
	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 02.03.2010		Sitzungsvorlage TOP: 3
Amt/Abteilung: Bauamt/ Tiefbauabteilung	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: 606.01	Anlagen:		
Betreff: Vorstellung der endgültigen Fassung des Masterplans Verkehr für Itzehoe			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss nimmt von der endgültigen Fassung des Masterplans Verkehr für Itzehoe Kenntnis und empfiehlt der Ratsversammlung diesen in der jetzigen Form zu beschließen.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja: Amt für Bürgerdienste	
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 18.02.2010	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite:
Bauausschuss
02.03.2010
TOP 3

Der Masterplan Verkehr für Itzehoe war mehrfach Gegenstand der Beratungen im Bauausschuss. In mehreren Präsentationen wurde der Bauausschuss über die Ausarbeitungen informiert. Die Anregungen aus den Reihen des Bauausschusses sind nunmehr in der endgültigen Fassung eingeflossen. Herr Luft vom Ing.-Büro Urbanus aus Lübeck wird in anstehender Bauausschusssitzung die endgültige Fassung des Masterplans Verkehr für Itzehoe präsentieren.

	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 02.03.2010		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: 601.02	Anlagen: - Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 - Konzept des geplanten Verbrauchermarktes		
Betreff: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 der Stadt Itzehoe (Bereich Wellenkamper Chaussee) hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss beschließt die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Itzehoe.			
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 18.02.10	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
02.03.2010
TOP 4

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 21.10.2008 für den Bereich westlich der Wellenkamper Chaussee (Teilflächen der Flurstücke 103/9, 644/102, 100/3, Flur 9, Gemarkung Itzehoe) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Planungsziel ist die Umsiedlung des Sky-Lebensmittelmarktes in Itzehoe-Wellenkamp.

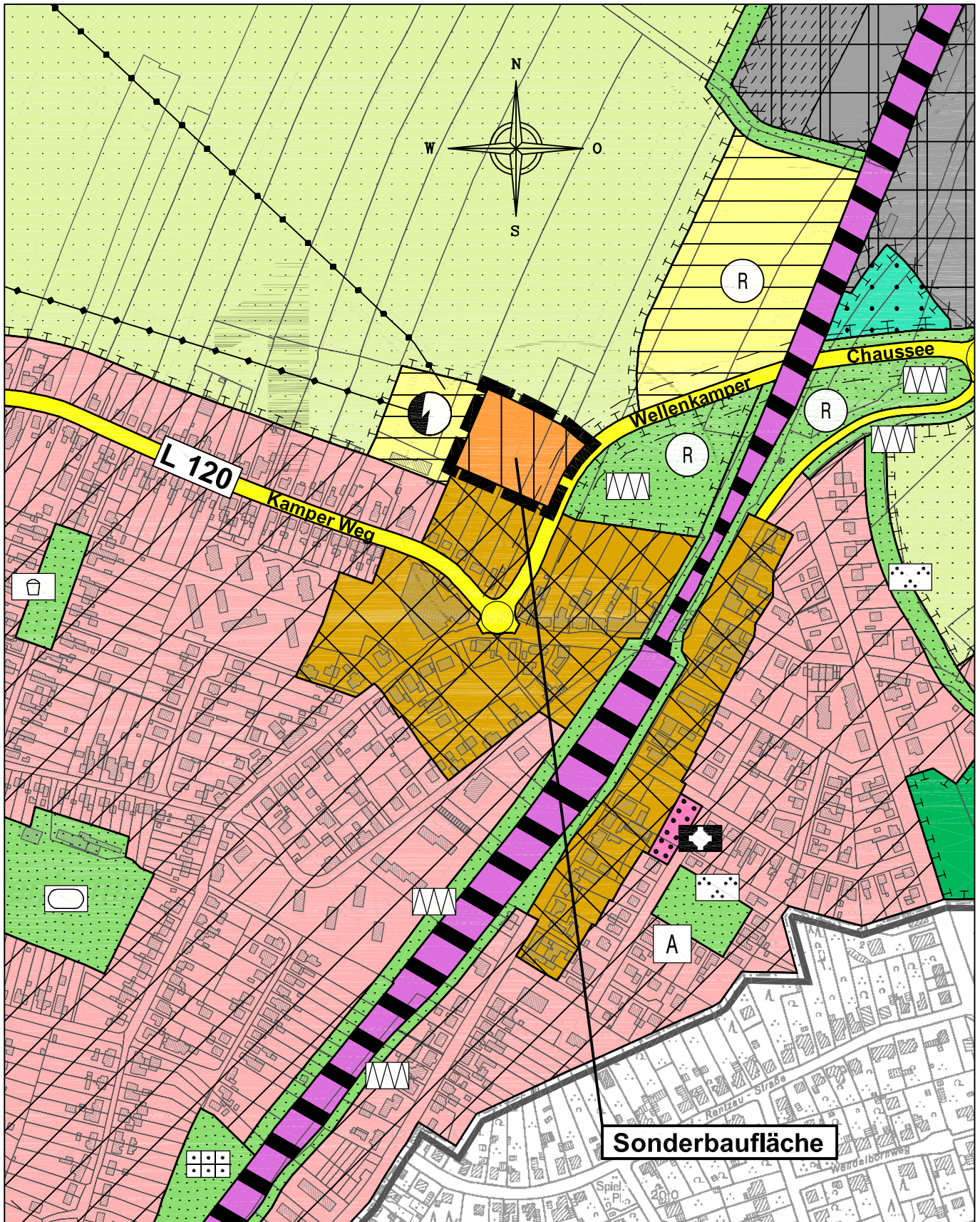
Im Jahr 2007 hat die Firma coop versucht, im Einvernehmen mit verschiedenen Grundstücksnachbarn ihren Lebensmittelmarkt im Zentrum Itzehoe-Wellenkamp zu vergrößern und den aktuellen Verkaufsbedürfnissen anzupassen. Dieses Vorhaben ließ sich nicht umsetzen.

Nunmehr ist seitens der Firma coop beabsichtigt, den bisherigen Lebensmittelmarkt endgültig aufzugeben und in Zusammenarbeit mit der Objektentwicklungsgesellschaft GAB, Wertenberg, ca. 150 m entfernt einen neuen Lebensmittelmarkt zu errichten. Der neue Lebensmittelmarkt soll ca. 1.500 m² Verkaufsfläche beinhalten. Die erforderliche Grundstücksfläche beläuft sich auf ca. 7.000 m².

Für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens sind die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 (Sonstiges Sondergebiet) und die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 der Stadt Itzehoe (Sonderbaufläche) erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 143 als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist deshalb in „Sonderbaufläche“ zu ändern.

Die Grundstücksflächen befinden sich zurzeit noch im Eigentum der Stadt Itzehoe. Ein Verkauf der städtischen Flächen ist vorgesehen.

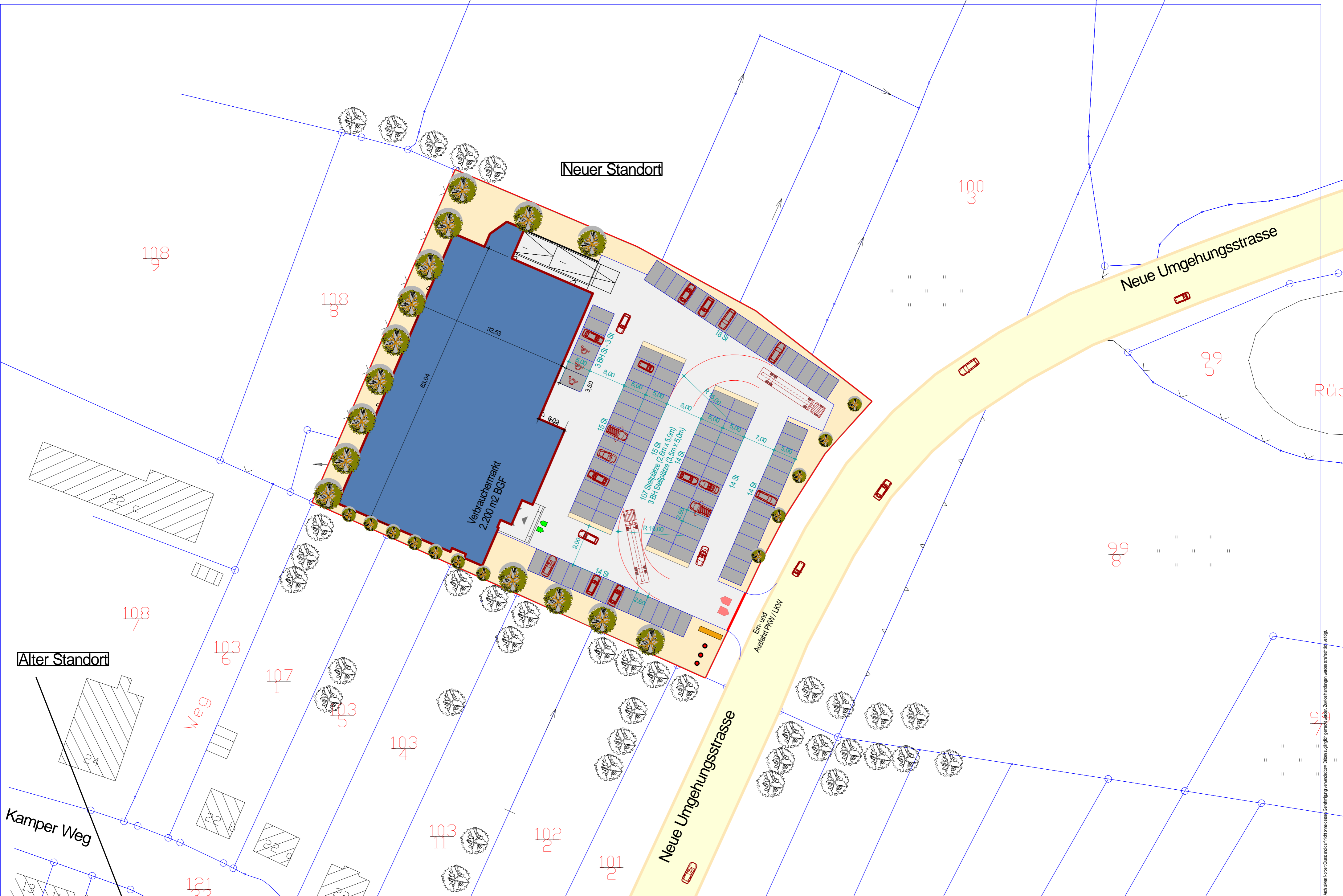


Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 der Stadt Itzehoe

Gebiet: Westlich der Wellenkamper Chaussee

Maßstab:
1 : 5.000

Datum:
16.02.2010



Alter Standort


Neuer Standort

Verbrauchermarkt
2.200 m² BGF

Neue Umgehungsstrasse

Neue Umgehungsstrasse



	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 02.03.2010		Sitzungsvorlage TOP: 5
			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: 601.02	Anlagen: zu a.) Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108, 1. Änderung zu b.) Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 zu c.) Lageplan Bauvorhaben Lise-Meitner-Straße 2		
Betreff: a) Bebauungsplan Nr. 108, 1. Änderung (Grundstück Lise-Meitner-Straße 1) <u>hier:</u> Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse vom 27.03.2007 und 28.08.2007 b) Bebauungsplan Nr. 142 (Grundstück Schenefelder Chaussee 80) <u>hier:</u> Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 05.02.2008 c) Bauvoranfrage Lebensmittel-Discountmarkt Lise-Meitner-Straße 2 <u>hier:</u> Information			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss beschließt: zu a.) die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse vom 27.03.2007 und 28.08.2007 sowie zu b.) die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 05.02.2008. zu c.) Der Bauausschuss nimmt zustimmend Kenntnis.			
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 23.02.10	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		

	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Erläuterungen	Seite _____ Bauausschuss 02.03.2010 TOP 5
---	--	--

a.) Bebauungsplan Nr. 108, 1. Änderung (Grundstück Lise-Meitner-Straße 1)

Für die Fläche des ehemaligen „Toom-Baumarktes“ (Lise-Meitner-Straße 1) wurde der Firma Lidl in 2006 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.333 m² erteilt. Diese Baugenehmigung war davon abhängig, dass sich die Firma Lidl bereit erklärt, über die Eintragung einer Baulast auf den weiteren Betrieb Ihres ehemals auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Discountmarktes zu verzichten.

Statt der Eintragung einer Baulast hat die Firma Lidl in 2006 für das Grundstück Lise-Meitner-Straße 1 einen weiteren Bauantrag für einen Lebensmittel-Discountmarkt mit 1.044 m² Verkaufsfläche eingereicht mit dem Ziel, für diesen Discountmarkt eine Baugenehmigung zu erhalten, ohne auf den weiteren Betrieb des auf der anderen Straßenseite gelegenen Marktes verzichten zu müssen (also ohne Eintragung einer Baulast).

Aufgrund des weiteren Bauantrages der Firma Lidl hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 17.10.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 108 dahin gehend zu ändern, dass nur noch Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m² Verkaufsfläche zulässig sein soll. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde die Beschlussfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 in der öffentlichen Sitzung am 27.03.2007 wiederholt. Zur Sicherung der Planung hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe in ihrer Sitzung am 08.11.2007 eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Die bereits erteilte Baugenehmigung in Abhängigkeit von der Eintragung einer Baulast hatte weiterhin Bestand. Die Firma Lidl machte von dieser Baugenehmigung Gebrauch. Auf dem Grundstück Lise-Meitner-Straße 1 wurde ein Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.333 m² errichtet. Auf dem Grundstück Schenefelder Chaussee 80 wurde eine Baulast eingetragen.

Der neue Lebensmittelmarkt hat Bestandsschutz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108, 1. Änderung umfasst das Grundstück Lise-Meitner-Straße 1 (s. Anlage). Da das Planungserfordernis für dieses Grundstück nicht mehr besteht, wird seitens der Verwaltung empfohlen, die Aufstellungsbeschlüsse vom 27.03.2007 und 28.08.2007 aufzuheben.



b.) Bebauungsplan Nr. 142 (Grundstück Schenefelder Chaussee 80)

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 05.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 beschlossen mit dem Inhalt, dass auf dem Bestandsgrundstück der Firma Lidl (Schenefelder Chaussee 80) der Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Die Firma Lidl plante eine Verlegung des Lebensmittel-Discountmarktes auf die gegenüberliegende Straßenseite (Lise-Meitner-Straße 1). Auf dem Bestandsgrundstück sollte die Firma Lidl zukünftig keinen weiteren Lebensmittelhandel betreiben.

Der Bauantrag für die Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes für Sonderposten (Nutzungsänderung) mit Anbau eines Außenlagers wurde mit Bescheid vom 27.03.2008 für die Dauer eines Jahres zurückgestellt. Zur Sicherung der Planung hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe in ihrer Sitzung am 26.02.2009 eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Die Baugenehmigung wurde aufgrund der Veränderungssperrensatzung versagt.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Gemäß § 17 BauGB ist auf die Zweijahresfrist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt somit am 27.03.2010 außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.

Eine Verlängerung der Veränderungssperre wird aus folgenden Gründen nicht empfohlen:

- Durch die Eintragung der Baulast wurde sichergestellt, dass auf dem Grundstück Schenefelder Chaussee 80 kein Lebensmittel-Discountmarkt entstehen wird.
- Das vorhandene Lidl-Gebäude wird heute als Getränkemarkt genutzt. Diese Nutzung hat Bestandsschutz.
- Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2004:

Für den Standort 3 - Schenefelder Chaussee ist insbesondere der Beibehalt der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen, speziell mit Blick auf die wohnungsnah Grundversorgung, von Bedeutung. Der Standortbereich ist weiterhin als Funktionstyp C - Nahversorgungsbereich und in Ansätzen als Funktionstyp D - Verdichtungsbereich fortzuführen.

In der Sitzung des Bauausschusses am 19.01.2010 wurde beschlossen, das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Itzehoe fortzuschreiben und den neuesten Entwicklungen in der Stadt Itzehoe anzupassen. Seitens der Verwaltung wird empfohlen, nach Fertigstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu prüfen, ob für den Bereich östlich der Schenefelder Chaussee ein Bebauungsplan aufgestellt werden sollte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 umfasst das Grundstück Schenefelder Chaussee 80 (s. Anlage). Da zurzeit kein Planungserfordernis für dieses Grundstück besteht, wird seitens der Verwaltung empfohlen, den Aufstellungsbeschluss vom 05.02.2008 aufzuheben.



c.) Bauvoranfrage: Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes Lise-Meitner-Straße 2

Am 09.02.2010 wurde eine Bauvoranfrage für das Grundstück Lise-Meitner-Straße 2 (ehemals Autohaus Volvo) eingereicht. Geplant ist nach Abriss des vorhandenen Gebäudes die Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m².

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 108 für das Gebiet westlich der Schenefelder Chaussee zwischen den Einmündungen der Lise-Meitner-Straße. Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Auch großflächige Einzelhandelsbetriebe können in einem Gewerbegebiet zulässig sein. Es ist jedoch zu prüfen, ob der konkrete großflächige Einzelhandelsbetrieb nur in einem Kern- oder Sondergebiet zulässig ist.

Das geplante Bauvorhaben ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig. Hinsichtlich des im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifens parallel zur Lise-Meitner-Straße entspricht das geplante Bauvorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108.

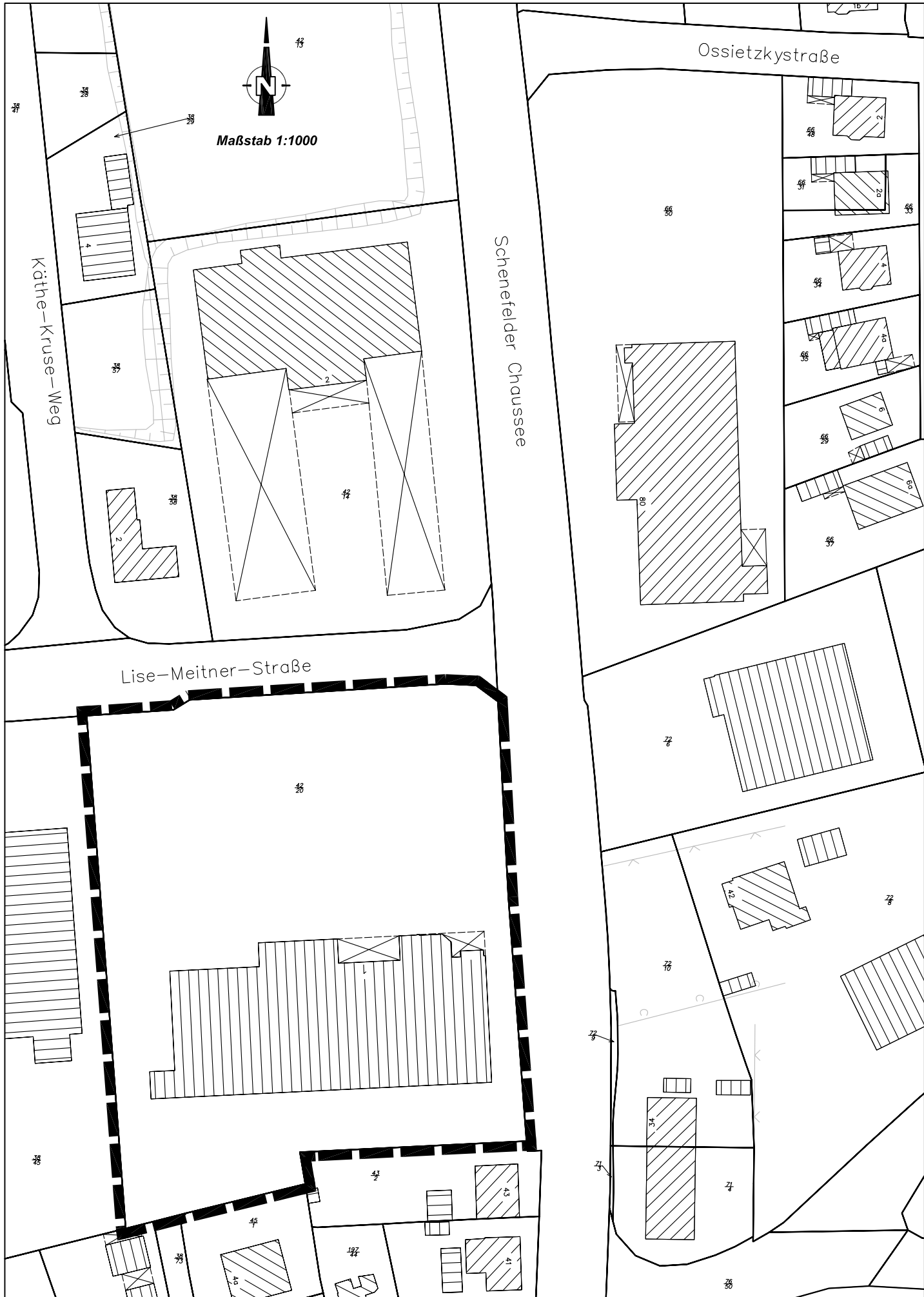
Nach Aussage des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2004 ist für den Standort 3 - Schenefelder Chaussee insbesondere der Beibehalt der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen, speziell mit Blick auf die wohnungsnahen Grundversorgung, von Bedeutung. Der Standortbereich ist weiterhin als Funktionstyp C - Nahversorgungsbereich und in Ansätzen als Funktionstyp D - Verdichtungsbereich fortzuführen. Grundsätzlich gelten die vorstehend genannten Aspekte auch für den Standort 4 - Lise-Meitner-Straße. Allerdings ist hier der Rückbau des Einzelhandels in den Warengruppen, die nicht der wohnungsnahen Grundversorgung zuzuordnen sind, anzustreben, mit dem Ziel, die räumlichen Angebotsstrukturen zu konzentrieren und besser ablesbar zu machen. Zukünftig ist der Funktionstyp C - Nahversorgungsbereich und eventuell ein Sonderstandort - Funktionstyp E gegeben.

In der Sitzung des Bauausschusses am 19.01.2010 wurde beschlossen, das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Itzehoe fortzuschreiben und den neuesten Entwicklungen in der Stadt Itzehoe anzupassen.

Es ist nicht anzunehmen, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept empfohlen wird, im Gewerbegebiet Lise-Meitner-Straße Lebensmittelmärkte mit Verkaufsflächen bis 800 m² auszuschließen.

Seitens der Verwaltung wird deshalb empfohlen, der geplanten Baumaßnahme zuzustimmen.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 - 1. Änd. (Grundstück Lise-Meitner-Straße 1)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 (Grundstück Schenefelder Chaussee 80)

