

Stadt Itzehoe Bebauungsplan Nr. 104, 1. Änderung

Östlich der A 23 und nördlich der Salzlagerhalle
im Bereich Dwerweg

Begründung

Bearbeiter
Dipl.-Ing. J. Bode
Stadtplaner
Bokel, den 14.05.2002



**Ingenieurgesellschaft
Klütz & Collegen GmbH**

Mühlenstraße 17
25364 Bokel
Tel. 04127/ 97 96-0
Fax 04127/ 97 96-14

Inhalt

O:\DATEN\100115\Sonstiges\Begründung.doc

1	Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	4
1.2	Landesplanerische Vorgaben	4
1.3	Inhalte des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes Itzehoe	5
1.4	Weitere planerische Vorgaben, Fachplanungen und Gutachten	5
1.5	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.6	Angaben zum Bestand	6
2	Anlaß und Ziele der Planung	8
2.1	Anlaß der Planung	8
2.2	Ziele der Planung	8
2.3	Standortauswahl	8
2.4	Planungserfordernis	9
3	Inhalte des Bebauungsplans	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	11
3.4	Grünordnung	11
3.5	Immissionsschutz	15
3.6	Verkehr	16
3.7	Ver- und Entsorgung	17
3.8	Gestaltung / Werbeanlagen	18

4	Flächen und Kosten	19
4.1	Flächenangaben	19
4.2	Kosten	19
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	20
5.1	Bodenvorbereitende Maßnahmen	20
6	Nachrichtliche Übernahmen	20
	Anlagen	16

1 Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Dieses Bauleitplanverfahren wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August – ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 sowie der Gemeindeverordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 23. Juli 1996, geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. März 1997 als Satzung aufgestellt. Die genannten Gesetze gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung über den Bebauungsplan gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan Nr. 104 wurde in der Ratsversammlung am 18. Februar 1999 als Satzung beschlossen und ist seit dem 30.09.1999 rechtskräftig.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 wurde am 08. Mai 2001 vom Bauausschuss gefaßt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 04. Februar 2002 bis zum 18. Februar 2002 durch Aushang statt. Die frühzeitige Trägerbeteiligung wurde vom 04. Februar 2002 bis zum 04. März 2002 durchgeführt.

Auf Grundlage des Gesetzes zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung vom 16. Juni 1993 wird zu der 1. Änderung des Bebauungsplans ein Nachtrag zu dem festgestellten Grünordnungsplan erstellt und mit seinen wesentlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in die Bebauungsplanänderung übernommen.

1.2 Landesplanerische Vorgaben

Gemäß **Regionalplan für den Planungsraum IV** (1983) ist Itzehoe als Mittelzentrum mit Lage im ländlichen Raum eingestuft. Die Stadt mit ihrem Umlandsbereich bildet einen regionalen Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt und soll u. a. zur Stärkung der ländlichen Räume dementsprechend weiterentwickelt werden. Aufgrund

der Zentralitätsfunktion, die die Stadt im Kreisgebiet einnimmt, soll sich der großflächige Einzelhandel im Kreis Steinburg auf Itzehoe konzentrieren.

1.3 Inhalte des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes Itzehoe

In der 40. und 42. Änderung des gemeinsamen **Flächennutzungsplans** wurde die Gewerbegebietsausweisung vorbereitet. Hierin ist eine „gewerbliche Baufläche“ mit den erforderlichen Eingrünungen, Regenrückhalteflächen usw. ausgewiesen. Die Änderungen sind seit dem 17.12.1998 wirksam.

Zur Zeit befindet sich der Flächennutzungsplan (FNP) in Neuaufstellung. Der am 05.10.95 von der Ratsversammlung beschlossene Entwurf des neuen FNP muss jedoch aufgrund diverser Änderungen gem. § 3 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden. In diesem Zusammenhang wird auch der derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellte Bereich für das Bauzentrum in ein Sondergebiet „Bauzentrum“ umgewandelt.

Um den Fortlauf des B-Planverfahrens nicht durch ein, sich möglicherweise hinziehendes FNP – Genehmigungsverfahren zu verzögern, wird zudem für die Fläche die 48. Änderung des bestehenden FNP im Parallelverfahren durchgeführt. Hier wird eine ca. 6 ha große Fläche im Gewerbegebiet als Sondergebiet – Bauzentrum ausgewiesen.

Der seit August 2000 festgestellte **Landschaftsplan** für die Stadt Itzehoe hat den gleichen Inhalt wie der Flächennutzungsplan.

1.4 Weitere planerische Vorgaben, Fachplanungen und Gutachten

Die überplanten Flächen liegen ungefähr zu einem Drittel im Wasserschutzgebiet, in der Zone III (Flurstücke 10 bis 13, Flur 1, Gemarkung Edendorf).

Parallel und begleitend zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird der zum Bebauungsplan gehörende und mit Datum vom 22.04.1999 festgestellte GOP ebenfalls geändert.

Des Weiteren wird im Zuge des Verfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 die Lärmuntersuchung aktualisiert und um gutachterliche Stellungnahmen zu Staub- und Geruchsimmissionen im Zusammenhang mit der Sondergebietsnutzung ergänzt und eine Umweltverträglichkeitsstudie gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) vom 05. September 2001 erstellt.

Im Rahmen der Planung des Kreisverkehrs wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) durchgeführt um dessen Leistungsfähigkeit nachzuweisen (Ingenieurbüro Klütz & Kollegen GmbH, 28. Februar 2002).

Parallel bzw. im Vorfeld des Bebauungsplans wird die Planung für den Baumarkt / Baustoffhandel vom Architekturbüro Roggenkamp & Bley, Kollmar erarbeitet.

Ebenfalls parallel läuft die Planung zur verkehrlichen und technischen Erschließung. Diese wird von der Ingenieurgemeinschaft Klütz & Kollegen Itzehoe GmbH erstellt.

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des B-Plan Nr.104 liegt im Norden der Stadt Itzehoe im Stadtteil Edendorf. Es wird im Westen durch die Schenefelder Chaussee, im Norden durch die neue Grenze zur Nachbargemeinde Ottenbüttel, im Osten durch einen Redder (verlängerte Alte Landstraße) und im Süden durch eine ca. 100 bis 150 m breite Freifläche parallel zum Dwerweg begrenzt.

Die 1. Änderung betrifft die Baufelder 2, 3 und 5 südlich der geplanten Einmündung in das Gewerbegebiet sowie den südlichen Teil der Schenefelder Chaussee innerhalb des Bebauungsplangebietes.

1.6 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet des B-Plan Nr.104 hat eine Gesamtgröße von 30,5 ha, davon sind ca. 11 ha von der 1. B - Planänderung betroffen.

Die Flächen werden bis auf den Bereich des Salzlagers im Süden landwirtschaftlich genutzt. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Grünlandnutzung. Das Gebiet wird dabei von einigen Knicks durchzogen.

Aufgrund seiner natürlichen Topographie fällt das Gelände von Ost nach West um ca. 4 m ab.

Westlich der A 23 befindet sich das Gewerbegebiet „Innovationsraum Nord“, welches vordringlich für die Ansiedlung des Forschungsinstituts ISiT sowie des Innovationszentrums IZET und anderer High-Tech-Betriebe ausgewiesen und erschlossen wurde.

Im Südwesten des Geltungsbereiches liegt das Gewerbegebiet Lise-Meitner-Straße, in welchem sich neben dem jetzt umzusiedelnden Baumarkt / Baustoffhändler mittelständische Betriebe (vor allem Autohändler und SB-Lebensmittelmärkte) angesiedelt haben.

Im Süden schließt in etwa 100 bis 150 m Entfernung das Wohngebiet Itzehoe-Edendorf mit überwiegender Einzelhausbebauung an. Das Baugebiet entstand Anfang der 80er Jahre.

2 Anlaß und Ziele der Planung

2.1 Anlaß der Planung

Anlaß der Planung ist die beabsichtigte Betriebsverlegung und Erweiterung der ortsansässigen Firma Schröder Bauzentrum. Die bisherigen Betriebsflächen im Gewerbegebiet Lise-Meitner-Straße lassen eine Expansion und damit eine wettbewerbsfähige Anpassung an die heutigen Marktanforderungen nicht mehr zu.

Um eine Abwanderung des großflächigen Handelsbetriebes in das Umland und damit eine Verschiebung der Zentralitätsfunktion zu vermeiden, sollen im Gewerbegebiet Edendorf Möglichkeiten für eine Umsiedlung und Erweiterung geschaffen werden. Das geplante Bauzentrum soll sowohl einen Baustoffhandel als auch einen Baumarkt mit angeschlossenen Gartenfachmarkt beinhalten.

Aufgrund der Größenordnung und den daraus resultierenden Auswirkungen ist ein solches Vorhaben ausschließlich in einem dafür ausgewiesenen Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO zulässig. Aus diesem Grund ist die Änderung der bisherigen GE-Ausweisung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bauzentrum in dem betroffenen Teilstück erforderlich.

2.2 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es Baurecht für den o. g. Baumarkt / Baustoffhandel zu schaffen. Dabei sollen die bei der angestrebten Größe des Baumarktes zu befürchtenden negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Itzehoer City durch zentrumsrelevante Nebensortimente und ein „Ausufern“ der Verkaufsfläche ausgeschlossen werden. Darüber hinaus gelten die in der Begründung zum Bebauungsplan formulierten Ziele.

2.3 Standortauswahl

Die Ausweisung als Gewerbegebiet ist bereits durch den Bebauungsplan und im Vorfeld durch den Flächennutzungsplan bzw. dessen 40. Änderung erfolgt. Neben dem Gewerbegebiet Lise-Meitner-Straße und dem „Innovationszentrum Nord“ wird der

Gewerbestandort um die Autobahnzufahrt Itzehoe Nord damit ausgebaut und weiter gestärkt.

Derzeit befindet sich das Schröder Bauzentrum im Gewerbegebiet an der Lise–Meitner–Straße. Bei einer Verlegung in das neu entstehende Gewerbegebiet Edendorf wird der Standort nur geringfügig verlagert.

Der Bebauungsplan Nr. 104 schließt des Gewerbegebietes Einzelhandel weitestgehend aus. Es sollte auf diese Weise gesichert werden, dass die Flächen auch tatsächlich für Betriebe aus den Bereichen Produktion, Handel sowie produktionsorientierte Dienstleistung zur Verfügung stehen. Großflächiger Einzelhandel sollte ursprünglich im Fachmarktzentrum auf dem ehem. Alsengelände konzentriert werden.

Die jetzige Nutzungsänderung im B-Plan Nr. 104 ist aus folgenden Gründen nötig und vertretbar:

1. Der schon am Ort existierende Betrieb Schröder Bauzentrum kann sich an seinem derzeitigen Standort nicht erweitern und ist zudem räumlich in zwei Teile zergliedert.
2. Am Standort auf dem Alsengelände ist bereits die Errichtung eines anderen Baumarktes geplant.
3. Durch die Umsiedlung wird der Betrieb in Itzehoe gehalten. Damit sind der Erhalt und die Schaffung weiterer Arbeitsplätze verbunden.
4. Die bisherigen Flächen im Gewerbegebiet Lise - Meitner – Straße werden frei für weitere Gewerbeansiedlungen.
5. Bei der Nutzung Baumarkt / Baustoffhandel kann der Handel mit zentrumsrelevanten Gütern ausgeschlossen bzw. auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

2.4 Planungserfordernis

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem oben beschriebenen Planungsanlaß und der Zielsetzung der Stadt Itzehoe die Zentralitätsfunktion der Stadt im Bereich des großflächigen Einzelhandels zu halten und auszubauen. Zur Schaffung von Baurecht für das beschriebene Vorhaben ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Nutzung Baumarkt / Baustoffhandel und damit die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

3 Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen südlich der Planstraße C sind weiter als Gewerbeflächen ausgewiesen.

Der komplette Bereich zwischen Planstraße A, B und C sowie Schenefelder Chaussee wird als Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Dieses teilt sich in zwei Bereiche.

Im SO 1 wird ein Baumarkt mit Gartencenter in der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ausgehandelten Größenordnung festgesetzt.

Damit wird sowohl die Verkaufsfläche als auch der Anteil zentrumsrelevanter Nebensortimente auf dieser Fläche begrenzt. Somit wird vermieden, dass der Baumarkt mit seinem Sortiment in unmittelbare Konkurrenz zur Innenstadt und den Stadtteilzentren steht und Käuferschichten von dort abzieht.

Im Sondergebiet 2 (SO 2) ist lediglich das Betreiben eines Baustoffhandels einschl. Lager zur Veräußerung von Baustoffen und Bauelementen zulässig. Damit wird sichergestellt, dass sich der Baumarkt nicht auf diese Fläche ausdehnt und somit seine Verkaufsfläche und damit auch das Angebot an zentrumsrelevanten Gütern ausweitet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in allen Teilgebieten mit 0,75 die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt.

Damit wird auch für das Sondergebiet die Festsetzung aus dem Ursprungbebauungsplan übernommen. Auf die entlang der Schenefelder Chaussee bisher festgesetzte GFZ von 1,8 kann im Sondergebiet zu Gunsten einer einheitlichen Festsetzung verzichtet werden.

Die im Randbereich zur Schenefelder Chaussee als „Visitenkarte“ gewünschte höhere Bebauung ist einheitlich nicht mehr herzustellen, da sie im Bereich des Baumarktes aufgrund der notwendigen Gebäudestellungen unterbrochen wird.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Sondergebiet auf II begrenzt. Damit wird die für den größten Bereich schon festgesetzte Zahl auch auf den Randbereich ausgedehnt. Eingeschossige Hallenbauten können in ihrer Höhe über das für II Vollgeschosse anzunehmende Maß hinausragen um hier eine vernünftige Ausnutzung zu gewährleisten. Die max. Gebäudehöhe ist dabei im SO 1 auf 32 m über NN im SO 2 auf 34 m über NN begrenzt. Hierbei wird von einer Höhe des Erdgeschossrohfußbodens von ca. 21 m über NN ausgegangen, die sich aus der im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelten, günstigsten Geländemodellierung ergibt.

Für das GE 2 bleibt die Zahl der Vollgeschosse bei III Geschossen, was der ursprünglichen Festsetzung entspricht. Auch wenn eine repräsentative Straßenrandbebauung entlang der Schenefelder Chaussee aufgrund der Unterbrechung im Bereich des Bauarktes nicht mehr zu erzielen ist, soll für die im Süden verbleibenden Restflächen im GE 2 eine angemessene Ausnutzbarkeit gewährleistet sein. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Mindesttraufhöhe von 5 m über Straßenniveau entlang der Schenefelder Chaussee fällt aus den vorgenannten Gründen ebenfalls weg. Für die beiden Gewerbeflächen GE 2 und GE 3 wird die max. Gebäudehöhe analog zu der Festsetzung im SO 1 auch auf 32 m über NN festgesetzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die Festsetzungen für die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche wurden nicht geändert. Es wurden jedoch die Baugrenzen den neuen Flächenzuschnitten angepasst.

3.4 Grünordnung

Das grünplanerische Konzept wird im Vergleich zum GOP/B104 nicht wesentlich verändert.

Insbesondere die randliche Eingrünung bleibt nahezu unverändert erhalten. Die grüne Binnenstruktur des Gebietes wird der neuen Straßenführung angepasst.

Auf der Fläche des Bauzentrums entsteht zur Einfassung ein neuer Knickabschnitt entlang der Planstraße C, dieser schließt sich an den vorhandenen Knick an der Planstraße B an.

Die Knicks werden mit einem einzuzäunenden Schutzstreifen zu den genutzten Flächen hin gesichert. Diese werden sowohl in der Breite als auch in der Ausgestaltung so festgesetzt, dass eine einseitige Erreichbarkeit des Knickes zur Pflege gewährleistet ist.

Im Zusammenhang mit dem Bauzentrum entsteht auf der Sondergebietsfläche ein großflächiger ebenerdiger Kundenparkplatz mit ca. 400 Stellplätzen. Zur Gliederung dieser Fläche wird festgesetzt, dass alle 10 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen ist.

Die Bestandsbeschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft sind dem begleitend aufzustellenden Grünordnungsplan (GOP) zu entnehmen.

Eingriffsbewertung

Die Änderung der Nutzung bzw. Nutzbarkeit von Teilflächen in „Sondergebiet Bauzentrum“ hat verschiedene Auswirkungen auf die Darstellung des Eingriffs.

- Grundsätzlich unterscheidet sich der Eingriff in den Boden nicht von dem eines Gewerbegebietes, da die Versiegelung und Bebauung vergleichbar ist. Die GRZ wird mit 0,7 bzw. 0,75 festgesetzt und erhöht somit den Wert in Teilbereichen um 0,05 - 0,15. Für die Bilanzierung zum Schutzgut Boden ist jedoch die gem. § 19 BauNVO festgelegte Höchstgrenze von 0,8 (einschl. der zulässigen Überschreitungen durch Nebenanlagen) zu betrachten.
- Der westliche der beiden noch erhaltenen Knicks ist bei der vorgesehenen Grundstücksausnutzung nicht zu erhalten.
- Das Anpflanzgebot entlang der Schenefelder Chaussee wird in seiner Qualität verändert. Hier ist statt der geschlossen Strauch-/ Baumpflanzung eine offene Baumpflanzung vorgesehen.
- Das zu erwartende Landschaftsbild, d.h. in diesem Fall die Gliederung des Gewerbegebietes wird durch den langgestreckten Baukörper verändert. Da der Baukörper umgeben von anderen Gewebeflächen ist, wirkt er jedoch eingebettet. Darüber hinaus sind insbesondere zur „offenen“ Seite, der Schenefelder Chaussee Gliederungen durch die Vorpflanzung von Bäumen und Fassadenbegrünungen, bzw. einer Gliederung der Fassade durch Bauelemente vorgesehen.
- Die quantitative Gegenüberstellung erfolgt unter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz (Tabelle Seite 14).

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die Bilanzierung ist angelehnt an den „Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und des Ministeriums für Natur und Umwelt - IV 63 - 510.335/X 33-5120 03.07.1998“ über „*Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ und hier den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die verbindliche Bauleitplanung“, sowie an die Bestimmungen des Knickerlasses.

Sie stellt die Situation des gem. GOP (alte Fassung) ausgeglichenen Eingriffs der hier überplanten Situation gegenüber und bewertet in der Gesamtbilanz die rechnerische Veränderung der Gesamtversiegelung.

In der Knickbilanz werden die zusätzlich zu entfernenden Knickabschnitte berechnet. Es handelt sich um Knicks, die im GOP als beeinträchtigt dargestellt und insofern bereits mit einem Faktor 1,5 in die Ausgleichsrechnung eingeflossen sind. Da die Ausgleichsmaßnahmen aus dem vorhandenen GOP nicht durch den hier vorliegenden Nachtrag gemindert werden, wird für die erforderliche restliche Entfernung des Knicks erneut ein Faktor von 1,5 angesetzt, so daß der übliche Ansatz des Faktors 2 leicht überschritten wird.

Schutzgut Boden (Eingriff: Flächenversiegelung)							
	vorher	nachher	GRZ	Faktor gem BauNVO §19	anzurechnender Flächenanteil vorher	nachher	Differenz d. Eingriffsflächen
Gewerbegebiet	76836,71	27326	0,8	0,5	30734,684	10930,4	-19804,28
Sondergebiet		54230	0,8	0,5	0	21692	21692,00
Verkehrsflächen einschl. des Straßenbegleitgrüns, ohne öff. Knick	12370	10172	1	1	12370	10172	-2198,00
anzurechnende Eingriffsfläche							-310,28

Es ergibt sich ein **310,28**
 Bilanzierungs-überschuß
 von

Flächenaufstellung Knicks			
Knickentfernung	Bestand (m)	Ausgleichsfaktor	Ausgleich (m)
	80	1,5	120
	15	1,5	22,5
Ausgleichsforderung		(reduziert, vgl. Text)	142,5
Ausgleich			
Grundstück Schröder			142,5
Summe			142,5

Durch die Anforderungen der Straßenplanung im Bereich des Kreisverkehrs ergibt sich eine Verschiebung der Randflächen: Im Nordwesten wird zwischen der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der Straßenfläche der Abstand durch einen unbefestigten Bankettstreifen erhöht.

Im Südwesten verschiebt sich die Verkehrsfläche um ca. 45 m² in die landwirtschaftliche Nutzfläche, im Südosten entfallen 34 m² der Sondergebietsfläche (Grünfläche belegt mit Leitungsrecht).

Der zusätzlich beanspruchte Boden allgemeiner Bedeutung hat somit eine Gesamtfläche von 79 m², die bei Anrechnung des Bilanzierungsfaktors von 0,5 einen Ausgleichsanspruch von ca. 40 m² nach sich ziehen.

Der erhöhte Abstand von der Fahrbahn zur Maßnahmenfläche bedeutet eine leichte Verbesserung der dortigen Situation. Darüberhinaus wird die Ausgleichsforderung wegen Geringfügigkeit nicht verfolgt.

Die Flächeninanspruchnahme für allgemeinen Ausgleich ist im GOP/B104 geregelt worden. Da kein weiterer Ausgleichsbedarf aufgrund der 1. Änderung entsteht werden die Maßnahmen auf den Pünstorfer Wiesen, bzw. im „Naturraum Geest“ nicht verändert.

Der Ausgleich für den Verlust an Knicks wird nachgewiesen.

Kosten für die Stadt Itzehoe entstehen nicht.

3.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind bereits die lärmtechnischen Auswirkungen des Gewerbegebietes auf das angrenzende Wohngebiet am Dwerweg untersucht und berücksichtigt worden (siehe Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 104, Büro Lärmkontor GmbH, 01.07.1997).

Für die 1. Änderung ist vom Büro Lärmkontor GmbH, Hamburg erneut eine Gutachterliche Stellungnahme zur Immissionssituation (15. November 2001) vorgelegt worden, welche die veränderte Situation mit dem Baumarkt / Baustoffhandel berücksichtigt. Hiernach ergeben sich durch die Sondergebietsnutzung im Vergleich zum bisher ausgewiesenen Gewerbe keine negativen Auswirkungen auf das Wohngebiet. Von daher haben die im Bebauungsplan seinerzeit festgesetzten flächenbezogenen, immissionswirksamen Schalleistungspegel weiter Bestand.

Für die Bewertung der aus dem Straßenverkehr resultierenden Lärmbelastung wurde die, im Zusammenhang mit einer verkehrstechnischen Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs an der Gewerbegebietseinmündung (Ingenieursgemeinschaft Klütz & Kollegen GmbH, 28. Februar 2002) ermittelte Verkehrsberechnung herangezogen.

Dieser Berechnung liegen folgende Daten zugrunde:

- Verkehrszählungen vom 28.06. und 03.07.2001 für die vorhandenen Verkehrsströme,

- auf den geplanten Baumarkt hochgerechnete Kundenzahlen eines vergleichbaren Baumarktes sowie
- Annahmen über das, durch die zukünftigen Gewerbegebietsflächen, verursachte Verkehrsaufkommen.

Für die Spitzenstunde Abends, d. h. die Stunde mit dem höchsten Verkehrsaufkommen im Laufe des Tages, bedeutet dies ein Gesamtverkehrsaufkommen von 1.831 PKW-E. Hiervon handelt es sich bei 200 PKW-E um Zu- und Abfahrten zum Baumarkt, was einem Anteil von ca. 11 % entspricht. Diese sind nach Aussage der gutachterlichen Stellungnahme zur Immissionssituation vom 15. November 2001 bei der Berechnung der Schallimmissionen zu vernachlässigen, so dass die Aussagen aus der Schalltechnischen Untersuchung vom 01.07.1997 weiterhin Bestand haben.

Das bedeutet, dass die Zunahme des Straßenverkehrslärms durch den Bebauungsplan Nr. 104 einschließlich seiner 1. Änderung in der Spitzenstunde bei 1,0 bis 1,3 dB(A) und damit deutlich unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 3 dB(A) liegt.

Zusätzlich zur Lärmbelastung wurden auch lufthygienische Auswirkungen des geplanten Baumarktes / Baustoffhandels untersucht.

Demnach sind weder durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe noch durch Geruch Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten.

Da im Zusammenhang mit dem Baustoffhandel auch der Verkauf von losen Schüttgütern wie Kies oder Sand vorgesehen ist, wurden auch die möglichen Staubimmissionen und ihre Auswirkungen auf das Wohngebiet südlich des Dwerwegs untersucht. Die Grenzwerte wurden lediglich bis zu einer Entfernung von 29 m für Schwebstaub bzw. 42 m für Staubniederschlag überschritten. Das Wohngebiet liegt jedoch in einer Entfernung von ca. 200 m zu den Schüttgutlagerplätzen.

Das Gutachten liegt der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS), welche Anlage dieser Begründung ist, bei.

3.6 Verkehr

Das Bebauungsplangebiet soll über einen Kreisverkehrsplatz an die Schenefelder Chaussee und die Autobahnabfahrt Itzehoe – Nord angebunden werden. Um zu ermitteln, ob die Kapazitäten des geplanten Kreisverkehrsplatzes auch für den durch einen Baumarkt entstehenden zusätzlichen Verkehr ausreichen, ist vom Büro Ingenieurgemeinschaft Klütz & Kollegen GmbH, Bokel eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt worden. Laut dieser kann der Kreisverkehrsplatz in der bisher geplanten Grö-

ßenordnung von 36 m Ø (VTU vom 28.02.2002, Klütz & Collegen.) den durch den Baumarkt verursachten zusätzlichen Verkehr mit bewältigen.

Durch die Zusammenfassung der ehem. Bauflächen GE 5 und teilweise GE 2 zu Sondergebietsfläche fällt die dazwischen vorgesehene Erschließungsstraße weg. Damit ist der südliche Bereich nicht mehr komplett umfahrbar und es entsteht eine Sackgasse unterhalb des Sondergebietes. Die Sackgasse wird bis zum letzten zu erschließenden Grundstück geführt und schließt mit einem für Lastzüge dimensionierten Wendehammer ab. Von dieser Sackgasse (Planstraße C) aus wird der Anlieferungsbereich des Baumarktes angefahren. Beim Baustoffhandel erfolgen An- und Ablieferung an der Gebäudenordseite. So dass das Grundstück hierfür von der Planstraße A an- und über die Planstraße B abgefahren wird.

Die Anordnung der öffentlichen Parkplätze im Straßenraum erfolgt, wie im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen, in Längsaufstellung zwischen den Straßenbäumen. Die genaue Lage richtet sich nach den benötigten Grundstückszufahrten und kann somit erst nach endgültiger Parzellierung im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt werden. Durch den Wegfall des Straßenabschnittes zwischen den Baufeldern GE 2 und GE 5 fallen auch die dort vorgesehenen öffentlichen Parkplätze weg. Im Zusammenhang mit dem Bauzentrum entsteht jedoch auf der Sondergebietsfläche ein großzügiger Kundenparkplatz mit ca. 400 Stellplätzen, der diesen Wegfall kompensiert.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Aussagen zur Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser aus der Begründung zum Bebauungsplan bleiben bestehen.

Das in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebene Prinzip der Regenwasserbeseitigung bleibt grundsätzlich erhalten und wird lediglich der geänderten Straßenführung angepasst. Auf die im Ursprungsbebauungsplan noch festgesetzten Flächen für die Regenwasserrückhaltung parallel zur Schenefelder Chaussee wird verzichtet.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt ebenfalls, von Anpassungen an das geänderte Straßennetz abgesehen, wie in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan beschrieben.

3.8 Gestaltung / Werbeanlagen

Die Festsetzungen in Bezug auf Werbeanlagen und Fahnenmasten aus dem Bebauungsplan waren für ein Gewerbegebiet konzipiert, in welchem Einzelhandel nur in geringer Größenordnung zulässig war. Für einen großflächigen Einzelhandel wie den Baumarkt ist die Außenwerbung mit einer deutlichen Wirkung in das Umfeld jedoch erfolgsentscheidend. Von daher sind die Festsetzungen dahin modifiziert worden, dass Werbeanlagen auch oberhalb der Dachkante zulässig sind und die Höhe der Fahnenmasten wurde einheitlich auf 7 m festgesetzt. Zusätzlich wird eine gemeinsame Werbemöglichkeit im Einfahrtbereich des Gewerbegebietes in Form eines max. 15 m hohen Pylonen im Nordostbereich des Sondergebietes vorgesehen. Damit ist dem Baumarkt / Baustoffhandel ausreichend Spielraum zur Außendarstellung gegeben.

Innerhalb der Anbauverbotszone der Landstraße werden Werbeanlagen ausgeschlossen um Beeinträchtigungen des Verkehrs durch Ablenkung bzw. Sichtbehinderungen zu vermeiden.

4 Flächen und Kosten

4.1 Flächenangaben

Der Geltungsbereich der 1. Änderung gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Gewerbegebiet (GE)	27.468 m ²
davon Maßnahmenfläche inkl. Knickbestand	1.123 m ²
Fläche zum Anpflanzen	860 m ²
Sondergebiet (SO)	54.336 m ²
davon Maßnahmenfläche inkl. neuer Knicks	2.053 m ²
Fläche zum Anpflanzen	728 m ²
Verkehrsfläche	
innere Erschließung	12.305 m ²
Schenefelder Chaussee (L127)	12.480 m ²
öffentl. Knicks gem. 15 b LNatSchG	405 m ²
öffentliche Maßnahmenflächen	8.000 m ²
Gesamtfläche	114.994 m²

4.2 Kosten

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Merkkosten, z. B. durch die veränderte Erschließungssituation, werden von dem Bauherren des Baumarktes / Baustoffhandels erbracht. Die entsprechenden Modalitäten werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Itzehoe und dem Vorhabenträger geklärt.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenvorbereitende Maßnahmen

Aufgrund seiner natürlichen Topographie fällt das Gelände derzeit von Ost nach West um gut 4 m ab. Dieser Höhenunterschied ist sowohl bei der Erschließungsplanung als auch auf den betroffenen Grundstücken zu berücksichtigen und entsprechend auszugleichen.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Die den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffenden nachrichtlichen Übernahmen wurden mit in die Planzeichnung übernommen. Für die Begründung zum Bebauungsplan resultieren daraus keine Änderungen.

Anlagen

- Umweltverträglichkeitsstudie zur 1. Änderung B-Plan Nr. 104, vom 16. April 2002.

Aufgestellt gem. § 8 Abs. 9 BauGB

Itzehoe, *29.08.2002*

Stadt Itzehoe

Der Bürgermeister



Harald Brommer

