

<b>STADT ITZELHOE</b> Der Bürgermeister	<input type="checkbox"/>	<b>Sitzungsvorlage</b>	Seite	Sitzungstermin	TOP
	<input type="checkbox"/>	Hauptausschuss		12.04.2005	2
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachausschuss		Aktenzeichen	
	<input type="checkbox"/>	vertraulich		601.01	
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht vertraulich	<b>Entscheidungsvorlage</b>			
Amt/Abteilung <b>Bauamt/Stadtplanungsabteilung</b>					
Gremium <b>Bauausschuss</b>		<input type="checkbox"/>	endgültige Beschlussfassung		
		<input checked="" type="checkbox"/>	Beschlussempfehlung an Ratsversammlung		
		<input type="checkbox"/>	Anhörung / Information		
Anlagen Begründung, tabellarische Übersicht der Anregungen aus den öff. Auslegungen					
Betreff <b>Bebauungsplan Nr. 80 für das Gebiet zwischen Brückenstraße, Helenenstraße, Bahnhofstraße und der Bahn</b> hier: <b>Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>					
1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag  Der Bauausschuss empfiehlt der Ratsversammlung, den Bebauungsplan Nr. 80 als Satzung zu beschließen und die Begründung hierzu zu billigen.					
2. Beschluss/Entscheidung/Empfehlung (abweichend oder ergänzend vom o.g. Vorschlag)					
3.	<input type="checkbox"/>	Verweisung Bürgermeister/in an	ausschuss	Unterschrift Bürgermeister/in	
4.	<input type="checkbox"/>	Verweisung an andere Ausschüsse			
<b>Beratungsergebnis</b> <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			
<b>Der Bürgermeister</b>					
<input type="checkbox"/>	stimmt dem Entscheidungs-		<input type="checkbox"/> trifft folgende abweichende/ergänzende		Datum, Unterschrift
<input type="checkbox"/>	vorschlag zu		Entscheidung (siehe 2.)		

<b>Erläuterungen</b>	Seite	TOP 2
<p>In der Sitzungsvorlage zur Bauausschusssitzung am 05.10.2004 wurde ausgeführt, dass der Bebauungsplan Nr. 80 in Aufstellung befindlich ist. Nachdem jetzt die Entscheidung getroffen wurde, den Bebauungsplan nicht erneut zu ändern, kann nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden.</p> <p>Der Bebauungsplan hat neben der frühzeitigen Bürgerbeteiligung drei öffentliche Auslegungen durchlaufen. Diese sind durch jeweils neue Planungsansätze (Erhalt von Bestandsgebäuden, Mischwasserüberlaufbecken, Pflegeheim, Parkpalette) erforderlich gewesen.</p> <p>Zum genauen Verfahrensablauf des Bebauungsplanes wird auf die anliegende Begründung verwiesen. Die eingegangenen Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen mit den dazugehörigen Stellungnahmen sind in der anliegenden Tabelle dargestellt. Weitere Anregungen liegen nicht vor. Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass alle Anregungen mittlerweile erledigt sind.</p> <p>Die erteilten Baugenehmigungen sind auf der Grundlage des § 33 BauGB ergangen. Die Erschließung des Gebietes ist abgeschlossen. Lediglich zwei Grundstücke befinden sich noch im Eigentum des Treuhandvermögens (angrenzend Pflegeheim und „Moschee“). Damit sind die Planungsabsichten zum überwiegenden Teil erfüllt.</p> <p>Als nächster Verfahrensschritt ist jetzt der Satzungsbeschluss durch die Ratsversammlung zu fassen.</p>		
<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<input type="checkbox"/> ja (bitte erläutern) <input type="checkbox"/> nein
<b>Mitwirkung anderer Ämter?</b>		<input type="checkbox"/> ja (bitte Ergebnis darstellen) <input type="checkbox"/> nein
Amt Amt Amt	Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A.	
<b>Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Itzehoe, Datum  <b>31.03.2005</b>	Unterschrift Erster Stadtrat i. V. gez. Ralph Busch	

## Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen zum B-Plan 80

### 1. öffentliche Auslegung 20.11.1995 – 21.12.1995

TÖB/Bürger	Anregung	Stellungnahme
<p>Amt für Land- und Wasserwirtschaft</p>	<p>Die Oberflächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren.</p> <p>Soweit möglich ist für die Schmutzwasserentsorgung eine Trennkanalisation vorzusehen.</p> <p>Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sollte je 4 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum festgesetzt werden.</p>	<p>Die Minimierung der Versiegelung ergibt sich aus der Bodenschutzklausel des BauGB. Zusätzlich werden im B-Plan festgesetzt, dass für über die zulässige GRZ hinausgehende Versiegelung ein direkter Ausgleich durch Dachbegrünung bzw. Fassadenbegrünung zu schaffen ist.</p> <p>Das gesamte Gebiet entwässert mit Ausnahme der Brückenstraße gem. Generalentwässerungsplan im Mischsystem. Dieses wird auch zukünftig so bleiben, so dass ein Trennsystem unnötig ist.</p> <p>Bei der Ausbauplanung für den P- + R-Platz ist die weitere Konkretisierung der Baumstandorte zu betrachten. Die Anzahl richtet sich u. a. nach den Leitungstrassen und der in vertraglichen Vereinbarungen mit der Deutschen Bahn AG eingegangenen Verpflichtung zum Bau des P- + R Platzes.</p> <p><i>Anm.: Die Baumaßnahmen sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Anregungen haben sich daher erledigt.</i></p>
<p>Deutsche Bahn</p>	<p>Verweis auf Regelungen im Kaufvertrag.</p>	<p>Die Anregungen sind in dem B-Plan berücksichtigt. Um die Zuwegung der Tankanlage zu ermöglichen, wurde der Baukörper der Parkpalette um 3,50 m nördlich verschoben. Der ursprünglich an der Erschließungsstraße gelegene Fahrradweg wurde an die südwestliche Seite der Parkpalette verlegt. Dieses Vorgehen wurde auch mit dem Fahrradbeauftragten abgestimmt.</p> <p><i>Anm.: Die Baumaßnahmen sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Anregungen haben sich daher erledigt.</i></p>

Stadtwerke Itzehoe	Es ist die Errichtung einer Trafo-Station erforderlich. Verweis auf das schreiben der Stadtentwässerung.	Die Anregungen wurden aufgenommen bzw. waren schon im Plan der 1. öffentlichen Auslegung enthalten.  <i>Anm.: Die Baumaßnahmen sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Anregungen haben sich daher erledigt.</i>
Ministerium für Wirtschaft, Technik und Verkehr	Zur besseren Erschließung der Parkpalette wird die Einrichtung eines Zweirichtungsverkehrs in der Helenenstraße angeregt.  Des weiteren solle eine Anbindung an die Brückenstraße geprüft werden.	eine Öffnung der Helenenstraße von der Bahnhofstraße bis zur Erschließungsstraße für Zweirichtungsverkehr ist machbar und sollte im Zuge der Ausbauplanung weiter untersucht werden. Dazu ist allerdings erforderlich, dass der Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Helenenstraße umgebaut wird und in der Helenenstraße Parkplätze sowie Baumstandorte entfallen. Die Ausweisung als Zweirichtungsverkehr ist allerdings nicht B-Planrelevant.  Der Anschluss der Parkpalette an die Brückenstraße wird in der Planung der Parkpalette berücksichtigt.  <i>Anm.: Die Baumaßnahme wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Anregungen haben sich daher erledigt.</i>
Bürger (Anlieger Bahnhofstraße)	Das grundbuchlich eingetragene Wegerecht ist nicht im B-Planentwurf enthalten.  Die Inanspruchnahme weiterer Grundstücksteile wird abgelehnt.	Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückes Bahnhofstraße 20 wurde in den B-Plan aufgenommen.  Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung (Schließung des Blockrandes) zu erreichen, ist die Überplanung des hinteren Grundstücksteiles erforderlich. Aus Platzgründen ist ein „Verschieben“ der überbaubaren Grundstücksfläche nicht möglich.  <i>Anm.: Durch Grundstücksverkäufe wurde mittlerweile eine einvernehmliche Lösung erzielt. Die Anregungen haben sich daher erledigt.</i>

<p>Bürgerin (Anliegerin Bahnhofstraße)</p>	<p>Erhalt der bestehenden Mauer zum Schutz vor Lärm und unbefugtes betreten des Grundstückes.</p>	<p>Die besagte Mauer muss zur Realisierung der städtebaulichen Ziele entfallen. Bei weiterem Bestand der Mauer würde, aufgrund der Abstandsflächen, eine Neubebauung unmöglich gemacht. Durch die Neubebauung wird im übrigen der gleiche Effekt erzielt, wie mit der Mauer. Bei einem Grundstückskaufvertrag könnte vereinbart werden, dass die Mauer erst zu einer bestimmten Baureife (z. B. Fertigstellung Rohbau) entfernt wird.</p> <p><i>Anm.: Die Baumaßnahmen auf dem Grundstück sollen in Kürze beginnen. Die Anregungen haben sich daher erledigt.</i></p>
<p>Bürgerin (Anliegerin Helenenstraße)</p>	<p>Die Festsetzung WB macht die gewerbliche Nutzung des Grundstücks in der Helenenstraße unmöglich. Die LKW-Anlieferung erfolgt zurzeit über die rückwärtigen Grundstücke und es existiert hier ein Überwegungsrecht.</p>	<p>Ziel der städtebaulichen Planung ist, im rückwärtigen Bereich der Helenenstraße eine Wohnbebauung zu realisieren. Durch die Bebauung soll eine neue Blockstruktur entstehen; deren Innenbereich ist vorwiegend dem Wohnumfeld zuzurechnen. Eine gewerbliche Nutzung, wie auf dem Grundstück Helenenstraße 9 a zur Zeit betrieben wird, ist mit diesem Ziel nicht vereinbar. Ein Überwegungsrecht existiert nicht. Es besteht lediglich ein jederzeit kündbares Nutzungsrecht.</p> <p><i>Anm.: Durch Grundstücksverkäufe wurde mittlerweile eine einvernehmliche Lösung erzielt. Die Anregungen haben sich daher erledigt.</i></p>
<p>Bürger (Anlieger Helenenstraße)</p>	<p>Einspruch gegen die öffentliche Auslegung. Keine Bereitschaft zur Veräußerung von Grundstücksflächen.</p>	<p>Im wesentlichen wird auf das oben Genannte verwiesen. Da der Betrieb allerdings zumeist außerhalb der Betriebsflächen arbeitet (Montage auf Baustellen), ist hier eine Verträglichkeit zur Wohnbebauung zu sehen.</p> <p>Der Anregung sollte daher nicht gefolgt werden.</p> <p><i>Anm.: Durch Grundstücksverkäufe wurde mittlerweile eine einvernehmliche Lösung erzielt. Die Anregungen haben sich daher erledigt.</i></p>

## 2. öffentliche Auslegung 15.09.1997 – 16.10.1997

TÖB/Bürger	Anregung	Stellungnahme
Deutsche Bahn AG	Durch den B-Plan werden planfestgestellte Flächen überplant.	<p>Da planfestgestellte Flächen der Planungshoheit der Gemeinde entzogen sind, ist dieser Bereich aus dem Verfahrensgebiet zu entlassen. Das im B-Planentwurf enthaltene Fahrradparkhaus kann auch nach Entlassung aus der Planfeststellung nach § 34 BauGB genehmigt werden.</p> <p><i>Anm.: Die Baumaßnahme wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Anregungen haben sich daher erledigt.</i></p>
Kreis Steinburg	<p>Anbindung des Parkhauses an die Brückenstraße im Plan festsetzen.</p> <p>Anregung das Parkhaus so zu gestalten, dass lärmabschirmend wirkt.</p>	<p>Im B-Planentwurf ist die Fläche zwischen Parkhaus und Brückenstraße als Verkehrsfläche festgesetzt, eine Anbindung ist somit möglich, sollte allerdings nicht in die Planzeichnung aufgenommen werden. Es wird vorgeschlagen in den textlichen Festsetzungen einen entsprechenden Passus aufzunehmen.</p> <p>Eine lärmabschirmende Wirkung ist Grundlage des Lärmgutachtens des TÜV-Nord gewesen. der Lärmschutz wird durch die Hochbauplanung gewährleistet. Übernahme zusätzlich in die Begründung.</p> <p><i>Anm.: Die Baumaßnahme wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Anregungen haben sich daher erledigt.</i></p>
Ministerium für Wirtschaft, Technologie und Verkehr	Leistungsfähigkeitsnachweis für die Erschließung und die Anbindung an die Brückenstraße liegt noch nicht vor.	<p>Leistungsnachweis wird im Zuge der Baugenehmigung für das Parkhaus erbracht.</p> <p><i>Anm.: Die Baumaßnahme wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Anregungen haben sich daher erledigt.</i></p>
Anliegerin der Helenenstraße	Anregung wie zur 1. öffentlichen Auslegung. Durch die Festsetzung eines WB entlang der Bielstraße wird dem in der Helenenstraße gelegenen Betrieb die Anliefermöglichkeit entzogen. Hier besteht ein Überwegungsrecht. Zur Aufrechterhaltung des Lagers sollte die	Ziel der städtebaulichen Planung ist, im rückwärtigen Bereich der Helenenstraße eine Wohnbebauung zu realisieren. Durch die Bebauung soll eine neue Blockstruktur entstehen; deren Innenbereich ist vorwiegend dem Wohnumfeld zuzurechnen. Eine gewerbliche Nutzung, wie auf dem Grundstück Helenenstraße 9 a zur Zeit betrieben wird, ist mit diesem Ziel nicht vereinbar. Ein Überwegungsrecht existiert nicht. Es besteht lediglich

	Baugrenze verschoben werden.	<p>ein jederzeit kündbares Nutzungsrecht.</p> <p><i>Anm.: Durch Grundstücksverkäufe wurde mittlerweile eine einvernehmliche Lösung erzielt. Die Anregungen haben sich daher erledigt.</i></p>
Anlieger der Brückenstraße	<p>Anregung das Parkhaus nicht an die Brückenstraße anzubinden.</p> <p>Begründung: Bei Linksabbiegebeziehungen in das Parkhaus ist mit Staus zu rechnen. Daraus resultieren erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastungen.</p> <p>Es ist lediglich der Bereich, der hinter den direkten Grundstücken an der Brückenstraße liegt, auf Immissionsschutz untersucht worden. Schutzmaßnahmen für die Grundstücke, die direkt an der Brückenstraße liegen, sind nirgends festgehalten.</p>	<p>Die ausgebaute Brückenstraße ist ein Teil des im GVP der Stadt entwickelte Halbring um die Innenstadt. Der GVP, als der von der Ratsversammlung beschlossene Fachplan fordert zur Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes eine Anbindung des Parkhauses an die Brückenstraße. Um Staus zu vermeiden sollen allerdings keine Linksabbiegebeziehungen zugelassen werden.</p> <p>Das Lärmgutachten hat die Gesamtsituation des Plangebietes beleuchtet. Hieraus sind die Festsetzungen bzgl. des Schallschutzes entwickelt worden. Diese erfassen auch die Grundstücke direkt an der Brückenstraße. Hier muss ein Missverständnis seitens des Bürgers vorliegen.</p> <p><i>Anm.: Die Baumaßnahme wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Anregungen haben sich daher erledigt.</i></p>
Anliegerin der Bahnhofstraße	<p>Anregung die bestehende Mauer (Rest einer ehemaligen Lagerhalle) in die Planungen einzubeziehen, da sie 1. dem Feuerschutz, 2. dem Lärmschutz, 3. dem Dunstschutz gegen Abgase und 4. dem Schutz gegen den stetigen Westwind dient.</p>	<p>diese Anregung ist bereits mehrfach vorgebracht und wegen der u.a. Gründe nicht berücksichtigt worden Die besagte Mauer muss zur Realisierung der städtebaulichen Ziele entfallen. Bei weiterem Bestand der Mauer würde, aufgrund der Abstandsflächen, eine Neubebauung unmöglich gemacht. Durch die Neubebauung wird im übrigen der gleiche Effekt erzielt, wie mit der Mauer. Bei einem Grundstückskaufvertrag könnte vereinbart werden, dass die Mauer erst zu einer bestimmten Baureife (z. B. Fertigstellung Rohbau) entfernt wird</p> <p><i>Anm.: Die Baumaßnahmen auf dem Grundstück sollen in Kürze beginnen. Die Anregungen haben sich daher erledigt..</i></p>

# Begründung zum B-Plan Nr. 80

der Stadt Itzehoe

für das Gebiet zwischen Brückenstraße, Helenenstraße, Bahnhofstraße und der Bahn

## 1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86, das Maßnahmengesetz zum BauGB vom 28.04.93, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.87, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 01.08.94, alle in der jeweils gültigen Fassung.

Durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG Bau) wurde das Baugesetz am 24.06.2004 geändert. Unter Anwendung der Überleitungsvorschrift aus § 233 Abs. 1 EAG Bau wird das Bebauungsplanverfahren nach dem bisher geltenden Recht durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB ist somit entbehrlich.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 30.05.85 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 zwischen Brückenstraße, Helenenstraße, Bahnhofstraße und der Bahn beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 07.02.95 durchgeführt.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 02.10.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 20.11.1995 - 21.12.1995 statt. Die Träger öffentlicher Belange sind hiervon unterrichtet worden.

Bedingt durch Planänderungen hat der Magistrat in seiner Sitzung am 11.08.1997 erneut die öffentliche Auslegung beschlossen. Die zweite öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15.09.1997 - 16.10.1997 statt. Die Träger öffentlicher Belange sind hiervon unterrichtet worden.

Bedingt durch eine weitere Planänderung hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 05.05.1998 eine erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Die dritte öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.06. bis 17.06.1998 statt. Die Träger öffentlicher Belange sind hiervon unterrichtet worden.

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 wurde die 52. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes Itzehoe und Umland durchgeführt. Diese ist mit Datum vom 09.11.2004 vom Innenministerium genehmigt worden und mit Datum vom 16.12.2004 rechtswirksam.

Der aktuelle Flächennutzungsplan enthält in dem zu überplanenden Bereich folgende Darstellungen:

Im nördlichen Planbereich	Wohnbaufläche (W)
Im südlichen Planbereich	Gemischte Baufläche (M)
Im westlichen Planbereich	Verkehrsflächen
	Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen hinsichtlich ihrer Lage und Grundnutzung den Planinhalten, wie sie im Bebauungsplan konkretisiert worden sind. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet wird im Norden von der Brückenstraße, im Osten von der Helenenstraße, im Süden von der Bahnhofstraße und im Westen von der Bahntrasse Hamburg-Westerland begrenzt.

Das Plangebiet wurde 1989 als „Sanierungsgebiet Biel“ förmlich festgesetzt. Die unbebauten Flächen waren zu Beginn der Planung im Besitz der Stadt Itzehoe, die übrigen befanden sich in Privatbesitz. Mittlerweile wurde der überwiegende Teil der Grundstücksflächen von der Stadt an Private bzw. Institutionen veräußert. Die zwischenzeitlich errichteten Neubauten wurden entsprechend der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes realisiert.

Entlang der Brückenstraße und der Helenenstraße befinden sich 1- bis 3geschossige Häuser, die vorwiegend einer Wohnnutzung dienen. Vereinzelt sind gewerbliche Nutzungen (Dienstleistung bzw. Kleingewerbe) anzutreffen. Entlang der Bahnhofstraße befinden sich ebenfalls 1- bis 3geschossige Häuser, die zum Teil als Wohngebäude, zum Teil als gewerbliche Gebäude (Dienstleistung bzw. Geschäfte), zum Teil als Mischnutzung beider genutzt werden.

Der mittlere Bereich des Plangebietes wurde als Sägewerk und Holzhandel genutzt. Ende der 80er Jahre ist diese Nutzung nach einem Brand aufgegeben worden.

Im westlichen Teil des Plangebietes befand sich eine Fläche, die ehemals von der Bahn genutzt wurde. Diese Fläche wurde mittlerweile förmlich entwidmet und – gemäß den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes – mit einem Parkhaus bebaut.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen entlang der Brückenstraße, der Helenenstraße bzw. der Bahnhofstraße sind normal gepflegte Hausgärten anzutreffen. Auf dem ehemaligen Sägewerksgebiet bzw. dem ehemaligen Bahngebiet sind vereinzelt Gehölze anzutreffen.

### **4. Anlass der Planung**

Das Plangebiet wurde mit Satzung vom 23.10.89 als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt. Der bereits im städtebaulichen Rahmenplan 1986 als störende Nutzung ausgewiesene großflächig angelegte Betrieb der Holzhandlung Biel wurde im Jahre 1988 nahezu vollständig durch einen Brand zerstört. Dadurch befanden sich im Sanierungsgebiet Sägewerk Biel ungenutzte Brachflächen in einer Größenordnung von ca. 2 ha. Darüber hinaus waren die unmittelbar angrenzenden Flächen der Bahn AG außer durch tlws. ungeordnetes Parken wirtschaftlich nicht genutzt. Die Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 1 ha wurden mittlerweile von der Stadt erworben.

Insgesamt war die Funktionsfähigkeit des Gebietes in bezug auf die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich, wie im städtebaulichen Rahmenplan dargestellt, nachhaltig gestört.

Als weitere Folge des Brandes ergab sich die Auflösung der Blockränder im Bereich der Helenenstraße. In weiten Bereichen fehlte die städtebaulich gebotene Raumbegrenzung.

Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist, eine geordnete und zukunftsweisende städtebauliche Entwicklung für das innerstädtische Flächenpotenzial herbeizuführen. Die ehemals gewerblichen Flächen (Holzhandlung Biel) sowie die Bahnflächen sollten für eine dem Bedarf und der städtebaulichen Situation angepassten neuen Nutzungskategorie zur Verfügung gestellt werden.

## **5. Inhalt der Planung**

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Schaffung eines Park-and-Ride-Platzes mit darunter befindlichem Mischwasserüberlaufbecken
- Schaffung von Auffangparkplätzen im westlichen Bereich zur Aufnahme von verdrängten Langzeitparkern aus dem Innenstadtbereich. Es ist ein Parkhaus mit ca. 600 Parkplätzen in drei Ebenen vorgesehen. Da die Abstandsflächen gem. LBO unterschritten werden, werden neben einer Baulinie die Höhen des Baukörpers über NN festgesetzt. Eine direkte Anbindung des Parkhauses an die Brückenstraße ist vorgesehen
- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Errichtung eines BHKW's im Parkhaus
- Ergänzung der Blockränder an der Helenenstraße unter Beteiligung der teilweise kleinteiligen Nutzungsstrukturen durch Festsetzung als besonderes Wohngebiet (WB) bzw. Mischgebiet (MI)
- Sicherung erhaltenswerter Bausubstanz, die über Modernisierungen und Instandsetzungen wieder nutzbar gemacht werden können
- Neuordnung der Blockinnenbereiche durch Schaffung von Freiräumen
- Einrichtung von Schutzmaßnahmen zur Abschirmung neuer Nutzungen sowie Verminderung der Bahnemissionen gegenüber dem Nutzungsbestand
- Ergänzung der erforderlichen Erschließungsanlagen (Anschluss an die Helenenstraße bzw. Bahnhofstraße)
- Ergänzung der Kfz-unabhängigen Wegeverbindungen durch Schaffung eines Fuß- und Radweges

- Anbindung an den geplanten straßenunabhängigen Fuß- und Radweg zum Stadtteil Edendorf (ehem. Bahntrasse Itzehoe – Wrist)

Die beschriebenen Maßnahmen stellen die Funktionsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich sowie in bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr wieder her.

Neben der Stärkung innenstadtnahen Wohnens durch sich einfügende Neubauten, wie auch durch Modernisierung/Instandsetzung erhaltenswerter Bausubstanz erfolgt eine Reparatur dieses Stadtbereiches. Neben der Stärkung der Wohnfunktion wird angestrebt, in diesem Bereich Dienstleister und wohnumfeldverträgliches Gewerbe anzusiedeln.

Durch die aufgezeigten Maßnahmen soll die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes und den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung entsprechen.

## **6. Natur und Umwelt**

Die neu zu bebauenden Flächen sind entweder zu 100 % versiegelt oder aber so stark durch ihre Nutzung verdichtet, dass durch die Planung keine neuen schwerwiegenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes gem. § 6 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz nicht erforderlich.

Im Bereich des ehemaligen Sägewerkes und des nunmehr brachliegenden Bahngeländes sind Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. In Teilbereichen wurden die Werte der Kategorie A der Hollandliste überschritten. Weitere Untersuchungen ergaben, dass es sich hierbei lediglich um oberflächennahe Verunreinigungen handelt. Die C-Werte der Hollandliste wurden in keinem Fall erreicht. Dennoch wird vorgeschlagen, im Bereich der auffälligen Sondierungspunkte den oberflächennahen Boden auszukoffern und auf eine geordnete Deponie zu verbringen.

## **7. Immissionsschutz**

Der Planbereich ist Verkehrslärmbelastungen von der Brückenstraße, dem Leuenkamp, der Bahntrasse, der Bahnhofstraße und der Lindenstraße ausgesetzt. Aus diesem Grunde wurde eine lärmschutztechnische Untersuchung vom TÜV Nord durchgeführt. Bezogen auf die konkrete Bauausführung des Parkhauses wurde das Lärmgutachten nochmals fortgeschrieben. Die Empfehlungen des Fachgutachtens sind in das Bauleitplanverfahren eingeflossen und schlagen sich u. a. in den schalltechnischen Festsetzungen nieder. Die zu errichtende Parkpalette wird so ausgeführt, dass sie aktiven Lärmschutz übernimmt.

## 8. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße mit Anbindung an die Helenen- und Bahnhofstraße. Auf der Nordseite erfolgt darüber hinaus eine Anbindung der oberen Parkhausebene an die Brückenstraße

Durch die beabsichtigten Nutzungen im Plangebiet sind Auswirkungen der Neuverkehre auf das direkt angrenzende Straßennetz zu erwarten. Zur Analyse dieser Auswirkungen wurde durch ein Fachbüro auf Basis von Prognosewerten zur Verkehrserzeugung eine verkehrstechnische Stellungnahme erarbeitet. Darin wurden sowohl Leistungsnachweise für Knotenpunkte durchgeführt als auch Ausbaustandards ermittelt und Varianten zur Verkehrsführung untersucht. Im Resümee ergeben sich folgende Aussagen:

Die Anbindung des Parkhauses an die Brückenstraße ist unter Berücksichtigung der Analyseverkehrsbelastungen bei Zulassung aller Verkehrsbeziehungen ohne Signalanlage ausreichend leistungsfähig. Allerdings können im Prognosehorizont 2010 ohne Signalanlage nur die Fahrbeziehungen rechts rein und rechts raus zugelassen werden, was dem Entlastungsziel der Brückenstraße widersprechen würde. Die Lage der Abfertigungsanlagen in der Parkhauseinfahrt sind so zu gestalten, dass sich vor den Schranken wenigstens zwei Fahrzeuge aufstellen können, um Behinderungen des Geradeausverkehrs auf der Brückenstraße zu vermeiden.

Auf dem Ostabschnitt der Helenenstraße zwischen Bahnhofstraße und Wilhem-Biel-Straße kann aus verkehrstechnischer Sicht Zweirichtungsverkehr zugelassen werden. Hierdurch würde sich die Anbindung des Bebauungsplangebietes Nr. 80 sowie des B-Plangebietes Nr. 11 (Dithmarscher Platz) verbessern.

Die Linksabbieger von der Bahnhofstraße in die Helenenstraße verursachen im Verlauf der Hauptstraße auch ohne Berücksichtigung von Aufstellflächen nur geringfügige Behinderungen. Aus der Helenenstraße kann auch weiterhin nur rechts in die Bahnhofstraße eingebogen werden. Linksabbieger können aus Leistungsfähigkeitsgesichtspunkten nicht zugelassen werden.

Am Knotenpunkt Bahnhofstraße/Draisine sollte aufgrund der unmittelbaren Nähe zum signalisierten Knotenpunkt Bahnhofstraße/Viktoriastraße und der daraus resultierenden Auswirkungen ein Linksabbiegen aus der Draisine in die Bahnhofstraße weiterhin untersagt werden.

Aufgrund der Leistungsfähigkeit der Anbindung der Draisine an die Bahnhofstraße mit einer bereits vorhandenen Linksabbiegespur von der Bahnhofstraße können die aus dem Plangebiet aus dieser Fahrtrichtung resultierenden zusätzlichen Verkehre auch über die Draisine mit abgewickelt werden, so dass der angedachte Zweirichtungsverkehr im Ostabschnitt der Helenenstraße und auch der Linksabbieger in der Helenenstraße nicht zwingend erforderlich wird. Da aufgrund der vorhandenen Straßenbreite im Anbindungsbereich der Helenenstraße die Schaffung einer Linksabbiegespur ohne Umbaumaßnahmen möglich ist, sollte diese Verbesserung der Verkehrsanbindung des Parkhauses, zur Verteilung des zufließenden Verkehrs auf möglichst viele Anbindungsstrecken und damit zur Attraktivitätssteigerung des Parkhauses auch realisiert werden.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an die bereits vorhandenen Leitungsnetze (Trinkwasser, Strom) sichergestellt.

Die Entsorgung (Regen- und Schmutzwasser) wird über den Anschluss an das städtische Netz gewährleistet.

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Steinburg.

## 10. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP gem. § 2a BauGB)

Durch die Planänderung werden keine Vorhaben ermöglicht, die gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfordern würden. Auf der vormals ohnehin baulich genutzte und damit überwiegend versiegelte Fläche wird lediglich das künftige Nutzungsspektrum spezifiziert. Eine allgemeine Vorprüfung dieses Planungsfalles hat ergeben, dass aus folgenden Gründen nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist:

- Es handelt sich bei dem Plangebiet bereits um eine überplante Siedlungsfläche und keinen Außenbereich nach § 35 BauGB
- Die Planung beinhaltet keine Veränderungen an Biotopen oder anderen bedeutsamen Landschaftselementen
- Die Planung führt nicht zu Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter
- Durch die neuen Nutzungen sind keine maßgeblichen Umweltauswirkungen, z.B. hinsichtlich Lärm, Luft, Wasser, Klima oder Landschaft zu erwarten. Die bestehenden Belastungen aufgrund der Lage des Plangebietes wurden durch entsprechende Fachgutachten ermittelt. Die abgeleiteten Minimierungsvorschläge sind in die Planung eingeflossen.

Auf einen weitergehenden Umweltbericht kann verzichtet werden. Die geringfügig berührten umweltrelevanten Belange wurden im Rahmen der regulären Bauleitplanung in die planerische Abwägung eingestellt.

## 11. Flächenangaben und Kosten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 50.325 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf die:

- |   |                            |                           |                           |
|---|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| - | <u>Baugebietsflächen</u>   |                           | ca. 32.770 m <sup>2</sup> |
|   | Besonderes Wohngebiet      | ca. 16.040 m <sup>2</sup> |                           |
|   | Mischgebiet                | ca. 16.730 m <sup>2</sup> |                           |
| - | <u>Verkehrsflächen</u>     |                           | ca. 11.200 m <sup>2</sup> |
|   | Straßenverkehrsflächen     | ca. 5.130 m <sup>2</sup>  |                           |
|   | Verkehrsberuhigter Bereich | ca. 2.540 m <sup>2</sup>  |                           |
|   | P + R                      | ca. 3.530 m <sup>2</sup>  |                           |

- <u>Flächen besonderer Nutzungsart</u> Parkhaus (III)	ca. 6.315 m <sup>2</sup>
- <u>Versorgungsflächen</u>	ca. 40 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>ca. 50.325 m<sup>2</sup></b>

Da sowohl die Herstellung der Straßen, Ver- und der Entsorgungsleitungen als auch der Bau des Parkhauses bereits abgeschlossen sind, ist eine Kostenschätzung hierfür entbehrlich.

**Aufgestellt: Itzehoe,**

**Stadt Itzehoe**

**Blaschke**  
**Bürgermeister**

<b>STADT ITZEHOE</b> Der Bürgermeister	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Sitzungsvorlage</b>	Seite	Sitzungstermin	TOP	
		Hauptausschuss		12.04.2005	3	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachausschuss		Aktenzeichen		
		vertraulich		601.06		
	<input checked="" type="checkbox"/>	nicht vertraulich				
<b>Entscheidungsvorlage</b>						
Amt/Abteilung Bauamt/Stadtplanungsabteilung						
Gremium Bauausschuss			endgültige Beschlussfassung			
		<input checked="" type="checkbox"/>	Beschlussempfehlung an Ratsversammlung			
			Anhörung / Information			
Anlagen Entwurf der Begründung						
Betreff <b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 für das Gebiet östlich der B 204 und südlich Sieversbek</b> hier: <b>1. Empfehlung zur Entscheidung über Anregungen</b> <b>2. Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>						
1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag  Der Bauausschuss empfiehlt der Ratsversammlung  1. die vorgebrachten Anregungen, wie in den Erläuterungen dargestellt zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen,  2. die Begründung zu billigen und die 1. Änderung des Bebauungsplanes 110 als Satzung zu beschließen.						
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		
	vorschlag zu			Entscheidung (siehe 2.)		
					Datum, Unterschrift	

<b>Erläuterungen</b>		Seite	TOP 3
<p>Der Eigentümer/Investor des Baugebietes Sieversbek hat den Antrag gestellt, den B-Plan Nr. 110 zu ändern. Der Erschließungsträger erhofft sich durch diese Maßnahme eine bessere Verwertbarkeit der betroffenen Grundstücke. Die Planungskosten werden vom Antragsteller übernommen.</p> <p>Das Änderungsgebiet erstreckt sich auf die westlich gelegenen Baufelder entlang der bestehenden Lärmschutzwand. Neben einer Erhöhung der Geschossigkeit (I/II), wird eine geringfügig höhere GRZ und eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen angestrebt.</p> <p>Der Bauausschuss hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 14.12.2004 mit dieser Angelegenheit befasst und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese hat in der Zeit vom 21.02.2005 bis zum 21.03.2005 stattgefunden. Während der Auslegungsfrist gingen keine weiteren Anregungen ein. Die Träger öffentlicher Belange wurden von diesem Verfahrensschritt unterrichtet.</p> <p>Anregungen ergeben sich somit lediglich aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen Beiträgen erfolgte bereits in der Bauausschusssitzung am 14.12.2005 (s. Tabelle).</p> <p>Als nächster Verfahrensschritt ist nunmehr ein Satzungsbeschluss zu fassen. Hierfür ist die Ratversammlung zuständig. Bei Bedarf kann der Plan in der Sitzung näher erläutert werden.</p>			
			Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.
<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		ja (bitte erläutern)	nein
<p><b>Mitwirkung anderer Ämter?</b></p> <p>Amt Amt Amt</p> <p>Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A.</p>			
<b>Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter</b>	X	ja	nein
Itzehoe, Datum <b>31.03.2005</b>	Unterschrift Erster Stadtrat i. V. gez. Ralph Busch		

**Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 der Stadt Itzehoe  
für das Gebiet: Östlich der Bundesstraße 204 und südlich der Straße Sieversbek**

**A. Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden**

Ifd. Nr.	Einsender, Institution (TöB) Datum	Anregungen = A Bedenken = B Hinweise = H	Abwägungsvorschlag	
1.	Innenministerium Abt. Landesplanung 01.09.04	<p>Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 der Stadt Itzehoe für das Gebiet: Östlich der Bundesstraße 204 und südlich der Straße Sieversbek habe ich Kenntnis genommen. Ziel der Planung ist eine massivere Bebauung der Baufelder E und F.</p> <p>Es wird bestätigt, dass gegen die o. a. Planung der Stadt Itzehoe keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Ebenso ist damit keine Aussage über Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen verbunden.</p>	./.	./.
2.	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr 12.10.04	Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 der Stadt Itzehoe bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgendes		



## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Itzehoe

		Diese Stellungnahme gilt unabhängig von der Zuständigkeit des Umweltamtes des Kreises Steinburg für die Belange der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Wasserbehörde und der Abfallbehörde.		
4.	Kreis Steinburg Amt für Umweltschutz Untere Naturschutzbehörde 24.08.04	Hinsichtlich der 1. Änderung bestehen meinerseits keine Anregungen oder Bedenken.  Den im grünordnerischen Fachgutachten bilanzierten Ausgleich sowie die Umsetzung auf der im B-Plan liegenden und von mir bereits anerkannten Ökokontofläche wird zugestimmt.	. / .	. / .
5.	Kreis Steinburg Amt für Umweltschutz Abt. Wasserwirtschaft 24.09.04	Nach Durchsicht der vorgelegten Planunterlagen habe ich keine Anregungen oder Bedenken zur Bauleitplanung.	. / .	. / .
6.	Straßenbauamt Itzehoe 08.09.04	Uns ist mitgeteilt worden, dass Sie für den o. a. Bebauungsplan eine Änderung planen. Da ich als Träger öffentlicher Belange bisher nicht an dem Planänderungsverfahren beteiligt wurde, bitte ich um Übersendung der Planunterlagen. Eine Stellungnahme zur B-Plan Änderung behalte ich mir vor. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass die Planfeststellungsunterlagen für den Ausbau der Ortsumgebung Itzehoe (B 5 / B 204) zur BAB A 23 in der Zeit vom 27.05.2004 bis zum 28.06.2004 u. a. auch in Ihrem Rathaus öffentlich ausgelegt haben und Sie als Träger öffentlicher Belange zu diesem Planfeststellungsverfahren auch eine Stellungnahme abgegeben haben. Die Planfeststellungsunterlagen sind somit zu berücksichtigen.	Die Beteiligung ist inzwischen erfolgt. Als Ergebnis liegt eine Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr vor (Nr. 2).	. / .

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Itzehoe

5.	Staatliches Umweltamt Itzehoe 10.09.04	Zu den mir vorgelegten Planunterlagen habe ich aus Sicht des Immissionsschutzes, der Wasserwirtschaft und des Naturschutzes keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.	. / .	. / .
6.	Forstamt Rantzau 02.09.04	Keine Bedenken	. / .	. / .
7.	Anregungen von privater Seite 10.09.04	1. Vorschlag Mehrfamilienhäuser bauen als Mietwohnungen, die bezahlbar sind  2. Vorschlag Bus Linie 4 durch Sieversbek (Rundfahrt)	Diese Änderung des B-Planes lässt planerisch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen zu. Eine Realisierung ist nur bei entsprechendem Bedarf und mit einem Träger möglich. Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung ergeben sich nicht.  Die Einrichtung einer Anbindung an den ÖPNV ist nicht über die Bauleitplanung regelbar. Die Änderung des B-Planes lässt von den Rädern der Verkehrsanlagen eine Busnutzung zu. Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Änderungen dieser Planung ergeben sich nicht.	. / .  . / .

Redaktioneller Stand: 01.11.04

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Itzehoe

---

### **B. Satzungsbeschluss**

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung geprüft. Die Stellungnahmen werden wie zuvor vorgeschlagen berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitzuteilen.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung beschließt die Stadtvertretung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 für das Gebiet östlich der Bundesstraße 204 und südlich der Straße Sieversbek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen / Gemeindevertreter: . . . ; davon anwesend: . . . ;

Ja-Stimmen: . . . ; Nein-Stimmen: . . . ; Stimmenthaltung: . . .

Bemerkung:

Auf Grund des § 22 GO waren folgende Gemeindevertreterinnen / Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

## Wiedervorlage

<b>STADT ITZEHOE</b> Der Bürgermeister	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Sitzungsvorlage</b>	Seite	Sitzungstermin	TOP	
		Hauptausschuss		12.04.2004	4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachausschuss		Aktenzeichen		
	<input checked="" type="checkbox"/>	nicht vertraulich		II/601.02		
<b>Entscheidungsvorlage</b>						
Amt/Abteilung Bauamt/Stadtplanungsabteilung						
Gremium Bauausschuss		<input checked="" type="checkbox"/>	endgültige Beschlussfassung			
			Beschlussempfehlung an Ratsversammlung			
			Anhörung / Information			
Anlagen FNP Kernaussagen (10-Punkte-Programm)						
Betreff <b>Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe</b> hier: a) Vorstellung und Billigung des Vorentwurfs b) Weitere Verfahrensschritte						
1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag						
a) Der Bauausschuss billigt den vorliegenden Vorentwurf zum Flächennutzungsplan sowie die Kernaussagen hierzu. Auf dieser Grundlage ist der Entwurf eines Erläuterungsberichtes anzufertigen.						
b) Der Bauausschuss stimmt dem beabsichtigten, in der Sitzungsvorlage näher erläuterten weiteren Verfahren zu.						
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				
<b>Beratungsergebnis</b>				Sitzung am	TOP	
		<input type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich			
		<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	
				Enthaltungen	Beglaubigt	
				<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen		
				<input type="checkbox"/> abweichender / ergänzender Be-		
				<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag		
Der Bürgermeister						
				Datum, Unterschrift		
				trifft folgende abweichende/ergänzende Entscheidung (siehe 2.)		
				stimmt dem Entscheidungs-		
				vorschlag zu		

<b>Erläuterungen</b>		Seite	TOP 4
<b>Allgemeines:</b>			
<p>Nach § 1 BauGB haben Kommunen einen Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan aufzustellen, um hierin die beabsichtigte Bodennutzung nach den künftigen Bedürfnissen, soweit diese vorhersehbar sind, darzustellen und die angestrebte städtebauliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes in groben Zügen darzulegen. Mit Hilfe des FNP werden somit die flächenbezogenen Planungen in einer Gemeinde koordiniert. Als eine Art hoheitliche Willenserklärung bildet der FNP die verwaltungsinterne Grundlage für nachfolgende verbindliche Planungen, mit denen das städtebauliche Grundkonzept umzusetzen ist. Eine unmittelbare Rechtswirkung wie ein Bebauungsplan entfaltet der FNP für Bürger nicht.</p>			
<b>Bisheriges Verfahren:</b>			
<p>Bereits Anfang der neunziger Jahre wurde mit den Vorarbeiten zur Neuaufstellung des (bisher gemeinsamen) Flächennutzungsplanes begonnen. Nachdem ein Vorentwurf entwickelt worden, war erfolgte im Jahr 1994 eine TöB-Beteiligung; 1995 schloss sich eine frühzeitige Bürgerbeteiligung an. Im Oktober 1996 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst, aufgrund dessen die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im April 1996 stattfand.</p> <p>In den folgenden Jahren wurden im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung zu Einzelthemen weitere Gespräche geführt. U. a. aufgrund verschiedener gesamtstädtisch bedeutsamer Fragestellungen, wie zum Beispiel die künftigen Entwicklungen im Bereich Alsen oder am Dwerweg und letztlich auch die damals noch offene Frage über die Schließung des Schießstandes Basten, wurde die konkrete Weiterbearbeitung des FNP zunächst zurückgestellt.</p> <p>Das Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan Itzehoe soll nunmehr auf der Grundlage des Bauausschuss-Beschlusses vom 05.11.2002 fortgeführt werden. Dabei sollte an die Ergebnisse und Beschlüsse aus dem bisherigen Verfahren und hier insbesondere der Landschaftsplanung soweit möglich angeknüpft werden.</p>			
			Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr. 1
<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<input type="checkbox"/>	ja (bitte erläutern)	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>Mitwirkung anderer Ämter?</b>	<input type="checkbox"/>	ja (bitte Ergebnis darstellen)	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Amt Amt Amt	Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A.		
<b>Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/> nein
Itzehoe, Datum <b>05.04.2005</b>	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		

<b>Stadt Itzehoe</b> <b>Der Bürgermeister</b>	Seite	<b>Ergänzungsblatt Nr. 1</b>
Gremium <b>Bauausschuss</b>		TOP 4
<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		
<b>Planinhalte:</b>		
<p>Auf der Basis bisheriger Beschlüsse wurde ein aktueller Vorentwurf erarbeitet. Auf die als Anlage beigefügten „Kernaussagen“, in denen die wesentliche Planinhalte zusammenfassend erläutert sind, wird verwiesen. Eine nähere Ausführung ist mündlich während der Sitzung vorgesehen. Eine schriftliche Erläuterung wird dann erstellt, wenn anhand des planerischen Vorentwurfs eine Vorklärung zu wesentlichen Planaussagen erfolgt ist.</p>		
<p>Die wesentlichste Veränderung gegenüber der bisherigen FNP-Entwurfsplanung und damit auch gegenüber den bisherigen Beschlüssen stellt der empfohlene Verzicht auf die Bauflächenausweisung Basten/Schmabek dar. Die ehemalige Planung ist dem Ausschnittsplan Variante „Mit Baugebiet Basten“ zu entnehmen. Diese Ausweisung von insgesamt ca. 52 ha gegliederten Wohnbauflächen sowie der dazugehörigen Infrastruktur- und Grünflächen war vor dem Hintergrund der damals angenommenen Bevölkerungszuwächse aufgenommen worden und ist folglich auch im inhaltlich abgestimmten Landschaftsplan enthalten. Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 24.06.2003 mit dieser Angelegenheit befasst und beschlossen, zwar die Wohnbauflächen im aufzustellenden Flächennutzungsplan weiterhin auszuweisen, jedoch weitere Schritte in Richtung konkreter Planung und Realisierung bis auf weiteres nicht vorzunehmen.</p>		
<p>Da sich das Wohngebiet Basten/Schmabek aufgrund seiner abgeschnittenen Lage und damit verbundenen infrastrukturellen Besonderheiten nicht in Teilschritten umsetzen lässt, wird ein kompletter Verzicht vorgeschlagen. Stattdessen sollten an dieser Stelle die Aussagen des Landschaftsplanentwurfs wieder übernommen werden, die vor der Kompromisslösung Basten hier vorgeschlagen wurden (Landwirtschaftliche Flächen sowie Maßnahmenfläche im Bachlauf, siehe Planzeichnung).</p>		
<p>Die übrigen, im bisherigen FNP-Entwurf enthalten neuen Wohnbauflächen sollten im wesentlichen beibehalten werden, damit insbesondere für mittel- und langfristige Neubaubedarfe im Eigenheimsektor überhaupt noch Flächenkontingente im Stadtgebiet ausgewiesen sind. Insgesamt reduziert sich die Darstellung von neuen Wohnbauflächen von ca. 73 ha im bisherigen FNP-Entwurf auf nunmehr 18 ha, auf denen bei überwiegender Einfamilienhausbebauung etwa 350 Wohneinheiten realisierbar sind. Eine ähnliche Größenordnung wird auch im Wohnraumversorgungskonzept als langfristig vorzuhaltender Entwicklungsspielraum genannt.</p>		
<p>Eine andere Veränderung gegenüber der bisherigen FNP-Entwurfsplanung liegt im empfohlenen Verzicht auf die damals angedachte zweite Störquerung östlich der Bahnlinie auf Höhe der Otto-Hahn-Straße. Grundsätzlich wäre eine zweite Störquerung zur Entlastung der B 77 wünschenswert. Lagebedingt wäre jedoch mit verhältnismäßig geringen Umverteilungseffekten zu rechnen, die in keinem Verhältnis zu den absehbar sehr hohen Baukosten (Untergrundverhältnisse, Brückenkonstruktion) stünden. Die Planungsidee ist aus Sicht der Verwaltung folglich sehr unrealistisch. Zudem wird ihr Erfordernis im Generalverkehrsplan nur schwach belegt.</p>		
		Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr. 2

<b>Stadt Itzehoe</b> Der Bürgermeister	Seite	<b>Ergänzungsblatt Nr. 2</b>
Gremium <b>Bauausschuss</b>		TOP 4
<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>Auf dem Ostteil des Alsen-Geländes wurden die aktuellen Planinhalte gemäß der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 31 übernommen und entsprechende Bauflächen dargestellt. Für den Westteil hingegen ist auf die planerischen Grundaussagen zurückgegriffen worden, die vor der Bewerbung zur Landesgartenschau in diesem Bereich galten. Hauptsächlich wurden also nicht mehr Grünflächen, sondern gewerbliche Flächen dargestellt. Dies entspricht sowohl dem früheren FNP-Entwurf, als auch dem geltenden Baurecht (2. Änderung B-Plan Nr. 31).</p> <p>Weitere Veränderungen gegenüber der bisherigen Entwurfsplanung sind in den „Kernaussagen“ skizziert und werden in diesem Zusammenhang während der Sitzung näher erläutert.</p> <p><b><u>Berücksichtigung der Landschaftsplanung:</u></b></p> <p>Beschlussgemäß wurde das landschaftsplanerische Grundkonzept der Stadt Itzehoe, wie es in dem festgestellten Landschaftsplan niedergelegt ist, durch Übernahme der geeigneten Inhalte im FNP-Vorentwurf verankert. Dadurch wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.</p> <p>Nach derzeitiger Einschätzung ist deshalb für die Abwägung und Verfahrensförföhrung des FNP keine fachliche Aufarbeitung auf Landschaftsebene vorzusetzen.</p> <p><b><u>Darstellungssystematik:</u></b></p> <p>Wie aus Punkt 10 der „Kernaussagen“ ersichtlich, wurde bei Erarbeitung des Vorentwurfs bewusst eine veränderte Darstellungssystematik zugrundegelegt. Die gesetzlich verankerte Zielrichtung eines FNP liegt darin, die <u>Grundzüge</u> der Art der Bodennutzung, wie sie sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt, darzustellen. Hierunter ist eine allgemeine, generalisierende Darstellung zu verstehen, die nicht parzellenscharf ist und genügend Spielraum für nachfolgende verbindliche Planungen belässt. Die Planzeichnung wurde in diesem Sinne „gröber“ angefertigt und entspricht damit einem zeitgemäßen Planungsverständnis.</p> <p><b><u>Weiteres Verfahren:</u></b></p> <p>In der Sitzungsvorlage zur Verfahrensförföhrung wurde bereits aufgezeigt, dass nach grundlegender Überarbeitung des Vorentwurfs und anschließender Billigung durch die Selbstverwaltung die regulären Beteiligungsschritte durchzuführen sind. Folgender Ablauf ist vorgesehen:</p> <p><u>Keine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB</u> Auf diesen Verfahrensschritt kann nach Rücksprache mit dem Innenministerium im Hinblick auf die vorangegangenen Beteiligungen verzichtet werden.</p> <p><u>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Behörden gem. § 4 BauGB</u> Auf Grundlage des gebilligten Vorentwurfs sind die TöB zu beteiligen. Parallel erfolgt eine interne Abstimmung.</p>		
		Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.  3

<b>Stadt Itzehoe</b> Der Bürgermeister	Seite	<b>Ergänzungsblatt Nr. 3</b>
Gremium <b>Bauausschuss</b>		TOP 4
<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><u>Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</u>  Nach Auswertung und ggf. Berücksichtigung der TöB-Stellungnahmen ist der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Bauausschuss zu fassen und anschließend die öffentliche Auslegung durchzuführen.</p> <p>Sofern sich nach der Auslegung keine Änderungen ergeben, die eine erneute öffentliche Auslegung erfordern, sind dann letztlich durch die Ratsversammlung die Abwägungsentscheidungen zu treffen und der abschließende Beschluss zu fassen. Anschließend ist die Genehmigung beim Innenministerium zu beantragen.</p> <p>Im Hinblick auf die Überleitungsvorschriften zum neuen EAG Bau soll an den nächsten Verfahrensschritten abgeschätzt werden, ob das Aufstellungsverfahren nach bisherigem Recht innerhalb der gesetzlichen Übergangsfrist abgeschlossen werden kann.</p>		
		Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.