

STADT ITZEHOE Der Bürgermeister	<input checked="" type="checkbox"/>	Sitzungsvorlage	Seite	Sitzungstermin	TOP	
		Hauptausschuss		20.06.2006	2	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachausschuss		Aktenzeichen		
	<input checked="" type="checkbox"/>	nicht vertraulich				
Entscheidungsvorlage						
Amt/Abteilung Bauamt/Stadtplanungsabteilung						
Gremium Bauausschuss		endgültige Beschlussfassung				
		<input checked="" type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an Ratsversammlung				
		Anhörung / Information				
Anlagen Anlage 1: Zusammenfassung und Auswertung der Stellungnahmen zu Verfahrensschritten in 2002 Anlage 2: Zusammenfassung und Auswertung der Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung in 2006 Anlage 3: Überarbeiteter Entwurf zur Begründung einschl. der dazugehörigen Anlagen						
Betreff Bebauungsplan Nr. 122 für das Gebiet Lise-Meitner-Str. zwischen BAB 23, Käthe-Kruse-Weg und Kirchweg in Itzehoe - Edendorf <u>hier:</u> a) Empfehlung zur Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 05.06.2003 b) Empfehlung zur Prüfung und Entscheidung über eingegangene Anregungen c) Empfehlung zur Fassung eines erneuten Satzungsbeschlusses						
1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag						
a) Der Bauausschuss empfiehlt der Ratsversammlung, den zum Bebauungsplan Nr. 122 am 05.06.2003 gefassten Satzungsbeschluss aufzuheben.						
b) Der Bauausschuss empfiehlt der Ratsversammlung, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 122 eingegangenen Anregungen in der Weise zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen, wie es in der Sitzungsvorlage bzw. in deren Anlagen im Einzelnen dargestellt ist.						
c) Der Bauausschuss empfiehlt der Ratsversammlung, den Bebauungsplan Nr. 122 für das Gebiet Lise-Meitner-Straße zwischen A 23, Käthe-Kruse-Weg und Kirchweg in Itzehoe - Edendorf gemäß § 10 BauGB erneut als Satzung zu beschließen und die Begründung zu billigen.						
2. Beschluss/Entscheidung/Empfehlung (abweichend oder ergänzend vom o.g. Vorschlag)						
3.		Verweisung Bürgermeister/in an	ausschuss	Unterschrift Bürgermeister/in		
4.		Verweisung an andere Ausschüsse				
Beratungsergebnis <input type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich				Sitzung am	TOP	
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beglaubigt	
<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender / ergänzender Be-		<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen				
Der Bürgermeister						
<input type="checkbox"/> stimmt dem Entscheidungs-		<input type="checkbox"/> trifft folgende abweichende/ergänzende			Datum, Unterschrift	
vorschlag zu		Entscheidung (siehe 2.)				

Erläuterungen		Seite	TOP 2		
<p>Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 11.07.2000 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 122 gefasst. Anlass der Planung war die anstehende Verlagerung der Fa. Schröder - Bauzentrum in das Gewerbegebiet Dwerweg, östlich der Schenefelder Chaussee. Des Weiteren sollte durch die Planung ein kleines, innerstädtisches Nachverdichtungspotenzial für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus galt es, mögliche Immissionskonflikte zwischen dem bestehenden Wohn- und Gewerbegebiet zu lösen bzw. zu mindern.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde am 05.06.2003 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen.</p> <p>In seinen Sitzungen am 13.07.2004 und 04.10.2005 hat der Bauausschuss wiederum beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 122 zu ändern. Hintergrund dieser Beschlussfassung war, dass <i>„es aufgrund der in den letzten Monaten eingetretenen (wirtschaftlichen) Entwicklung in dem Gebiet sinnvoll erscheint, die in diesem Plan seinerzeit getroffenen planerischen Festsetzungen tlw. zu überarbeiten bzw. zu korrigieren“</i>. Den Sitzungsunterlagen ist zu entnehmen, dass sich die angestrebte Änderung in erster Linie auf die in Teil B – Textfestsetzung Nr. 1 festgelegte einschränkende Nutzungsmöglichkeit für Einzelhandel im Gewerbegebiet bezog.</p> <p>Die Textfestsetzung wurde somit ersatzlos gestrichen. Aufgrund eines erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses vom 31.01.2006 wurde eine erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung durchgeführt.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wurde auf Grundlage des Baugesetzbuches in seiner Fassung vor dem 20. Juli 2004 und somit nach „alten Recht“ durchgeführt. Unter Anwendung der Überleitungsvorschriften des BauGB soll es auch nach diesem Recht zu Ende gebracht werden.</p>					
				Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.	1
Finanzielle Auswirkungen		ja (bitte erläutern)	<input checked="" type="checkbox"/>	nein	
Mitwirkung anderer Ämter?		ja (bitte Ergebnis darstellen)	<input checked="" type="checkbox"/>	nein	
Amt Amt Amt		Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A.			
Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter		<input checked="" type="checkbox"/>	ja	nein	
Itzehoe, Datum	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter				
09.06.2006	gez. Rüdiger Blaschke				

Stadt Itzehoe Der Bürgermeister	Seite	Ergänzungsblatt Nr. 1
Gremium Bauausschuss		TOP 2
<input checked="" type="checkbox"/> Erläuterungen	<input type="checkbox"/> Beschluss-/Entscheidungsvorschlag	
<input type="checkbox"/> Aussprache	<input type="checkbox"/> Abweichende(r) Beschluss/Entscheidung	
<input type="checkbox"/> Ergänzende(r) Beschluss/Entscheidung		
<u>Zu a) Empfehlung zur Aufhebung des Satzungsbeschlusses</u>		
<p>Durch die Veränderung der Planinhalte vor Inkrafttreten des B-Planes ist der bisherige Satzungsbeschluss vom 05.06.2003 hinfällig. Im Hinblick auf die gebotene Rechtssicherheit und Klarheit ist dieser Beschluss vor Fassung eines neuen Satzungsbeschlusses aufzuheben.</p>		
<u>Zu b) Empfehlung zur Prüfung und Entscheidung über eingegangene Anregungen</u>		
<p>Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 122 wurde am 08.05.2001 vom Bauausschuss gebilligt und durchlief im Februar/März 2002 sowohl die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB als auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.</p>		
<p>Im Rahmen dieser Verfahrensschritte wurden verschiedene Anregungen und Hinweise zur Planung vorgebracht, die in der anliegenden Tabelle (Anlage 1) stichwortartig zusammengefasst sind. Die Originalschreiben liegen während der Sitzung und ansonsten bei der Stadtplanungsabteilung zur Einsicht bereit. Es wird empfohlen, die Abwägung derart vorzunehmen, wie es im Einzelnen in der planerischen Stellungnahme erläutert wird.</p>		
<p>Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.03. bis 11.04.2003 statt. Während dieses Planungsschrittes sind lediglich vom Katasteramt Elmshorn Hinweise zur Beschriftung der Planzeichnung eingegangen, die eingearbeitet wurden.</p>		
<p>Nachdem der Bauausschuss am 31.01.2006 die Planänderung beschlossen hatte, wurde in der Zeit vom 20.02. bis 20.03.2006 eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Hierbei wurde festgelegt, dass nur zu den geänderten Teilen erneut Anregungen vorgebracht werden können.</p>		
<p>Die Stellungnahmen, die im Rahmen dieses Verfahrensschrittes eingingen, sind Anlage 2 zu entnehmen. Sie richten sich im Wesentlichen gegen die mit der Planänderung vollzogene Streichung der Einzelhandelsbeschränkung. Die vorgebrachten Belange sind nicht zu berücksichtigen. Auf die Abwägungsvorschläge hierzu in der Anlage 2 wird verwiesen.</p>		
<p>Der Bebauungsplanentwurf blieb somit nach erneuter öffentlicher Auslegung unverändert. Der Entwurf der Begründung wurde fortgeschrieben sowie um die abwägungsrelevanten Aussagen ergänzt und ist Anlage 3 zu entnehmen.</p>		
<u>Zu c) Empfehlung zur Fassung eines erneuten Satzungsbeschlusses</u>		
<p>Das Bauleitplanverfahren kann nunmehr durch die Fassung des (erneuten) Satzungsbeschlusses abgeschlossen werden. Zuständig hierfür ist gem. Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein die Ratsversammlung.</p>		
		Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

**Bebauungsplan Nr. 122 für das Gebiet Lise-Meitner-Str. zwischen A 23, Käthe-Kruse-Str. und Kirchweg in Itzehoe - Edendorf
hier: Zusammenstellung und Auswertung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und TöB-Beteiligung im Februar 2002**

Frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie TöB-Beteiligung im Februar 2002

Nr.	Stelle/Institution	Datum	Art¹	Inhalt	Planerische Stellungnahme
1.	Kreis Steinburg als UNB	11.02.02	A	Verschattung des Knicks durch Lärmschutzwand ist in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz zu berücksichtigen	<u>Berücksichtigung</u> . Siehe grünplanerische Stellungnahme
			A	Geplante Erschließungsstraße ist in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz zu berücksichtigen	<u>Berücksichtigung</u> . Siehe grünplanerische Stellungnahme
			A	Genauere Beschreibung und ggf. Vergrößerung der Ausgleichsfläche, sofern die dortige Aufwertung nur relativ geringfügig ist	<u>(Teil-) Berücksichtigung</u> . Die Maßnahme wurde genauer beschrieben; eine Vergrößerung ergibt sich nicht
			A	Abschließende Regelung des Ausgleichs im B-Plan unter Nennung der konkreten Ausgleichsfläche	<u>Berücksichtigung</u> . Die gewählte Ökofläche wird in der grünplanerischen Stellungnahme konkret aufgeführt. Die verbindliche Vereinbarung erfolgt vertraglich
2.	Staatliches Umweltamt	28.02.02	H	Die Einhaltung der für WA-Gebiete zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte ist im Lärmgutachten nachzuweisen	<u>Berücksichtigung</u> . Die empfohlenen Festsetzungen zum (Lärm) Immissionsschutz wurden in den B-Plan aufgenommen
3.	Stadtwerke/ Stadtentwässerung	27.02.02	H	Zugunsten der Leitungsverlegung in der Erschließungsstraße ist die Bepflanzung auf den privaten Grundstücken anzupassen	<u>Kenntnisnahme</u> . Auf den angrenzenden WA-Flächen besteht kein Pflanzgebot. Evt. erforderliche technische Maßnahmen zum Wurzelschutz sind nicht auf B-Planebene zu regeln, sondern Teil der Ausführungsplanung
			H	Die Erschließungsstichstraße darf keine behindernden Einbauten erhalten (zugunsten Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen)	<u>Kenntnisnahme</u> . Weiterleitung an Bereich Tiefbau zur Berücksichtigung im Erschließungsanlagenplanung
			H/A	Für die Ableitung des Niederschlagswassers auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Pump-	<u>Kenntnisnahme</u> . Aufgrund der Topographie ist voraussichtlich kein Pumpwerk für die Niederschlagswasserab-

¹ A = Anregung; H = Hinweis

				werk zu errichten. Alternative Ableitung über Margarethe-Steiff-Weg zur Vermeidung von Folgekosten ist zu prüfen	leitung erforderlich. Eine Leitungstrasse über die bebauten Gewerbegrundstücke hinweg in Richtung M.-S.-Weg zu führen, ist weder erforderlich noch sinnvoll
4.	Katasteramt Itzehoe	04.03.02	A	Verschiedene Hinweise zu Flur- und Flurstücksbezeichnungen mit der Bitte um Berücksichtigung/Ergänzung der Planzeichnung	<u>(Teil-) Berücksichtigung.</u> Die vermessungstechnischen Bezeichnungen werden soweit wie möglich korrigiert. Die an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke können nicht <u>vollständig</u> zeichnerisch dargestellt werden, da dies die Planzeichnung unverhältnismäßig vergrößern würde und die Planinhalte auch ohne komplette Darstellung der außerhalb liegenden Flächen ables- und einschätzbar sind
5.	Ministerium für Wirtschaft, Technik und Verkehr	07.03.02	A	Die planfestgestellte Lärmschutzanlage auf der Ostseite der BAB 23 ist zu berücksichtigen	<u>Berücksichtigung.</u> Die Lärmschutzanlage wurde bereits nachrichtlich übernommen und aufgrund der Anregung nochmals überprüft

Itzehoe, 10.12.2002

**Bebauungsplan Nr. 122 für das Gebiet Lise-Meitner-Str. zwischen A 23, Käthe-Kruse-Str. und Kirchweg in Itzehoe - Edendorf
hier: Zusammenstellung und Auswertung der Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung im März 2006**

Nr.	Stelle/Institution	Datum	Art²	Inhalt	Stellungnahme
1.	Kreis Steinburg als UNB	28.02.06	A	Empfehlung, den im grünplanerischen Fachbeitrag beschriebenen Ausgleich auch in der Begründung konkret zu benennen.	<u>Berücksichtigung.</u> Siehe konkrete Nennung in der überarbeiteten Begründung
2.	Innenministerium, Abt. Landesplanung	01.03.06	A	<p>Maßgeblich für die Planungen der Stadt Itzehoe sind der Landesraumordnungsplan (LROPI) 1998 (Amtsblatt Schl.-H. S. 493) mit der Teilfortschreibung 2004 vom 17.01.05 (Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 99) und der Regionalplan für den Planungsraum IV (Fortsschreibung 2005).</p> <p>Danach ist die Stadt Itzehoe ein Mittelzentrum mit ca. 53.500 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich.</p> <p>Gemäß Ziffer 7.1 Abs. 5 Landesraumordnungsplan (LROPI) 1998 sollen alle Gemeinden eine ihrer Funktion entsprechende, bedarfsgerechte planerische Vorsorge für den Flächenbedarf von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben treffen. Die Stadt Itzehoe kommt dem hinsichtlich notwendiger Gewerbegebiete mit der vorliegenden Planung nach.</p> <p>Dabei weise ich auf Ziff. 7.5 Abs. 10 Landesraumordnungsplan (LROPI) 1998 hin, wonach zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems im Einzelhandel an geeigneten Standorten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung</p>	<p><u>Nichtberücksichtigung.</u> Die landesplanerischen Ziele bzgl. eines gestuften Versorgungssystems im Einzelhandel werden zur Kenntnis genommen.</p>

² A = Anregung; H = Hinweis

Nr.	Stelle/Institution	Datum	Art ²	Inhalt	Stellungnahme
	<p>Fortsetzung: Innenministerium, Abt. Landesplanung</p>		<p>A</p> <p>A</p>	<p>gewerblicher Bauflächen, in der Regel Festsetzungen zu treffen sind, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.</p> <p>In der Begründung zu Ziff. 7.5 Abs. 10 LROPI wird weiter darauf hingewiesen, dass die Kategorie der gewerblichen Bauflächen sich z. B. von den Mischgebieten dadurch unterscheidet, dass hier keine ausgewogene Durchmischung von Nutzungstypen vorhanden sein muss. Damit steht bei der Genehmigung von Vorhaben in Gewerbegebieten nicht der Prüfschritt bezüglich der „Durchmischung“ im Gebiet an, so dass in Gewerbegebieten die landesplanerischen und städtebaulichen Ziele eines gestuften Versorgungssystems nur durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen gesichert werden können.</p> <p>Vor dem Hintergrund erachte ich die vorgesehene Streichung der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan, die den Einzelhandel im Gewerbegebiet für unzulässig erklärt, als problematisch.</p> <p>Solche Festsetzungen können im Interesse der Durchsetzung kommunaler Planungsziele auch unter einem anderen Aspekt von erheblicher Bedeutung sein.</p> <p>Ohne die genannten Festsetzungen besteht nämlich die Gefahr, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit hoher Flächenrentabilität die Grundstückspreise in die Höhe treibt. In der Folge</p>	<p>Bei der vorliegenden Gewerbegebietsplanung liegt die kommunalpolitische Zielsetzung jedoch darin, eine möglichst großzügige wirtschaftliche Verwertbarkeit der Gewerbegrundstücke zu schaffen. Einschränkungen hinsichtlich des künftig zulässigen Nutzungsspektrums sollen vermieden und somit auch Einzelhandel ermöglicht werden. Auswirkungen auf die räumliche Verteilung von Einzelhandel werden nicht gesehen.</p> <p><u>Nichtberücksichtigung.</u> Evt. Auswirkungen auf das Grundstückspreisniveau gehören zum freien Spiel der Kräfte und werden in</p>

Nr.	Stelle/Institution	Datum	Art ²	Inhalt	Stellungnahme
	Fortsetzung: Innenministerium, Abt. Landesplanung		A	<p>könnte eine von der Gemeinde angestrebte Umsiedlung von Handwerks- und Produktionsbetrieben auf diese Flächen an den Kosten des Grundenerwerbs scheitern.</p> <p>Zur Bewertung der geänderten Bauleitplanung der Stadt Itzehoe aus landesplanerischer Sicht ist neben dem Landesraumordnungsplan außerdem die in den Regionalplan für den Planungsraum IV eingeflossene „Zielvereinbarung Einzelhandel“ der regionalen Entwicklungsstrategie für den Wirtschaftsraum Itzehoe zu betrachten (s. Ziff. 6.3.2 Nr. 1 des Regionalplans).</p> <p>Danach wird die Stadt Itzehoe die zentrale Bedeutung ihrer Innenstadt als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort durch geeignete Maßnahmen stärken. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten oder eine Agglomeration mehrere mittelgroßer Einzelhandelsbetriebe an städtebaulich nicht integrierten Standorten soll vermieden werden.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 geeignet ist, unvermeidbare Konflikte mit dieser Zielvereinbarung herbeizuführen.</p> <p>Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.</p>	<p>Kauf genommen.</p> <p><u>Nichtberücksichtigung.</u> Auswirkungen auf die Umlandgemeinden sind nicht zu erwarten, so dass evt. Konflikte mit der Zielvereinbarung in erster Linie die Stadt selber betreffen. Hierzu wird auf die obigen Ausführungen zur eignen kommunalpolitischen Zielsetzung verwiesen. Zudem handelt es sich hier um ein GE-Gebiet, in dem großflächiger Einzelhandel nicht zulässig ist.</p>
3.	IHK Kiel	17.03.06	A	<p>In diesem Fall sind uns (IHK) Bedenken aus Kreisen der gewerblichen Wirtschaft zugegangen, die sich ganz entschieden gegen die beabsichtigten Pläne richten.</p>	<p><u>Nichtberücksichtigung.</u> Die Bedenken aus Kreisen der gewerblichen Wirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung erfolgt jedoch eine stärkere Gewich-</p>

Nr.	Stelle/Institution	Datum	Art ²	Inhalt	Stellungnahme
	Fortsetzung: IHK Kiel			<p>Auch wir sind der Meinung, dass die Einschränkungen für den Einzelhandel im Plangebiet nicht ohne weiteres entfallen sollten. Vielmehr müsste sichergestellt werden, dass sich hier kein Einzelhandel ansiedelt, der innenstadtrelevante Sortimente führt.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen können wir der beabsichtigten Planung nicht zustimmen.</p>	<p>tung der o. g. Belange der (freien) Wirtschaft.</p>
4.	Handelsverband BAG S-H	17.03.06	A A	<p>Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des oben bezeichneten Bebauungsplans erheben wir gegen die ersatzlose Streichung der bisherigen textlichen Festsetzungen der Nummern 1.2 - 1.4 des Bebauungsplans erhebliche Bedenken.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen der Ziffern 1.2 - 1.4 im Bebauungsplan aus dem Jahr 2003 erfolgten aus städtebaulichen Gründen: Mit dem von der Stadt planerisch begleiteten Umzug des Baumarktes auf ein zuvor für Einzelhandelsnutzungen nicht zulässiges Baugebiet sollte die bisherige Einzelhandelsnutzung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 122 entfallen, soweit von einer entsprechenden Nutzung negative städtebauliche Auswirkungen, insbesondere auf die Innenstadt, ausgehen. Diese Entscheidung war sachgerecht und wurde im Übrigen vom Eigentümer der in ihren Nutzungen eingeschränkten Liegenschaften als Ausgleich für die Schaffung von Baurecht am neuen Standort des Baumarktes mit getragen.</p>	<p><u>Nichtberücksichtigung.</u> Das ursprüngliche Planungsziel lag tatsächlich darin, im gesamten Gewerbegebiet die über den Bestand hinausgehende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu unterbinden. Die kommunalpolitische Zielsetzung hat sich zwischenzeitlich geändert. Siehe oben.</p> <p><u>Nichtberücksichtigung.</u> Negative Auswirkungen auf die Innenstadt werden nicht befürchtet.</p>
	Fortsetzung: Handelsverband		A	<p>Auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Itzehoe von Junker und Kruse aus dem Jahr 2004 empfiehlt den Vollzug des Bebauungs-</p>	<p><u>Nichtberücksichtigung.</u> Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrem Beschluss zum Einzelhandelsentwicklungskonzept</p>

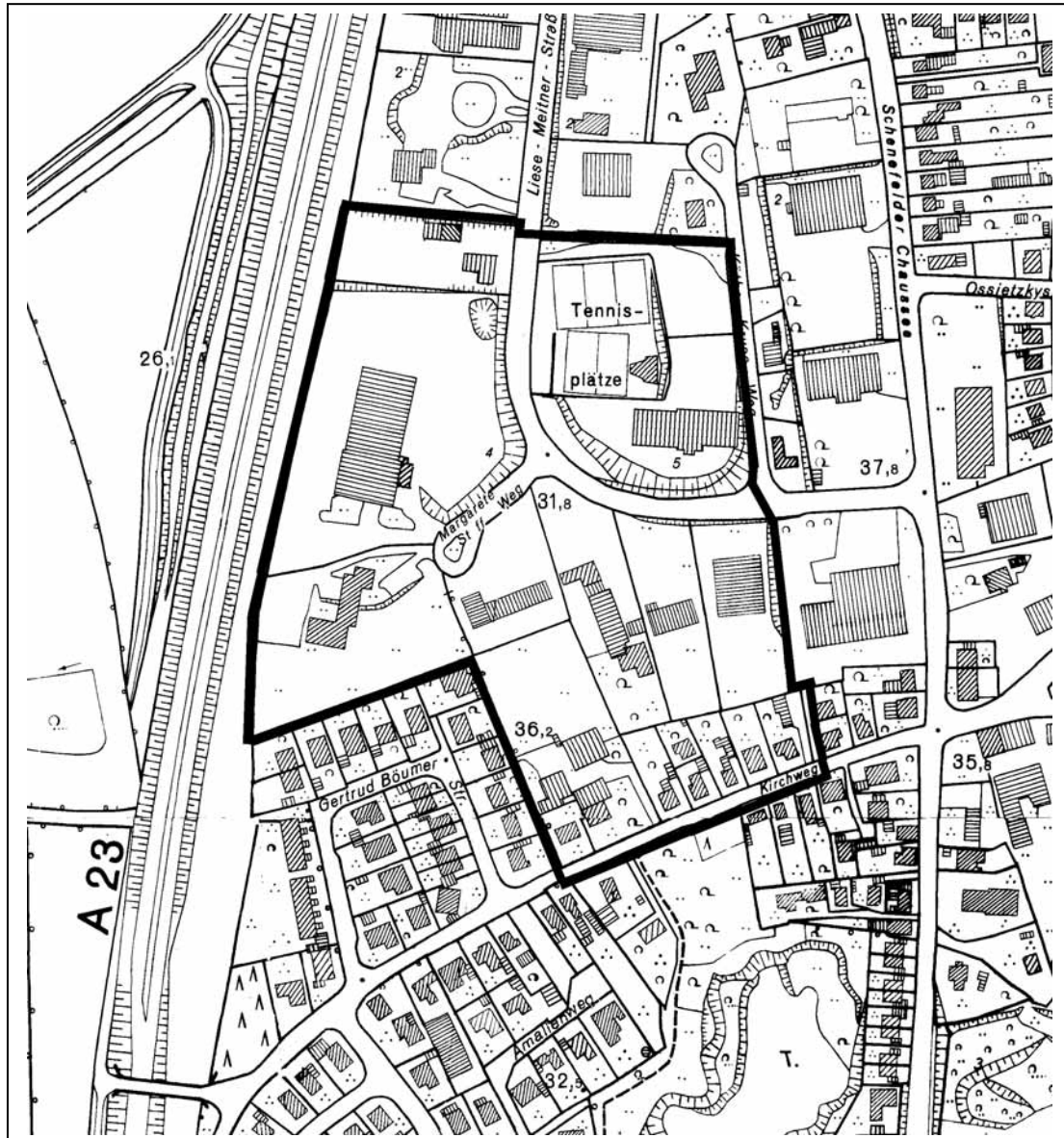
Nr.	Stelle/Institution	Datum	Art²	Inhalt	Stellungnahme
	BAG S-H			<p>plans aus dem Jahr 2003, insbesondere den Aus- „Ausschluss von Einzelhandel auf aufgegebenen Handelsbereichen“ sowie „keine neuen Handelsbetriebe“ (S. 111 und 112).</p> <p>Es sind städtebauliche Gründe für ein Abweichen auch von dieser Gutachtenempfehlung und vom Inhalt des Bebauungsplans aus dem Jahr 2003 nicht erkennbar. Der einzige Grund für die jetzt geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 ist das Interesse des Grundstückseigentümers an einer möglichst lukrativen Verwertung seiner früher für Einzelhandel genutzten Flächen. Dass die Nutzung von Grund und Boden für reines Gewerbe nicht so ertragreich ist wie die Nutzung für Zwecke des Einzelhandels ist bekannt, darf aber nicht den Ausschlag für eine städtebaulich unvertretbare Änderung des Bebauungsplans geben. Die Stadt hat bei der Aufstellung von Bebauungsplänen das allgemeine Wohl und nicht - wie hier - ausschließlich das Eigeninteresse eines bestimmten Grundstückseigentümers in die Abwägung einfließen zu lassen. Eine ausschließlich von den privaten Interessen des Grundstückseigentümers gelenkte Bauleitplanung ist fehlerhaft.</p> <p>Wir regen daher dringend an, den Bebauungsplan Nr. 122 in der Fassung aus dem Jahr 2003 erneut zu beschließen und danach bekannt zu machen.</p>	deutlich gemacht, dass die Berücksichtigung des Konzeptes im Einzelnen der jeweiligen kommunalpolitischen Beschlussfassung unterliegen soll. Im vorliegenden Fall wird aus den vorgenannten Gründen eine Öffnung für zusätzlichen Einzelhandel beschlossen.

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 122

für das Gebiet „Lise-Meitner-Str., zwischen der BAB 23, Käthe-Kruse-Weg und Kirchweg in Itzehoe“ (Edendorf)



Stadt Itzehoe, Stadtplanungsabteilung
Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe
Tel. 04812 – 603 - 0

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsrechtliche Ausgangslage
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
4. Planungsziele
5. Einzelheiten der Planung
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet, Bauweise
 - 5.3 Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet
 - 5.4 Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet, Bauweise
 - 5.5 Verkehrserschließung
 - 5.6 Lärmtechnische Überlegungen
 - 5.6.1 Gewerbelärm
 - 5.6.2 Verkehrslärm von der Autobahn
 - 5.7 Grünordnerische Überlegungen
 - 5.8 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.9 Umweltbericht
6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung
7. Ver- und Entsorgung
8. Flächenangaben

1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Das Bauleitplanverfahren wurde auf Grundlage des BauGB unter Anwendung der Überleitungsvorschriften in § 233 i. V. m. § 244 BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt.

Weitere Grundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Verfahrensablauf lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss durch den Bauausschuss	11.07.2000
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	24.01.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines öffentlichen Aushanges	04.02. – 18.02.2002
TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	05.02.2002
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	26.02.2003
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	10.03. - 11.04.2003
Erster Satzungsbeschluss durch die Ratsversammlung <i>(Wird vor Fassung eines neuen S-Beschlusses aufgehoben)</i>	05.06.2003
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	09.02.2006
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB	20.02. – 20.03.2006
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch die Ratsversammlung	...

2. Planungsrechtliche Ausgangslage

Für das Stadtgebiet gilt zurzeit noch der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) Itzehoe und Umland aus dem Jahr 1982. Hierin ist der Bereich Lise-Meitner-Str. als gewerbliche Baufläche, der Bereich nördlich des Kirchweges hingegen als Wohnbaufläche dargestellt. Diese planerischen Ausweisungen wurden über die am 02.12.2005 wirksam gewordene 49. FNP-Änderung definiert. Der bereits genehmigte neue Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe (FNP 2015) enthält die gleichen Flächendarstellungen. Dem planerischen Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Für das Plangebiet wurde bereits Anfang der 70iger Jahre ein Bebauungsplan (B-Plan Nr. 53) aufgestellt. Auf der Grundlage dieses Planes wurde das Gewerbegebiet erschlossen und bebaut. Ein Ausfertigungsmangel führte dazu, dass dieser B-Plan als unwirksam erkannt (Bekanntmachung vom 12.12.1997) und anschließend zu Gunsten der Rechtsklarheit formell aufgehoben wurde (Rechtskraft der Aufhebung 19.02.1998).

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit somit um einen nicht-überplanten Innenbereich mit einer Beurteilung nach § 34 BauGB. Der nördliche Teil ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, der südliche Teil am Kirchweg als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO einzustufen.

Die südliche Hälfte der Straßenfläche Kirchweg lag ebenfalls im Geltungsbereich eines B-Planes (Nr. 46 aus dem Jahr 1971), der mittlerweile aus den gleichen Gründen wie bei B-Plan Nr. 53 als unwirksam erkannt wurde. Die betroffene Straßenverkehrsfläche

ist nunmehr in den vorliegenden B-Plangeltungsbereich aufgenommen worden, um eine einheitliche Wiedergabe der aktuellen Ausbauplanung vornehmen zu können.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das zirka 9,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Edendorf der Stadt Itzehoe nördlich des Kirchweges und beiderseits um die Lise-Meitner-Straße herum. Es grenzt östlich an die BAB 23 an.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 122 kann im Übrigen dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt bzw. der Planzeichnung entnommen werden.

Das Gebiet ist überwiegend bebaut, wobei im Norden typische Gewerbebetriebe und im Süden am Kirchweg Wohnbebauung vorhanden ist. Hier liegt außerdem eine ehemalige Hofstelle (Kirchweg 16), deren rückwärtiger, sehr hängiger Grundstücksteil noch unbebaut ist und brach liegt.

Das Gebiet enthält erhebliche topographische Sprünge. Die natürliche Topographie fällt von Süden, vom Kirchweg, nach Norden Richtung Gewerbegebiet um ca. 8,5 m ab und hat hier innerhalb des Gewerbegebietes zum Teil erhebliche Steilabfälle.

Die angrenzenden Bereiche südlich und nördlich des Kirchweges sind bis zur Autobahn mit Wohngebäuden bebaut. Nördlich und östlich an die Gewerbegebietsflächen hingegen grenzen weitere gewerblich genutzte Bereiche an.

4. Planungsziele

Mit der Betriebsverlagerung der ortsansässigen Firma Schröder-Bauzentrum in das Gewerbegebiet „Dwerweg“ geht einher, dass für die verbleibenden Betriebsflächen im Gewerbegebiet Lise-Meitner-Straße Folgenutzungen zu finden sind. Über die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die Verwertung der frei werdenden Gewerbepotenziale städtebaulich verträglich geleitet werden.

Zudem ist zwischen Lise-Meitner-Straße und Käthe-Kruse-Weg noch ein größeres Gewerbeflächenpotenzial vorhanden, das zurzeit nicht entsprechend genutzt wird. Hier befand sich ehemals ein Autokino bzw. ein Tennisclub. Auch diese Flächen sollen künftig einer abgestimmten gewerblichen Ausnutzbarkeit zugeführt werden.

Des Weiteren grenzt unmittelbar südlich ans Gewerbegebiet eine ehemals landwirtschaftliche Fläche an, die zurzeit brach liegt und künftig als Wohnbauland bereitgestellt werden soll. Durch Aufstellung eines Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese rückwärtige Nachverdichtung einschließlich ihrer notwendigen Erschließung geschaffen. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 122 wurde deshalb bis zum Kirchweg ausgedehnt. Hierdurch können die künftige Gebietskategorie und der Verdichtungsgrad für die aufgegebene Hofstelle verbindlich festgelegt werden.

Schließlich soll durch die Planung der vorgeprägte Lärmkonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe bauleitplanerisch behandelt und soweit wie möglich bewältigt werden.

Aus den oben genannten Gründen hat sich die Stadt Itzehoe zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes entschlossen.

5. Einzelheiten der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet

Der Bereich nördlich des Kirchweges wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da dies sowohl dem Bestand als auch der städtebaulichen Prägung in der näheren Umgebung (West-, Süd- und Ostseite) entspricht. Der Flächennutzungsplan sieht hier ebenfalls eine auf das Wohnen ausgerichtete Grundnutzung vor (Wohnbaufläche).

Für die vorhandenen Einzelwohnhäuser am Kirchweg werden durch die Festsetzungen Erweiterungs- bzw. rückwärtige Baumöglichkeiten geschaffen.

Außerdem wird für den Nachverdichtungsbereich, der bis vor kurzem noch landwirtschaftlich genutzt wurde und zurzeit brach liegt, ebenfalls Bebauungsmöglichkeiten eröffnet. Durch die Ausweisungen auf der ehemaligen Hofstelle wird eine innerörtliche Baulücke geschlossen und einer Wohnbebauung zugeführt, wie es in der Umgebung bereits vorgeprägt ist. Die Ausdehnung der Wohnbebauung orientiert sich an den entsprechend genutzten Grundstücken östlich der angrenzenden Gertrud-Bäumer-Straße. Auch hier reicht die Wohnbebauung bis an die nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen heran.

5.2 Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer offenen, eingeschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,35 so festgesetzt, wie es dem Bestand entspricht und wie es schon der ehemalige Bebauungsplan Nr. 53 vorgab. Diese Ausnutzungsziffern werden auch für den neu zu bebauenden Bereich übernommen, damit sich die dort entstehenden neuen Gebäude harmonisch in ihre Umgebung einfügen.

Durch die Festlegung, dass nur Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten pro Familien- bzw. pro Doppelhaushälfte errichtet werden dürfen, wird verhindert, dass Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbauten entstehen können, die dem Gepräge der näheren Umgebung nicht entsprechen und sich nicht in die Bauungstypik einpassen würden. Eine zu starke Verdichtung würde außerdem für die nur als Anliegerstraße konzipierte neue Erschließungsstraße zuviel Verkehr erzeugen. Es soll vermieden werden, dass die am Kirchweg wohnenden Grundstückseigentümer durch den zusätzlichen Verkehr und den daraus entstehenden Verkehrslärm über Gebühr belastet werden.

5.3 Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet

Für den größten Teil des Bebauungsplangebietes wird entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort eine Gewerbegebietsausweisung vorgenommen. Auch der seinerzeit gültige Bebauungsplan Nr. 53 enthielt diese Ausweisung.

Die südlichen Gewerbeflächen, die an das Allgemeine Wohngebiet angrenzen, werden überwiegend als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Durch eine entsprechende textliche Festsetzung mit Beschränkung auf solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, können potenzielle Lärmschutzkonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen gelöst bzw. auf ein vertretbares Maß reduziert werden. Die dort zulässigen Betriebe müssen hinsichtlich ihres Störgrades die für Mischgebiete maßgeblichen Werte einhalten. Hierdurch kann, bezogen auf die Immissionslage, eine städtebaulich einwandfreie Abstufung von einem Allgemeinen Wohngebiet über

mischgebietsähnliche Flächen zum uneingeschränkten Gewerbegebiet hin erfolgt. Weitere Einzelheiten hinsichtlich der Lärmschutzregelungen sind unter Ziffer 5.6.1 dieser Begründung näher dargelegt.

Die Grundstücke Lise-Meitner-Straße 7 und Margarete-Steiff-Weg 1 bilden aufgrund der bestehenden Nutzung einen Sonderfall und sind von daher von der eingeschränkten Gewerbegebietsfestsetzung ausgenommen. Bei dem hier angesiedelten Baugeschäft handelt es sich um einen florierenden ortsansässigen Gewerbebetrieb, dessen Existenz nicht gefährdet, sondern rechtlich möglichst uneingeschränkt abgesichert werden soll. Zudem sind in den zurückliegenden Jahren keine Nachbarschaftskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung bekannt geworden; ein aktuelles Immissionschutzproblem besteht in der Örtlichkeit offensichtlich nicht. Dennoch erfordert das unmittelbare Nebeneinander von Wohnen und (üblichem) Gewerbe eine planerische Auseinandersetzung. Eine Konfliktlösung bzw. –minimierung erfolgt deshalb durch bauleitplanerische Maßnahmen, ohne den gewerblichen Nutzungskatalog einzuschränken. Erstens wurden besondere Vorgaben für die Betriebsflächen zwischen Gewerbe- und Wohngebiet aufgenommen (max. Schallleistungspegel), zweitens erfolgen lärmtechnische Festsetzungen im angrenzenden Wohngebiet (aktive Lärmschutzanlage, weitere passive Maßnahmen). Auch hierzu wird auf die Aussagen unter Ziffer 5.6.1 dieser Begründung verwiesen.

Der nördliche Bereich wird als „normales“, uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Die kommunalpolitisch formulierte städtebauliche Zielsetzung lag zu Beginn des Bauleitplanverfahrens darin, im gesamten Gewerbegebiet die über den Bestand hinausgehende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu unterbinden.

Zwischenzeitlich hat sich die kommunalpolitische Zielsetzung für diesen Bereich geändert. Aus den Beratungen und Beschlüssen des zuständigen Fachausschusses ergibt sich, dass eine verbesserte wirtschaftliche Nutzung, u. a. im Bereich Einzelhandel, geschaffen werden soll. Einschränkungen diesbezüglich sollten zugunsten einer möglichst großzügigen Entwicklung unterbleiben.

Soweit dieser Bereich vom Einzelhandelsentwicklungskonzept¹ erfasst wird, hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe in ihrem Beschluss zu diesem Einzelhandelsentwicklungskonzept deutlich gemacht, dass die Berücksichtigung des Konzeptes im Einzelnen der jeweiligen kommunalpolitischen Beschlussfassung unterliegen soll.

Insofern wurden reguläre, hinsichtlich des Einzelhandels uneingeschränkte Gewerbegebiete (GE und GEE) festgesetzt.

5.4 Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet wird im vorliegenden B-Plan über die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer max. First- bzw. Gebäudehöhe definiert. Dabei bleibt die festgesetzte GRZ (0,7) hinter der in § 17 BauNVO für das Maß der Nutzung in Gewerbegebieten genannten Obergrenze (0,8) zurück. Dies ist städtebaulich gewollt, da kein zu stark verdichtetes Gewerbegebiet entstehen soll. Der unwirksame Bebauungsplan Nr. 53 enthielt hingegen nur eine GRZ von 0,5, was dem heutigen Spielraum für gewerbliche Nutzungen nicht entspricht. Die sogenannte Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht verändert und liegt bei 0,8.

¹ Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Itzehoe, gem. Beschluss der Ratsversammlung vom 24.06.2004, Büro Junker und Kruse, Dortmund

Die maximal zulässige Firsthöhe über Gelände variiert entsprechend der tatsächlichen topografischen Gegebenheiten vor Ort und liegt bei 10 m bzw. 13 m. Dies entspricht einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung, wobei die höhere Ausnutzbarkeit für die Gewerbegrundstücke unmittelbar entlang der Autobahn gilt. Die damit zulässigen höheren Baukörper können als Lärmschutzriegel für die weiter östlich gelegenen Gebäude wirken. Außerdem ist das Gelände sehr stark reliefiert und fällt Richtung Autobahn deutlich ab, so dass höhere Baukörper an dieser Stelle gegenüber der übrigen Bebauung städtebaulich kaum ins Gewicht fallen werden.

Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten bezüglich der einzuhaltenden Grenzabstände die Vorschriften der offenen Bauweise. Hinsichtlich der zulässigen Gebäudelänge wird jedoch festgesetzt, dass Baukörper eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Hierdurch wird die für Gewerbegebiete übliche und häufig nötige Errichtung größerer Handwerks- und Gewerbehallen ermöglicht. Es soll eine betriebsgerechte Gewerbearchitektur entstehen können.

5.5 Verkehrserschließung

Die Gewerbegebietserschließungsstraßen sind entsprechend ihres vorhandenen Ausbaustandes im Bebauungsplan festgesetzt. An diesem Straßensystem braucht zur Erschließung der anliegenden Gewerbegrundstücke nichts verändert zu werden.

Eine neue Erschließungsstraße wird lediglich für die rückwärtigen Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nördlich des Kirchweges notwendig. Hier ist eine schmale, nur für den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr zur Verfügung stehende Stichstraße geplant, die durch geeignete bauliche Maßnahmen (Schwellen, Materialwechsel) verkehrsberuhigt ausgebaut und künftig dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden soll.

Durch diese schmale Straße wird die Wohnqualität im Neubaubereich erheblich gesteigert, da kein sonstiger Verkehr zu erwarten ist und die Straßenverkehrsfläche den Kindern des Neubaugebietes als Spiel- und den Erwachsenen als Kommunikationsfläche mit zur Verfügung steht. Der Wendepunkt kann aus Platzgründen für Müllfahrzeuge in ihrer heutigen Abmessung nicht ausreichend dimensioniert werden. Deshalb wurde ein gesonderter Müllstandplatz an der Einmündung der neuen Erschließungsstraße ausgewiesen. Eine Entfernung von (max.) 100 m zwischen Grundstück und Müllstandplatz ist in einem eher ländlich geprägten Siedlungsgefüge zumutbar. Das Befahren der Stichstraße mit Versorgungs- bzw. Rettungsfahrzeugen ist nur im besonderen Bedarfsfall erforderlich. Dafür sind eine Straßenbreite von 4,50 m und der Wendepunkt-Radius von 8,0 m ausreichend.

Bei dem Kirchweg handelt es sich um eine Gemeindestraße, die aufgrund ihres verschlissenen Zustandes demnächst ausgebaut werden soll. Eine erste Ausbauplanung liegt bereits vor. Um den Grunderwerb für diese Straßenbaumaßnahme im Planbereich rechtlich abzusichern, wird der angrenzende Straßenbereich des neuen Kirchweges mit in den Bebauungsplan Nr. 122 aufgenommen. Danach soll der Kirchweg mit einem Regelprofil von 8,50 m Breite (1,50 m Gehweg, 5,50 m Fahrbahn, 1,50 m Gehweg) ausgestattet werden. Diese Ausbaubreite lässt u. a. den Begegnungsverkehr mit Busfahrzeugen zu. Im Bereich der städtischen Grünfläche soll mittels einer Parkbucht die Möglichkeit für längsaufgestellte öffentliche Parkplätze geschaffen werden.

Im ehemaligen Bebauungsplan Nr. 53 war nur die Hälfte des Kirchweges als Straßenverkehrsfläche enthalten. Der Rest war im südlich angrenzenden, mittlerweile aber ebenfalls unwirksamen Bebauungsplan Nr. 46 ausgewiesen. So waren seinerzeit die nötigen Straßenverkehrsflächen für den Ausbau des Kirchweges in zwei verschiedenen Bebauungsplänen abgesichert.

Entlang der Bundesautobahn (BAB 23) ist hinsichtlich einer Bebauung die gesetzlich vorgeschriebene Anbauverbotszone von 40 m einzuhalten. Sie wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die ausgewiesenen Baugrenzen halten sich an diese Anbauverbotszone. Im Bestand liegen geringfügige Gebäudeteile außerhalb des Baufensters.

Das Anbauverbot beinhaltet selbstredend ein Zufahrtsverbot zur Autobahn.

5.6 Lärmtechnische Überlegungen

5.6.1 Gewerbelärm

Um die genaue Dimensionierung der Lärmschutzeinrichtungen zwischen den neuen Wohngebietsflächen und dem uneingeschränkten Gewerbegebiet B sowie die nötigen textlichen Festsetzungen zu ermitteln, ist vom TÜV NORD Umweltschutz eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden. Diese liegt mit Datum vom 12.09.2002 vor und erfuhr anschließend noch eine Ergänzung (vom 12.11.2002). Beide Gutachten enthalten je eine Zusammenfassung und Erläuterung der notwendigen Maßnahmen, die als Anlage Bestandteil dieser Begründung sind. Die vollständigen Gutachten können jederzeit bei der Stadtverwaltung eingesehen werden. Alle sich aus dieser Untersuchung ergebenden lärmtechnischen Maßnahmen sind, soweit sie bebauungsplanrelevant und festsetzungsfähig sind, in den Bebauungsplan übernommen worden und werden im Nachfolgenden kurz erläutert. Ansonsten wird auf die Ausführungen in den Gutachten verwiesen.

Wie bereits unter Ziffer 5.3 dieser Begründung erwähnt, wird zur Bewältigung des Immissionsschutzkonfliktes zwischen der Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet und den Gewerbebetrieben ein großer Teil des an die Wohnbebauung angrenzenden gewerblichen Baufeldes als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Dort sind nur solche Betriebe zulässig, die von den Lärmwerten her das Wohnen nicht wesentlich stören und somit Mischgebietscharakter aufweisen. Der Immissionskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe ist für diese Bereiche aufgelöst, da mittels dieser einschränkenden Festsetzung die städtebaulich gebotene Abstufung zwischen Wohn-, Misch- und Gewerbegebietsflächen entsteht.

Allerdings kann diese einschränkende Festsetzung nicht für den mittleren Gewerbegebietsbereich südlich der Lise-Meitner-Straße (Baufeld B) vorgenommen werden, da der tatsächliche Bestand dort bereits höhere Lärmwerte beinhaltet. Um auch hier zu einer befriedigenden lärmtechnischen Lösung zu kommen, ist die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand im zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt, mit der die neuen Wohngebäude gegenüber den Gewerbenutzungen abgeschirmt werden. Hinzu kommt noch ein breiter Anpflanzungstreifen hinter der Lärmschutzwand, der teilweise eine Breite von bis zu 15 m aufweist. Hierdurch wird ein gewisser Sicht- und Lärmschutz gewährleistet, der die o. g. aktiven und passiven Lärmschutzfestsetzungen ergänzt.

Dennoch kann durch diese Maßnahmen allein ein ausreichender Immissionsschutz für das unmittelbar angrenzende Wohngebiet (Baufelder 1 und 2) nicht gewährleistet werden. Deshalb wird, wie in dem lärmtechnischen Gutachten empfohlen, für die im B-Plan gesondert kenntlich gemachte Randfläche des Baugebietes B ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass auf diesen Flächen kein über Gebühr belastender Lärm verursacht werden kann. Für die übrigen Gewerbegebietsflächen hingegen wirken die vorhandenen, langen Gebäude als Lärmriegel, deren Erhaltung bzw. Wiedererrichtung bei Abgang deshalb auch festgeschrieben werden musste.

Hinzu kommt schließlich noch eine passive Lärmschutzvorgabe für das Baufeld 1 im WA, wonach dort in den Dachgeschossen für Aufenthaltsräume auf den Seiten zum Gewerbegebiet keine Fenster zulässig sind. Dies ist erforderlich, da diese Aufenthaltsräume im DG nicht durch die Lärmschutzwand effektiv geschützt werden können.

5.6.2 Verkehrslärm von der Autobahn

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Autobahn BAB 23 ist mit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen. Dieser Konflikt wird jedoch durch die bereits von den Straßenbaubehörden geplante aktive Lärmschutzeinrichtung entlang der BAB 23 entschärft. Der Planfeststellungsbeschluss für die Lärmschutzanlage erging am 06.07.2000 unter dem AZ: LS 143-553.32-A23-508.11 und ist mittlerweile unanfechtbar geworden. Die Lärmschutzwand wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und ist bereits realisiert worden.

5.7 Grünordnerische Überlegungen

Der gesamte Planbereich liegt im städtischen Siedlungsgefüge ohne Bezug zur freien Landschaft. Im festgestellten Landschaftsplan der Stadt Itzehoe wird das Gebiet dementsprechend als Siedlungsfläche dargestellt. Der größte Teil des Plangebietes ist bebaut und intensiv befestigt. Es handelt sich derzeit überwiegend um ein nach § 34 BauGB zu beurteilendes Gebiet.

Die planerische Vorbereitung für einen vermehrten Eingriff in Natur und Landschaft nach § 1 a BauGB bzw. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz erfolgt daher nur für den kleinen Teilbereich, auf dem die neue Wohnbebauung im rückwärtigen Teil der Kirchwegsgrundstücke ermöglicht wird, für die es bislang noch keine Baurechte gab. Der landschaftspflegerische Ausgleich hierfür wurde in der als Anlage beigefügten grünplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 122 konkret ermittelt und in Form von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen. Hierbei handelt es sich zum einen um Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes. Da jedoch ein kompletter Ausgleich innerhalb der knappen Siedlungsflächen nicht sinnvoll ist, soll der „Restausgleich“ von 890 qm wie folgt über das städtische Ökokonto abgedeckt werden:

Aus Fläche Nr. 118, Gemarkung Sude, Flur 1, Flurstück 2 werden 890 qm aus der Nutzung herausgenommen. Es erfolgen stattdessen extensive Pflegemaßnahmen zur Erhaltung des Biotops (Sumpfschneckenlebensraum).

Im Übrigen wird auf die grünplanerische Stellungnahme verwiesen. Insgesamt wurden die sich hieraus ergebenden landschaftspflegerischen Maßnahmen, soweit sie bebauungsplanrelevant und festsetzungsfähig sind, in ihren Inhalten in den Bebauungsplan übernommen. Zur besseren Lesbarkeit erfolgte lediglich eine zusammenfassende, vereinfachende Formulierung. Der neu anzulegende Knick wird in der Planzeichnung durch ein Regelprofil beschrieben.

Die grünplanerischen Festsetzungen beziehen sich in erster Linie auf die verschiedenen unbedingt erforderlichen Anpflanzungstreifen zwischen den Wohn- und Gewerbeflächen. Des Weiteren werden zugunsten einer Durchgrünung mit den städtebaulichen/ökologischen Vorteilen verschiedene Anpflanzgebote für die einzelnen Gebiete aufgenommen. Aus gestalterischen Gründen wurde außerdem eine Begrünung der Lärmschutzwand im Wohngebiet festgelegt.

Verbindliche Vereinbarungen, die für einen Teil der grünordnerischen Maßnahmen notwendig sind, sollen im Rahmen des abzuschließenden Erschließungsvertrages (neues WA-Gebiet) getroffen werden.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Um eine städtebaulich ansprechende Gewerbebebauung zu erzielen, wird eine Regelung über die Gebäudegliederung als örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Hierüber soll gewährleistet werden, dass keine unschönen, riesigen Baukörper entstehen, die eher dem Charakter eines großstädtischen Gewerbegebietes und nicht der Itzehoer Situation entsprechen würden.

Die Regelungen über Werbeanlagen basieren ebenfalls auf stadtgestalterischen Überlegungen. Das Gewerbegebiet stellt mit seiner Lage im Ortseingangsbereich ein gewisses Aushängeschild für die Stadt dar, so dass auf eine ansprechende Erscheinung unter Vermeidung überdimensionierter Werbeanlagen Wert gelegt wird.

5.9 Umweltbericht

Das Bauleitplanverfahren wird unter Anwendung der Überleitungsvorschriften in § 244 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt. Von daher kann auf die nach neuem Recht vorgeschriebene integrierte Umweltprüfung einschließlich eines gesonderten Umweltberichtes verzichtet werden.

Auch nach „altem Recht“ ist für die Bebauungsaufstellung keine Umweltverträglichkeitsprüfung i. S. des § 2 a BauGB bzw. des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich. Weder aus der Plangebietsgröße noch aus den vorgesehenen Nutzungen ergibt sich die Notwendigkeit für eine UVP.

Abgesehen hiervon werden die umweltrelevanten Belange selbstverständlich im Rahmen der regulären Bauleitplanung untersucht und in die planerische Abwägung eingestellt. Die vorgenannten Fachbeiträge dokumentieren u. a. diesen Vorgang.

6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen sind nur im südlichen Plangebietsteil notwendig, wo zum einen der Kirchweg ausgebaut und zum anderen die neue Erschließungstichstraße für die rückwärtige Bebauung hergestellt werden sollen. Als bodenordnende Maßnahmen kommen zunächst der freiwillige Grunderwerb und Grenzregelungen in Betracht. Enteignungen sollen nur dann ins Auge gefasst werden, wenn eine gütliche Einigung nicht erzielbar ist. Auf die entsprechenden rechtlichen Regelungen hierzu wird verwiesen.

Die Finanzierung des Ausbaus vom Kirchweg ergibt sich aus dem Haushaltsplan und der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Itzehoe. Eine Umlegung der Ausbaurkosten auf die Anlieger erfolgt entsprechend der gesetzlichen Regelungen i. V. m. den örtlichen Satzungen.

Die Herstellung der neuen Erschließungstichstraße soll durch Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Grundstückseigentümer bzw. einem Investor geregelt werden. Darin soll die vollständige Übernahme der Erschließungskosten durch den Investor bzw. die zukünftigen neuen Grundstückseigentümer vereinbart werden, so dass

durch die Herstellung der neuen Erschließungsstichstraße keine zusätzlichen Kosten auf die Stadt Itzehoe zukommen. Äußere Erschließungsmaßnahmen (solche, die außerhalb des unmittelbaren Erschließungsbereichs liegen), werden durch die geplante Maßnahme nicht erforderlich.

7. Ver- und Entsorgung

Der größte Teil der Grundstücke im Plangebiet ist bereits ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Die noch zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen haben ebenfalls bereits entsprechende Anschlüsse bzw. in den ausgebauten Erschließungsstraßen ist ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen möglich.

Lediglich für die neuen Wohnbaugrundstücke im hinteren Bereich am Kirchweg ist die Herstellung neuer Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der vorgesehenen Erschließungsstichstraße notwendig. Ein Anschluss an die vorhandenen Leitungen im Kirchweg ist möglich, die Kapazitäten dort sind ausreichend.

Die nötige Feinabstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern erfolgt im Zuge der Erschließungsanlagenplanung.

Bei der Festlegung der Höhen für die künftige Erschließungsstichstraße wurde berücksichtigt, dass die Entwässerung der Straße im freien Gefälle erfolgen kann. Für die nördlich vom Wendeplatz gelegenen Wohngrundstücke ist aufgrund der Topographie allerdings damit zu rechnen, dass das anfallende Regenwasser bis zum Endschacht in der Wendeanlage hochgepumpt werden muss. Ggf. sind andere privatrechtliche Lösungen möglich, was im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung abzustimmen und festzulegen wäre.

8. Flächenangaben

Das ca. 8,85 ha große Plangebiet teilt sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet (GE und GEe)

Baufeld A	ca.	0,90 ha
Baufeld B	ca.	1,00 ha
Baufeld C	ca.	0,97 ha
Baufeld D	ca.	2,25 ha
Baufeld E	ca.	<u>1,71 ha</u>

Gewerbeflächen insgesamt ca. 6,83 ha

Einschl. Knick, Flächen mit Erhaltungsgebot und Anpflanzflächen

Wohngebiet (WA)

Baufelder 1 bis 3	ca.	0,77 ha
Baufeld 4	ca.	<u>0,52 ha</u>

Wohngebietsfläche insgesamt ca. 1,29 ha

Einschl. Knick, Flächen mit Erhaltungsgebot und Anpflanzflächen

Verkehrsflächen

Kirchweg	ca.	0,15 ha
Neue Erschließungsstichstraße	ca.	0,07 ha

Lise-Meitner-Straße	ca.	0,36 ha
Margarete-Steiff-Weg	ca.	<u>0,15 ha</u>
Verkehrsflächen insgesamt	ca.	0,73 ha
Größe des Plangebietes insgesamt	ca.	8,85 ha

Anlagen

- Zusammenfassung der Lärmtechnischen Untersuchung, TÜV Nord aus dem Bericht vom 12.09.2002
- Zusammenfassung der Lärmtechnischen Untersuchung, TÜV Nord aus dem Bericht vom 10.12.2002
- Grünplanerische Stellungnahme vom 11.04.2002

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Stadt Itzehoe

Itzehoe, 06.06.2006

Rüdiger Blaschke
(Bürgermeister)

STADT ITZELHOE Der Bürgermeister	<input checked="" type="checkbox"/>	Sitzungsvorlage	Seite	Sitzungstermin	TOP
		Hauptausschuss		20.06.2006	3
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachausschuss		Aktenzeichen	
	<input checked="" type="checkbox"/>	nicht vertraulich		601.08	
Entscheidungsvorlage					
Amt/Abteilung Bauamt / Stadtplanungsabteilung					
Gremium Bauausschuss		<input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input checked="" type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an Ratsversammlung <input type="checkbox"/> Anhörung / Information			
Anlagen: Planzeichnung, Begründung, landschaftspflegerische Stellungnahme, textliche Festsetzungen, tabellarische Zusammenstellung und Abwägung der Stellungnahmen,					
Betreff B-Plan Nr. 124- für das Gebiet südlich der Oelixdorfer Straße auf dem ehem. Gelände des Kalksandsteinwerkes hier: a) Prüfung und Entscheidung über die Anregungen b) Satzungsbeschluss					
1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag					
Der Bauausschuss beschließt a) die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der TöB-Beteiligung und der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen, wie es in der Zusammenstellung empfohlen wird und b) den Bebauungsplan 124 in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen und die Begründung hierfür zu billigen.					
2. Beschluss/Entscheidung/Empfehlung (abweichend oder ergänzend vom o.g. Vorschlag)					
3.		Verweisung Bürgermeister/in an	ausschuss	Unterschrift Bürgermeister/in	
4.		Verweisung an andere Ausschüsse			
Beratungsergebnis <input type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich				Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beglaubigt
<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender / ergänzender Be-		<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen			
Der Bürgermeister					
<input type="checkbox"/> stimmt dem Entscheidungs-		<input type="checkbox"/> trifft folgende abweichende/ergänzende		Datum, Unterschrift	
vorschlag zu		Entscheidung (siehe 2.)			

Erläuterungen		Seite	TOP 3
<p>Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 20.02.2001 den Aufstellungsbeschluss für dieses Bauleitplanverfahren gefasst. Ziel der Bauleitplanung ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes auf der ehem. Fläche des Kalksandsteinwerkes.</p> <p>Dem Bestand entsprechend wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Art der Bebauung passt sich der weiteren Umgebung an. Es können Einzel- oder Doppelhäuser, im mittleren Bereich auch Reihenhäuser, in eingeschossiger bzw. zweigeschossiger offener Bauweise errichtet werden. Die Bebauung entlang der Oelixdorfer Straße soll wenn möglich erhalten bleiben. Die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen sind aus dem Bestand entwickelt und sollen ein harmonisches Einfügen in die Landschaft gewährleisten. So wurde im südlichen Bereich beim Übergang in die freie Landschaft Eingeschossigkeit festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die Oelixdorfer Straße.</p> <p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 18.06.02 bis 03.07.02 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 12.07.02 bis 13.08.02 statt. Nach der TöB-Beteiligung und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat sich die Planung durch den Abschluss des B-Planverfahrens 131 – südl. der Aaron-Rieder-Straße und westl. des ehem. Kalksandsteinwerkes dahingehend verändert, dass die gesamte Entwässerungsproblematik für das B-Planverfahren 124 mitgelöst wurde.</p> <p>Die öffentliche Auslegung und TöB-Beteiligung fand in der Zeit vom 13.03.06 bis 12.04.06 statt. Die eingegangenen Anregungen sind tabellarisch im Anhang aufgeführt und ein planerischer Vorschlag bzgl. der Abwägung wird unterbreitet.</p>			
			Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr. 1
Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/>	ja (bitte erläutern)	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Mitwirkung anderer Ämter?	<input type="checkbox"/>	ja (bitte Ergebnis darstellen)	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Amt Amt Amt	Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A.		
Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/> nein
Itzehoe, Datum	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter		
09.06.2006	gez. Rüdiger Blaschke		

Stadt Itzehoe Der Bürgermeister	Seite	Ergänzungsblatt Nr. 1
Gremium Bauausschuss		TOP 3
<input checked="" type="checkbox"/> Erläuterungen	<input type="checkbox"/> Beschluss-/Entscheidungsvorschlag	
<input type="checkbox"/> Aussprache	<input type="checkbox"/> Abweichende(r) Beschluss/Entscheidung	
	<input type="checkbox"/> Ergänzende(r) Beschluss/Entscheidung	
<p>Für diesen Bebauungsplan wurden 19 Bäume als Ausgleich für wegfallende ortsbildprägende Bäume festgesetzt. Davon entsprechen 7 Bäume einer Auflage der Unteren Naturschutzbehörde und 12 Bäume einem rechtskräftigen Bescheid der Stadt Itzehoe vom 19.04.2001. Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken bezüglich der Pflanzung von 19 Bäumen im Straßenraum geäußert. Hier sind in Bezug auf die Verlegung der Leitungen erhebliche Konflikte und aufwändige Schutzmaßnahmen zu erwarten.</p> <p>Nach hausinterner und Absprache mit der UNB soll ca. 1/3 der Bäume (ca. 6 Stück) an geeigneter Stelle im Stadtgebiet gepflanzt werden. Die genauen Standorte können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden. Die Stadt Itzehoe setzt eine Ersatzzahlung pro Baum fest. Die Ausgleichsforderung der UNB innerhalb des Straßenraumes wird damit erfüllt, ebenso wie die Pflanzung der Bäume und die Ersatzzahlung wird Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages, der mit dem Investor noch abgeschlossen werden wird.</p> <p>Zu a) Empfehlung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen</p> <p>Es wird empfohlen, die Abwägung zu den im Verfahren eingegangenen Anregungen entsprechend der planerischen Stellungnahme vorzunehmen.</p> <p>Zu b) Empfehlung zur Fassung des Satzungsbeschlusses</p> <p>Das Bauleitplanverfahren kann nunmehr durch die Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen werden. Zuständig hierfür ist gem. GO Schl. Holstein die Ratsversammlung.</p> <p>Die gesamten Untersuchungen und Anregungen können während der Bauausschusssitzung und während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen und erläutert werden.</p> <p>Ebenso kann der B-Plan während der Bauausschusssitzung gerne näher erläutert werden.</p>		
		Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

Sitzungsvorlage
Bauausschuss

Seite	Sitzungstermin 20.06.2006	TOP 4
Aktenzeichen 66-26-11/06		

Fachbereich/Bereich
Stadtentwässerung Itzehoe

Gremium Bauausschuss	endgültige Beschlussfassung
	Beschlussempfehlung an Ratsversammlung
	Anhörung / Information

Anlagen

Betreff

Prüfung des Jahresabschlusses des Eigenbetriebes Stadtentwässerung

1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2006 des Eigenbetriebes Stadtentwässerung wird die TREUKOM GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Kirchstraße 21, 21227 Bendestorf, vorgeschlagen.

2. Beschluss/Entscheidung/Empfehlung (abweichend oder ergänzend vom o.g. Vorschlag)

Beratungsergebnis öffentlich nichtöffentlich

Sitzung am

TOP

einstimmig mit Stimmenmehrheit

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen

Beglaubigt

lt. Beschlussvorschlag abweichender / ergänzender Beschluss in das Berichtswesen aufzunehmen

Erläuterung	Seite	TOP 4
<p>Die nach dem Kommunalprüfungsgesetz (KPG) vorzunehmende Jahresabschlussprüfung des Eigenbetriebes Stadtentwässerung ist für das Wirtschaftsjahr 2004 erstmalig von der TREUKOM GmbH durchgeführt worden. Die bisherigen Prüfungen erfolgten aus Sicht des Eigenbetriebes konstruktiv kritisch. Daher sollte die TREUKOM GmbH auch für die Prüfung des Jahresabschlusses des Wirtschaftsjahres 2006 dem Landesrechnungshof erneut vorgeschlagen werden. Es wird von Kosten in Höhe von ca. 12.000 Euro brutto ausgegangen.</p>		
Itzehoe, Datum	Unterschrift Werkleiter	
02.06.2006	i. V. gez. Stoebel	