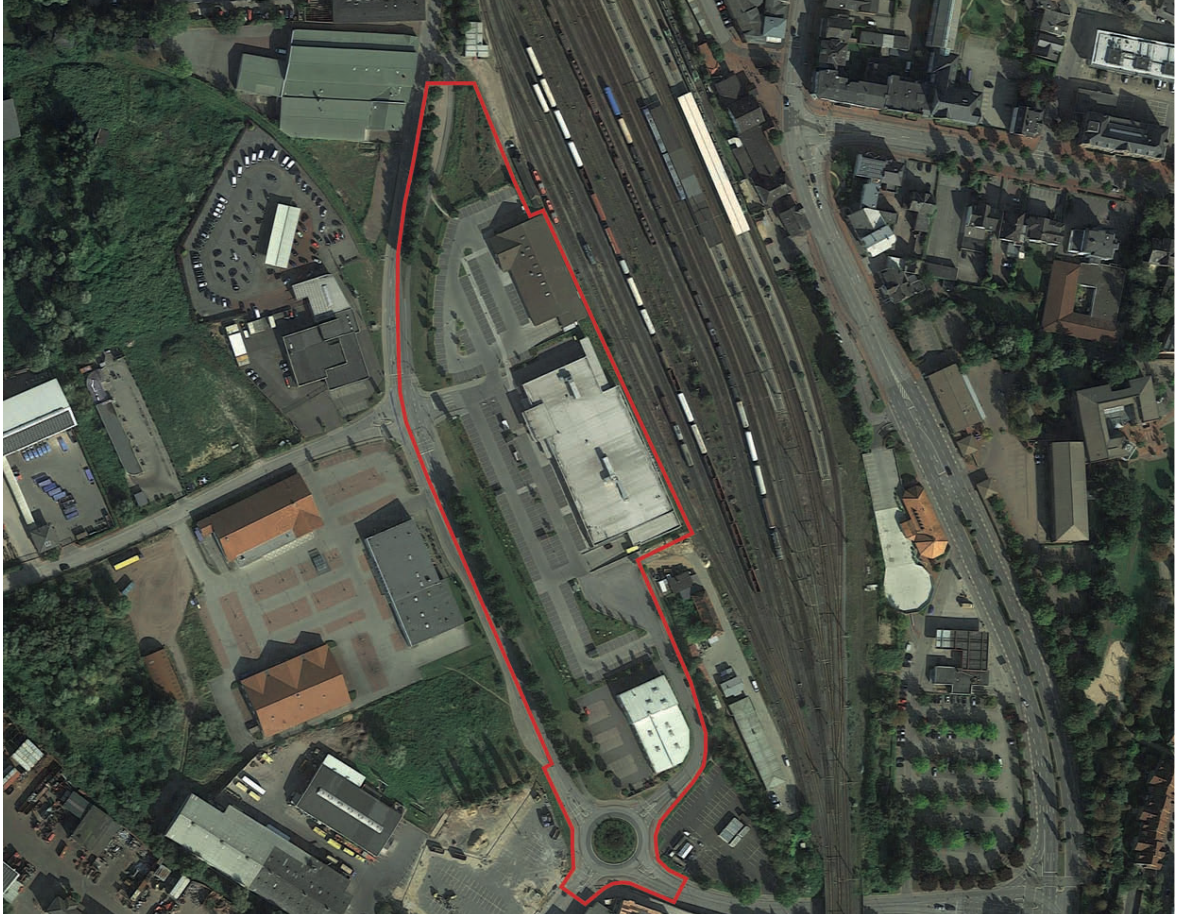


**Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVVP)  
für ein Einzelhandelsvorhaben  
im Plangebiet des Bebauungsplans 163  
„Ehemaliger Güterbahnhof“**



Auftraggeber:

Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co.KG

Hohewardstr. 345-349

45699 Herten

Auftragnehmer:

**Evers & Küssner** | **Stadt  
Planer**

Hamburg, den 10. Mai 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>1. VORBEMERKUNGEN</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass und allgemeine Beschreibung des Planvorhabens und Standortes .....	3
1.2 Rechtsgrundlagen .....	3
1.3 Fachgrundlagen.....	4
<b>2. ALLGEMEINE UMWELTVERTRÄGLICHKEITS-VORPRÜFUNG (UVVP)</b> .....	<b>6</b>
Teil 1 - Datenblatt zur Vorprüfung nach UVPG - Einzelhandel .....	6
Teil 2 - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 HmbUVPG .....	8
1. Merkmale des Vorhabens.....	7
2. Standort des Vorhabens.....	11
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	16
4. Überschlägige Gesamteinschätzung.....	19
5. Externe Beurteilungen, Untersuchungen und Gutachten .....	20

## **1. VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Anlass und allgemeine Beschreibung des Planvorhabens und Standortes**

Das ca. 3,7 ha große Plangebiet liegt westlich des Itzehoer Bahnhofs relativ zentral in Itzehoe. 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. Im Plangebiet selbst befinden sich die Bestandsgebäude des Discounters, Vollsortimenters und Kfz-Fachmarkts mit den dazugehörigen Stellplätzen, welche durch die als Abstandsgrün geprägten ehemaligen Bahnflächen von den Straßen Leuenkamp und Konsul-Rühmann-Straße abgegrenzt werden. Auf den ehemaligen Bahnflächen hat sich eine krautige Vegetation gebildet, welche regelmäßig geschnitten wird. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Ausgleichsfläche, die der natürlichen Sukzession überlassen wurde.

Die bestehenden Lebensmitteleinzelhändler befinden sich in einer etablierten Einzelhandels- und Gewerbelage im zentralen Stadtgebiet. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, eine Verkaufsflächenenerweiterung von derzeit 900 m<sup>2</sup> auf ca. 1.310 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Discounter planungsrechtlich zu ermöglichen. Hintergrund ist Absicht des Betreibers, die Filiale zur Anpassung an die heutigen Markterfordernisse zu modernisieren, um den Standort langfristig im Bestand zu sichern. In diesem Zuge soll der Markteingang gen Süden Richtung des Eingangs des benachbarten Vollsortimenters verlegt sowie die Stellplatzanlage und Andienung neu geordnet werden. In diesem Kontext soll der genehmigte großflächige Vollsortimenter planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Absatz 2 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 m<sup>2</sup> 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
- 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.

Da jedoch durch die Erweiterung des Discounters der rechtliche Prüfwert von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erstmals und für den Vollsortimenter erneut überschritten wird, ist für dieses Vorhaben eine allgemeine Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVVP) durchzuführen. Auf der Grundlage des Prüfergebnisses soll sichergestellt werden, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. In Abhängigkeit von dem Ergebnis der UVVP entscheidet sich, ob das beabsichtigte beschleunigte Planverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Die UV-Vorprüfungspflicht für den großflächigen Einzelhandel ergibt sich unmittelbar aus den Vorschriften des UVPG. Die entscheidenden Vorhabensmerkmale sind nach Anlage 1 zum UVPG definiert in

- Ziffer 18.6 i.V.m. Ziffer 18.8: Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des

§ 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in einem sonstigen Gebiet, in dem ein Bebauungsplan (...) aufgestellt wird.

Die entscheidenden Prüf- bzw. Schwellenwert sind in Anlage 1 zum UVPG Ziffer 18.6 i.V.m. Ziffer 18.8 definiert:

- Die zulässige Geschossfläche beträgt beim Einzelhandel zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und weniger als 5.000 m<sup>2</sup>.

Nach Anlage 1 Ziffer 18.6 Spalte 2 zum UVPG ergibt sich folgende Festlegung zur UVP: A = es ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (auch als Screening nach Rechtsgrundlage UVPG bezeichnet, vergleichbar dem Scoping nach Rechtsgrundlage BauGB).

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

Im Ergebnis der UVVP, d.h. nach überschlägiger Prüfung anhand der Kriterienliste, ist festzuhalten, ob das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, oder ob dies zu verneinen ist. Das Ergebnis ist zur Beachtung der Vorschriften in § 214 BauGB (Fehlerfolgen) entsprechend zu dokumentieren.

### **1.3 Fachgrundlagen**

Folgende umweltrelevante Fachgrundlagen und Untersuchungen standen der UVVP des Einzelhandelsvorhaben im Bebauungsplan Nr. 26 „Ehemaliger Güterbahnhof“ bereits zur Verfügung (Stand Mai 2019):

- Gutachterlicher Stellungnahme zur Verkaufsflächenerweiterung des Aldi Marktes am Standort Rotenbrook in Itzehoe, vom 4. Dezember 2018 (CIMA)
- Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 163 „Ehemaliger Güterbahnhof“, Stand Vorentwurf vom 09.05.2019 (Büro Evers & Küssner | Stadtplaner, Hamburg)
- Baugrundgutachten vom 22.05.2003 (GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer)
- Potentialabschätzung und Artenschutzfachbeitrag vom April 2019 (Planula)
- Fachinformationen von der Homepage der Stadt Itzehoe.

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

## 2. ALLGEMEINE UMWELTVERTRÄGLICHKEITS-VORPRÜFUNG (UVVP)

### TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach UVPG – Einzelhandel

<b>Prüfstelle, Plangebiet, Bezeichnung des Vorhabens:</b>		
Prüfende Stelle:	Stadt Itzehoe	
Bezeichnung des Vorhabens:	Großflächiger Einzelhandel	
Planart und Bezeichnung:	Bebauungsplan Nr. 163 „Ehemaliger Güterbahnhof“	
bestehendes Planrecht:	Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung „Ehemaliger Güterbahnhof“	
<b>Änderung/Erweiterung – Prüfung gem. § 3 UVPG:</b>		
Abs. 2: Werden mehrere Vorhaben der selben Art gleichzeitig in engem Zusammenhang mit o.g. Vorhaben verwirklicht und erreichen diese zusammen die maßgeblichen Größen gem. Anlage 1 UVPG?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Abs. 3: Wird der maßgebende Größen- oder Leistungswert durch die Änderung oder Erweiterung eines bestehenden bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens erstmals erreicht oder überschritten?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<b>Art des Vorhabens und Ermittlung des Schwellenwertes nach UVPG:</b>		
Art des Vorhabens:	Bei dem Vorhaben handelt es sich nach Anlage 1 zum UVPG Ziffer 18.6 um Einzelhandelsflächen, die nach 18.8 UVPG in einem sonstigen Gebiet geplant sind, in dem ein Bebauungsplan aufgestellt wird.	
Ermittlung des maßgeblichen Schwellenwertes:	Einzelhandel	
Nettobauland (Gesamtvorhaben)	Etwa 25.600 m <sup>2</sup>	
Nettobauland (EZH)	In dem ca. 22.000 m <sup>2</sup> großen Sonstigen Sondergebiet ist die Erweiterung eines bestehenden Discounters auf eine Geschossfläche von etwa 2.220 m <sup>2</sup> (Verkaufsfläche ca. 1.310 m <sup>2</sup> ) geplant. Zudem soll der bestehende Vollsortimenter mit einer Geschossfläche von etwa 4.380 m <sup>2</sup> (Verkaufsfläche ca. 3.260 m <sup>2</sup> ) planungsrechtlich gesichert werden.	
geplante Grundflächenzahl (GRZ)	0,5 für das Sondergebiet	
überbaubare Grundfläche gem. §19 (2) BauNVO (Gesamtvorhaben)	ca. 13.500 m <sup>2</sup>	
<b>Geschossfläche EZH (gemäß vorliegender Planung)</b>	<b>Etwa 6.600 m<sup>2</sup></b>	
<b>Ergebnis</b>		
Das Vorhaben unterschreitet den Prüfwert. Es ist keine Vorprüfung und keine UVP erforderlich.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und erreicht bzw. überschreitet den Prüfwert. Die UVP-Vorprüfung ist durchzuführen.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und erreicht bzw. überschreitet den oberen Schwellenwert. Es besteht eine UVP-	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

<i>Pflicht.</i>		
<i>Das Vorhaben befindet sich nach Anlage 1 Ziffer 18.8 UVPG in einem sonstigen Gebiet, für das ein <u>Bebauungsplan nach §13a BauGB</u> aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und es <u>erreicht bzw. überschreitet den oberen Schwellenwert</u>.</i> <b>Die allgemeine Vorprüfung „A“ nach UVPG ist durchzuführen.</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

## TEIL 2 – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 LUVPG

### 1. Merkmale des Vorhabens Einzelhandel<sup>1</sup>

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

#### 1.1. Größe und Ausgestaltung des Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Der Geltungsbereich des Plangebiets ist ca. 3,7 ha groß, die geplante Grundfläche der Einzelhandelbetriebe beträgt inkl. Nebenanlagen rund 6.925 m <sup>2</sup> .	[ ]	[ ]	[X]
Östlich der Straße Leuenkamp ist die Erweiterung des Discounters von ca. 900 m <sup>2</sup> auf rund 1.310 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant.	[ ]	[X]	[ ]
Östlich der Konsul-Rühmann-Straße soll der genehmigte großflächige Vollsortimenter im Bestand mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.260 m <sup>2</sup> planungsrechtlich gesichert werden.	[ ]	[ ]	[X]
<u>Geschossigkeit, Bauhöhe bezogen auf NHN:</u> Die OKFF im Erdgeschoss liegt bei ca. 5,9 m NHN im Discounters und ca. 5,5 m NHN im Vollsortimenter. Die Gebäudehöhe Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe liegt bei ca. 17 m NHN inklusive technischer Aufbauten wie einer Photovoltaikanlage.	[ ]	[ ]	[X]
Die Abrissarbeiten der Bestandsgebäude erfolgen entsprechend dem Stand der Technik. Eingriffe in umliegende Straßen werden auf das erforderliche Maß begrenzt.	[ ]	[ ]	[X]

#### 1.2. Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Ein weiterer bestehender und integrierter Discounter ist 0,1 km sowie ein Vollsortimenter ca. 0,3 km entfernt. Weitere Vorhaben sind nicht geplant.	[ ]	[ ]	[X]

#### 1.3. Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<u>Fläche:</u> Im Zuge der Discountererweiterung soll das größtenteils versiegelte Bestandsgrundstück bebaut werden.	[ ]	[ ]	[X]

<sup>1</sup> Originaltext der Anlage 3 UVPG kursiv gesetzt

Zudem sollen Teilbereiche der ehemaligen Bahnflächen zur Unterbringung von Stellplätzen herangezogen werden. Darüber hinaus werden bestehende Betriebe im Bestand gesichert. Eine erstmalige Versiegelung von Flächen erfolgt dementsprechend nicht. Somit wird durch das geplante Vorhaben nur in geringem Maß unversiegelte Fläche in Anspruch genommen.			
<u>Boden:</u> Es erfolgt kein wesentlicher Bodenabtrag oder –auftrag und kein Eintrag von Schadstoffen. Versiegelungsbedingt bestehen auch bislang nur geringe Funktionen für den Naturhaushalt in Hinblick auf den Boden. Ein erstmaliger Eingriff in den Boden erfolgt nicht.	[ ]	[ ]	[X]
<u>Wasser:</u> Wasserflächen sind durch die Planung nicht betroffen, Eingriffe in das Grundwasser können baubedingt kurzzeitig erfolgen.	[ ]	[ ]	[X]
<u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</u> Die Planung betrifft weitestgehend Flächen, die bereits versiegelt sind. Im Zuge der Planung entfallen einzelne Bäume, Bodendecker und krautige Vegetation auf den ehemaligen Bahnanlagen.  Im Zuge der Discountererweiterung und Stellplatz(um)gestaltungen werden die noch jungen Bestandslaubebäume in eine Anpflanzungsfläche parallel zur Straße Leuenkamp versetzt bzw. ersetzt. Aus Artenschutzgründen ist diese Maßnahme vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Somit gehen potenzielle Brut- und Niststätten nicht verloren.  Der Artenschutz-Fachbeitrag zeigt auf, dass durch die Vorhabenrealisierung ausschließlich artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen bzw. Gefahren für die Gilde der Brutvögel der Gehölze und Wälder auftreten können. Diese können mit dem genannten Verbotzeitraum für Fällungen sowie einer Bauzeitenregelung (Beginn der Bauvorhaben zwischen Anfang Oktober und Ende März) zur Vermeidung von Störungen des Brutgeschehens wirksam minimiert und vermieden werden.  Auch ist von positiven Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt auszugehen, da die nördlich angrenzende Sukzessionsfläche mit dem vorliegenden Bebauungsplan erweitert wird.	[ ]	[ ]	[X]

**1.4. Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die branchenüblichen Abfälle aus den Lebensmittelmärkten bewegen sich im üblichen Rahmen und	[ ]	[ ]	[X]



unterliegen den einschlägigen Vorschriften zur ordnungsgemäßen Trennung, Zwischenlagerung und regelmäßigen Abholung. Die für die Entsorgung der Abfälle erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung.			
--	--	--	--

**1.5. Umweltverschmutzung und Belästigungen,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Durch die geplante Erweiterung des Discounters ist kein wesentlicher Mehrverkehr bzw. erhöhter Kundenverkehr zu erwarten. Der Standort wird zwar um knapp 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vergrößert und der Markt modernisiert, jedoch wird die Angebotsvielfalt nicht wesentlich ausgeweitet. Diese Maßnahmen erfolgen v.a. mit dem Hintergrund den Standort den Kundenbedürfnissen, 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 erhöhter Kundenverkehr absehbar. Zudem wird durch die geringe Angebotsausweitung kein zusätzlicher Andienungsverkehr erwartet, da vorhandene Logistikspielräume ausgeschöpft werden können.</p> <p>Auch die Bestandssicherung des Vollsortimenters sowie des Kfz-Fachmarkts lassen keinen Mehrverkehr erwarten.</p>	[ ]	[ ]	[X]
<p>Lärm- und Geruchsbelästigungen aus dem Betrieb der Lebensmittelmärkte einschließlich Abfallzwischenlagerung bis zur Abholung:</p> <p>Unter Beachtung der einschlägigen lebensmittel-, emissionsschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften werden vom Bestandsbetrieb keine negativen Auswirkungen generiert und sind im Zuge der Betriebserweiterung auch zukünftig nicht zu erwarten.</p>	[ ]	[ ]	[X]
<p>Parkplatz-Suchverkehre:</p> <p>Der Parkraum des Plangebiets wird im Zuge des Vorhabens neu organisiert. Der Stellplatzschlüssel sieht pro 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einen Parkplatz vor. Mit 88 geplanten Stellplätzen wird der Stellplatzschlüssel für den Discounter im SO 1 eingehalten. 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 m<sup>2</sup> wird mit ca. 227 Stellplätzen der Stellplatznachweis weiterhin eingehalten. Somit werden ausreichend Stellplätze hergestellt und Parkplatz-Suchverkehren wirksam entgegengewirkt.</p>	[ ]	[ ]	[X]

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Im Übrigen wird es nicht zu erheblichen Belastungen durch Stoffeinträge in Boden oder Wasser, Abwärme, Erschütterungen, Geräusche, Strahlungen, elektromagnetische Felder, Lichteinwirkungen oder Gerüche kommen, so dass insgesamt keine wahrnehmbaren oder messbaren Belastung der Umgebung zu erwarten sind.</p> <p>Durch die Vorhabenrealisierung sind dementsprechend insgesamt keine über den derzeitigen Zustand hinausreichende Umweltverschmutzungen oder Belästigungen zu erwarten.</p>	[ ]	[ ]	[X]

**1.6. Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Das Einzelhandelsvorhaben ruft keine erheblichen Risiken hervor. Ein Umgang mit gefährlichen Stoffen ist nicht geplant.</p> <p>Die Nutzung ist auch selbst keinen erheblichen Risiken ausgesetzt. Sie liegen außerhalb von Hochwasserschutzbereichen, Überschwemmungsgebieten und außerhalb des Achtungsbereichs von Störfallbetrieben.</p>	[ ]	[ ]	[X]

**1.6.1 insbesondere in Hinblick auf verwendet Stoffe und Technologien,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung werden keine Stoffe oder Technologien angewandt, die zu erheblichen Risiken führen (s.o.).</p>	[ ]	[ ]	[X]

**1.6.2 insbesondere in Hinblick auf die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Bei dem Vorhaben handelt es nicht um einen Störfallbetrieb. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb des Achtungsbereichs von Störfallbetrieben (s.o.).</p>	[ ]	[ ]	[X]

**1.7. Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Durch die Vorhabenrealisierung werden keine wesentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit hervorgerufen. Durch das Vorhaben wird kein zusätzlicher Liefer- und Kundenverkehr generiert. In diesem Sinne werden die Auswirkungen hinsichtlich Lärm und Luftschadstoffen nicht erhöht.	[ ]	[ ]	[X]

**2. Standort des Vorhabens**

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

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

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<u>heutige Gestalt und Vornutzungen:</u> Im Plangebiet befinden sich die Bestandsgebäude eines Discounters, Vollsortimenters und Kfz-Fachmarktes mit den dazugehörigen Stellplatzanlagen, welche durch die als Abstandsrün 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 und ist über einen Kreisverkehr an die Konsul-Rühmann-Straße angebunden. Nördlich an den Discounter angrenzend wurde eine Fläche der natürlichen Sukzession überlassen.	[ ]	[ ]	[X]
<u>bestehende Nutzungen für Siedlung:</u> Es befinden sich zwei Nahversorger sowie ein Fachmarkt im Plangebiet.	[ ]	[ ]	[X]
<u>bestehende Nutzungen für Erholung:</u> keine	[ ]	[ ]	[X]
<u>bestehende Nutzungen für Land-, Forst-, Fischereiwirtschaft:</u> keine	[ ]	[ ]	[X]
<u>bestehende sonstige wirtschaftliche Nutzungen:</u> Einzelhandelsangebot in Form eines Discounters und eines Vollsortimenters sowie eines Kfz-Fachmarkts	[ ]	[ ]	[X]
<u>bestehende sonstige öffentliche Nutzungen:</u>	[ ]	[ ]	[X]

keine			
<u>bestehende Nutzung für Verkehr:</u> Teile des Plangebiets werden für den ruhenden Verkehr als Parkraum genutzt.  Das Plangebiet grenzt an die Straße Leuenkamp bzw. die Konsul-Rühmann-Straße. Die gewerblichen Nutzungen sind über den Knotenpunkt Konsul-Rühmann-Straße / Carl-Zeiss-Straße mit dem Hauptverkehrsstraßennetz verbunden und für Pkw-Verkehr gut zu erreichen. Die nächste Busstation ist mit ca. 0,9 km Wegstrecke (Linien 3533 und 3534) und der Bahnhof Itzehoe mit ca. 1 km Wegstrecke fußläufig erreichbar.	[ ]	[ ]	[X]
<u>bestehende Nutzung für Ver- und Entsorgung:</u> Das Plangebiet ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem im Bestand angebunden.	[ ]	[ ]	[X]
<u>Nutzungen angrenzend an das Plangebiet:</u> In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich ein weiterer Lebensmitteldiscounter (LIDL) und Lebensmittelvollsortimenter (KAUFLAND). Zudem sind Fachmärkte des aperiodischen Bedarfs (u.a. KIK, K+K, MATRATZEN CONCORD, DÄNISCHES BETTENLAGER, TEDI, HENNECKE BÜROORGANISATION, AUTOHAUS ZUNKER) und kleinteilige Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsunternehmen vorhanden. Darüber hinaus befinden sich dem Bahnhof Itzehoe zugehörige Gleisanlagen in unmittelbarer Nähe des Marktes.  In der weiteren Umgebung befinden sich östlich der Bahngleise Wohngebäude sowie das Landgericht, Theater und das Kreismuseum. Im Westen liegen die ISR Itzehoer Schrott und Recycling GmbH & Co und der kommunale Wertstoffhof. Darüberhinaus sind Grünflächen mit vereinzelt Baumbestand vorhanden. In ca. 350 Entfernung in westliche Richtung verläuft der Fluss Stör.	[ ]	[ ]	[X]

**2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<u>Fläche:</u> Am Standort befinden sich sowohl versiegelte und bebaute Flächen als auch untergeordnete Grünflächen.	[ ]	[ ]	[X]
<u>Boden (inkl. Relief):</u> Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle von ca. 5,75 m über Normalhöhennull im Nordosten über ca. 5,00 m im Bereich des Vollsortimenters auf ca. 4,30 m im	[ ]	[ ]	[X]

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Südwesten auf. Unter aufgeschütteten Böden aus Mergel, Mutterboden und Sand, die bis max. 1,6 m unter Geländeoberfläche reichen, folgen sehr locker gelagerte Sande, die wiederum von organischen Ablagerungen aus Torf und Mudde bis in 8,0 m Tiefe reichen.			
<u>Landschaft:</u> Das Ortsbild im Plangebiet ist durch drei gewerbliche Baukörper (Einzelhandel, Fachmarkt) mit ca. 7.000 m <sup>2</sup> Grundfläche, Stellplatzanlagen, Abstandsgrün mit einzelnen Kleinbäumen sowie teilweise mit Bäumen gesäumte öffentliche Verkehrsflächen geprägt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<u>Wasser:</u> Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.  Stauwasser steht oberhalb des gering wasserdurchlässigen Torfes oberhalb des Grundwassers zwischen 1,9 m und 3,1 m unter der Geländeoberfläche an. Ein niederschlagsabhängiger, örtlicher und zeitweiliger Anstieg des Grundwassers bis ca. 1,0 m unter Gelände ist möglich.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</u> Die Potentialabschätzung zeigt auf, dass überwiegend Gehölz- und Gebäudequartiere bewohnende Fledermausarten (bspw. Rauhaut-, Breitflügel- und Zwergfledermaus), Rauch- und Mehlschwalben sowie Arten der Gilden der Brutvögel  <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Gehölze und Wälder (bspw. Amsel, Elster, Mönchsgrasmücke und Rabenkrähe),</li> <li>- der Gewässer und Ufer,</li> <li>- der Offenbodenbereiche und Ruderalfluren (bspw. Rotkehlchen und Zaunkönig) und</li> <li>- der Gebäude und Bauwerke (bspw. Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling)</li> </ul> potenziell im Plangebiet vorkommen können.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<u>Klima/Luft:</u> Entlang der Bahngleise wird eine Ost-West-Durchlüftung durch die bestehenden Baukörper der Lebensmitteleinzelhändler erschwert. Die angrenzenden Bahngleise und Stellplatzanlagen bieten ausreichend Raum für Luftströmungen. Bestandsbäume, die nördliche Sukzessionsfläche sowie die Begrünung der ehemaligen Bahnflächen haben untergeordnete positive Auswirkungen auf das Mikroklima.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<u>Erholungsfunktionen, Freiraumverbundfunktionen:</u> Die Fläche steht nicht für Erholungsnutzungen zur Verfügung und hat derzeit keine Funktion für den Freiraumverbund.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<u>Landschaftsplan:</u> Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche“ sowie eine Durchgrünung von Straßenräumen dargestellt.	[ ]	[ ]	[X]

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

**2.3.1. Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,**

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

**2.3.2. Naturschutzgebiete im Sinne von § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,**

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

**2.3.3. Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 23 Bundesnaturschutzgesetz, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst ,**

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

**2.3.4. Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,**

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

**2.3.5. Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,**

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

**2.3.6. geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,**

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

**2.3.7. gesetzlich geschützte Biotop im Sinne von § 30 BNatSchG** (und § 14 des Hamburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350)),

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

**2.3.8. Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellen gebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes**

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

**2.3.9. Gebiete, in den die in Vorschriften des Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Es gibt keine in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen, die über die bereits beschriebenen Aspekte (Lärm, Erschütterungen, Luftschadstoffe) hinausgehen.	[ ]	[ ]	[X]

**2.3.10. Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 3 Absatz 2 des Raumordnungsgesetzes**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die Einzelhandelsvorhaben befinden sich in Innenstadtnähe in einem gewerblich geprägten Umfeld. Wohnnutzungen sind in diesem Quartier nicht vorhanden. Durch den Ausbau des Discounters sind keine Auswirkungen auf die Bevölkerungsdichte in der näheren Umgebung zu erwarten.	[ ]	[ ]	[X]

**2.3.11. in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden sind.**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.	[ ]	[ ]	[X]

### 3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

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

#### 3.1 der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Mögliche Auswirkungen der Realisierung des Vorhabens sind vom Ausmaß her kleinteilig und regional sehr begrenzt:</p> <p><u>Fläche:</u></p> <p>Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt. Teile der Stellplatzanlage des Discounters werden für die Erweiterung der Verkaufsfläche umgenutzt, generell die Stellplatzflächen unter teilweisem Einbezug der ehemaligen Bahnflächen neu geordnet. Es werden durch die geplanten Vorhaben somit keine bislang unversiegelten Flächen in Anspruch genommen. Es erfolgt keine Ausdehnung des Siedlungskörpers der Stadt Itzehoe, sondern eine Nutzungsintensivierung auf bestehenden Siedlungsflächen</p>	[ ]	[ ]	[X]
<p><u>Boden:</u></p> <p>Durch die teilweise Versiegelung der ehemaligen Bahnflächen zu Gunsten der Neuordnung der Stellplatzanlagen sind geringe Auswirkungen auf den Boden zu erwarten. Eine zumeist 3 m tiefe Anpflanzfläche wird in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert, um eine Eingrünung der Betriebe zu ermöglichen und die durch die vorige Bahnnutzung bereits eingeschränkten Bodenfunktionen in Teilbereichen zu erhalten. Im nördlichen Plangebiet wird die Sukzessionsfläche um die angrenzenden ehemaligen Bahnflächen erweitert.</p>	[ ]	[ ]	[X]
<p><u>Wasser:</u></p> <p>Da keine Wasserflächen im Plangebiet liegen und Eingriffe in das Grundwasser ausschließlich während der Bauphase erfolgen können, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.</p>	[ ]	[ ]	[X]
<p><u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</u></p> <p>Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt vermieden werden.</p>	[ ]	[ ]	[X]
<p><u>Klima/Luft:</u></p> <p>Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Veränderungen des Mikroklimas zu erwarten, da sich das Vorhaben auf weitgehend versiegelten Boden beschränkt, die Baumanzahl nicht verringert sowie ein</p>	[ ]	[ ]	[X]



<p>verschmalierter Grünstreifen auf den ehemaligen Bahnflächen gesichert wird. Zudem wird die Erweiterung der nördlichen Sukzessionsfläche planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Durch einen in nördliche Richtung verlängerten Baukörper wird die Ost-West-Durchlüftung zwar leicht verringert, die angrenzenden Bahngleise und Stellplatzanlagen bieten jedoch ausreichend Raum für Luftströmungen. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich dieser Thematik zu erwarten.</p>			
<p><u>Landschaftsbild:</u></p> <p>Der bestehende Discounter und die Stellplatzanlagen werden bei Durchführung der Planung zwar vergrößert, fügen sich jedoch weiterhin in das Landschaftsbild der gewerblich geprägten Umgebung ein.</p> <p>Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten,</p>	[ ]	[ ]	[ X ]
<p><u>Sach- und Kulturgüter:</u></p> <p>Von der Realisierung des Vorhabens sind keine Sach- und Kulturgüter betroffen.</p>	[ ]	[ ]	[ X ]
<p><u>Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit:</u></p> <p>In Folge des Vorhabens wird mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen gerechnet.</p> <p>Da der Eingriff in das Plangebiet nur geringfügig ist und bereits durch die Bestandsbebauung Liefer- und Kundenverkehr generiert wird, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.</p>	[ ]	[ ]	[ X ]

### 3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,

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

### 3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,

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

### 3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,

Beschreibung	wahrscheinlich	eher wahrscheinlich	unwahrscheinlich
Die unter 3.1 beschriebenen möglichen Auswirkungen treten überwiegend wahrscheinlich auf. Es handelt sich	[ X ]	[ ]	[ ]

jedoch wie beschrieben nicht um erhebliche Auswirkungen.			
--	--	--	--

**3.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.**

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
Die unter 3.1 beschriebenen Auswirkungen treten mit Realisierung der Vorhaben auf und sind überwiegend von Dauer. Es handelt sich jedoch wie beschrieben nicht um erhebliche Auswirkungen.	[ ]	[ ]	[X]

## 4. Überschlägige Gesamtschätzung

### 4.1 Ergebnistabelle

<i>Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. <sup>2</sup></i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<i>Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. <sup>3</sup></i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<b>Textliche Erläuterung der Gesamtschätzung:</b> <p>Gegenstand der UVVP sind die geplante Discounter-Erweiterung an der Straße Leuenkamp sowie die planungsrechtliche Sicherung eines Vollsortimenters an der Konsul-Rühmann-Straße im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 163 „Ehemaliger Güterbahnhof“. In Folge der geplanten Vorhaben kommt es zu einer teilweisen Überbauung einer bereits versiegelten und als Parkplatz genutzten Fläche sowie von ehemaligen Bahnanlagen.</p> <p>Zusammenfassend ist von folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li><u>Menschen, menschliche Gesundheit</u> Da durch die geplante Erweiterung kein Mehrverkehr absehbar ist, werden keine wesentlichen Auswirkungen für die menschliche Gesundheit hervorgerufen. Durch die Erweiterung des Discounters und die nicht wesentlich Ausweitung der Angebotsvielfalt kann von einer geringen Verbesserung der Versorgungsfunktion ausgegangen werden.</li><li><u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</u> Durch die Umsetzung der Planung gehen vorrausichtlich keine Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten verloren, da die Planung weitestgehend bereits versiegelte Flächen betrifft. Das Plangebiet weist abseits der zu versetzenden bzw. neuzupflanzenden Kleinbäume nur unterdurchschnittliche Habitatstrukturen auf. Um die artenschutzrechtlichen Tötungs- und Störungsverbote mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausschließen zu können, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgenommen. Mit Festsetzung der nördlichen ehemaligen Bahnfläche als Sukzessionsfläche ist von positiven Auswirkungen auf diese Schutzgüter auszugehen.</li><li><u>Fläche</u> Da die Discountererweiterung an einem bestehenden Marktstandort in integrierter Lage sowie auf weitestgehend versiegelten Flächen realisiert werden soll, sind keine negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.</li><li><u>Boden</u> Der natürliche Bodenkörper ist im derzeitigen Zustand bereits durch die starke anthropogene Überformung oberflächennah stark beeinträchtigt bzw. zerstört. Im Vergleich zur Bestandssituation bereitet der B-Plan eine nur unwesentlich höhere Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden vor. Insgesamt kommt es somit nicht zu erheblichen Auswirkungen.</li><li><u>Wasser</u> Wasserflächen sind durch die Planung nicht betroffen. Eingriffe in das Grundwasser können baubedingt kurzzeitig erfolgen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht absehbar.</li></ol>		

<sup>2</sup> nach § 2a BauGB

<sup>3</sup> bzw. im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht geführt werden.

## 6. Klima

Mit der Discounterweiterung am bestehenden Standort, innerhalb der Bauflucht des benachbarten Vollsortimerns sowie auf bereits versiegelten Flächen sind keine erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

## 7. Kulturelles Erbe

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Naturdenkmale und Denkmale vorhanden. In diesem Sinne kommt es nicht zu Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe.

Insgesamt handelt es sich bei Vorhaben um eine dem innerstädtischen Standort angemessene Planung, von der aufgrund der intensiven Vornutzung des Standorts, der Strukturierung des Umfelds und der geplanten Vorhabengestaltung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.


## 5. **Externe Beurteilungen, Untersuchungen und Gutachten**

### 5.1 **Standarduntersuchungen und Gutachten**

- siehe oben

### 5.2 **Weitere / zusätzliche Untersuchungen und Gutachten**

- keine

  
gez. BauAss, M.Sc. Jan Schindler:  
(Büro Evers & Küssner | Stadtplaner)