

<b>STADT ITZEHOE</b> Der Bürgermeister	<input type="checkbox"/>	<b>Sitzungsvorlage</b>	Seite	Sitzungstermin	TOP
	<input type="checkbox"/>	Hauptausschuss		25.05.2006	2
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachausschuss		Aktenzeichen	
	<input type="checkbox"/>	vertraulich		601.08	
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht vertraulich	<b>Entscheidungsvorlage</b>			
Amt/Abteilung <b>Bauamt/Stadtplanungsabteilung</b>					
Gremium <b>Bauausschuss</b>			<input checked="" type="checkbox"/>	endgültige Beschlussfassung	
			<input type="checkbox"/>	Beschlussempfehlung an Ratsversammlung	
			<input type="checkbox"/>	Anhörung / Information	
Anlagen Power Point Präsentation ISEK vom 23. März 2006 vorgestellt in der Lenkungsgruppe					
Betreff <b>Integriertes Stadtentwicklungskonzept Itzehoe ISEK</b> <b>hier: Beschluss über das weitere Vorgehen</b>					
1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag					
Der Bauausschuss beschließt auf der Grundlage der in der Sitzung der Lenkungsgruppe am 23.03.06 und während der Bauausschusssitzung vorgestellten Ziele das ISEK weiter zu bearbeiten.					
2. Beschluss/Entscheidung/Empfehlung (abweichend oder ergänzend vom o.g. Vorschlag)					
3.	<input type="checkbox"/>	Verweisung Bürgermeister/in an	ausschuss	Unterschrift Bürgermeister/in	
4.	<input type="checkbox"/>	Verweisung an andere Ausschüsse			
<b>Beratungsergebnis</b>				Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/> öffentlich		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich			
<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				Enthaltungen	
<input type="checkbox"/> Beglaubigt					
<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> abweichender / ergänzender Be-		<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen	
<b>Der Bürgermeister</b>					
<input type="checkbox"/> stimmt dem Entscheidungs-				<input type="checkbox"/> trifft folgende abweichende/ergänzende	
vorschlag zu				Entscheidung (siehe 2.)	
				Datum, Unterschrift	

<b>Erläuterungen</b>	Seite	TOP 2
<p>Am 14.07.05 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK an die Arbeitsgemeinschaft FIRU, Urbanus und BWW vergeben.</p> <p>Das Konzept wird anhand verschiedener Bausteine / Module erarbeitet.</p> <p>Bausteine sind u. a. die drei Arbeitskreise – AK 1- Wohnungsbau, Wirtschaft, Tourismus und Soziale Infrastruktur, AK 2 - Stadtgestalt, Freiraum, Natur und Umwelt und AK 3 Verkehr und Technische Infrastruktur die je einmal im Oktober / November 2005 und im Januar / Februar 2006 tagten. Die Ergebnisse der Arbeitskreise wurden der Lenkungsgruppe (ebenfalls Baustein des ISEK), die im Dezember 2005 und März 2006 tagte, vorgestellt.</p> <p>Die Lenkungsgruppe ist das Entscheidungsgremium, das den Ausschüssen Vorschläge unterbreitet, die dann im Weiteren das weitere Vorgehen beschlossen werden.</p> <p>Die Analysephase ist abgeschlossen, die konzeptionelle Phase läuft. In der Sitzung der Lenkungsgruppe am 23. März 2006 wurden den Mitgliedern anhand einer Power point Präsentation die konzeptionellen Ansätze für die gesamte Stadt und teilkonzeptionelle Ansätze z.B. für den Bereich östl. der Hindenburgstraße, den Theatervorplatz ... von den beauftragten Büros vorgestellt und anschließend diskutiert (s. Anlage).</p> <p>Herr Schultz wird während der Bauausschusssitzung die konzeptionellen Ansätze vorstellen und ebenso wie die Verwaltung für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung stehen.</p> <p>Die gesamten ISEK-Unterlagen können während der Öffnungszeiten des Rathauses und nach Absprache mit der Stadtplanungsabteilung eingesehen und erläutert werden.</p>		
<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<input type="checkbox"/> ja (bitte erläutern) <input type="checkbox"/> nein
<b>Mitwirkung anderer Ämter?</b>		<input type="checkbox"/> ja (bitte Ergebnis darstellen) <input type="checkbox"/> nein
Amt Amt Amt	Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A.	
<b>Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Itzehoe, Datum  <b>29.03.2006</b>	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter  gez. Rüdiger Blaschke	

<b>STADT ITZEHOE</b> Der Bürgermeister		<b>Sitzungsvorlage</b>	Seite	Sitzungstermin	TOP
		Hauptausschuss		25.04.2006	4
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachausschuss		Aktenzeichen	
		vertraulich		II / 60	
		nicht vertraulich			
		<b>Entscheidungsvorlage</b>			
Amt/ Bauamt					
Gremium Bauausschuss		<input checked="" type="checkbox"/>	endgültige Beschlussfassung		
			Beschlussempfehlung an Ratsversammlung		
			Anhörung / Information		
Anlagen Fazit der Landesplanung					
Betreff <b>F-Plan 2015/Neuverteilung der Wohnbauflächenkontingente in der Region IZ</b>					
1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag					
1. Der Bauausschuss nimmt vom Sachstand zur Entwicklung der WE im Wirtschaftsraum IZ zustimmend Kenntnis.					
2. Nach Erfüllung der im Genehmigungserlass zum F-Plan 2015 enthaltenen Auflagen und Zustimmung der Ratsversammlung hierzu ist der F-Plan durch den Bürgermeister bekannt zu machen.					
2. Beschluss/Entscheidung/Empfehlung (abweichend oder ergänzend vom o.g. Vorschlag)					
3.		Verweisung Bürgermeister/in an	ausschuss	Unterschrift Bürgermeister/in	
4.		Verweisung an andere Ausschüsse			
<b>Beratungsergebnis</b>				Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/> öffentlich		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich			
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beglaubigt
<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> abweichender / ergänzender Be-		<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen	
<b>Der Bürgermeister</b>					
<input type="checkbox"/> stimmt dem Entscheidungs-		<input type="checkbox"/> trifft folgende abweichende/ergänzende		Datum, Unterschrift	
vorschlag zu		Entscheidung (siehe 2.)			

<b>Erläuterungen</b>	Seite	TOP 4	
<p>In ihrer Sitzung am 16.12.2005 hat die Ratsversammlung den F-Plan 2015 der Stadt Itzehoe ohne die ursprünglich vorgesehenen Wohnbauflächen „Basten“ beschlossen.</p> <p>Der Verzicht auf die Wohnbauflächen „Basten“ löste gleichzeitig eine Diskussion über die künftige Verteilung von Wohnflächenkontingenten im Wirtschaftsraum IZ aus. Ausgangspunkt der Diskussion war die Zielvereinbarung der Gemeinden im Wirtschaftsraum IZ vom 11.12.2002, in der das Wohnbauflächenbudget bis 2015 vertraglich vereinbart ist. Allgemein wurde die Forderung erhoben, die übrigen Gemeinden im Wirtschaftsraum IZ müssten ebenfalls auf einen Teil ihres Wohnflächenkontingents verzichten, um das vertraglich festgeschriebene Zahlenverhältnis wieder herzustellen. Der Bürgermeister wurde gebeten, entsprechende Verhandlungen zu führen und das Ergebnis zunächst im Bauausschuss bekannt zu geben.</p> <p>Das Thema „Neuverteilung der Wohnflächenkontingente“ wurde anlässlich der Tagung der Region IZ unter Beteiligung der Landesplanung am 20.02.06 und in der Sitzung der AG Wohnen der Region IZ am 22.03.06 ausführlich behandelt.</p> <p>Nach ausführlicher Diskussion und unter Einbeziehung der Ausführungen bzw. Untersuchungen der Landesplanung ist man in beiden Gremien einstimmig zu der Auffassung gelangt, dass der bestehende Vertrag bzw. die Zielvereinbarung nicht geändert werden muss bzw. soll, weil der Verzicht der Stadt Itzehoe auf künftige Wohnbauflächen „Basten“ keinen neuen Handlungsbedarf für eine Neuverteilung auslöst. Diese Aussage wird insbesondere durch die aktuelle Einschätzung der Landesplanung gestützt.</p> <p>Der Bauausschuss hat sich in einer Sondersitzung am 21.03.06 umfassend mit dem Thema „Neuverteilung“ befasst und sich von der Landesplanung über deren aktuelle Einschätzung unmittelbar unterrichten lassen. Das Ergebnis, wie zuvor dargestellt, wurde allgemein akzeptiert.</p> <p>Aus den vorstehend genannten Gründen vertritt deshalb die Verwaltung die Auffassung, dass nach Zustimmung der Ratsversammlung zu den im Genehmigungserlass enthaltenen Auflagen der F-Plan 2015 unverzüglich bekannt gemacht werden sollte.</p> <p>Hinweis: Die Stadt Itzehoe ist jederzeit berechtigt, ihren F-Plan zu ändern und weitere Wohnkontingente auszuweisen (bis 1.800 WE gem. Vertrag).</p>			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b>			Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.
	ja (bitte erläutern)	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
<b>Mitwirkung anderer Ämter?</b>	ja (bitte Ergebnis darstellen)	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
Amt Amt Amt	Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A.		
<b>Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ja		nein
Itzehoe, Datum  <b>12.04.2006</b>	Unterschrift  gez. Claus Heideck		

<b>STADT ITZEHOE</b> Der Bürgermeister	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Sitzungsvorlage</b>	Seite	Sitzungstermin	TOP
		Hauptausschuss		25.04.2006	5
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachausschuss		Aktenzeichen	
	<input checked="" type="checkbox"/>	nicht vertraulich		601.02	
<b>Entscheidungsvorlage</b>					
Amt/Abteilung Bauamt/Stadtplanungsabteilung					
Gremium Bauausschuss		<input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input checked="" type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an Ratsversammlung <input type="checkbox"/> Anhörung / Information			
Anlagen Ausschnitt aus dem Erläuterungsbericht (Kap. 5.4) sowie Ausschnitte aus der Planzeichnung FNP 2015 Ausschnitte aus dem Erläuterungsbericht (Kap. 10.6.2, 11.5 und 13.1)					
Betreff <b>Neuaufstellungsverfahren Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe</b> <b>hier: Auflagenerfüllung</b>					
1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag  Der Bauausschuss empfiehlt der Ratsversammlung, die im Genehmigungserlass vom 20.03.2006 unter Az IV 642-512.11 – 61.46 (Neu) enthaltenen Auflagen durch Übernahme in den Flächennutzungsplan 2015 zu erfüllen und die Hinweise zu berücksichtigen.					
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				Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/> öffentlich		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich			
<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				Enthaltungen	
<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> abweichender / ergänzender Be-		<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen	
Der Bürgermeister					
<input type="checkbox"/> stimmt dem Entscheidungs-		<input type="checkbox"/> trifft folgende abweichende/ergänzende		Datum, Unterschrift	
vorschlag zu		Entscheidung (siehe 2.)			

<b>Erläuterungen</b>	Seite	TOP 5	
<p>Wie bereits in der Bauausschusssitzung am 11.04.06 unter TOP 6 ausgeführt, hat das Innenministerium den von der Ratsversammlung beschlossenen Flächennutzungsplan 2015 mit zwei <b>Auflagen</b> genehmigt. Auf den übersandten Erlass vom 20.03.2006 sowie die Erläuterungen hierzu wird verwiesen.</p> <p><u>Zu Auflage 1:</u></p> <p>Hiernach ist im Erläuterungsbericht darzulegen, wie auf den beiden Wohnbauflächenneuausweisungen westlich Alte Landstraße/Soetjen und südlich Brückenstraße im Hinblick auf die vorhandenen und zu erwartenden Schallimmissionen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde eine überschlägige Lärmimmissionsbetrachtung von einem qualifizierten Fachbüro eingeholt, worin gutachterlich nachgewiesen wird, dass im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung hinreichend Möglichkeiten bestehen, den bestehenden Lärmkonflikt zu lösen bzw. auf ein akzeptables Maß zu mindern. Die Ergebnisse aus der lärmtechnischen Betrachtung wurden als ergänzendes Abwägungsmaterial in den Erläuterungsbericht aufgenommen. Auf den anliegenden Ausschnitt aus Kap. 5.4 wird verwiesen. Die Ergänzungen sind darin markiert.</p> <p>Im Hinblick auf die beabsichtigte Veräußerung des Sportplatzes an der Potthofstraße sind die aufgezeigten immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (mind. 25 m breiter Schutzgrünstreifen zur Wohnbebauung sowie Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes) von besonderer Bedeutung. Im Falle einer Vernachlässigung wäre die angestrebte wohnbauliche Nutzung im nördlichen Bereich nicht mehr vertretbar.</p> <p>Da der Grünzug zwischen der Wohnbau- und Gewerbefläche eindeutig auch eine Pufferfunktion innehat, wird das entsprechende Symbol „Schutzgrün“ in der Planzeichnung ergänzt (siehe Plan-ausschnitt).</p>			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b>			Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr. 1
	ja (bitte erläutern)	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
<b>Mitwirkung anderer Ämter?</b>	ja (bitte Ergebnis darstellen)	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
Amt Amt Amt	Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A.		
<b>Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ja		nein
Izthoe, Datum <b>19.04.2006</b>	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		

<b>Stadt Itzehoe</b> <b>Der Bürgermeister</b>	Seite	<b>Ergänzungsblatt Nr. 1</b>
Gremium <b>Bauausschuss</b>		TOP 5
<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 Auflage 2:</u></p> <p>Der Zusatz „Landwirtschaft“ ist, wie im Genehmigungserlass ausgeführt, zur Beschreibung der beabsichtigten Zweckbestimmung für die Sonderbaufläche nordwestlich der B 206 (ehem. Gut Schmabek) nicht notwendig. Der Zusatz wurde deshalb in der Planzeichnung und im Erläuterungsbericht gestrichen (siehe anliegenden Planausschnitt).</p> <p>Die o. g. ergänzenden Abwägungsergebnisse und Änderungen in Planzeichnung oder Erläuterungsbericht sind von der Ratsversammlung zu beschließen (Beitrittsbeschluss).</p> <p>Ebenso wurden verschiedene kleine Hinweise zum Erläuterungsbericht berücksichtigt, die im Zusammenhang mit dem abschließenden Beschluss seitens der Selbstverwaltung gegeben wurden. Des Weiteren wurde das Kapitel 13.1 geringfügig umgestellt, weil hier ein Absatz versehentlich in den falschen Unterabschnitt gerutscht war. Inhaltlich wirken sich diese redaktionellen Veränderungen in keiner Weise aus.</p> <p>Die betroffenen Ausschnitte (10.6.2, 11.5 und 13.1) aus dem Erläuterungsbericht sind als Anlage beigefügt, die Änderungen bzw. Ergänzungen darin markiert. Auf die erneute Übersendung des kompletten, sehr umfangreichen Druckwerkes wird aus Kostengründen verzichtet. Es kann zu den bekannten Öffnungszeiten im Rathaus bei der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden.</p> <p>Aufgrund der bekannten terminlichen Vorgaben soll diese Angelegenheit - vorbehaltlich eines entsprechenden Beratungsergebnisses - der Ratsversammlung bereits in ihrer Sitzung am 27. April 2006 vorgelegt werden.</p>		
		Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

<b>STADT ITZELHOE</b> Der Bürgermeister	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Sitzungsvorlage</b>	Seite	Sitzungstermin	TOP
		Hauptausschuss		25.04.2006	6
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachausschuss		Aktenzeichen	
	<input checked="" type="checkbox"/>	vertraulich		601.02	
<b>Entscheidungsvorlage</b>					
Amt/Abteilung Bauamt/Stadtplanungsabteilung					
Gremium Bauausschuss			endgültige Beschlussfassung		
			Beschlussempfehlung an Ratsversammlung		
		<input checked="" type="checkbox"/>	Anhörung / Information		
Anlagen Ausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 – Ostteil – für das Gebiet „Vor dem Delftor“ Vfg. vom 18.04.06 bzgl. Festsetzungen im Bereich „Grauer Esel“					
Betreff <b>B-Plan Nr. 31, 3. Änderung</b> <b>hier: Nutzungsmöglichkeiten der Fläche „Grauer Esel“</b>					
1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.					
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				Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/> öffentlich		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich			
		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beglaubigt
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit				
<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender / ergänzender Be-	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen			
Der Bürgermeister					
<input type="checkbox"/> stimmt dem Entscheidungs-		<input type="checkbox"/> trifft folgende abweichende/ergänzende		Datum, Unterschrift	
vorschlag zu		Entscheidung (siehe 2.)			

<b>Erläuterungen</b>		Seite	TOP 6
<p>In der Bauausschusssitzung am 11.04.06 wurde seitens der Selbstverwaltung angefragt, wie das Gelände des „Grauen Esels“ laut Bebauungsplan (3. Änd. B-Plan Nr. 31 - Ostteil) künftig genutzt werden kann.</p> <p>Die planungsrechtlichen Vorgaben des B-Planes wurden in der anliegenden Verfügung aufgelistet. Hierauf sowie auf den dazugehörigen Ausschnitt aus der Planzeichnung wird verwiesen.</p>			
			Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.
<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		ja (bitte erläutern)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>Mitwirkung anderer Ämter?</b>		ja (bitte Ergebnis darstellen)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Amt Amt Amt	Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A.		
<b>Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/> nein
Itzehoe, Datum	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter		
<b>19.04.2006</b>	gez. Rüdiger Blaschke		

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 - Ostteil - für das Gebiet „Vor dem Delftor“ wurde durch ein beauftragtes Ingenieurbüro erarbeitet und nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens am 05.06.2005 rechtskräftig. Für den Bereich „Grauer Esel“ enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

#### Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 1).

Hierfür gilt gem. der Textfestsetzungen und der BauNVO folgender Zulässigkeitskatalog

GE 1	Allgemein zulässig	Ausnahmsweise zulässig
<b>Gemäß BauNVO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbebetriebe aller Art</li> <li>- Lagerhäuser und Lagerplätze</li> <li>- Öffentliche Betriebe</li> <li>- Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude</li> <li>- Tankstellen</li> <li>- Anlagen für sportliche Zwecke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebszugehörige Wohnungen</li> <li>- Vergnügungsstätten</li> </ul>
<b>Gemäß Text-fests. Nr. 1.2.2</b>	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in den GE 1 – 3 allgemein zulässig.	Im GE 1 ist ausnahmsweise eine Hotelnutzung zulässig.
<b>Gemäß Text-fests. Nr. 1.2.1</b>	<p><u>Ausgeschlossen:</u> In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen</p>	<p>Ausnahmsweise sind Verkaufsflächen bis zu einer Größe von max. 300 m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln,</li> <li>- in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und</li> <li>- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.</li> </ul> <p>Eine Überschreitung der max. zulässigen VK von 300 m<sup>2</sup> kann darüber hinaus bis zu max. 1.000 m<sup>2</sup> überdachte Verkaufs- und Ausstellungsfläche für einen selbständigen Auto- oder Autozubehörhandel ausnahmsweise zugelassen werden.</p>

#### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 und max. 3 Vollgeschosse

Die GRZ darf um 0,1 überschritten werden, wenn der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz diese Erhöhung erfordert.

#### Bauweise

Abweichende Bauweise. Hiernach sind Gebäudelängen von über 50 m sowie Grenzbebauung an zwei Seiten zulässig.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Der derzeitige Gebäudebestand ist mit einer Baugrenze umfahren, so dass sich hieraus eine überbaubare Grundstücksfläche ergibt (siehe Markierung im Planausschnitt).

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt teilweise innerhalb der „Begrenzung des Deichschutzstreifens“. Zitate hierzu aus der Begründung:

„An seinem Zustand (Deich) darf natürlich baurechtlich nichts verändert werden“.

„Die Gebäude des so genannten „Grauen Esels“ übernehmen an dieser Stelle einen Teil des Hochwasserschutzes anstelle bzw. zusätzlich zum Deich“.

*„Im Bereich der Gebäude des „Grauen Esels“, die Hochwasserschutzfunktionen übernehmen, ist der Eigentümer für die Gewährleistung des Hochwasserschutzes verantwortlich. Aus diesem Grunde muss bei Baugenehmigungsverfahren in diesem Gebäude die zuständige Behörde beteiligt werden (deichrechtliche Genehmigung)“.*

Außerdem liegt die überbaubare Grundstücksfläche zum großen Teil innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens nach § 11 LNatSchG. Zitat hierzu aus der Begründung: *„Zum Teil liegen innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens die Gebäude des so genannten „Grauen Esels“ im Gewerbegebiet GE 1. Da sie ohnehin Bestandschutz haben und den Hochwasserschutz sowie das Gewässer an sich auch in der ausgeführten Bauweise nicht beeinträchtigen, sind diese Gebäude weiterhin mit Bauflächen im Bebauungsplan verankert, so dass sie nicht nur Bestandschutz haben, sondern auch in Zukunft baurechtlich abgesichert und z. B. Erneuerungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in geringfügigem Umfang möglich sind. Grundsätzlich ist natürlich die Errichtung und wesentliche Änderung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens verboten.“*

### Erschließung

Die Erschließung soll über eine private Zuwegung als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Trasse erfolgen, die an der Westseite des Sondergebietes entlang zum Stördeich und dort nach Osten zum Gewerbegebiet „GE 1“ führt (*„soweit die Gewerbegebietsflächen nicht innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze und vor Beginn des Brückenbauwerkes unmittelbar selbst eine Zufahrt zur B 77 haben“* - Zitat aus der Begründung).

### Sonstiges

Immissionsschutz in der Form, dass Aufenthaltsräume in den Gebäudeseiten anzuordnen sind, die den Straßen B 77 und L 120 abgewandt sind.

Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche.

### Örtliche Bauvorschriften

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Dies gilt nicht für Sammelwerbeanlagen für die im Gebiet ansässigen Betriebe.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind Werbeanlagen je Betrieb mit max. 10 % seiner Außenwandflächen je Seite zulässig.
- In den Gewerbegebieten sind Werbepylone mit einer max. Höhe von 10 m (inkl. angebrachter Werbetafel) zulässig.
- Die Werbeflächen an Pylonen dürfen beweglich sowie angestrahlt bzw. beleuchtet sein.
- Fahnenmaste dürfen eine Höhe von 7 m nicht überschreiten.
- Leuchtschilder und Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem bzw. laufendem Licht sind zulässig.

Für Gebäudeteile, die länger als 50 m sind, sind mindestens alle 25 m über die Wandhöhe mind. eines Geschosses

- Materialwechsel oder
- Außenwand-Versprünge, Pfeiler oder Gliederungselemente

anzulegen.

Alternativ dazu ist eine Gliederung der Fassade durch Lisenen möglich.

Leuchtende, grelle Farben sind als vollflächige Fassadengestaltung unzulässig. Einzelne Bauteile (Fenster, Türen usw.) und Gliederungselemente sind in leuchtenden Farben zulässig. Waschbetonfassaden sind unzulässig.

---

Im Übrigen wird auf den anliegenden Ausschnitt aus dem Bebauungsplan verwiesen.