	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 05.02.2008		Sitzungsvorlage TOP: 3
			Seite:
Amt/Abteilung: Bauamt / Stadtplanung	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input checked="" type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 601.02	Anlagen: - Abwägungsvorschläge zur 3. Änd. des B-Planes Nr. 7 - 3. Änd. des B-Planes Nr. 7, Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) - Begründung zur 3. Änd. des B-Planes Nr. 7 - Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB		
Betreff: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (ehemals Gemeinde Oldendorf) für das Gewerbegebiet Oldendorf-Ost westlich der A 23 hier: a) Prüfung und Entscheidung über die eingegangenen Anregungen b) Satzungsbeschluss			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss empfiehlt der Ratsversammlung, a) die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen zu berücksichtigen, wie es in der Zusammenstellung empfohlen wird und b) die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 als Satzung zu beschließen und die Begründung zu billigen.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	
		Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.	
Beratungsergebnis: <input type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen	
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja			Beglaubigt:
Itzehoe, Datum 23.01.2008	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
05.02.2008
TOP 3

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 05.06.2007 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (ehemals Gemeinde Oldendorf) für das Gewerbegebiet Oldendorf-Ost westlich der A 23 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Anlass der Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Errichtung der erforderlichen Lagerhalle mit Bürotrakt für die Firma Vishay Siliconix Itzehoe GmbH.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 war gemäß § 13 a Abs. 1 die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erforderlich. Die Vorprüfung ergab, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 keine Merkmale aufweist, die die Notwendigkeit einer Umweltprüfung bedingen. Die untersuchten umweltrelevanten Auswirkungen führen zu keiner nachhaltigen, schwerwiegenden Beeinträchtigung der Umweltbelange.

In seiner Sitzung am 20.11.2007 hat der Bauausschuss beschlossen, den 1. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bauleitplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B) und der dazugehörigen Begründung wurde in der Zeit vom 04.12.2007 bis zum 08.01.2008 öffentlich ausgelegt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Seitens des Amtes für Umweltschutz / Untere Naturschutzbehörde gingen Anregungen ein, die in der beigefügten Tabelle planerisch abgewogen sind. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde entsprechend ergänzt.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Gem. § 4 a BauGB ist grundsätzlich bei jeder Änderung eines Planentwurfs eine erneute Beteiligung durchzuführen. Keine erneute Beteiligung ist aber bei ausschließlich klarstellenden Änderungen erforderlich. Ebenfalls entbehrlich ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und / oder der Behörden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, und bei der nach Absatz 3 Satz 4 zulässigen beschränkten Beteiligung niemand anzuhören wäre. Dieses ist hier der Fall.

(LexisNexis Deutschland GmbH, § 4 a BauGB Ziff. 5.1.1 - Änderung des Planentwurfs)

Auf eine erneute Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes kann deshalb verzichtet 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 gemäß GO Schleswig-Holstein die Ratsversammlung.

Die eingegangenen Anregungen können während der Bauausschusssitzung und nach Absprache mit der Stadtplanungsabteilung eingesehen und erläutert werden.

**Abwägungsvorschläge zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (ehemals Gemeinde Oldendorf)
für das Gewerbegebiet Oldendorf-Ost westlich der A 23
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 04.12.2007 bis zum 08.01.2008**

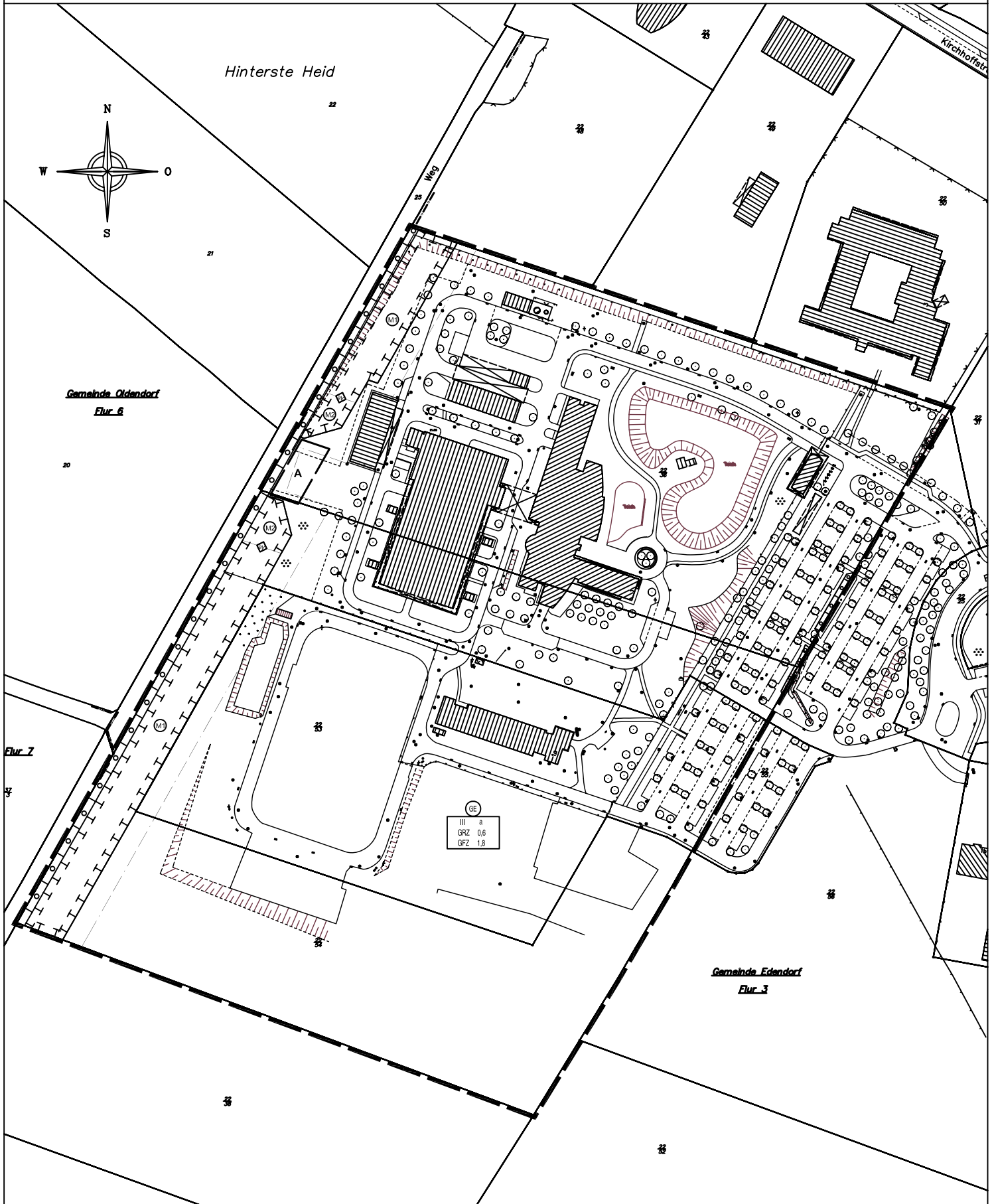
Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschläge
1.	Kreis Steinburg / Untere Naturschutzbehörde	04.12.2007	<p>1. In der Stellungnahme wird um eine Konkretisierung der Aussage gebeten, ob der Knick am westlichen Rand des Plangebietes durch die Maßnahme beschädigt wird.</p> <p>2. Unter II. „Nachrichtliche Übernahme“ ist der Hinweis auf den Schutzstatus von Knicks gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG aufzunehmen.</p>	<p>Zu 1. Berücksichtigung:</p> <p>In der Vorprüfung wird auf die Gefahr einer Beschädigung hingewiesen. Ob tatsächlich eine Beschädigung eintritt, hängt von der Baumaßnahme selbst ab. Diesbezüglich wurde nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Schutzmaßnahme in die Festsetzungen aufgenommen:</p> <p>„Bei Baumaßnahmen sind Knicks durch einen Bauzaun in 1 m Abstand vom Knickfuß zu sichern. Materialablagerungen in dem gesicherten Bereich sind unzulässig. Die DIN 18920 und die RAS LP 4 sind einzuhalten.“</p> <p>Zu 2. Berücksichtigung:</p> <p>Unter II „Nachrichtliche Übernahme“ erfolgt ein Hinweis auf den Schutzstatus von Knicks gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG.</p>

Satzung der Stadt Itzehoe über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (ehemals Gemeinde Oldendorf) für das Gewerbegebiet Oldendorf - Ost, westlich der A 23

TEIL A: Planzeichnung

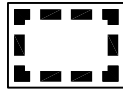
Es gilt die BauNVO 1990

ohne Maßstab !



PLANZEICHENERKLÄRUNG

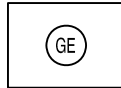
I. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (§ 9 Abs.7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Gewerbegebiete (siehe Text Nr. 1) (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ 1,8 Geschosßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe Text Nr. 2) (§§ 16 und 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen

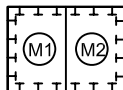
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (siehe Text Nr. 3) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

— · — · — Baugrenze (siehe Text Nr. 6) (§ 23 BauNVO)

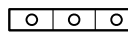
4. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Text Nr. 4) (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs.6 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme



Bewachsener Erdwall, zu erhalten (siehe Text Nr. 4) (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 25 Abs. 3 LNatSchG)

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Flurstücksnummer

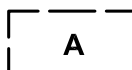
———— Flurstücksgrenze



Gebäude

— · — · — Gemeindegrenze

— · · · — Flurgrenze



Bereich für Fassadenbegrünung (siehe Text Nr. 8)



Regelabstand zum Wald (§ 24 Abs. 5 LWaldG)

TEIL B: TEXT

1. Gewerbegebiet

(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Im gesamten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie

- eine Größe von 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht überschreiten,
- in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise nur dadurch, daß keine Längenbegrenzung für die Baukörper festgesetzt ist.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 6 BauGB)

M1: Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden Gehölzfläche unter Verweis auf die Vorgaben aus dem Bebauungsplan Nr. 7.

M2: Entwicklung einer Gras- und Hochstaudenflur. Zur Eindämmung von Gehölzaufwuchs max. 1 x jährliche Mahd.

Im Bereich von M2 und zwischen den Teilflächen von M2 sind alle 15 m ein Überhälter (Eiche) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume auf dem Wall sind zu erhalten und werden angerechnet. Der Wall ist mit Landschaftsgehölzen zu bepflanzen, wobei pro m² ein Gehölz zu pflanzen ist. Bestehende Gehölze werden angerechnet.

Bei Baumaßnahmen sind Knicks durch einen Bauzaun in 1 m Abstand vom Knickfuß zu sichern. Materialablagerungen in dem gesicherten Bereich sind unzulässig. Die DIN 18920 und die RAS LP 4 sind einzuhalten.

5. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Bei Stellplatzanlagen sind mind. 25% der Bruttofläche mit landschaftstypischen Gehölzen einzugrünen.
- Alle im Baugebiet verbleibenden Freiflächen, die nicht der Bebauung, der Erschließung oder der Stellplatzanlagen dienen, sind überwiegend als zu bepflanzen Flächen mit landschaftstypischen Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Standorte für Verteiler und Übergabestationen

(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 14 BauNVO)

Standorte für Verteiler und Übergabestationen sind nicht festgesetzt, sie sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 zulässig.

8. Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO)

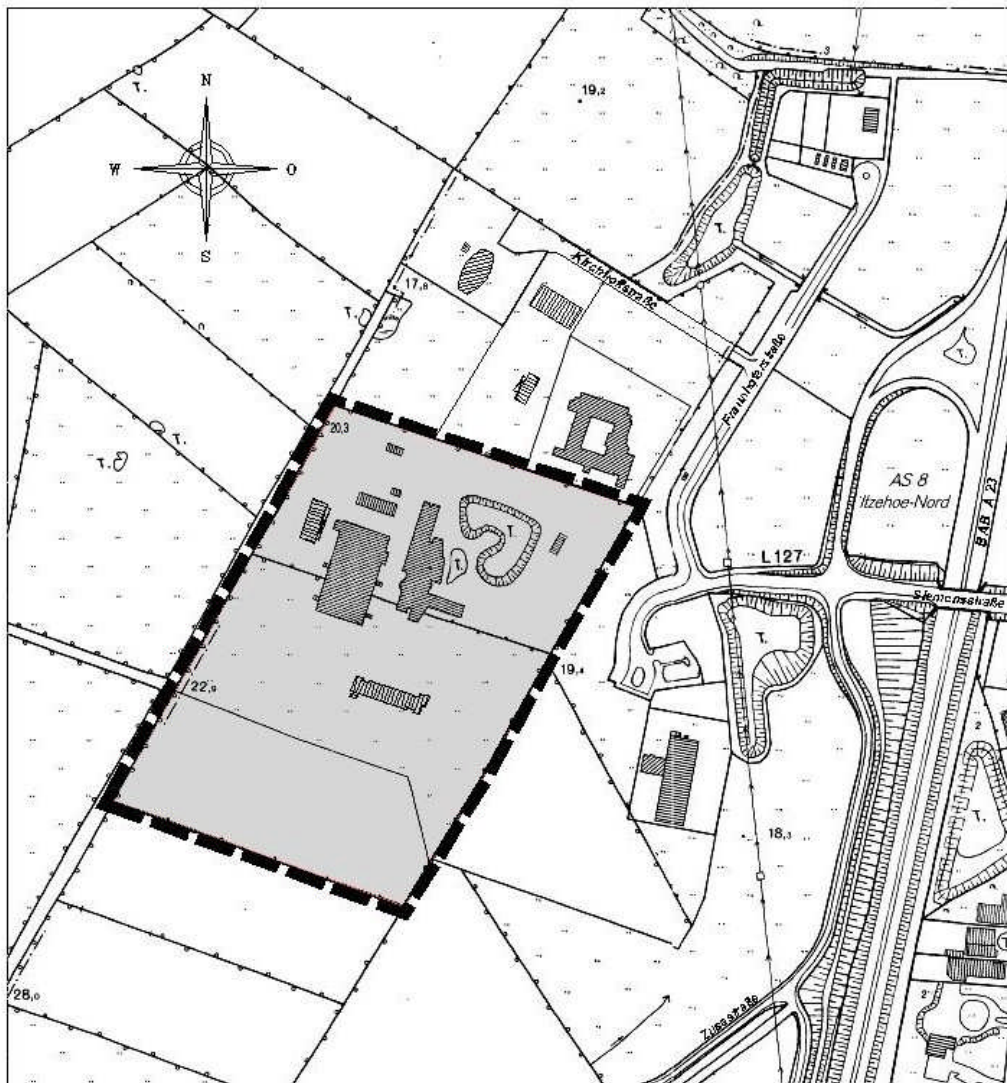
Fassadenbegrünung an der von der freien Landschaft aus einsehbaren Gebäudefassade (Bereich A):

Die Außenwand ist je 3,0 m Wandlänge mit mindestens einem Rank- oder Klettergehölz dauerhaft zu begrünen.

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (ehemals Gemeinde Oldendorf)

für das Gewerbegebiet Oldendorf - Ost westlich der A 23



BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 (EHEMALS GEMEINDE OLDENDORF)

FÜR DAS GEWERBEGEBIET OLDENDORF – OST WESTLICH DER A 23

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1. Gesetzliche Grundlagen.....	3
2. Verfahren.....	3
3. Geltungsbereich.....	4
4. Anlass der Planung.....	4
5. Angaben zum Bestand	6
6. Inhalt des Flächennutzungsplanes.....	6
7. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	7
8. Inhalt der Planung	
8.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
8.2. Maß der baulichen Nutzung.....	9
8.3. Bauweise.....	9
8.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Bewachsener, zu erhaltener Erdwall	9
8.5. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....	10
8.6. Eingriffe in Natur und Landschaft.....	11
8.7. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung.....	11
9. Ver- und Entsorgung.....	11
10. Nachrichtliche Übernahme.....	12
11. Flächen.....	12
12. Kosten.....	12

1. Gesetzliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

2. Verfahren

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 05.06.2007 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (ehemals Gemeinde Oldendorf) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB gegeben waren, wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (s. Kapitel 6: Inhalt des Flächennutzungsplanes).

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 war gem. § 13 a Abs. 1 BauGB die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erforderlich, da die zulässige Grundfläche des Plangebietes zwischen 20 000 m² und 70 000 m² (66 488 m²) beträgt. Die Vorprüfung ergab, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 keine Merkmale aufweist, die die Notwendigkeit einer Umweltprüfung bedingen. Die untersuchten umweltrelevanten Auswirkungen führen zu keiner nachhaltigen, schwerwiegenden Beeinträchtigung der Umweltbelange (s. Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 20.11.2007 beschlossen, den 1. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bauleitplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B) und der dazugehörigen Begründung wurde in der Zeit vom 04.12.2007 bis zum 08.01.2008 öffentlich ausgelegt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Seitens des Kreises Steinburg / Untere Naturschutzbehörde gingen Anregungen ein, die nach Absprache zu folgenden Ergänzungen des Bebauungsplanes führten:

1. Im Teil B (Text) wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 folgendermaßen ergänzt:

„Bei Baumaßnahmen sind Knicks durch einen Bauzaun in 1 m Abstand vom Knickfuß zu sichern. Materialablagerungen in dem gesicherten Bereich sind unzulässig. Die DIN 18920 und die RAS LP 4 sind einzuhalten.“

Diese Festsetzung erfolgte, um eine Beschädigung des vorhandenen Knicks am westlichen Rand des Planungsgebietes durch die geplante Baumaßnahme ausschließen zu können.

2. Unter II „Nachrichtliche Übernahme“ erfolgte ein Hinweis auf den Schutzstatus von Knicks gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG.

Durch die Ergänzung der Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes sowie den Hinweis auf die Rechtsgrundlage werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Gem. § 4 a BauGB ist grundsätzlich bei jeder Änderung des Planentwurfs eine erneute Beteiligung durchzuführen. Keine erneute Beteiligung ist aber bei ausschließlich klarstellenden Änderungen erforderlich. Ebenfalls entbehrlich ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und / oder Behörden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, und bei der nach Absatz 3 Satz 4 zulässigen beschränkten Beteiligung niemand anzuhören wäre. Dieses war hier der Fall. (LexisNexis Deutschland GmbH, § 4 a BauGB Ziff. 5.1.1 - Änderung des Planentwurfs)

Auf eine erneute Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes konnte deshalb verzichtet werden.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (ehemals Gemeinde Oldendorf) als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst die Flurstücke 22/36, 22/53 und 22/54, Flur 3, Gemarkung Edendorf der Stadt Itzehoe.

4. Anlass der Planung

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die Firma Vishay Siliconix Itzehoe GmbH hat in den vergangenen Jahren die Produktion und die Technologie der Mikrochipfertigung stetig ausgebaut. Die räumlichen Möglichkeiten sind nun ausgeschöpft, so dass zusätzliche Lagerkapazitäten insbesondere für das Rohmaterial benötigt werden.

Auch ist durch die stetig steigenden Mitarbeiterzahlen (zurzeit 185) ein Bedarf an Büro- und Werkstattfläche entstanden. Die Firma Vishay Siliconix Itzehoe GmbH plant deshalb die Errichtung einer Lagerhalle mit Bürotrakt. Der Standort des geplanten Neubaus liegt zum Teil im Bereich der im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzten Maßnahmenfläche.

Die Vishay Siliconix Itzehoe GmbH hat alternative Anordnungen des Gebäudes geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine sinnvolle Integration in die betrieblichen Abläufe unter Berücksichtigung von weiteren Erweiterungen am Standort Itzehoe nur an diesem Standort möglich ist.

Anlass der Planung ist deshalb unter anderem die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Errichtung der erforderlichen Lagerhalle mit Bürotrakt für die Firma Vishay Siliconix Itzehoe GmbH.

Durch die Ansiedlung der High-Tech-Unternehmen, insbesondere aus dem Bereich der Mikroelektronik, erfolgt eine Stärkung des Wirtschaftsraumes Itzehoe. Das gesamte Gewerbegebiet westlich der A 23 ist deshalb für die Ansiedlung von High-Tech-Unternehmen sowie in Randbereichen für die Ansiedlung von damit verträglichen Produktionsstätten vorgesehen.

Die festgesetzte Maßnahmenfläche hat nicht nur ökologische Funktionen, sondern stellt auch die vorhandene Ortsrandeingrünung des nordwestlichen Stadtteils dar und ist deshalb von vorrangiger Bedeutung für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes der Stadt Itzehoe. Die Veränderung oder Beseitigung der Maßnahmenfläche erfordert die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

Bei Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 BauGB, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass unter bestimmten Voraussetzungen (Erhaltung des Knicks, auf das notwendige Maß begrenzte Inanspruchnahme der Maßnahmenfläche und eine intensive Fassadenbegrünung im Bereich der Ortsrandeingrünung) die Errichtung des erforderlichen Neubaus auf dem geplanten Standort ermöglicht werden sollte, um die Entwicklung und damit den Fortbestand des Betriebes zu fördern und die Arbeitsplätze zu sichern.

Weiterer Anlass der Planung ist die Neuregelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen in diesem Bereich. Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Werbeanlagen zur Autobahn und mit Fernwirkung unzulässig sind.

In der Bauausschusssitzung am 05.07.2005 wurde die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Anlass hierfür war der Antrag des IZET, den Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung Werbeanlagen zu ändern, um die Zulässigkeit einer Werbeanlage an einem zu errichtendem UMTS-Mast zu ermöglichen. Der Innovationsraum Nord wird zurzeit von vier Bebauungsplänen überplant.

Durch die Ansiedlung der High-Tech-Unternehmen, insbesondere aus dem Bereich der Mikroelektronik, erfolgt eine Stärkung des Wirtschaftsraumes Itzehoes. Auch diesen Betrieben sollte, insbesondere aufgrund ihres abgelegenen Standortes, die Möglichkeit gegeben werden, für sich werben zu können. Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird deshalb die Festsetzung Nr. 6 „Werbeanlagen zur Autobahn und mit Fernwirkung sind unzulässig“ nicht übernommen. Die anderen Bereiche des Innovationsraumes Nord werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen zu einem späteren Zeitpunkt bearbeitet.

5. Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist Teil des Innovationsraumes Nord der Stadt Itzehoe. Es handelt sich dabei um einen großen, gut erschlossenen Standortbereich im Nordwesten des Stadtgebietes. Die Nutzung erfolgt durch die High-Tech-Unternehmen Vishay Siliconix Itzehoe GmbH und Smi GmbH. Es besteht eine gute verkehrliche Anbindung an das lokale und überregionale Verkehrsnetz.

Entlang der westlichen Planbegrenzung befindet sich die Ortsrandeingrünung des nordwestlichen Stadtteils Itzehoes. Im Bebauungsplan ist diese Fläche festgesetzt als zu erhaltener bewachsener Erdwall und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Flächen westlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Entlang der westlichen Planbegrenzung verläuft ein landwirtschaftlicher Erschließungsweg mit beidseitigem Knick. Der östliche Knick ist Teil des Bebauungsplanes.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7, 3. Änderung sowie östlich davon befinden sich die umfangreichen Stellplatzanlagen. Der hier vorhandene Knick liegt zum überwiegenden Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist ebenfalls nach § 25 (3) LNatSchG geschützt.

6. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe ist der Bereich der 3. Änderung überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ festgesetzt und entspricht somit der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Entlang der westlichen Planbegrenzung ist im Flächennutzungsplan ein ca. 24 Meter breiter Streifen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Im Bebauungsplan wird dieser Streifen als „bewachsener, zu erhaltener Erdwall“ und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung ist für die Errichtung des geplanten Neubaus eine Inanspruchnahme der Maßnahmenfläche von ca. 1 020 qm erforderlich. Hier erfolgt eine Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist deshalb zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen (gem. § 13 a BauGB).

7. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 für das Gewerbegebiet Oldendorf – Ost, westlich der A 23 beschränkt sich hinsichtlich der Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft nur auf einen vergleichsweise kleinen Teilbereich. Die Belange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden grundsätzlich im Ursprungsbebauungsplan behandelt. Insgesamt wird hierauf verwiesen, die folgenden Ausführungen beziehen sich auf den Bereich, in dem durch die B-Plan Änderung Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgen.

Auswirkungen auf Geologie, Boden und Wasser

Das Gebiet liegt naturräumlich im Stauchbereich der Altmoräne. Die ursprünglich vorkommenden Böden sind Rosterden, die sich aus einer Grundmoräne der Saalekaltzeit entwickelt haben. Die Böden sind heute überwiegend durch ein Gewerbegebiet überbaut, das im Westen durch eine Maßnahmenfläche von ca. 25m Breite begrenzt wird. Die benachbarten Flächen unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland. Nach Aussagen der Begründung des Ursprungsbebauungsplans steht das Grundwasser in dem gesamten Bereich relativ hoch an, Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Durch die Baumaßnahme wird im Bereich der Maßnahmenfläche in einem rel. geringen Maß Boden versiegelt und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Immissionen sind durch die Erweiterung des Betriebs nicht zu erwarten. Insgesamt ist mit keiner erheblichen Belastung der Schutzgüter Boden und Wasser durch die Maßnahme zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass für die Bebauung keine Grundwasserabsenkung notwendig ist.

Auswirkungen auf Flora und Fauna

Die Vegetationsbestände im Planungsgebiet setzen sich zum einen aus Begrünungsmaßnahmen der Parkierungsflächen und der Außenanlagen der Gewerbegrundstücke, zum anderen aus einer Maßnahmenfläche am Westrand des Gebietes und zum dritten aus einem, ebenfalls im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Knick am Ostrand zusammen. Die Parkierungsanlagen sind gut eingegrünt, die Außenanlagen sind zum Teil gärtnerisch angelegt. Zum Teil ist das Gelände auch noch nicht vollständig ausgenutzt. Durch die Bebauungsplanänderung wird sich hier keine wesentliche Änderung gegenüber den vorherigen Festsetzungen ergeben. Der Knick im Osten wurde variierend zu der Ursprungsplanung angelegt. Er wurde durch eine Erschließungsstraße unterbrochen und etwas südlich versetzt weitergeführt. Der neue Bebauungsplan nimmt diesen bestehenden Zustand auf. Die Gesamtlänge entspricht weitgehend der ursprünglichen Planung.

Beeinträchtigt wird die Maßnahmenfläche im Westen. Auf dieser Fläche und auch über diese Fläche hinaus hat sich im Verlauf der letzten 10 Jahre im Bereich der Bebauungsplanänderung ein Stangenwald aus einheimischen Laubgehölzen entwickelt. Nach Potentialabschätzung hat dieser Wald als Grenzbiotop zu den benachbarten Offenlandflächen ein ökologisches Potential als Nist- Brut und Nahrungsbiotop für Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Der Wert als Wald ist infolge des geringen Alters der Bestände nur von einer mittleren Bedeutung. Die Gehölzpflanzung hat neben der Funktion für Flora und Fauna auch positive Auswirkungen auf die Bodenwasserspeicherung und –Filterung und trägt zum

klimatischen Ausgleich gegenüber der Erwärmung durch die Versiegelungsflächen bei. Die Maßnahmenfläche wird zur angrenzenden Grünlandfläche hin durch einen wertvollen Baum- und Strauchknick begrenzt.

Der die Maßnahmenfläche begrenzende Knick wird möglicherweise durch die Baumaßnahme beschädigt und entwertet. In diesem Fall ist eine Wiederherstellung und ggf. Ausgleichszahlung notwendig. Der Gehölzbestand wird laut Aussage der Unteren Forstbehörde auf einer Fläche von ca. 1500 m² beansprucht. Für diese Fläche ist eine Waldumwandelungsgenehmigung erforderlich. Laut Aussage des Forstamtes Rantzau kann die Zustimmung für eine Waldumwandlung bei einem Ausgleich im Verhältnis 1:2, das heißt bei Neuanlage von ca.3000m² Wald in Aussicht gestellt werden.

Was die ökologische Ausgleichsfunktion der Maßnahmenfläche anbetrifft so wird nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde der Ausgleich der Unteren Forstbehörde anerkannt. Allerdings fallen auch ca. 660 m² Maßnahmenfläche weg. Für diese Fläche ist ein Ausgleich im Verhältnis von 1: 1 zu leisten.

Der Ausgleich für die Maßnahmenfläche wird durch das Ökokonto der Stadt Itzehoe ausgeglichen.

Über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten in dem Untersuchungsgebiet liegen keine Aussagen vor. Das Vorhandensein von europäischen Singvogelarten in dem Gehölz ist zu erwarten. Die Vögel können auf die benachbarten Bereiche ausweichen. Rodungsarbeiten dürfen insofern nur in der Zeit zwischen dem 30. September und dem 15. März erfolgen.

Die Maßnahmenfläche erfüllt auch wichtige Funktionen für das Landschaftsbild, da hierdurch das Gewerbegebiet zur freien Landschaft hin abgeschirmt wird. Wichtig ist hier der Erhalt, bzw. die Wiederherstellung und Aufwertung des Knicks. Des Weiteren sollte durch eine Fassadenbegrünung die störende Wirkung des Gebäudekörpers auf die freie Landschaft abgeschwächt werden.

8. Inhalt der Planung

8.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Das gesamte Gewerbegebiet westlich der A 23 ist für die Ansiedlung von High-Tech-Unternehmen sowie in Randbereichen für die Ansiedlung von damit verträglichen Produktionsstätten vorgesehen und soll Betrieben dieser Art vorbehalten bleiben.

Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ist in diesem, weit vom Stadtzentrum abgelegenen Gebiet aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt, da gerade diese Betriebe ein nicht unerhebliches Kunden- und Lieferverkehrsaufkommen aufweisen und die Ansiedlung von immer weiteren Einzelhandelsbetrieben nach sich ziehen. Deshalb wird das Gewerbegebiet hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bis auf die beschriebenen Ausnahmen eingeschränkt.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 und dem Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse mit III festgesetzt. Hiermit erfolgt eine Anpassung an die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche mit gleicher Ausnutzung.

Von der Zahl der Vollgeschosse kann im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 2 in Ausnahme abgewichen werden. Bauliche Anlagen der modernen Technik fügen sich nicht in die geltenden Normen für den Wohnungsbau ein. Um evt. erforderliche bautechnische Maßnahmen durch Festsetzungen nicht zu behindern, werden Ausnahmen zugelassen. Durch die Einschränkung, dass die Geschossflächenzahl nicht überschritten werden darf, wird dabei ein für die Umgebung akzeptabler Rahmen vorgegeben. Diese Festsetzung ist bereits Bestandteil des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

8.3. Bauweise

Da die baulichen Anlagen der modernen Technik zum Teil länger sind als 50,0 m, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich nur insofern von der offenen Bauweise unterscheidet, dass keine Längenbegrenzung für die Baukörper vorgegeben ist.

8.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Bewachsener, zu erhaltener Erdwall

Entlang der westlichen Bebauungspiangrenze ist im Flächennutzungsplan ein ca. 24 Meter breiter Streifen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Diese Fläche wird, außerhalb des durch die B-Planänderung betroffenen Bereiches, weiterhin entsprechend den Angaben des Ursprungsbebauungsplans als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Breite ca. 20 m) festgesetzt. Die im Bereich der Waldumwandlung liegenden Bereiche der Maßnahmenfläche (M 2) sind als Gras- und Hochstaudenflur zu entwickeln. Gehölzaufwuchs kann durch eine, max. einmal jährliche Mahd eingedämmt werden.

Am westlichen Rand der Fläche wurde im Ursprungsbebauungsplan ein ca. 4 m breiter Knick festgesetzt. Dieser Knick soll weiterhin- auch im Bereich der B-Plan – Änderung erhalten werden. Da durch die Baumaßnahme ein Teil der Ortsrandeingrünung entfällt soll durch eine Aufwertung des Knicks der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden. Dafür ist sollen in dem Bereich der Maßnahmenflächen 2 und dem dazwischen liegenden Bereich auf dem Knick im Abstand von ca. 15 m Bäume gepflanzt werden. Ansonsten ist der Knick mit Landschaftsgehölzen, mit ca. 1 Gehölz / m², zu bepflanzen. Bestehender Baum- und Strauchbewuchs ist anzurechnen. Bei der Baumaßnahme sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten. Knicks sind nach § 25 (3) LNatSchG geschützt. Für Eingriffe in Knicks ist eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Um eine Beschädigung des vorhandenen Knicks am westlichen Rand des Plangebietes durch die geplante Baumaßnahme ausschließen zu können, wird festgesetzt, dass bei Baumaßnahmen Knicks durch einen Bauzaun in 1 m Abstand vom Knickfuß zu sichern sind. Materialablagerungen in dem gesicherten Bereich sind unzulässig. Die DIN 18920 und die RAS LP 4 sind einzuhalten.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die von der freien Landschaft aus einsehbare Gebäudefassade (im Bereich A) zu begrünen ist. Diese Außenwand ist je 3,0 m Wandlänge mit mindestens einem Rank- oder Klettergehölz dauerhaft zu begrünen. Durch den vorhandenen Knick und die Fassadenbegrünung wird sich der geplante Neubau in den Bereich der Ortsrandeingrünung einfügen. Der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird so in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Mit der baulichen Erschließung der zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen war eine Absenkung des Grundwasserspiegels unvermeidlich. Der Abstand der neuen Bebauung zu den an der Westseite angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beträgt an der ungünstigsten Stelle noch 15 m. Das Gebäude ist nicht unterkellert geplant. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels ist nicht zu erwarten.

Im Bereich der vorhandenen Gebäude und des geplanten Gebäudes der Firma Vishay Siliconix GmbH wird die überbaubare Fläche durch diese Gebäude begrenzt. So kann sichergestellt werden, dass sich die Bebauung im Bereich der Maßnahmenfläche auf diese Baukörper beschränkt.

Wie im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß dimensioniert, so dass die Unterbringung der vorgenannten Anlagen nicht innerhalb des Übergangsbereiches zur Ortsrandeingrünung erforderlich ist.

8.5. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Da das Bebauungsplangebiet ursprünglich aus ökologischer Sicht hochwertig war und sich am Übergang zur freien Landschaft befindet, wurden im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzung des Gebietes getroffen. Diese Festsetzungen werden übernommen.

Bei Stellplatzanlagen sind mindestens 25% der Bruttofläche mit landschaftstypischen Gehölzen einzugrünen. Alle im Baugebiet verbleibenden Freiflächen, die nicht der Bebauung, der Erschließung oder der Stellplatzanlagen dienen, sind überwiegend als zu bepflanzende Flächen mit landschaftstypischen Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen.

8.6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach §13a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft nach BauGB §1a als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig und müssen insofern nicht ausgeglichen werden. Der Grundsatz des schonenden Umgangs mit Natur und Boden ist davon unberührt. Die Eingriffe in Wald bzw. in festgesetzte Maßnahmenflächen, begründen sich auf anderen Gesetzesvorschriften (LNatSchG, LWG) sowie aus der vorangehenden Planung. Hier besteht eine Ausgleichspflicht.

Wie in Kapitel 7 ausgeführt, ist für den Eingriff in Wald auf einer Fläche von ca. 1500 m² ein Ausgleich im Verhältnis 1:2, ein Waldersatz von ca.3000m² zu erbringen. Die Durchführung der Maßnahme ist von dem Vorhabenträger mit der Stadt Itzehoe und der Unteren Forstbehörde vertraglich festzulegen.

Für den Eingriff in die Maßnahmenfläche außerhalb der Waldfläche ist ein Ausgleich für 660m² im Verhältnis von 1: 1 zu leisten. Der Ausgleich für den Eingriff in die Maßnahmenfläche des Bebauungsplans Nr. 7 Gewerbegebiet Oldendorf Ost, westlich der A 23 erfolgt über das Ökokonto der Stadt Itzehoe. Vorgesehen ist die Ökokontofläche Nr. 14 (Störaue), Itzehoe, Flur 13 Flurstück 26/6 (Teilfläche). Die Kosten hierfür betragen nach Ökokontotabelle 3.89 €/m². Dies entspricht einer Ausgleichssumme von 2.567,40 € für die Fläche.

8.7. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Maßnahmenfläche hat nicht nur ökologische Funktionen, sondern stellt auch die vorhandene Ortsrandeingrünung des nordwestlichen Stadtteils Itzehoes dar und ist deshalb von vorrangiger Bedeutung für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes der Stadt Itzehoe. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass die von der freien Landschaft aus einsehbare Gebäudefassade (im Bereich A) zu begrünen ist. Diese Außenwand ist je 3,0 m Wandlänge mit mindestens einem Rank- oder Klettergehölz dauerhaft zu begrünen. Durch den vorhandenen Knick und die Fassadenbegrünung wird sich der geplante Neubau in den Bereich der Ortsrandeingrünung einfügen. Der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird so in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Itzehoe.

Die Beseitigung des „normalen“ Schmutzwassers wird durch Anschluss an die Kanalisation der Stadt Itzehoe unter Beachtung der Einleitungsvorschriften gewährleistet.

Für das Regenwasser ist nur teilweise ein Anschluss an die Regenleitung der Stadt Itzehoe möglich. Die Versickerung des Regenwassers muss über ein Regenwasserrückhaltebecken mit Versickerungsfunktion erfolgen.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Itzehoe.

Standorte für Verteiler und Übergabestationen sind nicht festgesetzt, sie sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 zulässig.

10. Nachrichtliche Übernahme

Die im Plangebiet vorhandenen bewachsenen Erdwälle entlang der westlichen und östlichen Planbegrenzung sind nach § 25 Abs. 3 LNatSchG geschützt. Die Festsetzung erfolgt als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB.

11. Flächen

Die Flächenanteile des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gliedern sich wie folgt:

a) Nettobauland	ca. 102 073 m ²
b) Fläche bewachsener Erdwall	ca. 1 786 m ²
c) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 6 954 m ²

Insgesamt: **ca. 110 813 m²**

12. Kosten

Der Stadt Itzehoe entstehen zur Realisierung der Planung keine Kosten.

Aufgestellt am 15.01.2008 gem. § 9 Abs. 8 BauGB.

Itzehoe, den

Rüdiger Blaschke
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 7 ehemals Oldendorf

Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB bezweckt die Erweiterung eines Betriebsgebäudes innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes. Das Vorhaben dient der Sicherung von Arbeitsplätzen und der Innenverdichtung im Bereich des Betriebes. Damit ist ein Planverfahren nach §13a BauGB möglich. Demnach muss keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erstellt werden,

- wenn das Gebiet eine zulässige Grundfläche kleiner als 20.000m² hat
- wenn es eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 hat. In diesem Fall ist eine Vorprüfung des Einzelfalls Anlage 2 BauGB durchzuführen.

Die Vorprüfung bezieht sich auf die erheblichen und tatsächlichen Umwelteinwirkungen.

Die dritte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7, Itzehoe für das Gewerbegebiet Oldendorf-Ost, westlich der A 23 beinhaltet keine Vorhaben nach Anlage 1 des LUVPG und betrifft auch keine Gebiete nach gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder Europäische Vogelschutzgebiete. Das Gebiet ist zwischen 20.000m² und 70.000m² groß, kumulative Wirkungen mit angrenzenden Bebauungsplänen sind nicht zu erkennen. Daher ist nach Anlage 2 BauGB zu überprüfen, ob der Bebauungsplan hinsichtlich seiner Merkmale einer Umweltprüfung bedarf. Die Vorprüfung ist überschlägig und erfolgt auf Grundlage vorhandenen Datenermaterials.

Die Behandlung der Belange von Natur und Umwelt nach §1 (6) Nr.7 BauGB werden durch die Vorprüfung nicht ersetzt.

Kriterien nach Anlage 2 BauGB	Beschreibung der Auswirkungen	Merkmale der Auswirkungen nach Anlage 2 BauGB
1. Merkmale des Bebauungsplans	Der Bebauungsplan erweitert die Baugrenze in eine Maßnahmenfläche, die Funktionen zum Ausgleich für eine Grundwasserabsenkung übernehmen soll und des Weiteren die ökologische Vernetzung und eine Ortsrandeingrünung zur Aufgabe hat. Die Maßnahmenfläche ist als Wald eingestuft. Es handelt sich um ein Stangengehölz aus heimischen Laubholzarten. Der Eingriff umfasst ca. 1300m ² Die geplante Baugrenze rückt bis auf ca. 3m an einen Knick heran.	Es handelt sich bei der Inanspruchnahme der Maßnahmenfläche um einen dauerhaften und nicht umkehrbaren Eingriff, der aber ausgleichbar ist. Eine Beeinträchtigung des Knicks ist sehr wahrscheinlich, der Knick kann wiederhergestellt werden. Die Landschaftsbildgestaltung kann durch geeignete Maßnahmen wiederhergestellt werden.
1.1 Ausmaß, in dem der B-Plan einen Rahmen im Sinne der SUP-Pflicht setzt	Durch die Veränderung der Baugrenze werden nachfolgende Baugenehmigungen zulässig. Es besteht die Gefahr, dass aufgrund der jetzigen B-Plan Änderung auch der Wunsch nach weiterer Beanspruchung der Maßnahmenfläche erwächst.	Eine nachfolgende Bebauung ist sehr wahrscheinlich. Der Erweiterung ist jedoch auf ein begrenztes Gebiet beschränkt. Es ist sicherzustellen, dass dies auch eine Ausnahme bleibt. Pläne oder Genehmigungsverfahren angrenzender Bebauungspläne werden dadurch nicht beeinflusst.

1.2 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Es können potentiell nach §42 BNatSchG besonders geschützte Vogelarten nach Anhang IV der europ. VR in dem Gehölz Lebensstätten haben	Es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass europäische Singvogelarten in dem Gebiet vorkommen, die Vögel können aber auf die benachbarten Bereiche ausweichen. Insofern ist von keiner nachhaltigen Störung auszugehen.
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		
2.1 Maßnahmenfläche. Die Maßnahmenfläche soll die ökologische Vernetzung herstellen, den Ortsrand eingrünnen und zur Grundwasseranreicherung dienen.	Es wird eine ca. 1300 m ² große, zum Teil bewaldete Fläche überbaut, bzw. versiegelt. Die Ortsrandeingrünung und damit auch ökologische Wechselbezüge werden dadurch unterbrochen. Die Gehölze können in dem betroffenen Bereich die Wasserrückhaltefunktion nicht mehr übernehmen.	Die Fläche wird die zuerkannten Funktionen nicht mehr ausüben können. Da der Eingriff jedoch flächenmäßig klein ist, ist mit keiner nachhaltigen Störung des ökologischen Gesamtgefüges in dem betroffenen Bereich zu rechnen. Eine beeinträchtigende Wirkung auf die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ebenfalls nicht zu erwarten.
2.2 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit.	Das Untersuchungsgebiet weist im Allgemeinen relativ hohe Grundwasserstände auf. Falls durch die Baumaßnahme Grundwasserabsenkungen notwendig werden können längerfristig Auswirkungen auf die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgen.	Im Zuge der bisherigen Baumaßnahmen wurden bereits Grundwasserabsenkungen vorgenommen. Laut Aussage des Erläuterungsberichtes des Bebauungsplans wurden nur sehr kleinräumige Auswirkungen festgestellt. Dass für die neu geplante Baumaßnahme weitere Grundwasserabsenkungen notwendig sind ist unwahrscheinlich.
2.3 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Knick nach §25 (3) LNatSchG	Der Knick wird mit hoher Wahrscheinlichkeit beeinträchtigt. Eine Wiederherstellung am gleichen Ort, wenn auch evtl. nicht in der gleichen Qualität ist möglich.

Wie aus der vorangehenden Auflistung ersichtlich ist weist die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 7, Itzehoe keine Merkmale auf, die die Notwendigkeit einer Umweltprüfung bedingen. Die Untersuchten umweltrelevanten Auswirkungen führen zu keiner nachhaltigen, schwerwiegenden Beeinträchtigung der Umweltbelange.

Itzehoe, 02.10.07
Im Auftrage

Sina Esselborn-Große

	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 05.02.2008		Sitzungsvorlage TOP: 4
			Seite:
Amt/Abteilung: Bauamt/ Stadtplanung	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input checked="" type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 601.07	Anlagen: Lagepläne Geltungsbereiche der Varianten A und B		
Betreff: Bebauungsplan Nr. 96 für das Gebiet Kratt nördlich Waldstraße hier: Neufassung des Aufstellungsbeschlusses			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss beschließt, a) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 nach § 2 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB. b) den Geltungsbereich gemäß einer der vorgestellten Varianten A oder B neu zu fassen.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja: Umwelt- und Kleingartenausschuss		Mitwirkung anderer Ämter? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.
Beratungsergebnis: <input type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen	
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja		Beglaubigt:	
Itzehoe, Datum 23.01.2008	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		




STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
05.02.2008
TOP 4

Das Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 96, Itzehoe wurde im Jahr 1993, bedingt durch die Emissionen der Fa. Weese, eingestellt. Seit 1998 ruhte das Verfahren. Inzwischen wurde die Gebäckfabrik geschlossen und für das betreffende Gelände wird ein Bebauungsplan mit einer Nutzung als Wohnbaufläche bzw. einer Nutzung als Grünfläche vorgesehen, sodass auch in dem Bereich des ehemaligen B-Plans 96 eine Entwicklung mit der Zielvorgabe „Wohnen“ weiterverfolgt werden kann.

Im Vergleich zu dem ehemaligen Planverfahren haben sich die gesetzlichen und planerischen Rahmenbedingungen völlig geändert, sodass das Verfahren neu begonnen werden muss. Da der Plan nicht rechtskräftig geworden ist, kann die Nummerierung des Bebauungsplans beibehalten werden. Mit der Novellierung des BauGB 2004 wurde die Erarbeitung eines Umweltberichts zur Bebauungsplanung eingeführt. Da es sich bei der vorliegenden Planung tatsächlich um die erstmalige Beanspruchung vorher unbebauter Fläche handelt, ist die Aufstellung der Planung § 2 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB vorzunehmen.

Im FNP 2015 der Stadt Itzehoe ist eine Wohnbauentwicklung im Bereich der Kleingartenanlage Eichtal / Kratt dargestellt. Bei den Beratungen zum Kleingartenbedarf in Itzehoe wurde festgestellt, dass in der Anlage Eichtal / Kratt Leerstände vorhanden sind. Andererseits werden auch Anstrengungen zur Aktivierung der Kleingartenflächen unternommen. Insofern ist hier eine gut abgestimmte Weiterentwicklung der Planung ratsam, um die vorliegende Planung sowohl im Hinblick auf das längerfristige Konzept zu entwickeln, als auch die Belange der jetzigen Nutzungen zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass eine Erweiterung des Plangeltungsbereiches auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden zwei Varianten vorgestellt. Variante A umfasst den Plangeltungsbereich, der unmittelbar zu beanspruchen ist und weitgehend dem Geltungsbereich des vorherigen B-Planentwurfs entspricht, Variante B beinhaltet eine Erweiterung im Bereich der Kleingartenanlage, die zeitlich versetzt zu realisieren wäre. Der Vorteil der Variante A liegt in der schnelleren Durchführbarkeit der Planung, der von Variante B, dass schon zu dem jetzigen Zeitpunkt weiterführende Weichen gestellt werden können. Die Verwaltung bittet den Bauausschuss, die Aufstellung des Bebauungsplans zu beschließen und sich für eine der beiden Varianten auszusprechen.

	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 05.02.2008		Sitzungsvorlage TOP: 5
			Seite:
Amt/Abteilung: 60/601	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input checked="" type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 601/02	Anlagen: Bebauungsplanentwürfe Vorschläge A und B		
Betreff: Bebauungsplan Nr. 140 für das Gebiet Langer Peter zwischen Hotel Mercure und Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein - 5. Wiedervorlage - <u>hier:</u> Beschluss - Bebauungsplanentwurf Vorschlag B			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss beschließt den „Vorschlag B“ als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 140 Gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 11.04.07 ist im Teil B (Text) der Festsetzungen jeglicher Einzelhandel auszuschließen.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.
Beratungsergebnis:	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja			Beglaubigt:
Itzehoe, Datum 23.01.2008	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Claus Heideck		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
05.02.2008
TOP 5

Am 23.05.2006 hat der Bauausschuss der Stadt Itzehoe die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 für das Gebiet Langer Peter zwischen Hotel Mercure und Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein beschlossen. Ergänzend hierzu hat die Ratsversammlung der Stadt am 06.07.2006 den Erlass einer Veränderungssperrensatzung beschlossen, die durch die Bekanntmachung am 22.07.2006 rechtskräftig wurde. Ein inzwischen eingegangener Bauantrag auf Errichtung eines Lebensmittelmarktes wurde am 19.09.2006 auf Antrag der Gemeinde für 12 Monate zurückgestellt.

Mit Vertrag vom 14.06.2006 wurde die AC Planergruppe Itzehoe mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. In der Bauausschusssitzung am 19.09.2006 wurden vom beauftragten Planungsbüro erste Analysen zur Ausgangslage und grundlegende städtebauliche Konzeptentwürfe vorgestellt.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf liegt jetzt vor. Ein Auszug aus der Planzeichnung ist der Vorlage als **Vorschlag A** beigefügt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden wie im angrenzenden Gebiet Klosterforst festgesetzt. Die überbaubaren Flächen (dunkel angelegt) sind gering bemessen. Es können zwei ca. 60 m lange, viergeschossige Gebäude errichtet werden. Zwischen den möglichen Baukörpern ist eine relativ große Fläche für Stellplätze geplant. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird angrenzend an die öffentliche Grünfläche eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.


Das Planungsbüro weist darauf hin, dass die perspektivische Entwicklung des Plangebietes im Zusammenhang steht mit der Gesamtplanung Klosterforst und mit der weiteren Entwicklung der Standortverwaltung und des ÜAZ. Hier sollte ein Gesamtkonzept entwickelt werden. Durch die relativ groß bemessene Stellplatzfläche wäre eine evt. später einmal erforderliche zweite Zufahrt zum Bereich der Standortverwaltung nicht verbaut.

Die Voraussetzungen für eine Gesamtplanung sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Bundesrepublik Deutschland Bundeswehrverwaltung) zurzeit nicht gegeben. Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Privateigentum. Eine derart einschränkende Bebaubarkeit des Grundstückes, ohne zu wissen, ob eine zweite Zufahrt für den rückwärtigen Bereich überhaupt erforderlich sein wird, hält die Verwaltung nicht für angemessen. Dem Grundstückseigentümer sollten im städtebaulich vertretbaren Rahmen Bebauungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Die Verwaltung erstellte deshalb einen Alternativ-Vorschlag für den Bebauungsplan Nr. 140 (**Vorschlag B**). Die überbaubare Fläche (dunkel angelegt) wird durch einen Abstand zur Straße (wie bei dem vorhandenen Hotel) und einen Abstand zur öffentlichen Grünfläche begrenzt. Im Bereich „Langer Peter“ müssen die Gebäude bis an die Baulinie gebaut werden. Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht festgesetzt. Im straßenseitigen Bereich müssen die Gebäude mindestens zweigeschossig bis höchstens viergeschossig gebaut werden. Im rückwärtigen Bereich können diese bis zu viergeschossig gebaut werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden wie im angrenzenden Bereich Klosterforst festgesetzt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Vorschlag B als Grundlage für die weitere Bearbeitung zu beschließen. Die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes würde dann voraussichtlich durch die Stadtverwaltung erfolgen.

In jedem Fall ist im Text / Teil B der Festsetzungen festzuschreiben, dass Einzelhandel generell ausgeschlossen ist (siehe auch Beschluss Bauausschuss vom 11.04.07).

	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 05.02.2008		Sitzungsvorlage TOP: 6
			Seite:
Amt/Abteilung: 60/606	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input checked="" type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 606.02	Anlagen: Lageplan		
Betreff: Erschließung der B-Planes Nr. 138 (Lohweg/Grüner Weg), 1. Bauabschnitt			
Beschlussvorschlag: Die Erschließung des B-Planes Nr. 138 (Lohweg 2 - 20/Grüner Weg 8-14) ist im 1. Bauabschnitt durch Abschluss eines Erschließungsvertrages gemäß § 124 Abs. 1 BauGB sicherzustellen. Erschließungsnehmer ist der Grundstückseigentümer.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.
Beratungsergebnis: <input type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen	
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja			Beglaubigt:
Itzehoe, Datum 23.01.2008	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
05.02.2008
TOP 6

Auf Antrag des Eigentümers eines gewerblich genutzten Grundstückes wurde der B-Plan Nr. 138 aufgestellt. Im Rahmen einer seitens der Selbstverwaltung gewollten Nachverdichtung wurde die Erschließungsstraße im rückwärtigen Bereich verlängert. Durch diese Planung können insgesamt ca. 10-14 neue Wohngebäude entstehen.

Der o.a. Grundstückseigentümer hat den Antrag gestellt, die Erschließung seines Grundstückes entsprechend den Festsetzungen des B-Planes selbst vornehmen zu können. Hergestellt werden soll der erste Teilabschnitt (siehe Lageplan) der Erschließungsstraße.

Gemäß § 124 Absatz 1 BauGB kann die Gemeinde die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen. Da Mittel im städtischen Haushalt für den Bau der Straße nicht zur Verfügung stehen, sollte dem Antrag entsprochen werden. Sämtliche Erschließungskosten sind durch den Erschließungsträger zu tragen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu dimensionieren, dass auch der rückwärtige Bereich später problemlos erschlossen werden kann.

Da die Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche im B-Plan festgesetzt wurde, ist diese im Rahmen eines Überlassungsvertrages unentgeltlich auf die Stadt zu übertragen.