	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 22.05.2007		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 type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 601.08	Anlagen:		
Betreff: Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes (Worako) - Wv. -			
Beschlussvorschlag: Wird in der Sitzung formuliert.			
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 16.05.2007	Unterschrift Bürgermeister/ Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
22.05.2007
TOP 3

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

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

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

Die Fortschreibung erfolgt in drei Schritten:

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


Es ist ein Bearbeitungszeitraum von 4 Monaten vorgesehen.

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

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

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

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

	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 22.05.2007		Sitzungsvorlage TOP: 4
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 Ratsversammlung <input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 601.08	Anlagen: Begründung, textliche Festsetzungen und Schreiben der Bauaufsicht vom 15.05.07		
Betreff: 2. Änderung des Bebauungsplanes 104 für das Gebiet „Gewerbegebiet Edendorf östlich der A 23 im Bereich Dwerweg“ <u>hier:</u> a) Prüfung und Entscheidung über Anregungen b) Satzungsbeschluss			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss empfiehlt der Ratsversammlung, a) die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen, wie es in der Zusammenstellung empfohlen wird und b) die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen und die Begründung zu billigen; hierbei ist die Variante 1 oder 2 in die textlichen Festsetzungen des B-Planes einzuarbeiten.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
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 16.05.2007	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
22.05.2007
TOP 4

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

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

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

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

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

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

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

- a) eine Größe von 300m² Verkaufsfläche **innerhalb von Gebäuden** nicht überschritten werden darf.

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

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



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

Diese Anregung wird berücksichtigt.

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

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

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

- a) eine Größe von 300 m² innerhalb von Gebäuden nicht überschreiten. Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden sind bis zu der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zulässig.
- b) unverändert

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

Einzelhandelsbetriebe.....; wenn sie

- a) eine Größe von 300 m² Verkaufsfläche innerhalb von Gebäuden nicht zu überschreiten. Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden sind bis zu ...% der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zulässig.
- b) unverändert.

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

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

Zu a) Empfehlung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen

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

Zu b) Empfehlung zur Fassung des Satzungsbeschlusses

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

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

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

Teil B - Text

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

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

Variante 1:

- a) eine Größe von 300 m² Verkaufsfläche innerhalb von Gebäuden nicht überschreiten. Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden sind bis zu der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zulässig

Oder

Variante 2:

Einzelhandelsbetriebe, wenn sie

- a) eine Größe von 300 m² Verkaufsfläche innerhalb von Gebäuden nicht überschreiten. Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden sind bis zu ...% der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zulässig

Unverändert:

oder

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

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

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

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

Hinweis:

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

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

Verfahrensvermerke

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

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

Itzehoe,
(Siegelabdruck)

Blaschke
Bürgermeister

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

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

Itzehoe,
(Siegelabdruck)

Blaschke
Bürgermeister

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

Itzehoe,
(Siegelabdruck)

Blaschke
Bürgermeister

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

Itzehoe,
(Siegelabdruck)

Blaschke
Bürgermeister