + Bewertung bei Durchführung	Mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Es ist mit einer Zunahme und Intensivierung der Bodenversiegelungen zu rechnen.</p> <p>Zusammenfassend ergeben sich erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da der Boden seine natürlichen Funktionen nicht erfüllen kann.</p> <p>Bei belasteten Böden können möglicherweise Auswaschungen ins Grundwasser vermindert werden.</p> <p>Durch die Konversion einer ehemaligen Industriefläche wird ein Beitrag zur einer flächensparsamen Siedlungsentwicklung geleistet. Dadurch ergeben sich insgesamt positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.</p> <p>Durch die Revitalisierung der Gewerbebrache ist gegenüber dem vorhandenen Bestand mit einer Zunahme der Bodenversiegelungen zu rechnen.</p> <p>Durch die Festsetzungen wird das rechtlich zulässige Maß der Bodenversiegelungen gegenüber den derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten nicht erhöht. Es ist jedoch mit einer höheren Versiegelungsintensität zu rechnen. Hierdurch ergeben sich zusammenfassend erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Sinne der Eingriffsregelung (vgl. hierzu auch Kapitel 5)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von unversiegelten Flächenanteilen bei gleichzeitig verdichteter Bauweise. • Kennzeichnung von „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (über § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). • Die Untere Bodenschutzbehörde ist vor Beginn der Bauarbeiten einzuschalten. <p>Berücksichtigung der ggf. erforderlichen Maßnahmen gemäß der aktualisierten Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der Altlastensituation in den weiteren Planungsschritten und der Umsetzung des Bebauungsplanes.</p>

⁶ sh. Quellennachweis

7.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Prognose + Bewertung bei Durchführung	Mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Durch die Bodenversiegelungen wird die Versickerung von Niederschlagswasser erheblich vermindert. Hierdurch ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser. Andererseits können potenzielle Bodenverunreinigungen dadurch in einem geringeren Maß ausgewaschen werden.</p> <p>Durch die Festsetzungen wird die Bodenversiegelung und damit zusammenfassend der Anfall von Niederschlagswasser gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation erhöht. Hierdurch ergeben sich erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Sinne der Eingriffsregelung (vgl. hierzu auch Kapitel 3.11 und 3.13).</p> <p>Es ist mit erheblich steigenden Mengen von anfallendem Oberflächenwasser zu rechnen. Dieses muss umweltgerecht abgeleitet werden.</p> <p>Die Stör als Oberflächengewässer ist Bestandteil des Netz Natura 2000 (sh. im Kap. 3.1.3). Sachgemäße Einleitungen (vorgeklärtem) Oberflächenwasser sind für einen Vorfluter dieser Größenordnung nicht problematisch. Eine negative Auswirkung auf die darin vorkommenden Arten ist nicht zu erwarten.</p> <p>Weitere Oberflächengewässer bestehen in einigen Entwässerungsgräben. Hier besteht die Gefahr, dass empfindliche Feuchthflächen entwässert werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • vgl. Maßnahmen beim Schutzgut Boden. • vgl. Maßnahmen zum Aspekt Sachgerechter Umgang mit Abwässern in Kapitel 3.11. • Im Zusammenhang mit dem Biotopschutz ist darauf zu achten, dass das Biotop an der L120 (Wellenkamper Chaussee) nicht entwässert wird. • Der angrenzende Entwässerungsgraben soll in Abstimmung mit der UNB so ausgestaltet werden, dass der hohe Grundwasserstand innerhalb der Biotopfläche erhalten bleibt. • Um eine Kontamination des GW zu vermeiden darf Oberflächenwasser nicht versickert werden. Die vorgehensweise ist mit der unteren Boden- und Wasserbehörde des Kreises Steinburg abzustimmen Vor Einleitung in die Stör ist das Wasser zu reinigen.. Dabei ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die Vorgaben für den Schutz des Natura 2000 Gebiets zu beachten. • Für die Oberflächenentwässerung in dem städtischen Gebiet wird ein Entwässerungskonzept entwickelt, wenn das Nutzungskonzept vorliegt..

7.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Prognose + Bewertung bei Durchführung	Mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Durch die Festsetzung der Gewerbegebiete und der Sonderbaufläche Einzelhandel werden durch die großflächige Versiegelung, massive Gebäudekörper und den geringen Grünanteil die Hitzeabstrahlung und die Windgeschwindigkeit zunehmen. Hinzu kommt die Belastung der Luft aus Immissionen aus Verkehr und Gewerbe. Auf das Klima der Stadt Itzehoe sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Großklimatisch wird der CO₂- Ausstoß erhöht.</p> <p>Bei der Sonderbaufläche Event/Kultur/Sport ist es von der Konzeption abhängig, ob klimatisch günstige oder weniger günstige Verhältnisse entstehen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • vgl. Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung generell). • Durchgrünungsmaßnahmen für das Lokalklima, insbesondere z. B. Einzelbäume (über § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). <p>vgl. zum Aspekt Klimaschutzgrundsätzlich auch Kapitel 3.11. und 3.12.</p>

7.2.5 Auswirkungen auf Flora und Fauna

Prognose + Bewertung bei Durchführung	Mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p><u>Geschütztes Biotop an der Wellenkamper Chaussee</u></p> <p>Durch die Beseitigung der standortfremden Pappekn (bessere Besonnung) und Erhöhung des Wasserspiegels können sich positive Auswirkungen auf das Entwicklungsziel des geschützten Biotops Röhricht/Sumpf und damit auf die dort vorkommenden Tier- und Pflanzenarten ergeben.</p> <p>Weiterhin werden umfangreiche Flächen mit verschiedenen Stadien von Gehölzsukzessionen überbaut und es kommt zu einer Beseitigung von Flächen, die nach dem LP von Itzehoe voraussichtlich von einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz sind.</p> <p>Insgesamt erfolgt durch die Planung ein erheblicher Verlust an Biotopstrukturen. Die Qualität und auch die Fläche von umfangreichen Biotopen werden reduziert. Infolgedessen ist in dem Bereich auch von einem deutlichen Rückgang der Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen.</p> <p>Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt.⁷</p> <p>Demnach werden Jagdreviere und Tagesquartiere von Fledermäusen betroffen. Dabei stellt die Bahntrasse, verbunden mit der begleitenden Gehölzstruktur direkt angrenzend an den Geltungsbereich, ein bevorzugtes Habitat dar. Winterquartiere und Wochenstuben konnten nicht nachgewiesen werden.</p> <p>Weiterhin kommen in dem Gebiet zahlreiche europäische Vogelarten vor.</p> <p>Unter Berücksichtigung aller vorgeschlagenen Schutz-/Vermeidungsmaßnahmen lassen sich Zugriffsverbote ausschließen und stehen der Zulassung und Umsetzung der 2. Änderung des FNP und der 6. Änderung des B-Planes Nr. 31 der Stadt Itzehoe keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.</p> <p>Gegenüber dem geltenden Planungsrecht kommt es zu einer Beseitigung von ca. 8.000m² Wald und zu einer deutlichen Reduzierung von festgesetzten Grünflächen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • nachrichtliche Übernahme geschützter Flächen/ Objekte gem. § 9 (6) BauGB. • Im Zusammenhang mit den Entwässerungsgräben und generell der Entwässerungsplanung ist darauf zu achten, dass keine Entwässerung des südlich angrenzenden Biotops stattfindet und möglichst eine weitere Vernässung der Fläche ermöglicht wird. • Die Maßnahmen sind mit der UNB abzustimmen. • Erhalt und Weiterentwicklung von Sukzessionsstadien. • Nach Möglichkeit Erhalt von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (über § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) • Bauzeitenmanagement gem. MIERWALD 2009 (S. 34; Kapitel 6.3). <p>Die Gehölzstrukturen an der Bahn sollten nach Möglichkeit erhalten werden.</p> <p>Durchgrünungsmaßnahmen für die Entwicklung von möglichst hochwertigen Siedlungsbiotopen, z. B. Einzelbaumpflanzungen (über § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</p>

⁷ MIERWALD 2009

7.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt

Prognose + Bewertung bei Durchführung	Mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Gegenüber der Prognose bei Nichtdurchführung kommt es zu vergleichbaren Auswirkungen auf die Reduzierung der biologischen Vielfalt und eine grundsätzliche Änderung des Landschaftsbildes.</p> <p>Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation kommt es jedoch zu einem erheblichen Verlust von Durch- und Eingrünungsmaßnahmen, insbesondere mit Gehölzstrukturen. Insbesondere durch den Wegfall des Waldes im südlichen Bereich wird unmittelbar im Kontakt zur freien Landschaft durch die Gewerbefläche dominiert. Dieser Blick bietet sich dem von der Autobahn kommenden oder auf der Wellenkamper Chaussee fahrenden Betrachter.</p> <p>Durch Reduzierung der Gebäudehöhen sowie den Erhalt von Industriedenkmalern in dem Sondergebiet 1 und die dort zu erwartenden Freiflächengestaltung ergeben sich dagegen auch positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (= z. B. geringere Fernwirkung neuer Gewerbebauten und Erhalt der Eigenart).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ortstypische Gestaltung des Geltungsbereiches insbesondere über gestalterisch wirksame Durch- und Eingrünungsmaßnahmen bzw. insbesondere auch den Erhalt entsprechender Strukturen (über § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB) sowie gestalterische Festsetzungen (über § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO).

7.2.7 Auswirkungen auf das Netz Natura 2000

Prognose + Bewertung bei Durchführung	Mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Durch die Planung wird das Gewässer direkt nicht tangiert, da die Uferbefestigungen und Uferanlagen nicht verändert werden. Es ist aber vorgesehen, vorgeklärtes Oberflächenwasser in die Stör als Hauptvorfluter abzuleiten. Sh. Kapitel 8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Netz Natura 2000 / FFH-Vorprüfung.</p>	<p>Für die Maßnahme ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Siehe auch Kapitel 8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Netz Natura 2000 / FFH-Vorprüfung</p>

7.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Prognose + Bewertung bei Durchführung	Mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Menschen werden als Besucher, Kunden und Beschäftigte das Gewerbegebiet und die Sondergebiete Einzelhandel und Event/Kultur/Sport nutzen. Als Anwohner außerhalb der Fläche können sie von möglichen Lärmimmissionen betroffen werden. Aufgrund des vorgesehenen Nutzungsmixes ist neben Gewerbelärm und dem Lärm durch die Bahn und Kfz-Verkehr zukünftig auch mit Freizeitlärm zu rechnen. Positiv dabei ist, dass lärmträchtige Veranstaltungen aus empfindlicheren Innenstadtgebieten in die Eventfläche verlagert werden können.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzliche Gliederung des Baugebietes nach in unterschiedlichem Maße schutzbedürftigen Nutzungen. • Durchführung von im Gutachten von LÄRMKONTOR⁸ vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen.

⁸

Prognose + Bewertung bei Durchführung	Mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Hinsichtlich der Behandlung von Altlasten müssen ebenfalls die gutachterlichen Maßgaben befolgt werden, um eine Schädigung der menschlichen Gesundheit auszuschließen.</p> <p>Weiterhin können sich möglicherweise Lichtimmissionen störend auf Anlieger auswirken.</p> <p>Unter dem Aspekt Mensch-Erholung kann auf der Sonderbaufläche 1 auch eine Entwicklung stattfinden, die zusätzliche Sportmöglichkeiten für Itzehoe beinhaltet, wodurch sich dann wiederum positive Auswirkungen für den Aspekt Mensch und seine Gesundheit ergeben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bei Bauarbeiten sollten Vorkehrungen getroffen werden, dass keine Unfälle aufgrund der Bodenbelastungen eintreten können. Die jeweils gültigen Arbeitsschutzmaßnahmen sind einzuhalten. Der Boden des zukünftigen Event-Geländes ist in weiten Bereichen offen, sodass häufig Staubentwicklung entsteht. Bei den bestehenden Bodenverunreinigungen können hier schädliche Stoffe eingeatmet werden. Durch Bedeckung des Bodens mit Vegetation oder Versiegelung kann dieses vermieden werden. • Die Untere Bodenschutzbehörde ist vor Beginn der Bauarbeiten einzuschalten.

7.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonst. Sachgüter

Prognose + Bewertung bei Durchführung	Mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
<p>Durch den festgesetzten Erhalt der Industriedenkmäler ergeben sich erhebliche positive Auswirkungen auf Kulturgüter. Durch die Festsetzungen einer Sonderbaufläche Event/Kultur/Sport ist eine Bearbeitung und Beachtung der historische Dimension dieser ehemaligen Industriefläche und der sich inzwischen etablierten Kulturszene je nach dem zukünftigen Konzept möglich.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • nachrichtliche Übernahme geschützter Flächen/ Objekte/Baudenkmäler gem. § 9 (6) BauGB. • Erhalt baulicher Anlagen gem. § 172 BauGB. <p>HINWEIS: Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen im Geltungsbereich weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer auf der Stör durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern (gem. § 34 Abs. 4 WaStrG → Hinweis im Bebauungsplan).</p>

7.2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander und im Verhältnis zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Durch zusätzliche Bodenversiegelungen und/oder eine erhöhte Versiegelungsintensität (= erhöhter Abflussbeiwert) kommt es zu einem erhöhten Anfall von Abwassermengen (Niederschlagswasser), einem Verlust von Grundwasserfiltern und Grundwasserspeichern, einer verringerten Grundwasserneubildung und einem erheblichen Verlust von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren. Weiterhin kommt es zu negativen lokalklimatischen Effekten sowie zu einer Verringerung der CO₂-Bindung durch Verlust von Waldflächen und sonstigen Vegetationsflächen.

Durch das Vorhandensein einer Altlastenverdachtsfläche besteht das grundsätzliche Risiko von stofflichen Belastungen des Bodens und des Grundwassers. Ein Gutachten von 1992 wird zurzeit entsprechend den heutigen Anforderungen aktualisiert. Die evtl. notwendigen Maßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit und von Boden/Wasser sind zu beachten.

Durch die Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Industriebrachflächen mit halboffenem bis pionierwaldähnlichem Charakter kommt es zu einer grundsätzlich flächensparsamen Siedlungsentwicklung mit positiven Auswirkungen auf den sparsamen Umgang mit Boden, Vermeidung der Siedlungsentwicklung auf der grünen Wiese etc. Gleichwohl kommt es hierdurch auch zu einem Verlust von Brachflächen und damit wertvollen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie einem Verlust von unreglementierten ‚Naturerlebnisräumen in der Stadt‘, insbesondere für Jugendliche.

Durch den Erhalt eines Teils der Industriedenkmäler ergeben sich neben den positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter insbesondere auch positive Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.

7.2.11 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abwassermengen (Grau- und Schwarzwasser, Niederschlagswasser)

Beeinträchtigungen und Konflikte:

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bauleitplanes fallen erhebliche Abwassermengen an. Das anfallende Niederschlagswasser wird dabei nach ATV 138 hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen, im ungünstigen Fall als tolerierbarer Niederschlagsabfluss bewertet. Niederschlagswasser aus dem Sondergebiet ist gegenüber Gewerbegebietsflächen i. d. R. hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen als vergleichbar zu bewerten (i. d. R. jedoch Pkw-Parkplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel, vgl. ATV 138 Tabelle 1).

Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ist mit einer Erhöhung des anfallenden Niederschlagswassers zu rechnen. Aufgrund der derzeitigen tatsächlichen Nutzung ist jedoch mit einer Erhöhung des anfallenden Niederschlagswassers zu rechnen (vgl. Kapitel 3.1)

Darüber hinaus fallen Grau- und Schwarzwasser an.

Bei einem Einleiten von Abwasser in Oberflächengewässer bzw. durch Versickerung in das Grundwasser besteht das grundsätzliche Risiko von Nähr- und Schadstoffeinträgen. Bei einer möglichen Direkteinleitung in Fließgewässer ergibt sich das Risiko durch Überformung des natürlichen Abflussregimes (gesteigerter Hochwasserabfluss, u. a. verbunden mit ‚hydraulischen Stresssituationen‘ und Katastrophentritt sowie Erosion der Gewässersohle) bzw. Kapazitätsengpässe bei Rückstaeinrichtungen. Im Zusammenhang mit möglichen zusätzlichen RRB mit anschließender Einleitung in Fließgewässer besteht das Risiko von sog. ‚thermischen Einträgen‘.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Das anfallende Grau- und Schwarzwasser wird über das Kanalisationsnetz der Kläranlage zugeführt und kann dort ordnungsgemäß geklärt werden. Kapazitätsengpässe sind nicht erkennbar. Auswirkungen können so auf ein unerhebliches Maß minimiert werden.

Das Niederschlagswasser sollte nach einer fachgerechten Vorbehandlung und Rückhaltung in die Stör eingeleitet werden. Hierbei darf keine Beeinträchtigung des Natura 2000 Gebietes erfolgen. Eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht zulässig.

Bei der Einleitung in die Stör sind Kapazitätsengpässe grundsätzlich nicht erkennbar. Konkrete Planungen für die Entwässerung liegen noch nicht vor.

Abfallaufkommen (baubedingt: insbesondere Bauabfälle, u. a. Abrissarbeiten; betriebsbedingt: insbesondere Siedlungsabfälle)

Beeinträchtigungen und Konflikte:

Sowohl bau- als auch betriebsbedingt ist mit einem nicht unerheblichen Abfallaufkommen zu rechnen (in erster Linie Bau- und Abbruchabfälle sowie Siedlungsabfälle).

Der Anfall von gefährlichen und daher besonders überwachungsbedürftigen Abfällen gemäß Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis ist hierbei grundsätzlich nicht auszuschließen (u. a. auch aufgrund der Altlastensituation). Eine nähere Ausdifferenzierung des Abfallaufkommens erscheint auf der Planungsebene des Bebauungsplanes darüber hinaus aber nicht möglich und notwendig.

Die aus dem Abfallaufkommen resultierenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden i. d. R. außerhalb des Planungsgebietes verlagert (z. B. Flächeninanspruchnahme, Schadstoffein- bzw. -austräge).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Eine aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit der Regelung des Aspekts ‚Abfallaufkommen‘ auf Ebene des Bebauungsplanes wird nicht gesehen. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise gegeben:

Die Bau- und Abbruchabfälle sollen nach Abfallarten getrennt werden, um eine getrennte Entsorgung und Wiederverwertung zu ermöglichen (→ qualifizierter Rückbau).

Bei den Baumaterialien und der Baukonstruktion sollte darauf geachtet werden, dass möglichst langlebige und reparaturfreundliche Materialien verwendet werden. Ferner sollte bei der Auswahl darauf geachtet werden, dass die Materialien nach einem Abriss, einer Renovierung oder einem Umbau wiederverwendet oder recycelt werden können.

Grundsätzlich sollten möglichst nur weitgehend umweltfreundliche Baustoffe verwendet werden.

Die Bodenbewegungen und der -aushub sollten auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

Energieversorgung (Hausbrand/Kleinf Feuerungsanlagen)

Beeinträchtigungen und Konflikte:

Insbesondere durch die Bereitstellung für den Wärmeenergiebedarf sowie den induzierten mot. Verkehr kommt es durch stoffliche Emissionen grundsätzlich zu Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Eine sich aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit der Regelung des Aspekts ist nicht erkennbar. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise gegeben:

Durch die Verwendung regenerativer Energiequellen (besonders Sonnenenergie) können die Schadstoffemissionen insgesamt insbesondere gegenüber festen oder flüssigen Brennstoffen, wie Kohle oder Öl, reduziert werden.

Die stofflichen Emissionen korrelieren dabei eng mit dem Energieverbrauch, so dass Energiesparmaßnahmen i. d. R. auch immer einen positiven Rückkopplungseffekt auf die Schadstoffemissionen haben (vgl. Kapitel 3.12).

Motorisierter Verkehr

Beeinträchtigungen und Konflikte:

Insbesondere im Zusammenhang mit den Sondergebieten ist betriebsbedingt eine erhebliche verkehrsinduzierende Wirkung verbunden (primär Freizeit- bzw. Einkaufs-, Liefer- und Berufsverkehr). Es handelt sich hierbei typischerweise um mot. Individualverkehr, der aufgrund der Größe des großflächigen Einzelhandels bzw. der relativ abgelegenen Lage noch verstärkt wird. Andererseits kann durch den vorhandenen bzw. geplanten Anschluss an das ÖPNV-Netz sowie das Radwegenetz die induzierende Wirkung hinsichtlich des mot. Individualverkehrs minimiert werden.

Aus dem (mot.) Verkehr resultieren eine Reihe typischer, verkehrsbedingter Umweltauswirkungen mit einer häufigen deutlich ausgeprägten Problemverlagerung in das Umland (u. a. eben Emissionen). Eine nähere Ausdifferenzierung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden nicht für notwendig erachtet und überschreitet auch den Umfang des vorliegenden Umweltberichtes.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Grundsätzlich sollte der nicht mot. Verkehr sowie der ÖPNV bei der zukünftigen Erschließung ausreichend berücksichtigt und gefördert werden, d. h. vor allem:

Die vorhandenen ÖPNV-Haltstellen sollten möglichst erhalten und deren Anbindung, insbesondere an das Sondergebiet, sollte im Rahmen der nachfolgenden Planungen möglichst optimal gestaltet werden.

Für den nicht mot. Verkehr sollte die Erreichbarkeit der unterschiedlichen Nutzungen über ein attraktives, sicheres und kleinräumiges Wegenetz möglichst optimal gewährleistet werden.

7.2.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Beeinträchtigungen und Konflikte:

Der zu erwartende Energieverbrauch ergibt sich neben dem induzierten mot. Verkehr voraussichtlich im Wesentlichen aus dem Raumwärmebedarf.

Für den Energieverbrauch werden i. d. R. nicht erneuerbare Energiequellen genutzt. Durch einen nicht sparsamen Einsatz nicht regenerierbarer Energiequellen wird die nachhaltige Nutzungsfähigkeit geogener Naturgüter (u. a. Erdöl, Gas, Kohle) beeinträchtigt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Grundsätzlich sollte eine energiesparende Stellung und kompakte Bauweise von Gebäuden angestrebt werden (i. d. R. über § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB).

Grundsätzlich sollte die Nutzung regenerativer Energiequellen berücksichtigt bzw. eine entsprechende spätere möglichst problemlose Nutzung zumindest gewährleistet werden (über § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB), z. B. durch eine möglichst sonnenexponierte und auch hinsichtlich der Dachneigung energetisch günstige Ausrichtung zukünftiger Dachflächen bzw. entsprechende baukonstruktive Berücksichtigung im Rahmen des Hochbaus (z. B. durch

den Einbau von entsprechenden Solarleitungen bzw. Leerrohren für eine mögliche spätere Nutzung).

Durch Verwendung alternativer Leuchtentypen können - neben Artenschutzaspekten - insbesondere auch Energiespareffekte verbunden werden.

8. Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung/Netz Natura 2000/FFH-Vorprüfung

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes grenzt folgende Fläche des Netzes ‚Natura 2000‘ unmittelbar an:

⁹FFH DE 2323-392, ‚Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen‘

Die näheren Details hinsichtlich der Charakteristika und der Entwicklungsziele zu diesem Gebiet sind den Ausführungen zu Natura 2000 (www.natura200.sh.de) im Anhang zu entnehmen.

8.1. Beschreibung des Schutzgebiets und der für seine Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile

8.1.1 Schutzgründe und Erhaltungsziele

Das Untersuchungsgebiet grenzt an das Gebiet 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. Übergreifendes Ziel für das gesamte Gebiet ist die Erhaltung des Gebietes mit seinen dort vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten zur langfristigen Gewährleistung der biologischen Vielfalt und der Kohärenz des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“, die Erhaltung des Elbeästuars mit seinen Salzwasser-Brack und Süßwasserzonen sowie die Erhaltung der ungestörten Zonation der typischen Landschaftsformationen unter Tideeinfluss.

Die Unterläufe von Stör, Krückau und Pinnau sind durch einen flussaufwärts abnehmenden Tideeinfluss gekennzeichnet. Höhere Wasserstände beeinflussen die Flüsse wegen der Sperrwerke nicht mehr. Aus den übergreifenden Zielen für das Teilgebiet sind für den Untersuchungsraum mit durchweg verbauten Uferbereichen abzuleiten:

- Erhaltung ggf. Wiederherstellung der biotopprägenden hydrochemischen und hydrophysikalischen Gewässerverhältnisse und Prozesse der Ästuarzuflüsse.
- Erhaltung der Funktion als barrierefreie Wanderstrecke für an Wasser gebundene Organismen, insbesondere zahlreicher Fischarten und Neunaugen zu Laichgebieten an den Oberläufen.

Die Stör ist Lebensraum für prioritäre Arten, wie Neunaugen. Es liegen keine detaillierten Untersuchungen vor, ob die in der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten auch tatsächlich im Untersuchungsbereich angetroffen wurden.

In dem betreffenden Abschnitt sind die Uferbereiche zumeist völlig verbaut. Auch gibt es hier bereits mehrere Einleitungsstellen. Ein Erhalt oder eine Wiederherstellung der natürlichen Verhältnisse sind in diesem Abschnitt realistisch nicht zu erreichen.

Als Wanderstrecke für an Wasser gebundene Organismen ist der Flussabschnitt aber auf jeden Fall wichtig.

⁹ www.natura2000-sh.de

8.1.2 Funktionale Beziehungen

Als Gewässerabschnitt steht das Untersuchungsgebiet in funktionaler Beziehung zu den oberhalb und unterhalb gelegenen Flächen des Schleswig-Holsteinschen Elbeästuars sowie mit den damit zusammenhängenden Vogelschutzgebieten.

8.2 **Beschreibung des Vorhabens**

8.2.1 Übersicht

Bei dem Vorhaben handelt sich um die Überplanung eines bereits bestehenden ca. 17,5 ha großen Gewerbegebietes/Sondergebietes. Der westliche, ca. 5 ha große Teil des Gebietes soll als Sondergebiet für Sport/Event/Kultur entwickelt werden. Diese Fläche wird nördlich überwiegend durch Gebäudefundamente des ehemaligen Alsen-Zementwerkes, die gleichzeitig die Uferbefestigung der Stör bilden, begrenzt. Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf einer Altlast.

Die beschriebene Fläche für Event/Kultur/Sport ist in städtischem Besitz. Für die genauere Entwicklung wird ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept entwickelt.

Die übrige Fläche ist in privater Hand und wird als Gewerbefläche/Sondergebiet großflächiger Einzelhandel entwickelt.

8.2.2 Emissionen (Lärm/Schadstoffe)

Lärmimmissionen erfolgen zurzeit vor allem durch die angrenzende Bahnlinie.

Es wurde im Februar 2010 eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Lärmkontor, Hamburg, erstellt. Neben den bestehenden Vorbelastungen sind durch die geplanten Nutzungen weitere Lärmimmissionen zu erwarten.

Die Gewerbefläche liegt seit 1982 brach. Nach einer Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1992 sind keine Grundwasserbeeinträchtigungen zu erwarten. Dieses Gutachten wurde 2010 gemäß den heutzutage gültigen gesetzlichen und technischen Vorgaben durch das Büro Dr. Lammers, Kiel, aktualisiert.

Die Aktualisierung des Altlastengutachtens geht ebenfalls davon aus, dass keine Gefährdung des Grundwassers besteht, da eine genügend dicke Deckschicht aus Torfen und Kleien besteht. Im Boden und in den oberen wasserführenden Schichten sind jedoch Verunreinigungen mit Schadstoffen vorhanden. Das Gutachten spricht daher Empfehlungen für Schutzmaßnahmen während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen aus. Diese Empfehlungen gehen in die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan (sh. Kap. 9.3) ein.

Da bisher keine Schutzmaßnahmen gegen mögliche Einträge von verunreinigtem Sickerwasser getroffen wurden, ist hier - falls Beeinträchtigungen erfolgen - mit einer Verbesserung der Situation durch die Bauleitplanung zu rechnen.

8.2.3 Entwässerung, Einleitung von Oberflächenwasser

Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgen keine direkten Eingriffe im Uferbereich und am Gewässerkörper. Allerdings dient die Stör als Haupt-

vorfluter und es sind an zwei Stellen Einleitungen vorhanden bzw. vorgesehen. Die eine Einleitung liegt außerhalb des Planungsgebietes im Bereich der Volkshochschule. Hier liegt eine Einleitungsgenehmigung vor, die unter Umständen an die neuen Entwicklungen des Bebauungsplans angepasst werden muss. Für den städtischen Bereich soll voraussichtlich ein altes Pumpwerk auf Höhe der städtischen Fläche, für das bisher keine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt, ertüchtigt werden. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Aktualisierung der Gefährdungsabschätzung von 1992 wird in dem Bebauungsplan festgesetzt, dass kein Wasser auf dem Grundstück versickert werden darf, auch Drainagen sind nicht zulässig. Wasser, das während der Bauphase abgepumpt werden muss, ist zu reinigen. Für die Einleitung sind eine wasserrechtliche Genehmigung und eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Der genaue Wortlaut der Empfehlungen ist Kap.9.3 Empfehlungen für Festsetzungen zu entnehmen. Grundsätzlich ist bei der Nähe zwischen dem Fluss und dem Untersuchungsgebiet mit korrespondierendem Grundwasser zu rechnen.

8.2.4 Weitere Inanspruchnahme (z.B. Erschließung in der Realisierungsphase)

Durch die Realisierung des Baugebietes werden voraussichtlich der Versiegelungsgrad und die Verkehrsbelastung zunehmen. Dadurch wird der möglicherweise Eintrag von Schadstoffen aus der Luft (Kfz-Verkehr) zunehmen und die Auswaschung aus dem Boden abnehmen. Angesichts der Vorbelastungen durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen ist mit keinen erheblichen Verschlechterungen durch die Verkehrsimmissionen für das FFH-Gebiet zu rechnen. Die Verringerung der Auswaschung von Schadstoffen hat voraussichtlich einen eher positiven Einfluss, was sich aber erst nach Vorlage des Altlastengutachtens endgültig beurteilen lässt.

8.3 **Darstellung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebiets**

8.3.1 Unmittelbare Auswirkungen

Wie aus dem oben Beschriebenen ersichtlich, sind durch die Neuordnung des bestehenden Gewerbegebietes unmittelbare Einflüsse auf das FFH-Gebiet nicht zu erwarten. Die Uferbereiche sind befestigt und zum überwiegenden Teil bebaut.

Das Oberflächenwasser der ca. 5 ha großen städtischen Fläche (im nördlichen Bereich, östlich der Bahnlinie) soll über ein altes bestehendes Pumpwerk in die Stör entwässert werden. Hierfür liegt keine wasserrechtliche Genehmigung vor. Für die städtische Fläche wird im Zusammenhang mit einem ebenfalls beauftragten Nutzungs- und Gestaltungskonzept ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist dabei durch geeignete technische Vorgaben auszuschließen. Eine wasserrechtlichen/naturschutzrechtliche Genehmigung mit Prüfung der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ist dann erforderlich.

Die im privaten Eigentum befindliche Fläche (südöstlicher Bereich, westl. Wellenkamper Chaussee) schließt an das Entwässerungssystem, das auch die bestehenden Gewerbeflächen von Alsen-Ost entwässert, an. Die Entwässerung erfolgt über ein Pumpwerk im Bereich der Volkshochschule. Für die Einleitung liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vor. Für welchen Einzugsbereich diese Genehmigung vorliegt, ist nicht bekannt. Gegebenenfalls muss hier eine Anpassung erfolgen, die dann auch auf ihre Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu überprüfen wäre.

8.4 Abschließende Bewertung

Die abschließende Bewertung erfolgt im Zusammenhang mit dem Vorliegen des Entwässerungskonzeptes. Es ist davon auszugehen, dass die Möglichkeit besteht, eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets zu vermeiden, wenn die entsprechenden Empfehlungen aus dem Altlasten-Gutachten eingehalten werden.

9. Grünplanerisches Konzept und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

9.1 Konzept

Die grünplanerischen Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang mit den Gewerbeflächen konzentrieren sich auf die Randbereiche. Neben der Sicherung geschützter Bestände und eines Minimums an Biotopstrukturen soll hiermit auch durch Eingrünung der Eingriff in das Landschaftsbild vermindert werden.

Im Bereich der Event-/Kultur-/Sportfläche wird ein gesondertes Nutzungs- und Gestaltungskonzept entwickelt, in dem auch freiraumplanerische und ökologische Aspekte mit berücksichtigt werden. Hier soll nach Möglichkeit auch ein Teil der Sukzessionsflächen erhalten werden.

Eine Durchgrünung der Fläche erfolgt in ost-/westlicher Richtung durch Anlage eines durchgehenden Grünstreifens entlang des geplanten Rad- Fußwegs.

Weitere Durchgrünungsmaßnahmen bleiben dem Gestaltungswillen der Investoren überlassen.

9.2 Einzelmaßnahmen

Maßnahmenfläche/Sumpfb- und Röhrichtbiotop

Das bestehende Biotop an der Wellenkamper Chaussee wird zurzeit als Wald eingestuft. Durch diese Einstufung wäre ein Waldabstand einzuhalten, wodurch ein erheblicher Verlust an Gewerbefläche erfolgen würde. Da die Pappeln nicht standortgemäß und der Biotopentwicklung auch nicht förderlich sind, wurde von Seiten der Forstbehörde und der UNB die Zustimmung zur Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Der forstliche Ausgleich ist in Abstimmung mit der Forstbehörde Mitte zu regeln. Das Biotop wird als geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und soll im Hinblick auf das Schutzziel Röhricht/Sumpf weiterentwickelt werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sollen die Pappeln entfernt werden. Es wird empfohlen die Entfernung der standortfremden Pappeln Maßnahmen durch Festsetzung als Maßnahmenfläche im Bebauungsplan abzusichern. Weiterhin soll durch geeignete Maßnahmen der hohe Grundwasserstand erhalten werden. Das kann beispielsweise durch Einbau eines „Mönchs“, relativ problemlos realisieren werden. Hier sollte eine vertragliche Absicherung erfolgen. Die Weiterentwicklung des Biotops ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ein Pflege und Entwicklungsplan ist zu erstellen.

In diesem Fall wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde eine mögliche Anrechnung auf den Ausgleich signalisiert.

Maßnahmenfläche / öffentl. Grünfl. Schutzgrün

Angrenzend an die Biotopfläche (südlich GE 2) soll eine ca. 3500 m² große Fläche, die zurzeit teilweise mit Sukzessionsgehölzen und mit Baumaufwuchs und teilweise mit Ruderalbewuchs bestanden ist als geschlossenen naturnahe Gehölzfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün entwickelt werden. Diese Fläche dient zum einen der Einbindung der Gewerbefläche in das Landschaftsbild, zum anderen soll eine Ergänzung der Biotopstrukturen zu dem angrenzenden Biotop geschaffen werden. Hier lassen sich gerade für Vogelarten neue hochwertige Lebensräume schaffen. Die bestehenden Gehölze sollen weitgehend erhalten werden. Auf Rodungsflächen sollen Nachpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen erfolgen. Für die Fläche ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen und mit der Umweltabteilung der Stadt Itzehoe abzustimmen. Die Sicherung im Bebauungsplan soll durch Festsetzung als Maßnahmenfläche erfolgen.

Pro 200 m² Fläche ist ein großkroniger Laubbaum, der Qualität 3xv, mdB, ew, MStU 16/18 zu pflanzen. Die Fläche ist mit heimischen Straucharten zu unterpflanzen. Die Mindestqualität entspricht verpflanzte Sträucher 60/ 100.

Öffentliche Grünfläche/Schutzgrün

1. Ein Gehölzstreifen von ca. 2.800 m² entlang der Bahn und an der südlichen Spitze des GE 1 soll dauerhaft erhalten und zu einem geschlossenen Gehölzbestand weiterentwickelt werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Durch Bauarbeiten im Bereich des Bestandes sind bereits erhebliche Eingriffe in das Gehölz erfolgt. Diese Lücken sollen durch Pflanzung von standortheimischen Strauch- und Heisterpflanzungen wieder aufgefüllt werden. Wegbegleitend zum Rad- und Fußweg sind auch Pflanzungen von Hochstämmen vorgesehen, um hier eine Torsituation zu betonen. Zur Bahn hin ist ein Waldmantel zu entwickeln. Insgesamt soll durch die Abschirmung des Bahnkörpers eine Attraktivierung der Radwegeverbindung zur städtischen Eventfläche bewirkt werden und es soll die Biotopfunktion der Gehölzfläche erhalten werden.

Für die Fläche ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen und mit der Umweltabteilung der Stadt Itzehoe abzustimmen. Die Sicherung im Bebauungsplan soll durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche/Schutzgrün und Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen.

Zu verwenden sind verpfl. Sträucher o. B., 60 - 100, 1 Gehölz/m² und auf 200 m² 1 Heister 3 x v, 175 - 200. Am Rand der Pflanzung, parallel zu dem Rad-/Fußweg und zur Grenze des SO1 sind ebenfalls Sträucher, sowie alle 15 m ein großkroniger Laubbaum (Hochstämmen 3 x v, mDb, ew, mind.StU 18-20) zu verwenden.

2. Eine ca. 350 m² große Fläche südwestlich des Gewerbegebiets 1 und nördlich der Wellenkamper Chaussee, die ebenfalls zum Teil mit einem Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern bewachsen ist, soll ebenfalls als öffentliche Grünfläche/Schutzgrün dauerhaft erhalten und weiterentwickelt werden. Der Bestand wurde parallel zur Wellenkamper Chaussee wegen der Straßenbauarbeiten gerodet. In diesem Bereich befinden sich auch Versorgungsleitungen. Daher ist zwischen Straße und Gehölzbestand ein mind. 10 m breiter Ruderalstreifen zu belassen. Diese Fläche sollte mit einer Wildwiesenmischung eingesät werden und alle 2 Jahre gemäht werden um eine Verbuschung zu verhindern. Der Gehölzbestand sollte in Bereichen von Rodungen sowie bei Be-

standslücken durch Pflanzung von standortheimischen Gehölzen zu einem geschlossenen Bestand entwickelt werden. Bestehende Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Fläche soll der Einbindung des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild dienen, es sollten Biotopstrukturen erhalten bleiben und es soll der Radweg von dem Gewerbegebiet abgeschirmt werden.

Für die Fläche ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen und mit der Umweltabteilung der Stadt Itzehoe abzustimmen. Die Sicherung im Bebauungsplan soll durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche/Schutzgrün und Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen.

Öffentliche Grünfläche/Straßenbegleitgrün

An der Einmündung der Otto-F-Alsen-Straße befindet sich eine ca. 270 m² große Fläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün. Die weitere Gestaltung dieser Fläche richtet sich nach dem endgültigen Straßenausbau.

Private Grünfläche/Deich

Die Deichfläche wurde als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Deich festgesetzt, wobei hier keine konkreten Zielvorstellungen vorgesehen sind. Hier wurden im Zusammenhang mit der Erstellung des Entwicklungskonzeptes für die SO1 Fläche Nutzungsmöglichkeiten für den sog. Packboden diskutiert.

Baumpflanzungen

Durch Festsetzung von der Pflanzung eines Baums pro angefangene 10 Stellplätze innerhalb der Sondergebiete und Gewerbegebiete sollen Stellplatzflächen eingegrünt und ein klimatischer Ausgleich geschaffen werden.

Zu verwenden sind mittelgroße bis große standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität H 3 x v mDb, mStU 18/20.

Weiterhin sollen in den Gewerbegebieten je angefangenen 1.000 m² Fläche ein Baum gepflanzt werden.

Zu verwenden sind mittelgroße bis große standortheimische Laubbäume der Pflanzqualität H 3 x v mDb, mStU 18/20.

Verkehrsgrün

Im Zusammenhang mit dem Nutzungs- und Gestaltungskonzept der städtischen Fläche für Event/Kultur/Sport werden auch grünplanerische und freiraumplanerische Aspekte berücksichtigt. In Verbindung mit der Entwicklung dieser Fläche ist die Schaffung einer attraktiven, sicheren und schnellen Veloroute von Wellenkamp über das Eventgelände in die Innenstadt vorgesehen. Diese Wegeführung ist ein wichtiger Lückenschluss für die Radwegeführung von der Stadt in die Region. Weiterhin eröffnet sie die Möglichkeit, die für Radfahrer unattraktive und unfallträchtige Wegeführung über die Kreisel an der L120 zu vermeiden. Entlang dieser Veloroute ist die Anlage eines 5 m breiten bepflanzten Grünstreifens zur Abschirmung von dem Gewerbegebiet vorgesehen.

Innerhalb der besonderen Verkehrsfläche Rad/Fußweg ist ein 5,0 m breiter, durchgehender Grünstreifen vorgesehen. Dieser Grünstreifen soll die Event/Kultur/Sportfläche von der Gewerbefläche abschirmen. Da teilweise innerhalb des Streifens Versorgungsleitungen liegen ist hier eine Bepflanzung

mit Bäumen nur in geeigneten Bereichen vorgesehen. Ansonsten ist die Fläche mit standortheimischen Großsträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung kann auch auf einem Erdwall erfolgen. Das Nähere wird durch ein zu erstellendes Bepflanzungskonzept geregelt, das mit der Umweltabteilung der Stadt Itzehoe abzustimmen ist.

9.3 Vorschläge für Textfestsetzungen

- **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs.6 BauGB)**

M 1

Entwicklung eines nach LNatSchG geschützten Sumpf/Röhrichts durch Herausnahme standortfremder Pappeln. In den höher gelegenen Randbereichen Entwicklung eines Gehölzstreifens aus standortgerechten und heimischen Laubgehölzen. Die Maßnahmen sind gemäß eines zu erstellenden Pflege- und Entwicklungsplanes mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

M 2

Entwicklung eines geschlossenen Gehölzbestandes aus standortgerechten und heimischen Laubgehölzen. Pro 200 m² Fläche ist ein großkroniger Laubbaum, der Qualität 3 x v, mdB, MStU 16/18, zu pflanzen. Die Fläche ist mit heimischen Straucharten zu unterpflanzen. Die Mindestqualität entspricht verpflanzte Sträucher 60/100.

Der Erhalt bestehender Gehölze kann angerechnet werden.

Für die Pflanzung ist ein Pflege- und Entwicklungsplan zu erstellen.

Verwendet werden für die Baumpflanzungen Gehölze, wie

Alnus cordata
Acer platanoides
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus padus
Quercus robur
Tilia cordata

- **Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + 25 b BauGB)**

Innerhalb der Sondergebiete und Gewerbegebiete ist je angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen jeweils einen durchwurzelbaren Raum von mind. 12 m³ erhalten. Es sind Hochstämme 3 x v, mDb, ew. mind. StU 18/20 zu verwenden Die DIN 18960 ist zu beachten.

Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Baumpflanzungen zu ersetzen.

Innerhalb der Gewerbegebiete ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter und einheimischer großkroniger Laubbaum in einer mind. 8 m² großen offenen und begrüntem Vegetationsfläche zu pflanzen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen jeweils einen durchwurzelbaren Raum von mind. 12 m³ erhalten.

Es sind Hochstämme 3 x v, mDb, mind. StU 18/20. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

SG 1

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Schutzgrün‘ südlich des SO 1 ist zu einem geschlossenen Gehölzbestand zu entwickeln. Bestehende Gehölze sind zu erhalten und weiterzuentwickeln. Bei vegetationsfreien Flächen im Randbereich der Pflanzung sowie bei Abgang von Gehölzen sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu verwenden sind verpfl. Sträucher o. B., 60 - 100, 1 Gehölz/m² und auf 200 m² 1 Heister 3 x v, 175 - 200. Am Rand der Pflanzung, parallel zu dem Rad-/Fußweg und zur Grenze des SO 1, sind ebenfalls Sträucher, sowie alle 15 m ein großkroniger Laubbaum (Hochstämme 3 x v, mDb, ew. mind. StU 18 - 20) zu verwenden.

Zu verwendende Baumarten für Hochstämme und Heister: sh. auch Gehölze wie **M2**.

SG 2

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Schutzgrün‘ westl. des GE 1 ist durch Erhalt der bestehenden Gehölze und Nachpflanzungen bei Abgang von Gehölzen zu einem geschlossenen Gehölzbestand zu entwickeln. Zu verwenden sind verpfl. Sträucher o. B., 60 - 100; 1 Gehölz/m² und auf 200 m² 1 Heister 3 x v, 175 - 200. Am Rand der Pflanzung, parallel zur Bahnunterführung, sind ebenfalls Sträucher sowie alle 15 m ein großkroniger Laubbaum (Hochstämme 3 x v, mDb, ew. mind. StU 18 - 20) zu verwenden. Zwischen Straßentrasse und Gehölzrand ist ein ca. 10,0 m breiter Streifen mit einer Wildwiesenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

Zu verwendende Baumarten für Hochstämme und Heister: sh. auch Gehölze wie **M2**.

- **Verkehrsgrün**

Innerhalb der Verkehrsflächen (besondere Zweckbestimmung Radweg/Fußweg) ist ein 5 m breiter linearer Gehölzstreifen aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu einem geschlossenen Gehölzbestand zu entwickeln.

Innerhalb der Fläche sind mind. 5 Stück großkronige Laubbäume in folgender Pflanzqualität zu pflanzen: H. 3 x v, mDb 18 - 20

Die Mindestpflanzqualität und -dichte beträgt ansonsten: verpfl. Sträucher o. B., 60 - 100; 1 Gehölz/m² sowie Heister, mind. 3 x v, 175 - 200.

Die Vegetationsfläche ist entsprechend einem zu erstellenden Freianlagenplanes gärtnerisch anzulegen. Die genaue Lage wird aufgrund der bestehenden Versorgungsleitungen bei der Ausbauplanung berücksichtigt.

- **Bodenhygiene (§ 9 [1] Nr. 24 BauGB¹⁰)**

Die folgenden Formulierungsvorschläge für die Festsetzung des B-Plans wurden auf Grundlage der durchgeführten Gefährdungsabschätzung (LAMMERS 2010) erarbeitet. Diese enthält eine detaillierte Darstellung der durchgeführten Untersuchungen sowie der Bewertung der Kontaminationssituation. Eine Einsichtnahme dieser Unterlagen sollte im Vorwege der Planung von Baumaßnahmen erfolgen.

- 1) Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Stadt Itzehoe und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg zu informieren. Die geplanten Tiefbaumaßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg abzustimmen. Es ist eine gutachterliche Begleitung für die Tiefbaumaßnahmen zu benennen. Vor Beginn ist ein Konzept für die geplanten Tiefbauarbeiten im Hinblick auf den Umgang mit dem kontaminierten Bodenaushub und die vorgesehenen Entsorgungs- und Verwertungswege des kontaminierten Bodens sowie für den Sicherheits- und Gesundheitsschutz für das Arbeiten in kontaminierten Bereichen vorzulegen und mit der Behörde abzustimmen.
- 2) Auf dem gesamten Gelände ist mit kontaminiertem Boden der LAGA-Zuordnungsclassen Z 1, Z 2 und > Z 2 zu rechnen. Daher ist für Tiefbauarbeiten eine gutachterliche Begleitung hinzuzuziehen. Der Boden ist zu separieren, in Halden bereitzustellen und gemäß Deklarationsanalytik ordnungsgemäß zu entsorgen/zu verwerten. Die Tiefbauarbeiten sind zu dokumentieren. Es sind Nachweise über Schadstoffgehalt, Menge und Verbleib des Bodenaushubs zu führen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Für den Transport und die Entsorgung/Verwertung des kontaminierten Bodens sowie für die gutachterliche Begleitung und Arbeitsschutzmaßnahmen sollten entsprechende Kosten einkalkuliert werden.
- 3) Sollte während der Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung für das Offenhalten von Baugruben erforderlich werden, so sind entsprechende Wasseraufbereitungsanlagen zur Reinigung des anfallenden Grundwassers einzusetzen. Hierfür ist eine Erlaubnis sowie eine regelmäßige Probenahme und Analytik des gereinigten Wassers erforderlich. Auch diese Maßnahme ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg abzustimmen.
- 4) Im gesamten Gelände sind umfangreiche Fundamente und unterirdische Bauwerke zu erwarten. Dies sollte bei der Planung und Kostenschätzung berücksichtigt werden. Möglicherweise sind ehemalige Betriebsbrunnen des Zementwerkes noch auf dem Gelände vorhanden. Diese sind fachgerecht zurückzubauen, wobei darauf zu achten ist, dass Wasserwegsamkeiten zum gespannten Grundwasserleiter unterhalb der Kleie und Torfe wirksam abgedichtet werden. Die entsprechenden Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg im Vorwege abzustimmen und zu dokumentieren.
- 5) Im Zuge der Bauarbeiten ist eine Störung der im Liegenden der Auffüllung anstehenden Kleie und Torfe zu vermeiden, da diese einen wirksamen Schutz des liegenden Grundwasserleiters darstellen. Insbesondere ein Durchteufen dieser Schichten ist zu vermeiden. Ist dies nicht zu umgehen, so ist dafür zu sorgen, dass die durchteuften Schichten abschließend fachgerecht abgedichtet werden. Dies gilt auch für Baugrundsondierungen. Um die Zahl der erforderlichen Baugrundsondierungen zu reduzieren, sollten vorhandene Schichtenverzeichnisse herangezogen werden. Sämtliche Arbeiten dieser Art sind im Vorwege mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg abzustimmen und zu dokumentieren.
- 6) Generell ist auf eine Nutzung des tieferen Grundwasserleiters, z. B. durch geothermische Anlagen oder Grundwassergewinnungsanlagen, zu verzichten. Sollten Pfahlgründungen erforderlich sein, so ist auch

hier auf ein fachgerechtes Abdichten der Kleie und Torfe zu achten. Sämtliche Arbeiten dieser Art sind im Vorwege mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg abzustimmen und zu dokumentieren

- 7) Da die oberflächennah anstehenden Auffüllungen stark verunreinigt sind, ist ein geschlossenes Entwässerungssystem vorzusehen. Eine Regenwasserversickerung vor Ort ist nicht zulässig. Aus diesem Grund sind Dränagen ebenfalls auszuschließen.

10. Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf

Durch die o. g. Veränderungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen. Nach § 1 a (3) BauGB ist „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteile in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen.....“.

Nach ISH/MUNFSH (1998, S. 611 f) richten sich Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen nach den Bedingungen des Einzelfalls. Je mehr es im Planungsprozess gelingt, Beeinträchtigungen zu vermeiden, umso geringer ist der Kompensationsbedarf.

Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1 a Abs. 3 BauGB wird letztendlich in der Abwägung entschieden. Hiervon konkret ausgenommen sind insbesondere das Beseitigen oder erhebliche Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile (= Schutzgebiete, geschützte Biotope gem. Abschnitt IV LNatSchG) bzw. geschützte Tier- und Pflanzenarten (= naturschutzrechtlicher Artenschutz gem. Abschnitt V LNatSchG). Bei entsprechenden Eingriffen sind im Vorfeld gesonderte Genehmigungen gemäß LNatSchG bzw. BNatSchG erforderlich. Weiterhin gelten nach anderen Rechtsnormen gültige Bestimmungen.

Der o. g. Erlass enthält im Anhang Hinweise, wie Eingriffe zu bewerten und der Ausgleich zu ermitteln ist. Die genannten Verhältniszahlen stellen Empfehlungen dar, die eine einheitliche Anwendung in Schleswig-Holstein ermöglichen sollen. Die Gemeinde ist jedoch nicht an ein standardisiertes Verfahren gebunden. Es ist letztlich Aufgabe der planenden Gemeinde, in eigener Verantwortung die Schwere der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu beurteilen und über Vermeidung und Ausgleich - auch unter Kostengesichtspunkten - abwägend zu entscheiden (vgl. ebenda, S. 606).

Im Folgenden erfolgt eine schutzgutbezogene Eingriffsbewertung (Darstellung und Bewertung der Schutzgüter sh. Tab. 2) sowie Kompensationsbedarfsermittlung:

Boden/Wasser

Das Ausmaß der Vorbelastung bzw. der derzeitigen zulässigen Bodenversiegelung bemisst sich aus den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 31, 2. Änderung, und einem Anteil der Straßenverkehrsfläche der derzeit gültigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 (Osteil). Danach ergibt sich für den Geltungsbereich planungsrechtlich schon jetzt eine Versiegelung von ca. 11,2 ha.

Durch die geplanten Festsetzungen ergibt sich insbesondere unter Berücksichtigung der festgesetzten Überschreitungsregelung für das SO 2 (Einzelhandelsbereich) ein Versiegelungsgrad von maximal ca. 11,7 ha.

Bei zusammenfassender Betrachtung ist daher mit zusätzlichen Bodenversiegelungen zu rechnen (vgl. folgende Tabellen). Für die zu erwartende höhere Versiegelungsintensität ist daher ein Ausgleich erforderlich.

Nach ISH/MUNFSH 1998 wird von folgender Bemessungsgrundlage für die Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen ausgegangen:

1 : 0,5 für total versiegelte Flächen

Eingriffe in den Boden gelten nach dem o. g. Runderlass i. d. R. als ausgeglichen, wenn

- eine entsprechend der Eingriffsfläche gleich große Fläche entsiegelt und hier die entsprechenden Bodenfunktionen wieder hergestellt werden oder
- entsprechend dem ermittelten Mindestflächenumfang und auf Grundlage der o. g. Bemessungsgrundlage landwirtschaftliche Flächen aus der Produktion genommen werden und zu naturbetonten Biotoptypen entwickelt werden.

Die Ermittlung der Eingriffsfläche und der notwendige Mindestflächenumfang für den Ausgleich für das Schutzgut Boden ergeben sich danach für die bisherigen Festsetzungen und für die neuen Festsetzungen aus den folgenden Tabellen. Danach beträgt der o. g. zusätzliche Ausgleichsbedarf in der Größenordnung von insgesamt **2.330 m²**.

Tabelle 3 Schutzgut Boden - Ermittlung der bisherigen zulässigen Bodenneuversiegelung gem. 2. und 4. Änderung B-Plan 31 sowie Ergänzungsfläche (= Vorbelastung)

Flächennutzung gem. Festsetzung B-Plan	Größe in qm	Berechnung Versiegelungsanteil	Eingriffsfläche (vollversiegelt) in qm	Eingriffsfläche (teilversiegelt) in qm
<u>Geltungsbereich der 2. Änderung:</u>				
GE	Ca. 126.980	Festgesetzte Grundfläche + Überschreitungsregelung (= x 0,6 x 1,5 bzw. max. 0,8)	101.484	0
Deich	Ca. 2.590	keine Bodenversiegelungen zu erwarten	0	0
Anpflanzgebot	Ca. 8.730	keine Bodenversiegelungen zu erwarten		
Grünflächen zu erhalten	Ca. 20.742	keine Bodenversiegelungen zu erwarten		
Verkehrsflächen (2.te Änderung und Anteil 3. Änderung)	Ca. 12.568	100%	10.290	0
Flächen f. Ver- u. Entsorgung	430		430	
Flächen f. Ver- u. Entsorgung – offener Graben	Ca. 4180	keine Bodenversiegelungen zu erwarten	0	0
Summe	175.790	GESAMTSUMME – zulässige Vorbelastung	112.204	

Tabelle 4 Schutzgut Boden - Ermittlung der zukünftig zulässigen Bodenversiegelung gem. 6. Änderung B-plan 31 sowie neue Eingriffsflächen

^A= Es wird derzeit pauschal von einer wasserundurchlässigen Bauweise ausgegangen.
^B= Ermittlung vgl. gesonderte Tabelle

Flächennutzung gem zukünftigen Festsetzung im B-Plan	Größe in qm	Berechnung Versiegelungsanteil	Eingriffsfläche (vollversiegelt) in qm	Eingriffsfläche (teilversiegelt) in qm ^A
SO 1	47.525	= GRZ + 50 % + max. 0,8)	38.020	0

SO 2	8.000	=gem. Überschreitungsregelung max. 0,9)	7.200	0
GE 1 + 2	69.620	= GRZ + 50 % + max. 0,8)	55.696	0
Straßenverkehrsfläche	10.840	pauschal 95 % als Ansatz	10.298	0
Verkehrsflächen Privatstraße	1.220	pauschal 100 % als Ansatz	1.220	0
Verkehrsflächen Fußweg/Radweg	4.330	pauschal 100 % abzgl. Anpflanzgebot als Ansatz	4.330	0
Verkehrsflächen Wartehäuschen	10	pauschal 100 % als Ansatz	10	0
Flächen f. Ver- u. Entsorgung – Elektrizität / Abwasser	90	pauschal 100 % als Ansatz	90	0
Flächen f. Ver- u. Entsorgung – offener Graben	3.750	keine Bodenversiegelungen zu erwarten	0	0
Öffentl. Grünfl.- Schutzgrün	6.725	keine Bodenversiegelungen zu erwarten	0	0
Private Grünfl.- Deich	2.995	keine Bodenversiegelungen zu erwarten	0	0
Öffentl. Grünfl.- Straßenbegleitgrün	290	keine Bodenversiegelungen zu erwarten	0	0
Geschütztes Biotop	20.395	keine Bodenversiegelungen zu erwarten	0	0
Summe	175.790	Zwischensumme	116.864	0
		abzgl. Vorbelastung ^B	112.204	
GESAMTSUMME – EINGRIFFSFLÄCHE			4.660	

Tabelle: Ermittlung Kompensationsbedarf

^A = Der Flächenbedarf kann nach dem genannten Erlass (Anlage, Punkt 3.1) maximal um die Hälfte reduziert werden, um 75 % der Flächen der (Bau-/Eingriffs-) Grundstücke, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind (z.B. Anpflanzung von Sträuchern einheimischer Arten); hier: kommt nicht zur Anwendung

Eingriffsfläche	Ausgleichsverhältnis	erforderlicher Ausgleich
Versiegelungsfläche 4.660	1 : 0,5	2330
GESAMTSUMME AUSGLEICHSBEDARF		2330 m2

Die festgesetzten Baumpflanzungen werden nicht berechnet, da im Gegenzug auch zahlreich im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Baumpflanzungen sowie zum Erhalt festgesetzte Bäume nicht zum Tragen kommen.

Sonstige Schutzgüter

Die Beseitigung der im Landschaftsplan gekennzeichneten Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ist aufgrund der bisherigen Festsetzungen bereits zulässig. Soweit es sich um keine gesetzlich geschützten Biotope handelt ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

Die Beseitigung von bisher zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen wird als erheblich bewertet. Da es sich hierbei auch um Waldflächen handelt, erfolgt hierfür ein entsprechender Ausgleich nach dem Landeswaldgesetz. Die Umwandlungsgenehmigung wurde von dem zuständigen Forstamt Mitte in Aussicht gestellt. Vor Rodung muss von Seiten des Eigentümers die Waldumwandlung beantragt und die Frage des Ausgleichs mit dem Forst geklärt werden. Der Verlust der Vegetationsfläche erfolgt über die oben angeführte Tabelle. Ein Eingriff wird nur für den Bereich angenommen, der planungsrechtlich im Ursprungsbebauungsplan als Grünfläche festgesetzt wurde. Da es sich hier um Konversionsflächen handelt, wird von einem Ausgleichsfaktor für allgemeine Flächen für den Naturschutz ausgegangen.

Ebenso werden Flächen, die bisher als unversiegelte Grünflächen festgesetzt wurden, mit dem Ausgleichsfaktor für allgemeine Flächen für den Naturschutz angerechnet, da hier bislang kein Baurecht bestand.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für die Bodenversiegelungen der allgemeinen Flächen für den Naturschutz erfolgt außerhalb des B-Plangebiets über das städtische Ökokonto auf der Ökokontofläche Nr. 3 Itzehoe Flur 13, Flurstück 26/6 TF 2/8.

Die Zuordnung der Ausgleichsverpflichtung für die städtischen und privaten Flächen erfolgt nach Flächenanteil. Die Ausgleichskosten über das Ökokonto beinhalten die Kosten für die Fläche, die Kosten für die Entwicklungsmaßnahme und für die Herstellungs- und Entwicklungspflege.

- Falls eine vertragliche Absicherung der von Seiten der UNB vorgeschlagenen Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Biotops erfolgt, wurde von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde die Möglichkeit einer Anrechnung auf die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen angesprochen.

← - - - - **Formatiert:** Nummerierung und Aufzählungszeichen

11. Hinweise auf Defizite und Schwierigkeiten

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angegeben.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Natura 2000 Gebiet ist die Umgangsweise mit anfallendem Oberflächenwasser eine wichtige Größe. Dies kann aber letztendlich erst dann abgeklärt werden, wenn die zukünftige Nutzung des Gebiets feststeht. Für das städtische Gelände wird ein Nutzungs- und Gestaltungsplan erarbeitet. Im Zusammenhang mit diesem wird dann das Entwässerungskonzept entwickelt. Es ist zwar davon auszugehen, dass eine Lösung gefunden wird die Entwässerung unschädlich für das FFH-Gebiet zu regeln, doch können die zu erwartenden Belastungen und Minimierungsmaßnahmen nicht abschließend benannt werden.

Insofern kann nicht beurteilt werden, in welchem Maße tatsächlich versiegelt wird und welche umweltrelevanten Auswirkungen - sowohl positiv als auch negativ - zu erwarten sind.

12. Monitoring

Im Rahmen der anstehenden Neuaufstellung des Landschaftsplans werden die Landschaftsplanerischen Zielsetzungen überprüft.

Die Auflagen zur Behandlung der Altlasten werden durch die Untere Bodenschutz- und Wasserbehörde überprüft. Die Behörden werden im Rahmen der Baugenehmigung beteiligt soweit dieses erforderlich ist.

ANHANG

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Netz Natura 2000

Zu den **Erhaltungszielen** des Gebietes FFH DE 2323-392, Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen' gem. www.natura2000-sh.de gehören:

„2.1 Übergreifende Ziele für das Gesamtgebiet

Erhaltung

- ◆ des Gebietes mit seinen dort vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten zur langfristigen Gewährleistung der biologischen Vielfalt und der Kohärenz des europäischen ökologischen Netzes Natura 2000. Für die Arten 1601* und 1102 soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.
- ◆ des Elbästuars mit seinen Salz-, Brack- und Süßwasserzonen und angrenzender Flächen als möglichst naturnahes Großökosystem mit allen Strukturen und Funktionen,
- ◆ der ungestörten Zonation von Flusswatten bis Hartholzauenwälder unter unbeeinträchtigtem Tideneinfluss, tide- und fließdynamik-geprägten Priel- und Nebelbecken vor und hinter Deichen sowie Grünlandflächen im ungehinderten Hochwasser-Einfluss.“

2.2.3.1 Übergreifende Ziele für das Teilgebiet

Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung

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

2.2.3.2 Ziele für Lebensraumtypen und Arten von besonderer Bedeutung:

Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der unter 1 a) genannten Lebensraumtypen und Arten. Hierzu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1130 Ästuarien

Erhaltung

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

6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren Stufe

Erhaltung

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

6510 Magere Flachland-Mähwiesen

Erhaltung

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

91E0* Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* 91F0 Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor* oder *Fraxinus excelsior*

Erhaltung

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

1601* Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*)

Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung

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

1095 Meerneunauge (*Petromyzon marinus*) 1099 Flußneunauge (*Lampetra fluviatilis*) 1102 Maifisch (*Alosa alosa*) 1103 Finte (*Alosa fallax*) 1106 Lachs (*Salmo salar*) 1130 Rapfen (*Aspius aspius*)

Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung (1102)

- sauberer Fließgewässer mit kiesig-steinigem Substrat (1095, 1099, 1106 und 1130),
- möglichst geringer anthropogener Feinsedimenteinträge in die Laichgebiete,
- eines der Größe und Beschaffenheit des Gewässers entsprechenden artenreichen, heimischen und gesunden Fischbestandes in den Neunaugen-Gewässern, insbesondere ohne dem Gewässer nicht angepassten Besatz mit Forellen sowie Aalen (1095, 1099),
- eines natürlichen Beutefischspektrums (1130),
- der Populationen.

2.2.3.3 Ziele für Lebensraumtypen und Arten von Bedeutung:

Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der unter 1 b) genannten Lebensraumtypen und Arten. Hierzu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1145 Schlammpeitzger (Misgurnis fossilis)

Erhaltung

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

1149 Steinbeißer (Cobitis taenia)

Erhaltung

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

Quellenverzeichnis

1. AC (Architekten Contor Ferdinand + Ehlers, Itzehoe) 2000: Grünordnungsplan zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 31 der Stadt Itzehoe. (Stand 09/2000 - Verfahren wurde nicht abgeschlossen)
2. ENDERS, R.; DÜHRKOP H. (Ingenieurgesellschaft mbh . Erdbaulaboratorium Hamburg) 1992: Gefährdungsabschätzung für den B-Plan Nr. 31 Vor dem Delftor Itzehoe (Gutachten im Auftrag der Stadt Itzehoe, Stand: 21.05.1992).
3. LÄRMKONTOR GmbH 2010: Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 ‚Vor dem Delftor‘ der Stadt Itzehoe (Stand: 16.02.2010).
4. MIERWALD (Kieler Institut für Landschaftsökologie) 2009: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 29.05.2009).
5. STADT ITZEHOE: Flächennutzungsplan
6. STADT ITZEHOE: Landschaftsplan
7. STADT ITZEHOE: Integriertes Stadtentwicklungskonzept
8. STADT ITZEHOE 2008: Stadtumbaugebiet Alsen. Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und die Gründe, die eine Festlegung des Stadtumbaugebietes „Alsen“ gemäß § 171b BAUGB rechtfertigen. (bearbeitet durch: LEG Entwicklung GmbH, Eckernförder Straße 212, 24119 Kronshagen).
9. Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, gem. Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt Natur und Forsten, Kiel Juli 1998/Anlage
10. Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung, Landesbetrieb Verkehr Schleswig-Holstein, Kiel Stand 25.02.2009
11. Internet: www.natura2000-sh.de

**Aufgestellt gem. §9 Abs. 8 BauGB
Itzehoe, den 06.05.2011**

**gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister**