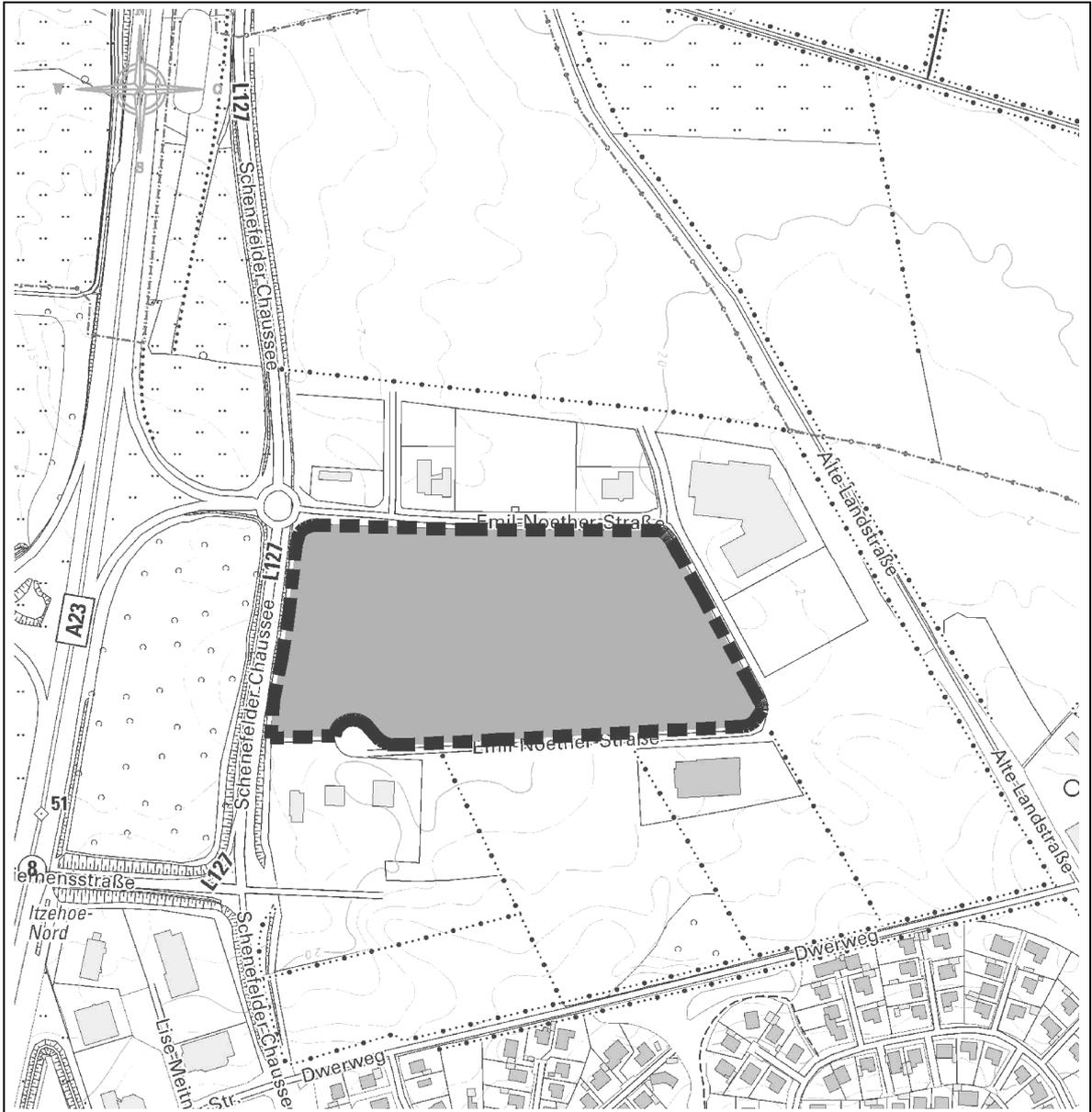


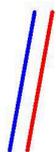
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 104, 4. Änderung „Bauzentrum Emmy-Noether-Straße“



Ingenieurgemeinschaft
Klütz & Kollegen GmbH

Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 104, 4. Änderung „Bauzentrum Emmy-Noether-Straße“

Inhaltsübersicht

1	Planungsanlass und -ziele	3
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Plangeltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planungen	4
5	Einzelhandelskonzept 2011	7
6	Festsetzungen	8
6.1	Übersicht der Änderungsbereiche	8
6.2	Verkaufsfläche und Sortimente	8
6.3	Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	12
6.4	Verkehrliche Erschließung / Zufahrt	13
6.5	Sonstige Anpassungen an den Bestand	14
7	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	15
7.1	Veranlassung	15
7.2	Rechtliche Grundlagen	15
7.3	Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild in der bestehenden Planung	16
7.4	Entwicklung gemäß bestehender Planung	17
7.5	Aktuelle Bestandsaufnahme	17
7.6	Auswirkungen der Bebauungsplanänderung, Feststellung des Eingriffs	18
7.7	Bilanzierung des Eingriffs-/ Ausgleichsverhältnisses	19
7.8	Ausgleichsmaßnahmen	21
8	Kosten	22

1 Planungsanlass und -ziele

Für das im Plangeltungsbereich ansässige Einzelhandelsunternehmen (Bauzentrum) ist eine Erweiterung der Gebäude im Bereich der Lagerhaltung und des Gartencenters erforderlich, um auf eine sich verändernde Wettbewerbssituation reagieren und die bestehenden 100 Arbeitsplätze sichern zu können. In diesem Zusammenhang sind Umstrukturierungen der Freilager- und Ausstellungsflächen, sowie der Lagerhaltung vorgesehen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser geplanten Bau- und Umstrukturierungsmaßnahmen werden im Wesentlichen folgende Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- Erweiterung der Verkaufsfläche von max. 9.200 m² auf max. 12.500 m²
- Anpassung der zulässigen Kern- und Randsortimente
- Erhöhung der GRZ von 0,75 auf 0,8
- Anordnung einer weiteren Zufahrt für die Anlieferung.

Außerdem werden die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit geprüft und mit den zwischenzeitlich geänderten Rechtsgrundlagen und Rahmenbedingungen (z.B. LBO, BNatSchG/ LNatSchG, vorh. Trafostation) abgeglichen.

2 Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, geändert 29. Juli 2011 (BGBl I S. 1509), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S.6) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 als Satzung aufgestellt. Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes.

3 Plangeltungsbereich

Der rd. 5,4 ha große Plangeltungsbereich der 4. Änderung umfasst die Flurstücke 9/13 und 9/12 der Flur 1, Gemarkung Edendorf. Er wird begrenzt durch

- die Emmy-Noether-Straße im Norden, Osten und Süden, sowie
- die Schenefelder Chaussee (L 127) im Westen.

Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befinden sich überwiegend bebaute Gewerbegrundstücke des B-Plans Nr. 104. Westlich grenzen die L 127 und die BAB A 23 mit der Anschlussstelle Itzehoe-Nord an.

Im Plangebiet befindet sich ein Bauzentrum, bestehend aus einem Baumarkt mit Gartencenter und einem angegliederten Baustoffgroßhandel.

4 Übergeordnete Planungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** wird die Stadt Itzehoe im zentralörtlichen System als Mittelzentrum eingestuft. Die Zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiter zu entwickeln.

Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute verkehrliche Anbindung im Verflechtungsbereich und an andere Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen (vgl. Kap. 6.2.2 LEP).

Um das Mittelzentrum Itzehoe ist ein Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen dargestellt. Diese Bereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse in den gesamten ländlichen Raum geben. Die Standortbedingungen für die Wirtschaft sollen durch das Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen und eine gute verkehrliche Anbindung an regionale und überregionale Wirtschaftsverkehre verbessert werden.

Zur Sicherung eines ausreichenden Angebots an qualifizierten Arbeitskräften sollen Bildungseinrichtungen und Wirtschaft verstärkt zusammenarbeiten und vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung einem absehbaren Mangel an Facharbeitskräften entgegenwirken. Zur Stärkung ihrer regionalen Versorgungsfunktion in den ländlichen Räumen sollen Infrastruktureinrichtungen auf die Stadt- und Umlandbereiche und hier vorrangig auf die Kernstädte konzentriert werden. Gleichzeitig sollen die Stadt- und Umlandbereiche für die Bevölkerung regional gut angebunden sein, und es soll eine gute verkehrliche Anbindung zwischen Kernstadt und Umlandgemeinden bestehen. (vgl. Kap. 5.5 LEP).

Itzehoe befindet sich auf der Landesentwicklungsachse von Hamburg entlang der Bundesautobahn 23 / Bundesstraße 5 Richtung Tondern und Süddänemark. Die Landesentwicklungsachsen entlang der überregionalen Verkehrswege sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen Schleswig-Holsteins das Zentralörtliche System und das System der Siedlungsachsen unter Berücksichtigung landschaftsplanerischer Erfordernisse ergänzen (vgl. Kap. 5.6 LEP).

Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden. Die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen soll an der sortimentbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein. Vorbehalten sind Mittelzentren mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 10.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 15.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort. In begründeten Ausnahmefällen kann von den Schwellenwerten abgewichen werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind regelmäßig nicht mehr als 10 Prozent der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig (vgl. Kap. 2.8 LEP).

In der Fortschreibung 2005 des **Regionalplanes für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West** (RROPl.) wird Itzehoe ebenfalls als Mittelzentrum und als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen dargestellt. Die Stadt bildet sowohl ein bedeutendes Wirtschafts- und Arbeitsplatzzentrum als auch einen höherrangigen Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt. Die Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsschwerpunkt soll gestärkt und weiterentwickelt werden, so dass die Entwicklungsimpulse von hier in den gesamten umliegenden ländlichen Raum ausstrahlen. Zu diesem Zweck haben die Stadt Itzehoe und 15 Nachbargemeinden des Stadt- und Umlandbereichs eine „Regionale Entwicklungsstrategie für den Wirtschaftsraum Itzehoe (Region IZ)“ erarbeitet und darin die siedlungsstrukturelle Entwicklung für den Stadt- und Umlandbereich bis etwa 2015 vorstrukturiert. Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur wird ein zunehmendes Gewicht des tertiären Sektors festgestellt. Itzehoe hat sich bereits als Forschungs- und Entwicklungsstandort etabliert. Darüber hinaus bildet insbesondere der Standort Edendorf- Nord den Schwerpunkt der regionalen industriell-gewerblichen Entwicklung (vgl. Kap. 6.3.1 RROPl.).

In der **Gebietsentwicklungsplanung (Region IZ)** werden folgende Ziele formuliert, die für den Bereich Gewerbe / Einzelhandel relevant sind:

- Bereitstellen eines breitgefächerten Angebotes an Gewerbe-, Industrie und Dienstleistungsflächen, Itzehoe als Schwerpunkt der industriell-gewerblichen Entwicklung
- Stärkung von Itzehoe als Einzelhandelsstandort, u. a. großflächiger Einzelhandel.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan 2015** (FNP) ist der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 104, 4. Änderung als Sonderbaufläche „Einzelhandel (Bauzentrum)“ dargestellt.

Im wirksamen **Landschaftsplan** ist der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 104, 4. Änderung als Gewerbegebiet dargestellt.

5 Einzelhandelskonzept 2011

Der wirksame B-Plan Nr. 104 in der Fassung der 1. Änderung wurde nach Beschlussfassung der Ratsversammlung vom 29.08.2002 erlassen. Später wurde ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Itzehoe erstellt (Junker und Kruse, Februar 2004), das Aussagen allgemein zum Einzelhandel und speziell zum SO-Bauzentrum im Plangeltungsbereich enthält. Insbesondere enthält das Konzept eine Übersicht der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (Itzehoer Sortimentsliste). Die dort gelisteten Warengruppen besitzen eine zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Bedeutung für den Itzehoer Hauptgeschäftsbereich. Nicht-zentrenrelevante Sortimente in Itzehoe sind gem. Gutachter schwerpunktmäßig Möbel- und Baumarktwaren. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept wird darauf hingewiesen, dass bei diesen Warengruppen zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung ist.

Zwischenzeitlich liegt ein neues Einzelhandelskonzept für die Stadt Itzehoe vor (CIMA, Mai 2011), das von der Ratsversammlung am 03.05.2012 im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Darin wurde die Itzehoer Sortimentsliste neu gefasst und in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gegliedert. Diese Itzehoer Sortimentsliste wurde von der Ratsversammlung als Grundlage der Bauleitplanung beschlossen und liegt dementsprechend auch den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zugrunde.

Für das Plangebiet als Bestandteil einer Fachmarkt-Agglomeration sind aus diesem Einzelhandelskonzept folgende Aussagen relevant (vgl. dort Kap. 8.3.3 Ansiedlungsstrategien für die Fachmarkt-Agglomerationen):

- Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Sortimente im Hauptsortiment (Kernsortiment) großflächig möglich (ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich).
- Keine Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente im Hauptsortiment (Kernsortiment).
- Erweiterung nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment (Kernsortiment) im Rahmen der Marktanpassung und Standortsicherung möglich (ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich).

- Beschränkung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Randsortiment bei Erweiterungen auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal 800 m² Verkaufsfläche absolut.

6 Festsetzungen

6.1 Übersicht der Änderungsbereiche

Die 4. Änderung des B-Plans Nr. 104 der Stadt Itzehoe umfasst insgesamt die folgenden Änderungen in Teil A - Planzeichnung und in Teil B - Textliche Festsetzungen:

1.	Teil A - Planzeichnung
	Erhöhung der GRZ
	Einheitliche Festsetzung der Gebäudehöhe
	Überarbeitung der Baugrenzen
	Anordnung einer zusätzlichen Lieferzufahrt
	Übernahme der vorhandenen Trafostation
	Anpassung des Leitungsrechtes an den Bestand
	Anpassung der vorhandenen Knicks an den Bestand
2.	Teil B - Textliche Festsetzungen
	Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche von 9.200 auf 12.500 m ²
	Neufassung der zulässigen Kern- und Randsortimente im SO 1
	Klarstellung der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Cafeteria
	Zuordnungsfestsetzung (externer Ausgleich)
	Änderung der Höhe der Werbeanlagen
	Änderung der Höhe des Pylonen
	Streichung von Gestaltungsfestsetzungen

6.2 Verkaufsfläche und Sortimente

Für das Sondergebiet 1 (SO 1) wird die Einzelhandelsverkaufsfläche von 9.200 m² auf max. 12.500 m² erweitert. Damit wird den Planungen des dort ansässigen Unternehmens Rechnung getragen, den Bereich des Gartencenters entsprechend zu vergrößern und zu modernisieren, um aufgrund der sich ändernden Wettbewerbssituation in Art und Umfang der angebotenen Sortimente konkurrenzfähig bleiben zu können. Diese Erweiterung dient dem Erhalt des Betriebes und somit der bestehenden 100 Arbeitsplätze.

Überwiegend sollen dabei nicht-zentrenrelevante Sortimente untergebracht werden, so dass trotz der mit der Erweiterung einher gehenden Überschreitung der Regelgröße gem. LEP von 10.000 m² Verkaufsfläche (vgl. Kap. 4) nicht von negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Itzehoe auszugehen ist.

Gem. einschlägiger Rechtsprechung zur Steuerung des Einzelhandels im Bebauungsplan sollen Verkaufsflächenbegrenzungen nicht gebietsbezogen, sondern vorhabenbezogen festgesetzt werden. Dieses kann z.B. geschehen durch einen Zahlenwert im Verhältnis zur Grundstücksgröße (z.B. 0,3 - analog der Festsetzung einer GRZ). Dadurch soll grundsätzlich vermieden werden, dass potentielle Investoren in einem Plangebiet das so festgelegte Kontingent ausschöpfen und für nachfolgende Investoren auf anderen Grundstücken im Plangebiet infolge dessen eine entsprechende Nutzung ausgeschlossen ist.

Da es sich in diesem Fall jedoch um eine Bestandsüberplanung handelt und sich im gesamten Plangebiet nur ein einziges Unternehmen befindet, wird die im wirksamen B-Plan Nr. 104 getroffene, gebietsbezogene Begrenzung der Einzelhandelsverkaufsfläche auf max. 12.500 m² beibehalten. Die gebietsbezogene Festsetzung ist hier mit der vorhabenbezogenen Festsetzung identisch und wird daher als planungsrechtlich unbedenklich eingestuft. Eine Aufteilung des ansässigen Unternehmens ist bestenfalls in den Bereich Baumarkt / Gartencenter und in den Bereich Baustoffgroßhandel denkbar. Da sich die Beschränkungen der Verkaufsfläche ausschließlich auf das Sondergebiet 1 (SO 1) mit Baumarkt und Gartencenter beziehen, ist auch perspektivisch keine Gefahr einer entsprechenden Interessenkollision verschiedener Handelsbetriebe erkennbar.

Die zulässigen Kern- und Randsortimente im SO 1 wurden mit dem Einzelhandelskonzept 2011 abgeglichen und hinsichtlich der Branchenüblichkeit bzw. dem konkreten Bedarf des ansässigen Unternehmens überprüft. Die Bezeichnung der Sortimente in den textlichen Festsetzungen wurde dabei den gängigen Fachtermini angepasst (z.B. gemaba Warengruppengliederung; BHB Warengruppenschlüssel).

Im Ergebnis wurde der nicht-zentrenrelevante Heimtierbedarf von den Rand- in die **Kernsortimente** verschoben, um für den vorhandenen Betrieb die Wettbewerbsfähigkeit zu ermöglichen. Denn Tiernahrung und Heimtierbedarf werden mittlerweile verstärkt in nichtintegrierten Lagen (neben Baumärkten auch Tierbedarf-Abholmärkte) angeboten.

Der Kunde kauft diese Artikel zwecks Bevorratung i.d.R. in größeren Mengen mit dem eigenen Pkw ein (vgl. Einzelhandelskonzept CIMA, Mai 2011). Dabei wurde allerdings der Anteil des Heimtierbedarfs auf max. 799 m² Verkaufsfläche beschränkt.

Außerdem wurde das Kernsortiment Campingartikel um die zwar zentrenrelevanten, jedoch branchentypischen Sortimente „Sport- und Spiel im Garten, Basteln und Werken“ und um die Sortimente „Auto- und Fahrradzubehör“ ergänzt (neue Bezeichnung der Warengruppe: Freizeitbedarf).

Im Bereich der **Randsortimente** wurden außerdem insbesondere nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente gestrichen (Körper- und Gesundheitsmittel, Zeitungen/Zeitschriften, modischer Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren), Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Schreib- und Spielwaren, Bücher, Schmuck, Uhren, Sportartikel). Von den gem. „Itzehoer Liste“ als nicht zentrenrelevant einzustufenden Sortimenten wurden dabei ebenfalls „Unterhaltungselektronik, neue Medien“ gestrichen. Das zentrenrelevante Randsortiment „Geschenkartikel“ wird auf die absolute Flächengröße von 150 m² beschränkt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die im bisher wirksamen B-Plan Nr. 104 festgesetzten Sortimente den Sortimenten des B-Plans Nr. 104, 4. Änderung gegenüber gestellt. Die Spalte mit den neu festgesetzten Sortimenten enthält dabei zur Erläuterung differenziertere Angaben zu den Produkten, die zu den genannten Warengruppen gehören.

Tabelle: Zulässige Sortimente im SO 1 – Baumarkt / Gartencenter

ALT B-Plan Nr. 104, Stand 1. Änderung	NEU B-Plan Nr. 104, 4. Änderung	Einstufung gem. „Itze- hoer Sortimentsliste“ (Einzelhandelskonzept, Stand 30.05.2011)
1. Kernsortimente		
Bau- und Heimwerkerartikel	Bau- und Heimwerkerartikel (Baustoffe, Fliesen, Bauelemente, Holz, Sanitär, Klein- / Selbstbaumöbel inkl. Küchen, Werkzeuge, Eisenwaren, Hartwaren, Elektroinstallationen, Lampen, Leuchten, Arbeitskleidung und Schuhe – PSA persönliche Schutzausrüstung)	Nicht zentrenrelevant
Raumausstattungswaren Bodenbeläge	Farben / Einrichtungsbedarf (Anstrichmittel & Zubehör, Tapeten, Bodenbeläge, Heimtextilien, Innendekoration)	Teilw. zentrenrelevant
Gartenartikel Pflanzen	Gartenhartwaren (Gartengeräte, Gartenausstattung, Wasser im Garten, Grillen im Garten) Lebendes Grün (Beet- und Balkonpflanzen, Stauden, Gehölze, Blumenzwiebeln / Samen) Düngemittel / Erden	Nicht zentrenrelevant
---	Heimtierbedarf (Fertignahrung und Bedarfsartikel zur Haltung und Pflege)	Nicht zentrenrelevant
Campingartikel	Freizeitbedarf (Sport- und Spiel im Garten, Basteln und Werken, Campingartikel, Auto- und Fahrradzubehör)	Teilw. zentrenrelevant
2. Randsortimente		
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (insbesondere Süßigkeiten und Getränke im Kassenbereich)	Nahversorgungsrelevant
Körper- und Gesundheitsmittel	---	Nahversorgungsrelevant
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	Reinigungsmittel für Haus und Garten (Wasch-, Reinigungs- und Pflegemittel für Heimtextilien, Oberflächen, Haushaltsgegenständen und Gartenhartware)	Nahversorgungsrelevant
Zeitungen/Zeitschriften	---	Nahversorgungsrelevant
modischer Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren)	---	Zentrenrelevant
Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, neue Medien)	Haushaltskleingeräte	Nicht zentrenrelevant
Einrichtungsbedarf (Heimtextilien, Stoffe, Bilderrahmen)	s.o. Kernsortimente	Zentrenrelevant
sonstige Hartwaren (Haushaltswaren, Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Schreib- und Spielwaren, Bücher, Schmuck, Uhren, Sportartikel)	Geschenkartikel , begrenzt auf 150 m ²	Zentrenrelevant
Heimtierbedarf	s.o. Kernsortimente	Nicht zentrenrelevant

Der **Flächenanteil der Randsortimente** wird angesichts dieser Bereinigung um einen Prozentpunkt von 5 % auf 4 % reduziert, auch wenn sich daraus im Zusammenwirken mit der erhöhten Verkaufsfläche eine Steigerung auf 500 m² gegenüber ursprünglich 460 m² ergibt. Sowohl der prozentuale als auch der absolute Anteil gehen konform mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, der für zentrenrelevante Randsortimente regelmäßig bis zu 10 % der Verkaufsfläche als zulässig bezeichnet, sowie mit den Aussagen des Itzehoer Einzelhandelskonzeptes (Beschränkung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Randsortiment bei Erweiterungen auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal 800 m² Verkaufsfläche absolut, vgl. Kap. 4 und 5).

Zur Klarstellung der beabsichtigten Planinhalte und entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird die textliche Festsetzung Nr. 1.7 dahin gehend ergänzt, dass zu den ausnahmsweise zulässigen angeschlossenen Dienstleistungsunternehmen auch insgesamt eine Cafeteria mit einer Grundfläche von max. 250 m² gehört.

6.3 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen von GRZ 0,75 auf GRZ 0,8 erhöht. Damit wird die entsprechende Obergrenze des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung voll ausgeschöpft. Durch diese Erhöhung werden für das ansässige Unternehmen der größtmögliche Rahmen für die bauliche Entwicklung eröffnet, so dass flexibel auf betriebswirtschaftliche und logistische Anforderungen reagiert werden kann. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad und somit der Eingriff in das Schutzgut Boden verändert sich durch die Erhöhung der GRZ nicht, denn unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO war auch bisher eine Überbauung der Flächen durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ 0,8 zulässig.

Dem Ziel der Anpassung an betriebswirtschaftliche Erfordernisse dient ebenfalls die Angleichung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen. Entsprechend dem SO 2 - Baustoffhandel wird daher im SO 1 – Baumarkt / Gartencenter die zulässige Gebäudehöhe von 32,00 m über NN auf 34,00 m über NN erhöht. Das Bestandsgelände hat eine Höhe von 20,35 m über NN, so dass sich aus dieser Höhenfestsetzung im B-Plan eine zulässige Gebäudehöhe von max. 13,65 m ergibt.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude im SO 1 – Baumarkt / Gartencenter haben derzeit eine Höhe von max. 10,395 m, sie könnten somit im höchsten Teilbereich noch um 3,255 m aufgestockt werden. Die bestehende Halle im SO 2 - Baustoffhandel ist 12,63 m hoch (entsprechend 33,13 m über NN), so dass hier noch eine Erweiterung um rd. 1,02 m zulässig ist.

Die Baugrenzen werden gegenüber dem bisher wirksamen B-Plan vereinheitlicht und an den tatsächlichen Bestand angepasst. So hält die Baugrenze im westlichen Plangebiet zu der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen parallel zur Schenefelder Chaussee, in der hochstämmige, großkronige Bäume festgesetzt sind, einen Abstand von 10,00 m ein. Das gleiche gilt für die nördliche und südliche Plangebietsgrenze, wo zur Emmy-Noether-Straße unter Berücksichtigung der dort gepflanzten Bäume ebenfalls 10,00 m Abstand eingehalten werden. Im Bereich der Wendeanlage beträgt der Abstand der Baugrenze wie bisher 3,00 m und im Bereich des angrenzenden Geh- und Radwegs 5,00 m. Die Knicks einschließlich Knickschutzstreifen im östlichen und südöstlichen Plangebiet sind neu vermessen worden, hier wird entsprechend dem tatsächlichen Bestand einheitlich ein Abstand von 5,00 m mit der Baugrenze eingehalten.

6.4 Verkehrliche Erschließung / Zufahrt

Um die Verkehrsströme des Kunden- und Lieferverkehrs eindeutiger von einander zu trennen, ist die Anordnung einer weiteren Lieferzufahrt im südöstlichen Plangebiet erforderlich. Diese ist ausschließlich als Zufahrt vorgesehen, die Ausfahrt der Lieferfahrzeuge erfolgt südlich der Bestandsgebäude. Damit ist die Verkehrssicherheit und der Verkehrsfluss angrenzend an den Kurvenbereich der Emmy-Noether-Straße weiterhin gewährleistet. Für den erforderlichen Knickdurchbruch ist ein Ausgleich erforderlich, der auf einer externen Fläche realisiert wird (vgl. Kap. 7.8).

Für die geplanten Neubauten und die damit einher gehende Umstrukturierung der Freiflächen werden zum Teil Bereiche in Anspruch genommen, auf denen sich bisher Kundenstellplätze befanden. Für die Erweiterung der Verkaufsfläche sind außerdem zusätzliche Stellplätze bereit zu stellen. Ein entsprechender Nachweis ausreichender Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht. Dabei werden u.a. Mitarbeiterstellplätze für das SO Bauzentrum östlich der Emmy-Noether-Straße auf dem betriebseigenen Grundstück (Flurstück 9/33) bereit gestellt.

6.5 Sonstige Anpassungen an den Bestand

Entsprechend dem tatsächlichen Bestand wird die Trafostation im südlichen Plangebiet festgesetzt. Ebenfalls wird die Darstellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) im westlichen Plangebiet dem tatsächlichen Verlauf der entsprechenden Leitungen angepasst. Dazu wurden die Leitungspläne der Stadtwerke Itzehoe einschließlich Stadtentwässerung abgefordert und hinsichtlich der Leitungstrassen überprüft.

Aufgrund der im Jahr 2009 geänderten Landesbauordnung (LBO) wurden die Örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen im Plangebiet überprüft. Im Ergebnis wird die Festsetzung zu freistehenden Werbeanlagen und Fahnenmasten analog den Regelungen der LBO mit max. 10,0 m anstellen von ursprünglich 7,0 m Höhe festgesetzt.

Die zulässige Höhe des Pylonen (Sammelwerbeanlage) im nordwestlichen Bereich des SO 1 wird von bisher max. 15,0 m auf max. 20,0 m Höhe festgesetzt. Werbung und somit auch die Werbeanlagen unmittelbar an oder bei der Verkaufsstätte bilden einen nicht unwesentlichen Aspekt in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit und somit auch auf die Dauerhaftigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Der Werbepylon ist außerdem ein immer wiederkehrendes Markenzeichen insbesondere von Baumärkten. Die Höhe entsprechender Anlagen bewegt sich nach Betreiberangaben derzeit im Bereich von 20 – 25 m. Die Werbewirksamkeit des Pylonen ist u.a. abhängig von seiner Sichtbarkeit. Dabei ist für das Plangebiet die Kulisse des Bauzentrums zu berücksichtigen, dessen rd. 260 m langer Gebäudekomplex derzeit eine Höhe von max. 12,63 m erreicht und bis zu einer Gesamthöhe von 13,65 m zulässig ist (entsprechend 34 m über NN). Angesichts dieser sehr dominanten, die Umgebung prägenden Bebauung wird mit einem max. 20 m hohen Werbepylonen einerseits den Anforderungen der Gewerbebetriebe an diesem Standort Rechnung getragen, andererseits werden dessen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild angemessen berücksichtigt.

Bei der Positionierung der Sammelwerbeanlage ist zu berücksichtigen, dass *Werbeanlagen* gem. § 29 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein (StrWG) *in einem Abstand von 20 m zur Fahrbahn der L 127 grundsätzlich nicht zulässig sind* (vgl. dazu auch die in der Planzeichnung entsprechend dargestellte Anbauverbotszone und die Textliche Festsetzung Nr. 9.1). Außerdem sind bauliche Anlagen gem. § 30 StrWG innerhalb einer 40 m breiten Anbaubeschränkungszone von der L 127 zustimmungspflichtig, so dass der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Itzehoe in entsprechenden Bauantragsverfahren zu beteiligen ist.

Die Örtlichen Bauvorschriften zur Farbgestaltung, Gliederung und Begrünung der Fassaden werden gestrichen, da sie sich im Bereich des Bauzentrums als kaum umsetzbar erwiesen haben. So sind im Bereich von Glasfassaden und überdachten Außenflächen weder entsprechende Untergliederungen durch Pfeilervor- oder -rücksprünge noch Begrünungsmaßnahmen möglich. Die bisher vorgegebenen Gliederungsraster lassen sich außerdem aufgrund logistischer Notwendigkeiten bzw. konstruktiver Zwänge nicht umsetzen (Ladezonen, innen liegende Stützen).

7 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

7.1 Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr. 104, 4. Änderung der Stadt Itzehoe beinhaltet u. a. die Schaffung einer neuen Zufahrt im Bereich der östlichen Grenze des Sondergebietes „Bauzentrum“. Hiermit sind Auswirkungen auf vorhandene Biotoptypen und den zu erbringenden Ausgleich verbunden.

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf diesen Teil der Bebauungsplanänderung, da nur hierdurch eine erneute Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich wird.

7.2 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird dabei auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. Abs.8 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und es ist zu überprüfen, ob bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange des § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) oder gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) betroffen sind.

Die Überbauung bislang nicht baulich genutzter Bereiche stellt grundsätzlich einen Eingriff gem. §14 BNatSchG i.V.m. § 8 LNatSchG dar, der auszugleichen ist. Für den betreffenden Teilbereich ist eine erneute Bilanzierung gemäß gemeinsamem Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Natur und Umwelt, 1998, durchzuführen.

7.3 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild in der bestehenden Planung

Schutzgebiete

Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Itzehoe (Wasserschutzgebietsverordnung vom 23.11.1988).

Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften

Der Lageplan - Bestand des Grünordnungsplanes (Nachtrag) zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 der Stadt Itzehoe (K&C 2001) gibt für den betroffenen Bereich an der Ostgrenze des hier betrachteten Plangebietes zwischen der versiegelten Grundstücksfläche und der Straße den Verlauf eines **Knicks (HWt)**, einschließlich der Überhälter an. Knicks zählen zu den gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG geschützten Biotopen, die Abwertung des vorhandenen Knicks wurde seinerzeit im Rahmen der Planaufstellung in der Bilanzierung berücksichtigt.

Für die Randbereiche der Emmy-Noether-Straße sind Laubbäume dargestellt, die von dem Knick gesäumte Seite ist hiervon ausgenommen.

Dem Knick und den Laubbäumen wird im Bewertungsplan eine **besondere Bedeutung für Natur und Umwelt** zugewiesen.

Schutzgüter Boden und Grundwasser

Auf den überbauten Flächen des Sondergebietes sind die ursprünglichen Bodenverhältnisse, die überwiegend durch Gleye und Pseudogleye geprägt waren, nach Abgrabung und Auffüllung nicht mehr gegeben. Eine Ausnahme stellen kleine, offene Randflächen dar, wie sie im Bereich des älteren Knicks vorkommen, wo noch ein weitgehend natürlicher Bodenaufbau zu erwarten ist.

Das natürliche Wasserregime war durch jahreszeitlich bedingt starke Schwankungen des Grundwasserstandes bzw. durch Stauwasser im Bereich von Lehm- oder Toneinlagerungen, geprägt. Der Schwankungsbereich lag dabei zwischen 2 m und 0,2 bis 0,5 m unter GOK. Aufgrund der Versiegelung der Flächen hat durch Abführung des Niederschlagswassers und evtl. vorhandene Drainagen eine starke Veränderung der natürlichen Wasserverhältnisse stattgefunden.

Die versiegelten Flächen besitzen gem. Bewertungsplan eine **geringe Bedeutung für Natur und Umwelt**, die verbliebenen, unversiegelten Bereiche aufgrund ihrer geringen Größe eine **allgemeine Bedeutung**.

Schutzgüter Oberflächenwasser, Klima, Luft und Landschaftsbild

Die im Grünordnungsplan zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 104 getroffenen Aussagen hinsichtlich Bestand und Bewertung gelten weiterhin.

7.4 Entwicklung gemäß bestehender Planung

Der Entwicklungsteil des Grünordnungsplanes stellt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar, die als Streifen westlich des bestehenden Knicks sowie entlang eines Teilabschnittes an der Südgrenze des Plangebietes verläuft und damit die Lagerflächen bzw. Parkplätze eingrenzt.

Im Zuge der Umsetzung der Planung wurde der Teil der Maßnahmenfläche, der entlang des bestehenden Knicks verläuft, als Knickschutzstreifen in Form eines Wildkrautsaumes angelegt. Innerhalb des an der Südgrenze verlaufenden Teils der Maßnahmenfläche wurde ein Wall aufgesetzt und als Knick bepflanzt. Die Maßnahmenfläche stellt einen Ausgleich für Eingriffe, die mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 verbunden waren, dar.

7.5 Aktuelle Bestandsaufnahme

Zur Überprüfung und Aktualisierung der Biotopbeschreibung im Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 wurde im November 2011 eine Geländebegehung mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze des Baumarktes befinden sich der o.g. ältere Knick sowie der westlich daran anschließende Knickschutzstreifen.

In dem Knick fungieren Stiel-Eichen (*Quercus robur*) als Überhälter. Am Aufbau der Strauchschicht sind Schlehe (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Weiden (*Salix aurita*, *S. viminalis*) beteiligt. Teilweise fehlt die Krautschicht und ist durch Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) ersetzt. Im Übergang zum Rasenstreifen des Straßenrandbereiches treten u.a. Wachtelweizen (*Melampyrum spec.*), Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*) und Rotes Straussgras (*Agrostis tenuis*) auf. Der Knickschutzstreifen ist als extensiv gepflegtes ruderalisiertes Grünland einzustufen.

7.6 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung, Feststellung des Eingriffs

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 104, 4. Änderung wird u.a. die Herstellung einer zweiten Zufahrt an der Ostgrenze des Baumarktgrundstückes vorbereitet. Vorgesehen ist eine Durchfahrtsbreite von 6 m (versiegelter Bereich) zuzüglich einer Arbeitsbreite von je 2 m auf beiden Seiten, so dass insgesamt ein Knickabschnitt von 10 m zu roden ist. Darüber hinaus findet hier eine Überbauung bislang unversiegelten Bodens statt.

Artenschutzrechtliche Belange werden auch aufgrund des geringen Ausmaßes des Eingriffes nicht berührt. Der erforderlichen Rodung eines 10 m langen Knickabschnitts wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt, einer gesonderten Beantragung bedarf es in diesem Fall nicht. Zur Umgehung möglicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hat eine Rodung des Knicks außerhalb der Brutzeit zu erfolgen oder es ist aktuell vor der Rodung durch Kartierung festzustellen, dass im Knickabschnitt keine aktuellen Bruten vorhanden sind.

Feststellung des Eingriffes

Bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sind Veränderungen unumgänglich, die im Sinne des §14 BNatSchG i.V.m. §8 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Dies sind im Einzelnen:

- Änderung der Nutzung
- Bodenabtrag und Versiegelung
- Beeinflussung vorhandener Grünstrukturen und Lebensräume

Für Teilflächen des Plangebietes (Knickdurchbruch) ändert sich durch die B-Planänderung die Eingriffssituation.

7.7 Bilanzierung des Eingriffs-/ Ausgleichsverhältnisses

Allgemeines

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 der verbindlichen Bauleitplanung".

Mit der vorliegenden Bilanzierung wird der Umfang der Eingriffe in das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie in das Schutzgut „Boden“ ermittelt, um daraus den Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Hierbei geht der Wert bzw. Zustand des Schutzgutes vor Umsetzung der Planung ein. Er bestimmt das Ausgleichsverhältnis mit dem die vom Eingriff betroffene Fläche angerechnet wird.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der vom geplanten Eingriff betroffene Knick wurde im GOP (alte Fassung) als beeinträchtigt dargestellt und mit dem Faktor 1,5 in der Ausgleichsrechnung berücksichtigt. Für die erforderliche Entfernung des Knickabschnittes wird erneut der Faktor 1,5 angesetzt, so dass in der Summe (= 2,25) der übliche Ansatz des Faktors 2 leicht überschritten wird.

Die Länge des betroffenen Knickabschnittes beträgt 10 m, so dass unter Berücksichtigung des o.g. Faktors insgesamt 15 m anzurechnen sind. Da ein Ausgleich als Knick in dieser Größenordnung nicht sinnvoll umsetzbar ist, erfolgt eine Umrechnung in die Fläche (Kosten der Herstellung pro lfm. Knick im Verhältnis zum Preis pro m² Ausgleichsfläche), so dass sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 309 m² aufgrund der weiteren Wertminderung der Knicks ergibt.

Naturschutzr. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften					
	Länge (lfd.m)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis/ Ausgleichswirkung	Umrechnungsfaktor Fläche	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche
Eingriffe in vorhandenen Knick					
Knickdurchbruch	10	1,5	15		
Summe Eingriff			15		
Ausgleich durch					
Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche			15	35,00€/ 1,70€	309
Summe Ausgleichsmaßnahmen					309
Bilanzsumme					0

Schutzgut Boden

Da die natürlichen Bodeneigenschaften im Plangebiet stark verändert worden sind, ist von einer allgemeinen Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Veränderungen auszugehen, so dass für die Bilanzierung des Schutzgutes „Boden“ ein Ausgleichsverhältnis von 0,5 zu Grunde gelegt wird.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird nur der zur Versiegelung vorgesehene Bereich (Knickdurchbruch) berücksichtigt. Die nachfolgende Tabelle gibt die naturschutzrechtliche Bilanzierung wieder.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein externer Ausgleich von 45 m² erforderlich wird, um den Verbrauch zusätzlicher Bodenfläche zu kompensieren. Die über die Knickrodung hinaus gehenden Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind gleichzeitig berücksichtigt.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden					
	Fläche (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis/ Ausgleichswirkung	Umrechnungsfaktor Fläche	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche
Eingriffe durch Herstellung Zufahrt					
Bodenversiegelung	90	0,5	45		
Summe Eingriff			45		
Ausgleich durch					
Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche			45	1	45
Summe Ausgleichsmaßnahmen					45
Bilanzsumme					0

Aufgrund der Umsetzung des B-Planes Nr. 104, 4. Änderung ergibt sich somit aus den Schutzgütern „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie „Boden“ ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 354 m², der extern zu leisten ist.

7.8 Ausgleichsmaßnahmen

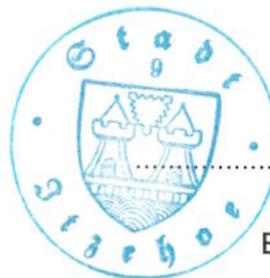
Die Erbringung des Ausgleichs von insgesamt 354 m² für den Knickdurchbruch erfolgt über eine Teilfläche der Vorratsausgleichsfläche der Stadt Itzehoe mit der laufenden Nummer 95, Gemeinde Stadt Itzehoe, Gemarkung Itzehoe, Flur 1, Flurstücknummer 3/1. Das Flurstück ist überwiegend bewaldet, wobei in dem Wald zahlreiche nicht-standortgemäße Nadelgehölze stehen. Dieser Waldbereich soll durch den Voranbau von Eichen und Buchen zu einem standortgerechten Laub-Mischwald entwickelt werden. Diesem Entwicklungsziel ist der Ausgleich zuzuordnen. Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin ein Wiesenstreifen und ein Teich. Der Wiesenstreifen ist nicht aufzuforsten und in größeren Abständen (nicht jährlich) zu mähen, ein Randstreifen zum Schutz des Teiches ist auszusparen.

8 Kosten

Infolge des Bebauungsplanes Nr. 104, 4. Änderung entstehen für die Stadt Itzehoe keine Kosten. Die Planungskosten und die Kosten für die erforderliche Ausgleichsmaßnahme werden durch den Grundstückseigentümer getragen, Erschließungskosten für die Allgemeinheit entstehen nicht.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Ratsversammlung Itzehoe am 14.12.2012 gebilligt.

Itzehoe, den 24. JAN. 2013



Koeppen

Dr. Koeppen
Bürgermeister