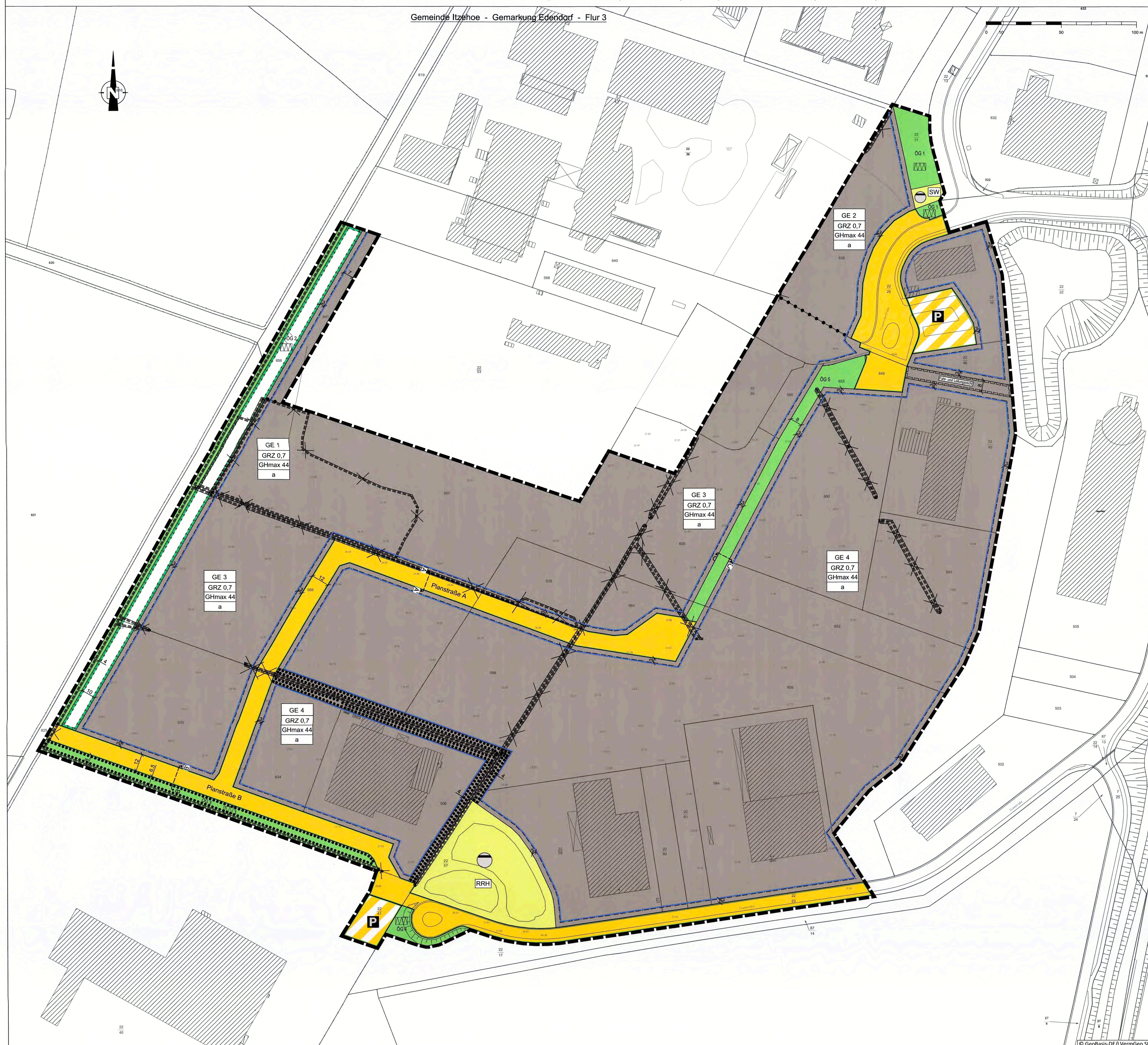
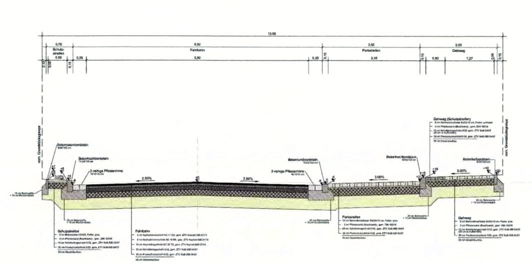
SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 168 „INNOVATIONSRAUM INNENENTWICKLUNG“ FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH UND WESTLICH DER ZUSESTRASSE UND SÜDLICH DER FRAUNHOFERSTRASSE

TEIL A: PLANZEICHNUNG

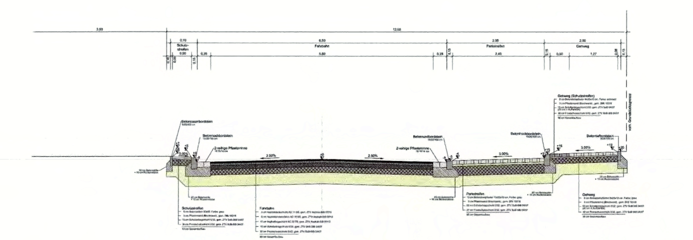
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Maßstab 1:1000

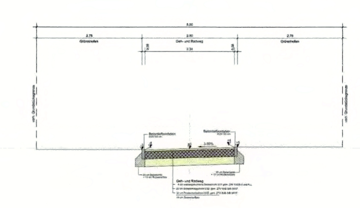




Unverbindlicher Ausbauquerschnitt A - A' (Planstraße A), M 1:100



Unverbindlicher Ausbauquerschnitt B - B' (Planstraße B), M 1:100



Unverbindlicher Ausbauquerschnitt C - C' (zulässiger Weg in ÖG 5), M 1:100

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

z.B. GE 1 — Gewerbegebiet mit Nummerierung (s. textliche Festsetzung 1.1 bis 1.6) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,7 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung 1.7) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GHmax 44 — Gebäudehöhe in m als Höchstmaß, Bezugspunkt Normalhöhennull (s. textliche Festsetzung 1.8) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung 1.9) § 22 Abs. 4 BauNVO

Baugrenze (s. textliche Festsetzung 1.10) § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (s. textliche Festsetzung 1.11 und 1.19) § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

P — Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Zweckbestimmung Abwasser

RRH — Regenrückhaltung

SW — Schmutzwasser

Grünflächen

z.B. ÖG 1 — Öffentliche Grünfläche mit Nummerierung (s. textliche Festsetzung 1.14 und 1.15) § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung Schutzgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textliche Festsetzung 1.16) § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, hier: Knickschutzstreifen (s. textliche Festsetzung 1.18) § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB

II. Sonstige Planzeichen

Mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Kommunalservice Itzehoe zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

III. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope, hier: Knicks und arten- und strukturreiches Dauergrünland, zu erhalten (s. textliche Festsetzung 1.17) § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope, hier: Knicks und arten- und strukturreiches Dauergrünland, aktuell vorhanden, künftig wegfallend Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG wurden gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) genehmigt § 9 Abs. 6 BauGB

IV. Darstellungen ohne Normcharakter

z.B. 22/57 bzw. 510 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

z.B. 21.05 — Höhenangaben in m, Bezugspunkt Normalhöhennull

z.B. 3 — Bemaßung in m

z.B. B B' — Schnittlinien Straßenquerschnitt

V. Schema zu Art, Maß, Höhe und Bauweise

z.B.

GE 3	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,7	Grundflächenzahl
GHmax 44	Gebäudehöhe
a	Abweichende Bauweise

TEIL B: TEXT

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch

Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie

- nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Itzehoer Sortimentsliste handeln (s. Hinweis Nr. 12),
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ganz mitzurechnen.

1.2 In den Gewerbegebieten sind darüber hinaus unzulässig:

- Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung (GewO), die der Aufstellung von Spielgeräten und dem Angebot von Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen.
- Wettlokale und Wettbüros im Sinne von § 1 Abs. 2 und 3 der Sportwettvertriebsverordnung (SVVO) des Landes Schleswig-Holstein.
- Betriebe mit Vorführ- und Geschäftsräumen gemäß § 33 a der Gewerbeordnung (GewO), deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- Bordelle und bordellartige Betriebe.
- Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes).
- Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebs- und E-Mobil-Tankstellen.
- Gartenbaubetriebe.

Immissionsschutz / Störfallthematik

1.3 In den Gewerbegebieten sind außerdem unzulässig:

- Betriebe und Anlagen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt eines wechselnden Benutzerkreises dienen, wie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude mit erheblichem Publikumsverkehr sowie Anlagen mit Publikumsverkehr (wie z.B. Hotels, Freizeitzentren, Großhandelsbetriebe).

Ausnahmen sind zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass zum Beispiel aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen angemessen ist.

1.4 Gebäude und Anlagen mit Be- und Entlüftungsanlagen sind an einer leicht zugänglichen Stelle mit einer Ausschaltvorrichtung für die Lüftungsanlage auszustatten.

TEIL B: TEXT

Betriebe bzw. Betriebsbereiche, die der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen

1.5 Betriebe und Anlagen,

- die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Absatz 5a des BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458), bilden oder
- Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches wären, in dem gefährliche Stoffe nach § 1 in Verbindung mit Anhang I der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328), vorhanden sind,

sind in den Gewerbegebieten zulässig, wenn sie den folgenden Abstandsklassen nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18 vom November 2010): „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 5O Bundes-Immissionsschutzgesetz“ zugeordnet werden:

Teilflächen	Zulässige Abstandsklassen
GE 1	I, II
GE 2	I
GE 3	I, II
GE 4	I, II

Abstandsklasse I = 200 m
Abstandsklasse II = 500 m
Abstandsklasse III = 900 m
Abstandsklasse IV = 1.500 m

Der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit kann im Bauamt der Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe, sowie im Internet eingesehen werden.

Ausnahmen sind zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass zum Beispiel aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen angemessen ist.

Windenergieanlagen

1.6 Windenergieanlagen sind als eigenständige gewerbliche Anlagen unzulässig.

Als untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Windenergieanlagen zulässig, soweit sie überwiegend der Versorgung der Hauptanlage dienen und sich dieser im baulich-räumlichen Umfang unterordnen.

Maß der baulichen Nutzung

1.7 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

1.8 Von der maximalen Gebäudehöhe können Ausnahmen im Falle von untergeordneten Bauteilen oder technischen Einrichtungen (z.B. Antennen, Schornsteine, Fahrstuhlschachtaufbauten) bis zu einer Höhe von maximal 5 m zugelassen werden.

Bauweise

1.9 Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dadurch, dass keine Längenbegrenzung für die Baukörper festgesetzt ist.

Überbaubare Grundstücksflächen

1.10 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie offene Lagerplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind nur Grundstückszufahrten zulässig.

Erschließung

1.11 Entlang der Planstraßen A und B sind einseitig öffentliche Parkflächen anzulegen. Sie sind mit Ausnahme der Standorte für die festgesetzten Einzelbäume (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.19) in der Planstraße A sowie mit Ausnahme notwendiger Zufahrten zu den Grundstücken durchgehend anzulegen. In der Planstraße A sind sie nur bis zum Wendehammer herzustellen.

1.12 Sind für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke in den GE 3 und GE 4 noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich, bestimmt sich ihre genaue Lage nach der beabsichtigten Grundstücksaufteilung und Bebauung. Sie sind gemäß den in § 125 Abs. 2 BauGB genannten Anforderungen herzustellen.

Standorte für Verteiler und Übergabestationen

1.13 Standorte für Verteiler und Übergabestationen zur Ver- und Entsorgung sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Grünflächen

1.14 Innerhalb der ÖG1 und der ÖG 4 sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Um den Charakter dieser Flächen zu erhalten, sind abgängige Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

1.15 In der ÖG 5 ist die Herstellung eines bis zu 2,5 m breiten Fuß- und Radweges in Nord-Süd-Richtung in wassergebundener Bauweise durch die Stadt Itzehoe zulässig. Im Norden der ÖG 5 ist die Anlage eines zusätzlichen, bis zu 2 m breiten, gepflasterten Gehweges in Ost-West-Richtung sowie die Herstellung einer erdversenkten technischen Anlage zur Ortsentwässerung zulässig. Die örtliche Lage der Wege und der technischen Anlage kann entsprechend der Erschließungserfordernisse variiert werden. Das Befahren der Wege zu Wartungs- und Reinigungsarbeiten von Entwässerungsleitungen und -anlagen durch den Kommunalservice Itzehoe ist zulässig. Sonstige Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.

Die restlichen Flächen der ÖG 5 sind mit einer regionalen, standortgerechten, blütenreichen Saatgutmischung für Straßensäume zu begrünen. Vor der Einsaat ist der Boden aufzulockern. Die Aussaat erfolgt zwischen Mitte März und Anfang Mai oder zwischen Mitte August und Ende September. Eine Mahd ist 1x jährlich ab September zulässig (Mindesthöhe 10 cm), das Mahdgut ist anschließend abzuräumen. Ein Abweichen von den Maßgaben ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

1.16 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine naturnahe Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Die Mahd erfolgt einmal jährlich. Jeglicher Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Fungizide, Herbizide und Wuchsstoffe) sowie von Düngemitteln (synthetisch und organisch) ist untersagt.

1.17 Innerhalb der Flächen mit den nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind die Knicks dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie vor weiteren Eingriffen zu schützen. Ausgenommen hiervon sind die als künftig wegfallend dargestellten nachrichtlichen Übernahmen.

1.18 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im GE 4 sind spätestens bei Baubeginn Knickschutzstreifen anzulegen. Auf diesen Flächen sind Bebauung sowie Bodenversiegelungen und Abgrabungen nicht zulässig. Sie sind einmal jährlich zu mähen.

1.19 Entlang der Planstraße A ist bis zum Wendehammer eine einseitige Bepflanzung mit Einzelbäumen im Abstand von 25 m bis 30 m, mindestens aber 10 Bäume, herzustellen (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm aus der Pflanzliste P1 - siehe textliche Festsetzung Nr. 1.20). Die Abstände zwischen den Bäumen können entsprechend der Erschließungserfordernisse der Baugrundstücke variiert werden.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.

1.20 Bei Stellplatzanlagen in den Gewerbegebieten ist je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe) zwischen den Stellplätzen bzw. unmittelbar am Rand der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie an gleicher Stelle und in gleicher Qualität zu ersetzen. Bestehende Bäume, die die vorstehenden Mindestanforderungen erfüllen, werden angerechnet.

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume entsprechend dem Bund Deutscher Baumschulen zu verwenden. Es werden Arten der folgenden Pflanzliste (P1) empfohlen:

- Feldahorn (*Acer campestre*) - Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) - Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

1.21 Alle in den Gewerbegebieten verbleibenden Grundstücksfreiflächen, die nicht der Bebauung, Erschließung oder Stellplatzanlagen dienen, sind gemäß § 8 LBO zu begrünen. Je angefangene 100 m² Grundstücksfreifläche sind mindestens acht Sträucher (Höhe 60 - 100 cm) und je angefangene 300 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, Pflanzliste P1 - siehe textliche Festsetzung Nr. 1.20) zu pflanzen. Als Sträucher sind standortgerechte, heimische Gehölze entsprechend dem Bund Deutscher Baumschulen zu verwenden. Es werden Arten der folgenden Pflanzliste (P2) empfohlen:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*) - Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*) - Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*) - Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*) - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

1.22 Bei ungegliederten, geschlossenen Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10 m keine Fenster, Tore oder Türöffnungen aufweisen, ist pro angefangene 2,5 m Wandlänge mindestens ein standortgerechtes, selbstklimmendes Klettergehölz zu setzen. Bei Fassaden aus Dämmplatten sind Rankhilfen zu verwenden.

1.23 Kabel- und Leitungsverlegungen durch Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (zu erhaltende Knicks) und deren Schutzstreifen sowie durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mittels Horizontal-Spülbohrverfahren (HSBV) zulässig. Hierbei sind Start- und Zielgrube außerhalb sonstiger Bepflanzungen (Schutzstreifen) oder Maßnahmenflächen und innerhalb der Baugrenze anzulegen. Die Bohrungen sind dabei möglichst in bewuchsfreien Bereichen und zwingend außerhalb des Bereichs von Überhältern zu legen.

Ist es aus technischen Gründen nicht möglich, das HSBV anzuwenden und werden Teile von Schutzgebieten oder Schutzobjekten (s. o) beansprucht, so sind die geltenden landesgesetzlichen Vorgaben zum Knickschutz anzuwenden.

1.24 Zur Beleuchtung der Betriebsflächen in den Gewerbegebieten ist nur die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Es sind staubdichte Leuchten mit warmweißen Licht (1.800-3.000 K) zu verwenden. Außerdem müssen Lichtquellen verwendet werden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet und auf einen Winkel von bis zu 70° zur Vertikalen beschränkt ist.

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung

Werbeanlagen

2.1 Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf in den Gewerbegebieten ansässige Firmen hinweisen. Je Zufahrt ist maximal eine Anlage zulässig. Je volle 20 m Straßenfrontlänge ist zusätzlich eine Fahne zulässig.

2.2 Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen ist nicht zulässig.

2.3 Über die Gebäudehöhe hinausragende Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Fahnen unzulässig.

2.4 Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sowie in grellen Farben sind unzulässig. Unzulässig sind ebenfalls Ballonwerbung und gas- oder luftgefüllte Werbeanlagen.

2.5 Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen und dürfen den Verkehr auf der Bundesautobahn A 23 nicht beeinträchtigen.

Hinweise

1. Allgemeines

Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 162 sowie ein Teil des Bebauungsplans Nr. 75 A überplant und deren Festsetzungen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

2. Nachbarschaft zu Störfallbetrieben

Im Umfeld des Plangebiets ist ein Störfall-Betrieb gemäß der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) vorhanden. Eine Erweiterung dieses Betriebs in das Plangebiet hinein ist vorgesehen.

Störfälle dort können Auswirkungen auf das gesamte Plangebiet haben. Näheres hierzu wird in den jeweiligen Genehmigungsverfahren für Betriebsansiedlungen im Plangebiet geregelt.

3. Archäologie / Denkmalschutz

Ein Großteil des Plangebietes liegt in einem archäologischen Interessensgebiet (Nr. 4). Mit archäologischer Substanz ist ernsthaft zu rechnen. Bei Teilen der Flächen handelt es sich daher gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Das Archäologische Landesamt ist bei Planungen und Bauvorhaben zu beteiligen, um im Einzelfall zu prüfen, ob archäologische Belange durch die jeweiligen Maßnahmen betroffen sind. Erdarbeiten bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Da zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass in Teilen des Plangebietes in ein Denkmal eingegriffen werden könnte, sind archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gemäß § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Kulturdenkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Gemäß Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 27.12.2021 wurden am 14.12.2021 im Bereich des bisher geltenden B-Plans Nr. 162 - in Absprache mit der Stadt Itzehoe - vom Archäologischen Landesamt Voruntersuchungen ohne Nachweis von relevanten archäologischen Befunden durchgeführt. Das Landesamt hat gemäß dieser Stellungnahme nunmehr keine Bedenken bezüglich der Planumsetzung und erteilt eine Freigabe dieser Flächen zur Bebauung. Sollten dennoch während des Baus im Bereich des bisher geltenden B-Plans Nr. 162 weitere archäologische Befunde zutage treten, hat der Bauherr gemäß §15 DschG eine Meldepflicht an das Archäologische Landesamtes Schleswig-Holstein.

4. Kampfmittel

Gemäß Auskunft des Landeskriminalamtes Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst, vom Juni 2022 handelt es sich bei den Flächen um keine Kampfmittelverdachtsflächen, somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau sind daher die Flächen / Trassen gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt / Kampfmittelräumdienst durchgeführt. Bauträger müssen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räumungsmaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Die Gültigkeit der Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen zur Errichtung einer baulichen Anlage oder zu erdeingreifenden Maßnahmen für die angefragte Fläche eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung bei der zuständigen Stelle erforderlich.

5. Baugrund und Altlasten

Altstandorte / Altablagerungen im Plangebiet des bisher geltenden B-Plans Nr. 162 sind nicht bekannt. Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 168 / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Amt für Umweltschutz des Kreises Steinburg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

6. Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten. Die Herrichtung des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Bodenarbeiten etc.) ist ausschließlich außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln gem. § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Sofern aus belegbaren Gründen die Einhaltung der Bauzeitenregelungen nicht möglich ist, sind der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Steinburg spätestens vier Wochen vor Beginn der Bauzeitenausschlussfrist zum einen die betriebsbedingten Gründe darzulegen, zum anderen ist durch eine Umweltbaubegleitung fachlich darzustellen, wie Besatzkontrollen und Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen sind.

Entfallende Gehölze sind vor einer Beseitigung zudem auf Fledermausquartiere hin zu untersuchen. Bei einer Feststellung von Lebensstätten sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Steinburg hinzuzuziehen. Pro Quartiersverlust sind 5 Ersatzquartiere zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Es sind selbstreinigende Quartiere zu verwenden, die an zu erhaltenden Bäumen auf mind. 3 m Höhe und mit Anflugmöglichkeit angebracht werden. Die Auswahl der Kästen und die Anbringungsorte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung des Vogelschlags an Glasbauteilen ist durch die Verwendung von Vogelschutzgläsern zu minimieren. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler, 2012, www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen entsprechen.

7. Knickschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG und per Gesetz grundsätzlich zu erhalten und vor weiteren Eingriffen zu schützen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Von diesen Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG wurde von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Steinburg eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG erteilt (Bescheide vom 26.06.2018 und 15.03.2022, Az.: 701-3295-05-1-568 und Az.: 701-3295-05-1-677).

Pflegemaßnahmen an Knicks sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04) vorzusehen.

8. Weitere geschützte Biotope

Für die Beanspruchung des ebenfalls gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG geschützten Biotoptyps mesophiles Grünland (arten- und strukturreiches Dauergrünland) wurde von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Steinburg auf Antrag eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG erteilt (Bescheid vom 26.06.2018, Az.: 701-3295-06-1-19, mit Änderungsbescheid vom 28.02.2019).

9. Baumpflanzungen

Für die Baumpflanzungen sind die Vorschriften der DIN 18915 und DIN 18916 sowie der FLL Richtlinien "Empfehlungen für Baumpflanzungen" Teil 1 und Teil 2 maßgeblich und anzuwenden.

10. Baumschutz

Der Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden ist gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten. So ist u.a. der Wurzelbereich von Bebauung freizuhalten. Als Wurzelbereich gilt die Bodenoberfläche unter der Krone von Bäumen zuzüglich 1,5 m.

11. Autobahnsicherheit

Die Bundesrepublik Deutschland – Fernstraßen-Bundesamt – ist von Ansprüchen Dritter, die durch die Herstellung und Nutzung des Planvorhabens entstehen oder damit im Zusammenhang stehen, freizuhalten.

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 23 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben, oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast für die BAB A 23 besteht für das Bauvorhaben kein Anspruch auf Lärm- und sonstigen Immissionsschutz. Dies gilt auch für den Fall der Zunahme des Verkehrsaufkommens.

Regen- und Schmutzwasser sind nicht in das Entwässerungssystem der Autobahn einzuleiten. Oberflächenwasser darf nicht auf das Gelände der Bundesrepublik Deutschland gelangen.

12. Sortimentsliste Itzehoe gem. Einzelhandelskonzept (2011)

Nahversorgungsrelevante Sortimente*

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerieartikel/ Parfümerieartikel (inkl. Apotheken)
- Schnittblumen
- Kioskbedarf/ Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
- Bücher
- Foto, Film
- Geschenkartikel
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
- Musikinstrumente
- Optik, Hörakustik
- Schuhe
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
- Schreibwaren
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Sanitätswaren
- Uhren und Schmuck
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden)
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Computer und Zubehör, Telekommunikation
- Elektrokleingeräte, Leuchten
- Fahrräder
- Farben, Lacke, Tapeten
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Großelektro (weiße Ware)
- Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
- Kfz-Zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sanitärwaren
- Unterhatungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
- Werkzeug, Eisenwaren
- Zoobedarf

** grundsätzlich zentrenrelevant. Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.*

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung (LBO) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 09.12.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 168 für das Gebiet nördlich und westlich der Zusestraße und südlich der Fraunhoferstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 26.04.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Itzehoe „Stadtzeitung“ vom 13.05.2022 und auf der Homepage der Stadt Itzehoe unter www.itzehoe.de.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 05.05.2022 bis zum 19.05.2022 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 04.05.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 29.06.2022 den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.07.2022 bis 29.08.2022 während folgender Zeiten: montags – mittwochs von 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.07.2022 im Mitteilungsblatt der Stadt Itzehoe „Stadtzeitung“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.itzehoe.de sowie über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein unter www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 18.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Itzehoe, den 16. Jan. 2023 — Siegelabdruck — Hoppe, Bürgermeister, Stadt Itzehoe

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 13.06.2022, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Itzehoe, den 11.01.2023 — Siegelabdruck (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Bernd Martensen) — Bernd Martensen, Öffentl. Best. Verm.-Ing. Martensen

8. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.12.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Ratsversammlung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.12.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Itzehoe, den 16. Jan. 2023 — Siegelabdruck — Hoppe, Bürgermeister, Stadt Itzehoe

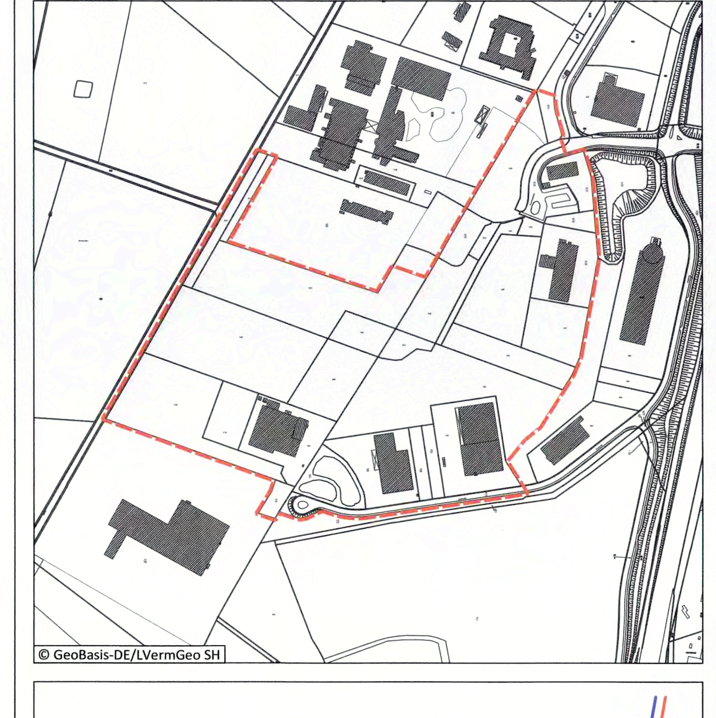
10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Itzehoe, den 16. Jan. 2023 — Siegelabdruck — Hoppe, Bürgermeister, Stadt Itzehoe

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 10. Feb. 2023 ortsüblich im Mitteilungsblatt der Stadt Itzehoe „Stadtzeitung“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 11. Feb. 2023 in Kraft getreten.

Itzehoe, den 13. Feb. 2023 — Siegelabdruck — Hoppe, Bürgermeister, Stadt Itzehoe

Übersichtsplan M. 1:5000 (ALKIS)



Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 168

„Innovationsraum Innenentwicklung“
Gebiet nördlich und westlich der Zusestraße und südlich der Fraunhoferstraße

Datum: 16.12.2022

ELB BERG STADT LANDSCHAFT
ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Lehmweg 17 20251 Hamburg 040 460955-800 mail@elbberg.de www.elbberg.de

Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe Bauamt / Stadtplanungsabteilung