

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 163

Für das Gebiet östlich der Konsul-Rühmann-Straße und westlich der Bahn

Stand: 22.02.2021 (Satzungsbeschluss)



Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	5
1.1	Verfahrensablauf und rechtliche Grundlagen.....	5
1.2	Planungsanlass / Planungserfordernis	7
1.3	Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen	7
2	Planungsrechtliche Situation	8
2.1	Landesentwicklungsplan.....	8
2.2	Regionalplan	9
2.3	Flächennutzungsplan	10
2.4	Landschaftsrahmenplan.....	10
2.5	Landschaftsplan.....	10
2.6	Einzelhandelskonzept (als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	11
2.7	Geltendes Planrecht	12
2.8	Artenschutz	12
3	Bestand	13
4	Inhalt der Planung	14
4.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	14
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.1.2	Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen.....	19
4.1.3	Maß der baulichen Nutzung.....	20
4.1.4	Bauweise	21
4.1.5	Kunden- und Mitarbeiterstellplätze.....	22
4.2	Verkehrliche Erschließung	22
4.3	Ver- und Entsorgung, Hochwasserschutz, Altlasten, Kampfmittel	24
4.4	Immissionsschutz.....	26
4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
4.6	Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung.....	27
4.6.1	Anpflanz- und Erhaltungsgebote	27
4.6.2	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	30
4.6.3	Artenschutz.....	30
4.7	Gestalterische Festsetzungen.....	32
4.8	Werbeanlagen	32
4.9	Hinweise	33
5	Flächenbilanz und Verwirklichung	34
5.1	Flächenangaben.....	34
5.2	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	35
5.3	Aufhebung bestehender Pläne.....	35

6	Finanzielle Auswirkungen.....	35
----------	--------------------------------------	-----------

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.....	8
Abb. 2	Regionalplan 2005, Planungsraum IV.....	9
Abb. 3	Flächennutzungsplan 2015.....	10
Abb. 4	Landschaftsrahmenplan 2005.....	10
Abb. 5	Landschaftsplan 2013.....	11
Abb. 6	Bewertungskarte „Schutzgüter, Arten, Biotope“.....	11
Abb. 7	Bewertungskarte „abiotische Faktoren“.....	11
Abb. 8	Straßenquerschnitt Konsul-Rühmann-Straße.....	23

1 Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Verfahrensablauf und rechtliche Grundlagen

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 163 wurde am 25.6.2019 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Itzehoe gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Itzehoe „Stadtzeitung“ am 12.7.2019 erfolgt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 25.6.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.7.2019 bis zum 23.8.2019 während folgender Zeiten: montags bis dienstags von 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr, donnerstags von 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr sowie freitags von 8.30 – 12.00 Uhr öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.7.2019 im Mitteilungsblatt der Stadt Itzehoe „Stadtzeitung“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.itzehoe.de ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.7.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde am 15.10.2020 im Rathaus Itzehoe eine eingeschränkte erneute Beteiligung mit der betroffenen Öffentlichkeit (Grundstückseigentümer) und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg und Umweltabteilung der Stadt Itzehoe) durchgeführt.

Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Abwägungsvorschläge am 25.03.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde den Stellungnehmern mitgeteilt.

Der katastermäßige Bestand am 10.04.2021 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur als richtig bescheinigt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.03.2021 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 25.03.2021 gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt (Stadt Itzehoe, Bauamt/Stadtplanungsabteilung) sowie die Internetadresse der Gemeinde, sind am 16.04.2021 im Mitteilungsblatt der Stadt Itzehoe „Stadtzeitung“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das

Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 17.04.2021 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt, da

- es sich um eine Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich handelt,
- die festzusetzende zulässige Grundfläche unter den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² liegt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen sind, und
- es keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB wäre auch dann ausgeschlossen gewesen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Der Bebauungsplan weist ein Sondergebiet aus, in dem die Erweiterung eines Discounters auf ca. 1.310 m² Verkaufsfläche geplant ist. Hieraus ergibt sich eine Vorprüfungspflicht aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370, 3376), in Verbindung mit dem Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 13. Mai 2003 (GVOBl. S. 246), zuletzt geändert am 16. März 2015 (GVOBl. S. 96). Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsvorprüfung wurde geprüft, ob von der Discounter-Erweiterung Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO i.V.m. § 3 BImSchG ausgehen.

Die allgemeine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung nach Anlage 2 LUVPG (vom 10.05.2019) hat ergeben, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Somit kann das beschleunigte Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung herangezogen werden. Aufgrund der gewählten Verfahrensart gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Deshalb wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe gem. § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. §§ 10 Abs. 3 S. 2 und 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planung gemäß § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 16. Januar 2019 (GVOBl. S. 30).

1.2 Planungsanlass / Planungserfordernis

Planungsanlass ist die Erweiterungsabsicht eines bestehenden Lebensmitteldiscounters an der Straße Leuenkamp. In der etablierten Einzelhandels- und Gewerbelage im zentrumsnahen Stadtgebiet soll die Verkaufsfläche von derzeit 900 m² auf ca. 1.310 m² erweitert werden.

Zudem wurden mit einem Freistellungsbescheid von Bahnbetriebszwecken vom 19.07.2016 die westlich angrenzenden Bahnflächen vom sogenannten Fachplanungsvorbehalt freigestellt. Somit stehen diese nun der kommunalen (Bebauungs-)Planung zur Verfügung.

Anlässlich der konkreten Investitionsabsichten des bestehenden Discounters ergibt sich nun die Möglichkeit, den Standort im Sinne des Einzelhandelskonzeptes zu erweitern sowie den Standort städtebaulich neu zu ordnen. Zudem können in diesem Kontext auch die freigestellten Bahnflächen planungsrechtlich einer Neuordnung zugeführt und den angrenzenden Grundstücken zugeteilt werden.

Hintergrund der Erweiterungsabsichten ist die Modernisierung des Marktes zur Anpassung der Filiale an die heutigen Markterfordernisse, um den Standort langfristig im Bestand zu sichern. In diesem Zuge sollen der Markteingang gen Süden in Richtung des Eingangs des benachbarten Vollsortimenters verlegt sowie die Stellplatzanlage und Erschließung neu geordnet werden.

Dem benachbarten großflächigen Lebensmittelvollsortimeter wurde im Zuge der Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung, sowie im Sinne des Einzelhandelskonzeptes bereits eine Baugenehmigung erteilt, die bereits realisiert wurde. Im Rahmen des Planverfahrens soll das Planrecht in diesem Bereich dem genehmigten Bestand angepasst werden. Hochbauliche Änderungen oder eine Verkaufsflächenerweiterung des Vollsortimenters werden im Kontext des Bebauungsplanverfahrens nicht angestrebt bzw. ermöglicht.

Die Einbeziehung des Vollsortimenters sowie des Gewerbegebiets und der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt in erster Linie, um sogenannten „Briefmarken“-Bebauungspläne mit jeweils sehr kleinen Geltungsbereichen zu vermeiden und ein übersichtliches Planungsrecht zu schaffen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 163 soll somit mit gleichem Geltungsbereich wie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung, aufgestellt werden und diesen mit Inkrafttreten ersetzen.

1.3 Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Planungsgrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine von der Stadt Itzehoe im Juli 2018 erstellte Planungsgrundlage aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem im Maßstab 1:1.000. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden das Büro Evers & Küssner | Stadtplaner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt. Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Gutachterliche Stellungnahme zur Verkaufsflächenerweiterung des Aldi Marktes am Standort Rotenbrook in Itzehoe, vom 4. Dezember 2018 (CIMA, Lübeck)
- Umweltverträglichkeitsvorprüfung für ein Einzelhandelsvorhaben im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 163 „Ehemaliger Güterbahnhof“, vom 09.05.2019 (Evers & Küssner | Stadtplaner, Hamburg)
- Potentialabschätzung und Artenschutz-Fachbeitrag, von April 2019 (Planula, Hamburg)
- Biotopkartierung, vom 04.10.2019 (Büro für Biologische Bestandsaufnahmen) und vom 15. Juli 2020 (Dr. K. Voß, GGV Freie Biologen)
- Kurzstellungnahme zur Oberflächenentwässerung, vom 21.06.2019 mit Ergänzender Stellungnahme vom 24.01.2020 (Ingenieurbüro Hölbling)

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. Somit ist das Mittelzentrum Itzehoe gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung geeignet.



Abbildung 1: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Ziele der Raumordnung

Da im Plangebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant bzw. bereits vorhanden ist, sind folgende im LEP erhaltenen Ziele zu beachten, die im Zusammenhang mit der Planung von entsprechenden Einzelhandelsprojekten formuliert wurden:

Zentralitätsgebot: „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in Zentralen Orten vorzusehen“. (LEP 2010 2.8 Abs. 3)

Beeinträchtigerungsverbot: „Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus

darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LEP 2010 2.8 Abs. 4)

Kongruenzgebot: „Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein.

Dementsprechend vorbehalten sind Mittelzentren mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort.“ (LEP 2010 2.8 Abs. 5)

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot: „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.“ (LEP 2010 2.8 Abs. 6 Satz 1)

Städtebauliches Integrationsgebot: „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“ (LEP 2010 2.8 Abs. 6 Satz 2)

Die im Plangebiet konkret geplanten bzw. vorhandenen sowie durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gesicherten Einzelhandelsprojekte stehen mit den Zielen des LEP 2010 im Einklang (weitere Ausführungen hierzu siehe Ziffer 4.1.1 Art der baulichen Nutzung).

2.2 Regionalplan

Die Stadt Itzehoe liegt innerhalb des Geltungsbereichs 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 eines angrenzt, wird die überörtliche Versorgungsfunktion wesentlich von den Mittelzentren im Planungsraum, u.a. Itzehoe, übernommen. Gleichzeitig strahlt die Metropolregion Hamburg in den Kreis Steinburg aus.



Abbildung 2: Regionalplan 2005, Planungsraum IV

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), einschließlich der 1. und 2. Teilfortschreibung 2016 und 2018, stellt einen geeigneten Anknüpfungspunkt

dar, Ziele für die Einzelhandelsstruktur des gesamten Kooperationsraumes zu entwickeln und zu vereinbaren.

Das Plangebiet liegt laut den Darstellungen innerhalb eines Stadt- und Umlandbereiches in ländlichen Räumen. Dieser Bereich wird überlagert von der Darstellung „baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“. Die östlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie ist im Regionalplan unter regionaler Infrastruktur als zu elektrifizierende Bahnstrecke dargestellt.

Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe in der Fassung vom 17. Juli 2006, stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie Bahnanlagen dar.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 die freigestellten Bahnanlagen überplant sowie eine Sondergebietsfläche festgesetzt werden, die von den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans der Stadt Itzehoe abweicht, ist dieser gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (Gesamtfortschreibung Januar 2005) weist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 163 als Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie gemäß § 20b LNatSchG (zur Eintragung in die Liste vorgesehen) aus.

Der Bebauungsplan steht den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans nicht entgegen.



Abbildung 4: Flächennutzungsplan 2015



Abbildung 4: Landschaftsrahmenplan 2004

2.5 Landschaftsplan

In der Maßnahmenkarte des Landschaftsplans der Stadt Itzehoe in der Fassung vom 7. März 2013 (1. Fortschreibung) werden in Bezug auf das Plangebiet und Umfeld folgende Darstellungen getroffen: Das Plangebiet ist als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche“ bzw. als „Siedlungsfläche gemäß

geltendem B-Plan“ ausgewiesen. Zudem sind im Plangebiet eine Durchgrünung von Straßenräumen sowie die auf der östlichen Seite der Konsul-Rühmann-Straße verorteten Bäume als „Schutz und Pflege der landschaftsbestimmenden (...) Baumreihen“ dargestellt (siehe Abb. 5).

In der Bewertungskarte „Schutzgüter, Arten, Biotope“ ist im Norden des Plangebiets eine Ausgleichsfläche dargestellt (siehe Abb. 6).

In der Bewertungskarte „abiotische Faktoren“ sind im Bereich des Plangebietes eine stark versiegelte Fläche (Industrie-/Gewerbegebiete, dicht bebauter Innenbe-



Abbildungen 5-7: Landschaftsplan 2013, mit Bewertungskarten Schutzgüter, Arten, Biotope sowie abiotische Faktoren

reich) sowie Aufschüttung, Aufspülung und als drittes Merkmal potenziell hohe Grundwasserneubildung (sandige Standorte mit sehr guter Wasserdurchlässigkeit) dargestellt (siehe Abb. 7).

Im Bebauungsplan werden die Darstellungen des Landschaftsplans und der Bewertungskarten berücksichtigt.

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

Das Einzelhandelskonzept ist Grundlage für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Itzehoe. Es wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH im Mai 2011 erstellt sowie 2016 (Dr. Lademann und Partner) und 2018 (CIMA) teilfortgeschrieben.

Im Rahmen der 1. Teilfortschreibung 2016 wurden u.a. die Itzehoer Liste zur Zentrenrelevanz der Sortimente fortgeschrieben und der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt neu strukturiert. Gegenstand der 2. Teilfortschreibung 2018 war die Neuabgrenzung eines Nahversorgungszentrums im Stadtteil Wellenkamp und die hieraus bedingte Aufhebung eines Nahversorgungszentrums sowie eines solitären Nahversorgungsstandorts. Weiterer Gegenstand der 2. Teilfortschreibung 2018 war die Änderung der Ansiedlungsleitlinien für Nahversorgungszentren mit dem Ziel der Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente im Randsortiment. Dabei wurde zum Schutz der Innenstadt grundsätzlich an einer Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche festgehalten. Da dieser Anteil jedoch nicht mehr der marktüblichen Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur eines modernen und leistungsfähigen Lebensmittelmarktes ent-

spricht, wurde in die 2. Teilfortschreibung die Änderung aufgenommen, dass mittels einer Einzelfallprüfung die Verträglichkeit größerer zentrenrelevanter Randsortimente sichergestellt werden kann.

Der Einzelhandelsstandort Sude, welcher auch den Discounter und den Vollsortimenter im Plangebiet einschließt, wird – wie bereits in der Fassung von 2011 – in der Zentrenstruktur der Teilfortschreibung als Fachmarkt-Agglomeration konstatiert.

In der 2. Teilfortschreibung 2018 wird u.a. folgende Aussage übergreifend für die Sonderstandorte Edendorf, Sude und Alsen getroffen:

- *„Für den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind für bestehende Betriebe Arrondierungen im Sinne der Bestandssicherung möglich, Neuansiedlungen sind hingegen ausgeschlossen.“*

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 163 sind das Einzelhandelskonzept sowie dessen Fortschreibungen zu berücksichtigen.

2.7 Geltendes Planrecht

Für den Geltungsbereich des Plangebietes gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Ehemaliger Güterbahnhof“ der Stadt Itzehoe aus dem Jahr 2006. Dieser weist die westlichen, südlichen und südöstlichen Flurstücke als öffentliche Verkehrsfläche, die östlichen Flurstücke als Gewerbegebiete sowie die zwischenliegenden Flurstücke als Bahnanlagen aus. Im Nordosten wird zudem eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Für die Gewerbegebiete sind eine Zweigeschossigkeit, eine abweichende Bauweise, eine GRZ von 0,7 sowie eine Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Zudem ist im nördlichen Gewerbegebiet Lebensmitteleinzelhandel nur bis zu einer Verkaufsfläche von 900 m² sowie in den beiden südlichen Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von bis zu 300 m² zulässig; die Ausstellungsfläche kann ausnahmsweise zu Gunsten von Kfz-, Holzver- und bearbeitenden Betrieben sowie Möbelhäusern bis zu einer Fläche von 1.200 m² überschritten werden. Die überbaubare Grundfläche ist mit vier großzügigen Baufenstern, welche einen Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze bzw. den Verkehrsflächen und der Maßnahmenfläche einhalten, zeichnerisch festgesetzt. Die Baufenster halten einen Abstand von mindestens 6 m zueinander.

Die geplante Discounter-Erweiterung ist mit dem bestehenden Planungsrecht nicht realisierbar. Auch widerspricht der genehmigte großflächige Vollsortimenter der Festsetzung eines Gewerbegebietes, da großflächiger Einzelhandel ausschließlich im Sonder- und Kerngebieten zulässig ist.

2.8 Artenschutz

Biotope / Vegetation

Die ehemaligen Bahnanlagen sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans teilweise überplant werden. Da diese Flächen seit einigen Jahren brachliegen, hat sich eine trockene bis mesophile, krautige Vegetation entwickelt, die regelmäßig kurz gepflegt wird. Die Vorhabenrealisierung hat zur Folge, dass einzelne Bäume und Bodendecker auf den Einzelhandelsflächen sowie die krautige Vegetation am Rande der Stellplatzanlagen entfallen. Für die wegfallenden Bäume sollen jeweils auf der neu strukturierten Stellplatzanlage des Discounters und des Vollsortimenters Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Für die entfallende

bodennahe Vegetation, die teilweise gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt ist, wird ein Ausgleich über die Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein erbracht (vgl. Kapitel 4.6.3). Die Untere Naturschutzbehörde hat eine Befreiung vom Schutzstatus gem. § 30 BNatSchG am 18.01.2021 (Az. 701-3295-06-1-20) genehmigt.

Tiere

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu beachten. Zur angemessenen Bearbeitung dieser Thematik wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt.

Im Rahmen des Artenschutz-Fachbeitrags wurde eine Potentialabschätzung durchgeführt, um aufzuzeigen, ob relevante und von den Planungen betroffene Vorkommen von Arten innerhalb des Gebietes wahrscheinlich sind. Die Relevanzprüfung zeigt für die in Schleswig-Holstein rezent vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie auf, dass einzelne Fledermausarten (bspw. Rauhaufledermaus, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus) aufgrund geeigneter Habitatstrukturen potentiell vorkommen können, aber artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen bzw. Gefährdungen aufgrund der Vorhabenmerkmale nicht möglich sind, da

- Gebäude mit potentiellen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse vom Vorhaben nicht berührt werden,
- die für den Bau der Stellplatzflächen zu rodenden Gehölze keine Quartiermöglichkeiten aufweisen sowie
- potentielle Jagdgebiete und Flurrouten in vollem Funktionsumfang erhalten bleiben.

Aus der Relevanzprüfung für europäische Vogelarten ist für das Plangebiet keine erkennbare artenschutzrelevante Bedeutung als Ruhestätte oder während der Überwinterungs-, Wanderungs- und Mauserzeit landesweit bedeutender Rastbestände abzuleiten. Im Plangebiet wird für die Rauch- und Mehlschwalbe zwar ein potentielles Nahrungshabitat aufgezeigt, während Beeinträchtigungen durch das Vorhaben aufgrund fehlender Eignung als Bruthabitat ausgeschlossen werden können. Auch für die Gilde der Brutvögel der Gehölze und Wälder (bspw. für Amsel, Elster, Mönchsgrasmücke und Rabenkrähe), die Gilde der Brutvögel der Gewässer und Ufer, die Gilde der Brutvögel der Offenbodenbereiche und Ruderalfluren (bspw. Rotkehlchen und Zaunkönig) sowie die Gilde der Brutvögel der Gebäude und Bauwerke (bspw. Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling) ist ein potentielles Vorkommen möglich. Für die drei letztgenannten Gilden können Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden, da die Habitatansprüche nicht erfüllt sind, die Fläche bereits stark vorbelastet ist bzw. artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen bzw. Gefährdungen aufgrund der Vorhabenmerkmale nicht möglich sind. Somit werden im Zuge der Potentialabschätzung ausschließlich für die Gilde der Brutvögel der Gehölze und Wälder artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen bzw. Gefahren durch das Vorhaben aufgezeigt (Näheres s. Kapitel 4.7.3).

3 Bestand

Das ca. 3,7 ha große Plangebiet liegt in zentral erreichbarer Lage in Itzehoe, westlich des Itzehoer Bahnhofes.

Es umfasst in der Gemarkung Itzehoe, Flur 8,

- die Flurstücke 22/12 (tlw.), 1038 (tlw.), 1046 (tlw.), 9/41 (tlw.), 40/91, 22/57, und 1008 als öffentliche Verkehrsfläche,
- die Flurstücke 1043 und 22/59 als Sukzessionsflächen sowie
- die Flurstücke 1009, 1010, 1011, 1012, 1041, 1042, 1044, 1045, 22/76, 22/77, 22/78, 22/79 und 22/80, welche als Gewerbegebiet festgesetzt sowie mit einem Discounter, einem Vollsortimenter und einem Kfz-Fachmarkt bebaut sind.

Das Plangebiet wird

- im Nordwesten durch die Mitte der Straße Leuenkamp,
- im Südwesten durch die Mitte der Konsul-Rühmann-Straße,
- im Süden durch die an den Knotenpunkt Konsul-Rühmann-Straße / Otto-Hahn-Straße angrenzenden Flurstücke 40/92, und 22/35 sowie
- im Osten und Nordosten durch die Bahntrasse

begrenzt. Über die Konsul-Rühmann-Straße ist das Plangebiet durch eine Unterführung der Bahntrasse mit der Kernstadt sowie mit der Bundesstraße 77 verbunden. Vom Bahnhof Itzehoe wird der schienengebundene Regional- und Fernverkehr in die Richtungen Heide und Westerland (Sylt) bzw. Hamburg erreicht.

Im Plangebiet selbst befinden sich die Bestandsgebäude des Discounters, des Vollsortimenters und des Kfz-Fachmarktes mit den dazugehörigen Stellplätzen, welche durch die als Abstandsgrün geprägten ehemaligen Bahnflächen von den Straßen Leuenkamp und Konsul-Rühmann-Straße abgegrenzt werden. Die im Südosten des Plangebiets liegende Straße Rotenbrook dient der inneren Erschließung des Geltungsbereichs (insbesondere des Vollsortimenters und Kfz-Fachmarkts) und ist über einen Kreisverkehr an die Konsul-Rühmann-Straße angebunden.

Die an das Plangebiet angrenzende Umgebung ist überwiegend gewerblich strukturiert: so befinden sich zwei weitere Lebensmittelmärkte, weitere Einzelhandelsbetriebe (u.a. Zoohandlung, Textilien, Bürobedarf etc.), entsprechende Stellplatzflächen, Abstandsgrün in Form von Rasenflächen, ein Kfz-Händler, eine Kfz-Werkstatt sowie Gleise der Deutschen Bahn in der Nachbarschaft des Plangebiets. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist innerhalb des Gewerbegebiets nicht gegeben. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Viktoriastraße/Bahnhof) befindet sich in ca. 800 Meter Entfernung in der Nähe des Bahnhofes. Der ZOB ist in 1,1 Kilometern ebenfalls östlich der Bahntrasse Richtung Altstadt zu erreichen.

4 Inhalt der Planung

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der bestehende Einzelhandelsstandort gesichert werden und Entwicklungsoptionen erhalten, die seine Konkurrenz- und Zukunftsfähigkeit langfristig erhalten. Insbesondere sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Discounters sowie die planungsrechtliche Sicherung des genehmigten Vollsortimenters in der Fachmarkt-Agglomeration Sude geschaffen werden. Um einerseits die Erweiterung des Discounters auf ca. 1.310 m² Verkaufsfläche zu ermöglichen und planungsrechtlich

zu steuern, sowie andererseits entsprechendes Planungsrecht für den genehmigten großflächigen Vollsortimenter zu schaffen, werden die Flurstücke der Lebensmitteleinzelhändler (Flurstücksnr. 1009, 1010, 1011 und 1012) sowie die unmittelbar angrenzenden ehemaligen Bahnanlagen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt:

Das Sonstige Sondergebiet "Nahversorgung" dient ausschließlich der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die im Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Itzehoer Sortimentsliste führen.

Um die Einzelhandelsentwicklung in Itzehoe im Einklang mit den Zielen der Raumordnung sowie des kommunalen Einzelhandelskonzepts zu steuern, werden zudem folgende konkretisierende Regelungen getroffen:

Die Verkaufsfläche darf im SO 1 maximal 1.310 m² je Betrieb und insgesamt höchstens 0,21 Quadratmeter je Quadratmeter Grundstücksfläche betragen. Die Verkaufsfläche darf im SO 2 maximal 3.260 m² je Betrieb und insgesamt höchstens 0,25 Quadratmeter je Quadratmeter Grundstücksfläche betragen.

Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente als Randsortiment gemäß Itzehoer Liste darf insgesamt 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Eine Überschreitung des Anteils der zentrenrelevanten Sortimente ist zulässig, wenn deren Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen werden kann. (vgl. Text (Teil B) Nr. 1.1)

Die Verträglichkeitsprüfung erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Aufgrund des Beschlusses des Bauausschusses vom 14.03.2006 sind Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche größer als 600 m² den politischen Gremien vorzulegen, um über die Art des Vorgehens zu entscheiden. Dies beinhaltet ggf. auch eine Verträglichkeitsprüfung (siehe auch Ziffer 2.1 Landesentwicklungsplan).

Bereits durch die Definition der Zweckbestimmung ist klargestellt, dass das Sonstige Sondergebiet primär der Nahversorgung dienen soll. Im Sinne des Bestimmtheitsgebots wird diese Regelung dadurch präzisiert, dass im Kernsortiment, d.h. zu mindestens 90 %, nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Itzehoer Liste (1. Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts Juni 2016) zu führen sind, die auf der Planurkunde abgedruckt ist. Konkret handelt es sich um folgende Warensortimente:

- Lebensmittel
- Getränke
- Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel
- Zeitungen, Zeitschriften
- Pharmazeutischer Bedarf
- Schnittblumen.

Zwar sind im Sondergebiet konkret die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters sowie die Bestandssicherung des Vollsortimenters geplant. Eine Einschränkung des Nutzungsspektrums nur auf Lebensmittelmärkte soll jedoch nicht erfolgen. Zum einen werden wie die Bestandssituation aufzeigt, im funktionalen Kontext mit Lebensmittelmärkten in der Regel auch weitere kleinere Ladeneinheiten vorgehalten, die zusätzliche ergänzende Warenangebote bereithalten. Dies sind zum Beispiel Backshops, Blumenläden oder Zeitschriftenläden. Durch solche ergänzen-

den Angebote wird die Konkurrenzfähigkeit und somit Zukunftsfähigkeit eines Lebensmittelmarktes als Kern der Nahversorgung nachhaltig gestärkt. Es dürfen jedoch weiterhin nur nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden, also nur Waren mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus. Zum anderen sind angesichts der unbegrenzten Geltungsdauer eines Bebauungsplanes langfristig auch andere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem denkbar, etwa die Kombination eines Lebensmittelmarktes mit einem Drogeriemarkt.

Das festgesetzte Sondergebiet ermöglicht somit das konkret geplante Projekt, setzt aber zudem auch einen Rahmen für zukünftig denkbare Entwicklungen und stellt somit eine robuste Grundlage für die Zukunft des Einzelhandelsstandortes dar.

Für eine über die textliche Festsetzung hinausgehende Einschränkung der zulässigen Warensortimente besteht somit kein städtebauliches Erfordernis. Das Sonstige Sondergebiet soll für alle nahversorgungsrelevanten Betriebe geöffnet sein.

Um eine Beeinträchtigung landesplanerischer Zielsetzungen im Hinblick auf das zentralörtliche Gefüge auszuschließen, ist es erforderlich, die Größe der im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Verkaufsflächen zu begrenzen. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass Kaufkraft von anderen Nahversorgungsstandorten abgezogen und dortige Versorgungsstrukturen gefährdet werden. Die Begrenzung der Größenentwicklung erfolgt insbesondere durch die Begrenzung der Verkaufsfläche bezogen auf die rund 6.344 m² große Grundstücksfläche (Flurstücksnr. 1012) des SO 1 und die rund 13.225 m² große Grundstücksfläche (Flurstücksnr. 1009, 1010 und 1011) des SO 2. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf höchstens 0,21 bzw. 0,25 m² je 1 m² Grundstücksfläche können im SO 1 maximal 1.332 m² sowie im SO 2 maximal 3.306 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Durch die Konzeption der Festsetzung ist sichergestellt, dass auch im Falle einer späteren Grundstücksteilung jeder zukünftige Grundeigentümer ohne Gefahr eines „Windhundrennens“ die gleichen Ausnutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Einzelhandelsnutzung hat, zugleich jedoch eine raumordnerisch unbedenkliche Gesamtverkaufsfläche in den zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht überschritten werden kann.

Klarstellend wird hier dargelegt, dass ein an den Verkaufsraum gebauter und durch ein Regal abgetrennter Backwarenraum nicht zur Verkaufsfläche zu zählen ist. Da der Backwarenraum nicht von den Kunden betreten werden kann, erfüllt er nur die Funktion eines Arbeitsraumes, in dem Backwaren vorbereitet und in das Regal eingefüllt werden. Kundentoiletten zählen ebenfalls nicht zur Verkaufsfläche, da sie zwar von den Kunden betreten werden können, aber weder den Verkaufsvorgang fördern, noch in einer anderen Form attraktivitätssteigernd sind. Zudem fehlt den Kundentoiletten der notwendige unmittelbare räumlich-funktionale Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang, der dem Begriff der Verkaufsfläche wesensimmanent ist.

Darüber hinaus sind aufgrund der Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes folgende im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) enthaltenen Ziele zu beachten, welche im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten formuliert wurden (siehe auch Ziffer. 2.1 Landesentwicklungsplan).

Zentralitätsgebot

Das Zentralitätsgebot besagt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in Zentralen Orten vorzusehen sind. Die Stadt Itzehoe wird im Zentralörtlichen System der Schleswig-Holsteinischen Landesplanung als Mittelzentrum und damit als Zentraler Ort eingestuft. Das zentralörtliche Gefüge wird durch die Planung nicht

beeinträchtigt. Vielmehr wird durch die Entwicklung einer tragfähigen Nahversorgungsstruktur das zentralörtliche Gefüge der als Mittelzentrum eingestuftes Stadt Itzehoe gestärkt. Dem Zentralitätsgebot wird damit entsprochen.

Beeinträchtungsverbot

Gemäß dem Beeinträchtungsverbot ist bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Eine gutachterliche Stellungnahme zur Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Discounters¹ zeigt auf, dass durch die geplante Erweiterung am Einzelhandelsstandort Sude keine bestehenden oder geplanten Versorgungszentren in Itzehoe und Umgebung wesentlich beeinträchtigt werden. Auch durch die Bestandssicherung des Vollsortimenters werden keine bestehenden oder geplanten Versorgungszentren wesentlich beeinträchtigt, da mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine (Verkaufs-/Betriebs-)Flächenerweiterungen ermöglicht werden sowie der Standort im Einzelhandelskonzept bzw. dessen Fortschreibungen bereits berücksichtigt wurde. Somit wird das Beeinträchtungsverbot eingehalten.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot besagt, dass Art und Umfang großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen müssen und die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl und der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein muss.

Der Makrostandort Stadt Itzehoe, der als Mittelzentrum mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern einzuordnen ist, übernimmt eine überörtliche Versorgungsfunktion. Der Planvorhabenumsatz in der Branche Nahrung und Genussmittel liegt deutlich unterhalb der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Itzehoe. Somit ist Itzehoe für die Errichtung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung grundsätzlich geeignet.

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

Gemäß dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.

Da der Regionalplan IV das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets für die Stadt Itzehoe darstellt, ist das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot erfüllt.

¹ CIMA: Gutachterliche Stellungnahme zur Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Marktes am Standort Rotenbrook in Itzehoe, 04.12.2018

Städtebauliches Integrationsgebot

Gemäß dem städtebaulichen Integrationsgebot sind großflächige Einzelhandels-einrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhand mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.

Der Mikrostandort der Discountererweiterung befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche am Sonderstandort Sude. Sowohl mit dem Einzelhandelskonzept 2011 als auch mit der 2. Teilfortschreibung 2018 wird jedoch die ergänzende Nahversorgungsfunktion des Sonderstandorts Sude hervorgehoben und unterstrichen. Das Einzelhandelskonzept trifft die Empfehlung, dass für die bestehenden Anbieter am Sonderstandort Sude Potenziale zur Bestandsoptimierung und Modernisierung bestehen sollten. Die Verkaufsflächenerweiterung bestehender Betriebe ist im Sinne des Einzelhandelskonzeptes genehmigungsfähig, da die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt ist (siehe Beeinträchtigungsverbot bzw. gutachterliche Stellungnahme der CIMA). Auch die planungsrechtliche Sicherung des Vollsortimenters entspricht dem Einzelhandelskonzept und liegt innerhalb des Sonderstandorts Sude.

Um die ökonomische und städtebauliche Verträglichkeit der Discountererweiterung sowie des bestehenden Vollsortimenters an der Konsul-Rühmann-Straße planungsrechtlich zu sichern, werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 zentrenrelevante Randsortimente gemäß Itzehoer Liste (2. Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept, Dr. Lademann & Partner 2016) grundsätzlich auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann aufgrund eines gutachterlichen Nachweises über die Verträglichkeit dieser Anteil im Einzelfall überschritten werden.

Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Discounters und die planungsrechtliche Sicherung des Vollsortimenters somit nicht entgegen.

Gewerbegebiet

Die Flächen des Kfz-Fachmarktes und die westlich hieran angrenzenden ehemaligen Bahnflächen (Flurstücksnr. 40/92 (tlw.)) werden in Orientierung an dem bislang bestehenden Planungsrecht sowie dem gewerblich geprägten Umfeld als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan orientiert sich in diesem Bereich an den Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123,1. Änderung sowie an dem Einzelhandelsentwicklungskonzept Itzehoe (2011). In diesem Sinne werden folgende Textfestsetzungen getroffen:

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, die im Kernsortiment zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Itzehoer Sortimentsliste führen, ausgeschlossen. Der Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente als Randsortiment gemäß Itzehoer Liste darf insgesamt 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Im Gewerbegebiet sind selbstständige Lagerplätze, Schrott- und Abbruchbetriebe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die im Kernsortiment zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Itzehoer Sortimentsliste führen, wird die Einzelhandelsentwicklung in Itzehoe entsprechend des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes planungsrechtlich umgesetzt. Entsprechende Kernsortimente

sind gemäß dem Konzept der Innenstadt sowie den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten. Am Sonderstandort Sude sind im Sinne der 2. Teilfortschreibung (2018) Arrondierungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig, während Neuansiedlungen verhindert werden.

In diesem Sinne werden im Gewerbegebiet ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zugelassen. Dies sind z.B. Fachmärkte für Tierbedarf, Möbel oder wie im vorliegenden Fall Kfz-Zubehör. Die Betriebskonzepte entsprechender Betriebe sehen jedoch regelhaft einen untergeordneten Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor, also z.B. Porzellan und Geschenkartikel in einem Möbelmarkt. Es werden daher in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept entsprechende Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zugelassen. Die im Konzept thematisierte Beschränkung der Randsortimente auf maximal 800 m² Verkaufsfläche insgesamt ist in diesem konkreten Fall nicht notwendig: durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Beschränkung auf 10 % der Verkaufsfläche unterschreiten mögliche Randsortimente die 800 m²-Marke deutlich.

Da selbstständige Lagerplätze sowie Schrott- und Abbruchbetriebe zwingend einen relativ hohen Anteil an Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezonen benötigen, und ihr Betrieb daher eine erhebliche Verkehrs- und damit Lärmbelastung erzeugt sowie das Ortsbild entwertet, werden die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet sonst zulässigen selbstständige Lagerplätze sowie Schrott- und Abbruchbetriebe ausgeschlossen.

Die Errichtung von Wohnungen im Plangebiet würde der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung, eine verträgliche Stärkung der Nahversorgung sowie gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, zuwiderlaufen. Die Flächen bieten – insbesondere aufgrund der mit diesen Nutzungen einhergehenden großen Flächensiegelung, die eine adäquate Versorgung mit wohnungsnahen Freiräumen erschweren würde – kein angemessenes Wohnumfeld. Zudem wären architektonische und technische Lösungen für mögliche Beeinträchtigungen durch den intensiven Kundenverkehr, insbesondere in Bezug auf die Einsehbarkeit von Wohnungen, und durch Verkehrslärmbelastungen zu entwickeln. Dies stellt angesichts der Tatsache, dass die Etablierung einer Wohnnutzung zur Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich ist bzw. dieser sogar entgegensteht, einen unverhältnismäßig hohen Aufwand dar. Zudem sind im Plangebiet keine Betriebe ansässig, die eine ständige Anwesenheit von Aufsichtspersonal erfordern. Da diese auch langfristig nicht als notwendig angesehen werden sowie das Spektrum von zulässigen Betrieben ausreichend groß bemessen ist, um eine (Nach-)Nutzung des Gewerbegebiets zu gewährleisten, werden Wohnungen ausgeschlossen.

4.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die Baugrenzen sind generell mit einem Abstand von 3 m zu den Flurstücks- bzw. Grundstücksgrenzen festgesetzt, um den Mindestabstand gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein einzuhalten sowie Bewegungsflächen im Zuge der Bauarbeiten oder für potenzielle Sanierungen auf dem eigenen Grundstück vorzuhalten. Die beiden Baufenster im Sondergebiet weisen in Anlehnung an den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung, in diesem Sinne einen Abstand von 6 m zueinander auf. Im Detail werden folgende Regelungen zu den Baugrenzen getroffen:

Auch im Gewerbegebiet entspricht die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit dem oben erwähnten 3 m-Abstand den Festsetzungen im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung und ermöglichen unter Einhaltung

der Abstandsflächen eine weitgehende Flexibilität zur Anordnung eines Baukörpers auf dem Grundstück. Da kein städtebauliches Erfordernis besteht, werden im Sinne der planungsrechtlichen Zurückhaltung mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine Änderungen verfolgt.

Im SO 2 umfasst die Baugrenze die bestehenden, baulich zusammenhängenden Haupt- und Nebenanlagen. Weitere bestehende Nebenanlagen (bspw. zum Unterstellen der Einkaufswagen) sind weiterhin als Nebenanlage auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die westliche Baugrenze orientiert sich an der Gebäudeausrichtung des Hauptbaukörpers sowie an der räumlichen Ausdehnung der vorgelagerten Nebenanlagen. Hieraus ergibt sich der festgesetzte Abstand der Baugrenze von ca. 6,7 m zum Hauptbaukörper. Mit den Festsetzungen der Baugrenzen wird die Verortung des Baukörpers im östlichen Plangebiet einerseits gesichert und andererseits ausreichend Spielraum für eine potenzielle Sanierung oder einen Neubau ermöglicht. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche wird wirksam durch textliche Festsetzungen (s. Kapitel 4.1.1) beschränkt.

Im SO 1 orientiert sich die westliche Baugrenze an der festgesetzten Baugrenze des benachbarten Vollsortimenters und sichert somit die Verortung des Discounters im hinteren Grundstücksbereich und die Erhaltung des Ortsbildes ab. Die innerhalb des SO 1 ausgewiesene überbaubare Fläche ermöglicht die Umsetzung der geplanten Discountererweiterung. Sie stellt sicher, dass die geplante Erweiterung mit dem benachbarten Vollsortimenter eine klare städtebauliche Kante zu den östlich angrenzenden Bahngleisen bildet. Die Baugrenzen ermöglichen gegenüber dem Baukonzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, Spielräume, um eine etwas flexiblere Positionierung und Gestaltung der Baukörper, z.B. bei Umsetzung von ENEV-Anforderungen oder einer Realisierung der Andienung, zu ermöglichen.

Um Spielräume für die Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen, bspw. betriebsbedingte Unterstände für Einkaufswagen, zu sichern, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

Im Sondergebiet "Nahversorgung" sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird das Abstandsflächenrecht gemäß § 6 LBO nicht außer Kraft gesetzt.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet durch eine festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 17 m über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß definiert. Bei einem Geländeniveau von im Mittel ca. 5,75 m über NHN im Bereich des geplanten Discounters und ca. 5,5 m über NHN im Bereich des Vollsortimenters ergibt sich daraus eine Gebäudehöhe von etwa 11,25 bzw. 11,5 m oberhalb der vorhandenen Geländehöhe. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 17 m über NHN ermöglicht die Realisierung der Discountererweiterung sowie die Bestandssicherung des Vollsortimenters und Kfz-Fachmarkts mit zweckmäßig hohen Verkaufs-, Lager- und Nebenräumen sowie die Unterbringung von technischen Dachaufbauten wie bspw. eine Photovoltaikanlage. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 17 m über NHN entspricht in etwa der in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 123 festgesetzten Firsthöhe von 12 m über der Straße Rotenbrook. Somit werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 163 keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild generiert.

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,7 sowie eine zulässige Gebäudehöhe von 17 m über NHN festgesetzt. Im Gewerbegebiet ist bei einer Geländehöhe von ca. 5 m über NHN eine Gebäudehöhe von ca. 12 m über Gelände möglich.

Die im Sondergebiet und im Gewerbegebiet festgesetzten Grundflächenzahlen ermöglichen das geplante Baukonzept umzusetzen bzw. die bestehende Bebauung zu sichern. Berücksichtigt wurde dabei die Versiegelung des Grundstücks durch Haupt- und Nebengebäude. Das festgesetzte Maß liegt unterhalb der Obergrenze für Sondergebiete bzw. Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die damit zulässige Kubatur der Discountererweiterung sowie der Bestandsgebäude fügt sich maßstäblich in die Umgebungsbebauung ein. Die festgesetzte GRZ entspricht im Gewerbegebiet der entsprechenden Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung, während die GRZ im Sondergebiet entsprechend der Planungen und der verkleinerten Baufenster reduziert wurde.

Um betriebsbedingte Stellplatzanlagen mit der notwendigen Dimension zu ermöglichen, wird folgende Festsetzung getroffen:

Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgung" darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) zu Gunsten von Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,85, im Gewerbegebiet bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Die Festsetzung sichert einerseits die Bestandsnutzungen der Einzelhandelsbetriebe und des Kfz-Fachmarkts und stellt andererseits sicher, dass betriebsnotwendige Flächen für den ruhenden Verkehr sowie für Rangierfahrten auf den Grundstücken weiterhin zulässig sind. Somit können die öffentlichen Straßenräume von einem unkoordinierten Abstellen von Fahrzeugen freigehalten werden. Das Überschreiten der sogenannten Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO von 0,8 zu Gunsten des Sonder- und Gewerbegebietes wird mit Verweis auf den 2. Halbsatz zugelassen. Die bestehende Nutzung der Einzelhandelsbetriebe bedingt vergleichsweise großflächige Ausstellflächen, Rangierbereiche und Stellplätze. Mit der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen entlang der Konsul-Rühmann-Straße sowie den Bestandsbäumen im öffentlichen Raum wird die im Landschaftsplan dargestellte Eingrünung der Verkehrsfläche sichergestellt. Eine Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse kann ausgeschlossen werden, da mit dieser Festsetzung zwar eine höhere Versiegelung zu Gunsten von ebenerdigen Stellplätzen und Zufahrten ermöglicht wird, hierdurch aber die Belichtung und Belüftung des Baukörpers nicht weiter eingeschränkt wird. Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen kann zudem ein ausreichender Sozialabstand zwischen den einzelnen Nutzungen gesichert und ein Brandüberschlag ausgeschlossen werden. Bezugnehmend auf den bereits versiegelten Bestand sowie die innerstadtnahe Lage innerhalb einer Fachmarkt-Agglomeration werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich der GRZ-Überschreitung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vorbereitet. Um die Bestandssituation planungsrechtlich zu sichern, wird aus den genannten Gründen diese Festsetzung von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 123 übernommen.

4.1.4 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da mit der Planzeichnung die Umsetzung des hochbaulichen Entwurfs ausreichend gesteuert wird. Mit Verweis auf Kapitel 4.1.2 werden die überbaubaren Grundstücksflächen einerseits bewusst im östlichen Plangebiet verortet, andererseits werden gewisse Spielräume ermöglicht. Hierdurch wird die Bauweise auch langfristig und unabhängig von dem derzeit vorliegenden Konzept städtebaulich verträglich geregelt.

4.1.5 Kunden- und Mitarbeiterstellplätze

Die Planungen der Lebensmitteleinzelhändler sehen in Anlehnung an die Bestandssituation große Kunden- und Mitarbeiterstellplatzanlagen westlich der Hauptgebäude vor (s. Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung: Teil A). Da auch die Stellplatzanlage des Kfz-Fachmarkts zur Konsul-Rühmann-Straße ausgerichtet ist, sind im Plangebiet alle Stellplätze gen Westen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert. Die einzelnen Stellplatzanlagen sind so konzipiert, dass über Fahrgassen beidseitig Stellplätze angefahren werden.

Der Stellplatzerlass vom 16.08.1995 (Amtsbl. Schl.-H. S. 611) gibt u.a. für großflächige Einzelhandelsbetriebe vor, dass je 20 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz vorzuhalten ist. Zwar ist der Stellplatzerlass am 31.12.2013 außer Kraft getreten, dient jedoch weiterhin als Orientierung für die Ermittlung ausreichender Stellplatzzahlen. Auch für die im Plangebiet liegenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe ist dieser Richtwert heranzuziehen.

Im SO 1 ist die Größe der geplanten Stellplatzanlage so bemessen, dass etwa 88 Kfz-Stellplätze untergebracht werden können. Somit wird der Richtwert eingehalten. Es ist geplant, Behindertenstellplätze in direkter Nähe zum Eingangsbereich zu verorten, um mobilitätseingeschränkten Kunden einen möglichst kurzen Zuweg zu ermöglichen. Darüber hinaus sind im Eingangsbereich innerhalb der überbaubaren Flächen Bereiche für Fahrrad-Stellplätze vorgesehen.

Unter Einbezug der ehemaligen Bahnflächen kann die zum Vollsortimenter zugehörige Stellplatzanlage im SO 2 bedarfsgerecht erweitert werden. Die Planungen sehen etwa 40 zusätzliche Kfz-Stellplätze vor. Bei einer Verkaufsfläche von 2.230 m² wird mit ca. 236 Stellplätzen der Richtwert ebenfalls eingehalten.

Im Gewerbegebiet werden die bestehenden Kunden- und Mitarbeiterstellplätze bestandskonform erhalten.

Um eine Eingrünung der Stellplatzflächen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern, werden Grünfestsetzungen getroffen (siehe Kapitel 4.7).

Im Zusammenspiel der getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass die Stellplatzanlagen lediglich zwischen den Baukörpern sowie dem Pflanzstreifen – und damit in einer städtebaulich verträglichen Lage – realisiert werden können. Entsprechend des Gebotes der planerischen Zurückhaltung sowie aus Gründen der Lesbarkeit der Planzeichnung werden die Stellplatzflächen daher zeichnerisch nicht festgesetzt.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Konsul-Rühmann-Straße an die Bundesstraße 77 und somit an das regionale und bundesweite Verkehrsnetz angeschlossen. Pkw können den Knotenpunkt Konsul-Rühmann-Straße / Carl-Zeiss-Straße bzw. die Straße Rotenbrook als Zufahrt zu den Betrieben nutzen, während die Lkw-Andienung derzeit ausschließlich über die Straße Rotenbrook und die Stellplatzanlage des Vollsortimenters erfolgt. Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll die bestehende verkehrliche Erschließung beibehalten und planungsrechtlich gesichert werden.

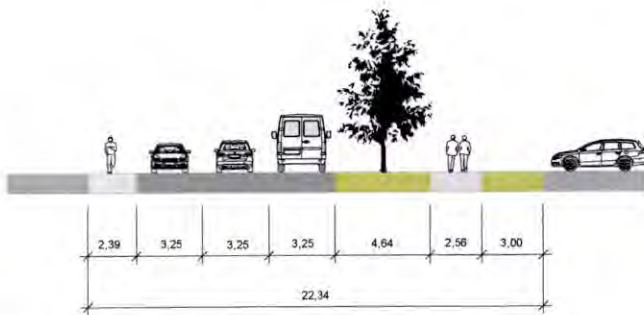


Abbildung 8: Straßenquerschnitt Konsul-Rühmann-Straße

Lediglich im Bereich der Straße Leuenkamp auf Höhe der geplanten Stellplatzanlage wird die öffentliche Verkehrsfläche im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht vergrößert. Der bestehende und parallel zur Straße Leuenkamp verlaufende Geh- und Radweg, der teilweise auf den ehemaligen Bahnflächen hergestellt wurde (ca. 94 m²), wird im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Discounterstandort wird zwar um knapp 400 m² Verkaufsfläche vergrößert und der Markt modernisiert, jedoch wird die Angebotsvielfalt nicht wesentlich ausgeweitet. Diese Maßnahmen erfolgen v.a. vor dem Hintergrund den Standort den Kundenbedürfnissen, den Betriebsstandards und der Wirtschaftlichkeit der Filiale entsprechend konkurrenzfähig und zukunftsfähig zu gestalten. Da gemäß der gutachterlichen Stellungnahme der CIMA die Discountererweiterung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelslagen in der Stadt Itzehoe generiert, weiterhin hauptsächlich nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden sowie ausreichend konkurrierende Betriebe in der direkten Nachbarschaft verortet sind, ist kein spürbarer Mehrverkehr aufgrund der Betriebserweiterung zu erwarten. Durch die geringe Angebotsausweitung wird zudem kein zusätzlicher Andienungsverkehr erwartet, da vorhandene Logistikspielräume ausgeschöpft werden können. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan zudem keine Erweiterungen des bestehenden Vollsortimenters sowie des Kfz-Fachmarkts ermöglicht werden, werden auch von diesen Nutzungen keine Mehrverkehre generiert. Es ist daher davon auszugehen, dass das bestehende Straßennetz und die Knotenpunkte Konsul-Rühmann-Straße / Carl-Zeiss-Straße und Konsul-Rühmann-Straße / Rotenbrook / Otto-Hahn-Straße von der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit her ausreichend dimensioniert sind.

Durch Grünfestsetzungen entlang der Straßenverkehrsflächen werden neben der bestehenden Erschließung weitere Ein- und Ausfahrten zu den angrenzenden Verkehrsflächen effektiv ausgeschlossen. Einschränkungen für die Betriebe ergeben sich hieraus nicht.

Die gemeinsame Zufahrt der Lebensmitteleinzelhändler sowie die Lkw-Anfahrtsflächen liegen auf dem Flurstück des Vollsortimenters. Im Grundbuch ist die Nutzung der Flächen bereits durch ein Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrecht zu Gunsten des Discounters gesichert. Der Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung, setzt die Lkw-Anfahrtsflächen bereits als Fahrrecht fest. Um die Erschließung des Discounters auch planungsrechtlich sicherzustellen, werden in der Planzeichnung (Teil A) des vorliegenden Bebauungsplans ein Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrecht zeichnerisch festgesetzt sowie die folgende Textfestsetzung im Teil B aufgenommen:

Die Geh- und Fahrrechte sind zu Gunsten der Allgemeinheit, das Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Das Plangebiet ist mit einem parallel zur Konsul-Rühmann-Straße und der Straße Leuenkamp verlaufenden Fuß- und Radweg auch für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer zu erreichen. Der Bürgersteig wird bereits im Bestand parallel zur Zufahrt bis zu den Parkplätzen des Discounters und Nahversorgers geführt. Ein weiterer Gehweg verläuft parallel zur Straße Rotenbrook zum Kfz-Fachmarkt und Vollsortimenter. An der Straße Leuenkamp wird teilweise eine Anpassung der konkreten Abgrenzungen von öffentlichen Verkehrsflächen zu Gunsten der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Geh- und Radweges und damit eine Aktualisierung der Grund- und Flurstückszuschnitte erforderlich (s. Kapitel 5.2).

Die vorhandenen Straßen mit ihren Geh- und Radwegen sind somit ausreichend dimensioniert und werden im Bebauungsplan bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

4.3 Ver- und Entsorgung, Hochwasserschutz, Altlasten, Kampfmittel

Versorgung

Die Discountererweiterung kann an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Vollsortimenter und Kfz-Fachmarkt sind im Bestand an das öffentliche Versorgungsnetz angebunden.

Da die Prüfung und Abstimmung über den Leitungsbestand vorhabenbezogen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgt, ist eine gesonderte Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Brandschutz und Löschwasser

Für das Plangebiet bestehen keine besonderen Vorgaben zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung. Der nächstgelegene private Hydrant befindet sich im nordöstlichen Bereich des Geh- und Fahrrechts, öffentliche Hydranten liegen in den Verkehrsflächen, bspw. im Bereich der Zufahrt zu den Einzelhandelsbetrieben sowie östlich des Kfz-Fachmarkts.

Eine Löschwassermenge von $96 \text{ m}^3 / \text{h}$ wird über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt aufgrund erhöhter Abfallmengen losgelöst vom kommunalen Abfallkalender in einem regelmäßigen Rhythmus.

Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

In der Bestandssituation sind das Gewerbegebiet sowie das SO 2 an die öffentliche Kanalisation angeschlossen und werden hierüber entwässert. Diese Situation soll zukünftig beibehalten werden.

Im SO 1 wird zurzeit das im Gebäudebereich anfallende Schmutzwasser gesammelt, in das Leitungssystem im benachbarten SO 2 gepumpt und hierüber in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation entwässert. Diese Entwässerungssituation bleibt ebenfalls bestehen. Aufgrund der neuen Gebäudestruktur werden die Schmutzwasseranschlüsse am Gebäude neu hergestellt und an das vorhandene Schmutzwassersystem angeschlossen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Plangebiet derzeit über die öffentliche Kanalisation.

In dem SO 1 sind durch die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Discountererweiterung sowie Stellplatzumgestaltung zusätzliche Versiegelungen (ca. 237 m^2) möglich bzw. vorgesehen, so dass von einer leichten Erhöhung der

abflusswirksamen Flächen und damit des Oberflächenwasserabflusses ausgegangen wird.

Im SO 2 sind zusätzliche Versiegelungen parallel zur bestehenden Stellplatzanlage im Bereich des Flurstücks 1045 möglich, sodass auch hier neue Oberflächenwassermengen anfallen können.

Auch im Gewerbegebiet werden durch den Bebauungsplan Stellplatzerweiterungen und damit weitere Versiegelungen möglich.

Die auf dem SO 1 zusätzlich anfallende Regenwassermenge kann über die bestehende Entwässerungsanlage des SO2 abgeleitet werden, die hydraulische Leistungsfähigkeit ist gegeben. Empfohlen wird jedoch für den ganzen Geltungsbereich, die zusätzlichen Regenwassermengen auf dem Grundstück selbst zu versickern, z.B. über Versickerungsmulden. Hierfür ist zunächst die Versickerungsmöglichkeit der Böden zu prüfen. Für das SO 1 und SO 2 liegen bezüglich der weiteren Versiegelungen konkrete Planungsabsichten zugrunde, so dass für diese Teilgebiete bereits eine Bodenuntersuchung zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit beauftragt wurde. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor. Für das Gewerbegebiet GE soll im Falle einer konkret geplanten Erweiterung der Stellplatzflächen und der damit einhergehenden zusätzlichen Versiegelung ebenfalls die Möglichkeit der Versickerung zunächst gutachterlich geprüft werden.

Sollte sich im Ergebnis der Bodenuntersuchung jeweils herausstellen, dass das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, wird eine Regenrückhalteanlage hergestellt, die mittels der Höhe des Drosselabflusses dafür sorgt, dass sich der gesamte Oberflächenwasserabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erhöht.

Im Januar 2020 erfolgte eine Abstimmung der Vorgehensweise zur Regenwasserentwässerung mit dem Kommunalservice Itzehoe. Die Oberflächenentwässerung für den Geltungsbereich ist somit gesichert, da das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser entweder versickert oder nach Rückhaltung auf dem Grundstück gedrosselt in die bestehende Regenwasserkanalisation abgeführt werden kann. Eine Festsetzung von Regenrückhalteanlagen auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt daher nicht, da bei einer bauvorhabenbezogenen Beurteilung auf Ebene der Baugenehmigung ggf. auf diese verzichtet werden kann.

Eine ggf. hieraus bedingte Einleitbeschränkung sowie erforderliche Regenwasser-rückhaltungsmaßnahmen werden in Rahmen der entwässerungsrechtlichen Genehmigung geklärt.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in Folge der Stör-Eindeichung außerhalb der nach §§ 57 und 58 Landeswassergesetz festgelegten Überschwemmungsgebietes der Stör sowie dementsprechend außerhalb des Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Altlasten

Bereits im Kontext der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 zeigte eine vor dem Hintergrund der ehemaligen Bahnnutzung durchgeführte historische Erkundung zwei Verdachtsflächen (Lager für Kohle und Gasflaschen sowie Lagerplatz für Container) im Geltungsbereich auf. Daraufhin wurden 13 Rammkernsondierungen auf beiden Flächen durchgeführt, die erhöhte Gehalte an PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), Schwermetalle und MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) aufzeigten. Im damaligen Altlastengutachten (2001) wurde erläutert, dass von der ehemaligen Nutzung als Güterbahnhof bzw. von den erhöhten Werten keine Gefährdung der Umwelt ausgehe, keine Grundwasserbeeinträchtigung

vorliege und in Bezug auf die geplanten gewerblichen Flächen gesunde Arbeitsverhältnisse ohne weitere Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen als nachgewiesen angesehen werden können. Diese Einschätzung kann für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen werden. Für das im Rahmen der Bauarbeiten eventuell anfallende Bodenmaterial (Bodenaushub) ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Kampfmittel

Gemäß einer Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 17.12.2019 handelt es sich bei dem Plangebiet um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Zufallsfunde von Munition können jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden, sodass auf das Merkblatt des Kampfmittelräumdienstes verwiesen wird. Werden Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten im unmittelbaren Bereich einzustellen und die nächstliegende Polizeidienststelle zu informieren.

4.4 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Die Betriebserweiterung des Discounters, der Vollsortimenter und der Kfz-Fachmarkt sind als gewerbliche Anlagen zu betrachten. Gemäß TA Lärm ist die durch die gewerbliche Nutzung bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der Nachbarschaft nachzuweisen. Als nächste vorhandene, schutzbedürftige Bebauung wird die Wohnbebauung östlich des Itzehoer Bahnhofs (ca. 150 m Luftlinie von den Lebensmitteleinzelhändlern) betrachtet, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt wird. Zwischen dem Plangebiet und der schutzwürdigen Nutzung liegen die Flächen des Itzehoer Personen- und Rangierbahnhofs mit bis zu 17 Gleisen sowie die vierspurig ausgebaute Adenauerallee (Bundesstraße 77).

Wie in Kapitel 4.3 beschrieben, ist im Zuge der Discountererweiterung sowie der Bestandssicherung des Vollsortimenters und Kfz-Fachmarkts kein vermehrter Pkw- und Lkw-Verkehr und somit keine Erhöhung der Straßenverkehrsemissionen zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung und Andienung des Discounters erfolgt aus westlicher Richtung, so dass die Ausbreitung von Lärmimmissionen in östliche Richtung weitgehend durch die Baukörper des Discounters und des benachbarten Vollsortimenters verhindert wird. Zudem werden potenzielle Lärmimmissionen durch Schienen- und Straßenverkehrsimmissionen überlagert, die in kürzerer Distanz zur schutzbedürftigen Wohnbebauung liegen.

Vor diesem Hintergrund können Lärmimmissionen vom Plangebiet auf die schutzwürdige Bebauung, die die Richt- und Orientierungswerte der TA Lärm bzw. DIN 18005 überschreiten, ausgeschlossen werden.

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung wurden dennoch Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die aktuelle Fassung der DIN 4109-1 kennt Lärmpegelbereiche jedoch nur noch als Hilfsmittel zur Beibehaltung der Kompatibilität mit älteren Bebauungsplänen, in denen diese festgesetzt wurden. In neuen Bebauungsplänen sollen keine Lärmpegelbereiche mehr festgesetzt werden. Dies ergibt sich zum einen daraus, dass es keine Zuordnung mehr gibt, welche Lärmpegelbereiche den jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegeln zuzuordnen sind. Zum anderen ist das Berechnungsverfahren so geändert worden, dass nicht mehr mit Rechenwerten des bewerteten Schalldämmmaßes gerechnet wird. Damit ändern sich der Wert und die Bedeutung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile. Die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung festgesetzten

Lärmpegelbereiche können somit nicht in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden. Die Ermittlung der Anforderungen an das Schalldämmmaß der Bauteile müsste nun jeweils auf der Grundlage des konkreten maßgeblichen Außenlärmpegels am jeweiligen Immissionsort erfolgen. Mit Verweis auf die vorigen Absätze ist nicht von Lärmemissionen aus dem Plangebiet für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung auszugehen. Aus diesem Grund sind mit diesem Bebauungsplanverfahren keine Maßnahmen zum Immissionsschutz zu Gunsten der Umgebung umzusetzen.

Mit Hinblick auf die im Osten bzw. Westen angrenzenden Bahngleise und Straßenverkehrsflächen gilt es gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen. Die Einhaltung der Verordnung über Arbeitsstätten (ArbStättV) sowie die technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Da mit diesem Bebauungsplanverfahren keine Nutzungsänderung angestrebt wird, ist davon auszugehen, dass diese bereits im Bestand eingehalten werden und somit die Herstellung von gesunden Arbeitsverhältnissen möglich ist. Gesunde Wohnverhältnisse sind im Geltungsbereich nicht näher zu betrachten, da mögliche Wohnungen ausgeschlossen werden.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist im Landschaftsplan eine Ausgleichsfläche dargestellt (s. Kapitel 2.5). Diese wird in der Planzeichnung als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zeichnerisch festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert. Die Fläche wird in westlicher Richtung um die ehemalige Bahnfläche erweitert. Um den geplanten Ausgleich sicherzustellen, wird in Orientierung an dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung, folgende Festsetzung getroffen:

Die mit der Zweckbestimmung "Sukzessionsfläche" festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu entsiegeln und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Fläche ist gegenüber allen angrenzenden Grundstücken dauerhaft durch einen Zaun abzugrenzen.

Im Bestand ist der nördliche und östliche Randbereich der Sukzessionsfläche durch Kfz-Nutzung als „wilder“ Parkplatz zweckentfremdet. Um die natürliche Entwicklung auf der Sukzessionsfläche sicherzustellen, ist der Bereich einzufrieden.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

4.6.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Das Plangebiet liegt zwischen gewerblichen Flächen im Westen und Bahnanlagen im Osten. Das nördliche Plangebiet wird von einer Sukzessionsfläche geprägt (s. Kapitel 4.6). Gemäß Landschaftsplan der Stadt Itzehoe sind die Straßenräume im Plangebiet zu durchgrünen. Diese Darstellung steht im Einklang mit der geplanten Eingrünung des Plangebiets zur Gestaltung des Ortsbildes, die planungsrechtlich mit einer regelhaft drei Meter tiefen Anpflanzungs- und Erhaltungsfläche parallel zur Consul-Rühmann-Straße bzw. der Straße Leuenkamp im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 163 zeichnerisch festgesetzt ist.

Der mit (B) bezeichnete drei Meter tiefe Anpflanz- und Erhaltungsstreifen wird über eine Länge von ca. 6,5 m in der Nähe zu der gemeinsamen Zufahrt zu den Lebensmittelmärkten auf eine Tiefe von maximal 2,6 m verkürzt, um die geplante

Stellplatzerweiterung realisieren zu können. Diese geringfügige Abweichung wird als verträglich bewertet und steht der im Landschaftsplan dargestellten Eingrünung des Plangebiets nicht entgegen.

In diesem Rahmen werden folgende Anpflanzungsfestsetzungen getroffen:

In der mit "(A)" bezeichneten Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und zur Anlage von Blumenwiesen ist je laufende 10 m ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Bereiche zwischen den Baumpflanzgruben sind mit einer 20 cm mächtigen nährstoffarmen Substratschicht als obere Bodenlage sowie unter Verwendung einer regionalspezifischen Kräutersaatmischung ohne Gräser als Blumenwiese herzustellen und zu erhalten. Auf die Einbringung einer nährstoffarmen Substratschicht kann verzichtet werden, wenn der anstehende Boden entsprechende Merkmale und eine standortangepasste Krautschicht aufweist. In diesem Fall ist auch die Einbringungen einer Kräutersaatmischung entbehrlich.

Die mit "(B)" bezeichneten Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und zur Anlage von Blumenwiesen ist mit einer 20 cm mächtigen nährstoffarmen Substratschicht als obere Bodenlage sowie unter Verwendung einer regionalspezifischen Kräutersaatmischung ohne Gräser als Blumenwiese herzustellen und zu erhalten. Auf die Einbringung einer nährstoffarmen Substratschicht kann verzichtet werden, wenn der anstehende Boden entsprechende Merkmale und eine standortangepasste Krautschicht aufweist. In diesem Fall ist auch die Einbringungen einer Kräutersaatmischung entbehrlich.

Für jeweils 8 Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein artgleicher Ausgleich zu schaffen. Auf den Privatgrundstücken vorhandene Bäume sowie die gemäß 5.2 anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden.

In den mit "(A)" und "(B)" bezeichneten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Blumenwiesen ist das Aufstellen von Werbeanlagen nicht zulässig. Die Herstellung jeweils eines befestigten Weges mit einer maximalen Breite von 1,5 m, der der direkten Verbindung von öffentlicher Verkehrsfläche und dem jeweils angrenzenden Privatgrundstück dient, ist unter Einhaltung der Festsetzung Nr. 5.6 je Anpflanzungsfläche zulässig. Die Realisierung eines straßenbegleitenden Weges ist unzulässig.

Die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen standortgerechter, hochstämmiger Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Baumpflanzungen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen; die natürliche Wuchsform und die zu erwartende Größe der Bäume ist durch fachgerechte Pflege gemäß ZTV Baumpflege sicherzustellen.

Baumpflanzgruben sind mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer offenen Fläche oder einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag von mindestens 6 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Andere Bauweisen gem. der Empfeh-

lungen für Baumpflanzungen (FLL, 2015, Teil 1 und 2) sind ausnahmsweise zulässig. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind mittel- bis großkronige Bäume zu verwenden.

Die Anpflanzungen von Einzelbäumen erstrecken sich auf den Randbereich der Discounter-Stellplatzanlage. Die Baumpflanzungen tragen nach einer Entwicklungszeit insbesondere zur optischen Gliederung des Straßenraums und zur Attraktivierung des Ortsbildes bei. Um diesen Zeitraum zu begrenzen werden Mindestgrößen entsprechend der Baumschulqualität vorgesehen, die einen Mindeststammumfang vorsehen. Ein Abgang von Bäumen kann durch die Anwendung der anerkannten Regeln der Technik sowie gemäß „Zusätzlich technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV Baumpflege) reduziert werden.

Da die Consul-Rühmann-Straße entlang der Stellplatzanlagen des Vollsortimenters und Kfz-Fachmarkts bereits von Baumbestand geprägt ist, wird die Herrichtung der mit „(B)“ bezeichneten Anpflanz- und Erhaltungsfläche als Blumenwiese in Anlehnung an die bestehende Situation aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen als ausreichend bewertet.

Die Blumenwiesen in den mit (A) und (B) bezeichneten Anpflanz- und Erhaltungsflächen sollen durch den Einbau eines nährstoffarmen Substrats entsprechenden der Bestandssituation als Magerstandort gesichert und entwickelt werden. Im Plangebiet soll kein Zierrasen, sondern eine Blumenwiese entstehen, da sich durch die verschiedenen bunten Pflanzen in ästhetischer bzw. landschaftsarchitektonischer Hinsicht das Ortsbild aufgewertet wird. Der Vorteil einer Blumenwiese gegenüber Zier- oder Nutzrasen ist zum einen die leichte Pflege (einmal jährliche Mahd) sowie die lange Blühperiode von Mai bis Oktober. Zum anderen entsteht durch die Mischung verschiedener Wildkräuter ein artenreicher Lebensraum, der insbesondere Insekten dienlich ist. Hierfür eignet sich die Ansaat mit einer Kräutermischung ohne Gräser (bspw. „Bunter Saum 2018-19“ der Firma Rieger-Hofmann GmbH). Klarstellend wird festgesetzt, dass auf die Einbringung einer Substratschicht mit Kräutersaat entbehrlich ist, sofern der vorhandene Boden diese Voraussetzungen bereits aufweist.

Um erhebliche Auswirkungen auf die Anpflanz- und Erhaltungsfläche zu vermeiden sowie die gewünschte Durchgrünung des Straßenraums zu gewährleisten, wird das Aufstellen von Werbeanlagen in diesem Bereich ausgeschlossen. Zur Minimierung von Trittschäden sowie zur Optimierung der fußläufigen Erschließung werden je Anpflanz- und Erhaltungsfläche die Herstellung eines Gehwegs mit einer maximalen Breite von 1,5 m planungsrechtlich ermöglicht, sofern diese der direkten Verbindung von öffentlicher Verkehrsfläche und dem jeweils angrenzenden Privatgrundstück dienen. Die Entstehung eines weiteren straßenbegleitenden (Privat-)Weges wird somit ausgeschlossen.

Um die Durchgrünung der Straßenräume sowie eine Mindestbegrünung des Plangebiets und damit die Erhaltung bzw. Sicherung des Ortsbilds planungsrechtlich zu sichern, sind die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Für alle Baumpflanzungen innerhalb künftig befestigter Flächen bzw. im Straßenraum müssen gute Wuchsbedingungen durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden: Jeder neu zu pflanzende Baum soll daher mindestens 12 m³ an durchwurzelbarem Raum mit geeignetem Substrat gem. der FLL Bauweise II

mit einer Mindestbreite von 2 m zur Verfügung haben. Ist dies in Einzelfällen nicht einzuhalten, sind überbaubare Pflanzgruben gem. FLL-Bauweise I zu erstellen, um das erforderliche durchwurzelbare Volumen sicherzustellen. Für die Pflanzung in Fahrbahnnähe wird ein System zur Sicherung des angrenzenden Straßenoberbaus durch Wurzelführung empfohlen. Die Baumscheiben sind als offene Vegetationsflächen dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen gegen das Über-/Anfahren mit Kfz vorzusehen. Mit den Vorgaben soll der zukünftige Wurzelraum des Baums gesichert und der Baum selbst vor mechanischen Schäden geschützt werden. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb dieser Baumscheiben unzulässig, da sie den Wurzelraum einschränken. Lampen sind in einem ausreichenden Abstand zu den Baumkronen aufzustellen, hierbei ist die Größenentwicklung zu beachten.

Als geeignete Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind mittel- bis großkronige Bäume festgesetzt, da sie eine entsprechende Fernwirkung entwickeln und so den gewünschten Alleecharakter im Sinne des Landschaftsplanes sichern.

4.6.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Aufgrund der Durchführung der städtebaulichen Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.6.3 Artenschutz

Biotope / Vegetation

Hinsichtlich der bodennahen Vegetation wurden zwei Biotoptypenkartierungen (Teilbereich Nord und Süd) erarbeitet. Im nördlichen Teilbereich (in der in der Planzeichnung als Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot mit dem Buchstaben (A) festgesetzt) sind die Biotoptypen „arten- oder strukturreiche Rasenfläche“ und „sonstiger Sand-Magerrasen“ vorhanden. Für die arten- oder strukturreiche Rasenfläche besteht kein Schutzstatus. Bei dem Sand-Magerrasen handelt es sich um einen gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotoptyp. Innerhalb dieses Biotoptyps kommen zudem zwei Arten der Vorwarnliste, 1 eine gefährdete und eine stark gefährdete Pflanzenart vor. Ein gesetzlicher Schutz (gem. den Erläuterungen zur Kartierung von gesetzlich geschützten Biotopen in Schleswig-Holstein) besteht jedoch nur dann, wenn eine Mindestgröße von 100 m² und eine durchschnittliche Mindestbreite von 2,5 m erreicht wird. Eine Mindestbreite von 2,5 m ist überall gegeben. Die vorhandenen Einzelflächen sind jedoch alle kleiner als 100 m². Auch wenn diese in ihrer Gesamtheit mehr als 100 m² ergeben, besteht ein Schutzanspruch nur, wenn mindestens eine der Teilflächen größer als 100 m² ist. Dies ist hier nicht der Fall, so dass keine Kompensation der entfallenden Vegetation erfolgt.

Im südlichen Teilbereich (in der in der Planzeichnung als Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot mit dem Buchstaben (B) festgesetzt) sind drei Teilflächen des Grünstreifens mit einer Größe zwischen 100 und etwa 400 m² als geschützter „Sonstiger Sand-Magerrasen“ ausgebildet. Das Untersuchungsgebiet weist eine – in Relation zur geringen Größe – sehr artenreiche Vegetation hauptsächlich aus Elementen der Trockenrasen, der trockenen Staudenfluren und des artenreichen mesophilen Grünlands auf. Es wurden 13 z.T. verbreitet bis häufig auftretende Arten der Roten Liste beobachtet, darunter eine stark gefährdete Art, vier gefährdete Arten und 8 Arten der Vorwarnliste. Die drei Trockenrasen-Teilflächen sind den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zuzuordnen. Die übrigen Rasenfächen (Code SGe) sind aufgrund ihres Artenreichtums und des Vorkommens einiger

Rote Liste-Arten von mäßiger bis hoher naturschutzfachlicher Bedeutung, besitzen jedoch keinen Biotop-Schutzstatus.

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele der Stadt Itzehoe ist eine Vermeidung der Eingriffe nicht möglich, da im Zuge der Bauleitplanung keine zumutbaren Planungsalternativen ermittelt werden konnten. Das Plangebiet ist durch die Straße im Westen, die Bahnanlagen im Osten und baulich genutzte sowie nicht zur Verfügung stehende Flächen im Norden und Süden begrenzt, so dass nur die bisher unbebaute Fläche zwischen dem bisherigen sonstigen Sondergebiet und der Straße für eine Erweiterung zur Verfügung steht.

Zur Kompensation der Eingriffe gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG sollen Flächen des gleichen Biotoptyps innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs zu Trockenrasen entwickelt werden.

Da es sich bei den Trockenrasen um bisher durchaus intensiv gepflegte Flächen im innerstädtischen Bereich handelt und hierdurch auch nutzungsbedingte Störungen auf die Flächen mit deren Bewuchs und Fauna einwirken, wird nach vorangegangener Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Kompensationsverhältnis von 1:2 (Eingriff: Ausgleich) in Ansatz gebracht.

Somit beträgt die erforderliche Kompensationsflächengröße

$$789 \text{ m}^2 \times 2 = 1.578 \text{ m}^2.$$

Die Kompensation erfolgt über die Sicherung von Ökopunkten (1.578 m² = 1.578 Ökopunkte) bei der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH. Zwischen der Grundstückseigentümerin und der Ausgleichsagentur wurden folgendes vertraglich geregelt:

- Bereitstellung von 800 Ökopunkten Ausgleich im Ökokonto „Vaaler Heide“ (ÖK 069-01) im Kreis Steinburg in der Gemeinde Vaale
- Bereitstellung von 778 Ökopunkten Ausgleich im Ökokonto „Reher 1“ (ÖK 087) im Kreis Steinburg in der Gemeinde Reher

Der Ausgleich wird somit in vollem Umfang innerhalb des Kreises Steinburg im gleichen Naturraum „Geest“ erbracht. Es werden im Ökokonto „Vaaler Heide“ Heideflächen, Trockenrasen und andere Biotope der nährstoffarmen Trockenstandorte entwickelt und im Ökokonto Reher werden artenreiches mesophiles Grünland in Kombination mit der Anlage eines bodensauren Buchenwaldes entwickelt.

Bezüglich der Flächengröße wird das Ausgleichserfordernis 1.578 Ökopunkten vollständig erbracht. Die Untere Naturschutzbehörde hat eine Befreiung vom Schutzstatus gem. § 30 BNatSchG am 18.01.2021 (Az. 701-3295-06-1-20) genehmigt.

Tiere

Potentiell sind durch das Roden der Gehölze während der Brutzeit Tötungen von nicht flüggen Jungvögeln oder Zerstörungen von Gelegen möglich. Zwar wurden bei der Ortsbegehung keine Hinweise auf einen aktuelles oder in der Vergangenheit liegendes Brutgeschehen festgestellt werden. Allerdings kann nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass Gehölzfreibrüter während der Brutzeit anwesend sind. Um Tötungen insbesondere von nicht flüggen, juvenilen Individuen oder die Zerstörung von Gelegen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausschließen zu können, ist die Gehölzbeseitigung zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Zudem können Störungen durch die Umsetzung des Vorhabens (bspw. Anwesenheit von Menschen, Baumaschinen und deren Betrieb) entstehen. Auch wenn keine Hinweise auf ein Brutgeschehen festgestellt werden konnten, so ist eine spontane Besiedlung durch ubiquitäre Vogelarten nicht völlig auszuschließen. Um Störungen auszuschließen zu können, sind Bauvorhaben außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende März zu beginnen.

Darüber hinaus ist eine teilweise Entnahme der an den Stellplatzanlagen befindlichen Gehölze geplant. Diese stellen für Gehölzfreibrüter potenziell geeignete Bruthabitats dar. Das Entfernen dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten stellt allerdings keine essentielle Beeinträchtigung dar, da im unmittelbaren Umfeld weiterhin Gehölzstrukturen in ausreichendem Maße vorhanden sind, welche den Rückschnitt problemlos kompensieren können und somit nach Umsetzung des Vorhabens als Bruthabitat zur Verfügung stehen. Zudem sind neue Gehölzpflanzungen geplant, welche ebenfalls potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten darstellen. Eine dauerhafte Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt somit nicht vor.

Um die artenschutzrechtlichen Tötungs- und Störungsverbote mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausschließen zu können, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als Hinweis aufgenommen (s. Kapitel 4.9).

4.7 Gestalterische Festsetzungen

Neben der Dimensionierung sowie der Ausrichtung der baulichen Anlagen trägt ebenfalls deren Gestaltung maßgeblich dazu bei, inwieweit sich eine solche Planung in den Bestand einfügt. Um die ortsbildprägende Bestandsbebauung planungsrechtlich abzubilden sowie eine entsprechend verträgliche Discountererweiterung abzusichern, werden folgende örtliche Bauvorschriften in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung, getroffen:

Gasbeton-, Waschbeton- und Kunststofffassaden sind unzulässig. Untergeordnete Bauteile oder Gliederungselemente sind auf bis zu 10 % der jeweiligen Fassadenfläche in diesen Materialien zulässig.

Leuchtende, grelle Farben sind als vollflächige Fassadengestaltung unzulässig. Einzelne Bauteile wie Türen und Fenster sowie Gliederungselemente sind in leuchtenden Farben zulässig.

Gebäude von mehr als 35 m Länge sind alle 25 m in der Vertikalen durch Vor- oder Rücksprünge, Pfeiler oder Gliederungselemente zu gliedern.

4.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen das Interesse von potenziellen Kunden auf die zu bewerbenden Märkte lenken. Um eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, erreichen sie häufig eine über das Geschäftsgebäude hinausgehende Höhe. Dies kann das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Um dies im Plangebiet zu verhindern, wird durch eine textliche Festsetzung sichergestellt, dass Werbeanlagen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und den städtebaulichen Charakter innerhalb des Plangebiets berücksichtigen und sich entsprechend einordnen.

Zur Steuerung von Werbeanlagen im Plangebiet wird daher die folgende textliche Festsetzung getroffen:

Werbeanlagen sind am Gebäude, als freistehende Werbeanlage und in Form von Fahnenmasten nur wie folgt zulässig:

- a) am Gebäude darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschritten werden.
- b) je Baufenster ist im dazugehörigen Baugebiet bzw. Teilgebiet nur eine freistehende Werbeanlage zulässig. Für diese Werbeanlage beträgt die maximal zulässige Höhe 17 m über Normalhöhennull (NHN). Der Werbeträger ist an Stützen oder Pfosten so anzubringen, dass zwischen Geländeoberfläche und Werbeträger ein Abstand von mindestens 80 cm entsteht.
- c) In den Baugebieten sind Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 13 m über NHN zu Werbezwecken zulässig.

Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem, bewegtem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sammelwerbeanlagen für die im Plangebiet ansässigen Betriebe sind zulässig.

Trotz der Höhen- und räumlichen Beschränkung sowie einer ausreichenden Eingrünung des Grundstücks wird den Betreibern eine angemessene und effektive Eigenwerbung ermöglicht. Durch die Höhenbeschränkung soll zudem eine für Verkehrsteilnehmer unübersichtliche und ablenkende Wirkung vermieden werden. Im Detail werden die Regelungen aus folgenden Gründen getroffen:

Die zulässige Höhe der Werbeanlagen wird auf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe sowie freistehende Werbeanlagen entsprechend auf maximal 17 m über NHN begrenzt, um eine Höhenentwicklung über die zulässige Gebäudehöhe hinaus zu vermeiden. Bei einem Geländeniveau von etwa 5,00 m über NHN im Bereich der bestehenden Zufahrt zu den Kundenstellplätzen der Lebensmitteleinzelhändler ergibt sich in Anlehnung an den Bestand daraus eine maximale Höhe der bestehenden bzw. geplanten freistehenden Werbeträger von etwa 12 m oberhalb der Geländehöhe. Zur Steuerung einer ortsbildverträglichen Gestaltung der Werbeträger, sind diese an Stützen oder Pfosten sowie mit einem Abstand von mind. 80 cm zur Geländeoberfläche anzubringen. Darüber hinaus werden Fahnenmasten auf eine maximale Höhe von 13 m über NHN beschränkt, sodass die bestehenden Fahnen planungsrechtlich gesichert, aber eine darüber hinausgehende Höhenentwicklung vermieden wird. Reflektierende Werbeanlagen sowie solche mit wechselndem, bewegtem Licht werden ausgeschlossen, um das bestehende Ortsbild zu bewahren und ablenkende Auswirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu vermeiden. Um den Betrieben im Plangebiet die Vermarktung ihres gemeinsamen Standorts und ihrer Produkte zu ermöglichen, aber das Spektrum an Werbung spezifisch einzuschränken, werden (Sammel-)Werbeanlagen im Plangebiet für ansässige Betriebe zugelassen. Das berechnete Interesse der Gewerbetreibenden an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.

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

Durch die Festsetzung zulässiger Werbeanlagen wird das Abstandsflächenrecht gemäß § 6 LBO nicht außer Kraft gesetzt.

4.9 Hinweise

Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze

abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG).

Bauarbeiten am Gebäude sind außerhalb der Zeit vom 1. April bis 30. September zu beginnen. Durch einen Nachweis des Fehlens von Nestern ggf. i.V.m. rechtzeitiger Vergrämung kann diese Frist vermindert werden. Die Fristverminderung ist mit der zuständigen Behörde für Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde) abzustimmen.

Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG) unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Einsichtnahme in und Bezug von DIN-Vorschriften

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Itzehoe, Bauamt/Stadtplanungsabteilung zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

5 Flächenbilanz und Verwirklichung

5.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 36.810 m² groß. Davon entfallen auf:

Das Sondergebiet	21.917 m ²
Teilgebiet SO 1	7.068 m ²
Teilgebiet SO 2	14.849 m ²
Das Gewerbegebiet	3.566 m ²
Die Maßnahmenfläche	1.789 m ²
Die öffentliche Verkehrsfläche	9.538 m ²
Sukzessionsfläche	1.785 m ²

5.2 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird teilweise eine Anpassung der konkreten Abgrenzungen von öffentlichen Straßenflächen zu Gunsten der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Geh- und Radweges an der Straße Leuenkamp und damit eine Aktualisierung der Grund- und Flurstückszuschnitte erforderlich. Alle öffentlichen Verkehrsflächen gehen in das Eigentum der Stadt Itzehoe über.

5.3 Aufhebung bestehender Pläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 163 treten der Bebauungsplan Nr. 123 vom 23.05.2003 und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 123 vom 02.07.2006 außer Kraft.

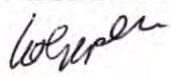
Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe wird im Rahmen der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst (siehe Anhang 1).

6 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Itzehoe entstehen durch das geplante Bauvorhaben keine Kosten.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, 14.04.2021

gez. 
Dr. Andreas Koeppen
Bürgermeister





7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 2015 Itzehoe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Rechtsgrundlagen für die 7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 2015 der Stadt Itzehoe:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 in der zurzeit geltenden Fassung,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 in der zurzeit geltenden Fassung,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der zurzeit geltenden Fassung,
- Bebauungsplan Nr. 163 für das Gebiet östlich der Konsul-Rühmann-Straße und westlich der Bahn in Itzehoe

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 für das Gebiet östlich der Konsul-Rühmann-Straße und westlich der Bahn in Itzehoe wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 25.6.2019 eingeleitet. Dabei wurde beschlossen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Da die Bebauungsplaninhalte von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im betroffenen Bereich abweichen und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht entsprochen wird, ist der Flächennutzungsplan 2015 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der 7. Berichtigung anzupassen. Die 7. Berichtigung erstreckt sich über den aus den beiliegenden Planausschnitten ersichtlichen Bereich.

Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe wurde in dem von der 7. Berichtigung überdeckten Bereich aufgehoben. Anstelle der im wirksamen Flächennutzungsplan 2015 dargestellten Fläche für gewerbliche Bauflächen und Bahnanlagen wird zukünftig eine ca. 22.650 m² große Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO sowie gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und Grünflächen mit Zweckbestimmung Schutzgrün gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Der Anlass und die Ziele der Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 163 der Stadt Itzehoe zu entnehmen.

Itzehoe, 14.1.2021






gez. Dr. Andreas Koeppen
Bürgermeister



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe (M: 1:10.000)



Legende

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB) |  | Schutzgrün |
|  | Grenze der 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 2015 der Stadt Itzehoe |  | Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO) |
| | |  | Einzelhandel |
| | | | Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO) |

Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister

7. Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes 2015 der Stadt Itzehoe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Datum:
Januar 2021