

Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister



04.07.2023

Verfasser im Auftrag der Stadt Itzehoe:

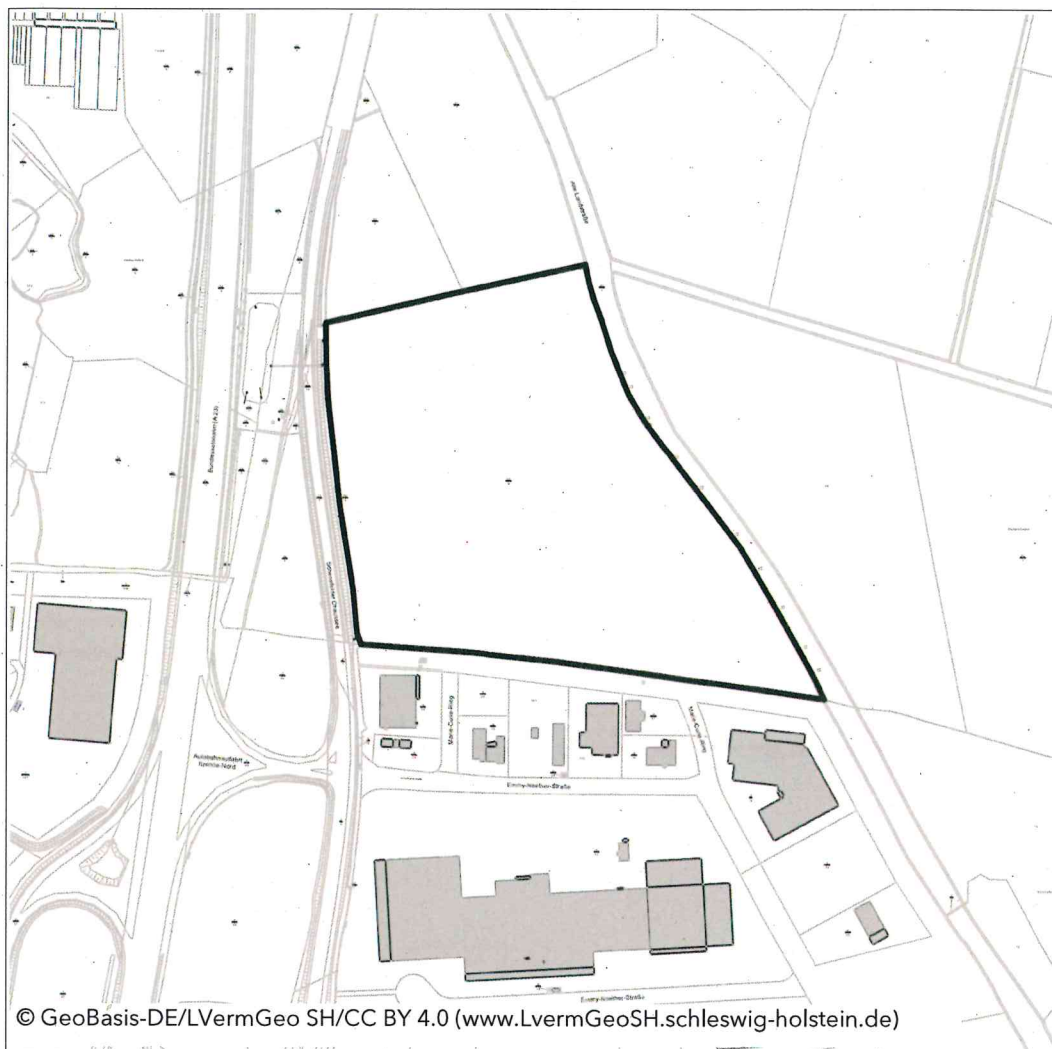
AC
PLANER
GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.- Ing. Torsten Schibisch
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Dwerweg Nordteil“

für das Gebiet zwischen der Alten Landstraße, Emmy-Noether-Straße,
Schenefelder Chaussee (L 127) und der Stadtgrenze



Planungserfordernis

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Dwerweg Nordteil“ der Stadt Itzehoe wurde in der Sitzung der Ratsversammlung am 04. Juli 2023 als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch ist dem Bebauungsplan eine „zusammenfassende Erklärung“ beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. „erer

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die Schenefelder Chaussee, von dort verläuft eine Ringstraße mit Wendehammer (im Südteil), an der die Gewerbegrundstücke liegen. Der bislang noch nicht erschlossene Nordteil soll über zwei Zufahrten, abgehend von der Ringstraße, angebunden werden. Diese Zufahrten enden bislang unmittelbar an der Grundstücksgrenze des zu überplanenden Flurstücks 50/9.

Für den noch unerschlossenen Nordteil des Gewerbegebiets sind nun die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen einer Entwicklung gegeben. Bisher gilt für den Nordteil noch die Plankonzeption des ursprünglichen B-Plans Nr. 104 aus dem Jahr 1999. Dieses Grundkonzept wird den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht.

Insbesondere folgende Punkte sollen mit der Plan-Änderung aufgegriffen werden:

- Der Flächenzuschnitt ist ungeeignet für die Aufteilung in zeitgemäße und marktübliche Gewerbegrundstücke und muss angepasst werden.
- Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist um den Kreis interessierter Unternehmen der Branchen KFZ, Fahrräder und mit Einschränkungen weitere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m² zu öffnen.
- Der ursprünglich geplante Geh- und Radweg nördlich der Ringschließung ist verkehrsplannerisch nicht mehr erforderlich und kann entfallen.
- Die Anlagen der Ver- und Entsorgung (insbesondere Entwässerung und Gas) benötigen größere Flächen und eine andere Lage.

Das gesamte Gewerbegebiet nördlich des Dwerwegs besitzt mit dem direkten Anschluss an die BAB 23 (AS Itzehoe Nord) und der parallel verlaufenden Schenefelder Chaussee eine hohe Lagegunst. Überplant ist das gesamte Gewerbegebiet (ca. 31 ha) mit dem seit 1999 rechtskräftigen B-Plan Nr. 104, zwei weitere B-Planänderungen (1. und 2. B-Planänderung Nr. 104) betreffen den Nordteil des GE-Gebiets. Innerhalb des Plangeltungsbereichs der 6. Änderung des B-Plans Nr. 104 entfallen künftig die Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans Nr. 104.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat die Stadt Itzehoe die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Dwerweg Nordteil“ beschlossen.

Die Flächen des Plangeltungsbereichs sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt und die Randeingrünung wird berücksichtigt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist entsprechend nicht erforderlich.

Maßgebliche Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse zusammen mit gesonderten Aussagen zur Eingriffsregelung, zum Artenschutzrecht, zur Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens sowie zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Schutzgüter

Als zentraler Aspekt des Umweltberichtes erfolgt eine schutzgutbezogene Analyse. Hierin werden der derzeitige Zustand der Umwelt anhand der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gegenüber der aktuellen Situation dargestellt. Anschließend folgen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Folgende Inhalte sind von Bedeutung:

Raumbeschreibung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 umfasst eine Intensivgrünlandfläche sowie die Fläche umgebende Knicks.

Bewertung: Der Plangeltungsbereich besitzt derzeit für Teilaspekte der Schutzgüter Pflanzen und Landschaftsbild (Knicks) eine besondere Bedeutung. Den übrigen Schutzgütern Fläche, Boden, Tiere, Klima, Luft und Mensch wird vollständig eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Erhebliche Auswirkungen: Mit der Planung werden überwiegend intensiv als Wirtschaftsgrünland genutzte Flächen überplant. Aufgrund des geringwertigen Bestandes werden zum Teil keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert. Für das Schutzgut Boden sind die Umweltauswirkungen aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von Böden als erheblich einzustufen.

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Festsetzung zum Erhalt vorhandener Knicks und Überhälter
- Festsetzung von extensiv bewirtschafteten Knickschutzstreifen
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünung des Gewerbegebietes entlang der Schenefelder Chaussee)
- Festsetzung von Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum
- Festsetzung zur Dachbegrünung von Nebenanlagen
- Festsetzung zum Ausschluss von Schotter- und Steingärten
- Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung (Grundflächenzahl)
- Festsetzungen zum Lärmschutz
- Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze
- Einhaltung von Bauzeitenfenster zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
- Baugestalterische Festsetzungen

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Der Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild wird zum Teil innerhalb des Plangeltungsbereichs durch Festsetzung von Maßnahmenflächen umgesetzt. Der verbleibende Ausgleich für das Schutzgut Boden wird auf Flächen des städtischen Vorratsflächenpools umgesetzt. Es werden 7.913 m² der Ausgleichsfläche „Blauer Lappen“ (Flurstücke 3/1, 524 und 521 der Flur 1, Gemarkung Itzehoe) sowie 22.997 m² der Ausgleichsfläche „Lübscher Werten“ (Flurstück 110/1 der Flur 9, Gemarkung Itzehoe) den Eingriffen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 zugeordnet. Insgesamt sind 30.910 m² Ausgleichsfläche außerhalb des Plan-

geltungsbereichs der 6. Änderung des BP Nr. 104 nachzuweisen. Als Maßnahme werden die Flächen der natürlichen Sukzession überlassen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht ist auf Basis einer Potenzialanalyse geprüft worden. Sofern die genannten Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenfenster, biologische Baubegleitung) beachtet werden, sind keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt.

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Für die Entwicklung der Umwelt im Untersuchungsgebiet ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein gleichbleibender Zustand zu prognostizieren. Die Fläche würde weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung dient der Anpassung des bereits geltenden Planrechts an aktuelle Anforderungen. Aufgrund vieler bereits gegebener Rahmenbedingungen, wie beispielsweise der erforderliche Anschluss der Erschließung an das vorhandene Gewerbegebiet oder vorhandene Knickstrukturen, bestanden nicht viele zu betrachtende alternative Planungsmöglichkeiten. Bezüglich der Entwässerung des Plangebietes wurden verschiedene Alternativen untersucht. Das vorliegende Entwässerungskonzept wurde als die wirtschaftlichste funktionierende Variante befürwortet.

Ergänzende Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung: Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

Überwachung

Die Stadt Itzehoe überwacht:

- die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein hat in der Beteiligung zum B-Planentwurf Bedenken geäußert, ob durch die vorgesehene allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal in den Gewerbegebieten die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleiben würde. Auch sollte die Festsetzung zu Betriebsleiterwohnungen insbesondere vor dem Hintergrund der erheblichen Immissionsproblematik (Straßenverkehrslärm) geprüft werden. Die Prüfung ergab, dass der Zulässigkeitskatalog insofern angepasst wurde, dass Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal in den Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig sein wird (*die Planänderung führte zu einer erneuten Auslegung / Beteiligung*). Zudem wurde festgestellt, dass die in der Rechtsprechung anerkannten Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts lediglich im Nahbereich der Schenefelder Chaussee überschritten werden, innerhalb der geplanten Baugrenzen werden diese jedoch unterschritten.

Seitens der unteren Forstbehörde wurden keine grundsätzlichen Bedenken zum reduzierten Waldabstand von 20 m geäußert.

Seitens des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Technischer Umweltschutz wurden hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Bedenken geäußert.

Um die Umfahrung und Unterhaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens in ausreichender Breite gewährleisten zu können, hat der Kommunalservice der Stadt Itzehoe darauf hingewiesen, dass im B-Planentwurf der geplante Grünstreifen zur Landesstraße 127 verschmälert werden muss (die Planänderung führte zu einer erneuten Auslegung / Beteiligung).

Der für die Stadtentwässerung in Itzehoe zuständige Kommunalservice und der Wasserverband Bekau haben die Berechnungsgrundlagen für das erforderliche Volumen des Regenrückhaltebeckens abgeglichen und abgestimmt. Der erfolgte Abgleich hat ergeben, dass insgesamt ein Rückhaltevolumen von 2.900 m³ erforderlich ist. Hiervon werden 2.200 m³ im Geltungsbereich des Bebauungsplans 104, 6. Änderung nachgewiesen. Die übrigen 700 m³ werden bis spätestens Ende 2026 geschaffen. Dazu wird sich die Stadt dem Wasserverband Bekau gegenüber durch Verpflichtungserklärung gem. § 56 Abs. 2 GO verpflichten.

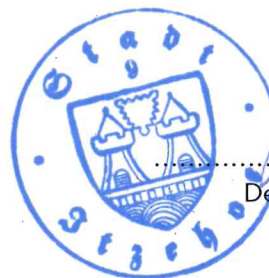
Die dargestellten Änderungen führten zu einer erneuten, eingeschränkten Behördenbeteiligung und einer weiteren öffentlichen Auslegung. Hierzu gingen keine Stellungnahmen ein, die zu einer Planänderung führten, so dass der Abwägungs- und Satzungsbeschluss am 04. Juli 2023 gefasst werden kann.

Verfahrensablauf

Wesentliche Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss:	22.09.2020
Frühzeitige TöB- / Behördenbeteiligung:	14.04.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	26.04.2021 bis 17.05.2021
Entwurfs- / Auslegungsbeschluss:	29.06.2022
Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung:	25.07.2022 bis 29.08.2022
Erneuter Entwurfs- / Auslegungsbeschluss:	21.02.2023
2. Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung:	20.03.2023 bis 18.04.2023
Abwägungs- und Satzungsbeschluss:	04.07.2023
Bekanntmachung:	21.07.2023
Rechtswirksamkeit:	22.07.2023

Itzehoe, den 14. 08. 23



Der Bürgermeister