

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 für das Gebiet östlich der A 23 und nördlich des Dwerweges im Ortsteil Edendorf



Begründung

1. Verfahrensablauf

Grundlage dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit geltenden Fassung.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 05.03.2013 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 19.03.2013 den Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand statt in der Zeit vom 03.04.2013 bis zum 03.05.2013.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.09.2013 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 umfasst die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 104/Südteil und Nr. 104, 1. Änderung. Inhaltlich bezieht sich der Bebauungsplan Nr. 104, 5. Änderung nur auf die Textziffern 1.1 und 1.2 des Bebauungsplanes Nr. 104/Südteil sowie die Textziffer 1.8 des Bebauungsplanes Nr. 104, 1. Änderung.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes /Landschaftsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe stellt den Bereich des Bebauungsplanes für den sich Änderungen ergeben (Gewerbegebiet) als gewerbliche Baufläche dar. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Grundnutzung nicht verändert. Somit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB weiterhin entsprochen. Für den festgestellten Landschaftsplan gilt das gleichermaßen.

4. Anlass der Planung

Die am Standort Itzehoe in der Talstraße 18 ansässige Firma Trost möchte expandieren. Sie zählt zu den führenden Teilegroßhandelsunternehmen in der Kraftfahrzeugbranche in Europa und möchte zur Stärkung der Niederlassung Itzehoe im Gewerbegebiet Dwerweg, östlich der Straße Marie-Curie-Ring zusammen mit einem Projektentwickler einen neuen zukunftssträchtigen Betrieb errichten. Am jetzigen Standort fehlt das notwendige Entwicklungspotential. Zudem empfiehlt das Teilräumliche Entwicklungskonzept (TREK) für das Sanierungsgebiet „Östlich Hindenburgstraße“ die Verlagerung der gewerblichen Nutzung, um an dem Standort hochwertige Wohnbauflächen in besonderer Hanglage zu schaffen.

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104. Gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 1.1 des Bebauungsplanes Nr. 104 sind auf dem geplanten Baugrundstück (Baublock 1) Großhandelsbetriebe unzulässig. Zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist deshalb die Aufhebung der im Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzung „Großhandelsbetriebe“ erforderlich.

Planungsziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 ist, die Zulässigkeit von Großhandelsbetrieben im Gewerbegebiet Dwerweg zu ermöglichen.

5. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Itzehoe.

Das Gewerbegebiet östlich der A 23 und nördlich des Dwerweges im Ortsteil Edendorf wird geprägt durch das mittig gelegene Bauzentrum (Baumarkt/ Gartencenter und Baustoffhandel) sowie Gewerbebetriebe, die sich an der Emmy-Noether-Straße angesiedelt haben. Einige Grundstücksflächen stehen noch zum Verkauf bzw. werden bisher noch nicht baulich genutzt.

Der Nordteil des Bebauungsplanes Nr. 104 wurde bisher nicht realisiert.

6. Inhalt der Planung

Planungsziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 ist, die Zulässigkeit von Großhandelsbetrieben im Gewerbegebiet Dwerweg zu ermöglichen.

In dem Bebauungsplan Nr. 104 wurden Großhandelsbetriebe ausgeschlossen in den Bereichen parallel zur Schenefelder Chaussee (L 127) und parallel zur Straße Dwerweg. Entlang der Schenefelder Chaussee sollten sich, aufgrund der besonderen Lage, Ortseingangslage an der Haupteinfallsstraße aus Norden, ausschließlich Betriebe ansiedeln, die aufgrund ihrer Gewerbetätigkeit eine ansprechende Architektur erfordern. Parallel zur Straße Dwerweg sollten aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ausschließlich Betriebe mit geringem Flächenverbrauch, relativ geringem Liefer- und Publikumsverkehr sowie geringem Störgrad angesiedelt werden.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 wurden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 104 neu überplant. Für die Gewerbegebiete wurden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 überwiegend übernommen.

Es ist nicht erforderlich, Großhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Dwerweg auszuschließen. Großhandelsbetriebe sind gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Die Architektur von Großhandelsbetrieben gleicht der Architektur anderer Gewerbebauten. Bei den relativ kleinen Gewerbegrundstücken ist nicht davon auszugehen, dass sich Großhandelsbetriebe ansiedeln werden mit hohem Flächenverbrauch, hohem Lieferverkehr und hohem Störgrad. Außerdem besteht ein ausreichend großer Abstand zur Wohnbebauung von ca. 150 m.

Durch die Zulässigkeit von Großhandelsbetrieben können die Entwicklungs- und Entfaltungsmöglichkeiten für diesen Sektor am Gewerbestandort gesichert werden und damit die Rahmenbedingungen für den Erhalt, die Sicherung und die Schaffung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen optimiert werden.

Um die Zulässigkeit von Großhandelsbetrieben im Gewerbegebiet Dwerweg zu erreichen, ist es erforderlich, den Begriff „Großhandelsbetriebe“ aus der Liste der unzulässigen Nutzungen zu streichen.

Zunächst war vorgesehen, als Geltungsbereich den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 zu wählen mit dem Hinweis, dass sich der Bebauungsplan Nr. 104, 5. Änderung inhaltlich nur bezieht auf die Textziffern 1.1 und 1.2 des Bebauungsplanes Nr. 104 sowie die Textziffer 1.8 des Bebauungsplanes Nr. 104, 1. Änderung.

Nachdem die Untere Naturschutzbehörde mitgeteilt hatte, dass sich im Nordteil des Bebauungsplanes Nr. 104 ein gesetzlich geschütztes Teichbiotop befindet, wurde geprüft, ob im Nordteil des Bebauungsplanes Nr. 104 tatsächlich ein Planungserfordernis besteht. Der Nordteil des Bebauungsplanes wurde bisher nicht erschlossen. Es handelt sich um eine private Fläche. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Planung im Nordteil die Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden. Zurzeit besteht deshalb kein Planungserfordernis.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104, 5. Änderung wurde entsprechend reduziert auf den Südteil des Bebauungsplanes.

7. Umweltbericht

Durch die geringfügige Änderung der Bebauungspläne Nr. 104/Südteil und 104, 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden kann. Gemäß § 13 BauGB sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

8. Ver- und Entsorgung

Es ergeben sich keine Änderungen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Stadtentwässerung und der Stadtwerke GmbH. Die Abfallbeseitigung ist geregelt durch die Satzung des Kreises Steinburg.

9. Kosten

Der Stadt Itzehoe entstehen keine Kosten.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, den 24.10.2013

gez.

Dr. Andreas Koeppen
Bürgermeister