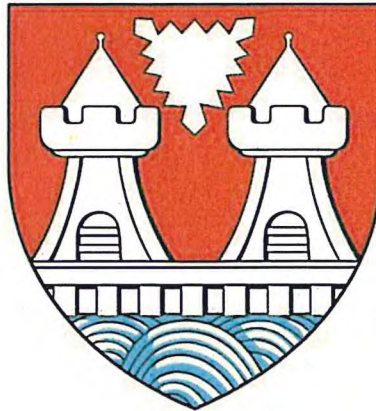


Stadt Itzehoe - Der Bürgermeister

Bauamt/Stadtplanungsabteilung



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 168 „Innovationsraum Innenentwicklung“

für das Gebiet: „nördlich und westlich der Zusestraße und südlich der Fraunhoferstraße“

1 Vorbemerkung

Laut § 10a Abs. 1 BauGB ist dem B-Plan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Verfahrensablauf

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 08.06.2021 zunächst die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 162 (Rechtskraft seit Dezember 2020) beschlossen. Im weiteren Verfahren wurde deutlich, dass ebenfalls angrenzende Flächen (südwestlich der Wendeanlage der Fraunhoferstraße) in einer Größe von ca. 1,38 ha, die bisher durch den B-Plan Nr. 75 A (Rechtskraft im Dezember 1990) überplant waren, für eine sinnvolle Entwicklung in diesem Teil des Innovationsraums in Anspruch genommen werden müssen. Daher fasste der Stadtentwicklungsausschuss vom 26.04.2022 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168, der die Flächen des bisherigen B-Plans Nr. 162 sowie einen Teilbereich des B-Planes Nr. 75 A umfasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 05.05.2022 bis 19.05.2022 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.05.2022 hiervon unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 25.07.2022 bis zum 29.08.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.07.2022 hiervon unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ratsversammlung hat in der Sitzung am xx.xx.20xx die Entscheidungen über die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen überprüft und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

3 Ziele der Planung

Die positive Entwicklung des Innovationsraumes Nord führte in der Vergangenheit dazu, dass erschlossene Flächen in geeigneter Größe für Neuansiedlungen fehlten. Auch die bestehenden Betriebe hatten lediglich eingeschränkte Möglichkeiten im Rahmen von Betriebserweiterungen neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Vor diesem Hintergrund wurde in 2020 der Bebauungsplan Nr. 162 aufgestellt, der durch Neuordnung und Ergänzung der Straßenführung im Innovationsraum ein zeitgemäßes Flächenangebot mit marktgerechten Gewerbegrundstücken ermöglichte.

Der gesamte Geltungsbereich des B-Plans Nr. 162 sowie ein Teilbereich des B-Planes Nr. 75 A werden nunmehr mit dem Bebauungsplan Nr. 168 überplant. Durch diesen B-Plan werden die Straßenführung und die Grundstücksaufteilung im Innovationsraum vor dem Hintergrund aktueller betrieblicher Entwicklungen und weiterer gewerblicher Erfordernisse weiter optimiert. Im Wesentlichen wird die im B-Plan Nr. 162 festgesetzte Planstraße A verkürzt und mit einer Wendeanlage versehen. Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen des BP 162 werden weitestgehend auf den Teilbereich des BP Nr. 75 A ausgeweitet.

Durch den Bebauungsplan sollen, wie auch durch die hier bisher geltenden B-Pläne, geeignete Gewerbegrundstücke geschaffen und die innere Erschließung neu geordnet werden, dabei

geht es v. a. um die Anpassung an den aktuellen Bedarf. Dadurch können in unmittelbarer Nähe zum Fraunhofer-Institut Gewerbeflächen mit marktgerechten und zeitgemäßen Zuschnitten angeboten werden, so dass attraktive Grundstücksflächen für Erweiterungen bereits ansässiger sowie für Neuansiedlungen interessierter Unternehmen, insbesondere aus dem Technologiesektor und dem Bereich der Batteriezellenforschung, kurzfristig zur Verfügung stehen.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Durch die Planung sind Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die Überbauung von bisher ungenutzten Flächen kann den Funktionsverlust der Flächen für Flora und Fauna bedeuten. Es sind Zerschneidungs- und Barriere-Wirkungen, Verlust von Lebensräumen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Verschlechterung von Oberflächenwasser wie z.B. die Verringerung von Grundwasserneubildung zu erwarten. Zudem sind mit einer gewerblichen Nutzung Schadstoffimmissionen in Luft, Boden und Wasser verbunden. Auch Schall- und Lichtemissionen werden durch Verkehr und Gewerbe entstehen. Schlussendlich muss auch mit einer optischen Beeinträchtigung der Landschaft gerechnet werden.

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme des Ist-Zustandes wurden im Umweltbericht des B-Plans die Auswirkungen der Planung prognostiziert. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Umweltauswirkungen und zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen entwickelt worden und durch Festsetzungen sowie Hinweise in die Bauleitplanung eingeflossen. Zu den Festsetzungen gehören die Entwicklung und Pflege des Grünlandes im Westen des Geltungsbereichs und der öffentlichen Grünflächen, eine Fassadenbegrünung der zukünftigen Gewerbebauten sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen und der Stellplatzanlagen der gewerblichen Grundstücke. Ebenso wurden Maßnahmen zum Anpflanzen und von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Teile des vorhandenen Knicksystems werden mit entsprechenden Knickschutzstreifen zum Erhalt festgesetzt. Zum erweiterten Schutz der Knicks wurde eine Festsetzung zur Verlegung von Leitungen formuliert. Zur weiteren Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen gehören die fachgerechte Pflanzung sowie Schutzmaßnahmen für Gehölze gemäß den aktuell geltenden Richtlinien.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde der durch die Planung erforderliche Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen der zu betrachtenden Schutzgüter (Boden sowie Pflanzen und Tiere) im Vergleich zum bestehenden Planrecht des B-Plans Nr. 162 und des B-Plans Nr. 75 A ermittelt. Da die mögliche Überbauung der Bestandspläne größer ist als die der Planung, ist kein Ausgleich erforderlich. Es entsteht ein Überschuss von 2.578 m². Darüber hinaus entsteht auch kein Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Für den Entfall von weiteren gesetzlich geschützten Knicks ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg erneut eine Genehmigung für die Beseitigung und den Ausgleich der geschützten Biotope eingeholt worden.

Nach einer artenschutzrechtlichen Betrachtung sind Vermeidungsmaßnahmen zur Störung von planungsrelevanten Arten aufgestellt worden. Hierzu zählen eine Bauzeitenregelung (Eingriffe in Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit von Vögeln) und die Besatzkontrolle auf Fledermausquartiere in Bäumen sowie ggf. die Bereitstellung erforderlicher Ersatzquartiere. Auch soll das Kollisionsrisiko für Vögel durch geeignete Baumaterialien (Vermeidung großflächiger, reflektierender Glasscheiben) reduziert sowie der Schutz von Insekten durch entsprechend insektenfreundliche Außenbeleuchtung gestärkt werden.

Viele der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen decken sich darüber hinaus zu großen Teilen mit den Kriterien für nachhaltiges Bauen des „Leitfadens für nachhaltiges Bauen in Itzehoe“ (Stadt Itzehoe, April 2022).

5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden nicht hervorgebracht. Die Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet. Mehrheitlich wurden Stellungnahmen ohne grundsätzliche Bedenken gegen die Planungen hervorgebracht.

Hinweise und Anregungen gab es zu den umweltbezogenen Themen der gesetzlich geschützten Biotope sowie zum Artenschutz und zu weiteren Inhalten des Umweltberichtes. Auch das Thema der Dachbegrünung wurde in Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange behandelt.

Aus städtebaulicher Sicht wurden Hinweise und Anregungen zum Thema der ÖPNV-Erschließung sowie der Ansiedlung nur ausgewählter Betriebsarten in den festgesetzten Gewerbegebieten hervorgebracht. Ein wichtiges Thema war der Umgang mit der Entwässerung des Gebietes und den durch seine Erschließung und Bebauung verursachten Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt sowie weitere klimatische Aspekte.

Weitere redaktionelle Hinweise, Ergänzungen und Klarstellungen wurden in den B-Plan übernommen.

6 Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Im Flächennutzungsplan sind bereits gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden B-Pläne setzten Gewerbegebiet fest. Eine gewerbliche Nutzung ist für die Fläche folglich vorgegeben. Generelle Spielräume, die Fläche anderweitig zu nutzen oder in ihrem Bestand zu belassen, stellen sich der Stadt Itzehoe nicht, zumal bereits das geltende Planrecht eine Gewerbenutzung zulässt.

Innerhalb des Gebietes ergeben sich jedoch Nutzungsalternativen zur Ausnutzung der Fläche und ihrer Einfügung in die Umgebung. Unter Umweltgesichtspunkten wurde angestrebt, Teile des Knicksystems zu erhalten, die Lage und Größe der öffentlichen Grünflächen und die Begrünung des Gebietes und der Gebäude, insbesondere durch die vorgesehene Fassadenbegrünung, zu optimieren. Zusätzlich wurde die Schaffung einer weiteren öffentlichen Grünfläche sowie von besseren Fuß- und Radverbindungen durch das Gebiet und zu seiner Umgebung ermöglicht.

Itzehoe, **13. Feb. 2023**



Ralf Hoppe

Bürgermeister