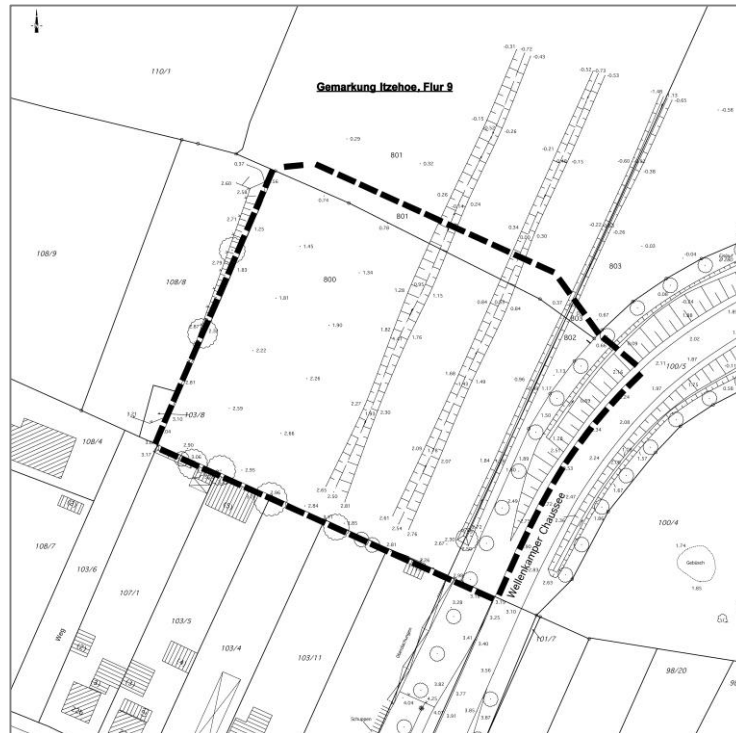


## Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 143 „Westlich Wellenkamper Chaussee“

Stand 19.03.2020



**Stadt Itzehoe**  
Der Bürgermeister



## Inhaltverzeichnis

1	Planungsanlass/ Planungserfordernis.....	2
2	Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 143 „Westlich der Wellenkamper Chaussee“ .....	3
3	Überprüfung von Planungsalternativen .....	3
4	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	3
5	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	4
6	Verfahrensablauf .....	5
7	Aufhebung des Bebauungsplanes nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen .....	6

### 1 Planungsanlass/ Planungserfordernis

In der Stadt Itzehoe im Stadtteil Wellenkamp war ursprünglich vorgesehen, westlich des der *Wellenkamper Chaussee*, östlich der Bundesautobahn A 23, einen Lebensmittelmarkt mit Bäcker und einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.800 m<sup>2</sup> anzusiedeln. Eine Realisierung des planungsrechtlich bisher zulässigen Vorhabens ist bislang nicht erfolgt und ist nicht mehr planerische Zielsetzung der Stadt Itzehoe als Plangeberin. Die Grundstücke sind zur Entwicklung als Nahversorgungsstandort nicht veräußert worden und befinden sich nach wie vor in öffentlichem Eigentum.

Zur nachhaltigen Sicherung der fußläufigen Nahversorgungssituation im Stadtteil Wellenkamp sieht die veränderte Zielsetzung der Plangeberin vor, nördlich der Straße Kamper Weg (L 120), östlich der Bundesautobahn A 23 einen Nahversorgungsstandort mit einem dem Standort Wellenkamp angemessenen Versorgungsangebot zu schaffen. Diese Planung ist insbesondere vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Itzehoe erforderlich. So wird in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2018 durch die CIMA Beratung + Management GmbH eine nur noch rudimentäre Angebotsstruktur im bisherigen und für den Stadtteil Wellenkamp einzigen zentralen Versorgungsbereich Alsenskamp konstatiert. Der Stadtteil Wellenkamp erfüllt damit seine Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung und die Umlandgemeinden mit geringer oder keiner eigenen Versorgung derzeit nur unzureichend.

Mit einem Verbundstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter, soll für den Stadtteil Wellenkamp ein zeitgemäßes und leistungsfähiges Nahversorgungsangebot geschaffen werden, das zu einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgungssituation vor Ort, im gesamten südlichen Itzehoer Stadtgebiet sowie für die angrenzenden Umlandgemeinden führen würde. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 161 „Nahversorgung Kamper Weg“ aufgestellt und die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Lebensmittelvollsortimenter soll einen kleineren, gleich ausgerichteten Einzelhandelsbetrieb am *Alsenskamp*, etwa 1 km östlich des Plangebiets, ersetzen. Dieser bestehende Lebensmittelvollsortimenter wird sich aufgrund der zu geringen Größe, den modernisierungsbedürftigen Räumen und dem begrenzten ebenerdigen Parkraumangebot langfristig nicht an diesem Standort halten können. Aus denselben Gründen soll ein bestehender Lebensmitteldiscounter an der Straße *Lübscher Kamp*, etwa 1,2 km westlich des Plangebietes, an einen neuen Standort verlagert werden.

Mit der Zusammenführung beider Märkte in einem Verbundstandort sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, für beide Einzelhandelsbetriebe eine Neupositionierung im Wettbewerb zu ermöglichen und damit die Nahversorgung im Stadtteil Wellenkamp an einem integrierten und gut erreichbaren Standort nachhaltig zu sichern.

Anstelle des bisherigen zentralen Versorgungsbereich für den Stadtteil Wellenkamp am *Alsenskamp* wird künftig der Nahversorgungsstandort am *Kamper Weg* die maßgebliche Versorgungsfunktion für den Stadtteil übernehmen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 143 soll dem Beeinträchtigungsverbot als Ziel der Raumordnung Rechnung getragen werden, indem durch die Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 161 keine Beeinträchtigung des einst geplanten und planungsrechtlich derzeit noch zulässigen Lebensmittelmarktes erfolgen kann. Um der Realisierung eines somit weiteren Nahversorgungsstandorts in unmittelbarer Nähe des geplanten Vorhabens nördlich des Kamper Weges vorzubeugen, wird der Bebauungsplan Nr. 143 „Westlich Wellenkamper Chaussee“, in Kraft getreten am 22.01.2015, aufgehoben. Die Aufhebung wird zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 im Parallelverfahren durchgeführt.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 143 ist die Aufhebung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, wirksam seit 22.01.2015, erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls im Parallelverfahren durchgeführt.

## **2 Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 143 „Westlich der Wellenkamper Chaussee“**

Der am 22.01.2015 in Kraft getretene Bebauungsplan „Westlich Wellenkamper Chaussee“ wird mit Beendigung dieses Verfahrens aufgehoben. Mit Aufhebung des Bebauungsplanes wird das bisher nicht wahrgenommene Baurecht zurückgenommen, d.h. auf eine Entwicklung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.800 m<sup>2</sup> wird verzichtet und die Notwendigkeit der Herstellung von verkehrlichen und ver- und entsorgungstechnischen Erschließungsmaßnahmen entfällt.

Damit sind folgende Auswirkungen verbunden: Da die Flächen im Geltungsbereich, mit Ausnahme der Teilbereiche entlang der Wellenkamper Chaussee durch Grünland geprägt sind, werden diese mit der Aufhebung planungsrechtlich wieder zum Bestandteil des Außenbereiches. Bauvorhaben sind daher, nach Aufhebung des Bebauungsplanes, zukünftig überwiegend auf der Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes und dem damit verbundenen Verzicht auf die Entwicklung des Lebensmittelmarktes einschließlich der dafür notwendigen Erschließungsmaßnahmen wird ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung des bestehenden Landschaftsbildes geleistet.

## **3 Überprüfung von Planungsalternativen**

Die Aufhebung des Bebauungsplanes vollzieht die in der Flächennutzungsplanung (13. Änderung) der Stadt Itzehoe vorgesehene Verlagerung der Ansiedlung eines Nahversorgungsstandorts. Die Standortalternativen sind auf gesamtstädtischer Planungsebene geprüft worden. Alternativen der Folgenutzung sind durch unterschiedliche Formen landwirtschaftlicher Nutzung gegeben. Die 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes ordnet die Fläche naturschutzbezogenen Entwicklungen zu.

## **4 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt, welcher Bestandteil der Begründung zu diesem Plan ist. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die

Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB (Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich) ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind die im Folgenden beschriebenen wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten:

**Mensch:** Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn- und Lebensqualität, der Erholungs- und Freizeitwert, aber auch Aspekte des Immissions-schutzes und wirtschaftlich/infrastrukturelle Funktionen von Bedeutung. Aus den aufzuhebenden Eigenschaften eines Standortes für den Einzelhandel ergeben sich (positive) Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch innerhalb des Untersuchungsraums, d. h. insbesondere auf die direkt benachbarte Wohnbebauung durch den Entfall von Immissionen (Lärm, Staub, Schadstoffe). Durch die geplante Aufhebung wird die landwirtschaftliche Nutzung in Außenbereich wieder maßgeblich. Potenzielle Beeinträchtigungen werden vermieden, die Grundbelastung durch Straßenverkehr etc. bleibt bestehen.

**Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange:** Der Bebauungsplan ermöglichte die Überformung der Fläche und damit verbunden einen weitgehenden Lebensraumverlust, der durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen war. Diese bezogen sich zum einen auf den Flächenverlust, zum anderen auf artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Wachtelkönigs. Durch die Aufhebung der Baurechte treten Lebensraumverluste und Beeinträchtigung von Arten nicht ein, die vorhandene Grünlandnutzung, Graben und Gehölze bleiben erhalten. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden nicht umgesetzt.

**Fläche und Boden, Grundwasser:** Durch Aufhebung des Bebauungsplanes wird auf eine weitgehende Versiegelung der Flächen verzichtet. Die unversiegelten Böden des Geltungsbereiches bleiben als Bestandteil des großen Niederungsraumes, der nördlich an die Bebauung Wellenkamps angrenzt, erhalten. Der Flächenverbrauch wird an dieser Stelle vermieden. Die natürlichen Bodenfunktionen wie Vegetationsstandort und Beitrag zur Grundwasserneubildung bleiben erhalten. Zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter entfallen jedoch ebenfalls.

**Wasser:** Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Planes in Form eines Grabens vorhanden, der gem. Bebauungsplan im Bereich des Sondergebietes überbaut worden wäre. Durch die Aufhebung des Planes bleibt er als Gewässer und in seinen Lebensraumfunktionen erhalten.

**Luft und Klima:** Durch den Verzicht auf die Versiegelung der Flächen des Bebauungsplanes bleibt die klimatische Bedeutung der Fläche gegenüber dem heutigen Stand unverändert.

**Landschaft:** Der Landschaftsausschnitt des Aufhebungsbereichs ist durch die Siedlungsrandlage geprägt. Der jetzige Siedlungsrand wird durch die zur Landschaft ausgerichteten Gärten gebildet. Mit dem Fortfall des Planrechts sind keine Änderungen an dieser Situation zu erwarten.

**Kultur- und Sachgüter:** Eine Betroffenheit des Schutzguts entsteht durch die Aufhebung des nicht umgesetzten Planrechts nicht.

Wechselwirkungen sind durch in Zusammenhang mit der Planaufhebung nicht zu erwarten, da es zu keinen wesentlichen Veränderungen kommt.

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbestandteile zu erwarten sind, erübrigen sich Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

## 5 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Westlich Wellenkamper Chaussee“ gingen keine Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie von Bürgerinnen und Bürgern ein.

## 6 Verfahrensablauf

Der Aufhebungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 143 wurde am 20.03.2018 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Itzehoe gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 27.03.2018 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 20.03.2018 in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 05.04.2018 bis zum 20.04.2018 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 23.03.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 13.11.2018 den Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2018 bis zum 04.01.2019 während folgender Zeiten: montags bis mittwochs von 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr, donnerstags von 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr sowie freitags von 8.30 – 12.00 Uhr öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.11.2018 durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.itzehoe.de](http://www.itzehoe.de) ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Abwägungsvorschläge am 14.11.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der katastermäßige Bestand am 03.03.2020 wird als richtig bescheinigt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes wurde am 14.11.2019 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 14.11.2019 gebilligt.

Die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Der Beschluss der Aufhebung des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die 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 (Stadt Itzehoe, Stadtplanungsabteilung), werden am 15.05.2020 im Mitteilungsblatt der Stadt Itzehoe „Stadtzeitung“ ortsüblich bekannt gemacht. 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung tritt somit am 16.05.2020 in Kraft.

## **7 Aufhebung des Bebauungsplanes nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen**

Ohne die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 143 wäre im Geltungsbereich des Plangebiets die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes zulässig. Diese Planung ist jedoch nicht mit den Ergebnissen der 1. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Itzehoe von 2018 vereinbar und ist aus diesem Grund unerwünscht.