



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 170

„Alsen-West“

für das Gebiet

„östlich des Bahndammes, südlich der Stör und nordwestlich der Otto-F.-Alsen-Straße“



Stand

§3 I BauGB

§4 I BauGB

§3 II BauGB

§4 II BauGB

§10 BauGB

|

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

Baum | Schwormstedde | Stellmacher PartGmbB
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen.....	5
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	5
1.2	Projektbeteiligte und Untersuchungen.....	6
1.3	Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung	6
2	Anlass und Ziele	8
3	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Landesentwicklungsplan	9
3.2	Regionalplanung	10
3.3	Flächennutzungsplanänderung	10
3.4	Alternativenprüfung	11
4	Städtebauliche Begründung	12
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
4.1.1	Sondergebiet.....	12
4.1.2	Gewerbegebiet.....	13
4.2	Fläche für den Gemeinbedarf.....	14
4.3	Maß der baulichen Nutzung	14
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
4.5	Nebenanlagen	15
4.6	Grünordnung, Natur und Landschaft	16
4.6.1	Ausgangssituation	16
4.6.2	Grünordnerische Festsetzungen	16
4.7	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	18
4.8	Verkehr.....	18
4.8.1	Erschließung durch den Individualverkehr	18
4.8.2	Erschließung durch den ÖPNV	19
4.8.3	Fuß- und Radverkehr	19
4.9	Immissionen	19
4.10	Ver- und Entsorgung	20
4.10.1	Trinkwasserversorgung.....	20
4.10.2	Schmutzwasser	20

4.10.3	Oberflächenentwässerung	20
4.10.4	Brandschutz	20
4.10.5	Stromversorgung.....	20
4.10.6	Abfallbeseitigung.....	21
4.10.7	Telekommunikation	21
4.10.8	Gasversorgung.....	21
5	Gewässer- und Hochwasserschutz	21
6	Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung	22
6.1	Denkmalschutz.....	22
6.2	Boden und Altlasten	23
6.3	Kampfmittel	24
6.4	Bodenordnung.....	24
7	Flächenbilanz	24
8	Untersuchungsrahmen des Umweltberichts	25
8.1	Vorbemerkungen.....	25
8.2	Sachstand umweltrelevanter Fachuntersuchungen und Gutachten	25
8.3	Angaben zum Untersuchungsraum	25
8.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	25
8.5	Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.....	26
9	Kosten	31

1 Grundlagen

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 170 wurde am 13.11.2023 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Itzehoe gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Itzehoe „Stadtzeitung“ am __.__.2023 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am __.__.____ durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am __.__.____ 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 __.__.____ bis zum __.__.____ 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 __.__.____ 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 __.__.____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der katastermäßige Bestand am __.__.____ 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 __.__.____ von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom __.__.____ 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 __.__.____ 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 __.__.____ in Kraft getreten.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung erfolgt die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 der Stadt Itzehoe. Der Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe ist seit dem 15.07.2006 wirksam.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage wird ein ALKIS-Auszug mit topographischem Aufmaß im Maßstab 1:1.000 verwendet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 werden die Bebauungspläne Nr. 31, 31, 2. Änderung (West) und 31, 6. Änderung in den überplanten Teilbereichen aufgehoben.

1.2 Projektbeteiligte und Untersuchungen

Die Bearbeitung der Bebauungsplanaufstellung erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Baum | Schwormstede | Stellmacher, Hamburg. Beteiligt im Verfahren ist ebenfalls das Fachplanungsbüro Landschaftsplanung Jacob Fichtner aus Norderstedt.

1.3 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich in südlicher Stadtrandlage der Stadt Itzehoe und wird im Norden durch die Stör vom Stadtgebiet getrennt. Im Osten schließen Sonder-

und Gewerbegebiete an der *Otto-F.-Alsen* sowie der *Portland-Cement-Straße* an. Im Süden grenzt ein Gewerbegebiet an den Geltungsbereich. Westlich begrenzt die Bahnlinie Itzehoe-Elmshorn (Strecke Hamburg-Westerland) in Richtung Hamburg das Plangebiet. Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 6,1 ha.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke der ehemaligen Portland-Zementfabrik Alsen, der derzeit überwiegend brach liegen. Die ehemaligen Baukörper im Plangebiet wurden zum Teil zurückgebaut, verbliebene Baukörper im westlichen Geltungsbereich und dessen Umfeld werden zum Teil genutzt oder liegen in Teilen brach. Das ehemalige Trafohaus der Zementfabrik, das sich im nordwestlichen Geltungsbereich befindet, wird zukünftig zurückgebaut werden.

Die nördliche Umgebung des Plangebietes ist durch die Hochwasserschutzanlage entlang der Stör geprägt, in die eine ehemalige Verladestation für Produktionsstoffe der Zementfabrik integriert ist. Östlich liegen entlang der Erschließungsstraßen mehrere gewerbliche Betriebe.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist derzeit brachliegend und durch verschiedene Oberflächenstrukturen geprägt, auf denen zum Teil Gehölzbestände aufgewachsen sind.

Südöstlich des Geltungsbereiches liegen entlang der *Portland-Cement-Straße* als in der 6. Änderung des Bebauungsplanes 31 „Vor dem Delftor“ als Gewerbeflächen festgesetzte Brachflächen.

Der südliche Geltungsbereich ist entlang des westlich flankierenden Bahndammes durch Gebäude der ehemaligen Zementfabrik geprägt, die in überwiegenden Teilen einer kulturellen Nutzung zugeführt wurden. Hier ist der Verein planet-alsen e.V. angesiedelt, der Teile der Gebäude gepachtet hat.



Abbildung 1: Blick auf die durch den planet-alsen e.V. gepachteten Gebäude im südwestl. Geltungsbereich (Quelle: A+S, 2023)

Teile der Freiflächen in diesem Teil des Geltungsbereiches sind durch Pionierbewuchs verschiedener Arten gekennzeichnet, durch die verschiedene Wegeverbindungen unterschiedlicher Oberflächenmaterialitäten verlaufen.

Der südlichste Abschnitt Geltungsbereich umfasst eine im geltenden Planrecht festgesetzte öffentliche Grünfläche, die mit Gehölzen bestanden ist. Südlich des Geltungsbereiches liegt an dessen Ostseite eine Gewerbegebietsfläche, die durch einen Logistikstützpunkt der Deutschen Post AG genutzt wird.

Im Westen schließen an die den Geltungsbereich flankierende Bahnlinie in Dammlage gewerbliche sowie landwirtschaftliche Nutzungen an. Diese werden durch die Straße *Bellerkrug*, die nördlich durch das Plangebietes verläuft, erschlossen.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes in der Gemeinde (Quelle: Digitaler Atlas Nord, bearbeitet durch A+S)

Der Geltungsbereich ist Teil des Städtebauförderprogramms Stadumbau West.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 ist der Beschluss des Stadtentwicklungsausschuss, der die seit Jahren ungenutzte Potenzialfläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen soll. Grundlage hierfür sind die von der Ratsversammlung der Stadt im Rahmen der Aufstellung eines Teilräumlichen Entwicklungskonzept formulierten Entwicklungsziele, welche die Leitlinien für die Bauleitplanung darstellen.

Während der südliche Teil des Geltungsbereiches weiterhin eine multifunktionale Nutzung als Fläche für Kunst, Kultur und Events vorsieht, soll im nördlichen Geltungsbereich zukünftig die Ansiedlung eines Arbeitsstättenstandortes für die Polizeidirektion Itzehoe ermöglicht werden.

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung entsprechender Gemeinbedarfsnutzungen zu schaffen, um so innerhalb der Stadt notwendige Gemeinbedarfsflächen bereitstellen zu können.

Darüber hinaus soll eine Neuordnung der städtebaulichen Festsetzungen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgen. Im geltenden Planrecht ist zu den angrenzenden Sonder- und Gewerbegebieten eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radwegeverbindung festgesetzt. Diese hatte das Ziel, eine Verknüpfung nach Süden zu sichern. Da die Wegeverbindung jedoch auf Privatgrund verläuft und die Stadt keinen Flächenzugriff hat, soll im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens eine Neuordnung zu Gunsten einer Erweiterung der Festsetzungen des im Osten angrenzenden Sondergebietes und des Gewerbegebietes stattfinden. Die Wegeanbindung nach Süden wird durch entsprechende Festsetzung im Rahmen eine Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf der öffentlichen Fläche gesichert.

3 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist als Grundlage für die bauliche Entwicklung heranzuziehen, dieser gibt spezifische Entwicklungsziele vor. Weiter stellt der LEP das zentralörtliche System dar, das im Sinne von räumlich definierten Schwerpunkten die Daseinsvorsorge sichert. Umfasst werden ebenfalls Siedlungsachsen, zentrale Orte, Stadtrandkerne und Gemeinden mit spezifischen Funktionen für die Landesentwicklung.

Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 ist die Stadt Itzehoe als Mittelzentrum dargestellt. Gelegen an der Landesentwicklungsachse der BAB 23 von Hamburg Richtung Tondern bis nach Süddänemark wird ihr eine Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs zugewiesen. Das Mittelzentrum ist ein Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum mit breit gefächertem Angebot und entsprechend fortzuentwickeln. Darüber hinaus soll ein Mittelzentrum über ein breitgefächertes Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen verfügen.

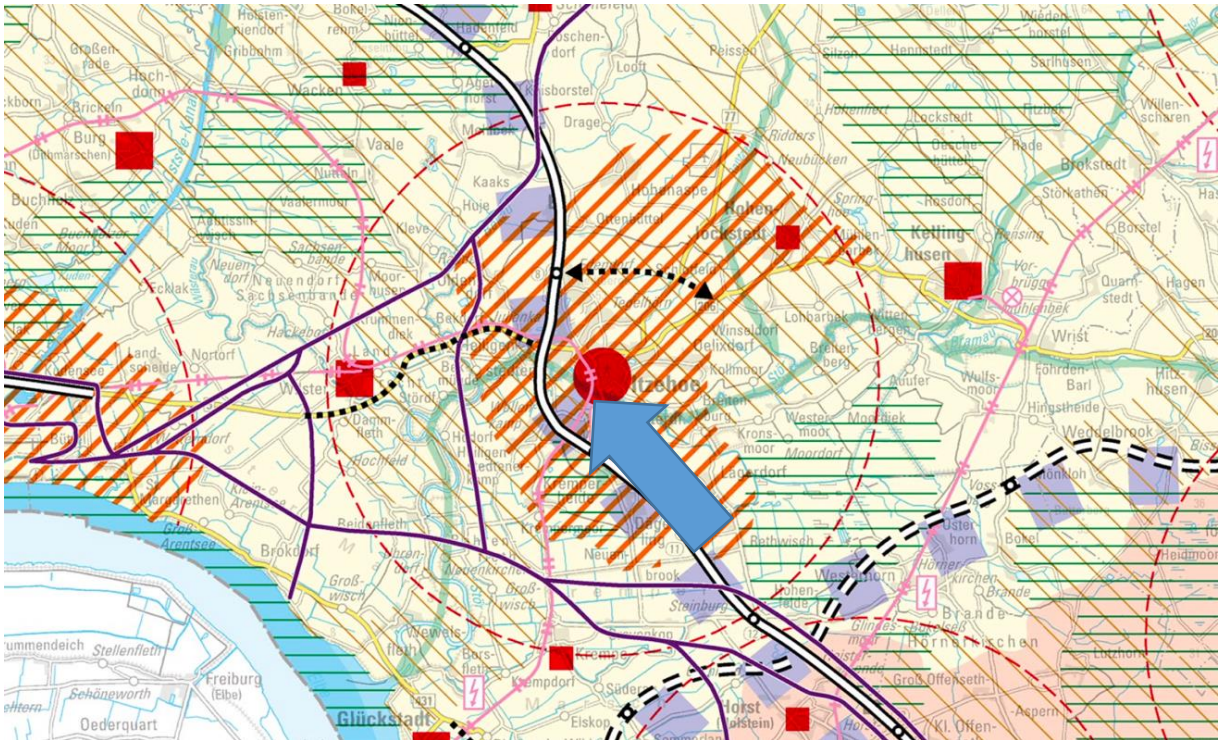


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Hauptkarte des LEP S-H, Fortschreibung 2021 mit Lage des Plangebiets

Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplans Nr. 170 „Alsen-West“ vorbereitete Siedlungsentwicklung für welche durch die parallel vorgenommene Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes die erforderliche Grundlage geschaffen wird, stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein, da sie der Funktionalität des Mittelzentrums entspricht.

3.2 Regionalplanung

Der Plangeltungsbereich wird gemäß Regionalplan IV (1998) als Mittelzentrum und Entwicklungs- und Entlastungsort dargestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich.

Die Planung entspricht dem Regionalplan für den Planungsraum IV.

3.3 Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan (2. Änderung von 2011) stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Event / Kultur / Sport dar (siehe Abbildung 4). Die künftige Umsetzung des Vorhabens auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 170 erfordert eine Änderung des wirksamen vorbereitenden Planrechts des Flächennutzungsplanes. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

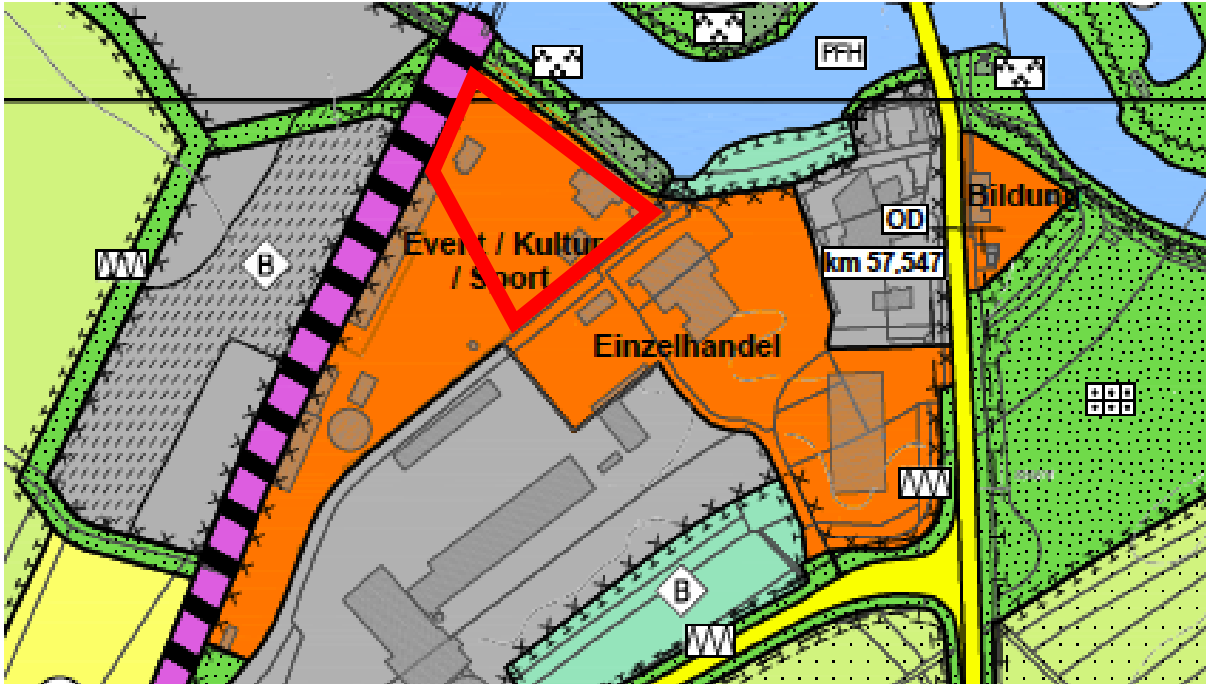


Abbildung 4: Geltungsbereich mit Darstellungen der Zusammenzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes (16.01.2003)

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Nr. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan zukünftig eine **Gemeinbedarfsfläche** mit einer Zweckbestimmung für Verwaltung darstellen.

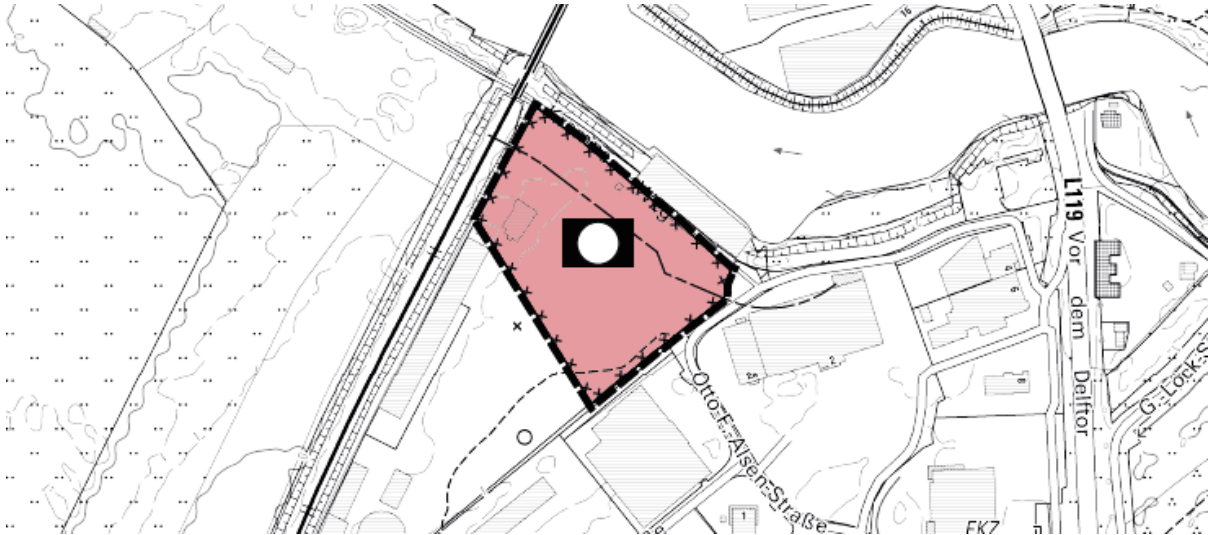


Abbildung 5: Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich

3.4 Alternativenprüfung

Es ist das Ziel der Stadt eine Gemeinbedarfsansiedlung zu ermöglichen, die entsprechende Flächen- und Erschließungsanforderungen hat. Vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeiten im Stadtgebiet, den Eigentumsverhältnissen und der Tatsache, dass die Stadt mit der vorliegenden Planung eine ehemals für die Zementproduktion vorbelastete Fläche im Stadtgebiet im Sinne einer Wiedernutzbarmachung verwerten

wird, sind sowohl die Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB als auch des § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

Dadurch, dass sowohl die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege aber auch die Belange eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Wiedernutzung berücksichtigt sind, ist eine gesonderte Prüfung von Standortalternativen nicht notwendig, da durch die Planung kein zusätzlicher Flächenverbrauch und keine erstmaligen Eingriffe erfolgen.

4 Städtebauliche Begründung

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sondergebiet

Im Geltungsbereich wird ein sonstiges Sondergebiet als SO-1 gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Event/Kultur/Sport festgesetzt, die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31, 6. Änderung übernommen wird. Ziel der Stadt ist es, in diesem Teil des Geltungsbereiches weiterhin eine entsprechend breit gestreute Nutzung zu ermöglichen, die die besondere Fläche mit ihrem rauen und industriell geprägten, besonderen Charakter am Stadtrand in Wert setzt und Möglichkeiten für verschiedene Nutzungen bietet.

Parallel zum Bauleitplanverfahren arbeitet die Stadt an einem Nutzungskonzept für das Areal, in dem bereits heute der Verein planet-alsen angesiedelt ist. Als Pionier der Flächennutzung wurde dieser für den Zweck gegründet, Mittel zu beschaffen, mit denen die kulturellen, künstlerischen und architektonischen Entwicklungen in unterschiedlichen Projekten – auch in Zusammenarbeit mit Kultur- und Wissenschaftsinstitutionen sowie Hochschulen – im Plangebiet gefördert werden. Der Verein betreibt den Erhalt von Teilen des ehemaligen Industriegeländes, damit es auch zukünftig für kulturelle Vorhaben genutzt werden kann. Das Projekt planet-alsen hat vorrangig den Erhalt, die Dokumentation und die begleitende Weiterentwicklung des Entstandenen zum Ziel.

Mit dem Verein als überregionaler, kultureller Basis für die bisherige Flächennutzung strebt die Stadt die Entwicklung eines Ortes an, der eine vielfältige Aneignung ermöglicht. Daneben wird Erhalt der prägenden industriell geprägten Bausubstanz, bestehend aus den langegezogenen Baukörpern am westlichen Geltungsbereich, dem alten Schornstein östlich im Plangeltungsbereich und den ehemaligen Schlämbottich im zentralen Bereich des SO-1, angestrebt.

Östlich am SO-1 wird ein schmaler Streifen als Sondergebiet SO-2 gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. Dieser korrespondiert mit dem an den Geltungsbereich angrenzenden Planrecht, das im Rahmen der 6. Änderung des

Bebauungsplanes 31 geschaffen wurde. Die angrenzend festgesetzte Sondergebietsfläche wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 170 erweitert. Im bislang geltenden Planrecht wird nun eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung überlagert. Die ursprünglich beabsichtigte Wegeverbindung an dieser Stelle wird durch die Festsetzung eines Ge-, Fahr- und Leitungsrechtes im SO-1 gesichert (siehe 4.8.3). Eine zusätzliche Überbaubarkeit soll in Abgrenzung zum SO-1 jedoch nicht geschaffen werden. Die textliche Festsetzung zum SO-2 lässt einen Heimtextilienmarkt zu. Detaillierte Regelungen sind in Ermangelung einer überbaubaren Grundstücksfläche als Festsetzung aus Sicht der Plangeberin nicht notwendig.

4.1.2 Gewerbegebiet

Analog zum festgesetzten Streifen des sonstigen Sondergebietes SO-2 erfolgt nach Süden auch die Festsetzung zweier schmaler Streifen von Gewerbegebieten, die ebenfalls zur Erweiterung der angrenzend an den Plangeltungsbereich festgesetzten Gewerbegebiete dienen und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung überlagern. Wenngleich auch hier keine überbaubaren Flächen festgesetzt werden, wird festgesetzt, dass Einzelhandel bis auf Ausnahmen ausgeschlossen ist:

Zulässig sind demnach ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 300 m² Verkaufsfläche, wenn dieser in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebe oder kulturellen Einrichtungen steht. Hiermit möchte die Stadt den Direktvertrieb von Vor-Ort gefertigten Produkten zur Förderung lokaler Ökonomie ermöglichen.

Darüber hinaus kann eine Überschreitung der maximalen Verkaufsfläche von 300 m² bis zu maximal 1.000 m² überdachter Verkaufs- und Ausstellungsfläche für einen selbständigen Autohandel ausnahmsweise zugelassen werden. Dies entspricht den angrenzend festgesetzten Gewerbegebieten am östlichen Rand des Geltungsbereichs, die überwiegend in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 gesichert sind.

Eine weitere Ausnahme wird für den Kulturbetrieb zugelassen. Diese hat das Ziel, entsprechende Einrichtungen mit Verkauf von Produkten aus dem Kulturbetrieb zu ermöglichen, was im weitesten Sinne dazu dient, die Kunst- und Kulturszene zu fördern und ihr eine Plattform zu geben.

Vollständig ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten, Spielhallen inkl. Bordellen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. Diese Nutzung steht aus städtischer Sicht einer hochwertigen Entwicklung der Gebietsstruktur (Fläche für Event-Kultur-Sport, Heimtextilien und Gewerbegebiet) entgegen.

Die Entstehung und der Erhalt einer hochwertigen Gewerbestruktur sind höher zu bewerten, da der Wettbewerb um Grundstücke zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Kraft tendenziell zu einer Erhöhung der Miet- und Grundstückspreise führt. Dieser unerwünschte Effekt, der durch die Konkurrenzsituation zwischen den auszuschließenden Betrieben (Vergnügungsstätten, Spielhallen) mit

typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Eintragsstärke sowie „normalen“ Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Eintragsstärke entsteht, ist zu verhindern, sonst setzt die Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft ein.

4.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Zur beabsichtigten Ansiedlung des Arbeitsstättenstandortes für die Polizeidirektion Itzehoe setzt die Stadt eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest. Diese wird mit der Zweckbestimmung für Verwaltungen, insbesondere Einrichtungen der Polizei, festgesetzt. Um hier entsprechende Flexibilität im Sinne einer weiteren Fassung möglicher Nutzungen bzw. ergänzender Nutzungen sicherzustellen, wird in der textlichen Festsetzung zur Gemeinbedarfsfläche geregelt, dass zusätzlich vergleichbare Ansiedlungen sowie sämtliche für den Betrieb der Hauptanlage notwendige oder diesen ergänzende Anlagen zulässig sind. Da es sich hierbei grundsätzlich um öffentliche Einrichtungen handelt, erachtet die Plangeberin die Festsetzungen trotz der Flexibilität als hinreichend konkret.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Sondergebietsflächen und die Gewerbegebietsflächen wird in Anlehnung an die rechtsgültigen Festsetzungen des B-Plans 31, 6. Änderung eine GRZ von 0,6 festgesetzt, eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. 0,8 ist möglich.

Innerhalb der Sondergebietsfläche SO-2, die zur Erweiterung der Fläche im vorgenannten, rechtkräftigen Bebauungsplan festgesetzt wird, darf die zulässige Grundfläche von Stellplätzen und deren Zufahrten wie im bestehenden Planrecht bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. So ist die Errichtung auch großer Gebäude oder befestigter Außenflächen möglich.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine 0,8 als GRZ zugelassen. Dadurch ist für die der Öffentlichkeit dienende Flächennutzung eine hinreichende Flexibilität gesichert.

Die Geschossigkeit wird im SO-1 ebenfalls aus dem gelten Planrecht übernommen – zulässig sind hier drei Vollgeschosse, bei einer zulässigen Gebäudehöhe von maximal 12 m.

Da für die festgesetzten Flächenerweiterungen des SO-2 und der Gewerbeflächen keine überbaubaren Flächen festgesetzt werden, ist keine Regelung zur Geschossigkeit notwendig.

Im Hinblick auf die Gemeinbedarfsfläche soll auch hier eine möglichst hohe Flexibilität für die bauliche Höhenentwicklung gesichert werden. Aus diesem Grund werden maximal fünf Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von bis zu 20 m zugelassen. Eine Flexibilität ist auch vor dem Hintergrund der Ausführungen zur Überbaubarkeit in Abschnitt 4.4 und zum Gewässerschutzstreifen in Abschnitt 5 notwendig.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die gesamte Fläche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind die Grenzabstände nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wie bei der offenen Bauweise einzuhalten, es können jedoch Gebäudelängen von über 50 m zugelassen werden. Diese Gebäudelängen sind bereits im Bestand vorhanden und sind mit der städtebaulichen Struktur im Umfeld des Plangebietes vereinbar.

Überbaubare Grundstücksflächen werden ausschließlich im SO-1 und in der Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Da im Sondergebiet 1 über die Jahre flächige Gehölzbestände aufgewachsen sind, die in Teilen einen Waldstatus erreicht haben, hat die Stadt die überbaubaren Flächen auf Basis einer Vorabstimmung mit der unteren Forstbehörde so festgesetzt, dass wertige Waldstrukturen erhalten werden können. Dadurch werden die derzeit durch Festsetzung rechtskräftigen Möglichkeiten zur Bebauung zu Gunsten des Naturschutzes umfassend eingeschränkt. Die überbaubaren Flächen sind so geschnitten, dass diese vor allem die bereits bebauten Flächen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze umfassen. Im Osten wird zum Bestand des historischen Schornsteins ebenfalls eine größere bebaubare Grundstücksfläche beibehalten. Zu den vorhandenen Pionierwaldstrukturen (siehe auch Abschnitte in 4.6) halten die überbaubaren Flächen im Regelfall 10 m Abstand ein. Dieser wird nur in den Teilen unterschritten, in denen entstandene Gehölzstrukturen näher an die bestehende und planungsrechtlich zwingend zu sichernde Bebauung herangerückt ist.

In der Gemeinbedarfsfläche muss grundsätzlich keine überbaubare Fläche festgesetzt werden. Dennoch trifft die Stadt hier bewusst eine Festsetzung, um eine eindeutige Aussage im Hinblick auf die an dieser Stelle notwendige und auch städtebaulich verträgliche hohe Flexibilität für die Bebauung zu treffen. Zum verbreitert festgesetzten Straßenkörper des *Bellerkrug* im Norden und der *Otto-F.-Alsen-Straße* im Osten wird ein Abstand von 5 m eingehalten. Zum südlich angrenzenden SO-1 wird der Abstand auf 3 m begrenzt. Nach Westen wird ein Abstand von 5 m zu einem zur Eingrünung vorgesehenen Pflanzstreifen (Erhaltung) entlang des Bahndammes festgesetzt. Die überbaubare Fläche reicht in den nachrichtlich übernommenen Gewässerschutzstreifen hinein. Eine Bebauung ist hier unter besonderen Umständen zulässig. Für weitere Details hierzu wird auf Kapitel 5 verwiesen.

4.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine explizite Regelung trifft die Stadt durch textliche Festsetzung vor allem für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf. Hier sind grundsätzlich auch innerhalb des Gewässerschutzstreifens Nebenanlagen zulässig. Da die Fläche keinen besonderen

Wert für den Naturschutz aufweist, weil diese langjährig intensiv industriell genutzt wurde, ist die Grundvoraussetzung für den Gewässerschutzstreifen hier nicht erfüllt (siehe auch Kapitel 5).

4.6 Grünordnung, Natur und Landschaft

4.6.1 Ausgangssituation

Die **reale Ausgangssituation** stellt sich wie folgt dar:

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Itzehoe, südlich der Stör. Im Geltungsbereich wurden im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf vorhandene Waldbestände auf Basis eines durch die untere Forstbehörde gemäß § 9 LWaldG genehmigten Antrags auf Waldumwandlung durch die Stadt entnommen. Die Fällarbeiten wurden im ersten Quartal 2024 durchgeführt. Dieser Eingriff wurde im Rahmen der Genehmigung durch Erstaufforstung von Flächen in der Gemeinde Hohenlockstedt ausgeglichen.

In der Fläche des sonstigen Sondergebietes SO-1 befinden sich ebenfalls Flächen, die mit Pionierwaldstrukturen bewachsen sind, die auf Basis der Abstimmung mit der unteren Forstbehörde in Teilen einen Waldstatus im Sinne des Landeswaldgesetz erreicht haben.

Der nicht von Wald bestandene Teil des Geltungsbereiches zeichnet sich im Nordosten durch ruderale Staudenfluren trockener Standorte aus. Im zentralen Geltungsbereich, südöstlich des Trafohauses, befindet sich Pioniervegetation trockener Standorte. Neben einzelnen Flächen mit aufgewachsenen Gebüsch ist der übrige Geltungsbereich neben dem Gebäudebestand durch teilversiegelte Flächen geprägt.

4.6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Bereits zum Vorentwurf werden erste grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese werden zum Entwurf weiter konkretisiert.

Zur Abschirmung des SO-1 und damit der in diesem vorgesehenen Nutzungen wird entlang der Ostkante des SO-1 ein 5 m breites Anpflanzgebot festgesetzt. Dieses endet auf Höhe des bestehenden Schlämbbottichs, um dort die vorgesehene Wegeverbindung zu ermöglichen, die um den Schlämbbottich, der in leicht erhöhter Lage steht, barrierefrei herumführen zu können. Im weiteren Verlauf Richtung Süden ist keine breitere Eingrünung zum östlichen Gewerbegebietsstreifen vorgesehen, weil dort im Hinblick auf die Anbindung an das südliche Straßennetz eine entsprechende Breite nur durch Eingriffe in den Waldbestand erfolgen könnte, die es zu vermeiden gilt. Eine schmale, lineare Gehölzanpflanzung entlang des Gewerbegebiets könnte auch ohne verbindliche Festsetzung erfolgen.

Im Nordwesten wird im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche entlang des Bahndamms eine bestehende, lineare Gehölzstruktur mit einer Breite von 5 m mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Eine identische Festsetzung erfolgt am nördlichen Rand des SO-1, die mit einer Breite von 3 – 5 m, hier in Abhängigkeit vom Gebäudebestand, eine Abschirmung zur Fläche für den Gemeinbedarf sicherstellt.

Die Pionierwaldbestände mit Waldstatus im Sinne des Landeswaldgesetzes werden ebenfalls durch Festsetzungen berücksichtigt. Im Süden des Geltungsbereiches wird angrenzend an die Bestandsbebauung im SO-1 eine Pionierwaldstruktur als Waldfläche festgesetzt. Zwischen der Waldfläche und den östlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen wird eine Trasse in einer Breite von 8 m freigehalten, um eine Wegeverbindung mit Anschluss an die *Portland-Cement-Straße* zu sichern.

Innerhalb des SO-1 werden die Gehölzbestände mit Waldstatus nicht als Waldfläche festgesetzt, sondern durch eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung planungsrechtlich gesichert. Da im Sinne des Landeswaldgesetzes, Paragraph 24, von Waldflächen im Regelfall 30 m Abstand einzuhalten ist, würde eine kleinteilige und inselartige Festsetzung vorhandener Pionierwaldstrukturen das bestehende Planrecht und das diesem zu Grunde gelegte städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Itzehoe konterkarieren. Bei einer Einhaltung von 30 m Waldabstand würde das SO-1 faktisch nicht mehr nutzbar sein.

Aus diesem Grund sichert die Stadt die in der Planzeichnung idealisierten Waldinseln im SO-1 durch eine Erhaltungsfestsetzung. Von diesen ist der Abstand zu den überbaubaren Flächen auf 10 m festgesetzt. Unterschreitungen gibt es hier nur in den Bereichen, in denen sich Gehölzbestände in direkter Benachbarung zu bestehenden baulichen Anlagen befinden. Als Beispiel ist hier der Bereich um den Schlämbottich zu benennen, wo die Gehölze mit Waldstatus direkt an die Bausubstanz, die eine besondere Bedeutung für die kulturelle Identität und Nutzung im Plangebiet aufweist, heranreichen. Aus vorgenanntem Grund wird der Waldabstand von der als Waldfläche festgesetzten Gehölzstruktur im Süden zur der den Gebäudebestand sichernden überbaubaren Fläche auch auf 10 m unterschritten.

Im Norden wird der Deich, in den der sogenannte Packboden als bauliche Anlage integriert ist und der als Teil der Hochwasserschutzanlage funktioniert als private Grünfläche Deich festgesetzt.

In der Südspitze des Geltungsbereiches wird eine im geltenden Bebauungsplan Nr. 31, 6. Änderung als öffentliche Grünfläche mit Gehölzbestand und der Zweckbestimmung Schutzgrün in den Bebauungsplan Nr. 170 übernommen. Dort befinden sich auch aufgewachsene Gehölzstrukturen in der westlichen Teilfläche, die einen Waldstatus erreicht haben. Diese sieht die Plangeberin durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche jedoch nicht gefährdet. Zum Entwurf wird hierzu eine entsprechende textliche Festsetzung ergänzt.

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 der Stadt Itzehoe sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, ein entsprechender Fachbeitrag wird im Verfahren zum Bebauungsplan vorgelegt, auf den an dieser Stelle verwiesen sei.

Vorkommen europäisch besonders oder streng geschützter Arten sind bezüglich der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu analysieren. Zugriffsverbote sind

- die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten,
- die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten,
- das Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten sowie
- die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten.

Die Zugriffsverbote gelten für über die Bauleitplanung zulässige Vorhaben in abgewandelter Form und nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten.

Zum Entwurf zu ergänzen.

4.8 Verkehr

4.8.1 Erschließung durch den Individualverkehr

Die äußere Erschließung der Fläche ist über die vorhandene Einmündung der Landesstraße L 120/ *Wellenkamper Chaussee/Otto-F.-Alsen-Straße* gesichert.

Die übergeordnete Erschließung ist von der *Wellenkamper Chaussee* an die L 119/ *Vor dem Delftor* mit Anschluss nach Südwesten an die BAB 23 sichergestellt. Die L 119 und die L120 führen in westlicher Richtung nach Glückstadt.

Die Erschließung wird durch die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Im Norden umfassen diese den *Bellerkrug*, im Osten die *Otto-F.-Alsen-Straße* und im Süden die *Portland-Cement-Straße*.

Es wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 um Stellungnahme gebeten, ob durch die veränderte Nutzung eine Fortschreibung des Verkehrsgutachtens erforderlich ist, das der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 zu Grunde lag.

4.8.2 Erschließung durch den ÖPNV

Durch den öffentlichen Nahverkehr wird das Plangebiet aus der Innenstadt kommend über die *Wellenkamper Chaussee*, Haltestelle *Portland-Cement-Straße* erschlossen. Dort verkehren die Buslinien 6102 und 6105. Der Bahnhof Itzehoe mit Anschluss an den Regional- und Fernbahnverkehr liegt nördlich des Plangebietes in rd. 1,3 km fußläufiger Entfernung.

4.8.3 Fuß- und Radverkehr

Im geltenden Planrecht verläuft zur Durchbindung des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Da ein erforderlicher Flächenerwerb nicht in Aussicht steht, hat die Stadt entschieden, die Anbindung durch das SO-1 laufen zu lassen. Zu diesem Zweck wird hier ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zeichnerisch am der Ostkante festgesetzt, dass eine Anbindung von der *Otto-F.-Alsen-Straße* im Norden an die *Portland-Cement-Straße* im Süden sichert. Eine planungsrechtlich verträgliche Flexibilität wird durch eine Verschiebungsmöglichkeit im Rahmen der Ausführungsplanung durch textliche Festsetzung eingeräumt. Das Geh- Fahr und Leitungsrecht darf zu Gunsten der Pflege auch befahren werden.

4.9 Immissionen

Das Gebiet ist durch Verkehrslärm geprägt, der hauptsächlich durch die angrenzende Bahnstrecke Hamburg-Westerland verursacht wird, die in Dammlage westlich des Geltungsbereichs verläuft. Der benannte Verkehrslärm, der Einfluss auf den Plangeltungsbereich nimmt, wirkt auf die Sondergebietsfläche sowie die Gemeinbedarfsfläche ein.

Im Rahmen der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch Lärmkontor GmbH (Hamburg) erstellt, die das Instrument der Geräuschkontingentierung zur Gewährleistung eines verträglichen Miteinanders von Gewerbegebiet und Sondergebiet mit schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets angewendet hat. Auf Grund des Erstellungsjahres 2010 und die grundlegend veränderte Sachlage mit der bestrebten Ansiedlung einer Gemeinbedarfsfläche geht die Stadt davon aus, dass das Gutachten fortzuschreiben ist und die aus diesem Gutachten entwickelten Festsetzungen keine Anwendung für den Bebauungsplan Nr. 170 finden können. Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung wurde beauftragt.

Im Rahmen des Verfahrens wird um Hinweise für die Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens gebeten

Ggf. zum Entwurf zu ergänzen.

4.10 Ver- und Entsorgung

4.10.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Wasserversorgungsanlagen in den die Erschließung sichernden Straßen durch die Stadtwerke Itzehoe.

Durch das SO-2 und den nördlichen Bereich des GE-2 verläuft eine Wasserleitung. Diese wird durch ein entsprechendes Leitungsrecht abgesichert.

4.10.2 Schmutzwasser

Die Grundstücke sind an das bestehende Entwässerungsnetz der Stadt Itzehoe anzuschließen. Entsprechende Leitungen verlaufen in den die Erschließung sichernden Straßen.

4.10.3 Oberflächenentwässerung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Kanalsystem der Stadt. Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers ist auf Grund vorhandener Altlasten im Geltungsbereich nicht möglich (siehe auch Kapitel 6.2).

4.10.4 Brandschutz

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung wird aus dem Wasserversorgungsnetz gemäß DVGW Arbeitsblatt-W 405 bereitgestellt.

Die Löschwasserversorgung wird mit geeigneten Entnahmestellen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit ABGF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung) sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Regelungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen. Die entsprechenden Zugewegungen und Flächen sind auf dem jeweiligen Grundstück als solche kenntlich zu machen.

4.10.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das ertüchtigte Leitungsnetz der Stadtwerke sichergestellt werden.

4.10.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch das Amt für Umweltschutz – die Abfallwirtschaft des Kreises Steinburg sichergestellt.

4.10.7 Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch einen konzessionierten Anbieter sichergestellt.

4.10.8 Gasversorgung

Durch das SO-2 und den nördlichen Bereich des GE-2 verläuft eine Niederdruckgasleitung. Diese wird durch ein entsprechendes Leitungsrecht abgesichert.

5 Gewässer- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt südlich an die Stör, die nach Anlage 1 des Landeswassergesetzes (LWG) Schleswig-Holstein als nicht schiffbares Gewässer erster Ordnung kategorisiert ist. Die Stör unterliegt der Aufsicht des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Elbe-Nordsee.

Nördlich am Plangebiet verläuft direkt entlang des südlichen Störufer eine Hochwasserschutzanlage in Form eines Deiches, in dem der ehemalige Packboden des früher industriell genutzten Geländes integriert ist.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt im Gewässerschutzstreifen der Stör, der gemäß den Regelungen des § 35 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) 50 m breit ist. Durch den Gewässerschutzstreifen bestehen im Regelfall Restriktionen im Hinblick auf die Möglichkeiten der Bebauung. Im Vorfeld wurde mit verschiedenen Trägern, insbesondere dem Wasser- und Schifffahrtsamt Elbe-Nordsee, dem zuständigen Deich- und Hauptsieverband Krempermarsch und Wilstermarsch, dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz sowie der unteren Naturschutzbehörde, bezüglich den Anforderungen an den Gewässerschutzstreifen gesprochen. Hintergrund hierfür ist das Bestreben der Stadt, den 50 m breiten Gewässerschutzstreifen im Hinblick auf die industrielle Vornutzung zu unterschreiten. Ziel der Gespräche war es zu erörtern, ob es Argumente gegen eine entsprechende Ausnahmege-
nehmigung gibt.

Seitens des Wasser- und Schifffahrtsamt wurde darauf hingewiesen, dass die Anbringung von Zeichen und Lichtern so erfolgen muss, dass ein uneingeschränkter Schiffsverkehr gesichert ist.

Der für die Unterhaltung des Mitteldeichs zuständige Deich- und Hauptsieverband teilte mit, dass keine baulichen Maßnahmen geplant seien, die die Höhe oder Breite

des heutigen Deichkörpers betreffen. Darüber hinaus verwies man auf den Landesbetrieb.

Der Landesbetrieb indes verwies auf die Erforderlichkeit der Freihaltung eines 5 m breiten Streifens vom gewässerabgewandten Deichfuß, in dem keinerlei Maßnahmen, insbesondere Pflanzungen, zulässig sind. Dieser 5 m breite Streifen liegt vollständig in der öffentlichen Verkehrsfläche *Bellerkrug*, so dass die Anforderungen vollständig erfüllt und eine dauerhafte Anfahrbarkeit der Deichanlage gesichert ist.

Auf Grund der Tatsache, dass eine Ausnahmeregelung gem. dem Einführungserlass des Landesnaturschutzgesetzes von 2016 für Bebauungspläne möglich ist, bestrebt die Stadt eine solche zu beantragen. Im Einführungserlass heißt es¹: „Die in Abs. 4 Nr. 4 eingefügte Ausnahmeregelung ermöglicht für die zukünftige Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen sowie für Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Abweichungen vom Bauverbot z.B. dann, wenn im Einzelfall ein Uferstreifen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine nennenswerte Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung und keine ökologische Bedeutung hat.“ (§ 51 LNatSchG).

Auf Grund der industriellen Vornutzung des gesamten Gewässerschutzstreifens und dem heutigen Bestand kann nicht unterstellt werden, dass der Schutzstreifen eine nennenswerte Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung oder eine besondere ökologische Bedeutung hat. Tatsächlich erachtet die Stadt die Ausnahme von den Regelungen des LNatSchG auch vor dem Hintergrund der Regelungen von § 1a Abs. 2 BauGB als sinnvoll, da so eine ehemals intensiv industriell genutzte Fläche wieder nutzbar gemacht wird und Versiegelungen an anderer Stelle verringert/vermieden werden können. Ein entsprechender Antrag auf Ausnahmegenehmigung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gestellt.

Mit der frühzeitigen Beteiligung wird bei der unteren Naturschutzbehörde eine Inaussichtstellung einer Ausnahmeregelung für die Abweichung vom Bauverbot des Gewässerschutzstreifens nach § 35 LNatSchG beantragt.

6 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung

6.1 Denkmalschutz

Das im Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans vorhandene ehemalige Trafohaus unterliegt gem. der Denkmalkarte des Landesamtes für Denkmalpflege nicht dem Denkmalschutz. Dies gilt auch für die weiteren

¹ Einführungserlass zum Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 24.06.2026, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Kiel, 10.01.2017, S. 34

Gebäudestrukturen aus der Zeit der industriellen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 170.

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bekannt. Diese sind auf Grund der umfangreichen Vornutzung der Fläche seit Anfang des 19. Jahrhunderts und den vorhandenen Aufschüttungen (siehe 6.2) nicht zu erwarten.

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich jedoch in einem großflächigen archäologischen Interessengebiet.

6.2 Boden und Altlasten

Eine Baugrundbeurteilung liegt aus dem Jahr 2021 vor. Diese wurde durch die IGB Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Das obere Gelände wird durch eine bis zu 4 m mächtige Auffüllung geprägt. Innerhalb dieser Auffüllung kommt es zu Stauwasser, da unterhalb der Auffüllung eine Sperrschicht aus Klei und Torf mit einer Mächtigkeit von bis zu 7 m vorgefunden wurde. Darunter befindet sich in einer Mittelsandschicht bis 14 m u. GOK der erste Hauptgrundwasserleiter.

In der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist eine Altlastenkennzeichnung für das gesamte Plangebiet vorhanden. Diese ist auf die ehemaligen industriellen Nutzungen zurückzuführen. Für das Gelände wurde 1992 durch das Büro Enders und Dührkop (Hamburg) eine umfangreiche Gefahrenabschätzung erstellt. Dieses Gutachten wurde durch Dr. U. Lammers, Beratung f. Boden und Grundwasser im Jahr 2010 für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31, 6. Änderung fortgeschrieben, um den Anforderungen an geänderte rechtliche Grundlagen zu entsprechen. Im Hinblick auf die geplante Ansiedlung im Geltungsbereich wurde durch die IGB Ingenieurgesellschaft mbH im Jahr 2021 neben der geotechnischen Baugrunderkundung eine umwelttechnische Bewertung durchgeführt. Auf deren Ausführungen wird verwiesen, die Ergebnisse werden nachfolgend lediglich zusammengefasst.

Im Gutachten von 2021 wurde festgestellt, dass ursprüngliche Gefährdungspotenziale sich auf eine gleichförmige, verhältnismäßig geringe Belastung der vorgefundenen Auffüllung in eine Tiefe von bis zu 4 m u. Geländeoberkante beschränken. Zusätzlich sind einige Hotspots vorgefunden worden, in denen erhöhte Schadstoffanreicherungen stattgefunden haben.

Das in der Auffüllung vorhandene Stauwasser ist verunreinigt. Durch die Schichten unterhalb der Auffüllung wird ein Eintrag in tieferliegende Schichten weitestgehend verhindert.

Grundsätzlich kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Fläche für die vorgesehene Nutzung geeignet ist. Es werden im Rahmen der Realisierung jedoch Maßnahmen zur Unterbindung des Wirkungspfades Boden-Mensch erforderlich, sofern

nicht eine alternative Überschüttung mit schadstoffunbelastetem Boden erfolgt. Die vorgefundenen Hotspots sind bei einem Eingriff zu entsorgen und als gefährlicher Abfall einzustufen. Hiervon können auch die unter der Auffüllung anstehenden natürlich gewachsenen Böden betroffen sein.

Es wird davon ausgegangen, dass die zukünftigen Freiflächen im Rahmen der Entwicklung entsprechend abgedichtet werden müssen. Die Maßnahmen haben entsprechende Kosten zur Folge.

Die entsprechende Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird beibehalten. Die Stadt geht davon aus, dass im Rahmen der weiteren Flächenentwicklung ein entsprechendes Sanierungskonzept in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ausgearbeitet wird.

Es werden im Verfahren Hinweise zur Erforderlichkeit der Anpassung/Fortschreibung von Bodengutachten erbeten.

Zum Entwurf zu ergänzen.

6.3 Kampfmittel

Kampfmittel konnten für Teilbereiche ausgeschlossen werden, eine Auswertung historischer Daten wurde bereits im Jahr 2018 durchgeführt.

Die Stadt wird im Verfahren prüfen, ob weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Hierzu wird um Stellungnahme gebeten.

6.4 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig.

7 Flächenbilanz

	Flächengröße
Sonderbauflächen	3 ha
Gewerbegebiet	0,2 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	1,7 ha
Öffentliche Grünfläche	0,2 ha
Private Grünfläche	0,3 ha
Wald	0,4 ha
Verkehrsflächen	0,3 ha
Geltungsbereich gesamt	6,1 ha

8 Untersuchungsrahmen des Umweltberichts

8.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (UB) nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren sollen anhand des Untersuchungsrahmens die für das Planverfahren relevanten und derzeit möglicherweise noch nicht bekannten Umweltinformationen zusammengetragen und notwendige Untersuchungserfordernisse benannt werden. Fachbehörden, deren Aufgabenbereiche berührt sind, die umweltrelevante Untersuchungen kennen oder beauftragt haben oder die Umweltinformationen einzubringen haben, werden gebeten, bestehende Informationen zur Verfügung zu stellen bzw. entsprechende Hinweise zu geben.

8.2 Sachstand umweltrelevanter Fachuntersuchungen und Gutachten

Es liegen bereits aktuelle Fachuntersuchungen zu den Biotoptypen und gefährdeten Pflanzenarten sowie zum Waldstatus der Gehölzbestände vor. Eine aktuelle Kampfmittelfreigabe und aktuelle Aussagen zu den Bodenverhältnissen sind für Teilflächen des Geltungsbereiches vorhanden.

Da der B-Plan Nr. 170 einen Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 31.6 überplant, liegen ältere Gutachten zum Artenschutz, zu den Bodenverhältnissen und Altlasten sowie zum Thema Lärm und Verkehr vor, diese werden im weiteren Verfahren ggf. fortgeschrieben oder aktualisiert und können ebenfalls berücksichtigt werden.

8.3 Angaben zum Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum wird i.d.R. durch die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes (Geltungsbereich) definiert. Für einzelne Fragestellungen und Schutzgut-Aspekte wird der Untersuchungsraum ggf. erweitert, um diese in die Gesamtbeurteilung mit einbeziehen zu können. Eine Erweiterung auf das funktionsräumliche Umfeld betrifft insbesondere die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Mensch (Verkehr) und die Belange des Schutzgutes Wasser.

8.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen) zu berücksichtigen und Planungsvarianten zu untersuchen. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei

angesichts der Bestandsnutzungen und der Verknüpfung mit den benachbarten realen bzw. planungsrechtlich zulässigen Nutzungen im Wesentlichen um Funktionsvarianten und die Nullvariante, deren Auswirkungen im Umweltbericht dargelegt werden.

8.5 Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht wird die derzeitige Bestandssituation (realer Bestand und planungsrechtliche Situation) für die einzelnen Umweltschutzgüter aufgezeigt.

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen dargestellt und im Hinblick auf ihre Erheblichkeit eingeschätzt. Die Einschätzung der Erheblichkeit stellt eine vorläufige Bewertung entsprechend dem Stand der Planung dar.

Sind die vorliegenden Unterlagen für die Durchführung einer Umweltprüfung nicht ausreichend, wird ein ggf. erforderlicher weiterer Untersuchungsbedarf benannt.

Derzeitige Bestandssituation	voraussichtliche Umweltauswirkungen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung)	weiterer Untersuchungsbedarf / Fragen
Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit			
<p>Wohnfunktion Im Plangebiet sind keine Flächen mit Wohnfunktion vorhanden. Auch auf den östlich benachbarten Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen ist eine Nutzung zu Wohnzwecken planungsrechtlich ausgeschlossen. Die nächstgelegenen Wohngebiete, d.h. Gebiete mit schutzbedürftigen Nutzungen, befinden sich weitab in 350 m südlicher sowie 300 m nördlicher Entfernung.</p> <p>Erholungsfunktion Für die Erholungsfunktion im weitesten Sinne haben die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Sondergebietsfläche Event/Kultur/Sport sowie die im rechtskräftigen Plan festgesetzte, aber noch nicht vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung am östlichen Rand des Plangebietes Bedeutung. Weitere Nutzungen und Einrichtungen für die Erholungsfunktion sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden. Auf überörtlicher Ebene zählt der Landschaftsraum nicht zu den Gebieten mit besonderer Erholungseignung.</p> <p>Vorbelastungen Für das Schutzgut Mensch bestehen Vorbelastungen (hier Lärm und Erschütterungen) durch die westlich angrenzende</p>	<p>erheblich Zusätzliche Lärmbelastungen können sich aus den geplanten kulturellen, sportlichen und sonstigen weiteren Freizeitnutzungen, insbesondere bei möglichen Outdoor-Events ergeben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrstechnische Untersuchung des rechtskräftigen B-Plans • Schalltechnische Untersuchung des rechtskräftigen B-Plans • Aktualisierung der Schalltechnischen Untersuchung 	<ul style="list-style-type: none"> • Ggf. Aktualisierung der Verkehrstechnischen Untersuchung

Derzeitige Bestandssituation	voraussichtliche Umwelt- auswirkungen	Gutachten, Pla- nung (vorlie- gend oder in Be- arbeitung)	weiterer Untersu- chungsbedarf / Fragen
<p>Bahnlinie und die nördlich und östlich an- grenzenden Gewerbenutzungen und ihre Zielverkehre.</p>			
Schutzgut Fläche			
<p>Für das Plangebiet liegt mit dem Bebau- ungsplan Nr. 31 – 6. Änderung ein qualifi- ziertes Planrecht vor. Darin sind die Flä- chen zum größten Teil als Sonstiges Son- dergebiet Event/Kultur/Sport festgesetzt. Im Osten des Plangebiets sind im Ur- sprungs-B-Plan die Planstraße A und eine geplante Wendekurve als Straßenver- kehrsflächen eingezeichnet. Außerdem sind die meisten Bestandsgebäude zum Er- halt und die Böschungsbereiche im Norden zur Stör als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Deich festgesetzt. Der Gehölzbestand auf einer Teilfläche im äu- ßersten Süden gilt als öffentliche Grünflä- che mit der Zweckbestimmung Schutzgrün. Auch in der tatsächlichen Ausgangssitua- tion unterliegen die Flächen bereits Nutzun- gen: Ein Großteil der nicht baulich genutz- ten Flächen liegt brach und die meisten Be- standsgebäude sind ebenfalls ungenutzt. Teile des Plangebiets werden für kulturelle Angebote verwendet. Aufgrund dessen existieren auf Teilen des Geländes intakte Verkehrsflächen (Zufahrten, Fußwege und Stellplatzanlagen).</p>	<p>erheblich Infolge der Planung kommt es zu keiner erheblichen Veränderung der Situation für das Schutzgut Fläche, da ausschließlich vorge- nutzte Flächen überplant wer- den. Der absehbar erforderliche plan- externe Ausgleich ruft jedoch ei- nen Flächenverbrauch hervor.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bilanzierung von Eingriff und Aus- gleich, Ermittlung des planexternen Ausgleichsbedarfs 	<ul style="list-style-type: none"> • ausreichende In- formationen zur Abwägung liegen vor, keine weite- ren Untersuchun- gen notwendig
Schutzgut Boden			
<p>Relief Das Gelände ist nutzungsbedingt überwie- gend eben, im Norden des Geltungsbereich- es existiert mit der Deichanlage eine künstliche Aufschüttung.</p> <p>Bodenaufbau und Versiegelung Bei den Flächen im Plangeltungsbereich handelt es sich um Auffüllungen über Klei/Torf und Mittelsanden und damit um nicht bedeutsame oder empfindliche Bö- den. Schutzwürdige Böden liegen nicht vor. Die Böden sind durch die Vornutzungen auf den meisten Flächen überformt, zu Teilen versiegelt und die Bodenfunktionen daher eingeschränkt.</p> <p>Altlasten Das Plangebiet ist aufgrund der ehemali- gen Nutzungen als Betriebsfläche der Al- sen-Zementfabrik als altlastverdächtige Fläche eingestuft. Die aktuellen Boden-Un- tersuchungen zeigen, dass eine</p>	<p>erheblich Infolge der Planung kommt es auf den bisher vorge nutzten Flä- chen zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da in Teilen bereits versiegelte Böden beansprucht werden bzw. das geltende Planrecht eine hohe bauliche Ausnutzung zulässt. Auf der nördlichen Teilfläche wird es im Hinblick auf den Nutzungs- zweck und die zulässige GRZ zu höheren Versiegelungsraten kommen. Auf den anderen Son- dergebietsflächen werden Areale aus den überbaubaren Flächen zugunsten des Walderhalts aus- gegrenzt, was absehbar zu gerin- geren Bodenversiegelungen führt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aktuelles Boden- gutachten mit Aussagen zu Alt- lasten für Teilflä- chen • Kampfmittelfrei- gabe für Teilflä- chen • Aussagen zu Alt- lasten und Boden- verhältnissen aus Gutachten des rechtskräftigen B- Plans • Bilanzierung der Bodenversiege- lung von Eingriff und Ausgleich (Veränderungsbi- lanz des Plan- rechts) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ggf. Aktualisie- rung des Boden- gutachtens • Ggf. Kampfmittel- freigabe des ge- samten Geltungs- bereiches • Informationen zu Altlasten

Derzeitige Bestandssituation	voraussichtliche Umweltauswirkungen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung)	weiterer Untersuchungsbedarf / Fragen
<p>gleichförmige, verhältnismäßig geringe Belastung der dort vorhandenen Auffüllung gegeben ist. Bereichsweise sind jedoch einige Hotspots erkundet worden, in denen höhere Schadstoffanreicherungen bestehen.</p> <p>Kampfmittel Nach Auswertung einschlägiger Unterlagen des Ursprungsplans sowie der aktuellen Kampfmittelfreigabe besteht im Plangebiet kein Kampfmittelverdacht.</p>			
Schutzgut Wasser			
<p>Gewässer Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich des Plangebiets verläuft die <i>Stör</i>.</p> <p>Grundwasser Im Rahmen der Baugrundaufschlüsse wurde innerhalb der oberen Bodenschichten die Bildung von Stauwasser festgestellt. Dieses Stauwasser ist verunreinigt. Durch die darunter anstehenden Schichten wurde ein Eintrag in größere Tiefen jedoch weitestgehend unterbunden, da diese als eine Sperrschicht fungieren. Der ab einer Tiefe von 9,5 m u. GOK befindliche Mittelsand bildet den ersten Hauptgrundwasserleiter. Das Grundwasser steht dort gespannt an.</p> <p>Versickerung Angesichts der sehr schwach wasser-durchlässigen, bindigen Böden ist die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet sehr gering.</p> <p>Schutzgebiete Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das im Bereich der <i>Stör</i> festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Norden reicht bis an das Plangebiet heran (Deich). Ein 50 m breiter Gewässerschutzstreifen zur <i>Stör</i> ist frei von Bebauung zu halten.</p>	<p>erheblich Infolge der durch die Planung ermöglichten großflächigen Bauungen und Versiegelungen kommt es gegenüber dem realen Bestand zu größeren Abflussspenden. Im Vergleich des geltenden mit dem geänderten Planrecht fallen die versiegelungsbedingten Folgen für den Wasserhaushalt jedoch geringer aus. Anschnitte des „echten“ Grundwasserspiegels sind nicht zu erwarten, zumal die Errichtung von Untergeschossen nicht zu erwarten ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aktuelles Bodengutachten für Teilflächen • Aussagen zu Bodenverhältnissen aus Gutachten des rechtskräftigen B-Plans • Entwässerungskonzept und A-RW 1-Nachweis • Abarbeitung im Rahmen der Bilanzierung und des Umweltberichts 	<ul style="list-style-type: none"> • ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig
Schutzgut Klima			
<p>Die klimaökologische Situation des Plangebiets ist durch die Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die in der realen Ausgangssituation nur in geringem Umfang bebauten und versiegelten Flächen und die Waldflächen bestimmt. Demzufolge haben die Flächen durchaus eine ausgleichende Wirkung. Hingegen ist für die planungsrechtliche Situation des Plangebiets sowie des angrenzenden großflächigen Areal mit</p>	<p>gering erheblich Gegenüber dem realen Bestanden rufen die zusätzlichen Versiegelungen und Wald- bzw. Gehölzverluste relevante klimaökologische Veränderungen hervor. Im Vergleich mit dem geltenden Planrecht kommt es infolge der ausgegrenzten zu erhaltenden Waldareale zu einer Verbesserung für das Schutzgut Klima.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Abarbeitung im Rahmen der Bilanzierung und des Umweltberichts 	<ul style="list-style-type: none"> • ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig

Derzeitige Bestandssituation	voraussichtliche Umwelt- auswirkungen	Gutachten, Pla- nung (vorlie- gend oder in Be- arbeitung)	weiterer Unters- uchungsbedarf / Fragen
gewerblichen Nutzungen von belastenden klimaökologischen Wirkungen auszugehen.			
Schutzgut Luft			
Belastungen der Luft lassen sich derzeit aus dem Zielverkehr der Planstraßen des zukünftigen Gewerbeareals und der westlich gelegenen Bahnstrecke ableiten.	<p>gering erheblich</p> <p>Infolge der Planung kommt es absehbar zu keiner relevanten Veränderung für das Schutzgut Luft, da die Erschließung und Nutzungsstruktur im Grundsatz beibehalten werden und unverändert keine luftgefährdenden Nutzungen zugelassen werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrstechnische Untersuchung des rechtskräftigen B-Plans 	<ul style="list-style-type: none"> • ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig
Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt			
<p>Biotoptypen</p> <p>Die <u>reale Situation</u> stellt sich wie folgt dar: Das ehemalige Industriegelände ist durch die langjährige Nutzungsauffassung vollständig überformt und besteht vor allem im nördlichen Teil z.T. aus versiegelten und teilversiegelten Flächen. Am Westrand befinden sich einige Restgebäude der ehemaligen industriellen Nutzung. Größere Flächen des Plangebietes sind brachgefallen und auf dem gesamten Gelände kommt es zu unterschiedlichen Sukzessionsstadien. Teilversiegelte, ungenutzte Flächen werden von überwiegend trockenen bis halbtrockenen Gras- und Staudenfluren eingenommen. Auf unversiegelten Böden mit längerer Entwicklungszeit haben sich bereits Pioniergebüsche und Pionierwälder angesiedelt. Diese Flächen finden sich - je nach Nutzung und Versiegelungsgrad - relativ kleinflächig nebeneinander auf dem gesamten Gelände.</p> <p>Aus <u>planungsrechtlicher</u> Sicht gilt das gesamte Gelände als Sondergebietsfläche, aus der lediglich die begrünten Deichfläche im Norden und die als Schutzgrün eingestuftes Gehölzbestände auf einer Teilfläche im Süden ausgegrenzt sind. Ein Erhalt der sonstigen Vegetationsbestände ist somit im Ursprungsplan nicht vorgesehen.</p> <p>Schutzstatus</p> <p>Im gesamten Plangebiet kommen keine gesetzlich geschützten Biotope vor, durch Anhang I der FFH-Richtlinie der EU geschützte Biotoptypen (Lebensraumtypen) ebenfalls nicht. Flächige Schutzansprüche gemäß BNatSchG bestehen nicht. Das Plangebiet grenzt an das FFH-Gebiet DE 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches</p>	<p>erheblich</p> <p>Auf großen Flächenanteilen kommt es <u>in Bezug auf die reale Situation</u> vorhabenbedingt zu Verlusten von bisher bewachsenen Flächen. Mit den Ruderalfluren sind Biotoptypen mit allgemeiner Bedeutung, mit den notwendigen Eingriffen in Pionier-Waldflächen, Gebüsch und den artenreichen Rasenflächen Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz betroffen.</p> <p>Der Verlust von Vegetation geht einher mit Verlusten von Habitatstrukturen für die heimische Tierwelt mit den benannten Artengruppen.</p> <p>Aus planungsrechtlicher Sicht zeichnet sich keine erhebliche Verschlechterung für das Schutzgut ab, da gegenüber dem geltenden Planrecht deutlich mehr Gehölzbestände erhalten werden.</p> <p>Ob unüberwindbare Konflikte in artenschutzrechtlicher Hinsicht eintreten, ist auf der Grundlage der noch ausstehenden Kartierungsergebnisse abzuprüfen.</p> <p>Eine Betroffenheit des angrenzenden FFH-Gebietes ist zu untersuchen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Biotoptypenkartierung • Klärung des Waldstatus im Plangebiet • Kartierung der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Schmetterlinge • Artenschutzrechtliche Prüfung anhand der Kartierungsergebnisse sowie für weitere potenziell vorkommende streng geschützte Arten • FFH-Vorprüfung • weitere Abarbeitung im Umweltbericht einschl. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich • Nachweis der planexternen Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Waldersatz) 	<ul style="list-style-type: none"> • ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig

Derzeitige Bestandssituation	voraussichtliche Umwelt- auswirkungen	Gutachten, Pla- nung (vorlie- gend oder in Be- arbeitung)	weiterer Untersu- chungsbedarf / Fragen
<p>Elbästuar und angrenzende Flächen“, welches hier den Verlauf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Stör umfasst.</p> <p>Waldstatus Ein Großteil des aufgenommenen flächigen Gehölzbestandes ist zum heutigen Zeitpunkt als Wald gem. LWaldG eingestuft, so auch die zentral im Plangebiet und die im Süden gelegenen Pionierwaldflächen. Lediglich die Gehölze am Ostrand gelten gemäß Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde nicht als Wald. Auf einer Teilfläche im Norden wurde bereits eine Waldumwandlung genehmigt und im Winter 2023/24 umgesetzt.</p> <p>Fauna Die bestehenden Habitatstrukturen haben eine Lebensraumbedeutung insbesondere für gehölzbrütende Vögel, Gebäudebrüter, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse) und Schmetterlinge (Nachtkerzenschwärmer).</p> <p>Artenschutz Mit den genannten faunistischen Artengruppen werden die artenschutzrechtlich relevanten Arten abgedeckt. Alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten.</p>			
Schutzgut Landschaft / Stadtbild			
<p>Das Landschaftsbild des Plangebiets wird durch seine Vornutzungen bestimmt. In der <u>realen Ausgangssituation</u> handelt sich überwiegend um eine auf Teilflächen versiegelte Industriebrache mit einem Mosaik an Sukzessionsflächen unterschiedlicher Stadien und zunehmend verfallenden großvolumigen Industriegebäuden. Die westlich angrenzenden gehölzbestandenen Böschungen der Bahnlinie prägen den Randbereich. Im Süden des Plangebiets prägen geschlossene Waldbestände das Landschaftsbild. Das Plangebiet ist vom öffentlichen Straßenraum lediglich von Norden her vom <i>Belkerkrug</i> einsehbar. Die Gehölzbestände schirmen den Blick von Süden und Westen ab. Von den Bestandsgebäuden ist nur der alte Schornstein von weither sichtbar. Nach den <u>Festsetzungen des geltenden Planrechts</u> würde sich das Landschafts-/Stadtbild gänzlich anders darstellen, d.h. es würde ein baulich geprägtes Bild mit größeren Bauvolumen und wenigen</p>	<p>gering erheblich Gegenüber der bisher planungsrechtlich zulässigen Ausnutzung des Plangebietes wird sich das Landschaftsbild im überwiegenden Teil nicht wesentlich verändern. Im nördlichen Teil wird allerdings eine um zwei Geschosse höhere Gebäudehöhe zugelassen. Gegenüber der aktuellen Ausprägung wird insbesondere der Verlust an zwischenzeitlich aufgewachsenen Waldflächen als deutliche Veränderung wahrgenommen werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Abarbeitung im Rahmen des Umweltberichts 	<ul style="list-style-type: none"> • ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig

Derzeitige Bestandssituation	voraussichtliche Umweltauswirkungen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung)	weiterer Untersuchungsbedarf / Fragen
gliedernden oder rahmenden Grünstrukturen vorherrschen. Dem Geltungsbereich ist keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zuzuordnen.			
Schutzgut Kultur- und Sachgüter			
Die alten Bestands-Gebäude der Zementfabrik gelten nicht als Kulturdenkmale. Auch in der direkten Umgebung gibt es keine denkmalgeschützten Objekte. Fast das gesamte Plangebiet (Ausnahme im Norden am Deich zur <i>Stör</i>) befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet.	gering erheblich Teile des geplanten Vorhabens werden auf archäologischem Interessengebiet durchgeführt.	<ul style="list-style-type: none"> • Abarbeitung im Rahmen des Umweltberichts 	<ul style="list-style-type: none"> • Ggf. Voruntersuchungen

Die Behörden werden gebeten, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern und ihnen dazu vorliegende umweltrelevante Unterlagen und Informationen mitzuteilen.

9 Kosten

Der Stadt Itzehoe entstehen durch die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes Kosten für die Durchführung des Verfahrens und die Ausarbeitung von Fachgutachten. Diese werden jedoch zum Teil durch Fördergelder im Rahmen der Städtebauförderung (Förderprogramm Stadtumbau West) getragen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Ratsversammlung der Stadt Itzehoe am _____. gebilligt.

Itzehoe, den
 (Der Bürgermeister)