

Begründung zur 13. Änderung mit Aufhebung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2015

für das Gebiet nördlich des Kamper Weges, östlich der A 23 und westlich
der Wellenkamper Chaussee im Stadtteil Wellenkamp in Itzehoe

Feststellung
Stand 24.03.2020

Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister



Evers & Küssner | **Stadt
Planer**

Evers & Küssner Stadtplaner | PartGmbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel. 040 / 257 767 37-0

www.ek-stadtplaner.de

LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB

Freie Landschaftsarchitektin bdl

Ochsenzoller Str. 142a
22848 Norderstedt
Tel. 040 / 52 19 75 -13
Fax 040 / 52 19 75 -10

www.lp-jacob.de

Inhaltsverzeichnis

A Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung	5
A.1 Verfahrensablauf und rechtliche Grundlagen.....	5
A.2 Planungsanlass / Planungserfordernis	6
A.3 Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen.....	7
B Planungsrechtliche Situation	8
B.1 Landesentwicklungsplan	8
B.2 Regionalplan.....	9
B.3 Flächennutzungsplan	9
B.4 Landschaftsrahmenplan	10
B.5 Landschaftsplan	10
B.6 Einzelhandelsentwicklungskonzept (als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	12
B.7 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	12
B.8 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	13
B.9 Artenschutz	13
B.10 Denkmalschutz.....	14
C Bestand	14
C.1 Bestandssituation im Änderungsbereich A	14
C.2 Bestandssituation im näheren Umfeld des Änderungsbereiches A	15
C.3 Bestandssituation im Änderungsbereich B	15
C.4 Bestandssituation im näheren Umfeld des Änderungsbereiches B	16
D Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes	16
D.1 Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“	16
D.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
D.3 Erschließung	18
D.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.....	18
E Umweltbericht	18
E.1 Vorbemerkungen	19
E.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 13. FNP-Änderung	19
E.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	19
E.1.3 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen.....	20
E.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen Änderungsbereich A	22
E.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	22
E.2.2 Schutzgut Boden und Fläche.....	23
E.2.3 Schutzgut Wasser	23
E.2.4 Schutzgut Klima	24
E.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange	24
E.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild	25
E.2.7 Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter	26
E.2.8 Wechselwirkungen	26

E.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen Änderungsbereich B.....	26
E.4	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle..	27
E.4.1	Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	27
E.4.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	27
E.4.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe	27
E.4.4	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	27
E.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen	27
E.6	Planungsalternativen und Nullvariante	28
E.6.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
E.6.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	30
E.7	Zusätzliche Angaben	30
E.7.1	Verwendete technische Verfahren Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung..	30
E.7.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	31
E.7.3	Zusammenfassung des Umweltberichtes	31
F	Flächenbilanz und Verwirklichung	32
F.1	Flächenangaben.....	32
F.2	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	32
F.3	Aufhebung bestehender Pläne	32
G	Finanzielle Auswirkungen	32

A Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung

A.1 Verfahrensablauf und rechtliche Grundlagen

Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Itzehoe vom 05.09.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 27.03.2018 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 20.03.2018 in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 05.04.2018 bis zum 20.04.2018 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 23.03.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit der Kenntnissgabe zur frühzeitigen Beteiligung wurde zugleich die Aufhebung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 13.11.2018 den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2018 bis zum 04.01.2019 während folgender Zeiten: montags bis mittwochs 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.11.2018 durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" 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 21.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht wurden nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.04.2019 bis zum 31.05.2019 während folgender Zeiten: montags bis mittwochs 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 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.04.2019 im Mitteilungsblatt der Stadt Itzehoe „Stadtzeitung“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.itzehoe.de ins Internet eingestellt.

Für die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Nur die von der Änderung und Ergänzung des Entwurfs berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 23.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Abwägungsvorschläge am 14.11.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 14.11.2019 von der Ratsversammlung als abschließender Beschluss beschlossen. Die Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 14.11.2019 gebilligt.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Bescheid vom 16.03.2020 Az.: IV522 - 512.111 - 61.46 (13.Änd.) die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt (Stadt Itzehoe, Stadtplanungsabteilung), wurden am 15.05.2020 im Mitteilungsblatt der Stadt Itzehoe „Stadtzeitung“ ortsüblich bekannt gemacht. 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 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird mithin am 16.05.2020 wirksam.

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zu Grunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 398).

A.2 Planungsanlass / Planungserfordernis

In der Stadt Itzehoe im Stadtteil Wellenkamp soll nördlich der Straße Kamper Weg (Landstraße L 120), östlich der Bundesautobahn A 23, einen Nahversorgungsstandort mit einem großflächigen Lebensmittelvollsortimenter mit Bäcker und einem großflächigen Lebensmitteldiscounter in einem gemeinsamen Verbundstandort angesiedelt werden.

Ziel ist es, die fußläufige Nahversorgungssituation im Stadtteil Wellenkamp nachhaltig zu sichern, in dem ein dem Standort angemessenes Versorgungsangebot geschaffen wird. Diese Planung ist insbesondere vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Itzehoe erforderlich. So wird in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2018 durch die CIMA Beratung + Management GmbH eine nur noch rudimentäre Angebotsstruktur im bisherigen und für den Stadtteil Wellenkamp einzigen zentralen Versorgungsbereich Alsenskamp konstatiert. Der Stadtteil Wellenkamp erfüllt damit seine Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung und die Umlandgemeinden mit geringer oder keiner eigenen Versorgung derzeit nur unzureichend.

Mit einem Verbundstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter, soll für den Stadtteil Wellenkamp ein zeitgemäßes und leistungsfähiges Nahversorgungsangebot geschaffen werden, das zu einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgungssituation vor Ort, im gesamten südlichen Itzehoer Stadtgebiet sowie für die angrenzenden Umlandgemeinden führen würde.

Für einen neuen Verbundstandort beider Märkte in möglichst zentraler Lage im Stadtteil Wellenkamp sowie im Anschluss an das Siedlungsgebiet wurden seit dem Jahr 2009 daher Alternativflächen ermittelt, die die notwendige Größe für die Ansiedlung zweier Lebensmittelmärkte sowie ergänzender kleinteiliger Angebote und eine funktionsfähige Stellplatzanlage bieten.

Die zur Entscheidung für den gewählten und der Bauleitplanung zu Grunde liegenden Standort betrachteten ökonomischen, städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkte werden im Zusammenhang mit der Umweltprüfung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 der Stadt aufgeführt (siehe Ziffer E.6.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten).

Das Plangebiet liegt bislang im Außenbereich. Für die Umsetzung der Planung ist folglich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Dieser Änderungsbereich wird als „A“ bezeichnet. Darüber hinaus soll, ebenfalls im Parallelverfahren, der Bebauungsplan Nr. 143 „Westlich Wellenkamper Chaussee“, in Kraft getreten am 22.01.2015, aufgehoben werden, um der Entstehung eines derzeit planungsrechtlich zulässigen, bisher nicht realisierten weiteren Nahversorgungsstandorts in unmittelbarer Nähe des geplanten Vorhabens vorzubeugen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 143 ist die Aufhebung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, wirksam seit 22.01.2015, erforderlich, die damit als Änderungsbereich „B“ ebenfalls Gegenstand der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 der Stadt Itzehoe ist.

A.3 Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis dient eine Planungsgrundlage des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermeGeo SH) im Maßstab 1:5.000. Mit der Ausarbeitung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 wurden das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg und das Büro Landschaftsplanung Jacob, Ochsenzoller Str. 142a in 22848 Norderstedt beauftragt. Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung wurden folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Hochbauliche Entwurfsplanung von November 2017, fortgeschrieben März 2019 durch das Architekturbüro Burkhardt Scherenberger, Plön
- Lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm nach TA Lärm von September 2018 durch das Ing.-Büro Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster
- Lärmtechnische Untersuchung Unterlage 17 zum Neubau eines Linksabbiegestreifens von Juli 2018, aktualisiert März 2019 durch das Ing.-Büro Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster
- Lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm nach DIN 18005 von September 2018 durch das Ing.-Büro Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster
- Verkehrsgutachten zur Abwickelbarkeit der Verkehre und Erschließungskonzept von Januar 2018, aktualisiert März 2019 durch das Ing.-Büro Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster
- Erläuterungsbericht zum RE-Entwurf L 120, Kamper Weg Neubau eines Linksabbiegestreifens zum B-Plangebiet Nr. 161 von Oktober 2018, aktualisiert März 2019 durch das Ing.-Büro Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster
- Baugrundgutachten von Februar 2018 durch das Ing.-Büro Grundbauingenieure Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG
- Konzeptplanung zur Grundstücksentwässerung von Februar 2018 durch das Ing.-Büro Wolfgang Hölbling, Bordesholm
- Biotoptypenkartierung zur Identifizierung gesetzlich geschützter Biotopbereiche von Oktober 2018 durch das Büro Planula Planungsbüro für Naturschutz und Landschaftsökologie, Hamburg
- Faunistische Kartierungen und Artenschutzfachbeitrag von August 2018, aktualisiert März 2019 durch das Büro Planula Planungsbüro für Naturschutz und Landschaftsökologie, Hamburg

- Gutachten zur baumbiologischen Untersuchung mehrerer Bäume für das Bauvorhaben im Kamper Weg an der L120 in Itzehoe von Juli 2018, IfB Institut für Baumpflege, Hamburg
- Ergänzende Wertermittlung zum Gutachten zur baumbiologischen Untersuchung mehrerer Bäume für das Bauvorhaben im Kamper Weg an der L120 in Itzehoe von August 2018, IfB Institut für Baumpflege, Hamburg.
- Grünordnerischer Fachbeitrag von Oktober 2018, aktualisiert Juli 2019 durch das Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt
- Lärmtechnische Stellungnahme zu Lärmwirkungen auf die Brutvögel im Bereich der angrenzenden Wiesenfläche von März 2019, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster
- 1. Teilfortschreibung Einzelhandelsentwicklungskonzept Itzehoe von Juni 2016 durch Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH¹
- 2. Teilfortschreibung Einzelhandelsentwicklungskonzept Itzehoe von Oktober 2018 durch die CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck².

B Planungsrechtliche Situation

B.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) weist der Stadt Itzehoe und dem direkten Umland die Raumstruktur Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zu. Im zentralörtlichen System ist die Stadt Itzehoe als Mittelzentrum ausgewiesen. Itzehoe liegt zudem an einer der Landesentwicklungsachsen. Mittelzentren stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Dementsprechend sollen sie ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sicherstellen. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen. Somit ist der Makrostandort Mittelzentrum Itzehoe gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung geeignet.

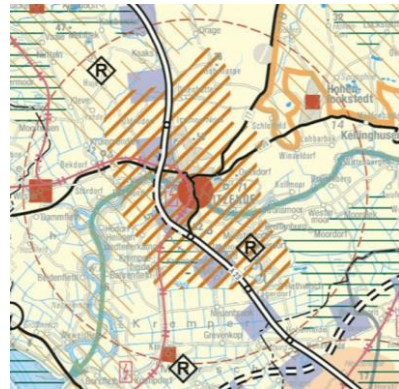


Abb. 1: Ausschnitt LEP 2010

¹ Beschlussempfehlung der 1. Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts Itzehoe durch den Stadtentwicklungsausschuss am 23.10.2018, Beschluss durch die Ratsversammlung am 15.11.2018.

² Beschlussempfehlung der 2. Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts Itzehoe durch den Stadtentwicklungsausschuss am 23.10.2018, Beschluss durch die Ratsversammlung am 15.11.2018.

B.2 Regionalplan

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



Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan 2005 - Planungsraum IV

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

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Itzehoe (2011), Teilfortschreibung 2018, stellt einen geeigneten Anknüpfungspunkt dar, Ziele für die Einzelhandelsstruktur des gesamten Kooperationsraums zu entwickeln und zu vereinbaren.

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

B.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe in der Fassung vom 17. Juli 2006, zuletzt geändert am 27. August 2015, stellt für den ersten Änderungsbereich A Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Wohnbaufläche sowie eine überörtliche Hauptverkehrsfläche dar.

Die Planung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sowie zweier mit dem geplanten Nahversorgungsstandort im planerischen Zusammenhang stehenden privater Grünflächen im Bebauungsplan Nr. 161 weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Eine Änderung im Bereich B ist erforderlich, weil durch die Aufhebung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die ursprüngliche Darstellung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2006 wieder gültig werden würde. In dieser wird der Bereich B als gemischte Bauflächen dargestellt, was jedoch nicht mehr Planungsziel der Stadt ist. Der Flächennutzungsplan 2015 wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

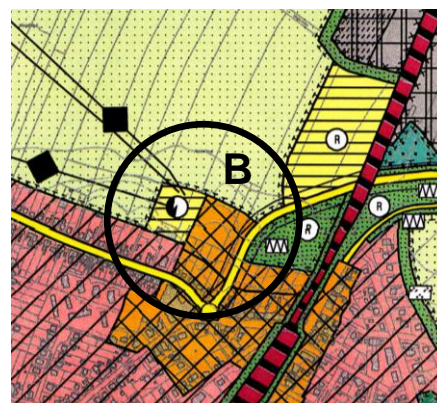


Abb. 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich B vor Inkrafttreten der 5. Änderung

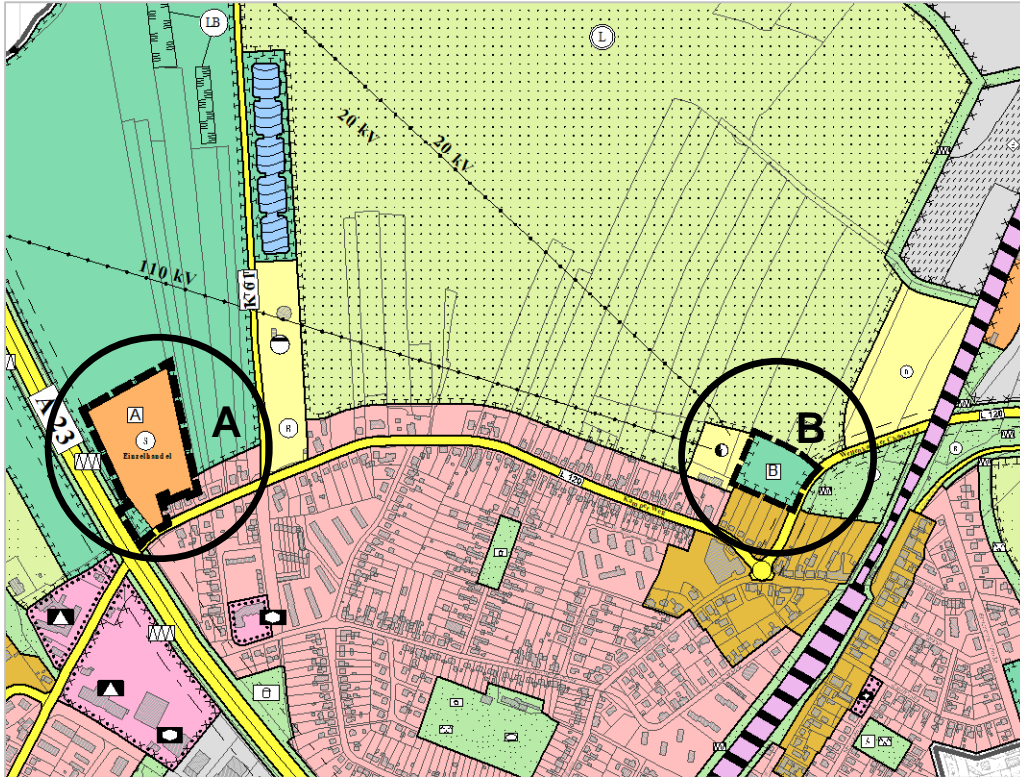


Abb. 4: Ausschnitt FNP 2015 Stadt Itzehoe mit Änderung für die Änderungsbereiche A und B

B.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (1998, Gesamtfortschreibung Januar 2005) trifft für den Landschaftsraum, in welchem das Plangebiet liegt, keine Rahmenaussagen auf regionaler Betrachtungsebene.



Abb. 5: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan

B.5 Landschaftsplan

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

Im Süden des Änderungsbereiches A ist der Kamper Weg in seinem heutigen Verlauf als „Fläche für örtlichen und überörtlichen Verkehr“ dargestellt. Die nördlich der Straße gepflanzten Bäume sind als „Schutz und Pflege der landschaftsbestimmenden (...) Baum-



Abb. 6: Ausschnitt Landschaftsplan für den Änderungsbereich A

reihen“ gekennzeichnet.

Nördlich an den Kamper Weg grenzt eine Fläche, die als „Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen“ gekennzeichnet sind.

Für die Grünfläche nördlich der Wohnbebauung werden folgende Darstellungen getroffen: „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit „erforderlichen Entwicklungs- und Steuerungsmaßnahmen zur Entwicklung zu artenreicher Feuchtwiese“. Überlagernd besteht die Festlegung als geplante „Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ und „Innerörtlicher Trittsteinbiotop“. Diese Flächen sind Teil der an den Kreis Steinburg gemeldeten Vorratsausgleichsflächen der Stadt Itzehoe im Bereich der Störniederung und Bestandteil einer innerörtlichen Verbundachse. Die Lebensraumzerschneidung, Überformung und Verlärmung durch die Straßen und ein hoher Nutzungsdruck durch die Naherholung aus der Wohnbebauung wirken negativ auf die Flächen ein.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches A wird ein Bereich zum „Schutz und Pflege und Entwicklung von bestehenden Feldgehölzen“ dargestellt. Über das Plangebiet ist in Ost-West-Richtung ein geplanter „Rad- und Wanderweg“ bzw. eine geplante „Grünverbindung“ in generalisierter Form dargestellt.

Östlich des Änderungsbereiches A befinden sich Flächen, die als Ausgleich für verschiedene Eingriffe des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr SH (Ausbau A23/ B5/ Neubau Störbrücke) im Rahmen der Planfeststellungsverfahren 2005 gewidmet wurden und der Entwicklung artenreichen Feuchtgrünlands und als allgemeiner Wiesenvogellebensraum (ohne spezielle artenschutzrechtliche Ausgleichsfunktionen gem. § 44 BNatSchG) dienen.

Auch nördlich des Änderungsbereiches A sind Flächen südlich der Lübschen Wettern als Ausgleichsmaßnahmen im Kompensationsverzeichnis des Kreises Steinburg eingetragen.

Für den Änderungsbereich B ist eine geplante „Siedlungsfläche gemäß geltendem B-Plan“ ausgewiesen. Die Wellenkamper Chaussee ist in ihrem heutigen Verlauf als „Fläche für örtlichen und überörtlichen Verkehr“ dargestellt, die beidseitig der Straße neu gepflanzten Bäume sowie das Böschungsgehölz am Nordrand des westlich angrenzenden Umspannwerk-Geländes sind gekennzeichnet als „Schutz und Pflege der landschaftsbestimmenden (...) Baumreihen“.

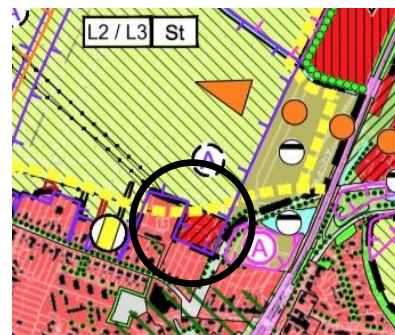


Abb. 7: Ausschnitt Landschaftsplan für den Änderungsbereich B

Für die Stör-Niederung im nördlichen Anschluss an den Änderungsbereich werden folgende Darstellungen getroffen: geplantes „Landschaftsschutzgebiet“, Realnutzung „Dauergrünland“ mit „erforderlichen Entwicklungs- und Steuerungsmaßnahmen zur Anlage oder Wiederherstellung naturnaher Lebensräume - artenreiches Grünland / artenreiche Feuchtwiese“, „Stärkung des Biotopverbunds“. Überlagernd besteht die Festlegung als geplante „Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“. Diese Flächen sind Teil der an den Kreis Steinburg gemeldeten Vorratsausgleichsflächen der Stadt Itzehoe im Bereich der Stör-Niederungen. Nordöstlich anschließend an den Änderungsbereich B bis zur Lübsche Wettern ist eine Fläche ohne Nutzung als „Ruderalflur“ dargestellt, darin befindet sich etwa mittig eine Kennzeichnung als „Regenrückhaltebecken“. Unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches B ist in Ost-West-Richtung ein geplanter „Rad- und Wanderweg“ bzw. eine geplante „Grünverbindung“ in generalisierter Form dargestellt.

In Folge der Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich für die Maßnahmenkarte des Landschaftsplans folgende Anpassungsbedarfe:

1. Herausnahme des Änderungsbereiches A aus der Darstellung „geplante Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ und „Schutz und Pflege und Entwicklung von bestehenden Feldgehölzen“,

2. Anpassung der generalisierten Darstellung des geplanten Rad-/Wanderwegs / Grünverbindung an die südliche Grenze Änderungsbereiches A,
3. Darstellung der Grünfläche des Änderungsbereiches A als „Siedlungsfläche“,
4. Herausnahme des Änderungsbereiches B aus der Darstellung „Siedlungsfläche gemäß geltendem B-Plan“,
5. Darstellung der Siedlungsfläche des Änderungsbereiches B als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

Des Weiteren muss der Landschaftsplan (LP) für den Bereich des Vorhabens fortgeschrieben werden, da sich mit der Planung ein Zielsetzungskonflikt ergibt. Der LP sieht für beide Änderungsbereiche jeweils eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor und steht dem Vorhaben damit entgegen. Das Verfahren wird zeitgleich mit der Aufstellung der Bauleitpläne durchgeführt.

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

Das Einzelhandelskonzept ist Grundlage für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Itzehoe.

Das von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellte Einzelhandelskonzept von Mai 2011 enthält bereits den Hinweis darauf, dass die Realisierung eines Verbundstandortes zu einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Wellenkamp als auch für die angrenzenden Umlandgemeinden führen würde. So werden darin Modernisierungsbedarfe an den bestehenden Einzelhandelsstandorten und Versorgungslücken für den Stadtteil Wellenkamp konstatiert. Der Stadtteil Wellenkamp erfüllt damit seine Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung und die Umlandgemeinden mit geringer oder keiner eigenen Versorgung derzeit nur unzureichend.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Itzehoe wurde 2016 aktualisiert und 2018 teilfortgeschrieben. Gegenstand der Teilfortschreibung 2018 ist eine Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Itzehoe sowie die Neuabgrenzung eines zentralen Nahversorgungsstandorts im Stadtteil Wellenkamp für den Änderungsbereich nördlich des Kamper Weges. In diesem Zusammenhang werden das bestehende Nahversorgungszentrum Alsenskamp sowie der solitäre Nahversorgungsstandort Lübscher Kamp aufgehoben.

Weiterer Gegenstand der Teilfortschreibung 2018 ist die Änderung der Ansiedlungsleitlinien für Nahversorgungszentren zur Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente im Randsortiment. Dabei wird grundsätzlich an einer Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche festgehalten und den Vorgaben der Landesplanung entsprochen. Da dieser Anteil jedoch nicht mehr der marktüblichen Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur eines modernen und leistungsfähigen Lebensmittelmarktes entspricht, wird in die Teilfortschreibung die Änderung aufgenommen, mittels einer Einzelfallprüfung ist die Verträglichkeit der zentrenrelevanten Randsortimente sicherzustellen.

Zur Überprüfung der ökonomischen und städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Nahversorgungsstandorts am Kamper Weg in Bezug auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Itzehoe ist somit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein gutachterlicher Nachweis über die Verträglichkeit zentrenrelevanter Randsortimente zu erbringen.

B.7 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Netz Natura-2000, EU-RL 92/43/EWG) befindet sich im Stör-Verlauf in etwa 1 km Entfernung nördlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung

des FFH-Gebietes in Folge des Bebauungsplanes ist auf Grund der Vorhabenmerkmale und der gegebenen Entfernung nicht zu erwarten, so dass eine FFH-Vorprüfung nicht erforderlich ist.

B.8 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Aufgrund der bisherigen ökologischen Entwicklungsziele wurde bereits eine Biotoptypenkartierung zur Identifizierung gesetzlich geschützter Biotopbereiche durch das Büro Planula (Oktober 2017) vorgenommen. Hierzu wurden die Flächen des Änderungsbereiches A zwischen dem Kamper Weg und der Lübschen Wettern untersucht. Es wurden die folgenden Biotoptypen kartiert:

- Mesophiles Grünland feuchter Standorte, beweidet (GMf/gw)
- Artenarmes bis mäßig artenreiches Grünland mit Flatterbinsen (GYj)
- Artenarmer bis mäßig artenreicher Flutrasen (GYn)
- Ruderale Gras- und Staudenfluren (RH)
- Rohboden auf nährstoffreichen, frischen Standorten (ROf)
- Sonstiges Feldgehölz (HGy)
- Weidengebüsch außerhalb von Gewässern (HBw)

Nur das „mesophile Grünland“ ist dabei als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG anzusprechen. Die anderen Flächen haben eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung, die sich neben der Vegetationsbedeckung in den Bodenverhältnissen widerspiegelt. Während die Bebauung am Kamper Weg noch auf Feuchtpodsolen angeordnet wurde, schließt sich nach Norden ein Niedermoorboden mit mehr als 100 cm mächtigem Niedermoor und nördlich anschließend ein Hochmoortorf mit 100 cm Mächtigkeit der Torfschicht an, die von Sanden unterlagert sind. Die Grundwasserflurabstände werden um 60-80 cm unter Flur angegeben, stauen sich jedoch in der nassen Jahreszeit bis zur Geländeoberkante auf.

Die Fläche ist als alte Kulturlandschaft von einem Grüppensystem durchzogen, das in der Lübschen Wettern seine Vorflut findet. mündet in die Stör, die unter den Natura 2000-Gebietsschutz fällt.

B.9 Artenschutz

Die Vorhabenfläche ist Bestandteil des Wiesenkomplexes der Störniederung und als solcher potenziell für Amphibien (Sommer-/ Winterlebensraum) und Brutstandort für u.a. Wiesenvögel geeignet.

Zur angemessenen Bearbeitung der daraus resultierenden Fragestellungen wurde für den Geltungsbereich sowie angrenzende Bereiche ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, welchem faunistische Kartierungen von März bis Juni 2018 vorausgingen.

Im Rahmen der Brutvogelkartierung konnten von 57 erfassten Arten 39 prüfungsrelevante Arten mit Flächenbezug zum Vorhaben als Brutvögel festgestellt werden. Bei der Mehrheit handelt es sich ausschließlich um ungefährdete, für dieses Gebiet zu erwartende ubiquitäre Arten aus den Gilden der Gehölzbrüter einschl. Gehölzhöhlenbrüter inkl. der bodennahen Kraut- und Gebüschstrukturen, der Bodenbrüter einschl. bodennaher Gras- und Staudenfluren, der Gebäudebrüter sowie Brutvögel der Binnengewässer inkl. Röhricht. Außer diesen Arten wurden die in SH stark gefährdete Bekassine mit sechs Brutpaaren im Untersuchungsgebiet sowie zwei Brutpaare des Blaukehlchens, wovon eines als Randsiederling eingestuft wurde, erfasst.

Es konnten im Rahmen der Kartierung 2018 keine prüfungsrelevanten Amphibien-Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt werden.

Ein Vorkommen weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ist auszuschließen.

Für die benannten Arten findet eine Konfliktsanalyse statt. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Bauzeitenregelung und zur Verhinderung eines erneu-

ten Brutvorkommens im unmittelbaren Vorhabenbereich zur Brutzeit werden für die prüfungsrelevanten Arten benannt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)

Ein Eintreten des Verbotstatbestands kann für die Vogelgilden durch Einhalten von Bauzeitenregelungen der Gehölzentnahme (gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG) verhindert werden. Ein frühzeitiger Baubeginn oder ein Freiräumen der Flächen sowie eine Vergrämung vor Besetzung der Reviere durch Bekassine und Arten der entsprechenden Gilden, insbesondere der bodenbrütenden Arten wie Wiesenpieper oder Rohrammer, vor Anfang März ist unabdingbar, um Tötungen völlig auszuschließen. Tötungen von Rastvögel sind auszuschließen.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot)

Erhebliche Störungen der Brutvogelgilden sowie der Bekassine und des Blaukehlchens, die eine Verschlechterung der lokalen Populationen zur Folge hätte, sind durch das Bauvorhaben ausgeschlossen. Die Umsetzung der in Kap. 3.1 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind hierbei als Voraussetzung anzusehen. Störungen, die zu einer Abnahme des Bestandes der Rastvögel führend könnten, sind auszuschließen.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG (Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang)

Für die ubiquitären Arten aus den genannten Gilden der Brutvögel, die Bekassine, das Blaukehlchen sowie die Rastvögel bleiben die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang unter Berücksichtigung der in Kap. 3.1 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhalten. Ein Eintreten des Verbotstatbestands ist für diese Arten auszuschließen.

B.10 Denkmalschutz

Der Änderungsbereich A befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Daher ist gemäß § 15 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG SH) folgender Hinweis zu beachten:

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

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

C Bestand

C.1 Bestandssituation im Änderungsbereich A

Der rund 2,3 ha große Änderungsbereich A liegt in Itzehoe im Stadtteil Wellenkamp nördlich der Landesstraße L 120 Kamper Weg und östlich der Bundesautobahn A 23.

Er umfasst den südlichen Teil der Flurstücke 507 und 509.

Bei dem Änderungsbereich A handelt es sich überwiegend um eine Weidelandfläche. Im südlichen Bereich des Änderungsbereiches A befinden sich fünf Einfamilienhäuser sowie die an die Wohnbaugrundstücke angrenzenden Straßenverkehrsfläche mit dazugehörigem Straßenbegleitgrün.

Im Westen wird der Änderungsbereich A durch die Bundesautobahn A 23 und die diesen begleitenden etwa 25 m breiten Grünstreifen mit Böschung begrenzt. Zwischen der Autobahnböschung und dem Grünstreifen befindet sich parallel zum Plangebiet verlaufend ein Wirtschaftsweg, der durch die Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein für die Pflege und den Unterhalt der Autobahnböschung genutzt wird. Nördlich und nordwestlich ist das Plangebiet von der Störmarsch umgeben. Im Norden des Plangebiets verläuft zudem in einem Abstand von ca. 450 m die Lübsche Wettern, über die ein Teil der Störmarsch entwässert wird. Östlich schließen sich an die im Plangebiet befindliche Wohnbebauung weitere Einfamilienhäuser nördlich der Straße Kamper Weg an. Der Geltungsbereich ist im Süden durch die südlich der Straße Kamper Weg (L 120) anschließende Wohnbebauung des Itzehoer Stadtteils Wellenkamp begrenzt.

Das Plangebiet ist über die Landesstraße L 120 Kamper Weg verkehrlich für den Pkw-Verkehr sehr gut erschlossen.

C.2 Bestandssituation im näheren Umfeld des Änderungsbereiches A

Westlich der Bundesautobahn A 23 befinden sich in etwa 300 m Entfernung zum Plangebiet mehrere Schulstandorte, Kindertagesstätten sowie Sportplatzflächen. Im südlichen Verlauf der De-Vos-Straße schließt sich ein Gewerbegebiet an. Der Planstandort ist somit durch zentrale Einrichtungen durchaus vorgeprägt. Die Neuansiedelung eines Nahversorgungsstandorts an diesem Standort eignet sich somit durch die Kombination verschiedener Fahrten mit verschiedenen Fahrzielen und Fahrzwecken, wie z.B. die Erledigung des Einkaufs und das Abholen des Kindes aus der Schule, dazu Wegeketten entstehen zu lassen, die wiederum eine Reduzierung der gesamten Fahrtbewegungen nach sich ziehen können.

Die bauliche Prägung des Planumfeldes ist östlich der Bundesautobahn A 23 durch eine eingeschossige Wohnbebauung mit vorwiegend Walm- oder Satteldächern bestimmt. Westlich der Bundesautobahn A 23 ist das bauliche Umfeld darüber hinaus auch durch großflächigere und verkehrserzeugende Gemeinbedarfseinrichtungen und Gewerbebetriebe geprägt.

An der De-Vos-Straße auf Höhe der Grundschule eine Bushaltestelle, die in regelmäßigen Abständen (i.d.R.) stündlich von der Linie 9 frequentiert wird, die zwischen Neuenkirchen, Kremperheide und dem Stadtzentrum Itzehoe verkehrt.

C.3 Bestandssituation im Änderungsbereich B

Der etwa 0,73 ha große Änderungsbereich B liegt im südlichen Stadtgebiet Itzehoe in etwa 1,5 km Luftlinie Entfernung zum Zentrum im Stadtteil Wellenkamp nördlich Kamper Weg und unmittelbar westlich der Wellenkamper Chaussee L 120. Er umfasst die Anfang 2011 neu gebildeten Flurstücke 800 und 802.

Da eine gemäß dem Bebauungsplan Nr. 143 zulässige Bebauung der Flurstücke 800 und 802 mit einem Einzelhandelsbetrieb bis heute nicht realisiert wurde, wird der Änderungsbereich B unverändert von Grünland geprägt. An dem östlich gelegenen Graben, der die Grünlandgrenze bildet, befindet sich einzelner kleinerer Gehölzbestand. Die östliche Plangebietsfläche umfasst einen mit Ausbau der L 120 Ende 2010 neu angelegten Straßen-Begleitgrünstreifen mit neu gepflanzter Eichenreihe sowie neuem Straßenentwässerungsgraben am Böschungsfuß.

C.4 Bestandssituation im näheren Umfeld des Änderungsbereiches B

Das Gelände befindet sich am südlichen Rande der Stör-Niederung. An den Änderungsbereich grenzen die folgenden Nutzungen an:

- östlich der Fahrbahn der L 120 ein ebenfalls neu angelegter Straßenbegleitgrünstreifen gleichen Aufbaus, östlich davon eine ökologische Ausgleichsfläche sowie ein neu angelegtes Regenrückhaltebecken für die Straßenentwässerung,
- südlich sechs langgestreckte Gärten der Wohngrundstücke am Kamper Weg mit hier vier grenzständigen Gartenschuppen sowie einzelnen Bäumen und Sträuchern,
- südwestlich der befestigte und am Ende aufgeweitete Stichweg Kamper Weg zu dem mit Rasen begrüntem und nördlich durch ein Böschungsgehölz eingegrüntem Gelände des Strom-Umspannwerks westlich des Plangebietes,
- nördlich die ausgedehnte Stör-Niederung mit durch Gräben und Gruppen gegliederten Feucht- und Nassgrünländereien,
- zwischen dem Änderungsbereich und dem zu einem Plateau aufgehöhten Gelände des Umspannwerks befinden sich weiterhin geringer Gehölzbestand in einer Böschung.

Die nähere Umgebung südlich des Änderungsbereichs ist überwiegend durch eine Wohnbebauung mit ein- bis dreigeschossigen Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Wohnnutzung wird südlich des Kamper Wegs durch die Versorgung des Wohngebiets dienenden Einzelhandel, Schank- und Speisestätten sowie einzelne Dienstleistungsangebote ergänzt. Es handelt sich hierbei um das „Nahversorgungszentrum Alsenskamp“. Das im Einzelhandelskonzept als einer der vier zentralen Versorgungsbereiche in Itzehoe eingestufte Gebiet erstreckt sich ab dem ehemaligen Bahnübergang entlang des Kamper Wegs bis zum Alsenskamp.

D Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes

D.1 Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird für einen Teil der Flurstücke 507 und 509 im Änderungsbereich A die bisherige Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie im südlichen Bereich als Wohnbauflächen aufgegeben und zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll die Neuaufstellung eines Bebauungsplans für die Ansiedlung eines Nahversorgungsstandorts mit einem Lebensmittelvollsortimenter sowie einem Lebensmitteldiscounter ermöglicht werden, die zusammen eine Geschossfläche von etwa 4.700 m² und eine Verkaufsfläche von insgesamt etwa 3.075 m² aufweisen und somit an dieser Stelle nur durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO realisiert werden kann. Um den Neubau des Nahversorgungsstandorts planungsrechtlich zu ermöglichen und die dargestellten Zielsetzungen zu sichern, stellt der Änderungsbereich den Standort der zu verlagernden Lebensmittelmärkte folglich als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung dar. Durch diese Darstellung wird sichergestellt, dass zielkonform aus dieser Flächennutzungsplandarstellung nur eine Einzelhandelsnutzung entwickelt werden kann.

Für die Bevölkerung der Stadt Itzehoe ist die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zwar grundsätzlich gesichert, allerdings existieren zwischen den einzelnen Stadtteilen deutliche Unterschiede in der Nahversorgungssituation. Während sich in den zentralen Stadtteilen die Nahversorgungsangebote konzentrieren, bestehen bei den peripheren

Stadtteilen zum Teil Versorgungslücken. Dies gilt auch für den Stadtteil Wellenkamp, dem bevölkerungsreichsten Stadtteil Itzehoes.

Trotz drei bestehenden Lebensmittelmärkten an unterschiedlichen Standorten weist er keine vollständige wohnortnahe Nahversorgung auf. Die Bevölkerung ist hier zum Teil darauf angewiesen, sich im übrigen Itzehoer Stadtgebiet mit nahversorgungsrelevanten Gütern zu versorgen. Die geplante Neupositionierung der Lebensmittelmärkte in einem neuen Verbundstandort würde mit einer Attraktivierung des Angebots einhergehen, die zu einer Erhöhung der Kundenfrequenzen und einer Stärkung der Nahversorgungssituation des Stadtteils Wellenkamp führen würde. Dies entspricht auch dem im Einzelhandelskonzept formulierten Ziel, die Versorgung der eigenen Bevölkerung in fußläufiger Distanz zu ihrem Wohnstandort zu gewährleisten und somit unnötigen Einkaufsverkehr zu vermeiden.

Der Änderungsbereich A liegt verkehrsgünstig an einer ausgebauten Umgehungsstraße (L 120) und stellt somit auch für die Umlandgemeinden eine nahe gelegene, gut erreichbare Einkaufsmöglichkeit dar. Da zudem die Nahversorgungssituation im Einzugsgebiet der zu verlagernden Lebensmittelmärkte noch unzureichend ist, kann der geplante Nahversorgungsstandort dazu beitragen, die Unterversorgung auch außerhalb des Kerneinzugsgebiets aufzufangen. Zum Einzugsgebiet gehören Gebiete, die sich etwa in einem 10-Minuten-Fahrzeitradius rund um das Plangebiet befinden.

Trotz der potentiell positiven Auswirkung auf die Versorgungssituation in benachbarten Gebieten, können negative Auswirkungen der Planung auf Betriebe im Einzugsgebiet und zum Teil auch außerhalb des Einzugsgebiets nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der festgesetzten Verkaufsflächen und Warensortimente ist aber davon auszugehen, dass im Einzugsbereich nur unerhebliche Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, die einzelne Zentren nicht gefährdet. Im Rahmen der Abwägung ist zu beachten, dass der Wettbewerb von Anbietern und Angebotsformen untereinander nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung ist. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, bestehende Geschäfte vor Verdrängung durch Wettbewerber zu schützen bzw. Konkurrenzschutz zu betreiben. Es gehört in die normale Risikosphäre von bestehenden Betrieben, dass sich durch die (städtebaulich begründete) Ausweisung von Baugebietsflächen in der Nachbarschaft Konkurrenzbetriebe ansiedeln, die mit einem vorhandenen Angebot konkurrieren. Daher gehört das Interesse an Konkurrenzschutz im Rahmen des erforderlichen Abwägungsprozesses nicht zu den schutzwürdigen Interessen.

Weitere Flächen, die der intensiven Eingrünung der Sonderbaufläche sowohl zur benachbarten Wohnbebauung als auch zur Stör-Niederung hin dienen sollen und in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 161 „Nahversorgung Kamper Weg“ konkretisiert werden, gehen aufgrund der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes in der Darstellung als Sonderbaufläche auf.

D.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus der ursprünglichen Darstellung des Flächennutzungsplans, die im südlichen Bereich des Änderungsbereichs A Wohnbauflächen vorsah, wird künftig im südwestlichen Bereich zwischen künftiger Sonderbaufläche und Bundesautobahn A 23 ein Teil als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Für die Flurstücke 800 und 802 des Änderungsbereiches B wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ aufgegeben und zukünftig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll die Aufhebung des dort geltenden Bebauungsplanes Nr. 143 ermöglicht werden, der für die genannten Flächen einen großflächigen Lebensmittelmarkt vorsieht. Eine Realisierung des planungsrechtlich bisher zulässigen Vorhabens ist bisher nicht erfolgt und ist nicht mehr planerische Zielsetzung der Stadt Itzehoe als Plangeberin. Vielmehr soll durch die Aufhebung des Bebauungs-

planes Nr. 143 und der Flächennutzungsplanänderung für den Änderungsbereich B dem Beeinträchtigungsverbot als Ziel der Raumordnung Rechnung getragen werden, indem durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 und der Flächennutzungsplanänderung für den Änderungsbereich A nördlich des Kamper Weges keine Beeinträchtigung eines einst geplanten und planungsrechtlich derzeit noch perspektivisch zulässigen Einzelhandelseinrichtung erfolgen kann.

Aufgrund der bisher nicht erfolgten Realisierung eines Lebensmittelmarktes auf der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist der Bestand im Änderungsbereich B unverändert von Grünland geprägt. Planerische Zielsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich ist es mit der Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die gegenwärtige Nutzung beizubehalten, die Flächen künftig vor einer Überbauung zu schützen und als Grünfläche weiter zu entwickeln.

D.3 Erschließung

Die geplante Erschließung des Änderungsbereiches A erfolgt über den Kamper Weg (L 120). Der Änderungsbereich A befindet sich unmittelbar nördlich des Kamper Weges.

D.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Ziele der Raumordnung stehen der Änderung des Flächennutzungsplans als Grundlage für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtungen zweier Lebensmittelmärkte in einer jeweils großflächigen Betriebsgröße nicht entgegen. Der Regionalplan stellt die Gemeinde als Mittelzentrum in der regionalen Siedlungsstruktur dar. Das zentralörtliche Gefüge wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird durch die Entwicklung einer tragfähigen Nahversorgungsstruktur das zentralörtliche Gefüge der als Mittelzentrum eingestuften Stadt Itzehoe gestärkt. Der konkret geplante Nahversorgungsstandort Kamper Weg liegt im räumlichen Zusammenhang mit zentralen Gemeinbedarfseinrichtungen des Stadtteils Wellenkamp.

Entsprechend den Entwicklungsstrategien des 2018 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts wird durch die Planung der zentrale Versorgungsbereich den geänderten und gewachsenen Ansprüchen an Einkaufsorte angepasst.

Zur Überprüfung der ökonomischen und städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Nahversorgungsstandorts am Kamper Weg trifft der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 161 eine textliche Festsetzung, mit der sichergestellt wird, dass der Anteil zentrenrelevanter Sortimente als Randsortiment gemäß Itzehoer Liste insgesamt 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten darf und eine Überschreitung des Anteils der zentrenrelevanten Sortimente nur zulässig ist, wenn deren Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen werden kann.

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

E Umweltbericht

Für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

E.1 Vorbemerkungen

Im FNP-Änderungsverfahren ist zu prüfen, welche Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind (Umweltprüfung). Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung ist das Plangebiet mit seinen angrenzenden Siedlungs-, Grün- und Biotopbereichen anzusehen, da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich der FNP-Änderung nicht ausgeschlossen werden können. Zu betrachten sind gemäß Anlage 1 zum BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Änderung des FNP.

Durch die Darstellungen des geänderten FNP wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

Abwägungsrelevante Kenntnislücken bestehen nicht.

E.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 13. FNP-Änderung

In der Stadt *Itzehoe* im Stadtteil *Wellenkamp* soll nördlich der Straße *Kamper Weg* (Landesstraße L 120), östlich der Bundesautobahn A 23, ein Nahversorgungsstandort mit einem großflächigen Lebensmittelvollsortimenter mit Bäcker und einem großflächigen Lebensmitteldiscounter in einem gemeinsamen Verbundstandort angesiedelt werden (Änderungsbereich A). Ziel ist es, die fußläufige Nahversorgungssituation im Stadtteil *Wellenkamp* nachhaltig zu sichern, indem ein dem Standort angemessenes Versorgungsangebot geschaffen wird. Für die Umsetzung der Planung ist in der Folge die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Darüber hinaus sollen die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und der daraus entwickelte Bebauungsplan Nr. 143 „Westlich Wellenkamper Chaussee“, in Kraft getreten am 22.01.2015, aufgehoben werden, um der Entstehung eines derzeit planungsrechtlich zulässigen, bisher nicht realisierten weiteren Nahversorgungsstandorts in unmittelbarer Nähe des geplanten Vorhabens vorzubeugen (Änderungsbereich B).

Der Änderungsbereich A umfasst Flächen nördlich des *Kamper Weges*, direkt östlich der A 23, der Änderungsbereich B ebenfalls nördlich des *Kamper Weges*, jedoch direkt westlich der *Wellenkamper Chaussee*.

Das Gebiet A umfasst eine Fläche von 2,3 ha, die überwiegend als Sondergebiet dargestellt werden soll, 0,1 ha werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gewidmet. Im Änderungsbereich B wird die Darstellung als Sondergebiet mit einer Größe von 0,73 ha zu Gunsten der Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgegeben.

E.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan kennzeichnet den Bereich nördlich des *Kamper Weges* als Gebiet mit besonderer Erholungseignung und stellt einen Übergang in strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte nördlich der hier in engerem Sinne zu betrachtenden Geltungsbereiche der F-Planänderung dar.

Landschaftsplan

Im Bestandsplan der 1. Fortschreibung des Landschaftsplans sind für den Änderungsbereich A die wechselfeuchte Wiese bzw. mesophiles Grünland dargestellt, an das sich im Süden Siedlungsbiotoptypen und im Norden Kleingewässer anschließen. Es ist eine lokale Bedeutung als Trittsteinbiotop im Biotopverbund zugeordnet. Die Lebensraumzerschneidung sowie die Überformung und Verlärmung durch die Straßen durch die Naherholung aus der Wohnbebauung wirken negativ auf die Flächen ein.

Als Planung ist eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt, die als städtische Vorratsausgleichsfläche zu einer artenreichen Feuchtwiese entwickelt werden soll. Sie ist Bestandteil einer innerörtlichen Verbundachse.

Östlich des Geltungsbereiches befinden sich Flächen, die als Ausgleich für verschiedene Eingriffe des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr SH (Ausbau A23/ B5/ Neubau Stör-Brücke) im Rahmen der Planfeststellungsverfahren 2005 gewidmet wurden und der Entwicklung artenreichen Feuchtgrünlands und als allgemeiner Wiesenvogellebensraum (ohne spezielle artenschutzrechtliche Ausgleichsfunktionen gem. § 44 BNatSchG) dienen.

Auch nördlich des Geltungsbereiches sind Flächen südlich der Lübschen Wettern als Ausgleichsmaßnahmen im Kompensationsverzeichnis des Kreises Steinburg eingetragen.

Einblicke in die Fläche vom Sanddeich aus sollen erhalten bleiben. Auf den landschaftsräumlich-ökologischen Zusammenhang mit entsprechenden Flächen in der westlichen Nachbargemeinde wird hingewiesen. Im Bereich des Kamper Weges sind der Schutz und die Pflege eines bestehenden Feldgehölzes sowie der straßenbegleitenden Baumreihe vermerkt.

Änderungsbereich B ist als Siedlungsfläche gemäß dem geltenden Bebauungsplan Nr. 143 dargestellt. Es besteht eine überlagernde Darstellung als geplante Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Entlang des nördlichen Siedlungsrandes des Ortsteils *Wellenkamp* zieht sich eine geplante Grünverbindung, die beide Änderungsbereiche schneidet.

E.1.3 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Als Grundlage für die Umweltprüfung im Änderungsverfahren des FNP liegen bereits folgende umweltrelevante Untersuchungen vor, welche für den parallel erstellten Bebauungsplan 161 der Stadt *Itzehoe* erstellt wurden:

Untersuchungen

- Baugrundgutachten, GSB Grundbauingenieure Schnoor und Brauer GmbH & Co. KG, 2018
- Kurzstellungnahme zur Entwässerung, Ing. Büro Hölbling, Bordesholm, 2018
- Gutachten zur baumbiologischen Untersuchung mehrerer Bäume, Institut für Baumpflege HAMBURG, 2018
- Faunistische Kartierung und Artenschutzfachbeitrag, Planula Hamburg, 2019
- Biotoptypenkartierung, Planula Hamburg, 2017
- Grünordnerischer Fachbeitrag, Landschaftsplanung Jacob | Fichtner Norderstedt, 2019
- Lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm, Wasser- und Verkehrskontor Neumünster, 2018
- Lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm, Wasser- und Verkehrskontor Neumünster, 2018
- Lärmtechnische Untersuchung Unterlage 17 zum Neubau eines Linksabbiegestreifens, Wasser- und Verkehrskontor Neumünster, 2018
- Lärmtechnische Stellungnahme zu Lärmwirkungen auf die Brutvögel im Bereich der angrenzenden Wiesenflächen, Wasser- und Verkehrskontor Neumünster, 2019
- Verkehrsuntersuchung, Wasser- und Verkehrskontor Neumünster, 2019
- Straßenbauentwurf L 120 Kamper Weg, Wasser- und Verkehrskontor Neumünster, 2019

Umweltrelevante Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein: Hinweis auf archäologisches Interessensgebiet
- Kreis Steinburg – Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde: Hinweise auf Artenschutz, Landschaftsbild, Wirkung auf benachbarte Kompensationsflächen
- Kreis Steinburg – Der Landrat, Amt für Umweltschutz – Abteilung Wasserwirtschaft: Hinweis auf Erfordernis wasserrechtlicher Genehmigungen
- Kreis Steinburg – Der Landrat, Amt Kreisbauamt, Kreisentwicklung: Hinweis auf das Erfordernis lärmindernder Maßnahmen
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Technischer Umweltschutz, Fachbereich Immissionschutz: Hinweise zum Lärmschutz
- Sielverband Heiligenstedten: Hinweis auf das Erfordernis hydraulischer Nachweis, Hochwasserschutz, Kompensationsmaßnahmen
- Kommunalservice Itzehoe, Bereich Stadtentwässerung: Hinweis auf das Erfordernis einer Vorplanung der Entwässerung
- BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Friends of Earth Germany, Landesverband Schleswig-Holstein e.V.: Infragestellung der Erforderlichkeit des Planvorhabens
- Stadt Itzehoe – Der Bürgermeister, Bauamt / Umweltabteilung: Hinweise zur Darstellung von Pflanzfestsetzungen und zur angestrebten Nutzung der Ausgleichsflächen
- Bürgerinnen und Bürger B: Erschließungsplanung, Umfang der artenschutzrechtlichen Prüfung, Kompensationsmaßnahmen, Schadstoffbelastung, Lärmschutzmaßnahmen, Bodenschutz, Auswirkungen der Bauphase

Umweltrelevante Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein: Hinweis auf archäologisches Interessensgebiet
- Kreis Steinburg – Der Landrat, Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde: Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Artenschutz
- Kreis Steinburg – Der Landrat, Amt für Umweltschutz – Abteilung Wasserwirtschaft: Hinweis auf Erfordernis wasserrechtlicher Genehmigungen und zu Auflagen des Bodenschutzes
- Kreis Steinburg – Der Landrat, Amt Kreisbauamt, Kreisentwicklung: Hinweis auf das Erfordernis lärmindernder Maßnahmen
- Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Itzehoe: Verkehrsführung
- Sielverband Heiligenstedten: Hinweis auf das Erfordernis hydraulischer Nachweis, Hochwasserschutz, Kompensationsmaßnahmen
- BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Friends of Earth Germany, Landesverband Schleswig-Holstein e.V.: Kompensationsmaßnahmen, Grünordnerische Festsetzungen, Regelungen zum Radverkehr
- Stadt Itzehoe – Der Bürgermeister, Bauamt / Tiefbauabteilung: Hinweise zur Konkretisierung zum Straßenausbau und zu Regelungen im Erschließungsvertrag
- UWI – Unabhängige Wählergemeinschaft Itzehoe: Erschließungsplanung, Umfang der artenschutzrechtlichen Prüfung, Kompensationsmaßnahmen
- Bürgerinnen und Bürger B: Erschließungsplanung, Umfang der artenschutzrechtlichen Prüfung, Kompensationsmaßnahmen, Schadstoffbelastung, Lärmschutz-

maßnahmen, Bodenschutz, Grundstücksentwässerung, Auswirkungen der Bauphase

Umweltrelevante Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligungsverfahren

- Kreis Steinburg – Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde: Redaktionelle Hinweise zu Bodenschutz, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- Kreis Steinburg – Der Landrat, Amt Kreisbauamt, Bauverwaltungsabteilung, Abteilung Straßenbau: Hinweis zur Gewichtsbegrenzung auf der Kreisstraße K 61
- BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Friends of Earth Germany, Landesverband Schleswig-Holstein e.V.: Hinweise zu Artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- UWI – Unabhängige Wählergemeinschaft Itzehoe: Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelung, Berechnungsgrundlagen, Verkehrsgutachten
- Bürgerinnen und Bürger B: Erschließungsplanung, Kompensationsmaßnahmen, Schadstoffbelastung, Lärmschutzmaßnahmen, Bodenschutz, Grundstücksentwässerung, Auswirkungen der Bauphase
- Bürger C: Hinweise zu Anlieferungszeiten, Berücksichtigung von Immissionsorten
- Bürgerinnen und Bürger D: Erschließungsplanung

E.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen Änderungsbereich A

E.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Ausgangssituation

Wohn- und Erholungsfunktionen: Der Änderungsbereich A des FNP ist derzeit als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und wird entsprechend als extensive Grünlandfläche genutzt. Infolgedessen haben die Flächen keine Bedeutung für die Wohnfunktion. Jedoch liegt direkt südlich angrenzend, beiderseits des Kamper Weges, Wohnbebauung.

Für die Erholungsfunktion im Änderungsbereich A ist der autobahnparallele Weg von Bedeutung, der als Verbindungsweg nach Itzehoe und im Rahmen der Naherholung (inoffiziell) genutzt wird.

Lärmbelastung: Vorbelastungen bestehen durch den Verkehrslärm der Autobahn und des Kamper Weges. Für die Beurteilung der Lärmbelastungen liegen die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan 161 vor.

Auswirkungen

Wohnumfeld- und Erholungsfunktion: Für die Menschen aus den angrenzenden Wohngrundstücken des Änderungsbereiches A geht infolge der vorgesehenen Entwicklung der freie Blick in die Landschaft verloren. Die Grundstücksnutzung selbst wird nicht eingeschränkt. Die genannte Wegeverbindung bleibt erhalten.

Lärmbelastung: Gemäß der schalltechnischen Untersuchungen, die auf der Ebene des Bebauungsplanes detailliert durchgeführt wurden, resultieren aus der Errichtung der Lebensmittelmärkte einschließlich der zugehörigen Erschließungsflächen Belastungen, die zu Einschränkungen der Betriebszeiten, Vorgaben für die Oberflächenbefestigung und der Bereitstellung der Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzwand führen. Aus dem erforderlichen Ausbau der Einmündung in den Kamper Weg resultieren Lärmbelastungen, denen durch passive Lärmschutzmaßnahmen begegnet werden kann.

E.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Ausgangssituation

Der Änderungsbereich A befindet sich in einem Übergangsbereich verschiedener geologischer Voraussetzungen. Entsprechend der naturräumlichen, eiszeitlich bedingten Ausgangssituation wird der Untergrund der Münsterdorfer Geestinsel von Flugsanden gebildet, die sich auf einer Altmoräne abgelagert haben. Nördlich grenzen moorige Bereiche an, die sich am Rand der Stör-Niederung entwickelt haben. Entsprechend wurden in der Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan 161 eine von Süden nach Norden stärker werdende Torfschicht sowie geringe Grundwasserflurabstände angetroffen.

Aus der Sicht des Bodenschutzes sind die Böden wie folgt zu bewerten:

Die für den Niederungsbereich typischen Grünlandflächen auf Niedermoor- und Moorstandorten stellen für den Natur- und Umweltschutz wertvollen Boden dar. Sie sind jedoch durch die langjährige Bewirtschaftung und die Entwässerung überformt. Ein hoher Anteil organischer Substanz und die geringen Grundwasserflurabstände führen zu Funktionen als CO₂-Speicher und stellen einen besonderen Lebensraum angepasster Pflanzen und Tiere dar.

Auswirkungen

Durch die zu erwartende Versiegelung eines großen Anteils der Fläche werden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen: es werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Es werden Böden beansprucht, die auf Grund der relativ seltenen Bodenart und der geringen Grundwasserflurabstände gemäß Runderlass des Innen- und Umweltministeriums (MI/MELUND) als Flächen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz eingestuft werden.

E.2.3 Schutzgut Wasser

Ausgangssituation

Die natürliche Entwässerung der Landschaft ist entsprechend der beschriebenen Oberflächenform in diesem Landschaftsausschnitt nach Norden zur Lübscherkamper Wettern ausgerichtet, die wiederum in die Stör entwässert. Oberflächengewässer sind im betrachteten Landschaftsausschnitt in Form temporär wassergefüllter Gruppen vorhanden, die sich kulturlandschaftstypisch in Süd-Nord-Richtung erstrecken und das Grünland gliedern. Östlich des Geltungsbereiches und am Fuß der Böschung zur Autobahn führen Gräben vom Siedlungsrand zur Vorflut. Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches sind naturnahe Regenrückhaltebecken (im Norden, nahe der Wettern) und Klärteiche östlich der Straße Sanddeich zu finden.

Da die betroffene Fläche teilweise unter 2,50m/NN liegt, ist es Teil des Hochwasserschutzgebietes des Deich- und Hauptsielverbandes Kremper Marsch (Sielverband Heiligenstedten, 2018). Gem. der Hochwassergefahrenkarte (HWGK HQ200, ZeBIS Schleswig-Holstein, 2018) beschränken sich die (seltenen) Überflutungen auf die Flächen nördlich des Plangeltungsbereiches.

Auswirkungen

Eingriffe in den Wasserhaushalt treten durch Überbauung und Versiegelung ein. Die geplanten Bauflächen sind mit Erhöhungen des Oberflächenabflusses zu Lasten der Grundwasserneubildung verbunden.

Gemäß den bereits bekannten Planungen für den Bebauungsplan 161 sollen die anfallenden Wassermengen der versiegelten bzw. überbauten Flächen im Gebiet versickert werden. Dies wird durch die baugrundbedingte, vorgesehene Auffüllung ermöglicht. Aufgrund der unter der Auffüllung anstehenden Wasserstände und die Entwässerung der Böden in Richtung Norden wird das Wasser somit verzögert an die Vorflut abgeleitet werden.

Mögliche qualitative Gefährdungen des Grundwassers und der Vorflut ergeben sich grundsätzlich aus der Belastung des Oberflächenabflusses durch Schadstoffe des Verkehrs, besonders von den Verkehrsflächen sowie den Stellplätzen. Hier kann das Regenwasser erfahrungsgemäß durch Leichtflüssigkeiten verunreinigt sein, so dass Reinigungsvorrichtungen vorzusehen sind. Hochwasserschutz und der Schutz der Nachbargrundstücke vor Oberflächenwasser sind ebenfalls nachzuweisen. Einzelheiten sind in den wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen.

Oberflächengewässer sind von den geplanten Bauflächen nicht betroffen. Durch die Versickerung wird sich der Oberflächenabfluss in Richtung der Vorflut in Volumen und Geschwindigkeit gegenüber dem heutigen landwirtschaftlichen Abfluss von der Grünlandfläche nicht erhöhen.

E.2.4 Schutzgut Klima

Ausgangssituation

Die klimatische Situation ist durch die Siedlungsrandlage des Plangebietes geprägt und durch die angrenzende Autobahn mitbestimmt.

Gemäß dem Landschaftsplan sind die zu überplanenden Flächen lokalklimatisch dem Niederungsgebiet der *Stör* als Kaltluftentstehungsgebiet und klimatisch bedeutsamer Abflussrinne zuzuordnen. Es handelt sich um einen kleinen Teil des großflächigen Entlastungsraumes, der die dicht bebauten / versiegelten Stadtgebiete *Itzehoes* positiv beeinflusst.

Eine erhebliche Belastung besteht durch Emissionen des Straßenverkehrs, insbesondere der angrenzenden Autobahn.

Auswirkungen

Das derzeit vorhandene „Freilandklima“ im Plangebiet wird sich anlagebedingt durch die Versiegelung von einem Entlastungsraum zu einem Belastungsraum ändern. Die gem. Landschaftsplan vorhandene klimatische Funktion des Gebiets als Kaltluftentstehungsgebiet ist unter dem Aspekt der Lage im gut durchlüfteten Siedlungsrandbereich und der Vorbelastung durch die umgebenden Straßen und Siedlungsbereiche zu relativieren. Kleinräumig wirksame Maßnahmen wie Bepflanzungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes festzulegen.

E.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange

Ausgangssituation

Insgesamt betrachtet handelt es sich bei dem Änderungsbereich A um mäßig feuchte bis nasse Grünland-Bestände. Diese werden von mehreren Gräben / Grütten in Nord-Süd-Richtung durchzogen. Weite Teile, insbesondere des nordöstlichen Bereichs werden von artenarmem bis mäßig artenreichem Grünland mit Flatterbinsen eingenommen, das sich durch ein mäßig artenreiches Inventar von Feuchtezeigern auszeichnet. Im Vergleich zum Grünland stellen die Gräben Bereiche dar, in denen noch blütenreiche Vegetationsbestände erfasst werden konnten. Richtung Süden verzahnen sich die mit Flatterbinsen bestandenen Grünlandbereiche zunehmend mit mesophilem Grünland feuchter Standorte. Gelegentlich finden sich Offenbodenstellen und verdichtete Bereiche mit Trittpflanzenarten innerhalb der beweideten Bereiche. Als Kontaktbiotope treten zudem Ruderalfluren auf. Das mesophile Grünland steht als arten- und strukturreiches Dauergrünland unter dem Schutz des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.

Die Untersuchung der Brutvögel (PLANULA 2018) weist auf eine nach Norden in Richtung der Wälder zunehmende Bedeutung der Flächen insbesondere für die im Offenland brütenden Wiesenvögel hin. Im Rahmen der Kartierung konnten von 57 erfassten Arten 39 prüfungsrelevante Arten mit Flächenbezug zum Vorhaben als Brutvögel festgestellt werden. Bei der Mehrheit handelt es sich um ungefährdete, für dieses Gebiet zu erwartende ubiquitäre Arten aus den Gilden der Gehölzbrüter, Gehölzhöhlenbrüter, der Bodenbrüter, der Gebäudebrüter sowie Brutvögel der Binnengewässer inkl. Röhrlicht.

Bemerkenswert ist insbesondere das Vorkommen von 6 Brutpaaren der Bekassine, die deutschlandweit und in Schleswig-Holstein auf der Roten Liste geführt wird und deren Vorkommen in diesem Bereich nicht in den Verbreitungsangaben verzeichnet war. Abweichend vom allgemeinen Stand der Wissenschaft brütet sie in einem Bereich, der durch die Autobahn bereits einem erhöhten Lärm ausgesetzt ist. Der südlichste Brutstandort der Bekassine befindet sich knapp 200 m nördlich des Änderungsbereiches. Das ebenfalls in der Roten Liste geführte Blaukehlchen brütet nördlich außerhalb des Wirkungsbereiches.

Einige Gehölze im Süden des Untersuchungsgebietes weisen eine allgemeine Eignung als Tagesquartier für einige Fledermausarten (Zwergfledermaus, Flughautfledermaus, Abendsegler) auf. Sie sind als Winterquartier oder Wochenstube ungeeignet, weshalb artenschutzrechtliche Konflikte (Tötung, Störung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Vorhinein ausgeschlossen werden können.

Alle heimischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt und somit streng nach § 7 Absatz 2 Nummer 14 BNatSchG geschützt.

Auf Grund der feuchtebestimmten Lebensräume ist zudem eine Kartierung der Amphibien (PLANULA 2018) erfolgt, bei der an den nördlich gelegenen Gewässern nur die weit verbreiteten Arten Erdkröte, Grasfrosch, Teichfrosch (bzw. Wasserfrosch-Komplex) und Teichmolch festgestellt wurden. Prüfungsrelevante Amphibien-Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht beobachtet worden.

Die FFH-Gebiete der Region stehen in keinem funktionalen Zusammenhang mit der betrachteten Fläche und sind relativ weit von der angestrebten Siedlungsentwicklung entfernt, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist grundsätzlich mit Lebensraumverlusten für die Tier- und Pflanzenwelt infolge der Bebauung und Erschließung zu rechnen.

Durch die nachfolgende Umsetzung des Bebauungsplanes werden Lebensräume von Pflanzen und Tieren überbaut. Betroffen sind in erster Linie die extensiv genutzten Grünlandbereiche nördlich der Bebauung am Kamper Weg, die als mesophiles Grünland feuchter Standorte und als artenarmes bis mäßig artenreiches Grünland mit Flatterbinsen klassifiziert sind und als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gelten.

Auf Grund des gesetzlichen Schutzes der zu überplanenden Teilfläche wurde gem. § 30 (4) BNatSchG eine Befreiung von den naturschutzrechtlichen Verboten vor der Aufstellung des Bebauungsplanes beantragt und von der UNB positiv beschieden. In diesem Zusammenhang wurde eine Ausgleichsfläche aus dem Flächenpool der Stadt *Itzehoe* zugeordnet und mit entsprechenden Bewirtschaftungsauflagen versehen.

Die mit den Biotoptypen verbundenen Tierlebensräume (Sommerquartiere besonders geschützter Amphibien, Teillebensräume von Brutvögeln) gehen verloren. Außerdem kann die Tierwelt, insbesondere die Avifauna des Offenlandes, durch optische und akustische Störungen während des Baubetriebs beunruhigt werden.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (PLANULA 2018) ist festzustellen, dass durch die Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Die Verletzung des Tötungsverbots, Störungsverbots, Verbot des Beschädigens und Zerstörens von Lebensstätten sowie der Erhaltung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wurde insbesondere für die relevanten Brutvogelarten geprüft. Durch im Rahmen des Bebauungsplanes zu konkretisierende Maßnahmen (insbesondere zur Bauzeit und/ oder einer Vergrämung von Brutvögeln sowie Anforderungen an Lärm- und Lichtabschirmung) kann die Übertretung artenschutzrechtlicher Verbote vermieden werden.

E.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des erlebbaren Niederungsraums der *Stör* und auf Grund der gleichartigen Flächen bis zum Sanddeich sowie nördlich der *Wettern* Bestandteil einer in Anbetracht der Siedlungsrandlage großen und zusammenhängenden kulturlandschaftlich-naturnahen Fläche. Der Übergang von der Wohnbebauung in den Niederungsbereich ist durch den Altbaumbestand am Kamper Weg, die rückwärtigen Gärten mit ihrer Bepflanzung, die kleinteilige Bebauung und das beweidete zur *Wettern* abfallende Gelände geprägt. Die Fläche nördlich des Geltungsbereiches wird durch kleinere Einzelbäume und gepflanzte Gehölzinseln strukturiert. In der Fläche ist das kulturlandschaftliche Entwässerungssystem mit Grüppen und den dazwischen aufgewölbten Nutzflächen noch gut erkennbar. Gemäß Landschaftsplan sind Aussichtspunkte vom Sanddeich in die Fläche offen zu halten.

Erhebliche Belastungen bestehen jedoch durch die Autobahn, die an dieser Stelle in Dammlage mit einer Lärmschutzwand den erfassbaren Landschaftsraum nach Westen abrupt unterbricht. Die Lärmschutzanlage hat durch die Kombination aus Wall und Wand eine Höhe von geschätzt 10 bis 12 m über dem angrenzenden Niveau und ist durch seine Farbgebung weithin erkennbar. In der Ferne wird der Niederungsbereich durch die *Stör*-Brücke dominiert. Eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die nördlich den Landschaftsraum querende Hochspannungsleitung zu erkennen.

Die Verlärmung und die Emissionen aus dem Straßenverkehr wirken negativ auf das Landschaftserleben. Die Flächen des Änderungsbereichs können auf Grund der Viehhaltung und der Einzäunung nicht betreten werden.

Auswirkungen

Neben den Beeinträchtigungen der Naturgüter kommt es auch zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Ein randlicher Teil der Niederungsfläche wird überbaut. Bedingt durch die Baugrundverhältnisse ist eine erhebliche Aufhöhung des Geländes abzusehen. Der eingegrünte Ortsrand, der derzeit auch durch Bäume am Kamper Weg gestaltet ist, wird durch die erforderlichen Baumaßnahmen erheblich verändert.

E.2.7 Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter

Ausgangssituation

Der Änderungsbereich umfasst dem Naturschutz gewidmete extensiv-landwirtschaftlich genutzte Flächen und ist damit Teil der traditionellen Kulturlandschaft.

Auswirkungen

Ein Areal der landwirtschaftlich genutzten Teile der Kulturlandschaft wird dauerhaft städtebaulich überprägt. Aufgrund der bereits erfolgten naturschutzorientierten Nutzung ist die Fläche der „normalen“ Landwirtschaft jedoch bereits entzogen.

E.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungskomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist durch die veränderten Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten.

E.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen Änderungsbereich B

Ausgangssituation

Der Änderungsbereich B ist in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (2015) der Stadt Itzehoe als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen worden. Dies wurde durch die

parallele Aufstellung des Bebauungsplanes 143 konkretisiert. Zu diesem Zweck wurde der Geltungsbereich aus den angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft herausgelöst. Da das Vorhaben jedoch nicht realisiert wurde, stellt sich der Bereich nach wie vor unverändert als Grünland dar.

Auswirkungen

Die Aufgabe der Planungsabsicht führt dazu, die bestehende Flächennutzung festzuschreiben. Hieraus ergeben sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen. Im Gegenteil wird auf die Durchführung die Umwelt belastender Maßnahmen durch Versiegelung, Biotopzerstörung und Flächenverbrauch etc. verzichtet. Ausgleichsmaßnahmen, die bei der Ausführung zum Tragen gekommen wären, sind noch nicht umgesetzt und werden nicht mehr in der seinerzeit geplanten Weise verfolgt. Für Bewohner der angrenzenden Wohnflächen wird sich die Belastung durch Lärm und andere Immissionen nicht gegenüber dem heutigen Stand verändern, da die bisher planungsrechtlich zulässige zusätzliche Belastung nicht länger errichtet werden kann.

E.4 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

E.4.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren, so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung vermieden werden können. Baulärm ist gem. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – in definierten Grenzen zu halten. Entsprechende Auflagen ergeben sich ggf. aus der Baugenehmigung bzw. sind Bestandteil der allgemeinen Überwachung durch die zuständigen Behörden.

E.4.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Anhand der bereits vorliegenden Baugrunduntersuchungen sind keine beachtlichen Bodenbestandteile beim Aushub zu erwarten. Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

E.4.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

E.4.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung bzw. die dargestellte Nutzungskategorie ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

E.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen

Die Festlegung von Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen vor Gewerbe- und Verkehrslärm ist Gegenstand des nachfolgenden B-Plans. In Kenntnis der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens ist festzustellen, dass keine unüberwindbaren

Hindernisse für das Schutzgut Menschen auftreten und die erforderlichen Maßnahmen realisierbar sind.

Gleiches gilt für Maßnahmen zur Kompensation naturschutzrechtlicher Eingriffe durch die Zuweisung entsprechender Ausgleichsflächen in der nördlich angrenzenden Fläche des Ausgleichsflächenpools der Stadt *Itzehoe* und die Möglichkeiten zur Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes.

Das vorliegende Artenschutzgutachten gibt Maßnahmen zur Bauzeitenregelung vor, die ggf. in Verbindung mit Vergrümmungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden.

E.6 Planungsalternativen und Nullvariante

E.6.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Vorbereitung der hier zu beurteilenden Planungen wurde eine Vielzahl von Planungsalternativen unter ökonomischen, städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkten betrachtet. Die wesentlichen der Entscheidung für den nun gewählten Standort zu Grunde liegenden Aspekte werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Lfd. Nr.	Standort	Erläuterungen	Kurzbewertung Ökonomie/ Städtebau/ Umweltbelange
1a	Alsenskamp 2 (Vollsortimenter Sky) NULLVARIANTE	<ul style="list-style-type: none"> - Der Vollsortimenter wird noch am Standort betrieben, da die Verlagerung des Marktes innerhalb des Stadtteils nach wie vor vorgesehen ist. - Revitalisierungs-/Erweiterungsplanungen im Jahr 2009 sind gescheitert, da eine eigentumsrechtliche Einigung nicht erzielt werden konnte. - Die Schließung des Marktes wurde bereits im Jahr 2011 in Betracht gezogen. - Sollte sich kurzfristig keine den Markterfordernissen entsprechende Standortperspektive ergeben, besteht die Gefahr, dass eine zeitnahe Schließung des Marktes vorgenommen werden wird. 	<ul style="list-style-type: none"> - erreicht das Planungsziel „Sicherung der fußläufigen Nahversorgung in <i>Wellenkamp</i>“ nicht, da Erweiterung am Standort nicht möglich - städtebauliche Einbindung und Erreichbarkeit gegeben - als Bestandsbebauung kein Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich
1b	Lübscher Kamp 4 (Discounter ALDI Nord) NULLVARIANTE	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Revitalisierung bzw. Erweiterung ist nicht möglich, da keine wirtschaftlich realisierbare Möglichkeit der Verkaufsflächenvergrößerung besteht. - Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anbieter den Standort aufgrund nicht umsetzbarer Anpassungen an die aktuellen Markterfordernisse (Verkaufsflächenanpassung von ca. 830 m² auf mind. 1.200 m²) mittelfristig aufgibt. 	<ul style="list-style-type: none"> - erreicht das Planungsziel „Sicherung der fußläufigen Nahversorgung in <i>Wellenkamp</i>“ nicht, da Erweiterung am Standort nicht möglich - städtebauliche Einbindung und Erreichbarkeit gegeben - als Bestandsbebauung kein Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich
2	<i>Wellenkamper Chaussee</i> / Verlagerung Vollsortimenter (Sky), Bebauungsplan Nr. 143	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Interessensbekundungsverfahren wurde im Jahr 2010 eingeleitet. - Im weiteren Verlauf ist der Bebauungsplan Nr. 143 aufgestellt worden (rechtskräftig seit 22.01.2015). - Der Standort besitzt Planrecht für die Errichtung bzw. zum Betreiben eines Lebensmittel Einzelhandels. - Der Kaufvertrag für das Gelände wurde 2012 rückabgewickelt, da der Betreiber vom Miet- 	<ul style="list-style-type: none"> - erreicht nicht das Planungsziel „Sicherung der fußläufigen Nahversorgung in <i>Wellenkamp</i>“, da von möglichen Betreibern abgelehnt, bzw. Planungen nicht umgesetzt wurden - städtebauliches Planrecht (Bebauungsplan) vorhanden, Flächenausweisung für Markt einschl. der erforderlichen Stellplatzanlage nicht ausreichend

		<ul style="list-style-type: none"> - vertrag zurückgetreten ist. - Ein weiteres Interessensbekundungsverfahren erfolgte im Jahr 2012, jedoch ist der Vorhabenträger im Jahr 2014 vom Kaufvertrag zurückgetreten. - Von potenziellen Betreibern wurde der Standort abgelehnt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriff/ Ausgleich noch nicht erfolgt, Fläche faktisch als extensives Grünland in Niederungsrandlage in Nutzung/ erneute Prüfung auf Schutz gem. §30 BNatSchG gem. aktueller Rechtslage bei Bebauung erforderlich, Konfliktlage des Landschaftsplans (Überlagerung Siedlungsfläche/ Maßnahmenfläche)
3	De-Vos-Straße 12-14 / Verlagerung Discounter Lübscher Kamp und Ansiedlung eines Vollsortimenters (Koppelstandort)	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Ansiedlung ist bis heute nicht gelungen, da der Investor nicht alle erforderlichen Grundstücke erwerben konnte. - Die Baugenehmigung wurde nicht erteilt, u. a. weil der Nachweis über die Sicherung der erforderlichen Grundstücke nicht erbracht werden konnte. - Interessierte Betreiber stehen für den Standort derzeit nicht zur Verfügung. - Die Ansiedlungsplanung steht in Konkurrenz zu Entwicklungsplanungen eines ansässigen Unternehmens aus dem Gewerbegebiet, das die Flächen für eine Betriebsoptimierung/-erweiterung ebenfalls erwerben möchten. 	<ul style="list-style-type: none"> - erreicht nicht das Planungsziel „Sicherung der fußläufigen Nahversorgung in <i>Wellenkamp</i>“, da Grundstückserwerb nicht möglich, kein Interessent vorhanden - städtebauliche Konkurrenzsituation wg. gewerblicher Erweiterungsvorhaben - als Konversionsstandort kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich
4	Sportplatz Am Kählerhof (Koppelstandort)	<ul style="list-style-type: none"> - Die Planungen zur Verlagerung des Discounters und Vollsortimenters sind hier gescheitert, da die Betreiber die Standortlage wegen der Entfernung zur nächsten Hauptverkehrsstraße Lübscher Kamp/Kamper Weg (ca. 100 m) und der fehlenden direkten Sichtachse im rückwärtigen Raum hinter zwei Einfamilienhäusern, zwei Mehrfamilienhäusern und dem bestehenden Discounter Aldi abgelehnt haben. - Die Schulvertreter der angrenzenden Rudolf-Steiner-Schule haben im Hinblick auf diese Standortplanung Bedenken. - Der Sportentwicklungsplan zeigt hingegen, dass die Auslastung des Sportplatzes als ungenügend zu bewerten ist. Es erfolgt keine offizielle Nutzung durch den Schulsport. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der rückwärtigen Lage und fehlenden direkten Verbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz ist der Standort aus betriebswirtschaftlicher Sicht dauerhaft nicht tragfähig. - Städtebauliche Konfliktsituation mit dem Schulstandort, konfliktreiche Erschließungssituation - Eingriff in städtische Freifläche/ Grünanlage mit einfacher Biotopstruktur, naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich
5	<i>Kamper Weg</i> , westlich der A 23 (Koppelstandort)	<ul style="list-style-type: none"> - Aus naturschutzrechtlichen Gründen ist der Standort für ein Einzelhandelsvorhaben in der gesuchten Größenordnung nicht geeignet. - Die benötigte Fläche ist ein Naturwald. - Die zuständigen Fachbehörden stellen keine Ausnahme/Befreiung in Aussicht. 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksverfügbarkeit und Betreiberinteresse vorhanden - städtebauliche Eignung durch Erreichbarkeit und Erschließbarkeit gegeben - Vorrang erheblicher nicht abwägbarer Naturschutzbelange (Biotopschutz gem. §30 BNatSchG bei langfristiger Wiederherstellungszeit, Wald gem. LWaldG, Pufferfunktion)
6	<i>Kamper Weg</i> , östlich der A 23 (Koppelstandort) VORZUGSVARIANTE	<ul style="list-style-type: none"> - verfolgte Planung durch Bebauungsplan Nr. 161 „Nahversorgung <i>Kamper Weg</i>“ 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksverfügbarkeit und Betreiberinteresse vorhanden - städtebauliche Eignung durch Erreichbarkeit und Erschließbarkeit gegeben wohnbaulichen - Erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft, ausgleichbar, Befreiung der UNB von den Verboten des § 30 BNatSchG unter Berücksichtigung von Auflagen liegt vor, Belastung der nachbarlichen Wohnbebauung bei entsprechender die Umweltbelastungen minimierender Planung realisierbar

Tab. 1: Prüfung möglicher Standorte für die Ansiedelung des neuen Nahversorgungsstandorts für den Stadtteil Wellenkamp | Quelle: Stadt Itzehoe, Evers & Küssner | Stadtplaner, Landschaftsplanung Jacob, 2018

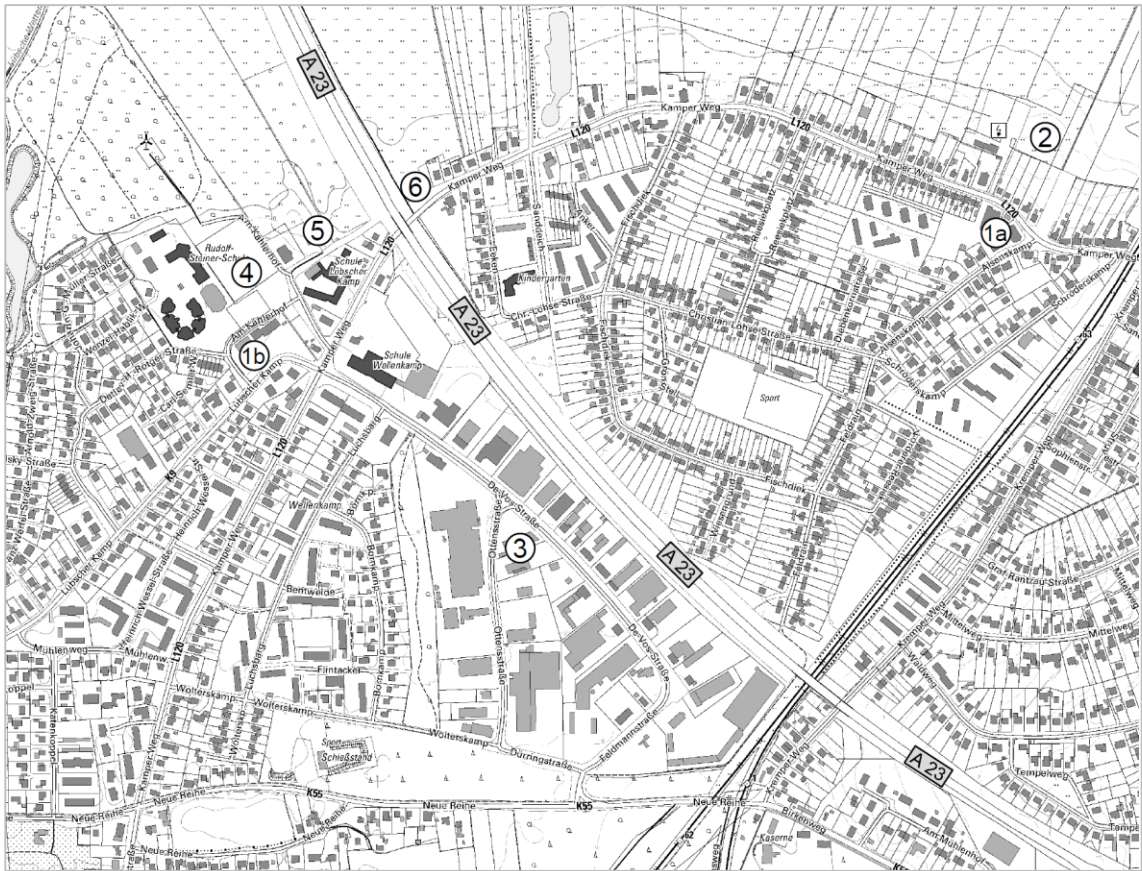


Abb. 8: Lage der untersuchten Varianten im Stadtteil Wellenkamp, Maßstab 1: 10.000 (i.O.) | Quelle: Stadt Itzehoe, 2018

E.6.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die 13. FNP-Änderung würden die Flächen im Änderungsbereich A weiterhin dem Naturschutz zur Verfügung stehen. Ein Sondergebiet könnte auf der Grundlage des rechtswirksamen FNP nicht entstehen. Für die Entwicklung der sonstigen Umweltschutzgüter ergäben sich kaum Unterschiede zum Bestand.

Im Änderungsbereich B bestünde weiterhin Planrecht, auf dessen Grundlage die in den rechtskräftigen Bauleitplänen ermöglichten Nutzungen realisiert werden könnten und die seinerzeit aufgezeigten Auswirkungen auf die Umwelt eintreten.

E.7 Zusätzliche Angaben

E.7.1 Verwendete technische Verfahren Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Für die 13. FNP-Änderung wurden die für den parallel erstellten B-Plan 161 erstellten Gutachten bereits hinzugezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen der Planungsebene entsprechend keine Kenntnislücken vor.

E.7.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Aus der Sicht der dargestellten Gebietsabgrenzungen und unter Einbeziehung der zahlreichen bereits vorliegenden und hinzugezogenen Fachgutachten ist für den vorliegenden Bauleitplan nicht davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen nach Realisierung des Vorhabens anders darstellen oder unvorhergesehene Auswirkungen für einzelne Schutzgüter eintreten.

Eine Konkretisierung der Umwelt-Prognosen und der erforderlichen Maßnahmen wird auf der nachfolgenden bzw. parallelen B-Plan-Ebene vorgenommen.

Die konkrete Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts- (Gewässer), Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Infolgedessen ergibt sich für die FNP-Änderung keine Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen.

E.7.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der 13. Änderung des FNP der Stadt *Itzehoe* sollen für den Änderungsbereich A die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachfolgend im B-Plan Nr. 161 konkretisierte Ausweisung einer Fläche für den Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter und –discounter) geschaffen werden, indem auf ca. 2,3 ha überwiegend die bisherige Darstellung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Sondergebiet geändert wird.

Es wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und -bewertung aller Umweltschutzgüter vorgenommen und es wurden die vorhabenspezifischen Auswirkungen auf die Umweltgüter ermittelt und bewertet. Dabei wurden die bereits für die B-Plan-Ebene vorliegenden Fachgutachten hinzugezogen. Der Schwerpunkt der Auswirkungen liegt demnach auf den versiegelungsbedingten Folgen für den Bodenhaushalt, dem entsprechenden Verlust teilweise unter dem gesetzlichen Biotopschutz fallender Grünlandflächen unterschiedlicher Ausprägung, der Veränderung des Landschaftsbildes und der Belastung der vorhandenen Wohnbebauung durch Lärm. Für diese Bereiche wurden Lösungsmöglichkeiten in den genannten Fachgutachten abgeleitet:

- Schallschutz durch eine Lärmschutzwand bzw. durch passive Maßnahmen an Gebäuden
- Zuordnung von Ausgleichsflächen im Flächenpool der Stadt Itzehoe
- Gestaltung/ Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes
- Bezüglich der Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz wurde ein Antrag an die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg gestellt und genehmigt.

Alle Maßnahmen sind auf B-Plan-Ebene zu konkretisieren.

Alternative Standorte zur Ansiedlung des geplanten Nahversorgerzentrums wurden systematisch abgeprüft.

Im Änderungsbereich B wird die bisher vorgesehene Entwicklung (Errichtung eines Lebensmittelmarktes) zurückgenommen. Aus der Rücknahme entstehen an dieser Stelle nur positive Wirkungen auf Natur und Umwelt: Die naturschutzorientierte extensive Flächenbewirtschaftung bleibt erhalten, Belastungen der Anwohner durch Lärm, Verkehr etc. entfallen.

F Flächenbilanz und Verwirklichung

F.1 Flächenangaben

Das Änderungsbereich ist etwa 2,3 ha groß. Davon entfallen auf

die Sonderbaufläche ca. 2,2 ha

die Fläche für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft ca. 0,1 ha.

F.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Es wird zwischen Stadt und Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

F.3 Aufhebung bestehender Pläne

Zur Wahrung der raumordnerischen Ziele, insbesondere des Beeinträchtigungsverbots, wird der Entstehung eines derzeit planungsrechtlich zulässigen, bisher jedoch nicht realisierten weiteren Nahversorgungsstandorts in unmittelbarer Nähe des geplanten Vorhabens vorgebeugt, indem der Bebauungsplan Nr. 143 „Westlich Wellenkamper Chaussee“ vom 22.01.2015 für die Flurstücke 800 und 802, Teile des Straßenflurstücks 100/5 (Wellenkamper Chaussee) sowie einen südlichen Randstreifen der Flurstücke 801 und 803 aufgehoben wird.

Die Aufhebung wird zeitgleich mit der Aufstellung der Bauleitpläne im Parallelverfahren durchgeführt.

G Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Itzehoe entstehen durch das geplante Bauvorhaben keine Kosten.

Itzehoe, den

Dr. Andreas Koeppen
Bürgermeister