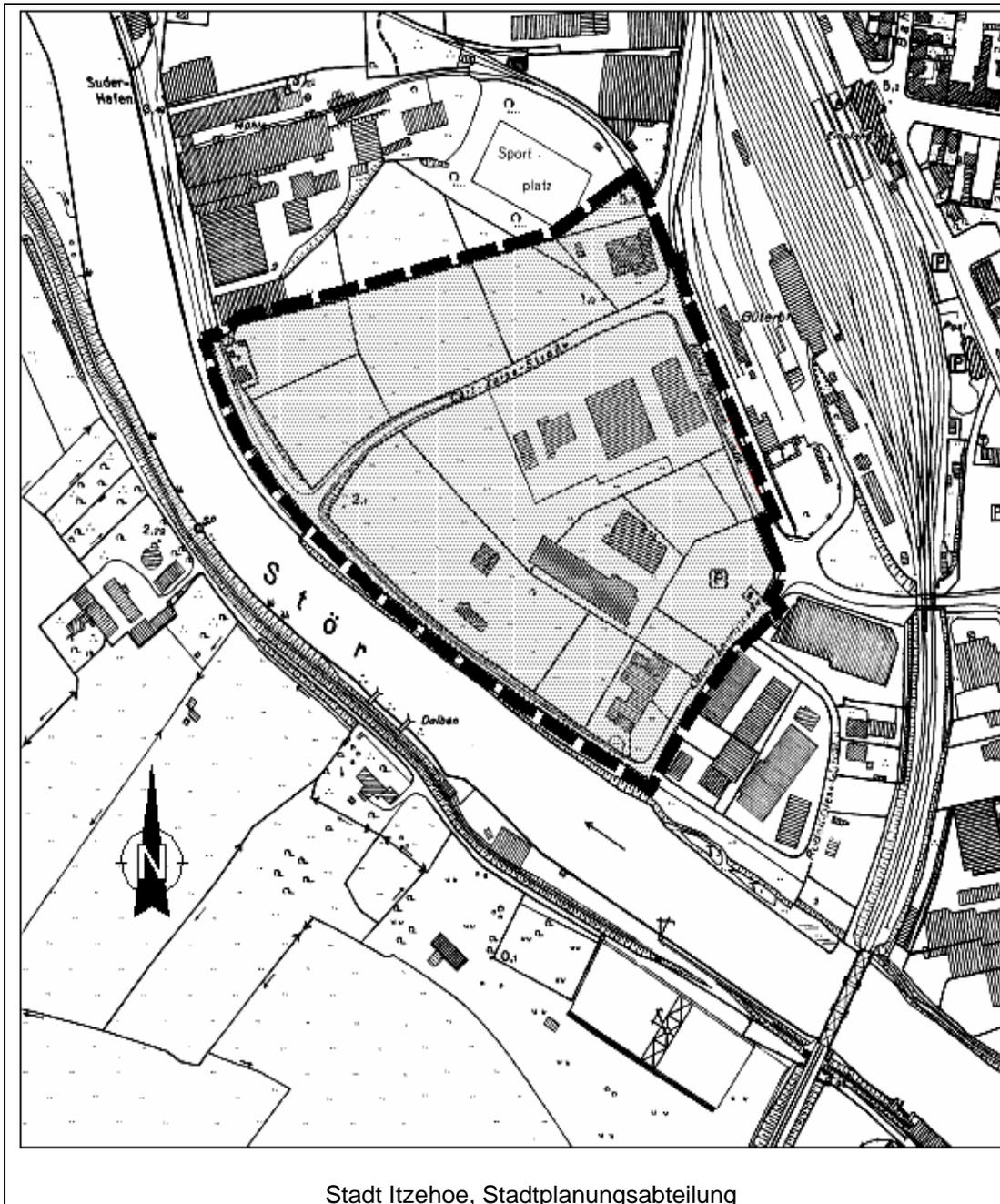


# Begründung mit Umweltbericht

## zum Bebauungsplan Nr. 136

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

### Lageplan



|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>I</b>   | <b>Begründung</b> .....                                     | <b>3</b>  |
| <b>1.</b>  | <b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b> .....            | <b>3</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Planungserfordernis</b> .....                            | <b>3</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Planungsgrundlagen</b> .....                             | <b>3</b>  |
| 3.1        | Gesetzliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....            | 3         |
| 3.2        | Planerische Grundlagen .....                                | 4         |
| 3.2.1      | Inhalte der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung .....   | 4         |
| 3.2.2      | Inhalte des Luftreinhalteplans für Itzehoe .....            | 4         |
| 3.2.3      | Überregionale Planungen .....                               | 4         |
| <b>4</b>   | <b>Anlass und Verlauf der Planung</b> .....                 | <b>4</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Angaben zum Bestand</b> .....                            | <b>6</b>  |
| 5.1        | Gebietsstruktur und Nutzungen.....                          | 6         |
| 5.2        | Verkehrerschließung.....                                    | 6         |
| 5.3        | Belange von Natur und Landschaft und Umwelt .....           | 7         |
| 5.3.1      | Grünflächen .....   | 7         |
| 5.3.2      | Altlasten .....   | 7         |
| 5.3.3      | Immissionsschutz.....                                       | 7         |
| <b>6.</b>  | <b>Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....  | <b>8</b>  |
| 6.1        | Planungsziele und städtebauliche Zielsetzung.....           | 8         |
| 6.2.1      | Art der Nutzung .....                                       | 8         |
| 6.2.2      | Maß der baulichen Nutzung .....                             | 10        |
| 6.2.3      | Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche .....                | 10        |
| 6.2.4      | Örtliche Bauvorschriften/Gestalterische Festsetzungen ..... | 10        |
| <b>7.</b>  | <b>Erschließung</b> .....                                   | <b>11</b> |
| 7.1        | Verkehr.....  | 11        |
| 7.2        | Ver- und Entsorgung .....                                   | 11        |
| <b>8.</b>  | <b>Gewässer und Erholungsschutzstreifen</b> .....           | <b>11</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Art der Flächennutzung und ihre Größe</b> .....          | <b>11</b> |
| <b>10.</b> | <b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....                        | <b>12</b> |

## **II Umweltbericht**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Einleitung</b> .....  | <b>13</b> |
| 1.1       | Anlass, Ziel und Grundlagen der Planung.....   | 13        |
| 1.2       | Gesetzliche Grundlagen und Fachpläne .....   | 13        |
| 1.2.1     | Gesetzliche Grundlagen .....   | 13        |
| 1.2.2     | Fachpläne .....  | 13        |
| 1.3       | Vorhandene Gutachten .....   | 14        |
| <b>2</b>  | <b>Beschreibung des vorgesehenen Untersuchungs- und<br/>Bewertungsrahmens</b> .....  | <b>14</b> |
| 2.1       | Scoping-Verfahren.....   | 14        |
| 2.2       | Zusätzliche Untersuchungen aufgrund des Scoping-Verfahrens .....   | 15        |
| <b>3.</b> | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....   | <b>15</b> |
| 3.1       | Bestand und Bewertung .....  | 15        |
| 3.1.1     | Lage im Raum.....  | 15        |
| 3.1.2     | Flora/Fauna.....   | 16        |
| 3.1.3     | Boden/Geologie .....   | 18        |
| 3.1.4     | Wasser.....  | 18        |
| 3.1.5     | Klima Luft.....  | 19        |
| 3.1.6     | Wirkungsgefüge .....   | 19        |
| 3.1.7     | Landschaft und biologische Vielfalt.....   | 19        |
| 3.1.8     | Schutzgebiete/Flora-Fauna-Habitat .....  | 20        |
| 3.1.9     | Mensch und seine Erholung/Gesundheit .....   | 20        |
| 3.1.10    | Kulturgüter und sonst. Sachgüter .....   | 20        |
| 3.1.11    | Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Ab<br>wässern.....                                       | 20        |
| 3.3       | Voraussichtliche Entwicklung mit Bebauungsplan .....   | 24        |
| <b>4.</b> | <b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Aus<br/>wirkungen auf Natur und Umwelt – Grünplanung</b> ..... | <b>26</b> |
| 4.1       | Grünplanung.....   | 26        |
| 4.2       | Immissionsschutz .....   | 26        |
| 4.3       | Festsetzungen.....   | 27        |
| <b>5.</b> | <b>Planungsalternativen</b> .....  | <b>30</b> |
| <b>6.</b> | <b>Zusätzliche Angaben</b> .....   | <b>30</b> |
| <b>7.</b> | <b>Monitoring</b> .....  | <b>31</b> |
| <b>8.</b> | <b>Zusammenfassung</b> .....   | <b>32</b> |

**Anhang: FFH - Vorprüfung**

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

## **I Begründung**

### **1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

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

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

### **2. Planungserfordernis**

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

### **3. Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Gesetzliche Grundlagen und Verfahrensablauf**

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

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

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

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

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

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

Der Bauausschuss beschloss am 11.04.06, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit einzuleiten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Hinblick auf die allgemeine Zielsetzung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.08.06 bis 11.09.06 mittels eines Aushanges im Rathaus Itzehoe statt. Hierbei bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Durchführung wurde vorab ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 fand in der Zeit vom 13.07.06 bis zum 11.08.06 statt. Ein zusätzlicher Scoping-Termin fand am 03.08.06 statt

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 03.07. 2007 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4(2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit von 30.07.07 bis 31.08.07 statt. Dieser Beschluss wurde am 10.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

## **3.2 Planerische Grundlagen**

### **3.2.1 Inhalte der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung**

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

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

### **3.2.2 Inhalte des Luftreinhalteplans für Itzehoe**

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

### **3.2.3 Überregionale Planungen**

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

## **4 Anlass und Verlauf der Planung**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr.136 befindet sich auf dem Areal einer ehemaligen Hausmülldeponie. Das frühere Niederungsgebiet der Stör wurde in den Jahren von 1965 bis 1976 zugeschüttet.

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

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

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

Um eine innenstadtschädliche Entwicklung des Gebietes zu unterbinden und um eine städtebauliche Ordnung herbeizuführen, wurden in den Bauausschusssitzungen am 01.02. und 01.03.05 die Beschlüsse gefasst eine Veränderungssperrensatzung zu erlassen und einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel der Planung soll die verbindliche Festsetzung eines Gewerbegebietes sein. Die Veränderungssperrensatzung wurde von der Ratsversammlung am 03.03.05 beschlossen.

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

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

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

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

Um sicher zu gehen, dass von der noch vorhandenen Aktivität der Deponie keine Gefährdung ausgeht wurde ein Gutachten zur Ermittlung geeigneter Maßnahmen zur Überwachung und gastechnischen Sanierung der Altablagerung Klostermarsch 2005 beauftragt. Ein erstes Gasmonitoring wurde im Winter 2006/2007 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind ebenfalls in den Bebauungsplan eingeflossen.

## **5. Angaben zum Bestand**

### **5.1 Gebietsstruktur und Nutzungen**

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

Bereits bebaut und versiegelt sind ca. 8,0 ha. Es handelt sich hier im Wesentlichen um Fachmärkte (Schuh-, Sonderposten-, Tierfutter-, Autohandel, Einrichtungshaus) sowie um Lebensmittelmärkte. Hinzu kommen ein privater Schlachthof und Lagerhallen sowie der Wertstoffhof Itzehoe.

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

Die Märkte sind im Allgemeinen zur Konsul-Rühmann-Straße und östlich der Carl-Zeiss-Straße orientiert, der Wertstoffhof sowie die Recycling- und Erdlagerflächen der Stadt Itzehoe liegen an der Hafenstraße und westlich der Carl-Zeiss-Straße.

### **5.2 Verkehrserschließung**

Das gesamte Gebiet ist verkehrlich erschlossen. Die Haupteerschließung erfolgt über die Konsul-Rühmann-Straße, eine zweispurige, stark befahrene und durch einen hohen Schwerlastverkehrsanteil gekennzeichnete innerörtliche Hauptverkehrsstraße. Sie dient insbesondere als Entlastungsstraße für den innerstädtischen Verkehr. Zurzeit wird die Hafenstraße vor allem über den Kreisverkehr Konsul-Rühmann-Straße/Otto-Hahn-Straße/Zubringer B-Plan Nr. 123 - ehem. Güterbahnhof - erschlossen. Die Carl-Zeiss-Straße, die zurzeit eher untergeordnet ist, zweigt mit einer Linksabbiegespur von der Konsul-Rühmann-Straße ab. Bei Untersuchungen hat sich herausgestellt, dass die Hauptverkehrsmenge auf der Konsul-Rühmann-Straße/Leuenkamp aus Durchgangsverkehr besteht.

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

Bei Verkehrsuntersuchungen zum angrenzenden B-Plan Nr. 123 (ehem. Güterbahnhof) wurden auf der Konsul-Rühmann-Straße/Leuenkamp zwischen Otto-Hahn-Straße und Carl-Zeiss-Straße ca. 19.540 Kfz/24 Std. prognostiziert. Hieraus ergibt sich im Abstand von 25 m zum Fahrbahnrand eine Lärmprognose von tags 67 dB(A) und nachts 59 dB(A). Im Abstand von 10 m sind die Prognosewerte für tags 73 dB(A) und für die Nacht 65 dB(A). Der Wert nach der 16. BImSchV liegt bei 64 dB(A) Tagwert und 59 dB(A) Nachtwert.

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

## **5.3 Belange von Natur und Landschaft und Umwelt**

### **5.3.1 Grünflächen**

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

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

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

### **5.3.2 Altlasten**

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

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

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass eine Bebauung der Fläche inzwischen zu verantworten ist, aber nur unter Auflagen. Eine weitere wichtige Aussage des Gutachtens besteht darin, dass die Gasentwicklung weiterhin beobachtet werden muss. Diese Forderung ergibt sich im Übrigen auch aus dem Bundesbodenschutzgesetz und aus den Forderungen über die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Inzwischen wurden im Juli 2007 und im Januar 2008 weitere angepasste Gasmonitorings durchgeführt.

Die genaueren Details hinsichtlich der Altlasten sowie auch der sonstigen Umweltbelange und der notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und im Umweltbericht nach § 2 a BauGB dargestellt. Hierbei wird insbesondere auch auf die Maßgaben nach Kap. 4 / 4.3.2 des Umweltberichts hingewiesen.

### **5.3.3 Immissionsschutz**

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

Hauptverursacher sind hier die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen Leuenkamp und Konsul-Rühmann-Straße. Diese Straßen sind auch Teil des Luftreinhalteplans der Stadt Itzehoe zur Entlastung der Innenstadt. Um auszuschließen, dass diese Funktion durch die Gewerbeentwicklung beeinträchtigt werden kann, wurde von der Tiefbauabteilung der Stadt Itzehoe ein Gutachten zur Entwicklung der Verkehrsbelastung erstellt. Dem Gutachten zufolge wird durch die Gewerbeentwicklung trotz stark gestiegener Verkehrsbelastung keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Luftreinhalteplans verursacht. Weiterhin ergab sich die Notwendigkeit der Beauftragung einer Lärmimmissionsuntersuchung. Es stellte sich heraus, dass die schalltechnischen Orientie-

rungswerte nach DIN 18005, Beiblatt für Gewerbegebiete, nicht überall eingehalten werden können. Da im Gewerbegebiet keine besonders schützenswerte Wohnbebauung zugelassen ist, werden hier passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die genaueren Details dieser Untersuchungen sind im Umweltbericht dargestellt.

## **6. Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

### **6.1 Planungsziele und städtebauliche Zielsetzung**

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

In dem Bebauungsplan soll das Nutzungsspektrum für die künftige gewerbliche Entwicklung zugunsten einer gesamtstädtischen Verträglichkeit näher definiert werden. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Itzehoe dient hierbei als Entscheidungshilfe.

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

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

#### **6.2.1 Art der Nutzung**

Das Gebiet soll als Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden.

Dabei sind wegen der Altlastenproblematik Tankstellen (§8 Abs.2 Nr. 3) in dem Gebiet ausgeschlossen. Der besondere Standort des Gewerbegebietes auf einer Altlast führt insbesondere im Außenbereich zu erhöhten Belastungen. Hinzu kommt die Immissionsbelastung durch Verkehr. Aus diesen Gründen ist das Gebiet nicht für eine Wohnnutzung geeignet und jegliche Wohnnutzungen gemäß § 1 Abs.5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Des Weiteren ist die Anlage von Sportstätten im Außenbereich unzulässig.

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

Hinsichtlich der weiteren Ausweisung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet sollen nach Beschlusslage der städtischen Gremien Einschränkungen vorgenommen werden. Diese Einschränkungen bezwecken die Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts in diesem Gewerbebereich Itzehoes umzusetzen. Danach ist die Einzelhandelsentwicklung im Gebiet des B-Plans Nr. 136 problematisch, da die Konzentration weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu einer weiteren Schwächung der Innenstadt mit negativen Folgen für die Wohnbevölkerung und

den Handel führen kann. Durch die Eingrenzung bzw. einen Ausschluss der Einzelhandelsnutzung soll die Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt - im Sinne des städtebaulich relevanten Interesses an gut erreichbaren und an den Bedürfnissen den Verbraucher orientierten Einzelhandel - geschützt werden.

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

Es handelt sich um die Warengruppen:

Als Schwerpunktsortimente Lebensmittel/Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Schreibwaren/Papier, Bücher, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, als weitere Sortimente sind vorhanden, Hobby/Bastelbedarf, Spielwaren, Sportbekleidung, -schuhe, Sportartikel/Campingartikel, Hausrat/Glas/Porzellan, Zubehör U-Elektronik/Informationstechnik/Telekommunikation und Zubehör, Uhren/Schmuck, Baumarkt- und Gartensortimente.

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

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

Ausnahmsweise sind sonstige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 300 m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie

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

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

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

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

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

Wenn Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warengruppen handeln, wird von einer grundsätzlichen Größe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen von bis zu 600 m<sup>2</sup> ausgegangen, da sich diese Größenordnung in das bestehende ortstypische Spektrum der Itzehoer Verbrauchermärkte einfügt und hiermit der Gefahr einer Ballung von Betrieben gegengesteuert werden soll.

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

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

### **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

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

### **6.2.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche**

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

### **6.2.4 Örtliche Bauvorschriften/Gestalterische Festsetzungen**

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

Das Fassadenmaterial soll sich daher an den umgebenden Gebäuden orientieren. Leuchtende oder grelle Farben sind als vollflächige Fassadengestaltung unzulässig, da sie das Gesamtbild erheblich beeinträchtigen können. Einzelne Bauteile (Türen, Fenster) oder Gliederungselemente können in leuchtenden Farben gehalten werden.

Den Betrieben soll die Möglichkeit gegeben werden, auf sich aufmerksam zu machen, doch soll dies nicht zur Störung oder Beeinträchtigung des Stadtbildes und der nahe gelegenen Wohngebiete führen.

Werbeanlagen mit besonderer Fernwirkung, z. B. blinkende und rotierende Anlagen, sind daher ausgeschlossen.

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

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

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

Um sehr große Gebäudekörper optisch aufzuwerten, sind Gebäude von mehr als 35 m Länge alle 25 m in der Vertikalen deutlich zu gliedern, und zwar durch Vor- oder Rücksprünge, Pfeiler oder Gliederungselemente, wie Treppenhäuser u. ä.

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehr

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

### 7.2 Ver- und Entsorgung

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

## 8. Gewässer und Erholungsschutzstreifen

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

## 9. Art der Flächennutzung und ihre Größe

Das Plangebiet umfasst folgende Flächenanteile:

|    | <b>Grundnutzung</b>                   | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b>   |
|----|---------------------------------------|----------------------------------|
| 1. | Gewerbegebiet (GE)                    | ca. 111.560 m <sup>2</sup>       |
| 2. | Öffentliche Straßenverkehrsfläche     | ca. 14.220 m <sup>2</sup>        |
| 3. | Private Straßenverkehrsfläche         | 1.710 m <sup>2</sup>             |
| 3. | Grünfläche/Anpflanzfläche             | ca. 10.570 m <sup>2</sup>        |
| 4. | Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo) | ca. 60 m <sup>2</sup>            |
|    | <b>Gesamt</b>                         | <b>ca. 138.120 m<sup>2</sup></b> |

## **10. Bodenordnende Maßnahmen**

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

## II. Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Anlass, Ziel und Grundlagen der Planung

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

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

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

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

#### 1.2 Gesetzliche Grundlagen und Fachpläne

##### 1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

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

Demnach ist von der Gemeinde zu dem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht, in dem die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange darzustellen sind, zu erarbeiten (§§ 2 (4) und 2 a (2) BauGB). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Zu beachten sind weiterhin die nationalen gesetzlichen Grundlagen des Umweltschutzes, des Bodenschutzes, der Altlastensanierung, des Gewässerschutzes und der Gewerbeordnung sowie die gültigen EU-Regelungen zum Umwelt- und Gewässerschutz.

Ein Eingriff nach LNatSchG und eine Ausgleichsverpflichtung nach BauGB § 1 a (3) werden durch die Bauleitplanung nicht vorbereitet, da in dem Gebiet die Eingriffe nach § 34 BauGB bereits vor Planaufstellung zulässig waren.

##### 1.2.2 Fachpläne

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe vom Datum vom 17.07. 2006 entspricht ebenfalls in seiner Aussage der vorliegenden Planung.

Der Landschaftsrahmenplan vom Januar 2005 weist die nahe liegende Stör als Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie gemäß § 20 BNatSchG aus. Dieses Gebiet liegt außerhalb der vorgesehenen Gewerbegebietsausweisung.

Nach dem Generalverkehrsplan der Stadt Itzehoe von 1996 ist die Konsul-Rühmann-Straße Teil eines sog. Tangentenhälbrings, der die Innenstadt entlasten sollte. Durch Untersuchungen des Staatlichen Umweltamtes wurde festgestellt, dass im Bereich der Messstellen (Lindenstraße und zwischen Dithmarscher Platz und der Brückenstraße/Grünerstraße) die ab 2010 einzuhaltenden Grenzwerte für Stickoxid bei gleich bleibendem Verkehr nicht eingehalten werden können. Ein Luftreinhalteplan sieht daher eine frühzeitige Verlegung des Verkehrs auf diesen Halbring fest. Das dient der Entlastung innerstädtischer Wohngebiete. Für das Gebiet bedeutet es eine noch höhere Verkehrsbelastung. Um die Wechselwirkungen, sowohl der Gebietsentwicklung auf den Luftreinhalteplan, als auch der Verkehrsverlagerung auf das Gewerbegebiet beurteilen zu können wurden eine erneute Verkehrsprognose sowie ein Lärmimmissionsgutachten notwendig. Die Untersuchungen wurden von der Fachabteilung der Stadt Itzehoe und von einem Fachbüro durchgeführt.

### 1.3 Vorhandene Gutachten

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

- Gefährdungsabschätzung Altablagerung Klostermarsch, Stadt Itzehoe, Planungsgruppe Birkhahn & Nolte, 1989
- Analytik Labor Nord, Bericht über Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände der Altdeponie Klostermarsch, 1996
- Altdeponie Klostermarsch, Überwachung Analytik Labor Nord, Mai 2005
- Ermittlung geeigneter Maßnahmen zur Überwachung und ergänzenden gastech-nischen Sanierung der Altablagerung Klostermarsch in Itzehoe, Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft Prof. R. Stegmann und Partner, Hamburg, 2005.
- Untersuchung zur Verkehrsentwicklung innerhalb des Erschließungsgebietes so-wie der äußeren Erschließung, Stadt Itzehoe, 07.01.2007
- Ergebnisse des Gasmonitorings und Beurteilung der Gasemissionen im Außenbe-reich der Altablagerung Klostermarsch in Itzehoe, IfA, 13.03.2007
- Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 136, Gosch, Schreyer und Partner, Itzehoe, März 2007

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

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

## 2 Beschreibung des vorgesehenen Untersuchungs- und Bewertungsrahmens

### 2.1 Scoping-Verfahren

Im Vorgriff auf die Erstellung des Umweltberichtes sind die Behörden und sonstigen TöB zur Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der aufgeführten Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgefordert. Zu diesem „Scoping-Verfahren“ wurden die derzeit erkennbaren Umweltbelange und die vermutlichen Auswirkungen der Pla-nung in einer Tabelle zusammengefasst. Ein zusätzlicher Scoping –Termin fand am 03.08.2006 statt. Die Umweltbelange und die erheblichen Auswirkungen der Planung auf sie werden im Zusammenhang mit den Erkenntnissen aus dem Scoping-Verfahren im Umweltbericht dargestellt.

## **2.2 Zusätzliche Untersuchungen aufgrund des Scoping-Verfahrens**

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

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

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

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

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

## **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **3.1 Bestand und Bewertung**

#### **3.1.1 Lage im Raum**

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

### 3.1.2 Flora/Fauna

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

#### Biotopstrukturen/Biotoppotentiale

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

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

- Versiegelte Flächen

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

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

- Gewerblich genutzte Lagerflächen, Deponie- und Aufschüttungsflächen

Nördlich der Carl-Zeiss-Straße befinden sich eine Bauschuttdeponie, der städtische Erdlager/Kompostplatz und ein Containerlager. Eine kleinere unbefestigte Lagerfläche liegt südlich der Carl-Zeiss-Straße (diese Standorte umfassen ca. 16 % der gesamten Grundstücksfläche). Die Flächen zeichnen sich überwiegend durch fehlende Vegetation aus. Die Aufschüttungen haben teilweise erhebliche Dimensionen. Am Rand der Lagerflächen findet man wenige trittverträgliche Pflanzen.

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

- Randbereiche der Erd- /Bauschuttlagerflächen

Auf den Randbereichen der Aufschüttungsflächen findet man Ruderalbestände, die stellenweise Gehölzsukzessionen aufweisen. Der Flächenanteil ist mit ca. 2 %

der Grundstücksfläche untergeordnet. Je nach Standort dominieren hier Pflanzen, wie Brombeere, Beifuss, Brennnessel bzw. verwilderte Obstgehölze, Weiden, Weißdorn, Landschilf, Kanad. Goldrute, Sauerampfer, Pfeifengras u. a.

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

- Ungenutzte Flächen im Gewerbegebiet, Ruderalflächen, Sukzessionsflächen

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

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

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

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

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

- Anpflanzflächen, Zierflächen

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

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

### Artenschutzbelange

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

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

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

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

### **3.1.3 Boden/Geologie**

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

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

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

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

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

### **3.1.4 Wasser**

Das Untersuchungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Stör, einem Gewässer I. Ordnung, dass in diesem Abschnitt noch tideabhängig ist. Die in dem bereits genannten Gutachten untersuchten Grundwassermessstellen ergaben einen relativ niedrigen (zwischen 0,14 m und 0,74 m NN) tideabhängigen Grundwasserkörper und einen relativ hohen (1,87 m und 2,19 m NN) nicht tideabhängigen Grundwasserkörper. Durch die den Deponiekörper durchströmenden Schichtwasser werden Schadstoffe in das Grundwasser ausgewaschen und auch in Richtung Stör als Hauptvorfluter transportiert. Eine nachweisbare Beeinträchtigung der Stör wurde aber nach dem Gutachten nicht festgestellt.

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

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

Dieser Frage wurde, wie oben beschrieben, im Rahmen des Scoping-Verfahrens nachgegangen. Da durch eine größere Versiegelung die Schadstoffverfrachtungen durch Oberflächenwasser eher geringer werden, ist hier nicht mit nachteiligen Auswir-

kungen zu rechnen. Mit einem vermehrten Schadstoffeintrag in die Stör als FFH-Gebiet ist ebenfalls nicht zu rechnen, wie aus der FFH-Vorprüfung im Anhang zu entnehmen ist.

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

### **3.1.5 Klima Luft**

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

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

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

### **3.1.6 Wirkungsgefüge**

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

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

### **3.1.7 Landschaft und biologische Vielfalt**

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

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

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

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

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

### **3.1.8 Schutzgebiete/Flora-Fauna-Habitat**

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

### **3.1.9 Mensch und seine Erholung/Gesundheit**

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

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

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

### **3.1.10 Kulturgüter und sonst. Sachgüter**

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

### **3.1.11 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

#### Deponiebedingte Immissionen

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei dem Gebiet um eine ehemalige Hausmülldeponie, die in den Jahren von 1965 bis 1976 von der Stadt Itzehoe betrieben wurde. Aufgrund der in den Jahren zwischen 1986 und 1989 erstellten Gutachten zur Gefährdungsabschätzung zu einer Bebauung der Deponie folgte man der damaligen Empfeh-

lung, über den schon damals errichteten Baubestand hinaus vorerst keine weitere Bebauung zuzulassen und die Deponie weiter zu beobachten. Eine weitere Gefährdungsabschätzung erfolgte 1996 durch das ANL. In den Jahren 2004 und 2005 wurden weitere Beprobungen der Grundwassersituation und Deponiegasmessungen in der Kanalisation durchgeführt. Wie im Kap. 3.1.4 bereits dargestellt, zeigt sich bei dem größten Teil der ausgewählten Grundwassermessstellen eine Tendenz zu abnehmenden Stoffgehalten im untersuchten Wasser, was auf einen abnehmenden Einfluss der Deponie auf das Grundwasser hinweist.

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

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

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

#### Verkehrs-/Nutzungsbedingte Immissionen

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

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

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

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

### **3.1.12 Wechselwirkungen**

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

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

### 3.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Bebauungsplan

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

#### Auswirkungen auf Flora/Fauna

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

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

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

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

#### Auswirkungen auf Boden/Geologie und Wasser

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

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

#### Auswirkungen auf Klima/Luft

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

In unmittelbarer Nähe der Störübernahme hier das Gewässer eine Ausgleichsfunktion.

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

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

#### Auswirkungen auf die Landschaft und Biologische Vielfalt

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

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

#### Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der natürlichen Schutzgüter

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

#### Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet

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

#### Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit

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

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

### **3.3 Voraussichtliche Entwicklung mit Bebauungsplan**

#### Auswirkungen auf Flora/Fauna

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

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

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

#### Artenschutzbelange

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

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

Die Artenschutzbelange nach § 42 BNatSchG sind zu beachten.

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

#### Auswirkungen auf Boden/Geologie und Wasser

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

ung erfolgen im Rahmen der Bebauungsplanung kontrolliert, so dass die jeweiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Gasverhältnisse im Untergrund erfasst werden und nachteilige Entwicklungen ausgeglichen werden können.

#### Auswirkungen auf Klima/Luft

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

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

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

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

#### Auswirkungen auf die Landschaft und Biologische Vielfalt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein gewisses Maß an Grünstrukturen erhalten und neu geschaffen. Das kommt der biologischen Vielfalt zugute. Das Erscheinungsbild des Gebietes wird sich durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und das Nutzungskonzept verbessern.

#### Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der natürlichen Schutzgüter

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

#### Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbeästuar und angrenzende Flächen“ wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die

Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 136 hat auf das angrenzende FFH Gebiet keinen nachteiligen Einfluss.

#### Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit

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

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

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

### **4.1 Grünplanung**

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

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

Um die Attraktivität der Ortseinfahrt nach Itzehoe zu erhöhen und einen Beitrag zur Stadtökologie zu leisten, sollen die schon im Gebiet vorhandenen Straßenbäume ergänzt werden. Baumpflanzungen sind im Bereich der Konsul-Rühmann-Straße/Leuenkamp, im Bereich der Carl-Zeiss-Straße und im Bereich der Hafenstraße vorgesehen.

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

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

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

### **4.2 Immissionsschutz**

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

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

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

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

### **4.3 Festsetzungen**

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

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

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu mindestens 30 % mit halbhoher standortgemäßen Sträuchern, 2 x v., (H = 60/100) bzw. Heistern (H = 125/150) von standortgerechten Baumarten zu bepflanzen.  
Der Rest der Fläche ist mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen. Abgängige oder abgestorbene Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzstreifen können jeweils einmal bis zu einer Breite von max. 11 m für Zufahrten unterbrochen werden.
- Die eingetragenen Baumstandorte im Bereich der Consul-Rühmann-Straße sind mit Laubbäumen wie z.B. *Alnus cordata*, Hochstamm, 3 x v., mStU 16/18, zu bepflanzen. Es ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 6 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.
- Der Pflanzstreifen mit eingetragenen Baumstandorten im westlichen bisher ungenutzten Teilabschnitt des Flurstücks 40/86 entlang der Carl-Zeiss –Straße ist mit schmalkronigen Laubbäumen mind. StU. 16/18, 3xv. zu bepflanzen. Der Abstand der Bäume beträgt max. 15m. Der restliche Pflanzstreifen ist mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

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

- In der Hafenstraße sind im Bereich der eingetragenen Baumstandorte im Abstand von ca. 20 m schmalkronige Bäume, wie z.B. *Ulmus hollandica*, *Corylus colurna*, *Sorbus intermedia*, Hochstamm 3xv., mStU 16/18 zu pflanzen. Es ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 6 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

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

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

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

- Im Bereich neu angelegter Stellplatzflächen ist pro 10 Stellplätze eine offene Vegetationsfläche von 8 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Flächen können zu einem Pflanzstreifen zusammengefasst werden. Die Flächen sind zu begrünen.
- Im Bereich von zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind die Vorgaben der DIN 18920 und die RAS-LP 4 einzuhalten. Ist ein Verlust unumgänglich, ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- Bei der Pflanzung von Straßenbäumen sind die vegetationstechnischen Vorgaben der Stadt Itzehoe zur Pflanzung von Bäumen im Straßenrandbereich nach ihrem jeweils aktuellen Stand zu beachten.

**Hinweis:**

Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen Ausgabe 1989, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau wird hingewiesen.

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

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

- Eine Unterkellerung wird ausgeschlossen, ausnahmsweise ist eine völlig gasdichte Ausführung erforderlich.
- Bei zukünftiger Bebauung sind Gasdrainagemaßnahmen unterhalb und in den unmittelbaren Randbereichen der Gebäude durchzuführen. Eine dampfdichte Folie ist unter das gasdichte Betonfundament zu installieren.
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind oberhalb der Fundamentplatte in das Gebäude zu führen.
- Mauerdurchbrüche sind gasdicht auszubilden.
- Eine Sohdurchführung für Regen-Fallrohre sowie ähnliche Durchdringungen zum Untergrund sind zu vermeiden. Bei Versiegelung sind ebenfalls Gasdrainagemaßnahmen unterhalb der Versiegelungsfläche durchzuführen.
- Eine passive Entgasung ist so zu installieren, dass max. 2 Vol.-% Methan in der Bodenluft sind. Das entspricht einer Unterschreitung von 40 % der UEG.

- Wird mit der passiven Entgasung der zulässige Grenzwert nicht eingehalten, so sind aktive Maßnahmen zur Bodenluftabsaugung nachzurüsten.
- Die Entgasungseinrichtungen sind so auszuführen, dass eine Nachrüstung als aktive Entgasungsmaßnahme möglich wird.
- -Verkehrs- und Stellflächen, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, sind gasdurchlässig auszuführen. Bei unvermeidbarer Versiegelung sind Gasdrainagemaßnahmen - wie oben genannt - durchzuführen.
- Die Maßnahmen sind gemäß dem jeweiligen Stand der Technik durchzuführen.
- Bei zukünftigen Baumaßnahmen oder Vertiefungen kann Erstickungs- oder Vergiftungsgefahr entstehen, da dort Sauerstoffarmut und Methan-/Kohlendioxidanreicherungen auftreten können. Die dem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden Arbeitsschutzmaßnahmen sind daher unbedingt einzuhalten. Das gleiche gilt für Arbeiten in Schächten.

Hierbei sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Freimessung aller Schächte und Unterflureinrichtung vor dem Betreten z.B. für Bau-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen etc. sowie schriftliche Information aller beteiligten Institutionen und Installation von Warnhinweisen in diesen Bereichen (z.B. Warnschilder in den Schächten)
- bei Erdbauarbeiten: baubegleitendes Gasmonitoring aus Arbeitsschutz- und Emissionsschutzgründen ( $\text{CH}_4 < 0,5 \text{ Vol.-%}$ ,  $\text{CO}_2 < 0,5 \text{ Vol.-%}$ ,  $\text{O}_2 > 20 \text{ Vol.-%}$ )
- Berücksichtigung entsprechender Regelwerke wie der BGR 127 (Richtlinie der Baugenossenschaft „Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit auf und in Deponien“)

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

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

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

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

- Die erforderliche Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_{(w+F)}$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach der Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern. Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der einschlägigen technischen Bestimmungen zu führen.

- Werden Fenster von Schlafräumen zu den Gebäudefronten hin angeordnet, für die passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind für diese entsprechend schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen.
- Abweichungen vom festgesetzten passiven Schallschutz sind in den Baugenehmigungsverfahren möglich, wenn auf der Grundlage der Belastung aus der Lärmuntersuchung Nachweise durch detaillierte Schallausbreitungsberechnungen vorliegen.

### **Nachrichtliche Festsetzungen**

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

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

## **5. Planungsalternativen**

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

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

## **6. Zusätzliche Angaben**

### Technische Angaben und Probleme

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

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

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

## 7. Monitoring

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

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

Die Stadt Itzehoe ist als ehemalige Betreiberin der Deponie nach dem Bundesbodenschutzgesetz für die Durchführung der Beobachtungsmaßnahmen im Bereich der Altdeponie verantwortlich. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind der Unteren Wasserbehörde/Bodenschutzbehörde beim Kreis Steinburg vorzulegen. Art und Umfang der im gesetzlichen Rahmen durchzuführenden Untersuchungen werden mit der Unteren Wasserbehörde/Bodenschutzbehörde abgestimmt. Die Beobachtungsmaßnahmen beziehen sich sowohl auf den privaten als auch auf den öffentlichen Bereich.

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

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

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

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

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

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

## 8. Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

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

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

Weiterhin weist das Gebiet deutliche ökologische und grünplanerische Defizite auf. Auf einigen Flächen, die bislang ungenutzt sind, haben sich Vegetationsbestände entwickelt, die einen gewissen Biotopwert für Tiere und Pflanzen besitzen. Der Wert dieser Bereiche wird durch Verinselung und Vorbelastung durch Schadstoffe gemindert. Diese

Flächen sollen zukünftig überwiegend ebenfalls durch Gewerbeflächen genutzt werden. Durch die Durchgrünungsmaßnahmen soll hier die ökologische Situation verbessert werden und auch zu einer Verbesserung des Orts-/Landschaftsbildes im Eingangsbereich der Stadt beigetragen werden.

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

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

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

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

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 17.04.2008 gebilligt.

Itzehoe, den 17.07.2008

gez. Blaschke  
Bürgermeister