

Stadt Itzehoe

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 140 für das Gebiet nördlich der Straße Langer Peter zwischen Mercure Hotel und Wirtschaftsakademie in Itzehoe

für Flächen der Flurstücke 33/24, 33/77, 802 und teilweise 33/47 sowie teilweise die Straßenflurstücke 30/72 (Langer Peter), 232/31 und 27/20 (Sandberg) sowie 20/58 (Brunnenstieg), Flur 4, Gemarkung Klosterhof

**Evers & | Stadt
Küssner | Planer**

Christian Evers & Ulf Küssner GbR
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 25776737-0
Fax 25776737-9

1	GRUNDLAGEN, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	4
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.3	Planerarbeitung, Untersuchungen	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	6
2.1	Landesentwicklungsplan.....	6
2.2	Regionalplan	1
2.3	Flächennutzungsplan.....	1
2.4	Landschaftsrahmenplan.....	1
2.5	Landschaftsplan.....	1
2.6	Einzelhandelskonzept (als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) und Verträglichkeitsgutachten	8
2.7	Geltendes Planrecht	9
2.8	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope.....	9
3	BESTAND.....	9
4	INHALT DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	11
4.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	11
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.1.2	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	13
4.1.3	Maß der baulichen Nutzung	14
4.1.4	Bauweise	15
4.2	Werbeanlagen.....	15
4.3	Erschließung	16
4.4	Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten, Hochwasserschutz.....	18
4.4.1	Versorgung / Brandschutz	18
4.4.2	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung	18
4.4.3	Immissionsschutz	19
4.4.4	Schädliche Bodenbelastungen	24
4.5	Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege	24
4.5.1	Anpflanzgebote, Begrünungsmaßnahmen	24
4.5.2	Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung.....	25
5	FLÄCHENBILANZ, KOSTEN, VERWIRKLICHUNG.....	26
5.1	Flächenangaben	26
5.2	Maßnahmen zur Verwirklichung	26
5.3	Aufhebung bestehender Pläne	26
A	ANHANG: VORPRÜFUNG ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	27

1 Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 sowie die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 140 wurde am 01.07.2014 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Itzehoe gefasst. Gleichzeitig wurde die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde auf den Umweltbericht verzichtet.

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und dem Landesgesetz Schleswig-Holstein über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVP) ist bei bestimmten Vorhaben (gem. Anlage 1 des entsprechenden Gesetzes) im Wege einer Vorprüfung im Einzelfall anhand der Kriterien der Anlage 2 des UVP bzw. LUVP vorab durch die zuständige Behörde zu klären, ob es einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Diese Vorprüfung des Einzelfalls wurde von der zuständigen Behörde durchgeführt (siehe Anhang) und kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt und somit keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit besteht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.07.2014 bis zum 22.08.2014 statt.

1.2 Planungsanlass / Planungserfordernis

In der Stadt Itzehoe sollen nördlich der Straße Langer Peter zwischen Mercure Hotel und der Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein ein großflächiger Lebensmittelfrischemarkt mit Backshop und ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt werden. Der Lebensmittelfrischemarkt ersetzt einen kleineren, gleich ausgerichteten Einzelhandelsbetrieb im Nahversorgungszentrum am benachbarten Hanseaten-Platz. Dieser bestehende Lebensmittelvollsortimenter wird sich aufgrund der zu geringen Größe und dem begrenzten ebenerdigen Parkraumangebot langfristig nicht an diesem Standort halten können. Der geplante Lebensmitteldiscounter soll den Nahversorgungsstandort vervollständigen.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Itzehoe (2011) bilden die Stadtteile Innenstadt und Nördlich Klosterhof den Einzelhandelsschwerpunkt Itzehoes und werden als städtebaulich integrierte Lagen beschrieben. Hinsichtlich der Nahversorgung verfügen die Innenstadt und Nördlich Klosterhof im Gegensatz zu den weiteren Einzelhandelslagen Itzehoes über eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit für die umliegenden Wohngebiete.

Da sich der Lebensmittelvollsortimenter am Standort Hanseatenplatz (Nördlich Klosterhof) aus den oben genannten Gründen nicht langfristig am Standort halten kann, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine Verlagerung und damit Vergrößerung des Vollsortimenters und eine Ergänzung durch einen Discounter geschaffen werden, um an diesem integrierten und sehr gut erreichbaren Standort die Nahversorgung nachhaltig zu sichern.

Für das Plangebiet besteht nur für das im nordwestlichen Bereich gelegene Flurstück 33/24 qualifiziertes Planrecht. Hier weist der Bebauungsplan Itzehoe 93 mit seiner 2. Änderung in einem allgemeinen Wohngebiet eine der Wohnnutzung dienende Stellplatzanlage aus. Für den übrigen Bereich des Plangebiets sind Bauvorhaben nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen, da sie sich im unbeplanten Innenbereich befinden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Einzelhandelsnutzungen sind durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die hierfür bestehenden Anwendungskriterien sind erfüllt, wenn

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- in ihm die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² beträgt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen.

Die genannten Anwendungskriterien sind erfüllt. Der Bebauungsplan Itzehoe 140 dient der Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Kasernengeländes. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m² (hier ca. 7.555 m² (0,4 von ca. 18.889 m² Sondergebiet)). Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen nicht. Das nächste FFH-Gebiet Rantzau-Tal liegt in ca. 1,1 km Entfernung zum Plangebiet. Eine für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 6 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Schleswig-Holstein (LUVPG) kam zu dem Ergebnis, dass in Folge der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

1.3 Planerarbeitung, Untersuchungen

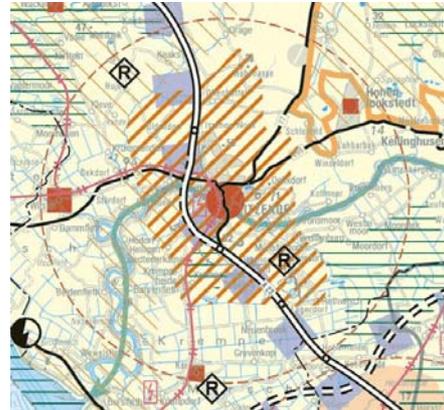
Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine von dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Herrn Dipl.-Ing. Hinrich Möller im Dezember 2013 erstellte Planungsgrundlage im Maßstab 1:1.000. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt. Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplans wurden folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Itzehoe, vom 30. Mai 2011 durch die Firma CIMA Beratung und Management GmbH, beschlossen durch die Ratsversammlung am 3. Mai 2012
- Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Verlagerung des Edekamarktes und der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an der Straße Langer Peter durch die Firma CIMA vom April 2012
- Schalltechnische Untersuchung vom Mai 2014, durch das Ing.-Büro Goritzka Akustik, Dresden
- Verkehrsgutachten zur Abwickelbarkeit der Verkehre und Erschließungskonzept vom November 2013 mit Ergänzung vom Januar 2014 durch das Ing.-Büro Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster
- Baugrunderkundung vom März 2007 durch das Büro GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer, Brekendorf
- Hochbauliche Entwurfsplanung vom Dezember 2013 durch das Architekturbüro Burkhardt Scherenberger, Plön
- Kurzstellungnahme zur Grundstücksentwässerung vom Dezember 2013 durch das Ing.-Büro Wolfgang Hölbling, Bordesholm
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 06.02.2014
- Luftschadstofftechnische Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 140 Itzehoe vom April 2014 durch das Ingenieurbüro Bergann Anhaus, Hamburg

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) weist der Stadt Itzehoe und dem direkten Umland die Raumstruktur Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zu. Im zentralörtlichen System ist die Stadt Itzehoe als Mittelzentrum ausgewiesen. Itzehoe liegt zudem an einer der Landesentwicklungsachsen. Mittelzentren stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Dementsprechend sollen sie ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sicherstellen. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen.



2.2 Regionalplan

Die Stadt Itzehoe liegt innerhalb des Geltungsrahmens des Regionalplanes für den Planungsraum IV – Schleswig - Holstein Süd-West, fortgeschrieben im Jahre 2005. Der Regionalplan stellt die Gemeinde als Mittelzentrum in der regionalen Siedlungsstruktur dar. Da der Planungsraum IV weder innerhalb seiner Grenzen ein Oberzentrum aufweist, noch an eins angrenzt, wird die überörtliche Versorgungsfunktion wesentlich von den Mittelzentren im Planungsraum, u.a. Itzehoe, übernommen. Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage übernimmt Itzehoe auch teilweise die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des gehobenen langfristigen Bedarfs. Gleichzeitig strahlt die Metropolregion Hamburg in u.a. in den Kreis Steinburg aus.



Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden. Dies erfordert nicht zuletzt auch im Hinblick auf den Bodenschutz eine verstärkte Betonung der Innenentwicklung.

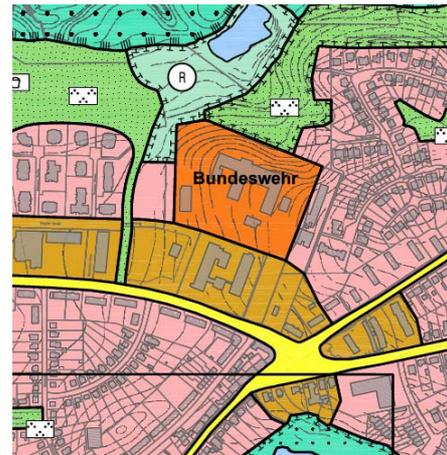
Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Itzehoe (2011) stellt einen geeigneten Anknüpfungspunkt dar, Ziele für die Einzelhandelsstruktur des gesamten Kooperationsraums zu entwickeln und zu vereinbaren.

Das Plangebiet liegt laut den Darstellungen innerhalb eines Stadt- und Umlandbereichs in ländlichen Räumen. Dieser Bereich wird überlagert von der Darstellung „baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“. Das Plangebiet ist zudem als Vorranggebiet für den Grundwasserschutz (Wasserschutzgebiet, nachrichtliche Übernahme) dargestellt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe in der Fassung vom 15. Juli 2006 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Nordwesten eine Wohnbaufläche, im Nordosten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Bundeswehr und im Süden eine gemischte Baufläche dar.

Die Planung eines Sondergebiets „Lebensmittelmarkt“ weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



2.4 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (1998, Gesamtfortschreibung Januar 2005) ist das Plangebiet als Wasserschutzgebiet gekennzeichnet. Nördlich des Plangebiets ist ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 18 LNatschG dargestellt, das zudem als Gebiet mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet ist.



2.5 Landschaftsplan

In der Maßnahmenkarte des Landschaftsplans der Stadt Itzehoe i.d.F. vom 07. März 2013 (1. Fortschreibung) werden in Bezug auf das Plangebiet und Umfeld folgende Darstellungen getroffen:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 140 sind die Sondergebietsflächen durchgehend als Flächen für bauliche Nutzungen dargestellt. Die Straße Langer Peter ist in ihrem heutigen Verlauf als „Fläche für örtlichen und überörtlichen Verkehr“ dargestellt, die beidseitig der Straße vorhandenen Bäume sind gekennzeichnet als „Schutz und Pflege der landschaftsbestimmenden (...) Einzelbäume“. Auch die zwischen der Wirtschaftsakademie und dem Bundeswehr-Dienstleistungszentrum verlaufende Baumreihe ist als „Schutz und Pflege der landschaftsbestimmenden (...) Einzelbäume“ gekennzeichnet.



Gemäß Landschaftsplan liegt das Plangebiet am Rand eines ausgewiesenen Geotops – das Geotop ist jedoch durch die angrenzende vorhandene Bebauung bereits weitgehend überformt.

Die öffentlichen Grünflächen nördlich bzw. westlich des Plangebiets sind als Parkanlage bzw. Grünzug dargestellt. In der öffentlichen Grünverbindung befinden sich auch Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie ein Regenrückhaltebecken. Im Norden an das Plangebiet angrenzend ist auch eine streifenförmige Fläche mit der Signatur „Schutz, Pflege und Entwicklung von bestehenden Feldgehölzen“ belegt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 140 ergibt sich für die Maßnahmenkarte des Landschaftsplans lediglich ein Anpassungsbedarf: Herausnahme der zwischen der Wirtschaftsakademie und dem Bundeswehr-Dienstleistungszentrum verlaufenden und mit „Schutz und Pflege der landschaftsbestimmenden (...) Einzelbäume“ gekennzeichneten Baumreihe.

2.6 Einzelhandelskonzept (als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) und Verträglichkeitsgutachten

Das Einzelhandelskonzept ist Grundlage für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Itzehoe. Für das Nahversorgungszentrum Hanseaten-Platz ist dort folgendes aufgeführt:

Im mittleren Abschnitt der Straße Langer Peter befindet sich das Nahversorgungszentrum Hanseatenplatz. Es handelt sich um einen Standort im Umfeld angrenzender Wohngebiete, der aufgrund seiner Lage an der B 77/B 206 trotzdem verkehrsgünstig erreichbar ist und damit auch eine wichtige Versorgungsfunktion für die nordöstlichen Stadtteile Itzehoes übernimmt. (...)

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts wurde ein Verträglichkeitsgutachten (2012) zum Vorhaben erarbeitet. Das Gutachten berücksichtigt den geplanten Lebensmitteldiscounter und die Vergrößerung der Verkaufsfläche im Zuge der Verlagerung des Lebensmittelfrischemarkts von 1.200 m² auf ca. 2.850 m².

Gemäß Gutachten verfügt die Stadt Itzehoe insgesamt über eine sehr gute Angebotssituation im periodischen Bereich. Die Anbieter konzentrieren sich jedoch in den südwestlichen Stadtteilen, so dass das Nahversorgungszentrum am Hanseaten-Platz eine wichtige Versorgungsfunktion für die nordöstlichen Stadtteile übernimmt. Das Vorhaben trägt somit zur Stärkung des Standortes Hanseaten-Platz bei und führt langfristig zu einer verbesserten Nahversorgung in der unmittelbaren Umgebung.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen des Vorhabens unterscheidet das Gutachten drei Bereiche: den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, die weiteren Nahversorgungszentren Alsenskamp und Ostlandplatz sowie das sonstige Stadtgebiet.

Die höchste Umverteilungsquote ist mit 11,5 % im übrigen Stadtgebiet im Hauptsegment „Lebensmittel, Reformwaren“ dokumentiert (Periodischer Bedarf insgesamt 10,1 % im übrigen Stadtgebiet). Die Umverteilung betrifft die Verbrauchermärkte Familia, Plaza und das E-Center sowie weitere Supermärkte und Discounter. Das Gutachten geht davon aus, dass die bereits angespannte Wettbewerbssituation weiter verschärft wird. Hierzu merkt der Gutachter grundsätzlich an, dass die Veränderung der bestehenden Wettbewerbssituation allein nicht baurechtlich relevant ist. Dies ist nur der Fall, wenn die Umverteilungen sogenannte „städtebauliche Effekte“ nach sich ziehen, d.h. Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen wie die Verödung eines Ortszentrums oder die Unterversorgung der Bevölkerung.

Trotz der zu erwartenden Verschärfung des Wettbewerbs und der dargelegten Umverteilungsquote sind keine der o.g. städtebaulichen Effekte zu erwarten. Das Gutachten geht vielmehr davon aus, dass auf Grund der Vielzahl der Anbieter selbst im Falle der Schließung eines bestehenden Marktes die Versorgung der Bevölkerung weiterhin gewährleistet ist.

Im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird eine Umverteilungsquote von 5,9 % erreicht. Die größten Auswirkungen sind auf den bestehenden Marktkauf zu erwarten. Die Umverteilung fällt jedoch, gemessen an der Nähe zum Vorhabengebiet und dem typähnlichen Wettbewerber, geringer aus als zu erwarten. Der Marktkauf ist bereits heute durch unterschiedliche Faktoren (Untergeschosslage im Holstein-Center, unattraktive Parkplatzsituation, fehlende Frischetheken, nicht mehr zeitgemäße Gestaltung des Verkaufsraums, kontinuierlich steigender Wettbewerbsdruck im Stadtgebiet) in seiner Wettbewerbsfähigkeit geschwächt.

Auch ohne die Umsetzung des Vorhabens geht der Gutachter davon aus, dass der Marktkauf mittelfristig dem hohen Wettbewerbsdruck im Stadtgebiet unterliegen wird.

Die Nahversorgungszentren (Alsenskamp und Ostlandplatz) sind mit 4,8 % Umverteilungsquote nur geringfügig betroffen.

Im Segment Gesundheit und Körperpflege sowie für den übrigen periodischen Bedarf, sind für die drei Bereiche nur geringe Umverteilungsquoten (unter 4 %) zu erwarten.

Das Gutachten geht zusammenfassend davon aus, dass auf Grund der zu erwartenden insgesamt geringen Umsatzumverteilungsquoten im periodischen Bereich keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder die weiteren Nahversorgungszentren zu erwarten sind. Im sonstigen Stadtgebiet, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, ist auf Grund der dargelegten Wettbewerbsstruktur die höchste Umverteilungsquote zu erwarten (10,1%). Hier können negative Auswirkungen auf die bestehenden Verbrauchermärkte und Discounter nicht ausgeschlossen werden. Von einer Verschärfung der Wettbewerbssituation ist auszugehen. Das

Gutachten geht jedoch ebenfalls davon aus, dass auch im Falle der Schließung eines der bestehenden Märkte die Versorgung der Bevölkerung auf Grund des großen Angebotes weiterhin gewährleistet ist.

Beim Anbieter Aldi ist es möglich, dass nach der Neuansiedlung eine der weniger leistungsfähigen 5 Filialen in Itzehoe aufgegeben wird. Der Gutachter sieht das höchste Risiko hierfür ohne Bezug auf die betriebswirtschaftlichen Zahlen am Standort Jahnstraße. In diesem Fall würde es zu einer Verschlechterung der wohnortnahen Nahversorgungssituation kommen.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im aperiodischen Bereich sind sehr gering. Hier sind in allen Bereiche keine Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt überwiegen somit trotz möglicher lokaler Risiken die positiven Effekte für die Nahversorgung der östlichen Bereiche Itzehoes durch die nachhaltige Stärkung des Nahversorgungszentrums Hanseaten-Platz.

Das Gutachten kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und das Vorhaben als eindeutig verträglich zu beurteilen ist.

2.7 Geltendes Planrecht

Für das Flurstück 33/24 im nordwestlichen Bereich des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Itzehoe 93, der hier mit seiner 2. Änderung in einem allgemeinen Wohngebiet eine der westlich angrenzenden Wohnnutzung dienende Stellplatzanlage ausweist. Diese Stellplatzanlage wird für die benachbarte Wohnnutzung nicht zwingend benötigt, da alle bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze dort auf eigenem Grund und Boden nachgewiesen worden sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen mehrere Baulasten. Auf dem Flurstück 33/24 sind drei Baulasten in Form einer Fläche für die Herstellung von insgesamt 18 Stellplätzen einschließlich der Zu- und Abfahrten zu Gunsten der westlich angrenzenden Wohnbebauung eingetragen.

Für die übrigen Flächen des Projektgebiets sind Bauvorhaben derzeit nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll nach § 34 BauGB zu beurteilen, da sie sich im unbeplanten Innenbereich befinden.

Der Standort des zu verlagernden Lebensmittelmarktes liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 93 der Stadt Itzehoe. Die Art der baulichen Nutzung ist für den Altstandort als Mischgebiet festgesetzt.

2.8 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß §§ 22 bis 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. §§ 13 bis 18 des Gesetzes zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (LNatSchG) besteht für das Plangebiet nicht. Nach § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG kommen gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

3 Bestand

Das etwa 2,9 ha große Plangebiet liegt im Stadteil Klosterhof gut einen Kilometer nordöstlich von der Innenstadt entfernt. Es umfasst die Flurstücke 33/24, 33/77 und 802 sowie teilweise 33/47 (Vorhabenfläche) und Teile der Straßenflurstücke 30/72 (Langer Peter), 232/32 und 27/20 (Sandberg) sowie 20/58 (Brunnenstieg).

Bei dem Plangebiet handelt es sich (mit Ausnahme der Straßenfläche) um einen ehemals durch die Bundeswehr genutzten Standort der Hanseaten-Kaserne. Das unmittelbar an die Straße Langer Peter anschließende Flurstück 33/77 stellt sich im Bestand als unbebaute und vegetationslose Brache dar. Der Mutterboden ist abgetragen und zu Erdhügeln zusammengeschoben worden. Lediglich im östlichen Randbereich und im Südosten im Anschluss an die Straße Langer Peter ist das Flurstück mit einer Betondecke versiegelt. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets verläuft ein Telekommunikationskabel.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich eine unversiegelte Stellplatzanlage. Sie wird fast vollständig von kleinen Erdwällen mit Strauchbewuchs eingerahmt und von Westen über die Brunder Straße erschlossen.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine ausgeprägte Böschungskante zu dem etwa 4 m höher liegenden Areal des Bundeswehr-Dienstleistungszentrums mit ausgeprägter Ruderalvegetation.

Generell besitzt das Gebiet aufgrund der relativ geringen Biotopausstattung und aufgrund der weitgehenden anthropogenen Bodenüberformungen eine eher geringe ökologische Empfindlichkeit.

Bis auf diese Böschungskante, den die Stellplatzanlage einrahmenden Erdwällen sowie die Erdhügel aus Mutterboden in der südlichen Hälfte ist das Plangebiets relativ eben und liegt zwischen 41,4 und 45 m über Normall-Null im Geestbereich.

Das Plangebiet liegt (wie auch das Hauptsiedlungsgebiet der Stadt Itzehoe) auf einer Stauchmoränenfläche mit dem Bodentyp Braunerde-Podsole mit potenziell guter Wasserdurchlässigkeit in der Zone 3 eines Wasserschutzgebiets.

Östlich des Plangebiets befinden sich die Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein und das Bundeswehr-Dienstleistungszentrum jeweils in ortsbildprägenden, großvolumigen dreigeschossigen Verwaltungsbauten mit flach geneigtem Satteldach.

Südlich des Plangebiets befindet sich eine Wohnnutzung in zweigeschossigen Geschosswohnungsbauten.

Westlich an das Plangebiet grenzt zunächst eine Fußwegeverbindung mit begleitendem, an der Grenze des Plangebiets verlaufendem Gehölzstreifen und der Gebäudekomplex des viergeschossigen Mercure-Hotels an. Weiter westlich des Hotels befindet sich am Hanseaten-Platz das gleichnamige Nahversorgungszentrum, das derzeit aus einem mehrgeschossigen Gebäudekomplex mit integriertem Lebensmittelfrischemarkt (der verlagert werden soll) sowie einer Ladenzeile mit Drogerie, Bäcker und Zeitschriftenladen besteht. Hinzu kommen ergänzende Dienstleistungsangebote, wie Friseur, Bankfiliale, Apotheke, Orthopädie-Fachgeschäft und Gesundheitszentrum.

Nördlich dieses Nahversorgungsstandorts ist in den letzten Jahren eine dreigeschossige Wohnsiedlung (Geschosswohnungsbau) entstanden.

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Grünzug mit Obstwiese, Spielplatzanlage und naturnah angelegtem Regenrückhaltebecken, der einen Übergang zwischen Siedlungsgebiet und dem daran angrenzenden Klosterforstareal mit bewegter Topographie, umfangreichem Baumbestand und Gewässer schafft. Zudem befindet sich nördlich des Plangebiets unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend auf dem Flurstück 33/25 eine Fernwärmeübergabestation. Von dieser führt über den nordwestlichen Bereich des Plangebiets eine Fernwärmeleitung zur benachbarten Standortverwaltung der Bundeswehr. Diese Leitung soll umgelegt werden und zukünftig entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebiets verlaufen. Sie ist in ihrer derzeitigen Lage im Plangebiet gekennzeichnet.

Das Umfeld des Plangebiets ist somit im Osten, Süden und Westen durch eine heterogene Bbauungs- und Nutzungsstruktur geprägt. Im Norden grenzen hingegen weitläufige Grünflächen an.

Das Plangebiet sowie die beschriebenen angrenzenden Baugebiete sind über die Straße Langer Peter (Bundesstraße 77) verkehrlich für den Pkw-Verkehr gut erschlossen.

Nur 5 Minuten vom Plangebiet entfernt liegt die Bushaltestelle „Langer-Peter/ Friedhof“ der Linie 1 der Steinburger Linien. Ihre Route führt von der Haltestelle „Elbeblick“ im Osten des Stadtgebiets über den Zentralen Busbahnhof (ZOB) bis zur Haltestelle „Liethberg“ im Westen. Vom 1,5 km entfernten ZOB liegt das Plangebiet mit dem Bus nur 13 Fahrminuten und fußläufig ca. 20 Minuten entfernt.

Auf dem Flurstück 802 liegt eine Baulast. Durch die Baulast dürfen Abstandsflächen des Gebäudebestandes der benachbarten Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein auf dem Flurstück 33/52 bis zu einer Tiefe von 5,32 m auf dem Flurstück 802 liegen. Da im Plangebiet hier keine überbaubare Fläche ausgewiesen werden, kann es nicht zu einer Überlappung von Abstandsflächen kommen.

4 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Durch den Bebauungsplan soll die Ansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes mit Backshop und eines Lebensmitteldiscounters ermöglicht werden. Der Lebensmittelfrischemarkt soll eine Geschossfläche von etwa 4.000 m² und eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.850 m² aufweisen. Die Geschossfläche des Lebensmitteldiscounters soll etwa 1.600 m² aufweisen, was einer Verkaufsfläche von 1.000 m² entsprechen wird.

Die eingeschossigen Geschäftsgebäude sollen, von der Straße Langer Peter abgerückt, im nördlichen Bereich des Plangebiets platziert und die erforderlichen Stellplätze dem Gebäude vorgelagert im unmittelbaren Sichtfeld der anfahrenden Kunden angeordnet werden. Die Anlieferung der Märkte soll überwiegend an der Nordseite des Lebensmittelfrischemarktes bzw. an der Ostseite des Discounters erfolgen und der Lieferverkehr von Osten über die Zufahrt zum Bundeswehr-Dienstleistungszentrum und einer von dieser abzweigenden und nach Westen führenden Trasse nördlich der Wirtschaftsakademie geführt werden. Auf diese Weise wird die westlich angrenzende Wohnnutzung nicht unnötig durch Emissionen aus Anliefervorgängen belastet. In der Frequenz und im Umfang untergeordnet sollen auch Anliefervorgänge für die Getränkemarktabteilung an der Westseite des Lebensmittelfrischemarktes stattfinden. Die Anlieferung ist mit der benachbarten Wohnnutzung vereinbar. Grundlage der Berechnung ist eine Einhausung der Anlieferung.

Die rund um das Gebäude und die Stellplatzanlage verbleibenden Flächen sollen begrünt werden. Insbesondere die den Märkten vorgelagerte Stellplatzanlage soll an den seitlichen Rändern durch Baum- und Strauchanpflanzungen räumlich gefasst und eingegrünt werden.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Stadtteil Klosterforst wird die Nahversorgung durch das Nahversorgungszentrum am Hanseaten-Platz gesichert. Der derzeit hier ansässige Lebensmittelfrischemarkt weist jedoch eine Größe auf, die angesichts des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel mittel- bis langfristig nicht konkurrenzfähig sein wird. Der Markt soll daher in das in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hanseaten-Platz gelegene Plangebiet verlagert werden. Um langfristig konkurrenzfähig zu sein, ist eine komfortablere Dimensionierung der Gänge sowie eine großzügigere Präsentation der Waren erforderlich. Somit wird ein selteneres Auffüllen der Regale notwendig, was die Wirtschaftlichkeit und somit Überlebensfähigkeit des Marktes begünstigt. Zudem kann im Zuge der Betriebsverlagerung auch das Warenangebot erweitert werden, um der größeren Vielfalt der Kundenwünsche gerecht werden zu können. So wird heutzutage mehr Platz benötigt für die Bereiche Tiefkühlkost, Halbfertig- und Fertigprodukte (Convenience Food) sowie Kaffeeprodukte und Getränke. Damit kann der zunehmenden Ausdifferenzierung der Konsumgewohnheiten der Verbraucher entsprochen werden. Zudem sollen am neuen Standort ausreichend dimensionierte Nebenräume für Lagerung und Kühlung der Waren zur Verfügung stehen.

Zur Vervollständigung der Versorgung mit Lebensmitteln im Stadtteil soll im Plangebiet zusätzlich zum Lebensmittelfrischmarkt ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt werden. Discounter zeichnen sich durch ein relativ schmales Warensortiment, einfache Warenpräsentation sowie vergleichsweise geringere Verkaufsflächen und Verkaufspreise als bei Mitbewerbern anderer Betriebsformen aus. Ihr Warensortiment ist jedoch in der Regel zu klein, um die vollständige Warenversorgung eines Haushalts sicherstellen zu können. Daher suchen Verbraucher üblicherweise Discounter nur zusätzlich zum sog. Vollsortimenter auf. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters im Plangebiet sollen vor allem Kunden des Stadtteils angesprochen werden, die bislang bei anderen Lebensmitteldiscountern in benachbarten Stadtteilen einkaufen. Somit können durch einem im Plangebiet ansässigen Discounter die durch pkw-gestützte Versorgungseinkäufe hervorgerufenen Verkehre reduziert werden.

Durch die geplanten Märkte soll der Nahversorgungsstandort am Hanseaten-Platz langfristig in seiner Funktionsfähigkeit stabilisiert werden. Die durch den Umzug ins Plangebiet freiwerdenden Verkaufsflächen könnten bevorzugt durch einen leistungsfähigen modernen Drogeriemarkt in Anspruch genommen werden, so dass ein vollständig ausgestatteter Nahversorgungsstandort ausgebildet wird.

Trotz der potentiell positiven Auswirkung auf die Versorgungssituation in benachbarten Gebieten können negative Auswirkungen der Planung auf Betriebe im Einzugsgebiet und zum Teil auch

außerhalb des Einzugsgebiets nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der festgesetzten Verkaufsflächen und Warensortimente ist aber davon auszugehen, dass im Einzugsbereich nur unerhebliche Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, die andere benachbarte Zentren nicht gefährdet (vgl. Ziffer 2.5). Im Rahmen der Abwägung ist zu beachten, dass der Wettbewerb von Anbietern und Angebotsformen untereinander nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung ist. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, bestehende Geschäfte vor Verdrängung durch Wettbewerber zu schützen bzw. Konkurrenzschutz zu betreiben. Es gehört in die normale Risikosphäre von bestehenden Betrieben, dass sich durch die (städtebaulich begründete) Ausweisung von Baugebietsflächen in der Nachbarschaft Konkurrenzbetriebe ansiedeln, die mit einem vorhandenen Angebot konkurrieren. Daher gehört das Interesse an Konkurrenzschutz im Rahmen des erforderlichen Abwägungsprozesses nicht zu den schutzwürdigen Interessen.

Um den Neubau der Lebensmittelmärkte planungsrechtlich zu ermöglichen und die dargestellten Zielsetzungen zu sichern, weist der Bebauungsplan den Standort des zu verlagernden Lebensmittelrischemarktes und des neu geplanten Lebensmitteldiscounters als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ und folgender konkretisierender Regelung aus:

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind zulässig: Lebensmittelrischemärkte einschließlich Backshops mit insgesamt maximal 2.850 m² Verkaufsfläche und Lebensmitteldiscounters mit insgesamt maximal 1.000 m² Verkaufsfläche. In den Lebensmittelmärkten und Lebensmitteldiscountern dürfen auf max. 20 % der Verkaufsfläche auch andere Waren außer Lebensmittel angeboten werden.

Durch diese Ausweisung wird zunächst einmal sichergestellt, dass zielkonform nur Lebensmittelrischemärkte und Lebensmitteldiscounters zulässig sind. Andere Nutzungen werden somit ausgeschlossen. Allerdings darf zur Schaffung von Synergieeffekten auch ein Backshop, als den Lebensmittelrischemarkt ergänzendes Angebot, errichtet werden. Wie heute üblich, bildet ein Backshop als untergeordnete Verkaufsstätte eine Funktionseinheit mit einem Lebensmittelrischemarkt, stellt ebenfalls einen wichtigen Baustein für die Nahversorgung dar und ermöglicht die umfassende Nahversorgung an einem Standort. Die Bündelung des Nahversorgungsangebots an einem Standort ist geeignet, die durch den Einkaufsverkehr entstehende Verkehrsbelastung zu minimieren.

Durch diese textliche Festsetzung wird zugleich die Verkaufsfläche des Lebensmittelrischemarktes und des Backshops auf insgesamt zusammen 2.850 m² und die des Lebensmitteldiscounters auf 1.000 m² begrenzt. Eine weitere Konkretisierung der Betriebstypen erfolgt durch die Reglementierung des Warenangebots. Mindestens 80 % der Waren sollen dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Lebensmittel zugeordnet werden können. Hierdurch wird entsprechend der Zwecksbestimmung des Sondergebiets die Einzelhandelskategorie näher definiert. Darüber hinaus wird die Möglichkeit eingeräumt, z.B. Drogerieartikel und Zeitschriften anzubieten. Der marktübliche Angebotsanteil von 20 % anderer Waren soll die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes sicherstellen. Ferner wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels berücksichtigt, dass eine wohnortnahe und gebündelte Grundversorgung mit sämtlichen Waren des periodischen Bedarfs für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung an Bedeutung gewinnt.

Die maximal zulässigen Verkaufsflächen weisen die für einen Vollsortimenter und einen Discounter marktüblichen Größen auf. Im Einzelhandelssektor ist ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum zu erkennen. Es handelt sich bei beiden Betrieben um großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Diese sind nur in hierfür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Die zulässige Verkaufsflächengröße soll die Konkurrenzfähigkeit des Betriebes und damit auch die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sichern. Größere Verkaufsflächen sind hingegen aus betrieblicher Sicht nicht erforderlich.

Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtungen eines Lebensmittelrischemarktes und eines Discounters in einer jeweils großflächigen Betriebsgröße nicht entgegen, da das zentralörtliche Gefüge durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Vielmehr wird durch die Entwicklung einer tragfähigen Nahversorgungsstruktur das zentralörtliche Gefüge der als Mittelzentrum eingestuften Stadt Itzehoe gestärkt. Die geplanten Märkte liegen im direkten räumlichen Zusammenhang eines im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereichs, dem „Nahversorgungszentrum Hanseaten-Platz“ (vgl. „Einzelhandelskonzept für die Stadt Itzehoe 2011“ Kapitel 6.3.2 und Ziffer 2.5). Entsprechend den Entwicklungsstrategien des Einzelhandelskonzepts wird durch die Planung der zentrale Versorgungsbereich den geänderten und gewachsenen Ansprüchen an Einkaufsorte angepasst.

4.1.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die innerhalb des Sondergebiets ausgewiesene überbaubare Fläche ermöglicht die Umsetzung eines zweckmäßigen Baukonzepts. Sie stellt sicher, dass die Betriebsgebäude zukünftig im hinteren Grundstücksbereich angeordnet werden, so dass die Stellplatzanlage von der Straße Langer Peter aus ungehindert eingesehen werden können, was der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dient. Die den Geschäftsgebäuden südlich vorgelagerten Flächen dienen zudem der Aufnahme erforderlicher Nebenanlagen (Aufstellbereich für Einkaufswagen und Fahrräder). Die Baugrenzen ermöglichen die Umsetzung des vorliegenden Baukonzepts, belassen aber für die noch ausstehende Entwurfsplanung ausreichende Spielräume für die Positionierung und Gestaltung des Baukörpers (z.B. zur Umsetzung von ENEV-Anforderungen).



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Teil A

Die Baugrenzen bleiben im Norden und Westen mindestens 3m hinter der Plangebietsgrenze zurück, so dass der bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestabstand von Gebäudekörpern zur Grundstücksgrenze von 3 m immer eingehalten werden muss. Im Osten beträgt der Abstand der überbaubaren Flächen zur Grundstücksgrenze 10 m, da hier die Zufahrt für die Warenanlieferung angelegt werden soll.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche wird ferner ein angemessener Abstand von min. 26 m zur westlich angrenzenden Wohnbebauung gesichert, so dass eine erdrückende Wirkung des Baukörpers auf die benachbarte Wohnbebauung im Bestand vermieden wird.

Im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs liegt der Kundenparkplatz mit einer ausreichenden verkehrlichen Rückstaufläche direkt an der Straße Langer Peter. Das Erschließungskonzept sieht eine Anbindung direkt gegenüber der Brahmsstraße vor. Dementsprechend ist hier auch der Anschluss des Sondergebiets an die öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden.

Die Größe der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen ist so bemessen, dass ca. 240 Kfz-Stellplätze mit den Zufahrten inklusive ausreichender Rückstaufläche untergebracht werden können. Da Stellplätze generell auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, könnten weitere Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden. Geplant ist, Behindertenstellplätze direkt an das Geschäftsgebäude angrenzend anzuordnen, um für mobilitätseingeschränkte Kunden einen möglichst kurzen Zuweg zu gewährleisten.

Bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl wird der außer Kraft getretene Stellplatzerlass Schleswig-Holstein (StErl) als Anhaltspunkt herangezogen. In dem ehemaligen Stellplatzerlass errechnet sich die Stellplatzanzahl aus der geplanten Verkaufsfläche, hier insgesamt 3.850 m². Für Verbrauchermärkte und andere großflächige Einzelhandelseinrichtungen ist dort 1 Kfz-Stellplatz je 10-20 qm Verkaufsnutzfläche und 1 Fahrrad-Stellplatz je 200 qm Verkaufsnutzfläche vorzusehen. Der Nachweis der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze kann damit einschließlich der auf dem Grundstück liegenden Baulasten (18 Stellplätze) erbracht werden.

Die genaue Lage der Stellplätze soll nicht durch die Ausweisung von Stellplatzflächen fixiert werden, da auf diesen Flächen dann lediglich Stellplätze und nicht etwa auch Nebenanlagen oder andere Nutzung realisiert werden könnten. Zudem soll nicht bereits in dieser frühen Planungsphase festgelegt werden, wo Stellplatzflächen und wo genau sich die angesichts der festgesetzten Grundflächenzahl erforderlichen unversiegelten Flächen befinden. Andererseits soll der Grundeigentümer jedoch die Gewissheit haben, auch außerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze realisieren zu können. Zwar können gem. § 23 (5) BauNVO Stellplätze als Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Um dem Grundeigentümer die Sicherheit zu geben, die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze auch realisieren zu können, was für eine großflächige Einzelhandelsnutzung essentiell ist, wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

„Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Sonstigen Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 4)

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 54 m über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß definiert.

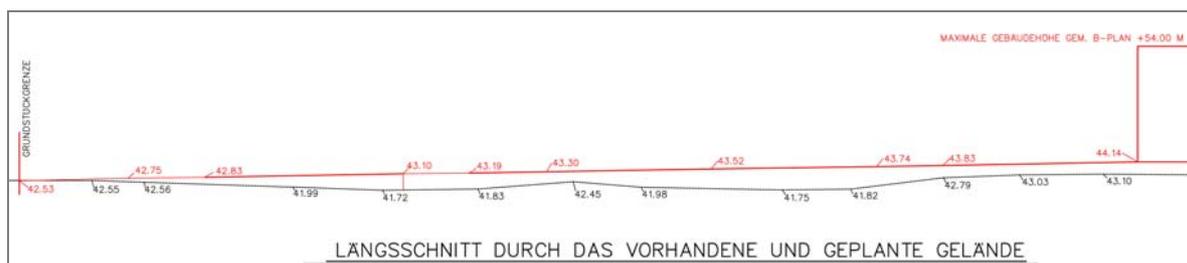
Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht die Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts. Berücksichtigt wurde dabei jedoch nur die Überbauung des Grundstücks durch Hauptgebäude, die lediglich etwa ein Drittel der Sondergebietsfläche in Anspruch nehmen. Während die bauliche Dichte im Sondergebiet somit relativ moderat ausfällt und sich nicht von der in den westlichen angrenzenden Wohngebieten, wo eine Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4 ausgewiesenen sind, unterscheiden, wird die tatsächliche Grundstücksversiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen deutlich höher ausfallen, so dass insgesamt das Sondergebiet zu etwa 90% versiegelt werden muss. Im Bebauungsplan wird daher folgende Festsetzung getroffen:

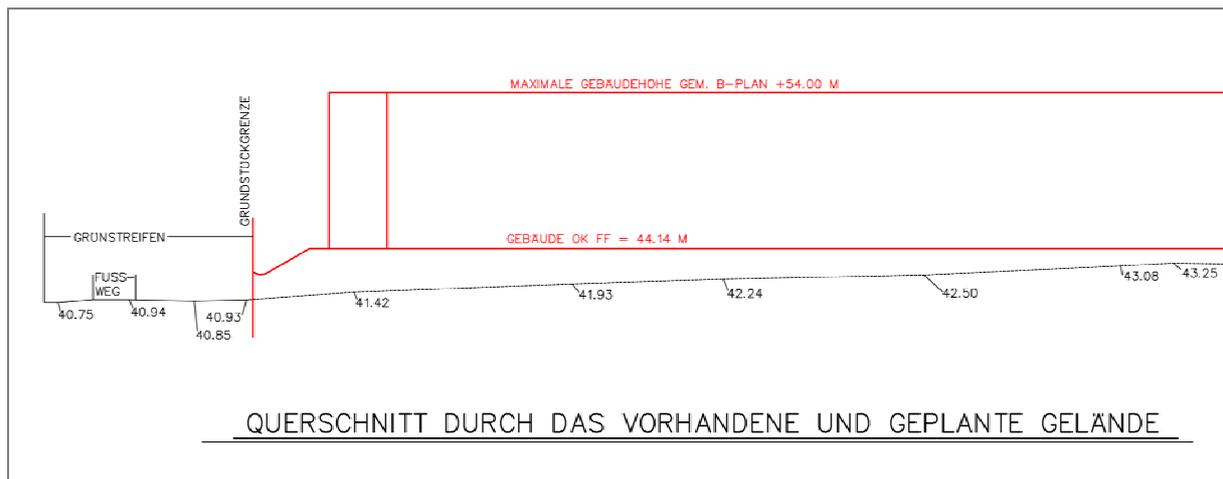
Im Sonstigen Sondergebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis 0,9 überschritten werden. (vgl. Text (Teil B) Nr. 2)

Die erforderliche Dimensionierung der Stellplatzflächen und Nebenanlagen (z.B. Aufstellbereich für Einkaufswagen) ergibt sich unmittelbar aus der im Sondergebiet zulässigen Verkaufsfläche. Die Dimensionierung der Verkaufsfläche wiederum ist erforderlich, um die langfristige Konkurrenzfähigkeit der Märkte und somit die Stabilität des Einzelhandelsstandorts zu sichern. Bei entsprechender Reduzierung der Verkaufsfläche könnte demnach zwar die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete geltende Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten werden. Dies würde dem Planungsziel, einen langfristig stabilen Einzelhandelsstandort für die Nahversorgung zu schaffen, widersprechen. Ferner wird durch das Angebot ausreichender Stellplätze verhindert, dass im öffentlichen Raum geparkt wird. Diese Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete definierten Obergrenze der Grundflächenzahl ist somit gerechtfertigt.

Ein Ausgleich zu der erhöhten Grundstücksversiegelung ist zudem gegeben, da das Plangebiet unmittelbar an weitläufige öffentliche Grünflächen angrenzt. Öffentliche Belange stehen dem festgesetzten Nutzungsmaß nicht entgegen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass in den Sondergebieten mit großflächigem Einzelhandel eine Nutzung planungsrechtlich abgesichert werden soll, für die in zentraleren Lagen in der Regel ein Kerngebiet festgesetzt wird. In einem Kerngebiet darf gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO regelmäßig eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt werden. Im konkreten Fall ist jedoch eine Kerngebietsausweisung nicht möglich, da lediglich eine Einzelhandelsnutzung und nicht auch die anderen in § 7 BauNVO für Kerngebiete als zulässig aufgeführten Nutzungen ermöglicht werden sollen.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 54 m über NHN ermöglicht eine Bebauung des Grundstücks mit einem eingeschossigen Betriebsgebäude mit zweckmäßig hohen Verkaufs-, Lager- und Nebenräumen. Da die Geländeoberfläche hier etwa 44 m über Normal-Null beträgt bzw. eine Nivellierung des Geländes auf etwa dieser Höhe geplant und sinnvoll ist, ergibt sich vom Langen Peter (ca. 42,50 m üNHN an der Grundstücksgrenze) aus Richtung Norden blickend somit der Anblick eines max. 11,50 m hohen Gebäudes (Längsschnitt). Der westlich des Plangebietes verlaufende Fußweg und die westlich liegende Brunder Straße liegen auf einem Niveau von ca. 41 m üNHN, so dass parallel zum Fußweg die Errichtung einer ca. 1,50 m – 2 m hohen Stützwand erforderlich ist. Die zukünftige obere Gebäudekante liegt aus dieser Perspektive max. 13 m über dem Standort (Querschnitt).





Burkhardt Scherenberger Architekt, Plön, September 2014

Im Hinblick auf die damit zulässige Kubatur des Betriebsgebäudes wird eine räumlich unmaßstäbliche Bebauung verhindert. Durch die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Höhe baulicher Anlagen und nicht lediglich einer Gebäudehöhe wird zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und insbesondere unter Berücksichtigung des nördlich angrenzenden Landschaftsraums sichergestellt, dass sich oberhalb des festgesetzten Maßes nicht noch etwa Werbeanlagen, technische Aufbauten und Antennenanlagen befinden werden.

4.1.4 Bauweise

Im Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da weder mit einer offenen noch mit einer geschlossenen Bauweise die planerischen Zielsetzungen umgesetzt werden könnten. Eine geschlossene Bauweise wird nicht gewünscht, da sie im Widerspruch zu den örtlichen Gegebenheiten stehen würde. Das Umfeld des Plangebiets ist fast durchgehend von einer offenen Bauweise, bei der seitliche Grenzabstände eingehalten werden, geprägt. Bei Festsetzung einer offenen Bauweise dürften die Marktgebäude gemäß § 22 (2) BauNVO jedoch nicht länger als 50 m werden. Eine wirtschaftlich überlebensfähige Marktgröße wäre damit nicht realisierbar. Daher muss wie folgt eine abweichende Bauweise für das Sondergebiet festgesetzt werden:

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben. (vgl. Text (Teil B) Nr. 3)

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass Gebäude ihren seitlichen Grenzabstand einhalten müssen. Zugleich besteht aber die Möglichkeit, Gebäude mit einer Fassadenlänge von über 50 m zu bauen.

4.2 Werbeanlagen

Zum Schutz des Landschafts-/Ortsbildes wird gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 84 Absatz 1 Nr. 1 und 2 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) folgende Festsetzung getroffen:

„Werbeanlagen sind nur wie folgt zulässig:

- a.) am Gebäude unterhalb der Gebäudetraufkante
- b.) ansonsten ausschließlich in den mit „(2)“ und „(A)“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Für diese Werbeanlagen beträgt die maximal zulässige Höhe des Werbeträgers 54 m über Normalhöhennull. (vgl. Text (Teil B) Nr. 6)

Werbeanlagen sollen insbesondere das Interesse von potentiellen Kunden auf den zu bewerbenden Markt lenken. Um eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, erreichen sie häufig eine über das Geschäftsgebäude hinausgehende Höhe. Dies kann das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Da an das geplante Geschäftsgebäude unmittelbar nördlich ein ausgedehnter Grünbereich beginnt, soll hier der Übergang zum Landschaftsraum möglichst wenig gestört werden. Die zulässige Höhe der Werbeanlagen am Gebäude bleibt daher unterhalb der zulässigen Gebäudetraufkante und in den in der Planzeichnung (Teil A zum Bebauungsplan) mit „(2)“ und „(A)“ gekennzeichneten Bereichen wird

die Höhe des Werbeträgers entsprechend der Gebäudehöhe auf 54 m üNN (also etwa 10 m über Geländeneiveau) beschränkt. Die Werbeanlagen sollen sich lediglich auf Bereiche zum Straßenraum hin konzentrieren. Die Höhenbeschränkung und räumliche Beschränkung ermöglicht dem Betreiber eine angemessene und effektive Eigenwerbung trotz einer ausreichenden Eingrünung des Grundstücks. So kann insbesondere der Bereich der Zufahrt genügend betont werden. Die zulässigen Standorte sollen ferner eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Lichtimmissionen vermeiden. Durch die Höhenbeschränkung soll zudem eine für Verkehrsteilnehmer unübersichtliche und ablenkende Wirkung vermieden werden.

Die Bepflanzung der mit „(2)“ und „(A)“ gekennzeichneten Flächen steht nicht im Widerspruch zur Zulässigkeit von Werbeträgern (z.B. Fahnenmasten, Werbeportal), da diese mit einem flächenmäßig nicht ins Gewicht fallenden Fundament gegründet werden können und selbst nur einen geringen Durchmesser aufweisen. Es bleibt weiterhin möglich, innerhalb der mit „(2)“ und „(A)“ gekennzeichneten Fläche entsprechend der unter Punkt 7.2 aufgeführten grünordnerischen Festsetzung Bodendecker auf min. 50 vom Hundert der Fläche anzupflanzen. Bei der Planung der Werbeanlagen ist zudem im Nahbereich der Straßenbaumreihe auf die Wuchsentwicklung der Eichen Rücksicht zu nehmen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Kronenentwicklung der Straßenbaumreihe den Blick auf die Werbeanlagen einschränken wird und dass u.a. aus Gründen des Baumschutzes kein Anspruch darauf besteht, dass die Baumkronen aus diesem Grund zurückgeschnitten werden.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 11 Absatz 2 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVBl. Nr. 2 vom 19.02.2009 (LBO)) nicht berührt. Werbeanlagen, die die Sicherheit des Verkehrs gefährden, sind danach weiterhin ausgeschlossen.

4.3 Erschließung

Die Haupteerschließung des Baugebiets für den Kfz-Verkehr soll direkt über die Straße Langer Peter über einen gemeinsamen neuen lichtsignalgeregelten Knotenpunkt mit dem Brahmweg erfolgen. Um diese Erschließungskonzeption sicherzustellen, ist im Sondergebiet gegenüber dem Brahmweg der Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße Langer Peter festgesetzt worden. Damit keine zweite Zufahrt an der Straße Langer Peter eingerichtet werden kann, wird ergänzend folgende Festsetzung getroffen:

Grundstücksein- und -ausfahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig. (vgl. Text (Teil B) Nr. 5)

Eine untergeordnete Erschließung wird für das Sondergebiet zudem über die Zufahrt zum Bundeswehr-Dienstleistungszentrum geschaffen. An diese Zufahrt bindet das Sondergebiet unmittelbar nördlich der Wirtschaftsakademie mit einer Fahrgasse an, an deren Nordseite zudem eine Stellplatzreihe anschließt, die überwiegend den im Sondergebiet Beschäftigten dienen soll. Diese zweite Zufahrt ist eine Option für die von Osten anfahrenen Kunden und kann zu einer Entlastung der Hauptzufahrt beitragen. Über sie soll jedoch vor allem ein Großteil des Lieferverkehrs abgewickelt werden. Lediglich die Ware für die Getränkemarktabteilung des Lebensmittelfrischemarkts, die über die Westseite des Gebäudes angedient wird, wird voraussichtlich über die Hauptzufahrt erfolgen. Über die Brunder Straße soll nur eine fußläufige Anbindung des Sondergebiets bestehen, damit die hier befindliche Wohnnutzung nicht unnötig durch zusätzlichen Kfz-Verkehr belastet wird.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung ist geprüft worden, ob die aus den Lebensmittelmärkten resultierenden Verkehre über die Straße Langer Peter ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden können. Die Verteilung der ermittelten Neuverkehre auf das angrenzende Straßennetz erfolgte auf Basis der zu erwartenden Nachfragestruktur. Aus den geplanten Lebensmittelmärkten resultieren etwa 3.200 Kfz/Tag im Querschnitt, davon rund 32 Lieferfahrten. In der Hauptverkehrszeit nachmittags sind rund 290 Kfz/h im Zu- und im Abfluss zu erwarten. Aufgrund der zu erwartenden Mitnahmeeffekte, dem sogenannten „Einkaufen auf dem Weg“ und der Verbundeffekte werden die prognostizierten Kundenverkehre der Märkte im angrenzenden Straßennetz nicht vollständig als Neuverkehre auftreten. Es ist davon auszugehen, dass sich die Verkehre relativ gleichmäßig verteilen und etwa 55% der Kunden von Westen und 45% der Kunden von Osten anfahren werden. Der Quellverkehr verteilt sich zu 50 % (67 Kfz/h) in Richtung Westen zu 40 % (53 Kfz/h) in Richtung Osten und zu 10 % (13 Kfz/h) in Richtung Süden durch den Brahmweg.

Aus der Leistungsfähigkeitsberechnung des Verkehrsgutachters wird deutlich, dass unter Berücksichtigung erforderlicher Maßnahmen im Straßenraum (siehe unten) alle betrachteten

Knotenpunkte im Planfall mit dem Prognosehorizont bis 2030 eine befriedigende Qualitätsstufe „C“ des Verkehrsablaufes aufweisen. Demnach sind sowohl die bestehenden Knotenpunkte als auch der geplante lichtsignalisierte Knotenpunkt Langer Peter (B 206 / B 77) / Brahmsweg / Erschließung Sondergebiet langfristig leistungsfähig, da sich der geplante Knotenpunkt Langer Peter (B 206 / B 77) / Brahmsweg / Erschließung Sondergebiet in eine Grüne Welle integrieren lässt. Der Knotenpunkt Langer Peter (B 206 / B 77) / Zufahrt Bundeswehr-Dienstleistungszentrum besitzt außerdem ausreichend Kapazitätsreserven, um eine zukünftige Wohnbauentwicklung (Ansatz: 200 Wohneinheiten) mit Anbindung an Zufahrt des Bundeswehr-Dienstleistungszentrums aufzunehmen.

Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der Erschließung sind jedoch zwei Maßnahmen unbedingt erforderlich: Zum einen muss die Straße Langer Peter im Abschnitt zwischen Hanseaten-Platz und der Kreuzung Langer Peter / Sandberg innerhalb des bestehenden Straßenflurstücks umgebaut und zum anderen müssen die beiden Grundstückszufahrten der Wirtschaftsakademie von der Straße Langer Peter aufgelöst werden.

Die Auflösung der Grundstückszufahrten ist erforderlich, da sich sonst eine zu dichte Abfolge an Zufahrten entlang der Straße Langer Peter ergeben würde. Das Grundstück der Wirtschaftsakademie wird daher zukünftig an zwei Stellen, im Norden und im Süden des Grundstücks, an die bestehende Zufahrt des Bundeswehr-Dienstleistungszentrums anbinden.

Der Bauantrag zur Umgestaltung des WAK-Geländes wurde bereits gestellt, die Umbaumaßnahmen sollen umgehend beginnen. Es ist davon auszugehen, dass der Umbau bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans abgeschlossen sein wird. Zudem ist die daraus folgende Neuorganisation der Außenanlagen des Wirtschaftsakademiegeländes zwischen dem Grundeigentümer der Sondergebietsflächen und der Wirtschaftsakademie privatrechtlich vereinbart worden. Sofern dieser Umbau nicht stattfindet und die Zufahrten der Wirtschaftsakademie an der Straße Langer Peter nicht aufgelöst werden, kann das geplante Vorhaben nicht in der geplanten und planungsrechtlich zulässigen Größe verwirklicht werden, da dann die Erschließung für ein Vorhaben in der Größenordnung nicht gesichert wäre. Aufgrund des bereits eingereichten Bauantrags und der bestehenden privatrechtlichen Vereinbarung kann jedoch darauf vertraut werden, dass der Vorhabenträger im Eigeninteresse die erschließungstechnischen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben schaffen wird, was ihm aufgrund der privatrechtlichen Vereinbarungen grundsätzlich möglich ist.

Die Straße Langer Peter muss zur Sicherung eines ausreichenden Verkehrsflusses wie folgt umgebaut werden (siehe auch nachfolgende Abbildung):

- Einrichtung eines gemeinsamen lichtsignalisierten Knotenpunkts der Sondergebietszufahrt mit dem Brahmsweg und Einrichtung von zwei Linksabbiegestreifen in den Knotenpunktarmen der Straße Langer Peter (B 206) (Der westliche Linksabbiegestreifen ist aus der Sperrfläche des angrenzenden Linksabbiegestreifens zu entwickeln. In diesem Abschnitt entfällt der nördlich der Straße Langer Peter (B 206 / B 77) vorhandene Parkstreifen.)
- Einrichtung von Fußgängerfurten in der Zufahrt zum Sondergebiet sowie im östlichen Knotenpunktarm
- Integration der geplanten Lichtsignalanlage in die Koordinierung der Straße Langer Peter (B 206 / B 77)
- Verbesserung des Verkehrsabflusses aus der Zufahrt der Bundeswehr-Dienstleistungszentrums durch die Einrichtung eines zweiten Geradeausstreifens in der nordwestlichen Zufahrt des Knotenpunktes Langer Peter (B 206) / Sandberg (B 77)



Geplante Neuorganisation der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Die vorgenannten Maßnahmen können weitgehend innerhalb des bestehenden Straßenflurstücks realisiert werden. Lediglich im Bereich der Hauptzufahrt zum Sondergebiet gegenüber dem Brahmweg ist eine geringfügige Aufweitung (insgesamt ca. 63 m²) und somit Neuausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich. Die übrigen Straßenverkehrsflächen werden jedoch bestandskonform festgesetzt.

Da davon ausgegangen werden kann, dass die Einzelhandelsnutzungen nur während der geplanten Öffnungszeiten (06:00 – 22:00 Uhr) angefahren werden, wurde ergänzend geprüft, ob eine Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes in der Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) auch besteht, wenn die Lichtsignalanlage in dieser Zeit ausgeschaltet ist.

Als Ergebnis kann gemäß einer ergänzenden Stellungnahme des Gutachters vom 08.01.2014 festgehalten werden, dass „hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit keine Bedenken bei einer Nachtabschaltung der Lichtsignalanlage am neuen Knotenpunkt Langer Peter / Brahmweg / Stellplatzanlage bestehen.

Zum Einen ist nach Ende der Öffnungszeit der Einzelhandelsnutzung mit keinem relevanten Quell- und Zielverkehr der Stellplatzanlage zu rechnen. Zum Anderen liegt die Grundbelastung im Zuge des Langer Peters im Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr bei maximal 2 % des Tagesverkehrs/h.

Die rechnerische Verkehrsbelastung in der ungünstigsten Nachtstunde von 22.00 bis 23.00 Uhr beträgt demnach ca. 300 Kfz/h bzw. 5 Kfz/min im Querschnitt des Langer Peters. Sie liegt somit deutlich unter der in der Leistungsfähigkeitsberechnung berücksichtigten Verkehrsstärke von ca. 1.450 Kfz/h (MSV).

Vereinzelte Fahrten innerhalb des Zeitraumes 22.00 bis 6.00 Uhr zur bzw. von der Stellplatzanlage können daher mit einer guten Leistungsfähigkeit ohne Lichtsignalanlage erfolgen.

4.4 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten, Hochwasserschutz

4.4.1 Versorgung / Brandschutz

In der Straße Langer Peter sind eine Frischwasserleitung, eine Schmutz- und Regenwasserkanalisation, eine Strom- und eine Gasleitung sowie ein Telekommunikationskabel vorhanden. Nördlich des Plangebiets befindet sich zudem eine Fernwärmestation.

Das Baugebiet wird so an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen, dass jederzeit eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen, auch im Hinblick auf den Feuerschutz, wird in eigener Zuständigkeit vorgenommen. Gemäß dem Arbeitsblattes W 405 wird der Richtwert für den Löschwasserbedarf mit 48 m³/Stunde über zwei Stunden für den Grundsatz ermittelt. Dieser Löschwasserbedarf ist gemäß Arbeitsblatt W 405 ausreichend, wenn die folgenden Kriterien erfüllt sind: Die bauliche Nutzung gem. § 17 BauNVO ist hier vergleichbar mit einem Gewerbegebiet. Die Zahl der Vollgeschosse ist < 3, die Geschossflächenzahl liegt zwischen 0,3 und 0,7 und die Gefahr der Brandausbreitung ist als klein einzustufen, da die Umfassungswände feuerhemmend und die Dächer mit harten Bedachungen ausgeführt werden.

Die Stadtwerke Itzehoe stellen den Grundsatz von 48 m³/Stunde zur Verfügung. Gemäß des Hydrantenplans der Stadtwerke Itzehoe mit Stand vom 07.01.2014, befinden sich in ca. 50 – 60 m Entfernung drei Hydranten. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass der Grundsatz für den für den Löschwasserbedarf somit gesichert ist.

Bei der verkehrstechnischen Erschließung ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr insbesondere dann zu beachten, wenn Teile von Objekten mehr als 50 m vom öffentlichen Straßenraum entfernt liegen. Stell-/Parkplätze und Flächen für die Feuerwehr dürfen sich nicht überlagern.

4.4.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung

Schmutzwasser

Das auf dem Grundstück der Lebensmittelmärkte anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Brunder Straße zugeleitet.

Niederschlagswasser aus dem Erschließungsgebiet

Das auf den bebauten und befestigten Flächen des Grundstücks des künftigen Verbrauchermarktes anfallende Niederschlagswasser wird wie folgt abgeleitet:

Gemäß der vorliegenden „Kurzstellungnahme zur Grundstücksentwässerung“ (Ingenieurbüro Hölbling, Dezember 2013) ist der Boden im Bereich des Flurstück 33/77 versickerungsfähig. Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind ergänzende Baugrunduntersuchungen im nördlichen Grundstücksbereich vorgesehen (Flurstücke 33/24 und 802).

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll über Regenwasserleitungen in die geplanten Versickerungsanlagen (Rigolen) eingeleitet, dort zwischengespeichert und entsprechend der Versickerungsfähigkeit der umgebenden Sande kontrolliert in das Grundwasser abgegeben werden. Die genaue Festlegung der Lage und Bauweise der Rigolen erfolgt im Genehmigungsverfahren.

Das auf den Stellplatz- und Zufahrtsflächen anfallende Regenwasser wird gesammelt und der öffentlichen Regenwasserkanalisation in der Straße Langer Peter zugeleitet.

Gemäß der Entwässerungsauskunft des „Kommunalservice Itzehoe“ beträgt die maximal zulässige Einleitmenge 100 l/s. Da dieser Wert bei Starkregenereignisse überschritten wird, soll das anfallende Oberflächenwasser zwischengespeichert werden. Über einen Drosselschacht wird das aufgefangene Niederschlagswasser verzögert in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße Langer Peter eingeleitet.

Im weiteren baurechtlichen Verfahren ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund bei der Wasserbehörde zu beantragen.

4.4.3 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Durch die Lebensmittelmärkte ist im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets mit einer Zunahme des Gewerbe- und Verkehrslärms zu rechnen. Emissionen entstehen z.B. durch die Fahrgeräusche der Kfz und der Einkaufswagen auf der Stellplatzanlage sowie Geräusche durch Liefervorgänge. Darüber hinaus erzeugt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts Zielverkehr. Dadurch kommt es zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz und folglich auch zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung in der Umgebung des Plangebiets. Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung wurde im Mai 2014 daher ermittelt,

- ob ggf. gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S.1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I 2006 S. 2146) Lärmschutzmaßnahmen für die benachbarte Wohnnutzung erforderlich sind.
- in welcher Höhe eine zusätzliche Verkehrslärmbelastung in Folge der Planung zu erwarten ist und
- wie hoch die Gewerbelärmbelastung für die unmittelbar benachbarte Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) an der Brunder Straße und südlich der Straße Langer Peter sein wird und ob an den maßgeblichen Immissionsaufpunkten die Immissionsgrenzwerte der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI 1998, Nr. 26, S. 503) eingehalten werden können.

Der Umbau der Straße Langer Peter stellt einen erheblichen baulichen Eingriff dar, so dass die angrenzende Wohnnutzung gegebenenfalls Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen hat, wenn eine „wesentliche Änderung“ und eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV vorliegen. Die hierzu in der 16. BImSchV genannten Voraussetzungen wurden überprüft.

Eine „wesentliche Änderung“ auf Grund eines erheblichen baulichen Eingriffs liegt vor, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms

- a. um mindestens 3 dB(A) oder
- b. auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder
- c. von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird.

In der Berechnung des Lärmgutachtens wird dabei der Zustand mit den beiden Märkten in einem Szenario mit und in einem anderen Szenario ohne Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen im

öffentlichen Straßenraum verglichen. Nur so kann ermittelt werden, welche Veränderungen sich isoliert betrachtet aus dem geplanten Umbau des Straßenraums für die Lärmimmissionen ergeben.

Die Berechnungen des Gutachters zeigen, dass für die Immissionsorte IO03 – IO14 keins der drei oben unter a.) bis c.) genannten Kriterien erfüllt ist. Weder wird allein durch den Straßenumbau der Verkehrslärm erstmalig über das kritische Maß von 70/60 dB(A) tags/nachts erhöht, noch kommt es zu einer Erhöhung der Lärmbelastung jenseits dieser Schwelle oder um eine Erhöhung der Verkehrslärmbelastung um 3 dB(A). Für die Immissionsorte IO03 – IO14 liegt somit keine „wesentliche Änderung“ aufgrund eines erheblichen baulichen Eingriffs vor, so dass die ohnehin geringe Verkehrslärmzunahme (1 - 2 dB(A)) gem. 16. BImSchV in der untersuchten Umgebung überwiegend unerheblich ist.

An den Immissionsorten IO01 und IO02 wird jedoch das Kriterium a) erfüllt, eine Pegelerhöhung des Verkehrslärms um 3 dB(A) am Tage und in der Nacht. Diese Pegelerhöhung ist allein auf die Errichtung der Lichtsignalanlage zurückzuführen. Gleichzeitig liegen für diese Immissionsorte Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV vor, so dass hier dem Grunde nach Anspruch auf Lärmvorsorge besteht.

Am Immissionsort IO15 wird das Kriterium c) für den Nachtzeitraum erfüllt, eine Pegelerhöhung des Verkehrslärms von mindestens 60 dB(A) auf über 60 dB(A). Gleichzeitig liegt für diesen Immissionsort eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV in der Nachtzeit vor, so dass hier ebenfalls dem Grunde nach Anspruch auf Lärmvorsorge besteht.

Es ist jedoch zu beachten, dass die Beurteilungspegel auch ohne die bauliche Veränderung sowohl am Tage als auch in der Nacht bereits über den Grenzwerten der 16. BImSchV liegen.

Zudem ist auf die Schwelle des Einsetzens einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Verkehrslärm achten, die nach geltender Rechtsauffassung oberhalb von 70 dB(A) im Außenwohnbereich während der Tagzeit und 60 dB(A) während der Nachtzeit liegt. Die Tagwerte an den IO01 und IO02 liegen mit 69,5 – 69,9 dB(A) nur knapp unter der genannten Schwelle. Die Tagwerte am IO15 sind etwas geringer und liegen zwischen 67,3 und 67,7 dB(A). In der Nacht würden die Beurteilungspegel überwiegend über der Schwelle von 60 dB(A) liegen. Am IO15 steigen die Nachtwerte von 60,0 – 60,3 dB(A) ohne baulichen Eingriff auf 60,6 – 61,5 dB(A) mit baulichem Eingriff an.

Die entsprechenden Gebäude weisen jedoch eine ausgeprägte lärmabgewandte Seite auf. Diese lärmabgewandte Seite ist zudem nach Süden ausgerichtet und folglich für die Wohnnutzung die attraktivere. Die Grundrisse der Gebäude sind so ausgelegt, dass die tagsüber primär genutzten Räume (z.B. Wohnzimmer) ebenso zur lärmabgewandten Seite (Süden) ausgerichtet sind, wie die Schlafzimmer. An der lärmabgewandten Seite kann von deutlich geringeren Beurteilungspegeln ausgegangen werden.

Für die IO01 und IO02 kann die Erhöhung des Verkehrslärms zudem ausschließlich auf die Errichtung der Lichtsignalanlage zurückgeführt werden, deshalb wurde geprüft, ob eine Abschaltung der Ampelanlage in der Nacht möglich ist (vgl. 4.2 Erschließung).

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Öffnungszeiten der Einzelhandelsnutzungen auf die Zeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr begrenzt sind, so dass die Ampelanlage am Knotenpunkt Sondergebietszufahrt / Langer Peter / Brahmsweg in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abgeschaltet werden kann. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes bleibt auch bei abgeschalteter Ampelanlage in der Nachtzeit erhalten.

Daraus folgt, dass sofern die Ampelanlage zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ausgeschaltet ist, die Beurteilungspegel des Verkehrslärms unverändert gegenüber der jetzigen Situation bleiben (59,7 – 60,1 dB(A)). Es tritt somit insgesamt keine wesentliche Verschlechterung der Situation hinsichtlich des Verkehrslärms auf. Dennoch liegt auch die nächtliche Lärmbelastung an der lärmzugewandten Seite am Rande der Schwelle, ab der eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann.

Da es jedoch eine ausgeprägte lärmabgewandte Seite gibt, wo eine Wohnruhe auch bei dauerhaft geöffnetem Fenster gegeben ist, und Funktionsräume, wie Küche und Bad nach Norden ausgerichtet sind, müssen trotz der erhöhten Lärmbelastungen keine ungesunden Wohnverhältnisse befürchtet werden.

Im straßenbaulichen Genehmigungsverfahren ist jedoch abschließend für die IO01, IO02 und IO15 zu prüfen, ob schutzbedürftige Räume zur Straße Langer Peter orientiert sind. Ist dies der Fall, ist weiterhin zu prüfen, ob bereits Maßnahmen zum passiven Schallschutz an den betroffenen Fassaden eingerichtet wurden. Sofern schutzbedürftige Räume betroffen sind und bisher kein passiver

Lärmschutz besteht, ist dieser gemäß der im straßenbaulichen Genehmigungsverfahren zu ermittelnden Anforderungen vorzusehen. Die Kosten hierfür trägt der planungsbegünstigte Vorhabenträger. Details hierzu werden im ergänzenden Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) geregelt.

Im Rahmen der Abwägung sind jedoch insbesondere auch die Planfolgen zu beachten, die sich aus dem geplanten Vorhaben, dem Bau zweier Lebensmittelmärkte, ergeben. In Folge der Planung ist mit einer Zunahme des Verkehrslärms zu rechnen, da die geplanten Märkte zusätzlichen Verkehr induzieren werden. Die Verkehrserzeugung wurde im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung prognostiziert. Demnach ergibt sich etwa das in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Verkehrsaufkommen:

	DTV – Kfz/24h/Bestand	DTV – Kfz/24h/Prognose	Differenz Kfz/24h
Langer Peter westl. Hanseaten-Platzes	13.400	15.100	1.700 (12,7 %)
Langer Peter zwischen Hanseaten-Platz und Hauptzufahrt	13.300	15.000	1.700 (12,8 %)
Langer Peter zwischen Haupt- und Nebenzufahrt (östl. WAK)	13.200	14.500	1.300 (9,8 %)
Langer Peter zwischen Nebenzufahrt und Sandberg	13.100	14.400	1.300 (9,9 %)
Sandberg südlich Langer Peter	7.000	7.200	200 (2,9%)
Sandberg nördlich Langer Peter	4.500	4.800	300 (6,7 %)
Brunnenstieg östlich des Sandbergs	11.400	12.200	800 (7,0 %)

vgl. *Verkehrsgutachten 2013, Ing.-Büro Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster*

In Folge der Zunahme der Verkehrsbelastung (durch den Neubau der Märkte) und unter Berücksichtigung des geplanten Straßenumbaus ist für die umgebende Bebauung mit einer Verkehrslärmzunahme zwischen 0,1 und 0,9 dB(A) (vgl. *Tabelle 4, Verkehrslärmuntersuchung Mai 2014*) zu rechnen. Diese Verkehrslärmzunahme ist kaum wahrnehmbar und somit als unerheblich einzustufen.

Dennoch werden, wie oben bereits erläutert, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der Wohnbebauung südlich der Straße Langer Peter überschritten.

Die Überschreitungen sind in diesem Fall jedoch zu vertreten, da eine lärmabgewandte Seite besteht, die zudem nach Süden orientiert ist. Bei den Nachtwerten tritt keine Verschlechterung der Situation ein, da eine Verkehrslärmzunahme allein auf die Errichtung der Ampelanlage zurückgeführt werden kann und angenommen werden kann, dass die Ampel in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ausgeschaltet wird. Vor Nachtlärm kann eine ausreichende Wohnruhe durch passiven Lärmschutz sichergestellt werden.

Neben dem Verkehrslärm wurde auch die zukünftige Gewerbelärmbelastung prognostiziert. Dabei wurden bei den Berechnungen auch die geplanten Öffnungszeiten des Marktes von 6 Uhr bis 22 Uhr (Montag bis Samstag), einschließlich der nach 22 Uhr (Nachtzeit) den Parkplatz verlassenden Pkw, die Anlieferung in der Zeit zwischen 6 Uhr und 22 Uhr (werktags) sowie die geplante technische Gebäudeausrüstung (Lüftung, Kühlung) berücksichtigt.

Maßgebliche Emissionsquellen ergeben sich durch:

- Lkw: Fahr- und Rangierbewegungen bei Anlieferungen
- Lkw: Kühlaggregat am Fahrzeug
- Ladetätigkeiten: Be- und Entladen von Paletten bzw. Rollcontainer auf/ vom Lkw
- Fahrbewegungen der Lieferwagen
- Pkw: Fahr- und Parkbewegungen der Kunden und der Mitarbeiter
- Einkaufswagensammelstation: Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen
- Kühlung + Kältetechnik

Zudem berücksichtigt das Gutachten bei der Berechnung der Emissionskontingente die gewerbliche Vorbelastung für die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen (Wirtschaftsakademie (WAK) im

Tageszeitraum und das benachbarte Hotel im Tages- und Nachtzeitraum). Für die STOV der Bundeswehr wurden ebenfalls Annahmen zur gewerblichen Vorbelastung getroffen und im Schallgutachten berücksichtigt, die Annahmen sind im Rahmen der Trägerbeteiligung noch zu verifizieren.

Die Ergebnisse der Immissionspegelberechnung für die untersuchten Immissionsorte zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten werden können, wenn die beiden Lebensmittelmärkte in der geplanten Form realisiert werden.

Um auch kurzzeitige Geräuscheinwirkungen für die Wohnbereiche zu vermeiden, ist nach TA-Lärm ebenfalls abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) nicht auftreten. Gemäß der Aussage des Gutachters wird auch dieses Maximalpegel-Kriterium nicht überschritten.

Die verfolgte Planung kann somit realisiert werden, ohne dass es zu Immissionskonflikten mit der benachbarten Wohnnutzung kommt; der Bebauungsplan Nr. 140 ist folglich umsetzbar. Um die Umsetzung einer geänderten Planung zu verhindern, bei der die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für das benachbarte Wohngebiet nicht eingehalten werden können, sind im Bebauungsplan folgende Immissionskontingente festgesetzt:

Im Sonstigen Sondergebiet sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen	Flächengröße	Emissionskontingent		Zusatzemissionskontingent	
		$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{ZEK, tags}$	$L_{ZEK, nachts}$
	[m ²]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6
TF 1	10.000	58	45	-	-
TF 2	7.975	62	46	-	4 → IO12
TF 3	1.445	66	50	-	-

(vgl. Text (Teil B) Nr. 8)

Für einen der Immissionsorte (IO12) wurde ein Zusatzkontingent vergeben, das bei Bedarf ausgeschöpft werden kann, ohne dass es zu Immissionskonflikten an diesem Immissionsort kommt.

Durch die festgesetzten Lärmkontingente wird auch der Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprochen. Demnach sind vorrangig Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. § 50 BImSchG fordert die räumliche Trennung jedoch nicht im Sinne eines rigorosen räumlichen Trennungskonzepts, sondern die Zuordnung der Flächen derart, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden und ist somit als Optimierungsgebot zu verstehen. Planerische Zielsetzung muss es daher sein, die bestehende Konfliktlage, die aus der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen Sonder- und Wohngebiet resultiert, zu entschärfen. Dies gilt umso mehr, da die angrenzenden empfindlicheren Nutzungen auch außerhalb des Plangebiets liegen. Dies gelingt durch die oben aufgeführte Festsetzung von Emissionskontingenten.

Die festgesetzten Emissionskontingente haben zur Konsequenz, dass das Vorhaben nur so umgesetzt werden kann, wie es in der Berechnung zu Grunde gelegt wurde. Dies bedeutet u.a., dass die drei Rampentische der Anlieferungsbereiche dreiseitig geschlossen mit Dach ausgeführt werden. Die Rampe der Getränkeanlieferung wird vollständig massiv eingehaust. Eine Nachtanlieferung ist nicht möglich.

Die Emissionskontingente sind nach gutachterlicher Einschätzung zugleich so bemessen, dass die zielkonforme Umsetzung des Bebauungsplans möglich ist, d.h. es kann erwartet werden, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für z.B. den Lebensmittel-Discounter oder den Lebensmittelfrischemarkt ein Nachweis erbracht werden kann, dass die Emissionskontingente eingehalten werden. Ggf. ist der Störungsgrad durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Verwendung emissionsarmer Technik, Anordnung und Einhausungen der Lärmquellen (Türen, Tore, Zufahrten,

Warenanlieferungszone, Luftein- und auslässe, Freiflächen, Lagerplätze, Abfallsammelbehälter, Sammelplätze für Einkaufswagen etc.) zu minimieren.

Luftschadstoffe

Zur Beurteilung der durch den Kfz-Verkehr verursachten Luftschadstoffe wurde eine Luftschadstofftechnische Einschätzung erarbeitet. Hierfür wird gemäß der 39. BImSchV vom 02.08.2010 die Gesamtbelastung, die sich aus der verursachten Zusatzbelastung und der durch andere Schadstoffquellen verursachten Vorbelastung zusammensetzt, beurteilt.

Das Gutachten legt dar, dass Aufgrund zahlreicher Untersuchungen und Messungen in städtischen Gebieten bekannt ist, dass für verkehrsinduzierte Schadstoffimmissionen zwei Schadstoffe im Bezug auf die in der 39. BImSchV festgelegten Immissionswerte kritisch sind: Feinstaub (PM 10 und PM 2,5) und Stickstoffdioxid (NO₂). Die Untersuchung der Schadstoffimmissionen wird daher auf diese beiden Stoffe beschränkt (vgl. auch Stellungnahme des Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR), Außenstelle Itzehoe, vom 17.06.2009).

Die Höhe der Luftschadstoffimmissionen wird im Wesentlichen von der Schadstoff-Vorbelastung, der Verkehrsbelastung und dem Schwerverkehr-Anteil der Straßen, der räumlichen Situation und den meteorologischen Verhältnissen beeinflusst. Die vorstehend genannten Einflussgrößen wurden für den Knotenpunkt „Langer Peter / Sandberg“ im Hinblick auf die Höhe der zu erwartenden Luftschadstoffkonzentrationen analysiert.

Die Auswertung ergab, dass für die Bebauung am Knoten „Langer Peter/Sandberg“ keine Überschreitung der maßgebenden Immissionswerte gemäß 39. BImSchV zu erwarten ist. Eine detaillierte Berechnung der Luftschadstoffimmissionen ist demnach nicht erforderlich.

4.4.4 Schädliche Bodenbelastungen

Über schädliche Bodenbelastungen im Plangebiet liegen keine Informationen vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Itzehoe Nr. 93 wurde für dessen Geltungsbereich von der Stadt aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebiets als Kaserne eine historische Altlastenrecherche durchgeführt. Es liegen keine Hinweise vor, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches kritische Nutzungen, die auf Bodenverunreinigungen schließen lassen, befanden. Ein Gefährdungspotential besteht im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Mensch voraussichtlich nicht, da das Plangebiet zu fast 90% versiegelt werden wird. Altlasten sind nicht bekannt, eine grundstücksbezogene Altlastenrecherche ist jedoch nicht auszuschließen.

4.5 Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege

4.5.1 Anpflanzgebote, Begrünungsmaßnahmen

Ziel der naturschutzfachlichen und grüngestalterischen Festsetzungen ist die landschafts- bzw. ortsgerechte Eingrünung der Stellplatzanlage des Sondergebietes. Diese soll jeweils entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen durch eine dichte Baum- und Strauchbepflanzungen eingefasst und auch visuell von den benachbarten Nutzungen bzw. im Westen von der angrenzenden Grünverbindung abgeschirmt werden. Da aus räumlichen Gründen nicht alle Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen werden können, sieht das Bepflanzungskonzept die Eingrünung am westlichen Plangebietsrand außerhalb des Plangebietes aber innerhalb des dort dem bestehenden Grünzugs vor. Eine Integration des Vorhabens in die Umgebung kann so ebenfalls erreicht werden. Die Umsetzung des Bepflanzungskonzepts wird über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus, durch Regelungen im ergänzenden Erschließungsvertrag (städtebaulichen Vertrag) gesichert. Im Bebauungsplan werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Im Sonstigen Sondergebiet sind insgesamt 44 heimische standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Davon sind auf der mit "(1)" gekennzeichneten Fläche min. 18 Bäume in der Qualität HSt., 4 x v., StU.18–20 cm und 6 Bäume in der Qualität HSt., 4 x v., StU. 20–25 cm, auf der mit "(2)" gekennzeichneten Fläche min. 2 Bäume in der Qualität HSt., 4 x v., StU.18–20 cm und 2 Bäume in der Qualität HSt., 4 x v.StU.20–25cm und auf den mit "(3)" gekennzeichneten Flächen min. 13 Bäume in der Qualität HSt. 3 x v., StU.18–20cm und 3 Bäume in der Qualität HSt., 4 x v., StU.20–25cm zu pflanzen. (vgl. Text (Teil B) Nr. 7.1)

Auf den mit "(1)" - "(3)" gekennzeichneten Flächen sind zudem auf mindestens 50 vom Hundert der Fläche Sträucher und Bodendecker gemäß Pflanzenauswahlliste anzupflanzen. Unter dem Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (vgl. Text (Teil B) Nr. 7.2)

Um auch dort eine Abschirmung zur angrenzenden Landschaft zu erreichen, wo nicht ausreichen Platz für Anpflanzungen ist, wird zusätzlich eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. (vgl. Text (Teil B) Nr. 7.3)

Um die Nährstoff-, Luft- und Wasserversorgung der von befestigten Flächen umgebenen Bäume sicherzustellen und damit ein nachhaltiges Wachstum zu gewährleisten, sind die Pflanzgruben nach den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Ausgabe 2004) mit mindestens 12 m³ Substrat- bzw. Vegetationstragschicht anzulegen.

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) mit „(2)“ und „(A)“ bezeichneten Flächen können Werbeträger positioniert werden, die nicht höher als das Gebäude sein dürfen.

4.5.2 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Da der Bebauungsplan Nr. 140 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon erfolgen durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung zweier Lebensmittelmärkte geschaffen. Dadurch kommt es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung. Im Bestand ist der Versiegelungsgrad zwar gering. Ein Großteil der nicht versiegelten Flächen ist jedoch vegetationslos. Im Bereich der Stellplatzanlage ist der Boden zudem stark verdichtet. Auf dem südlich angrenzenden Flächen ist der Mutterboden zu Erdhügeln zusammengeschoben. Somit weist das Vorhabengebiet nur eine mäßige Boden-Funktionsfähigkeit und nur eine geringe Filter- und Pufferkapazität auf. Die zusätzliche Bodenversiegelung ist somit weniger relevant, als es die Flächenbilanz zunächst vermuten lässt. Im Hinblick auf die bestehende Stellplatznutzung ist sogar mit einer Verringerung der Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers durch auslaufende Schmier- und Kraftstoffe zu rechnen. Die zusätzliche Bodenversiegelung wäre zudem bereits heute auf Grundlage des § 34 BauGB bzw. für den nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets auf Grundlage des Bebauungsplans ltzeho 93 mit seiner 2. Änderung zulässig gewesen, da auch die angrenzenden Grundstücke hohe Versiegelungsraten aufweisen bzw. eine Stellplatzfläche ohne Beschränkung des Nutzungsmaßes ausgewiesen wird.

Als wesentlichste Planfolge hinsichtlich der Schutzgüter ist der Verlust von vermutlich 28 Bäumen zu werten. Es kann jedoch eine Kompensation durch geplante 44 Neuanpflanzungen von Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereiches im Randbereich und innerhalb der geplanten Stellplatzfläche erfolgen.

Im Hinblick auf artenschutzfachliche Belange sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu befürchten. Für Fledermäuse ist das Gebiet strukturell ohne besondere Bedeutung. Hinweise auf Winterquartiere von Fledermäusen bestehen nicht. Der von der Planung betroffene Baumbestand weist keine erkennbaren großen Baumhöhlen auf; die Durchmesser der Stämme sind dafür zu gering. Bessere Habitatstrukturen sowohl im Hinblick auf Sommer- und Winterquartiere, erst recht aber im Hinblick auf Jagreviere sind im angrenzenden Klosterforstgebiet im Überfluss vorhanden. Aufgrund dieser günstigen Lebensraumstrukturen in unmittelbarer Nachbarschaft kann ein Fledermausvorkommen im Plangebiet mit den hier gegebenen Störungspotential, z.B. durch Kfz-Verkehr auf der Stellplatzanlage im Nordwesten des Plangebiets, ausgeschlossen werden.

Für die Artengruppe der Vögel sind eingeschränkte Lebensraumstrukturen im Plangebiet vorhanden, die in ihrer Flächenausdehnung aber keine Quartiersgröße bestimmen. So ist das Plangebiet als Teilrevier anzunehmen, welches störungsunempfindlichen Vogelarten aus der Gruppe der Gebüsch- und Baumbrüter dient. Vogelarten können auch als reine Nahrungsgäste vorkommen. Alle hier potenziell vorkommenden Arten sind weit verbreitet und ungefährdet. Auch der Verlust einzelner

Brutreviere würde den Erhaltungszustand dieser Arten nicht gefährden. Auch wird der Verlust eines potenziellen Brutreviers nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit zur Gefährdung einer Art führen. Die Funktionen der betroffenen Lebensstätten bleiben im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Generell sind für Brutvögel, Fledermäuse und auch andere Tierarten im sehr umfangreichen Ausmaß potenziell besiedelbare Ausweichhabitate unmittelbar nördlich des Plangebiets vorhanden. Es kann ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet für das Vorkommen einer Tierart eine limitierende Ressource darstellt. Aufgrund der hier vorhandenen vielfältigen Habitatstrukturen in unmittelbarer Nachbarschaft ist die Bedeutung des Plangebiets im Hinblick auf artenschutzfachliche Aspekte als sehr gering einzustufen.

Da durch den Gebäudeabriss jedoch ein potentielles Sommerquartier für Fledermäuse entfällt, wird in die Planzeichnung der Hinweis aufgenommen, dass die Schaffung neuer Tagesverstecke durch die Installation von 10 Fledermaus – Spaltenquartieren an den neu errichteten Gebäuden unmittelbar nach Fertigstellung der Gebäude geschaffen werden müssen.

Unter der Voraussetzung, dass die Vegetationsräumungs-, Gebäudeabriss- und Gehölzrodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, die Gebäude vor Abriss auf Fledermausquartiere geprüft werden und die erforderlichen 10 Fledermaus-Spaltenquartiere an den zukünftigen Gebäuden angebracht werden, sind durch die Planungsrealisierung keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötung oder Verletzung bzw. der erheblichen Störung nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu erwarten.

5 Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung

5.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 28.766 qm groß. Davon entfallen auf

das Sondergebiet	18.889 m ²
die Straßenverkehrsfläche	9.877 m ² , davon ca. 63 m ² neu
Geltungsbereich	28.766 m ²

5.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Mit dem Vorhabenträger werden ein städtebaulicher Vertrag sowie ein detaillierter Erschließungsvertrag geschlossen. Die Verträge enthalten insbesondere Regelungen zur Übernahme aller durch die Planung entstehenden Planungskosten und die Übernahme der Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

Der Stadt Itzehoe entstehen durch das geplante Bauvorhaben keine Kosten.

5.3 Aufhebung bestehender Pläne

Im Nordwesten des Plangebiets wird der betroffene Teilbereich des Bebauungsplan Itzehoe Nr. 93 vom 16.02.1996 mit der 2. Änderung vom Dezember 2005 im Rahmen der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 140 ohne separates Verfahren aufgehoben.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, den 05.12.2014

gez.

Dr. Andreas Koeppen
(Bürgermeister)

Umweltverträglichkeits-Vorprüfung UVVP
**für einen Lebensmittelfrischemarkt und einen Lebensmittel-discounter auf dem Areal zwischen
Mercure-Hotel und Wirtschaftsakademie Schleswig-
Holstein**

Auftraggeber:

May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH
Lindenstraße 54
25524 Itzehoe

Auftragnehmer:

Evers & Küssner | **Stadt
Planer**

Ferdinand-Beit-Straße 7b • 20099 Hamburg
Tel 040 / 257 767 37-0 • Fax 040 / 257 767 37-9

Stand 09. Oktober 2014

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNGEN	2
1.1 Anlass und allgemeine Beschreibung des Vorhabens und Standortes	2
1.2 Rechtsgrundlage	4
1.3 Fachgrundlagen	5
2. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS	5
TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB	5
TEIL 2 – Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 LUVPG	6
1. Merkmale des Vorhabens:	6
1.1 Größe des Vorhabens	6
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	6
1.3 Abfallerzeugung,	9
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen,	9
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.	10
2. Standort des Vorhabens	10
2.1 bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	10
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen	17
4. Überschlägige Gesamteinschätzung	18
4.1 Ergebnistabelle	18
4.2 Bedarfe an weitergehenden externen Beurteilungen, Untersuchungen und Gutachten	19

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass und allgemeine Beschreibung des Vorhabens und Standortes

Auf dem Areal nördlich der Straße Langer Peter zwischen Mercure Hotel und Wirtschaftsakademie soll ein Lebensmittelfrischemarkt und ein Lebensmitteldiscounter errichtet und damit der Nahversorgungsstandort Hanseaten-Platz gestärkt werden.

Durch dieses Vorhaben wird eine bestehende Baulücke zwischen Mercure Hotel und Wirtschaftsakademie geschlossen (siehe nachfolgende Abbildung).



Lageplan, Architekt Burkhardt Scherenberger, Plön, Stand: 16.04.2014

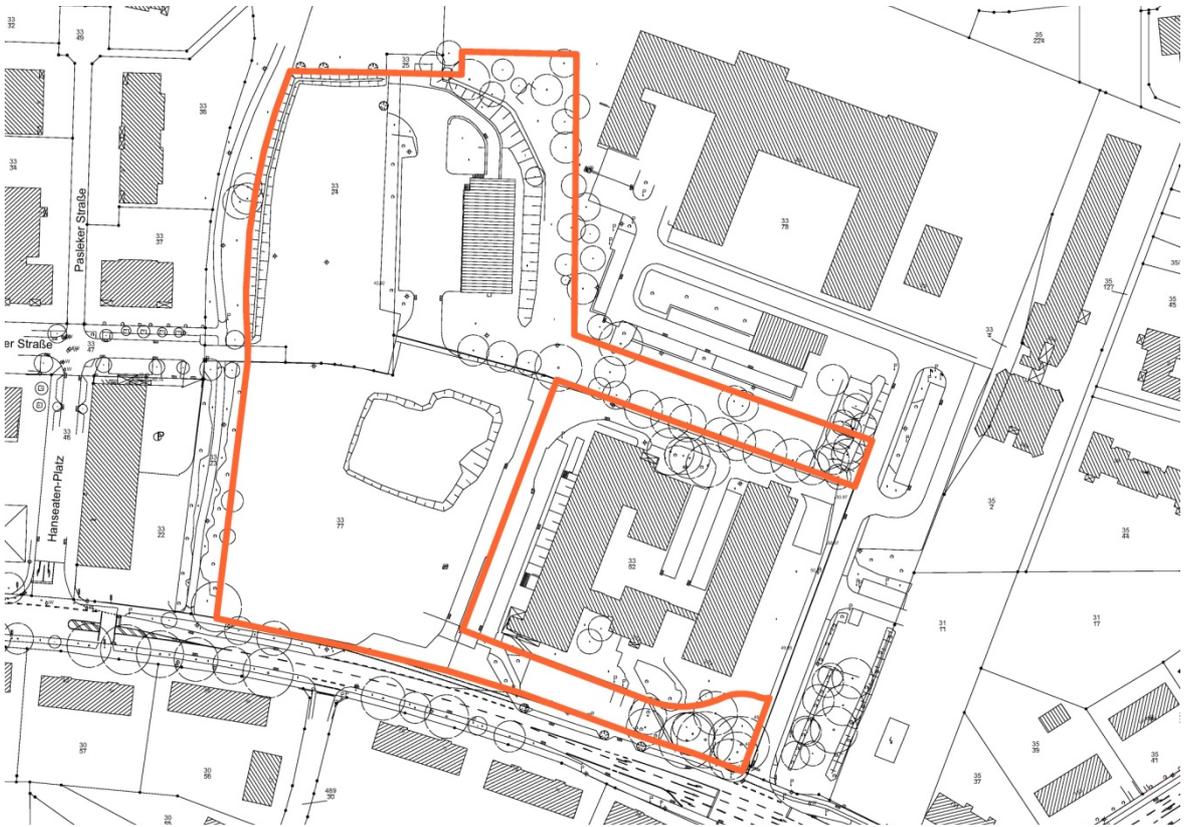
Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über zwei Zufahrten von der Straße Langer Peter. Eine Zufahrt befindet sich auf Höhe des Brahmwegs unmittelbar an der geplanten Stellplatzanlage. Eine weitere Zufahrt verläuft östlich und nördlich des Gebäudes der Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein (Langer Peter 27). Diese dient insbesondere dem Anlieferverkehr, erschließt zudem weitere Stellplätze nördlich der Wirtschaftsakademie und kann zu einer Entlastung der Hauptzufahrt beitragen. Für die Umsetzung dieses Erschließungskonzeptes ist die Mitbenutzung der östlich dieses Gebäudes befindlichen Zufahrt des Bundeswehr-Dienstleistungszentrums, die sich nördlich der Wirtschaftsakademie befindet, durch ein Fahrrecht grundbuchlich gesichert worden. Der nördlich der Wirtschaftsakademie liegende Abschnitt der Zufahrt befindet sich hingegen im Eigentum des Vorhabenträgers.

Durch die verfolgte Erschließungskonzeption wird auch eine Neuorganisation der Außenanlagen der Wirtschaftsakademie erforderlich. Derzeit bindet die Wirtschaftsakademie mit zwei Zufahrten an die Straße Langer Peter an. Zudem ist das Grundstück im Norden über die Zufahrt der Bundeswehrverwaltung erschlossen. Für die Leistungsfähigkeit der Straße Langer Peter wäre es jedoch nachteilig, wenn sich mehrere Grundstückszufahrten (die

der Stellplatzanlage der Lebensmittelmärkte und die der Wirtschaftsakademie) in unmittelbarer Nähe befänden. Daher sollen die Zufahrten an der Straße Langer Peter aufgegeben und durch eine zweite Anbindung an die Zufahrt der Bundeswehrverwaltung ersetzt werden. Diese Zufahrt soll sich im Süden des Grundstücks befinden, die hier geplanten Stellplätze erschließen und an die Trasse am westlichen Rand des Grundstücks anbinden, so dass eine Umfahrt um das Gebäude der Wirtschaftsakademie möglich wird.

Für eine leistungsfähige Erschließung der Einzelhandelsbetriebe ist auch ein Umbau der Straße Langer Peter in dem Abschnitt zwischen Hanseaten-Platz bis einschließlich des Kreuzungsbereichs Langer Peter/Sandberg notwendig. Dieser Umbau erfolgt bis auf eine untergeordnete Teilfläche von 63 m² innerhalb des bestehenden Straßenflurstücks und hat daher keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter. Der Straßenumbau wird daher im Folgenden nicht weiter betrachtet. Gegenstand dieser Vorprüfung ist jedoch die in Folge des Vorhabens zu erwartende Zunahme des Verkehrs (als Ursache für den Straßenumbau) und die damit einhergehende Zunahme der Immissionsbelastungen.

Das Projektgebiet, welches für die Umweltschutzgüter relevante Maßnahmen beinhaltet, umfasst die im nachfolgenden Plan umrandete Fläche.



Das Projektgebiet liegt weitgehend brach. Lediglich das im Nordosten des Projektgebiets liegende Flurstück 33/24 wird als Stellplatzfläche genutzt.

Für das Flurstück 33/24 im nordwestlichen Bereich gilt der Bebauungsplan Itzehoe 93, der hier mit seiner 2. Änderung in einem allgemeinen Wohngebiet eine der Wohnnutzung dienende Stellplatzanlage ausweist. Für die übrigen Flächen des Projektgebiets sind Bauvorhaben derzeit nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll nach § 34 BauGB zu beurteilen, da sie sich im unbeplanten Innenbereich befinden. Für das Flurstück 33/77 liegt eine Baugenehmigung für einen Lebensmitteldiscounter vor.

Für die Realisierung des Lebensmitteldiscounters auf Grundlage der Baugenehmigung, wäre bereits eine Umgestaltung des benachbarten WAK-Grundstücks erforderlich. Zu

diesem Zweck wurde eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern geschlossen.

Im Rahmen der erforderlichen Umgestaltung müssen Einzelbäume südlich und nördlich der WAK sowie eine ortsbildprägende Baumreihe nördlich der WAK entfallen.

Auf Grund der geplanten Erweiterung des Vorhabens um einen Lebensmittelfrischemarkt ist nun die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Auch innerhalb des beabsichtigten Geltungsbereichs, müssen Bäume zur Umsetzung der Planung entfallen.

Für die zu fällenden Bäume (insgesamt 28) wurde ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht und genehmigt. Die Bäume sind entfallen. Es ist beabsichtigt, weitaus mehr als die erforderlichen 29 Neupflanzungen als Ausgleich im Bebauungsplan-gebiet festzusetzen (44 Bäume). In Anzahl und Qualität geht der Bebauungsplan damit über die Forderungen der naturschutzbehördlichen Genehmigung hinaus. In Abstimmung mit der Stadt Itzehoe wurde zudem ein konkretes Bepflanzungskonzept erarbeitet, das Bestandteil eines ergänzenden Erschließungsvertrages (städtebaulicher Vertrag) wird. Gemäß des Bepflanzungskonzeptes werden außerhalb des Geltungsbereiches, unmittelbar an der westlichen Grenze der Stellplatzanlage, weitere 12 Bäume gepflanzt. Der Ausgleich für die erforderlichen Baumfällungen wird damit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht und außerhalb des Geltungsbereiches, zur besseren Einbindung des Vorhabens in die Umgebung, ergänzt. Die Umsetzung des Bepflanzungskonzeptes wird vertraglich gesichert.

1.2 Rechtsgrundlage

Die UVP ist im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und ergänzend im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung gemäß Art 72 GG in Schleswig-Holstein im Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) verankert. Beide Gesetze setzen die Richtlinie vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (Richtlinie 85/337/EWG) um.

Welche Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, ist in der Anlage 1 zum UVPG und in der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) aufgeführt. Dabei ist für alle mit einem "X" gekennzeichneten Vorhaben zwingend eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben, die mit einem "A" bzw. "S" gekennzeichnet sind, ist im Wege einer Vorprüfung im Einzelfall anhand der Kriterien der Anlage 2 des UVPG bzw. LUVPG vorab durch die zuständige Behörde zu klären, ob es einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Gemäß LUVPG ist nach Anlage 1 Nr. 10 und Nr. 10.1 eine UVP beim Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) dann durchzuführen, wenn die Geschossfläche des Vorhabens 5.000 m² oder mehr beträgt. Das geplante Vorhaben hat eine Geschossfläche von etwa 6.100 m². Etwa 3.100 m² der Geschossfläche befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Itzehoe 93. Für diese Teilfläche ist gemäß Anlage 1 des LUVPG weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Es verbleiben jedoch etwa 2.900 m² der Geschossfläche im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Nach Nr. 10.2 der Anlage 1 zum LUVGP ist demnach eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Die UV-Vorprüfungspflicht für das Vorhaben ergibt sich zudem aus dem UVPG. Die entscheidenden Vorhabensmerkmale nach Anlage 1 zum UVPG Ziffer 18.6.1 i.V.m. Ziffer 18.8 sind erfüllt: Im Plangebiet sind zwei großflächigen Einzelhandelsbetriebe in einem sonstigen Gebiet, in dem ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, geplant. Der Prüfwert für die Vorprüfung von 5.000 m² oder mehr Geschossfläche nach Zif-

fer 18.6.1 der Anlage 1 zum UVPG wird überschritten. Es ist daher eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Die Prüfkriterien für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sind in Anlage 2 zum LUVPG Nummern 1. bis 3. aufgeführt und insgesamt abzuarbeiten.

Im Ergebnis der UVVP, d.h. nach überschlägiger Prüfung anhand der Kriterienliste, ist nach § 6 LUVPG festzuhalten, ob das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, oder ob dies zu verneinen ist. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

Vom Ergebnis der UVVP wird abgeleitet, ob der Bebauungsplan im beschleunigte Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

1.3 Fachgrundlagen

Folgende umweltrelevante Fachgrundlagen und Untersuchungen standen der UVVP zum Bebauungsplan Itzehoe 140 zur Verfügung:

- Baukonzept vom Architekturbüro Burkhard Scherenberger mit Stand vom 16.04.2014
- Verkehrsgutachten der Wasser- und Verkehrskontor GmbH mit Verkehrszählung und –prognose vom 17.12.2013, ergänzt im Januar 2014
- Lärmtechnische Untersuchung vom Büro Goritzka akustik vom Mai 2014
- Geländevermessung mit Baumaufmaß vom Büro Hinrich Möller vom 17.12.2013
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 06.02.2014
- Luftschadstofftechnische Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 140 Itzehoe vom durch das Ingenieurbüro Bergann Anhaus vom April 2014

Die für die UVVP relevanten Details sind den aufgeführten Fachgrundlagen und Untersuchungen zu entnehmen.

2. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB

Prüfstelle, Plangebiet, Bezeichnung des Vorhabens:		
<i>Prüfende Stelle:</i>	Stadt Itzehoe, Bauamt/Stadtplanungsabteilung	
<i>Bezeichnung des Vorhabens:</i>	Errichtung von zwei Lebensmittelmärkten	
<i>bestehendes Planrecht:</i>	Für das Projektgebiet existiert nur für die nordwestliche Teilfläche (Flurstück 33/24) ein Bebauungsplan. Dieser weist hier ein allgemeines Wohngebiet mit der konkreten Nutzung als Stellplatzanlage aus. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den übrigen Flächen des Projektgebiets ist auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen.	
Kumulierende Vorhaben – Prüfung gemäß § 3b Abs. 2 und 3 UVPG:		
<i>Abs. 2: Werden mehrere Vorhaben der selben Art gleichzeitig in engem Zusammenhang mit o.g. Vorhaben verwirklicht und erreichen diese zusammen die maßgeblichen Größen gem. Anlage 1 LUVPG?</i>	[] ja	[X] nein
<i>Abs. 3: entfällt</i>	-	-
Art des Vorhabens und Ermittlung des Schwellenwertes nach UVPG:		
<i>Art des Vorhabens:</i>	Bei den Vorhaben handelt es sich nach Anlage 1 Nr. 10.2	

	LUVPG um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 BauNVO mit einer Geschossfläche von zusammen 6.100 m ² , von den sich etwa 2.900 m ² und somit mehr als 1.200 m ² nicht im beplanten Innenbereich, sondern im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB befinden.	
Ermittlung des maßgeblichen Schwellenwertes:	Einzelhandel	
Geplante BGF	ca. 6.100 qm	
Verkaufsfläche ca.	ca. 3.850 qm	
Ergebnis		
Das Vorhaben unterschreitet den Prüfwert von 1.200 m ² Geschossfläche. Es ist keine Vorprüfung und keine UVP erforderlich.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Vorhaben erreicht die Prüfwerte von 1.200 m ² bis 5.000 m ² Geschossfläche. Die Vorprüfung ist durchzuführen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

TEIL 2 – Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 LUVPG

1. Merkmale des Vorhabens:

1.1 Größe des Vorhabens

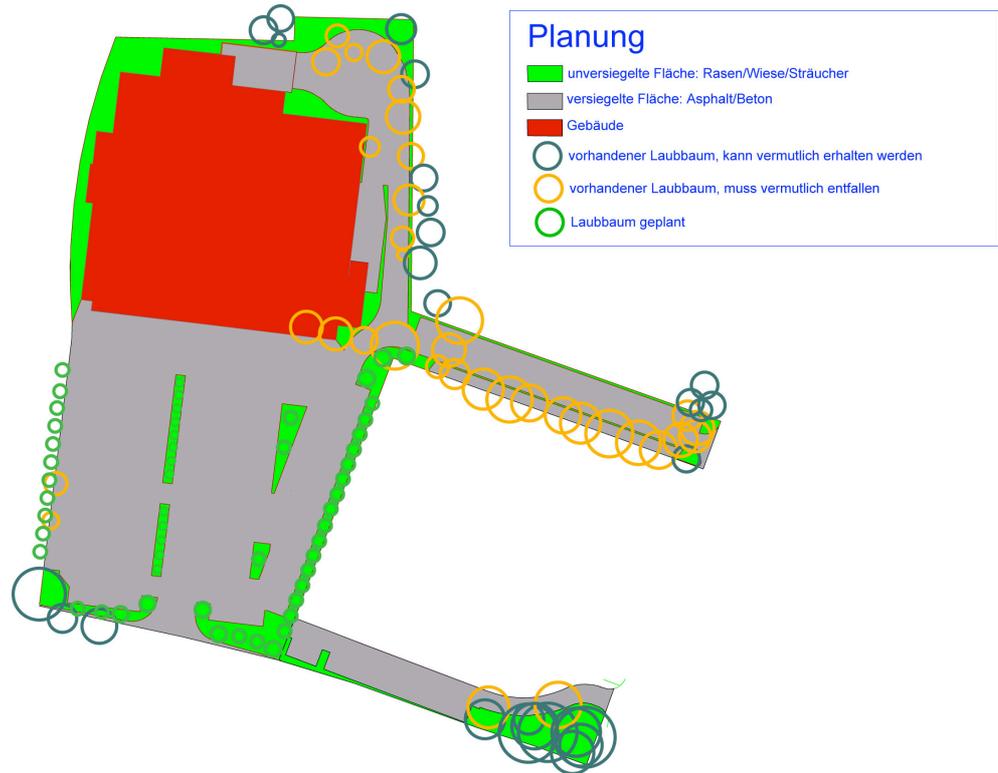
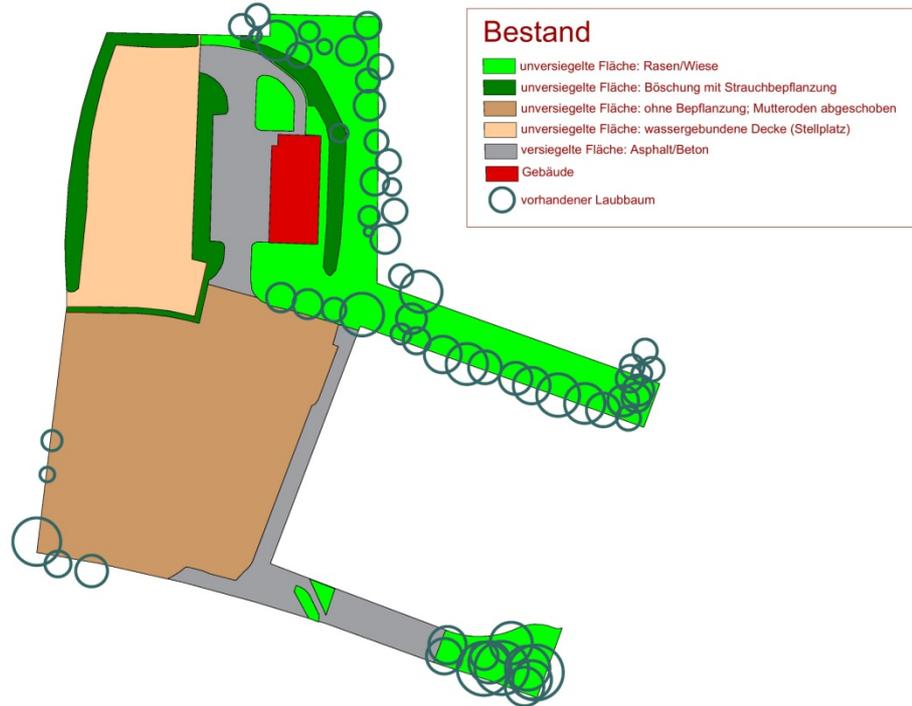
Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<ul style="list-style-type: none"> • ca. 2,4 ha Bebauungsplangebiet, davon <ul style="list-style-type: none"> • ca. 19.000 m² Netto-Baugrundstücksfläche für das Vorhabengebiet • ca. 5.000 m² öffentliche Straßenverkehrsflächen • ca. 6.100 m² Geschossfläche • ca. 3.850 m² Verkaufsfläche • Geschossigkeit: 1 • Bauhöhe ca. 10 m über Gelände • ca. 250 Stellplätze • Ausbau der Straße Langer Peter vom Hanseatenplatz bis einschließlich Kreuzungspunkt Langer Peter/Sandberg • erforderliche Neuorganisation der Außenanlagen des Grundstücks der Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein (Langer Peter 27, Flurstück 33/52) 	[]	[X]	[]

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme eines ehemaligen Kasernengeländes für die Errichtung eines Lebensmittelfrischemarktes und eines Lebensmitteldiscounters, heute weitgehend brachliegend oder als Stellplatzfläche genutzt (siehe Ziffer 1.1) • erneute Versiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Zu- und Abfahrt • Außenanlagen: Stellplätze, Fahrgassen, Anlieferzone, randliche Grünstreifen • Versiegelungsgrad gegenüber der Bestandssituation, (nicht aber zum bisherigen Baurecht) nimmt zu 	[]	[X]	[]

<ul style="list-style-type: none">• Projektgebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone 3, sonst keine Betroffenheit von Gewässern• Gemäß Landschaftsplan der Stadt Itzehoe liegt das Plangebiet am Rand eines ausgewiesenen Geotops – das Geotop ist jedoch durch die angrenzende vorhandene Bebauung bereits weitgehend überformt• Bereits genehmigte und durchgeführte Fällung von Einzelbäumen, die nicht in die Vorhabenplanung und die randliche Eingrünung integriert werden können; ebenfalls bereits genehmigt und durchgeführte Fällung von Einzelbäumen und der ortsbildprägenden Baumreihe nördlich der Wirtschaftsakademie durch die erforderliche Neuorganisation der Außenanlagen des Grundstücks Langer Peter 27 (Flurstück 33/52)• Vor Fällung der ortsbildprägenden Bäume wurde eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde eingeholt und ein Plan über die beabsichtigten Ausgleichspflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes vorgelegt. (vgl. Vorbemerkung 1.1)			
--	--	--	--

Den nachfolgenden Abbildungen und der zugehörigen Flächenbilanz kann die derzeitige und die zukünftige Grundstücksversiegelung bzw. Flächennutzung entnommen werden:



	Bestand ca. in m ²	Planung ca. in m ²
versiegelte Fläche:	2.800	11.000
überbaute Fläche:	600	6.100
unversiegelte Fläche ohne Vegetation:	10.500	0
unversiegelte Fläche mit Vegetation:	6.500	3.300

1.3 Abfallerzeugung,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Abfälle aus Einzelhandelsnutzung; Gesamtumfang jedoch im üblichen Rahmen	[]	[]	[X]

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<ul style="list-style-type: none"> Die zu erwartenden Lichtmissionen werde durch die beabsichtigten Randpflanzungen im Osten, Süden und Westen reduziert. Einzelhandel ist bereits in geringerem Umfang zulässig, es handelt sich um eine typische Nutzung für den städtischen Raum, es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Gewerbelärm von der Stellplatzanlage mit ca. 250 Stellplätzen einschließlich Lärm durch Einkaufswagen Gewerbelärm durch Kühlaggregate Gewerbelärm durch Liefervorgänge Lärm- und Luftschadstoff-Emissionen durch Ziel und Quellverkehr der Kunden, des Personals und durch Lieferverkehr; Gemäß der Luftschadstofftechnischen Einschätzung sind keine Überschreitungen der maßgebenden Immissionswerte gemäß 39. BImSchV zu erwarten. Eine detaillierte Berechnung der Luftschadstoffimmissionen ist demnach nicht erforderlich; Verkehrslärmzunahme insgesamt gemessen an der Vorbelastung im Bereich Langer Peter jedoch als gering zu bewerten (s. nachfolgende Tabelle); für die benachbarten Wohngebäude Langer Peter 68 und 70 jedoch relevante Zunahme der Verkehrslärmbelastung tagsüber um ca. 3 dB(A) durch Ampelanlage sowie für die Hausnummer 84 eine Erhöhung von mindestens 60 dB(A) auf über 60 dB(A). 	[]	[X]	[]

	DTV – Kfz/24h/Bestand	DTV – Kfz/24h/Prognose	Differenz Kfz/24h
Langer Peter westl. Hanseaten-Platzes	13.400	15.100	1.700 (12,7 %)
Langer Peter zwischen Hanseaten-Platz und Hauptzufahrt	13.300	15.000	1.700 (12,8 %)
Langer Peter zwischen Haupt- und Nebenzufahrt (östl. WAK)	13.200	14.500	1.300 (9,8 %)
Langer Peter zwischen Nebenzufahrt und Sandberg	13.100	14.400	1.300 (9,9 %)
Sandberg südlich Langer Peter	7.000	7.200	200 (2,9%)

Sandberg nördlich Langer Peter	4.500	4.800	300 (6,7 %)
Brunnenstieg östlich des Sandbergs	11.400	12.200	800 (7,0 %)

gem. Verkehrsgutachten der Wasser- und Verkehrskontor GmbH 17.12.2013

1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
keines	[]	[]	[X]

2. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1 bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

Beschreibung ¹	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<ul style="list-style-type: none"> • Gestalt und Vornutzungen: Konversionsfläche; bis auf ein leerstehendes Gebäude geräumt; mit einer Stellplatzfläche im nördlichen Bereich des Plangebiets, teilweise Einzäunung • teilweise Eingrünung durch Laubbäume und Gebüsch entlang der Grundstücksgrenzen zum Mercure-Hotel und zum Bundeswehr-Dienstleistungszentrum sowie zum nördlich des Plangebiets gelegenen Grünzug; teilweise Gliederung durch Grünstreifen innerhalb des Projektgebiets • Die Bäume nördlich der Wirtschaftsakademie sind im Landschaftsplan als „Schutz und Pflege der landschaftsbestimmenden Baumreihe“ gekennzeichnet – die Baumreihe ist auf Grund der erforderlichen Umstrukturierung des Gebietes der Wirtschaftsakademie entfallen, die erforderliche Genehmigung wurde bei der unteren Naturschutzbehörde eingeholt (vgl. Vorbemerkung 1.1) • Nutzungen nördlich des Vorhabengebiets: Maßnahmenfläche / Streuobstwiese • Nutzungen östlich des Plangebiets: Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein, Bundeswehr-Dienstleistungszentrum und Senioren- und Pflegeheim Langer Peter • Nutzungen südlich des Plangebiets: Wohnnutzung 	[]	[X]	[]

¹ vgl. auch die Grundlagenkarte zur UV-Vorprüfung Blatt 01 in der Anlage

<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungen westlich des Plangebiets: Mercure-Hotel, Nahversorgungszentrum und Wohnnutzung • Das Gebiet besitzt aufgrund des bestehenden Planrechts, der relativ geringen Biotopausstattung und aufgrund der weitgehenden anthropogenen Bodenüberformungen eine eher geringe ökologische Empfindlichkeit. • Das Plangebiet besitzt keine Eignung für die menschliche Naherholung, land- forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sind durch die Änderung des Planrechts nicht betroffen. • Es handelt sich um die Umwandlung eines ehemaligen Kasernengeländes zu einem Nahversorgungsstandort. • Einzelhandel war im flächenmäßig geringerem Umfang auch bislang zulässig. 			
--	--	--	--

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets (Qualitätskriterien),

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p><u>Relief:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemäß Landschaftsplan der Stadt Itzehoe liegt das Plangebiet am Rand eines ausgewiesenen Geotops – das Geotop ist jedoch durch die angrenzende vorhandene Bebauung bereits weitgehend überformt • relativ ebenes Gelände mit deutlicher Böschungskante im Grenzbereich zum Bundeswehr-Dienstleistungszentrum (Höhendifferenz ca. 4 m) • auf dem Flurstück 33/77 ist der Mutterboden abgetragen und zu Erdhügeln zusammengeschoben worden <p><u>Boden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • durch Vornutzung als Kasernenstandort anthropogen überformte Böden • mäßige Boden-Funktionsfähigkeit, da trotz geringem Versiegelungsgrad nur auf etwa 1/3 der Fläche Bewuchs vorhanden ist; zudem auf unversiegelter Stellplatzfläche starke Bodenverdichtung • Das Plangebiet liegt (wie auch das Hauptsiedlungsgebiet der Stadt Itzehoe) auf einer Stauchmoränenfläche mit dem Bodentyp Braunerde-Podsole mit potenziell guter Wasserdurchlässigkeit. • Altlasten sind nicht bekannt, eine grundstücksbezogene Altlastenrecherche ist nicht auszuschließen. <p><u>Wasserhaushalt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • im Projektgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden; Infiltration von Niederschlägen möglich, da sandiger Boden und Fläche nur etwa zu 17% versiegelt • das Gebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Zone 3 • potenzielle Grundwassergefährdung durch Stoffeinträge in Folge der Stellplatznutzung, da der durchlässige Boden eine nur mäßige Filter- und Pufferkapazität aufweist 	[]	[X]	[]

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<p><u>Klima/Luft:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die Zunahme von Versiegelung und Immissionen sind nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten. Durch die Verkehrsbelastung am Langen Peter besteht bereits eine hohe Vorbelastung, zudem ist das Plangebiet heute bereits nahezu vegetationslos. Ausgleichend wirkt sich der nördlich angrenzende großzügige Grünzug aus. Zudem werden im Bebauungsplan Ausgleichspflanzungen festgesetzt. <p><u>Biotope:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • teilweise verwilderte Ruderalvegetation eher geringer ökologischer Wertigkeit in den Randbereichen sowie östlich der Stellplatzfläche • Baumbestand in den Randbereichen (46 Laubbäume) • Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine im Landschaftsplan eingetragene Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen <p><u>Artenvorkommen:</u></p> <p>Im Februar 2014 wurde eine faunistische Potentialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung für den Planungsbereich durchgeführt (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 06.02.2014).</p> <p>Die Potentialanalyse berücksichtigt Vögel und Fledermäuse, da das Vorkommen anderer Arten des Anhang IV der FFH- Richtlinie auf Grund der örtlichen Strukturen ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Fledermäuse:</p> <p><u>Quartiere:</u></p> <p>In den Bäumen wurden keine Höhlen festgestellt. Wochenstuben, Winterquartiere oder ähnliches sind dort nicht zu erwarten.</p> <p>Das Innere des Bestandsgebäudes weist kein Potential für Fledermausquartiere auf. Die Fassade an den Giebelseiten ist jedoch mit Holz verkleidet. Die erkennbaren Lücken können von Spalten bewohnenden Fledermäusen (z.B. Zwergfledermäuse, Mückenfledermäuse) als Sommerquartier genutzt werden. Ein Winterquartier ist jedoch nicht möglich.</p> <p><u>Jagdgebiete:</u></p> <p>Die Baumreihe im östlichen Bereich des Plangebietes, nördlich der Wirtschaftsakademie ist ein potentielles Jagdgebiet mittlerer Bedeutung.</p> <p><u>Zusammenfassung Fledermäuse:</u></p> <p>Das Gebäude weist in seiner Holzfassade potenzielle Sommerquartiere von Spalten bewohnenden Fledermäusen auf. Das Untersuchungsgebiet bietet mit den</p>			

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<p>strukturreichen Bäumen des östlichen Gehölzstreifens ein mittleres Potenzial für Jagdgebiete auf. Die übrigen Teilbereiche sind ohne besondere Bedeutung.</p> <p>Vögel: Insgesamt besteht ein Potential für 22 Brutvogelarten, von denen nicht alle gleichzeitig vorhanden sein werden. Alle Arten nutzen das Untersuchungsgebiet als Teilgebiet, d.h. sie können zwar im Untersuchungsgebiet brüten, das Untersuchungsgebiet ist jedoch zu klein für ein ganzes Revier. Alle Arten müssen weitere Gebiete in der Umgebung mit nutzen.</p> <p>Keine der Arten ist in Schleswig-Holstein gefährdet. Mit dem Feldsperling kommt potenziell eine Art vor, die nach Roter Liste Deutschlands auf der Vorwarnliste verzeichnet ist. Alle Arten haben in Schleswig-Holstein jedoch einen günstigen Erhaltungszustand bzw. sind ungefährdet. Alle Arten haben einen auf hohem Niveau stabilen Bestand oder nehmen im Bestand noch zu.</p> <p>Wirkungen auf Vögel: Der Flächenverlust von Gehölzen nördlich und südöstlich der Wirtschaftsakademie ist für einige potentiell vorkommende Vögel von Bedeutung, da sie einen Teil ihres Lebensraums verlieren.</p> <p>Vögel mit großen Revieren verlieren jedoch nur einen sehr geringen Teil ihres Nahungshabitats und können in benachbartes Gelände ausweichen. Vögel mit kleinen Revieren verlieren einen Teil des Brut- und Nahrungsraums, in den Lebensraum wird jedoch nur geringfügig eingegriffen, da auch hier ein Ausweichen in die Umgebung möglich ist.</p> <p>Wirkung auf Fledermäuse: Potentielle Quartierbäume sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden und werden daher nicht beeinträchtigt. Mit dem Abriss des Gebäudes geht ein potentielles Quartier verloren.</p> <p>Artenschutzprüfung Vögel: Es werden keine Brutreviere von potenziell vorkommenden Arten beseitigt. Damit werden Fortpflanzungsstätten von Vögeln nicht zerstört oder beschädigt.</p> <p>Artenschutzprüfung Fledermäuse: Durch das Vorhaben geht mit der mit Holz verkleideten Fassade des Gebäudes eine potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen verloren. Die Entfernung von Bäumen führt nicht zur Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.</p> <p>Es gehen keine Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt.</p>			

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<p>Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatschG:</p> <p>Bei einer Verwirklichung des Vorhabens kommt es zum Eintreten von Verboten nach § 44 (1) BNatSchG (Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte von Fledermäusen bei Abriss des Gebäudes). Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.</p> <p>Eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG wird nicht erforderlich, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleiben. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass an den neu errichteten Gebäuden insgesamt 10 Fledermaus-Spaltenquartiere anzubringen sind, um einen gem. Gutachten angemessenen Ausgleich für den Verlust der o.g. Fortpflanzungsstätte zu schaffen.</p> <p>Weitere Verbote gem. § 44 BNatschG sind nicht betroffen sofern die Fällung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfindet (15. März – 30. September). Um hinsichtlich der Fledermäuse sicher zu gehen, müsste der Abriss des Gebäudes auf die kältesten Monate Dezember – Februar beschränkt werden (LBV-SH 2011) oder ggf. das Vorkommen vor dem Abriss überprüft werden. Diese Überprüfung kann auch in einer Einschätzung der Witterung bestehen. Verbote gem. § 44 werden dann nicht verletzt.</p> <p><u>Landschafts-/Stadtbild:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Es handelt sich um eine Baulücke innerhalb eines weitgehend durch große Backsteinbauten geprägten Stadtbildes. Die Baulücke ist durch Stellplatz- und Brachflächen geprägt. Es ergibt sich ein entwertetes Landschafts-/Stadtbild. <p><u>Erholungsfunktionen, Freiraumverbundfunktionen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Erholungs- und Freiraumverbundfunktionen im Projektgebiet • bedeutsame Erholungs- und Freiraumverbundfunktionen im nördlich angrenzenden Klosterforst • Freiraumverbundfunktion westlich des Plangebiets durch Fußwegeberbindung 			

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
nicht gegeben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, und § 13 des Landesnaturschutzgesetzes einschließlich einseitig sichergestellter Naturschutzgebiete gemäß § 22 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 12 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst:

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
nicht gegeben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst:

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
nicht gegeben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 Bundesnaturschutzgesetzes und den §§ 14 und 15 des Landesnaturschutzgesetzes einschließlich einstweilige sichergestellter Landschaftsschutzgebiete gemäß § 22 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 12 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes:

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
nicht gegeben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3.5 Naturparke gemäß § 27 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 16 des Landesnaturschutzgesetzes:

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
nicht gegeben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3.6 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 17 des Landesnaturschutzgesetzes:

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
nicht gegeben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3.7 Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 18 des Landesnaturschutzgesetzes:

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
nicht gegeben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3.8 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 21 des Landesnaturschutzgesetzes:

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
nicht gegeben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3.9 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes und § 57 des Landeswassergesetzes:

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
gegeben (Wasserschutzzone 3)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2.3.10 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
nicht gegeben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3.11 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
nicht gegeben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3.12 Kulturdenkmal im Sinne des § 1 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, Denkmalbereiche im Sinne des § 1 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes, die Umgebung von Kulturdenkmälern oder Denkmalbereichen und Grabungsschutzgebiete im Sinne des § 20 des Denkmalschutzgesetzes:

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
nicht gegeben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Mögliche Auswirkungen sind regional sehr begrenzt: 1. in geringfügigem Maße könnten durch Baumfällungen Lebensräume von Brutvögeln verloren gehen 2. Durch Gebäudeabriss entfällt ein Sommerquartier für Fledermäuse – die wird durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen 3. zu erwartende Zunahme der Luftschadstoffe, keine Überschreitung der Immissionswerte gem. 39. BImSchV 4. zu erwartende Zunahme der Verkehrslärmbelastung 5. Zunahme der Gewerbelärmimmissionen 6. Verlust von 28 Bäumen, Sträuchern und Vegetationsflächen, Ausgleich im Plangebiet (44 Bäume) 7. zusätzliche Bodenversiegelung (ca. 13.700 m ²) 8. geringere Grundwasserneubildung, jedoch Schutz des Grundwassers durch Fortfall einer unbefestigten Stellplatzfläche und somit der Gefahr von Schadstoffeinträgen 9. Mögliche Zunahme von Lichtemissionen 10. Aufwertung des Stadtbildes durch Neubebauung einer Brache	[]	[X]	[X]

3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Es sind keine schwerwiegenden Auswirkungen und keine komplexen Auswirkungen zu erwarten.	[]	[]	[X]

3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,

Beschreibung	wahrscheinlich	eher wahrscheinlich	unwahrscheinlich
Die beschriebenen Auswirkungen treten ...	[]	[]	[]
...teilweise wahrscheinlich (Fällung von Bäumen, Zunahme der Lärm-/ Schadstoffbelastung),	[X]	[]	[]
und teilweise unwahrscheinlich (Beeinträchtigung artenschutzfachlicher Belange) auf.	[]	[]	[X]

3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die möglichen Auswirkungen sind...	[]	[]	[]
teilweise eher zeitlich befristet (Baustellenlärm) und teilweise reversibel (Baumverlust - Ausgleich),	[]	[X]	[]
teilweise aber auch von Dauer (Verkehrszunahme verbunden mit Lärm- und Schadstoffbelastungen).	[]	[X]	[]

4. Überschlägige Gesamteinschätzung

4.1 Ergebnistabelle

Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. ²	[] ja	[X] nein
Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. ³	[X] ja	[] nein
<p>Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung:</p> <p>Ausgangslage der Umweltverträglichkeits-Vorprüfung Bebauungsplan Itzehoe 140 ist ein zunehmend verwahrlostes, weitgehend brachgefallenes Grundstück mit eher geringen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild. Nach bestehendem Planrecht könnten die in Folge des Vorhabens zu erwartenden Eingriffe mit Ausnahme der zu befürchtenden Verkehrs- und Schadstoffbelastung ebenfalls erfolgen. Die beiden geplanten Lebensmittelmärkte fügen sich in das bereits durch größere Gebäudekörper geprägte Umfeld (Bundeswehr-Dienstleistungszentrum, Wirtschaftsakademie, Hotelgebäude, Nahversorgungszentrum am Hanseaten-Platz) nach Gestalt und Nutzungszweck in den städtischen Siedlungsraum ein.</p> <p><u>zu 3.1 Nr. 1. (Artenschutz):</u> Gemäß der vorliegenden faunistischen Potentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Betrachtung sind hinsichtlich artenschutzfachlicher Belange keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV [Fledermäuse] und europ. Vogelarten) geschützt sind, wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.</p> <p>Die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind nicht vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Die ökologischen Funktionen der Lebensstätten bleiben erhalten, so dass die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht gegen § 44 BNatSchG verstoßen würde.</p> <p>Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen, wenn künstliche Quartiere installiert werden. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt bzgl. dieser Arten dann nicht vor, soweit die folgenden Maßnahmen umgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (15.03. – 30.09.) - Kein Abriss des Gebäudes außerhalb des Hochwinters (Dezember-Februar) - Schaffung neuer Tagesverstecke durch Installation von 10 Fledermaus - Spaltenquartiere 		

² Folgerichtig besteht somit auch keine Pflicht zur Durchführung eines regulären Bebauungsplanverfahrens nach § 2 ff BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2a BauGB

³ Folgerichtig kann für das Vorhaben das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

ren, z.B. Fledermausspaltenkasten FSPK oder Fledermausflachkasten 1 FF

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass an den neu errichteten Gebäuden insgesamt 10 Fledermaus-Spaltenquartiere anzubringen sind, um einen gem. Gutachten angemessenen Ausgleich für den Verlust der o.g. Fortpflanzungsstätte zu schaffen.

zu 3.1 Nr. 2. und Nr. 3. (mögliche Zunahme der Luftschadstoffe sowie der Verkehrslärmbelastung): Im Abgleich mit der erheblichen verkehrlichen Grundbelastung im Gebiet ist aus der möglichen Verkehrszunahme keine relevante Verschlechterung verkehrsbedingter Luftschadstoffimmissionen zu erwarten. Gemäß der Luftschadstofftechnischen Einschätzung sind keine Überschreitungen der maßgebenden Immissionswerte gemäß 39. BImSchV zu erwarten. Eine detaillierte Berechnung der Luftschadstoffimmissionen ist demnach nicht erforderlich. Tagsüber ist für die Wohngebäude Langer Peter 68 und 70 aufgrund der geplanten lichtsignalisierten Kreuzung im Zufahrtbereich zum Projektgebiet mit einer Zunahme der Verkehrslärmbelastung von 3 dB(A) zu rechnen. Nachts kann eine Zunahme der Lärmbelastung durch Abschaltung der Ampelanlage vermieden werden. Nachts ist ebenfalls mit einer Zunahme der Verkehrslärmbelastung am Langer Peter 84 zu rechnen (von min. 60 dB(A) auf über 60 dB(A)). Sofern baulich noch nicht vorhanden, muss für diese Gebäude ein ausreichender passiver Schallschutz bereitgestellt werden, da im Zuge des Straßenumbaus für diese Wohngebäude dem Grunde nach ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht. Wohn- und Schlafräume in diesen Gebäuden sind jedoch zur lärmabgewandten Seite in Richtung Süden orientiert.

zu 3.1 Nr. 4. (mögliche Zunahme der Gewerbelärmimmissionen): An den maßgeblichen Immissionspunkten der schutzbedürftigen Wohnnutzung südlich und westlich des Projektgebiets sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete einzuhalten. Dies bedeutet, dass dort keine unzumutbaren Gewerbelärmbelastungen zu erwarten sind. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch entsprechenden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 24 sicherzustellen.

zu 3.1 Nr. 5. (Verlust von 28 Bäumen, Sträuchern und Vegetationsflächen): Es erfolgt eine Kompensation durch festgesetzte 44 Neuanpflanzungen von Laubbäumen im Randbereich und innerhalb der geplanten Stellplatzfläche.

zu 3.1 Nr. 6. und 7. (zusätzliche Bodenversiegelung und Verringerung der Grundwasserneubildung): Im Bestand ist der Versiegelungsgrad zwar gering. Ein Großteil der nicht versiegelten Flächen ist jedoch vegetationslos. Im Bereich der Stellplatzanlage ist der Boden zudem stark verdichtet. Auf dem südlich angrenzenden Flächen ist der Mutterboden zu Erdhügeln zusammengeschoben. Somit weist das Vorhabengebiet nur eine mäßige Boden-Funktionsfähigkeit und nur eine geringe Filter- und Pufferkapazität auf. Die zusätzliche Bodenversiegelung ist somit weniger relevant, als es die Flächenbilanz zunächst vermuten lässt. Im Hinblick auf die bestehende Stellplatznutzung ist sogar mit einer Verringerung der Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers durch auslaufende Schmier- und Kraftstoffe zu rechnen. Die zusätzliche Bodenversiegelung wäre zudem bereits heute auf Grundlage des § 34 BauGB bzw. für den nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets auf Grundlage des Bebauungsplans Itzehoe 93 mit seiner 2. Änderung zulässig gewesen, da auch die angrenzenden Grundstücke hohe Versiegelungsraten aufweisen bzw. eine Stellplatzfläche ohne Beschränkung des Nutzungsmaßes ausgewiesen wird.

4.2 Bedarfe an weitergehenden externen Beurteilungen, Untersuchungen und Gutachten

Im Ergebnis der Vorprüfung ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine weitergehenden umweltbezogenen Untersuchungsbedarfe.

gez.: Christian Evers (Büro Evers & Küssner)