



**STADT ITZEHOE**  
**Der Bürgermeister**  
**Sitzung des Bauausschusses**  
**am 22. Mai 2007**

**SITZUNGS-**  
**PROTOKOLL**  
**Nr. 89/1.277**

**Beginn der Sitzung:** 16.30 Uhr

**Ende der Sitzung:** 17.05 Uhr

**Ort der Sitzung:** Historisches Rathaus, Zimmer 4

**Anwesend:**

Ratsherr Doege  
Ratsherr Busch  
Ratsherrin Frau Künzl-Jauß (i. V. f. Herrn Rieder)  
Ratsherr Lohse  
Herr Sieberns  
Herr Leve (i. V. f. Herrn Lutz)  
Herr Dahlkemper (i. V. f. Herrn Runz)  
Herr Prang (i. V. f. Herrn Schwark)

**Es fehlten:**

Ratsherr Scheidler  
Ratsherr Rieder  
Herr Runz  
Herr Schwark

**Ferner anwesend:**

Erster Stadtrat Busch  
Ratsherr Jauß  
Herr Peters, Vorsitzender Finanzausschuss  
Bürgermeister Blaschke  
Herr Kruse  
Herr Heideck  
Herr Buurman  
Herr Schöniger  
Bürger  
Presse

**Protokollführer/in:**

Herr Vock

Unterschrift des/r Vorsitzenden bzw. Vertreters/Vertreterin:

gez. Berndt Doege

Unterschrift des/r Protokollführers/Protokollführerin:

gez. Sönke Vock



Der Vorsitzende des Bauausschusses, Ratsherr Doege, begrüßte die Anwesenden zur Sitzung des Bauausschusses.

Es wurde beantragt, die Tagesordnungspunkte 1 bis 4 sowie 5 a öffentlich und die Tagesordnungspunkte 5 b und 6 nichtöffentlich zu beraten.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

## **TOP 1      Einwohnerfragestunde**

Fragen von Einwohnern wurden nicht gestellt.

## **TOP 2      Kenntnisgabe der im nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 08.05.2007 gefassten Beschlüsse**

Die Beschlussempfehlungen zu TOP 5 und 6 wurden bekannt gegeben.

## **TOP 5 a      Informationen und Anfragen - Öffentlicher Teil -**

### Abbau Metallwände am La Couronne-Platz

Verwaltungsseitig wurde darüber informiert, dass die Stellwände am 21.05.2007 entfernt wurden; die Blumenkübel zur Abgrenzung der erweiterten Sondernutzungsfläche wurden aufgestellt.

### Ampelschaltung Kreuzung Langer Peter/Sandberg und Lichtsignalanlage Papenkamp

Hinsichtlich der Anfrage von Ratsherrn Busch in der Sitzung des Bauausschusses vom 24.04.2007 hat die Verwaltung eine Stellungnahme abgegeben. Diese ist diesem Protokoll beigelegt.

### Ganztagsschule Klosterhof-Schule

Auf Nachfrage von Herrn Dahlkemper informierte Herr Buurman, dass eine Haushaltsunterlage-Bau vorliegt und die Bauantragsunterlagen vorbereitet werden.

### Standplatz für Wohnmobile auf den Malzmüllerwiesen

Herr Leve regte an, an diesem Standplatz einen Stromanschluss mit Münzeinwurf zu installieren, da Wohnmobilbesitzer größtenteils auf Strom angewiesen sind. Auch der Standplatz sollte insgesamt attraktiver gestaltet werden (analog Schwimmbad "Wasserwelt", Heide). Diese Anregung wird an die Stadtwerke Itzehoe GmbH weitergeleitet.

## Sitzung Bauausschuss vom 24.04.2007 TOP 4a: Informationen und Anfragen

### Ampelschaltung Kreuzung Langer Peter / Sandberg

Während der Kanalbaumaßnahme „Brunnensieg“ wurde die Lichtsignalanlage Langer Peter / Sandberg mit einem modifizierten Programm (Baustellenprogramm) betrieben. Zusätzlich zur vorhandenen Signalisierung wurde dabei ein Signalgeber für Rechtsabbieger installiert. Dies war deshalb problemlos möglich, weil der Brunnenstieg voll gesperrt war, der Gesamtverkehr über Sandberg und Kastanienallee abgewickelt wurde und dem Rechtsabbiegestrom Sandberg > Langer Peter quasi nur die Fußgängerquerverkehre entgegenstehen.

Mit Fertigstellung des Brunnenstieges und damit verbundener Öffnung für den Verkehr war die Hauptverkehrsrichtung wieder die Achse Brunnenstieg / Langer Peter. Das Baustellenprogramm wurde zurückgebaut.

Seinerzeit war überlegt worden, ob die Regelung grundsätzlich bleiben und auf die normalen Verkehrsverhältnisse übertragen werden kann. Aufgrund der seinerzeit ermittelten Verkehrsdaten wurde insbesondere wegen der hohen, durch die Induktionsschleifen in der Kreuzung ermittelte Belastung durch Linksabbieger, davon Abstand genommen. Zwischenzeitlich hat sich der normale Verkehr wieder eingespielt und die Linksabbiegerbelastung ist voraussichtlich wieder stark zurückgegangen (Verkehrsverlagerung, eventuell Messfehler), so dass über eine gesonderte Rechtsabbiegesignalisierung nachgedacht werden könnte. Die hierfür notwendig Grünzeit könnte möglicherweise aus dem gemeinsamen Ablauf mit dem Linksabbieger Langer Peter > Sandberg gewonnen werden.

Es würden Kosten für die Programmänderung, die zusätzliche Signalisierung, die Änderung des Verkehrsrechners sowie die Ummarkierung der Abbiegespuren entstehen. } Signal

Eine „Grüner-Pfeil-Beschilderung“ ist hier ausgeschlossen, da dem entgegenkommenden Verkehr (Linksabbieger unterer Sandberg > Langer Peter) ein konfliktfreies Abbiegen nach links (durch gesonderte Signalisierung) signalisiert wird. } Schild

### Lichtsignalanlage Papenkamp

Die Lichtsignalanlage Lindenstraße/Papenkamp liegt zwischen den Anlagen Lindenstraße/Gasstraße und Lindenstraße/Blomestraße. Zur Kreuzung Blomestraße hat sie einen Abstand von ca. 75 m. Die LSA Blomestraße und Papenkamp werden von einem gemeinsamen Steuergerät betrieben. Die Anlage wurde zusätzlich nachträglich Anfang der 90er Jahre auf Wunsch der dort ansässigen Betriebe installiert, um die Erreichbarkeit der Firmen zu verbessern.

In der Zwischenzeit wurde im Papenkamp vom Kreis Steinburg eine Rettungswache des Roten Kreuzes eingerichtet. Von dort aus besteht die Möglichkeit, die Signalanlage Lindenstraße/Papenkamp für die Rettungsfahrzeuge „frei zu schalten“, so dass insbesondere der in Richtung Wilstermarsch orientierte Rettungsverkehr zügig ausfahren kann. Sollte die Anlage abgeschaltet werden, dauern die Einschaltzeiten bei Anforderung durch den Rettungsdienst unnötig lange, so dass wertvolle Zeit verstreicht.

Die Anlage Lindenstraße/Blomestraße gehört zu den Anlagen im Stadtgebiet, bei denen ein nächtliches oder wochenendliches Abschalten aufgrund ihrer Verkehrsbedeutung nicht in Betracht kommt. Diese Einschätzung wird von der Polizei und der Verkehrsaufsicht geteilt und aufgrund verschiedener Verkehrsbeobachtungen und Bereisungen festgestellt. Ein Abschalten der Lichtsignalanlage Papenkamp allein (ohne die Blomestraße) ist zurzeit von hier aus wegen der gemeinsamen Steuertechnik nicht möglich. Technisch ist es durchaus möglich, die Anlage getrennt auszuschalten. Dies würde eine Änderung der Signaltechnik bedingen und Kosten verursachen. Eine alleinige Abschaltung hätte darüber hinaus den Nachteil, dass bei ausgeschalteter Papenkamp – Anlage ständig Fehlermeldungen aufliefen, die eine

Echtfehlererkennung nicht möglich machten und unnötige Entstörungsfahrten nach sich zögen.


Aufgrund der geschilderten Umstände wird eine Abschaltung der Signalanlage Papenkamp weder von der Verkehrsaufsicht noch von der Signalbaufirma noch von der Tiefbauabteilung für sinnvoll gehalten.

Im Zuge des Ausbaus der B 5/B 204 durch den Bund (Umgehungsstraße) ist u. a. geplant, den Signal geregelten Knoten Lindenstraße/Blomestraße durch einen Kreisverkehrsplatz zu ersetzen. In diesem Zusammenhang ist auch vorgesehen, die Signalanlage am Papenkamp ersatzlos zu entfernen. Nach den bislang bekannten Planungen soll dies im Jahre 2008 erfolgen.

32.14 / 606.05

04.05.2007

*Handwritten signature: H. J. - 1/1007*

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|   | <b>STADT ITZEHÖE</b><br><b>Der Bürgermeister</b><br><br>Sitzung des Bauausschusses<br>am 22.05.2007  |  | <b>Sitzungsvorlage</b><br><br><b>TOP: 3</b> |
|  |  |  |   |
| Amt/Abteilung:<br>Bauamt/Stadtplanung  | Empfehlung zur Beratung des TOP:<br><input type="checkbox"/> vertraulich<br><input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich  | Art der Behandlung:<br><input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung<br><input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung<br><input type="checkbox"/> Anhörung/ Information |   |
| Aktenzeichen:<br>601.08  | Anlagen:   |  |   |
| Betreff:<br>Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes (Worako) - Wv. -   |  |  |   |
| Beschlussvorschlag:<br><br>Wird in der Sitzung formuliert.   |  |  |   |
| Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:<br><br>Eine Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes ist zu beauftragen.                             |  |  |   |
| Verweisung an andere Ausschüsse:<br><input type="checkbox"/> Nein<br><input type="checkbox"/> Ja:  |  | Mitwirkung anderer Ämter?<br><input type="checkbox"/> Nein<br><input type="checkbox"/> Ja:   | Gegenzeichn.<br>Amtsleiter<br>o.V.i.A.      |
| <b>Beratungsergebnis:</b><br><input checked="" type="checkbox"/> öffentlich<br><input type="checkbox"/> nichtöffentlich  | <input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen<br><input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag<br><input checked="" type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss | <input type="checkbox"/> einstimmig<br><input checked="" type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit:<br>5 Ja-Stimmen<br>- Nein-Stimmen<br>3 Enthaltungen  |   |
| Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch<br>den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja |  | Beglaubigt:<br>gez. Sönke Vock   |   |
| Itzehoe, Datum<br><br>16.05.2007   | Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter<br><br>gez. Rüdiger Blaschke   |  |   |



**STADT ITZEHOE**  
**Der Bürgermeister**  
**Erläuterungen**

Seite \_\_\_\_  
**Bauausschuss**  
**22.05.2007**  
**TOP 3**

Im Zuge der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes für das Soziale Stadt Gebiet in Edendorf und im Hinblick auf die Ergebnisse des ISEK wurde in der Lenkungsgruppe Soziale Stadt von Seiten des Innenministeriums angeregt, das Wohnraumversorgungskonzept jetzt schon fortzuschreiben und nicht erst in zwei Jahren. Zielzeitraum ist das Jahr 2020.

Gründe hierfür sind die demografische Entwicklung der Bevölkerung, die sich auf die Haushaltsentwicklung entscheidend auswirkt, z.B. Abnahme der Bevölkerung bei gleichzeitiger Zunahme der älteren Menschen, zunehmender Leerstand von Wohnungen, die dem notwendigen Standard nicht mehr entsprechen, bei gleichzeitiger Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Vertiefend muss die Frage geklärt werden, welchen Beitrag private Wohnungsunternehmen und die Kommune zur Marktberäumung, aber auch zur Versorgung sozial Schwacher leisten können bzw. müssen und wie sich das Land an diesen Aufgaben beteiligen kann.

Weiterhin sollen das zukünftige Stadtumbaugebiet „östlich der Hindenburgstraße“, der Bereich um das Theater (Umgang mit dem Hochhaus) und das „Soziale Stadt Gebiet Edendorf“ untersucht werden.

Die Fortschreibung erfolgt in drei Schritten:

1. Fortschreibung des Worako auf gesamtstädtischer Ebene,
2. Analyse und Handlungsvorschläge auf Stadtteilebene mit den Schwerpunkten - Stadtumbaugebiet „Östlich der Hindenburgstraße“, „Soziale Stadt Gebiet Edendorf“ und Theaterumfeld und
3. Moderation des kooperativen Verfahrens im Sinne eines konsensorientierten Prozesses


Es ist ein Bearbeitungszeitraum von 4 Monaten vorgesehen.

Die Kosten für die Erarbeitung des Konzeptes liegen bei 31.707,31€. Von Seiten des Innenministeriums wurde zugesagt, die Erarbeitung des Konzeptes aus den Städtebaufördermitteln „Stadtumbau West“ zu finanzieren. Das heißt, 1/3 der Kosten übernimmt der Bund, 1/3 das Land und 1/3 die Stadt Itzehoe.

Die Erarbeitung des bestehenden Wohnraumversorgungskonzeptes kostete 46.868,64 € und wurde ebenfalls zu 2/3 gefördert.

Von Seiten des Bauausschusses wird um Empfehlung gebeten, ob das Wohnraumversorgungskonzept fortgeschrieben werden soll.

Fragen können gerne nach Terminabsprache in der Stadtplanungsabteilung und während der Sitzung beantwortet werden.

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|   | <b>STADT ITZEHOE</b><br><b>Der Bürgermeister</b><br><br>Sitzung des Bauausschusses<br>am 22.05.2007  |   | <b>Sitzungsvorlage</b><br><br><b>TOP: 4</b> |
|  |  |   |   |
| Amt/Abteilung:<br><b>Bauamt/Stadtplanung</b>   | Empfehlung zur Beratung des TOP:<br><input type="checkbox"/> vertraulich<br><input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich  | Art der Behandlung:<br><input checked="" type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an Ratsversammlung<br><input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung<br><input type="checkbox"/> Anhörung/ Information |   |
| Aktenzeichen:<br><b>601.08</b>   | Anlagen:<br>Begründung, textliche Festsetzungen und Schreiben der Bauaufsicht vom 15.05.07   |   |   |
| Betreff:<br><b>2. Änderung des Bebauungsplanes 104 für das Gebiet „Gewerbegebiet Edendorf östlich der A 23 im Bereich Dwerweg“</b><br><u>hier:</u> a) Prüfung und Entscheidung über Anregungen<br>b) Satzungsbeschluss   |  |   |   |
| Beschlussvorschlag:<br><br>Der Bauausschuss empfiehlt der Ratsversammlung,<br>a) die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen, wie es in der Zusammenstellung empfohlen wird und<br>b) die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen und die Begründung zu billigen; hierbei ist die Variante 1 oder 2 in die textlichen Festsetzungen des B-Planes einzuarbeiten.                           |  |   |   |
| Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:<br><br>Der Bauausschuss empfiehlt der Ratsversammlung,<br>a) die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen, wie es in der Zusammenstellung empfohlen wird und<br>b) die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen und die Begründung zu billigen; hierbei ist die Variante 1 in die textlichen Festsetzungen des B-Planes einzuarbeiten. |  |   |   |
| Verweisung an andere Ausschüsse:<br><input type="checkbox"/> Nein<br><input type="checkbox"/> Ja:  |  | Mitwirkung anderer Ämter?<br><input type="checkbox"/> Nein<br><input type="checkbox"/> Ja:  | Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.            |
| <b>Beratungsergebnis:</b><br><input checked="" type="checkbox"/> öffentlich<br><input type="checkbox"/> nichtöffentlich  | <input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen<br><br><input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag<br><input checked="" type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss | <input type="checkbox"/> einstimmig<br><input checked="" type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit:<br>7 Ja-Stimmen<br>- Nein-Stimmen<br>1 Enthaltungen   |   |
| Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja  |  | Beglaubigt:<br>gez. Sönke Vock  |   |
| Itzehoe, Datum<br><br>16.05.2007   | Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter<br><br>gez. Rüdiger Blaschke   |   |   |



**STADT ITZEHOE**  
**Der Bürgermeister**  
**Erläuterungen**

Seite \_\_\_\_  
**Bauausschuss**  
**22.05.2007**  
**TOP 4**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 19.09.06 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 gefasst und beschlossen, das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, dem Gewerbebetrieb, der das Grundstück westlich der Salzlagerhalle im Baublock 2 von der Stadt erworben hat (Flurstück 5/13), neben der regulären Erschließung über die Emmy-Noether-Straße eine weitere verkehrliche Anbindung über die Zufahrtstraße des Bundes zur Salzlagerhalle zu ermöglichen.

Während der öffentlichen Auslegung vom 08.01.2007 bis 09.02.2007 gingen zwei Anregungen ein. Die Grundstücksverwaltung (Schreiben vom 05.01.07) schreibt, dass es sich bei der asphaltierten Zufahrtstraße um eine öffentliche Straße handelt. Diese Anregung wird berücksichtigt.

Die Tiefbauabteilung gibt den Hinweis (Schreiben vom 09.01.2007) dass die 2. Änderung des B-Planes Nr. 104 erschließungsbeitragsrechtlich keinen Einfluss auf das von der Firma Kähler Beteiligungsgesellschaft mbH erworbene Grundstück hat. Erschließungsbeiträge sind für die Emmy-Noether-Straße im Rahmen einer Ablösung zu erheben. Die Zweitererschließung über die Zufahrt des Bundes (...) hat keine Auswirkung auf die Höhe der Erschließungsbeiträge. (...) Die Grundstücksgröße ist demnach voll in die Berechnung der Erschließungsbeiträge einzubeziehen. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Verlauf des Verfahrens rückte eine weitere Problematik in das Blickfeld, die Nutzung der Außenflächen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden darauf derart verändert, dass es möglich ist, auf den Flächen außerhalb der Gebäude Waren auszustellen und zu verkaufen.

Während der erneuten Auslegung vom 26.03.07 bis 13.04.07, in der nur Stellungnahmen zu den Ergänzungen gemacht werden konnten, nämlich Nutzung der Außenflächen als Ausstellungs- und Verkaufsflächen, gab es eine Anregung der Bauaufsicht vom 13.03.2007.

Es wird angeregt den Text unter Ziffer 1.4 wie folgt zu fassen:

- a) eine Größe von 300m<sup>2</sup> Verkaufsfläche **innerhalb von Gebäuden** nicht überschritten werden darf.

Da es nach hiesiger Kenntnis keine Definition des Begriffes „Verkaufsfläche“ im Baurecht gibt, wird durch die Genehmigungsbehörde auf eine Studie der CIMA GmbH, die auf einer Befragung von mehr als 20 Einzelhandelsgutachtern, Instituten, Verbänden und Rechtsanwälten beruht, zurückgegriffen. Zur Verkaufsfläche zählen danach alle Flächen eines Einzelhandelsbetriebes, die für den Kunden zugänglich und geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Danach gehören zur Verkaufsfläche:

- der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände
- Auslage- und Ausstellungsfläche (soweit sie dem Kunden zugänglich ist)
- Schaufenster, soweit sie für die Kunden zugänglich sind
- die Flächen von Bedientheken und dahinterliegenden Warenträgern (ohne die dazwischen liegende Lauffläche der Verkäufer
- Umkleidekabinen
- dem Kunden zugängliche Gänge
- die Kassenzone und



- Freiverkaufsflächen, die dem Kunden zugänglich sind und nicht nur vorübergehend genutzt werden

Diese Anregung wird berücksichtigt.

Bei der vorgeschlagenen textlichen Festsetzung wären demnach auch dem Verkauf dienende Ausstellungsflächen in beliebiger Größe im Freien zulässig.

Während der Bauausschusssitzung am 08.05.07 wurde von Seiten der Selbstverwaltung der Antrag gestellt, die Außenflächen in ihrer Nutzung als Ausstellungsfläche zu beschränken. Gemeinsam mit der Bauaufsicht unterbreitet die Stadtplanungsabteilung folgende beide Vorschläge zur Entscheidung für die Textziffer 1.4 (s. Anlage):

Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn sie

- a) eine Größe von 300 m<sup>2</sup> innerhalb von Gebäuden nicht überschreiten. Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden sind bis zu der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zulässig.
- b) unverändert

Soweit die Selbstverwaltung eine Begrenzung der Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden für notwendig erachtet, wird vorgeschlagen, die genannte Textziffer wie folgt zu fassen:

Einzelhandelsbetriebe.....; wenn sie

- a) eine Größe von 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb von Gebäuden nicht zu überschreiten. Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden sind bis zu ...% der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zulässig.
- b) unverändert.

Der Prozentsatz hinsichtlich der einschränkenden Verkaufsfläche ist bei dieser Variante durch die Selbstverwaltung zu benennen.

Die eingegangenen Anregungen können im Original während der Sitzung und nach Absprache mit der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden.

### **Zu a) Empfehlung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen**

Es wird empfohlen, die Abwägung zu den im Verfahren eingegangenen Anregungen entsprechend der planerischen Stellungnahme vorzunehmen.

### **Zu b) Empfehlung zur Fassung des Satzungsbeschlusses**

Das Bauleitplanverfahren kann nunmehr durch die Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen werden. Zuständig hierfür ist gem. GO Schl. Holstein die Ratsversammlung. Der Bebauungsplan kann während des Bauausschusses erläutert werden.

# **Satzung der Stadt Itzehoe über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 für das Gebiet „Gewerbegebiet Edendorf – östlich A 23 im Bereich Dwerweg“**

Aufgrund § 13 in Verbindung mit § 10 BauGB in der geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104, bestehend aus der ergänzten Textfestsetzung zu Nr. 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 104 und der geänderten Textfestsetzung Nr. 6.1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104, erlassen:

## **Teil B - Text**

### **1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO**

**1.4** Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn sie

#### **Variante 1:**

- a) eine Größe von 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb von Gebäuden nicht überschreiten. Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden sind bis zu der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zulässig

Oder

#### **Variante 2:**

Einzelhandelsbetriebe ....., wenn sie

- a) eine Größe von 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb von Gebäuden nicht überschreiten. Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden sind bis zu ...% der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zulässig

Unverändert:

oder

- b) nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und der Einzelhandel im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und sich diesem gegenüber in Baumasse und Grundfläche unterordnet.

### **6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**6.1** In der Maßnahmenfläche 2 ist eine dichte Baum/Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Etwa 20 % der Pflanzung sind als Gehölze er-

ster Ordnung (Bäume, St.U min. 14/16 cm) vorzusehen. Der Pflanzabstand soll bei den Sträuchern in der Reihe 1,0 m und zwischen den Reihen 1,50 m betragen. Für die Zufahrt zur Streugutlagerhalle (Flurstück 5/14) und das westlich daran angrenzende Gewerbegrundstück (Flurstück 5/13) ist jeweils eine Unterbrechung der Maßnahmenfläche von max. 6 m Breite zulässig.

Hinweis:

Mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 104 wird lediglich die Textziffer 1.4. in Satz a) um innerhalb von Gebäuden und um Satz c) ergänzt, sowie Satz 3 der o. g. Textfestsetzung Nr. 6.1 gegenüber der bisherigen Fassung geändert.

Die übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 104 und 104 - 1. Änderung bleiben unverändert bestehen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 19.09.2006. Dabei wurde beschlossen, das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Norddeutschen Rundschau“ am 28.12.2006 erfolgt.
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.12.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Der Bauausschuss hat am 28.11.2006 den Entwurf der Bebauungsplanänderung beschlossen, die Begründung gebilligt und beides zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Textteil, sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 08.01.2007 bis zum 09.02.2007 während folgender Zeiten: Montags bis mittwochs von 8:30 – 12:00 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr, donnerstags von 8:30 – 12:00 und 14:00 bis 18:00 Uhr sowie freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 28.12.2006 in der „Norddeutschen Rundschau“ ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der Bauausschuss hat am 27.02.2006 erneut den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und beides zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Stellungnahmen nur zu der ergänzten Festsetzung zu Textziffer 1.4 Satz c) abgegeben werden können.
7. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) gefertigt. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Textteil, sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 26.03.07 bis zum 13.04.07 während folgender Zeiten: Montags bis mittwochs von 8:30 – 12:00 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr, donnerstags von 8:30 – 12:00 und 14:00 bis 18:00 Uhr sowie freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll nur zu den geänderten Festsetzungen (Textziffer 1.4) geltend gemacht werden können, am 16.03.07 ortsüblich bekannt gemacht.

---

Die Durchführung der unter Nr. 1 bis 7 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe,

(Siegelabdruck)

Blaschke  
Bürgermeister

- 
8. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text (Teil B) wurde am .... von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen, die Begründung hierzu gebilligt.

---

Die Durchführung der unter Nr. 8 bis 9 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe,

(Siegelabdruck)

Blaschke  
Bürgermeister

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

Itzehoe,

(Siegelabdruck)

Blaschke  
Bürgermeister

11. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Itzehoe,

(Siegelabdruck)

Blaschke  
Bürgermeister



**STADT ITZEHOE**  
**Der Bürgermeister**

**Aussprache**

Seite \_\_\_\_  
**Bauausschuss**  
**22.05.2007**  
**TOP 4**

Herr Leve machte den Vorschlag, die Begrenzung der Ausstellungsflächen nicht auf Quadratmeter oder Prozentsätze zu begrenzen, sondern sortimentsbezogen zu reglementieren. Waren und Güter, die üblicherweise nicht in geschlossenen Räumen angeboten werden, können durchaus außerhalb von Gebäuden angeboten werden.

Verwaltungsseitig wurde darauf hingewiesen, dass die Bezugnahme auf die GRZ eine praktikable und - im Hinblick auf die Dimension des hagebaumarktes/Bauzentrum Schröder - vertretbare Lösung darstellt. Fahrgassen und Stellplätze sind auf die GRZ anzurechnen, so dass sich die Größe der Ausstellungsflächen relativieren wird. Es kommen im Übrigen nur wenige Branchen (z. B. Autohäuser) in Betracht, die entsprechend große Ausstellungsflächen benötigen.