

Bezeichnung des Ausschusses

B a u a u s s c h u s s

Tag der Sitzung
09. Mai 2006

Beginn der Sitzung
16.35 Uhr

Ende der Sitzung
17.05 Uhr

Ort der Sitzung
Historisches Rathaus, Zimmer 4

Anwesend

Ratsherr Doege
Ratsherr Scheidler
Ratsherr Patzer
Ratsherr Busch
Ratsherr Rieder
Ratsherrin Frau Künzl-Jauß (i. V. f. Ratsherrn Lohse)
Herr Lutz (i. V. f. Herrn Scholl)
Ratsherr Studt (i. V. f. Herrn Runz; ab 16.55 Uhr)
Herr Schwark

es fehlten

Ratsherr Lohse
Herr Schmoll
Herr Runz

Ferner anwesend

Ratsherr Lutz
Herr Heideck
Herr Buurman
Frau Loescher

Protokollführer
Herr Vock

Unterschrift des Vorsitzenden bzw. Vertreters

Unterschrift des Protokollführers

gez. Berndt Doege

gez. Sönke Vock

Ratsherr Doege als Vorsitzender begrüßte die Anwesenden zur Sitzung des Bauausschusses.

Es wurde beschlossen, die Tagesordnungspunkte 1 bis 7 a öffentlich und die Tagesordnungspunkte 7 b und 8 nichtöffentlich zu beraten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 1 Einwohnerfragestunde

Einwohner waren nicht anwesend.

TOP 2 Kenntnisgabe der im nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses vom 25.04.06 gefassten Beschlüsse

Die entsprechenden Beschlüsse wurden öffentlich bekannt gegeben.

TOP 6 Bauvorhaben der Sparkasse am Dithmarscher Platz

Der entsprechende Plan zur Umgestaltung des Eingangsbereiches, der der Stadt bereits seit Monaten vorliegt, wurde gezeigt. Der Verwaltung ist nicht bekannt, ob die Planungen von der Sparkasse Westholstein weiter betrieben werden. Der von der Stadt festgelegte Kaufpreis war bekanntlich von der Sparkasse Westholstein als zu hoch erachtet worden.

Ratsherr Doege verwies auf die schöne Backsteinarchitektur dieses alten Gebäudes, die nicht durch andere Materialien (z. B. Kunststoffelemente) beeinträchtigt werden sollte.

TOP 7 a Informationen und Anfragen - Öffentlicher Teil -

Errichtung einer Ampelanlage im Einmündungsbereich Brückenstraße/Leuenkamp

Die Stadt hat einen positiven Förderbescheid vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr für den Bau einer Lichtsignalanlage erhalten. Die Baukosten werden in voller Höhe gefördert, um die verkehrliche Belastung der Lindenstraße im Rahmen der Einhaltung des Luftreinhalteplanes zu minimieren. Der Tangentenring Leuenkamp/Konsul-Rühmann-Straße soll verkehrlich stärker belastet werden. Die Stadt hat ca. 9.000 € für Leitungsverlegungen bis zum Liethberg zu zahlen.

Aus der Mitte des Ausschusses wurden Fragen zum konkreten Entlastungseffekt dieser Ampelanlage gestellt. Sofern Details vorliegen, wird die Maßnahme nochmals kurz im Bauausschuss vorgestellt.

Schornstein auf Alsen als Kulturdenkmal

Ratsherr Scheidler hatte im Bauausschuss am 23.08.05 angeregt, den letzten verbliebenen Schornstein auf Alsen als Kulturdenkmal festzuschreiben. Er bat um Informationen über den Bearbeitungsstand.

STADT ITZEHOE Der Bürgermeister	<input checked="" type="checkbox"/>	Sitzungsvorlage	Seite	Sitzungstermin	TOP
		Hauptausschuss		09.05.2006	3
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachausschuss		Aktenzeichen	
	<input checked="" type="checkbox"/>	nicht vertraulich		601.02	
Entscheidungsvorlage					
Amt/Abteilung Bauamt/Stadtplanungsabteilung					
Gremium Bauausschuss		<input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input checked="" type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an Ratsversammlung <input type="checkbox"/> Anhörung / Information			
Anlagen <ul style="list-style-type: none"> • Planzeichnung (Verkleinerung) • Testfestsetzungen • Aktualisierter Entwurf der Begründung (Stand 20.04.2006) 					
Betreff 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 für das Gebiet östlich der Adenauerallee, südlich der Schumacherallee und westlich der Reichenstraße (ehem. Fa. Bandholz) hier: a) Empfehlung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen und Hinweise b) Empfehlung zur Fassung des Satzungsbeschlusses					
1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag					
a) Der Bauausschuss empfiehlt der Ratsversammlung, die im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise in der Weise zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen, wie es im Einzelnen in der Sitzungsvorlage erläutert wird. b) Der Bauausschuss empfiehlt der Ratsversammlung, den vorliegenden Entwurf zur 12. Änderung des B-Planes 56 als Satzung zu beschließen und die dazugehörige Begründung zu billigen.					
2. Beschluss/Entscheidung/Empfehlung (abweichend oder ergänzend vom o.g. Vorschlag)					
3.		Verweisung Bürgermeister/in an	ausschuss	Unterschrift Bürgermeister/in	
4.		Verweisung an andere Ausschüsse			
Beratungsergebnis <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich				Sitzung am	TOP
				09.05.2006	3
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
					Beglaubigt
<input checked="" type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> abweichender / ergänzender Be-	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen		gez. Sönke Vock
Der Bürgermeister					
<input type="checkbox"/> stimmt dem Entscheidungs-		<input type="checkbox"/> trifft folgende abweichende/ergänzende			Datum, Unterschrift
vorschlag zu		Entscheidung (siehe 2.)			

Erläuterungen		Seite	TOP 3	
<p>Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 09.12.1994 den Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 gefasst, um hierdurch eine standortgerechte städtebauliche Neuordnung für das brachgefallene Gewerbegrundstück am Rande der Neustadt erreichen zu können.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren durchlief in den Jahren 1994 bis 1999 die erforderlichen Beteiligungsschritte. Ein Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB ist jedoch bisher seitens der Ratsversammlung noch nicht gefasst worden. Grund dafür war die bisher fehlende Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Im bisherigen Flächennutzungsplan war an dieser Stelle eine Gewerbliche Baufläche dargestellt. Es sollte jedoch im B-Plan ein Mischgebiet festgesetzt werden.</p> <p>Der neue Flächennutzungsplan (FNP 2015) weist nunmehr den betreffenden Bereich als Gemischte Baufläche (M) aus und enthält somit die städtebaulich geeignete Darstellung.</p> <p>Um das Verfahren zur 12. Änderung B-Plan Nr. 56 nicht noch einmal von vorne beginnen zu müssen (BauGB-Gesetzesänderung seit Juli 2004 – Erforderlichkeit einer integrierten Umweltprüfung), soll es auf Grundlage der Überleitungsvorschriften nach „altem Recht“ zu Ende gebracht werden.</p> <p>Da zwischen den bisherigen Planungsschritten und dem an dieser Stelle empfohlenen Satzungsbeschluss ein relativ langer Zeitraum liegt, wurde die Sach- und Rechtslage auf ggf. zu berücksichtigende Veränderungen geprüft. Relevante Änderungen wurden dabei nicht offenkundig, so dass der Planentwurf in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen werden kann.</p> <p>Das Bauvorhaben, das durch die Planung ermöglicht werden sollte, wurde bereits auf Grundlage des § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während Planaufstellung) genehmigt und realisiert. Es entspricht den - künftigen - Planinhalten.</p>				
			Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr. 1	
Finanzielle Auswirkungen		ja (bitte erläutern) ja (bitte erläutern)	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
Mitwirkung anderer Ämter?		ja (bitte Ergebnis darstellen)	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
Amt Amt Amt		Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A.		
Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter		<input checked="" type="checkbox"/>	ja	nein
Itzehoe, Datum	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter			
27.04.2006	gez. Rüdiger Blaschke			

Gremium

Bauausschuss

TOP

3

Erläuterungen

Beschluss-/Entscheidungsvorschlag

Aussprache

Abweichende(r) Beschluss/Entscheidung

Ergänzende(r) Beschluss/Entscheidung

Zu a) Empfehlung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen und Hinweise

Im Zuge der TöB-Beteiligung wurde lediglich seitens des Kreises Steinburg angeregt, Wohnnutzungen im Geltungsbereich dergestalt einzuschränken, dass sie nicht von der Adenauerallee beeinträchtigt werden können. Da jedoch ein gänzlicher Ausschluss von Wohnen bzw. Aufenthaltsräumen entlang der Adenauerallee eine erhebliche Einschränkung für den Grundstückseigentümer bedeuten würde bzw. eine Bebauung mit einem Seniorenheim faktisch nicht möglich gewesen wäre, wurde auf eine derartige Festsetzung verzichtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können ebenso durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt und über die konkrete Bauausführung umgesetzt werden. Deshalb wurde bereits in den vergangenen Beschlüssen zum Bauleitplan entschieden, dieser Anregung nicht zu folgen.

Weitere Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Beteiligungsschritte nicht vorgebracht.

Auf die anliegenden Planunterlagen wird verwiesen. Sie können bei Bedarf während der Sitzung mündlich erläutert werden.

Zu b) Empfehlung zur Fassung des Satzungsbeschlusses

Das Bauleitplanverfahren kann nunmehr durch Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen werden. Zuständig hierfür ist gem. GO Schleswig-Holstein die Ratsversammlung.

Fortsetzung
Ergänzungsblatt Nr.

3. Entwurf der Begründung

zur

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56

1. Verfahrensablauf

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

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

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 09.12.1994 die Aufstellung der 12. Änderung des B-Planes Nr. 56 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 22.04.1996 bis 06.05.1996 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 4 und 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.10.1997 bis 15.12.1997.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 03.11.1998 den Entwurf des B-Planes und den Entwurf der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.01. bis 05.02.1999 statt. Dieser Beschluss wurde zuvor ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan Itzehoe und Umgebung stellt den zu überplanenden Bereich als Gewerbliche Baufläche (G) dar. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da mit dieser Bebauungsplanänderung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden soll, mussten die städtebaulichen Grundaussagen im Flächennutzungsplan ebenfalls korrigiert werden. Dies erfolgte im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Itzehoe (FNP 2015). Hierin wird der betroffene Bereich als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan 2015 wurde am 20.03.2006 unter Az IV 642-512.11 – 61.46 (Neu) vom Innenministerium Schleswig-Holstein genehmigt. Dem Entwicklungsgebot wird somit Folge geleistet.

3. Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des ehemaligen Sanierungsgebietes Neustadt. Aufgrund der Nähe zum ehemaligen Zementwerk Alsen und der auf dem Plangebiet vormals ausgeübten Nutzung als Autohaus wurde in dem zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung, für den Planbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Sowohl das Zementwerk als auch das Autohaus haben ihre Nutzung aufgegeben, so dass für die brachgefallene Fläche eine städtebauliche Neuordnung erforderlich wurde. Diese sollte sich den Leitlinien der Sanierung der Itzehoer Neustadt anpassen und auf den aktuellen Bedarf an Mischbauflächen eingehen.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird im Westen von der Adenauerallee, im Norden von der Schumacherallee, im Osten von der Reichenstraße und im Süden von der Stör begrenzt. Bevor der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bauleitplanverfahren gefasst wurde, fand auf dem betroffenen Gewerbegrundstück eine Nutzung als Autohaus mit Reparaturwerkstatt statt. Nachdem diese Nutzung durch Konkurs aufgegeben wurde, lag das Grundstück eine Zeitlang brach. Das Plangebiet ist zu fast 100 % versiegelt.

5. Planinhalt

Das gesamte Plangebiet wird in Fortsetzung zum südlichen Teil des ehem. Sanierungsgebietes Neustadt als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Um die Ansiedlung von eher innenstadt-untypischen Nutzungen an dieser Stelle im Stadtgebiet zu unterbinden, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Aufgrund der Unverträglichkeit mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung werden Vergnügungstätten ebenso ausgeschlossen.

Da das Plangebiet in verdichteter Innenstadtlage gelegen ist, wird für das Maß der baulichen Nutzung auf die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen galt es, sowohl die besondere Situation als Ortseingangslage als auch die gebotene Integration in die umgebende städtebauliche Struktur der Neustadt zu berücksichtigen. Es sollten untypische Geländemodellierungen und Höhenentwicklungen vermieden, gleichzeitig jedoch eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht werden. Die hierzu festgesetzten verbindlichen Erdgeschoßfußboden- und Gebäudehöhen wurden zuvor über Modelle sowie durch Auspflockungen vor Ort abgestimmt.

Das Plangebiet ist durch die Reichenstraße vollständig erschlossen. Ein vermehrter Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst. Eine öffentliche Parkplatzanlage befindet sich bereits an der Südseite des Plangebietes beim Wendepunkt der Reichenstraße.

Die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen sind aus dem Bestand der näheren Umgebung entwickelt und sollen zu einem harmonischen Gesamteindruck der gesamten Neustadt führen.

6. Natur und Landschaft, Umweltbericht

Im zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan (1. Änd. B-Plan Nr. 56) ist der Planbereich als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Der Versiegelungsgrad betrug aufgrund der Altnutzungen bereits fast 100 %; lediglich in Randbereichen waren kleinere unversiegelte Grundstücksanteile anzutreffen. Durch die Neuplanung wurden Flächenanteile entsiegelt, so dass es zu Verbesserungen für Boden, Natur und Umwelt kommen konnte. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Eine vertiefende Darstellung der Belange von Natur und Landschaft gem. § 6 LNatSchG ist entbehrlich.

Das Bauleitplanverfahren wird unter Anwendung der Überleitungsvorschriften in den §§ 233 und 244 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt. Von daher kann auf die nach neuem Recht vorgeschriebene integrierte Umweltprüfung einschließlich eines gesonderten Umweltberichtes verzichtet werden.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sowie hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen ergab sich nach „altem Recht“ keine Notwendigkeit, eine Umweltverträglichkeitsprüfung i. S. des § 2 a BauGB bzw. des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen.

7. Immissionsschutz/Umweltbelastungen

Das Plangebiet wird im Westen von der Adenauerallee begrenzt. Bei der Adenauerallee handelt es sich um eine der Haupteinfallsstraßen Itzehoes, so dass mit Lärmbelastungen gerechnet werden muss. Da jedoch ein gänzlicher Ausschluss von Wohnen bzw. Aufenthaltsräumen entlang der Adenauerallee eine erhebliche Einschränkung für den Grundstückseigentümer bedeuten würde bzw. eine mischgebietstypische Bebauung faktisch nicht möglich gewesen wäre, wurde auf eine derartige Festsetzung verzichtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können ebenso durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt und über die konkrete Bauausführung umgesetzt werden.

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und bei der Vorhabengenehmigung diesbezüglich eingeschalteten Immissionsschutzfachbehörden (u. a. Staatliches Umweltamt, Landesamt für Gesundheit und Arbeitsschutz) haben keine Bedenken erhoben.

8. Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein voll erschlossenes Grundstück mit hinreichendem Anschluss an das städtische Leitungsnetz. Weitere Anlagen für die Ver- und Entsorgung sind nicht notwendig. Die Abfallentsorgung erfolgt gem. der Satzung des Kreises Steinburg.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist gänzlich als Mischgebiet (MI) festgesetzt und umfasst 5.724 m².

Durch die Bauleitplanung entstehen der Stadt Itzehoe bis auf die verfahrensbedingten Aufwendungen keine Kosten.

**Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB
Stadt Itzehoe**

**Rüdiger Blaschke
Bürgermeister**

Stand: 20.04.2006

STADT ITZEHOE Der Bürgermeister	<input checked="" type="checkbox"/>	Sitzungsvorlage	Seite	Sitzungstermin	TOP
		Hauptausschuss		09.05.2006	4
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachausschuss		Aktenzeichen	
	<input checked="" type="checkbox"/>	nicht vertraulich		601.02	
Entscheidungsvorlage					
Amt/Abteilung Bauamt/Stadtplanungsabteilung					
Gremium Bauausschuss		<input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input checked="" type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an Ratsversammlung <input type="checkbox"/> Anhörung / Information			
Anlagen <ul style="list-style-type: none"> • Planzeichnung (Verkleinerung) • Testfestsetzungen • Aktualisierter Entwurf der Begründung (Stand 19.02.2006) 					
Betreff 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 für das Gebiet nordöstlich des Feldschmiedekampes hier: a) Empfehlung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen und Hinweise b) Empfehlung zur Fassung des Satzungsbeschlusses					
1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag					
c) Der Bauausschuss empfiehlt der Ratsversammlung, die im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise in der Weise zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen, wie es im Einzelnen in der Sitzungsvorlage erläutert wird. d) Der Bauausschuss empfiehlt der Ratsversammlung, den vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des B-Planes 73 als Satzung zu beschließen und die dazugehörige Begründung zu billigen.					
2. Beschluss/Entscheidung/Empfehlung (abweichend oder ergänzend vom o.g. Vorschlag)					
3.		Verweisung Bürgermeister/in an	ausschuss	Unterschrift Bürgermeister/in	
4.		Verweisung an andere Ausschüsse			
Beratungsergebnis <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich				Sitzung am	TOP
				09.05.2006	4
<input checked="" type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
					Beglaubigt
<input checked="" type="checkbox"/>	lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender / ergänzender Be-	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen		gez. Sönke Vock
Der Bürgermeister					
<input type="checkbox"/>	stimmt dem Entscheidungs-		trifft folgende abweichende/ergänzende		Datum, Unterschrift
	vorschlag zu		Entscheidung (siehe 2.)		

Erläuterungen		Seite	TOP 4
<p>Der damalige Magistrat der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 11.08.1997 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 gefasst, um hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Sparkasse in Steinburg (heute Sparkasse Westholstein) im Bereich nordöstlich des Feldschmiedekampes zu schaffen.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren durchlief in den Jahren 1997/1998 die erforderlichen Beteiligungsschritte. Ein Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB ist jedoch bisher seitens der Ratsversammlung noch nicht gefasst worden. Grund dafür war die bisher fehlende Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Im bisherigen Flächennutzungsplan war an dieser Stelle eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist jedoch eine Sondergebietstypische Nutzung für Banken vorgesehen.</p> <p>Der neue Flächennutzungsplan (FNP 2015) weist nunmehr den betreffenden Bereich als „Sonderbaufläche – Bank“ (S) aus und enthält somit die städtebaulich geeignete Darstellung.</p> <p>Um das Verfahren zur 1. Änderung B-Plan Nr. 73 nicht noch einmal nach den neuen gesetzlichen Vorgaben von vorne beginnen zu müssen, soll es auf Grundlage der Überleitungsvorschriften nach „altem Recht“ zu Ende gebracht werden.</p> <p>Da zwischen den bisherigen Planungsschritten und dem an dieser Stelle empfohlenen Satzungsbeschluss ein relativ langer Zeitraum liegt, wurde die Sach- und Rechtslage auf ggf. zu berücksichtigende Veränderungen geprüft. Relevante Änderungen wurden dabei nicht offenkundig, so dass der Planentwurf in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen werden kann.</p> <p>Die Bauvorhaben, die durch die Planung ermöglicht werden sollten, wurden bereits auf Grundlage des § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während Planaufstellung) genehmigt und realisiert. Sie entsprechen den - künftigen - Planinhalten.</p>			
			Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr. 1
Finanzielle Auswirkungen	ja (bitte erläutern) ja (bitte erläutern)	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
Mitwirkung anderer Ämter?	ja (bitte Ergebnis darstellen)	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
Amt Amt Amt	Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A.		
Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter	<input checked="" type="checkbox"/> ja		nein
Itzehoe, Datum	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter		
27.04.2006	gez. Rüdiger Blaschke		

Stadt Itzehoe Der Bürgermeister	Seite	Ergänzungsblatt Nr. 1
Gremium Bauausschuss		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>Zu a) Empfehlung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen und Hinweise</u></p> <p>Im Rahmen der TöB-Beteiligung wurde lediglich eine Anregung seitens der Feuerwehr vorgebracht, in der es um Berücksichtigung von Abstellflächen und Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge ging. Diese Anregung ist allerdings nicht bebauungsplanrelevant. Sie wurde stattdessen im Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet.</p> <p>Weitere Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Beteiligungsschritte nicht vorgebracht.</p> <p>Auf die anliegenden Planunterlagen wird verwiesen. Sie können bei Bedarf während der Sitzung mündlich erläutert werden.</p> <p><u>Zu b) Empfehlung zur Fassung des Satzungsbeschlusses</u></p> <p>Das Bauleitplanverfahren kann nunmehr durch Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen werden. Zuständig hierfür ist gem. GO Schleswig-Holstein die Ratsversammlung.</p>		
		Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

3. Entwurf der Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73

1. Verfahrensablauf

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

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

Der Magistrat der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 11.08.1997 die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 73 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 06.04.1998 bis 24.04.1998 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.03.1998 bis 30.04.1998 statt.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 02.06.1998 den Entwurf des B-Planes und den Entwurf der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.06. bis 31.07.1998 statt. Dieser Beschluss wurde am 18.06.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan Itzehoe und Umgebung stellt den zu überplanenden Bereich als Wohnbaufläche (W) dar. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da mit dieser Bebauungsplanänderung ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden soll, mussten die städtebaulichen Grundaussagen im Flächennutzungsplan ebenfalls korrigiert werden. Dies erfolgte im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Itzehoe (FNP 2015). Hierin wird der betroffene Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bank“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan 2015 wurde am 20.03.2006 unter Az IV 642-512.11 – 61.46 (Neu) vom Innenministerium Schleswig-Holstein genehmigt. Dem Entwicklungsgebot wird somit Folge geleistet.

3. Anlass der Planung

Das Mittelzentrum Itzehoe ist der zentrale Standort der 1994 fusionierten Sparkassen von Itzehoe, Glückstadt, Krempe und Horst. Durch diese Fusion, aber auch durch den positiven Geschäftsverlauf der Sparkasse, ist es unabdingbar, dass sich die Sparkasse räumlich erweitert.

In unmittelbarer Nähe zur Zentrale verfügt die Sparkasse über unbebaute Flächen für die notwendige Erweiterung. Die Erweiterung der Sparkasse an dieser Stelle ist aus städtebaulicher Sicht zu befürworten, da sie den „dienenden“ Charakter des Feldschmiedekampes weiter betont und so verhindert wird, dass eine Erweiterung der Sparkasse im Bereich der Einkaufsstraße Feldschmiede realisiert wird.

Durch die Bündelung der Verwaltungsstrukturen der Sparkasse an dem Standort Itzehoe wird außerdem die mittelzentrale Funktion Itzehoes gestärkt.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Altstadt II und wird im Südwesten vom Feldschmiedekamp, im Südosten von der Bebauung der Neuen Straße, im Nordosten von der Bebauung der Liliencronstraße und im Nordwesten von der Bebauung der Timm-Kröger-Straße umgrenzt.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes war mit einer ebenerdigen Stellplatzanlage bebaut. Der südöstliche Teil war bis 1995 bebaut. Im Zuge der Durchführung der Sanierung wurden diese baulichen Anlagen abgerissen. Mittlerweile wurde der Sparkassenneubau unter Anwendung des § 33 BauGB bereits genehmigt und realisiert.

5. Inhalt der Planung

Um die bauliche Erweiterung der Sparkasse planungsrechtlich zu ermöglichen, wird für das nordöstliche Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Banken und artverwandte Dienstleistungen“ festgesetzt.

Der im Plangebiet enthaltene Anteil des Feldschmiedekampes wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,5 ermöglichen eine sinnvolle bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke im Sondergebiet.

Analog den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 73 wird entlang des Feldschmiedekampes eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich wird eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Um zu erreichen, dass eine straßenbegleitende und damit straßenraumbildende Bebauung mit drei Vollgeschossen realisiert werden kann, ist festgesetzt worden, dass hier die gem. LBO vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden dürfen.

6. Natur und Landschaft, Umweltbericht

Durch dieses Bauleitplanverfahren werden keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet, die über das bereits vorher zulässige Maß hinausgehen. Eine vertiefende Darstellung dieser Belange gem. § 6 LNatSchG ist entbehrlich.

Das Bauleitplanverfahren wird unter Anwendung der Überleitungsvorschriften in § 244 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt. Von daher kann auf die nach neuem Recht vorge-

schriebene integrierte Umweltprüfung einschließlich eines gesonderten Umweltberichtes verzichtet werden.

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

7. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung sind über die vorhandenen Leitungen der Stadtwerke sichergestellt. Die Müllentsorgung wird entsprechend der Abfallsatzung des Kreises Steinburg durchgeführt.

8. Flächen und Kostenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.780 m². Davon entfallen ca. 5.950 m² auf die Sondergebietsfläche und ca. 830 m² auf die öffentliche Verkehrsfläche.

Kosten entstehen der Stadt Itzehoe durch diese Bebauungsplanänderung nicht.

**Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB
Stadt Itzehoe**

**Rüdiger Blaschke
Bürgermeister**

Stand: 19.04.2006

STADT ITZEHOE Der Bürgermeister	<input checked="" type="checkbox"/>	Sitzungsvorlage	Seite	Sitzungstermin	TOP
	<input type="checkbox"/>	Hauptausschuss		09.05.2006	5
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachausschuss		Aktenzeichen	
	<input checked="" type="checkbox"/>	nicht vertraulich		II / 60	
		Entscheidungsvorlage			
Amt Bauamt					
Gremium Bauausschuss		<input checked="" type="checkbox"/>	endgültige Beschlussfassung		
		<input type="checkbox"/>	Beschlussempfehlung an Ratsversammlung		
		<input type="checkbox"/>	Anhörung / Information		
Anlagen Bebauungsplanauszug/Planzeichnung					
Betreff 4. Änderung des B-Planes Nr. 31 - „Alsen Ost“					
1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag Der Bauausschuss beschließt die 4. Änderung des B-Planes Nr. 31 - „Alsen Ost“ - im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) mit dem Planungsziel, wie in den Erläuterungen dargelegt.					
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			
Beratungsergebnis				Sitzung am	TOP
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich		09.05.2006	5
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beglaubigt
		7	-	1	gez. Sönke Vock
<input checked="" type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender / ergänzender Be-	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen			
Der Bürgermeister					
<input type="checkbox"/>	stimmt dem Entscheidungs-		<input type="checkbox"/> trifft folgende abweichende/ergänzende		Datum, Unterschrift
	vorschlag zu		Entscheidung (siehe 2.)		

Erläuterungen	Seite	TOP 5	
<p>Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat am 11.11.2004 die 3. Änderung des B-Planes Nr. 31 - „Alsen Ost“ - beschlossen. Die Änderung ist am 05.06.2005 in Kraft getreten.</p> <p>Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 31 - „Alsen Ost“ - war Grundlage für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit den Grundstückseigentümern über die zulässige Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes. Unter anderem ist die Errichtung eines Elektrofachmarktes (Media Markt) auf der als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche zulässig.</p> <p>Der Bauantrag für den vorgenannten Fachmarkt liegt bereits vor. Zurzeit wird die Teilbaugenehmigung für die Gründungsarbeiten bearbeitet.</p> <p>Der beantragte Bau des Elektrofachmarktes ist Anlass für die hier vorgeschlagene 4. Änderung des B-Planes Nr. 31 - „Alsen Ost“ -. Die Lage und Größe des Fachmarktgebäudes bedingen insbesondere an der nördlichen Seite eine Überschreitung der Baugrenze. Insgesamt nimmt der beantragte Baukörper zwar nur einen Teil der überbaubaren Fläche ein, überschreitet jedoch mit einem Vordachbau (Ladezone) die geltende Baugrenze. Diese Überbauung erklärt sich aus dem vorgegebenen organisatorischen Geschäftsablauf im An- bzw. Auslieferungsbereich. Hinzu kommt die vom Fachmarktbetreiber gewünschte Ausrichtung des Gebäudes in Richtung Delftor-Brücke.</p> <p>Um eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 31 zu vermeiden (§ 31 BauGB) schlägt die Verwaltung vor, diejenigen Baugrenzen, die durch das Vorhaben betroffen sind, im Rahmen einer 4. Änderung des Bebauungsplans in nördliche und östliche Richtung zu verschieben und neu festzusetzen. Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann diese 4. Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.</p> <p>Die Verwaltung weist darauf hin, dass z. B. beim B-Plan Nr. 93 (Klosterforst) in gleicher Weise verfahren wurde.</p>			
Finanzielle Auswirkungen			Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.
	ja (bitte erläutern)	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
Mitwirkung anderer Ämter?			
Amt Amt Amt	ja (bitte Ergebnis darstellen)	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A.			
Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter	<input checked="" type="checkbox"/> ja		nein
Itzehoe, Datum 28.04.2006	Unterschrift Bürgermeister gez. Rüdiger Blaschke		

Herr Buurman erläuterte anhand einer Zeichnung zum Bauantrag, in welchen Teilbereichen die Baugrenzen durch den geplanten Baukörper des Media-Marktes überschritten werden. Auf Nachfrage wurde erklärt, dass der Nachweis zur Pflanzung von 22 Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage (218 Stellplätze) vom Bauantragsteller nachgefordert wurde.

Unter Bezugnahme auf die Beschlussfassung zu TOP 6 des Bauausschusses vom 25.04.06 wurde verwaltungsseitig ausgeführt, dass die Investoren eine stadtseitig vorbereitete Erklärung unterschreiben werden, wonach nach Abriss des „Grauen Esel“ an dieser Stelle nur eine Büro- oder Gewerbenutzung erfolgen wird. Wenn weitere Gebäude abgerissen werden, ist der Deichschutz sicherzustellen.

Hinsichtlich einer gewünschten Wegeverbindung auf dem Deich hielt Ratsherr Scheidler eine derartige Erklärung der Investoren für nicht ausreichend, da sie nicht gegen Rechtsnachfolger wirkt. Verwaltungsseitig wurde aufgezeigt, dass ein derartiger Weg durch die vorhandenen Siloanlagen bzw. die Gleisstrecke der Bahn abrupt beendet wird.

Einigkeit bestand im Ausschuss, dass eine derartige Wegführung entlang der Stör eine touristische Belebung darstellt und weiter zu verfolgen ist.