

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 132

**für den Bereich zwischen Konsul – Rühmann –
Straße, Otto – Hahn – Straße und der Bahntrasse
Hamburg – Westerland**

der

Stadt Itzehoe

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsvorgaben	2
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	3
3. Allgemeines Planungsziel	3
4. Einzelheiten der Planung	4
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2 Gestalterische Festsetzungen	5
4.3 Immissionsschutz	5
4.4 Landschaftspflegerische Überlegungen	5
4.5 Stellplätze	5
5. Ver- und Entsorgung	6
6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung.....	6

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 132 für den Bereich zwischen Konsul-Rühmann-Straße, Otto-Hahn-Straße und der Bahntrasse Hamburg – Westerland der Stadt Itzehoe

1. Planungsvorgaben

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe sah für das fragliche Grundstück eine Gewerbegebietsausweisung vor, worauf ein später übergeleiteter Baugebiets- und Bauklassenplan der Stadt Itzehoe (Polizeiverordnung über die Abgrenzung der Bau- und Außengebiete sowie die einzelnen Bauklassen der Stadt Itzehoe vom 14.08.1954) erstellt wurde, der die Gewerbegebietsdarstellung wieder aufgriff. Nachdem zu Beginn der 70-iger Jahre Überlegungen dahingehend angestellt wurden, auf dieser Fläche einen Verbrauchermarkt einzurichten, hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe in ihrer Sitzung am 22.10.1973 beschlossen, eine 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen und damit eine Änderung von „gewerblicher Baufläche“ in „Sonderbaufläche“ gemäß § 11 BauNVO vorzunehmen und gleichzeitig die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 59 und die Herausnahme der Fläche aus dem Baugebiets- und Bauklassenplan vorbereitet.

Die Genehmigung für die 20. Flächennutzungsplanänderung wurde durch den Innenminister am 23.05.1975 zunächst versagt. Der Genehmigungsantrag für den Bebauungsplan Nr. 59 wurde daraufhin zurückgezogen und die Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch zu keinem Zeitpunkt mehr weiter verfolgt. Gegen die Versagung der Genehmigung für die Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Itzehoe vor dem Verwaltungsgericht Schleswig Klage gegen das Innenministerium erhoben. Nach mündlicher Verhandlung am 22.04.1976 wurde vor dem Verwaltungsgericht ein Vergleich dahingehend geschlossen, dass die Genehmigung für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Innenministerium dann erteilt wurde, wenn die Stadt Itzehoe den Nachweis darüber führte, dass mit dem Betreiber des in Rede stehenden Verbrauchermarktes eine Vereinbarung abgeschlossen wurde, wonach die Bruttoverkaufsfläche über 3.000 m² nicht hinausgehen soll und diese Beschränkung in das Baulastenverzeichnis eingetragen wurde. Nachdem diese Voraussetzungen durch die Eintragung einer Baulast auf das Baulastenblatt Nr. 25 der Stadt Itzehoe erfüllt waren, wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt. Anschließend konnte auch Baugenehmigung für die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit entsprechender Verkaufsflächengröße erteilt werden.

Sowohl diese 20. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die eingetragene Baulast als öffentlich-rechtliche Verpflichtung sind zurzeit noch bindend für das Grundstück.

Um jetzt eine wirtschaftlich notwendige Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes baurechtlich zu ermöglichen, soll jetzt ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der aus der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seiner Sondergebietsausweisung entwickelt und damit die planungsrechtliche Zulässigkeit schafft, die genannte Baulast auf dem Baulastenblatt Nr. 25 entweder ganz zu streichen oder die eingetragene Baulastbegrenzung auf 3.500 m² zu erhöhen. Dazu ist zunächst auch eine landesplanerische Stellungnahme bezüglich der Erhöhung der Bruttoverkaufsfläche

von 3.000 auf 3.500 m² einzuholen, die in die städtebaulichen Planungsabwägungen einzubeziehen ist. Dabei sollen die nachfolgenden Erläuterungen die wirtschaftliche Notwendigkeit der Erweiterung und die Berücksichtigung der heutigen städtebaulichen Entwicklungen insbesondere die nicht mehr bestehende Konkurrenz zu innerstädtischen Funktionen, dargelegt werden.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 132 liegt südlich des Stadtzentrums der Stadt Itzehoe östlich der Bahnstrecke von Hamburg nach Westerland. Es lässt sich wie folgt beschreiben:

Konsul-Rühmann-Straße, Bahnstrecke Hamburg-Westerland, Nordgrenze des Grundstückes Rudolf-Diesel-Straße 3, Rudolf-Diesel-Straße, Otto-Hahn-Straße.

Es umfasst das Flurstück 11/6 der Flur 8 Gemarkung Itzehoe, das mit einem Verbrauchermarkt von der Firma Wandmaker bebaut ist, und hat eine Gesamtgröße von 8.258 m². Altlasten und Bodendenkmäler sind auf diesem Flurstück zurzeit nicht bekannt.

Die Umgebung des Plangebietes ist gewerblich geprägt. Es sind viele Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe vorhanden. Unmittelbar gegenüber ist aber auch noch ein Aldi-Markt angesiedelt. Der gesamte Gewerbebereich liegt zwischen der Stör und den Gleisanlagen im Osten bzw. Südosten des Innenstadtbereiches von Itzehoe.

Die Bundesbahnstrecke „Hamburg-Westerland“ führt unmittelbar im Osten an der Grundstücksgrenze des Verbrauchermarktes entlang. Die Deutsche Bahn AG ist nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes verpflichtet, ihre dem Eisenbahnbetrieb dienenden Anlagen in einem betriebssicheren Zustand zu halten. Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind an die DB-Strecken tangierende Gehölz- und Baumanpflanzungen so vorzuhalten und zu pflegen, dass das Regellichtraumprofil und bei elektrifizierten Strecken der erforderliche Sicherheitsraum nicht eingeschränkt wird. Das Oberflächenwasser darf nicht zur Bahn abgeleitet werden.

Der Wandmaker Markt hat zurzeit eine genehmigte Verkaufsfläche von 3.000 m², die durch die oben genannte Eintragung in das Baulastenverzeichnis gesichert ist. Die gesamte Grundstücksfläche ist versiegelt, da die Außenflächen z.B. für Anlieferung benötigt werden.

Die Stellplätze für den Wandmaker Verbrauchermarkt müssen auf der anderen Seite der Otto-Hahn-Straße auf dem Flurstück 40/23 nachgewiesen werden.

3. Allgemeines Planungsziel

Auf Antrag der co op Schleswig-Holstein, zu der auch der Wandmaker Verbrauchermarkt gehört, hat der Bauausschuss am 16.12.2003 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 132 gefasst, um die Möglichkeit zu schaffen, die Verkaufsfläche des vorhandenen Verbrauchermarktes von derzeit ca. 3.000 m² um ca. 500 m² für den Markt und noch einmal ca. 530 m² für angegliederte Shops zu erweitern. Die vorhandene Verkaufsfläche ist für heutige Ansprüche eines Vollsortimenters nicht mehr ausreichend, so dass über die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes eine Vergrößerung der Verkaufsfläche geregelt und erlaubt werden muss. Im Vordergrund steht dabei die Vergrößerung der Präsentation der Waren, die zurzeit wenig attraktiv erfolgt. Im hinteren Bereich des Anbaus soll die neue Fleischabteilung entstehen, dafür wird die jetzige

Fleischabteilung als Frischezone hergerichtet werden. Für die Frischesortimente soll eine Vergrößerung und Neuplanung erfolgen. Es sind außerdem größere Freiflächen für Instore-Marketing im Food- und Nonfood-Bereich geplant. Außerdem sollen kleinere Shops, gastronomische Einrichtungen und Dienstleister anderer Art im kleineren Umfang mit angesiedelt werden. Eine Optimierung der vertrieblichen Abläufe sowie eine übersichtliche Ladengestaltung mit großzügigen Gängen soll durch die Neustrukturierung ebenfalls erreicht werden. Um diesen Zielsetzungen gerecht zu werden, sind die im Nachfolgenden erläuterten Festsetzungen zu treffen.

Außerdem ist die Errichtung eines neuen Eingangsvorbaues als Mall mit Bäckerei einschließlich Bistro, Lottoannahme und eventuell einer Apotheke vorgesehen.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Grundstück wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt ausgewiesen, da nur im Rahmen dieser Nutzungsart die Ansiedlung eines größeren Verbrauchermarktes rechtlich zulässig ist. Außerdem gibt die Flächennutzungsplanung in der 20. Änderung mit der Ausweisung von Sondergebietsflächen diese Festsetzung ebenfalls vor, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan wird.

Durch Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen wird dabei näher geregelt, dass neben dem eigentlichen Verbrauchermarkt auch noch Flächen für Shops und Dienstleister im kleineren Umfang zugelassen werden sollen. Notwendig sind natürlich auch Lager- und Sozialbereiche sowie Büroräume und eine Betriebswohnung zur Beaufsichtigung des Geländes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei mit einer Gesamtgrundfläche von 7.000 m² und einer maximalen Verkaufsflächengröße von 3.500 m² vorgegeben, damit den unter Ziffer 3 dieser Begründung genannten Planungsintensionen Genüge getan werden kann. Weiterhin sind im Eingangsbereich Flächen für Shops und Dienstleister mit einer max. Verkaufsfläche von 530 m² zulässig. Durch die erweiterten Baugrenzenfestsetzungen und die Regelung einer abweichenden Bauweise, in der Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden, ist sichergestellt, dass die notwendigen An- bzw. Erweiterungsbauten, wie sie unter Ziffer 3 dieser Begründung genannt werden oder z.B. auch für einen Kühlraum, ermöglicht werden.

Um die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Itzehoe nicht zu beeinträchtigen, wurde eine textliche Festsetzung über eine Sortimentsbeschränkung der Gestalt aufgenommen, dass der Anteil der Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf mindestens 60% betragen muss. Der Begriff „periodischer Bedarf“ wird dabei noch auch in der textlichen Festsetzung genauer definiert werden.

Unter diesen Voraussetzungen (Festschreibung der Verkaufsfläche, der Art der zusätzlichen Nebennutzungen, und der Sortimentsbeschränkung) geht der Gutachter Junker & Kruse, Dortmund für das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Itzehoe davon aus, dass die dargelegte Erweiterung des Verbrauchermarktes an dieser Stelle der Stadt Itzehoe vertretbar ist. Durch diese gutachterliche Stellungnahme wird auch gewährleistet, dass die Streichung oder Veränderung der Baulast möglich wird, da eine Beschränkung auf 3.000 m² Verkaufsfläche weder aus städtebaulichen noch aus wirtschaftspolitischen Gründen in Zukunft erforderlich ist. Die Erweiterung des Verbrauchermarktes und die Einrichtung kleinerer Shops im Eingangsbereich hat keine zusätzlichen

innenstadtrelevanten Auswirkungen auf die dortigen Wirtschafts- und Einzelhandelsstrukturen.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

Um eine ansprechende Außengestaltung des Gesamtbaukörpers auch nach den geplanten Umbauarbeiten zu gewährleisten, werden örtliche Bauvorschriften bezüglich der zu verwendenden Baustoffe für die Fassade sowie die Fassadenfarbe festgeschrieben.

Auch die zulässigen Werbeanlagen werden hinsichtlich ihrer Ausführung und ihrer Größe durch die örtlichen Bauvorschriften genau geregelt. So wird z.B. das Herausragen über Gebäudekanten, die Höhe von Fahnenmasten und Pylonen sowie die Freihaltung von Werbung an den Sichtschutzzäunen aufgenommen, um werbetechnischen Wildwüchsen Einhalt zu gebieten und keine „Amerikanische Werbeverhältnisse“ zu ermöglichen.

4.3 Immissionsschutz

Auf dem Gebäude ist eine Wohnung vorhanden, die in Zukunft als Betriebswohnung genutzt werden soll. Der maßgebliche Außenlärmpegel von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts ist einzuhalten.

Da die Wohnung bereits seit vielen Jahren vorhanden ist und sich an der strukturellen Situation des Verbrauchermarktes nichts ändern wird, besteht zurzeit kein immissionsschutztechnischer Handlungsbedarf.

4.4 Landschaftspflegerische Überlegungen

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und auf den Restflächen vollständig versiegelt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ruft also keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Landschaftspflege und den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. der entsprechenden landesrechtlichen Regelungen hervor. Landschaftspflegerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen und damit die Aufstellung eines Grünordnungsplanes werden nicht notwendig. In diesem Zusammenhang muss auch bedacht werden, dass auch der gesamte Umgebungsbereich des Grundstückes intensiv gewerblich genutzt wird und keine Verbindung zur freien Landschaft oder anderen landschaftspflegerisch wertvollen Bereichen besteht.

4.5 Stellplätze

Die auf dem Grundstück vorhandenen Stellplätze bleiben erhalten. Sie werden allerdings im südlichen Bereich des Gebäudes angeordnet.

Alle übrigen Stellplätze werden gegenüber des Grundstückes auf der anderen Seite der Otto-Hahn-Straße nachgewiesen. Überwiegend sind sie auf dem Flurstück 40/23 schon vorhanden. Gemäß Stellplatzerlass sind 208 Stellplätze erforderlich. Insgesamt werden hier 211 Stellplätze entstehen.

Mit den Stellplätzen auf dem Grundstück des Verbrauchermarktes werden dann insgesamt 226 Stellplätze zur Verfügung stehen.

5. Ver- und Entsorgung

Der Verbrauchermarkt auf dem Plangebiet ist vollständig und ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Die geplanten Erweiterungsbauten können an diese vorhandenen Einrichtungen ohne Probleme angeschlossen werden. Zusätzliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

Das Oberflächenwasser darf nicht zur Bahn abgeleitet werden.

6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Da das fragliche Grundstück im Besitz des Betreibers des Verbrauchermarktes ist, und zusätzliche Flächen nicht benötigt werden, sind bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Zusätzliche Finanzierungskosten kommen auf die Stadt Itzehoe ebenfalls nicht zu.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat die Begründung in der Sitzung am 11.11.2004 gebilligt.

Itzehoe, den 10.12.2004

gez. Blaschke
Bürgermeister