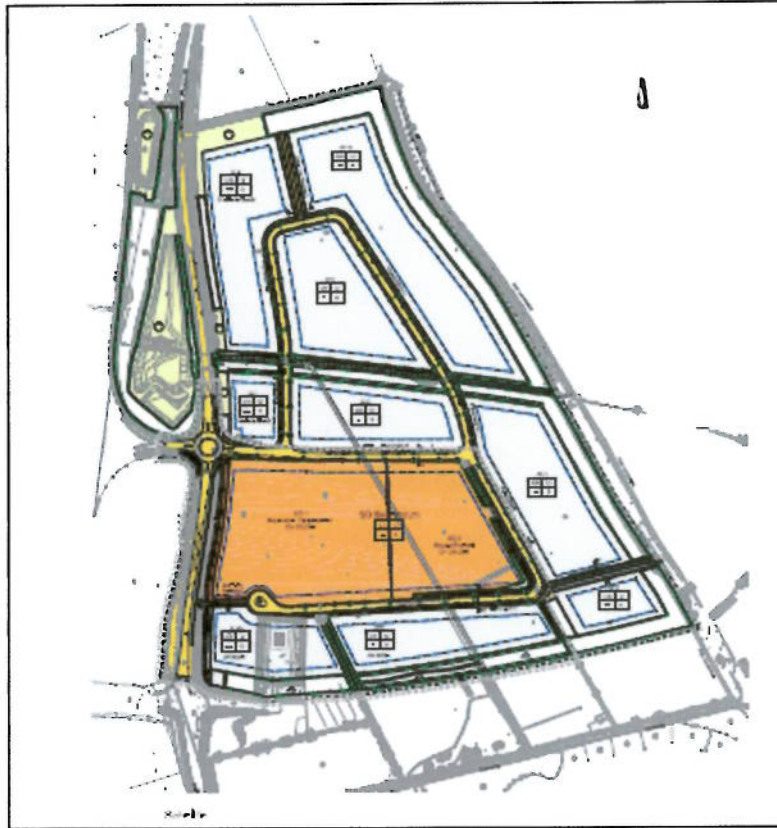


2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 für das Gebiet „Gewerbegebiet Edendorf – östlich der A 23 im Bereich Dwerweg“



Begründung

1. Verfahrensablauf

Grundlage dieses Bauleitplanverfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der gültigen Fassung.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 19.09.2006 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 28.11.2006 den Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.01.2007 bis zum 09.02.2007 statt. Dieser Beschluss wurde am 28.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 27.02.2007 den ergänzten Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und die öffentliche Auslegung

gem. § 13 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen nur zu dieser Ergänzung abgegeben werden können, erneut beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.03.2007 bis zum 13.04.2007 statt. Dieser Beschluss wurde am 15.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.07.2007 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104, bezieht sich inhaltlich jedoch nur auf a) eine Zufahrt über die Maßnahmenfläche 2 im Bereich des Baublockes 2 im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104, sowie b) eine textliche Änderung und Ergänzung zu Textziffer 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 104.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundnutzungen nicht verändert. Somit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB weiterhin entsprochen. Für den festgestellten Landschaftsplan der Stadt Itzehoe gilt dies gleichermaßen.

4. Anlass der Planung

Im Zuge der Veräußerung des Gewerbegrundstückes westlich der Salzstreulagerhalle im Baublock 2 wurde seitens der Gewerbetreibenden der Wunsch geäußert, nicht nur über die relativ lange, sackgassenartige Erschließungsstraße (Emmy-Noether-Straße) verkehrlich an die Schenefelder Chaussee angebunden zu sein, sondern auch – analog zur bestehenden Salzlagerhalle – eine direkte Anbindung über den vorhandenen, öffentlichen Asphaltweg der Straßenbauverwaltung zu erhalten.

Im Verlauf des B-Planverfahrens rückte eine weitere Problematik in das Blickfeld, die Nutzung der Außenflächen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 (Textziffer 1.4) sollen dahingehend geändert und ergänzt werden, dass es möglich ist, auf den Flächen außerhalb der Gebäude Waren auszustellen oder zu verkaufen. Das Ziel innenstadtrelevanten Einzelhandel weiterhin auszuschließen wird nicht gefährdet.

Diesem Anliegen der ansiedelnden Firmen soll Rechnung getragen werden.

5. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand. Es handelt sich hierbei um einen Teil des neuen „Gewerbegebietes Dwerweg“, in dem sich nach Planung und Erschließung bereits verschiedene Gewerbetreibende angesiedelt haben. Einige Grundstücksflächen stehen noch zum Verkauf bzw. werden bisher noch nicht baulich genutzt.

Südlich des Gewerbegebietes besteht eine asphaltierte Zufahrtsstraße, mit der die Salzlagerhalle auf Flurstück 5/14 an die Schenefelder Chaussee angebunden ist.

6. Inhalt der Planung

Um für das Gewerbegrundstück im Baublock 2 eine zusätzliche verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz zu ermöglichen, wird die Zulassung einer Zufahrt durch die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als textliche Festsetzung aufgenommen.

Die bisherige Textfestsetzung Nr. 6.1 enthält in Satz 3 bereits die Regelung, dass eine Zufahrt zur bestehenden Salzlagerhalle (Flurstück 5/14) zulässig ist. Diese Festsetzung wird wie folgt geändert: *Für die Zufahrt zur Streugutlagerhalle (Flurstück 5/14) und das westlich daran angrenzende Gewerbegrundstück (Flurstück 5/13) ist jeweils eine Unterbrechung der Maßnahmenfläche von max. 6 m Breite zulässig.*

Die Realisierung der Zufahrt setzt die Erteilung einer entsprechenden Sondernutzungserlaubnis zur Gewährung eines Zufahrtsrechts seitens des Landes Schleswig – Holstein voraus. Die Genehmigung wurde vom Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 18.09.2006 erteilt.

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Gewerbegrundstücks erfolgt weiterhin über die Emmy-Noether-Straße.

Der Bebauungsplan Nr. 104 enthält folgende textliche Festsetzung:

Tz. 1.3 Im gesamten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Tz. 1.4 Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn sie

a) eine Größe von 300 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten oder

b) nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und der Einzelhandel im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und sich diesem gegenüber in Baumasse und Grundfläche unterordnet.

Um einen Außenverkauf oder eine Ausstellung von Waren zu zwecken des Verkaufs zulässig zu machen, ist die textliche Festsetzung unter Textziffer 1.4 a) des Bebauungsplanes Nr. 104 zu ändern und um Satz c) zu ergänzen:

a) eine Größe von 300 m² Verkaufsfläche *innerhalb von Gebäuden* nicht überschreiten. *Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden sind bis zu der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zulässig.*

c) *Außenflächen außerhalb der Gebäude auf den Gewerbegrundstücken, auf denen Waren ausgestellt oder verkauft werden, werden nicht auf die Verkaufsflächen angerechnet.*

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Planänderung nicht berührt.

7. Umweltbericht

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB Anwendung finden und von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden kann.

Durch die Planänderung werden keine zusätzlichen Gewerbeflächen geschaffen, sondern lediglich eine weitere Zufahrt ermöglicht. Hierdurch ist eine Zunahme der Versiegelung in einer Größenordnung von max. 120 qm zu erwarten. Aufgrund des sehr geringen Umfangs sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Luft, Fauna, Flora, Kulturgüter und Landschaftsbild sowie die Wechselwirkungen untereinander als gering einzustufen.

Es wird davon ausgegangen, dass eine marginale Mehr-Versiegelung von max. 120 qm in dem für das Gewerbegebiet bereits erbrachten Ausgleichvolumen von insgesamt ca. 7,2 ha enthalten ist.

8. Ver- und Entsorgung

An der Ver- und Entsorgung ändert sich nichts. Sie erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Stadtentwässerung und der Stadtwerke GmbH. Die Abfallbeseitigung gem. der Satzung des Kreises Steinburg.

9. Kostenangaben

Der Stadt entstehen zur Realisierung der Planung keine Kosten.

Itzehoe, den 19. JUL. 2007

Rüdiger Blaschke
Bürgermeister

