

Bekanntmachung der Stadt Itzehoe Nr. 6/2009

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

a) Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 18.11.2008 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 gefasst. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB). Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird abgesehen. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Grund der Planung ist eine bessere Überbaubarkeit und Ausnutzung eines Gewerbegrundstückes im Baublock 6 des Bebauungsplanes Nr. 104 (Bereich Emmy-Noether-Straße / Marie-Curie-Ring). Der Abstand der Baugrenzen zu den Straßenverkehrsflächen und zu der nördlich gelegenen Maßnahmenfläche wird daher von 12 m auf 4 m reduziert. Außerdem ist die Festsetzung eines Feuchtbiotops auf einer dreieckigen Fläche auf dem Flurstück 9/31, Flur 1, Gemarkung Edendorf entbehrlich.

b) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Am 17.03.2009 hat der Bauausschuss den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 und die dazugehörige Begründung gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104, bestehend aus dem Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Text), einschl. des Entwurfs der Begründung hierzu liegt in der Zeit vom **16.04.2009** bis zum **18.05.2009** im Rathaus der Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, Zimmer 337, zu folgenden Zeiten öffentlich aus: Mo – Mi 08.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr, Do 08.30 – 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr sowie Fr 08.30 – 12.00 Uhr.

Während der Auslegungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen einsehen und Anregungen hierzu schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Es wird auf den § 47 (2) Verwaltungsgerichtsordnung hingewiesen. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ist in einem späteren Normenkontrollverfahren ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

c) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB

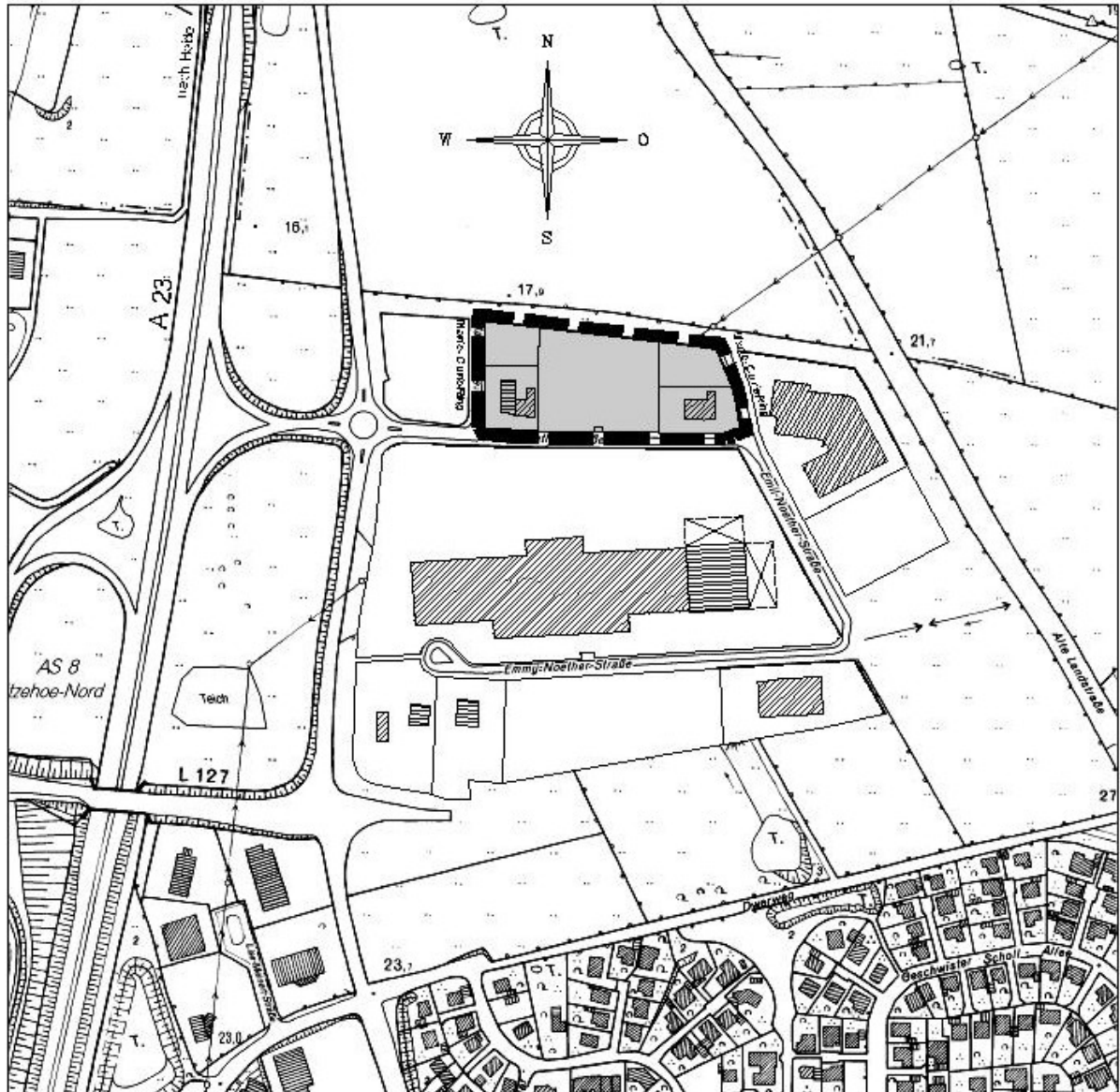
Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung findet die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB statt.

Itzehoe, 06.04.2009

Ralph Busch
1. Stadtrat

1. Entwurf der Begründung

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



Begründung

1. Gesetzliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

2. Verfahren

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 18.11.2008 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. In der Sitzung des Bauausschusses am 17.03.2009 wurde der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 geringfügig geändert.

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 17.03.2009 beschlossen, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bauleitplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), und der dazugehörigen Begründung wurde in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet der 3. Änderung umfasst die Fläche des Baublocks Nr. 6 des Bebauungsplanes Nr. 104. (Flurstücke 9/10, 9/19, 9/20, 9/23, 9/27, 9/31, Flur 1, Gemarkung Edendorf der Stadt Itzehoe). Das Plangebiet grenzt im Westen und Osten an die Straße Marie-Curie-Ring, im Süden an die Emmy-Noether-Straße und im Norden an eine Maßnahmenfläche.

4. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe ist der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gemäß § 8 Absatz 2 BauGB.

5. Anlass der Planung

Um für die Gewerbegrundstücke im Baublock 6 des Bebauungsplanes Nr. 104 eine bessere Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen, wird der Abstand der Baugrenzen zu der nördlich gelegenen Maßnahmenfläche und zu den Straßenverkehrsflächen von 12 m auf 4 m reduziert.

6. Angaben zum Bestand

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

7. Inhalt der Planung

Überbaubare Fläche

Im Zuge der Veräußerung der Gewerbegrundstücke wurde seitens der Gewerbetreibenden der Wunsch geäußert, die Baugrenzen zwecks besserer Ausnutzung des Grundstückes zu verändern.

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 104, Baublock 6, ist der Abstand der Baugrenzen zur nördlich gelegenen Maßnahmenfläche mit 12 m festgesetzt. Der Abstand der Baugrenzen zu den Straßenverkehrsflächen ist ebenfalls mit 12 m festgesetzt.

Auszug aus der Begründung:

In dem dadurch entstehenden Vorbereich zwischen Erschließungsstraßen und Gebäuden sollen vorrangig Anpflanzungen sowie Stellplätze und Nebenanlagen angeordnet werden. Hier ist ein hohes gestalterisches Niveau anzustreben.

Aus heutiger Sicht wird ein Abstand der Baugrenzen zur nördlich angrenzenden Maßnahmenfläche und zu den Straßenverkehrsflächen von 4 m für ausreichend gehalten.

Um für die Gewerbegrundstücke im Baublock 6 des Bebauungsplanes Nr. 104 eine bessere Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen, wird der Abstand der Baugrenzen zu der nördlich gelegenen Maßnahmenfläche und zu den Straßenverkehrsflächen von 12 m auf 4 m reduziert.

Durch die Verschiebung der Baugrenzen, wird die überbaubare Fläche auf den Gewerbegrundstücken vergrößert. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 werden bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 übernommen. Der Anteil der Grundstücksfläche, der bebaut werden darf, bleibt also gleich.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

Maßnahmenfläche

Nördlich an das Plangebiet grenzt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. In der Maßnahmenfläche ist parallel zum vorhandenen Knick ein neuer Knick mit eingeschlossener Ruderalfläche anzulegen und zu bepflanzen. Die innerhalb der Ruderalfläche vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Die Fläche nördlich des vorhandenen Knicks ist als Knickschutzstreifen zu belassen.

In dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 104 wurde am Rand der städtischen Maßnahmenfläche eine ca. 50 m² große dreieckige Ausbuchtung festgesetzt. Diese umfasste ehemals eine vernässte Grünlandfläche, die zwar nicht die Merkmale für eine Unterschutzstellung nach LNatSchG aufwies, für die aber innerhalb der Maßnahmenfläche ein Entwicklungspotenzial angenommen wurde.

Diese Fläche ist nicht mehr existent. Die Gründe hierfür sind nicht mehr eindeutig nachvollziehbar, möglicherweise ist sie durch Änderungen des Oberflächenwasserabflusses infolge der allgemeinen Erschließungsmaßnahmen ausgetrocknet. Als Ergebnis steht fest, dass die herausragende Ecke der Maßnahmenfläche keinen Vorteil mehr für die ökologische Entwicklung der Fläche ergibt.

Planerisch ist es nun sinnvoll, zugunsten einer besseren Bebaubarkeit die in die Baufläche hineinragende Ecke aus der Maßnahmenfläche herauszunehmen. Der Ausgleich wäre grundsätzlich an anderer Stelle im Maßstab 1:1 wieder herzustellen. Dies sollte im Sinne einer Ökokontozuordnung, im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen, die schon für noch nicht erbrachte Eingriffe im Nordteil des Bebauungsplanes Nr. 104 durchgeführt worden sind, ausgeglichen werden.

Festsetzung Punkt 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 104

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 gibt es einen redaktionellen Fehler. Versehentlich wurde der Punkt 1.4 c, der durch die 2. Änderung (Punkt 1.4 a) überflüssig wurde, nicht gestrichen.

Textliche Festsetzung Nr. 1.4 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104:

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

- 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.*

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

Die textliche Festsetzung Nr. 1.4 c kann entfallen.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

8. Umweltbericht

Da durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren § 13 BauGB angewendet werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Stadtentwässerung und der Stadtwerke GmbH. Die Abfallbeseitigung gemäß der Satzung des Kreises Steinburg.

10. Flächen, Kosten

Die Größe des Plangebietes beträgt 14.497 m².

Der Stadt Itzehoe entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Itzehoe, den**

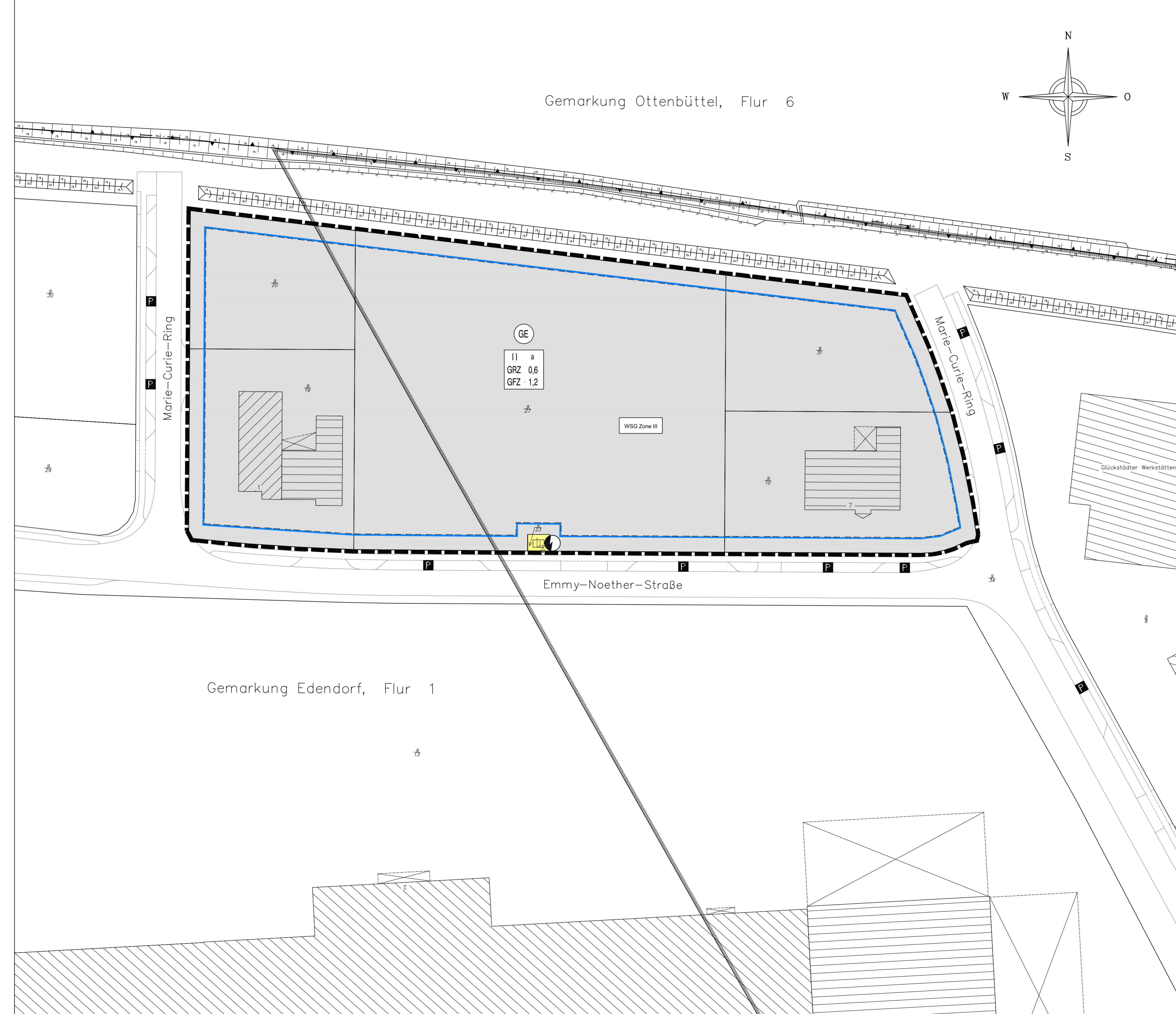
**Rüdiger Blaschke
Bürgermeister**

SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 104 FÜR DAS GEBIET "GEWERBEGEBIET EDENDORF ÖSTLICH DER A 23 IM BEREICH DWERWEG"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

Maßstab 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Gewerbegebiete (siehe Text Nr. 1) (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ 1,2 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (siehe Text Nr. 2) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

II. Nachrichtliche Übernahme

Knickwall, zu erhalten (§ 25 Abs. 3 LNatSchG)

Wasserschutzgebiet - Zone III - Verordnung vom 23.11.1988 (§ 15 Landeswassergesetz)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gebäude

Flurgrenze

Öffentliche Parkfläche

Zaun

TEIL B: TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)

1.1 Im gesamten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.2 Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn sie
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, oder
b) nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und der Einzelhandel im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerkbetrieb steht und sich diesem gegenüber in Baumasse und Grundfläche unterordnet.

1.3 Die Betriebe und Anlagen müssen folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel (FBS) einhalten:
FBS Lw tags = 60 dB (A) / m² und FBS Lw nachts = 50 dB (A) / m²

2. Bauweise: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dadurch, daß Baukörper mit mehr als 50 m Länge errichtet werden dürfen, und zwar bis zu 100 m Länge.

3. Örtliche Bauvorschriften: (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO Schl.-H.)

Im gesamten Gewerbegebiet gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

- a) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Dachkante bzw. Traufe zulässig.
- b) Freistehende Werbeanlagen sind mit max. 4,0 m, Fahnenmasten mit max. 6,0 m Höhe zulässig.
- c) Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem, bewegtem Licht sind unzulässig.
- d) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An der Gewerbegebietseinfahrt ist eine Sammelwerbeanlage für die im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbetreibenden zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise: (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Für die Flurstücke innerhalb des Wasserschutzgebietes (mittlerer und östlicher Planbereich) gilt die **Wasserschutzgebietsverordnung** Itzehoe vom 23.11.1988. Die Regelung von § 2 Nr. 1 der **Verordnung** bezieht sich auf die Neuerrichtung oder wesentliche Änderung von Betrieben, deren **Betriebszweck** das Verwenden, Herstellen, Umschlagen oder Lagern von wassergefährdenden Stoffen ist, oder deren **Betriebszweck** den Anfall derartiger Stoffe bedingt. Solche Betriebe sind unzulässig.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 für das Gebiet "Gewerbegebiet Edendorf östlich der A 23 im Bereich Dwerweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 18.11.2008. Dabei wurde beschlossen, das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 25.11.2008 erfolgt.

2. Der Bauausschuss hat am 17.03.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten: montags - mittwochs von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 14⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr, donnerstags von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 14⁰⁰ - 18⁰⁰ Uhr sowie freitags von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung erfolgte ab im Internet unter www.itzehoe.de. In der "Norddeutschen Rundschau" wurde am auf die Bekanntmachung hingewiesen.

Die Durchführung der unter Nr. 1 - 4 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den

Blaschke
Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den

Dipl.-Ing. Bernd Tittel
Öffentl. best. Verm.-Ing.

6. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom gebilligt.

Die Durchführung der unter Nr. 6 - 7 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den

Blaschke
Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Itzehoe, den

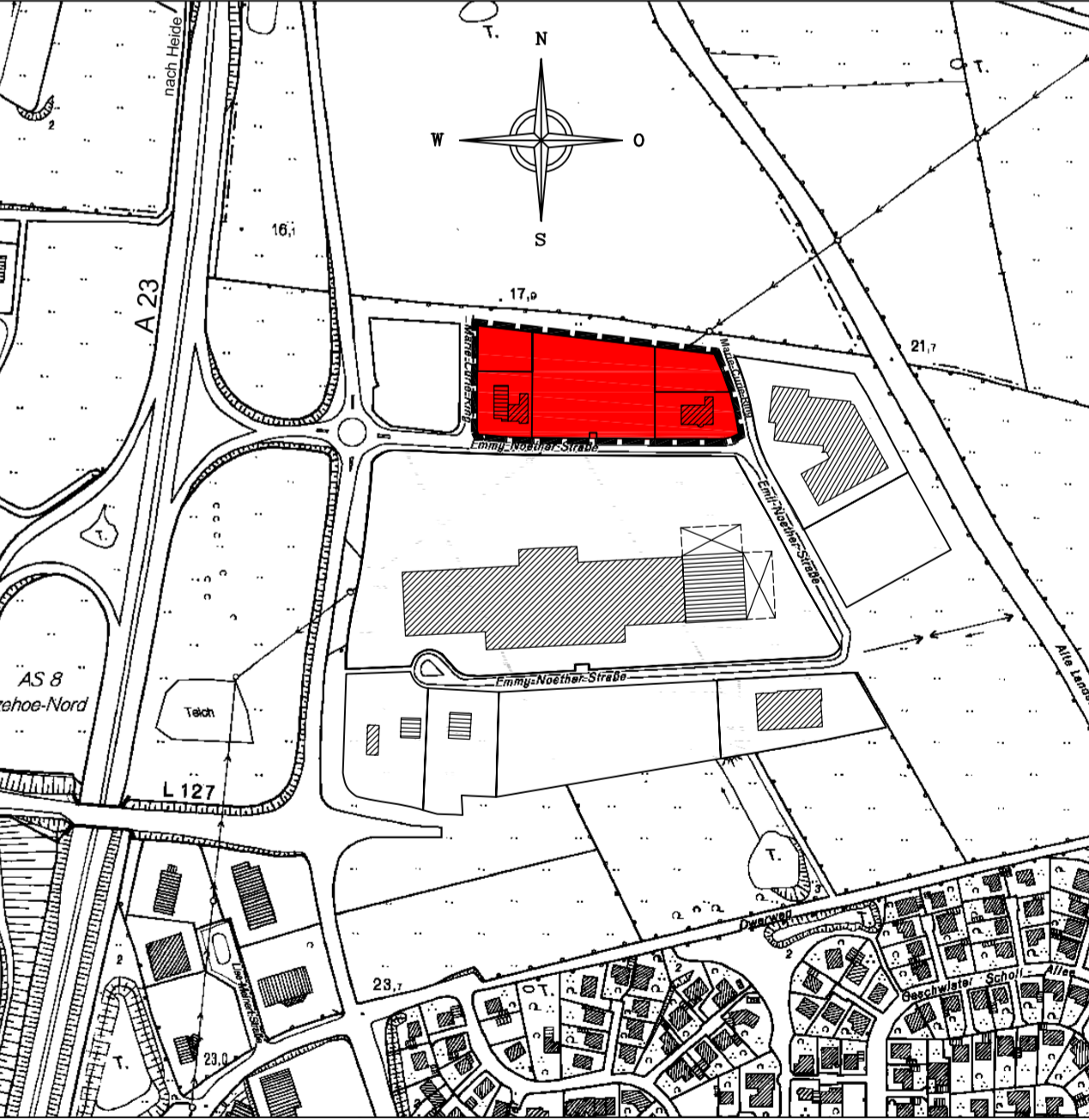
Blaschke
Bürgermeister

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am ortsüblich im Internet unter www.itzehoe.de bekanntgemacht worden. In der "Norddeutschen Rundschau" wurde am auf die Bekanntmachung hingewiesen. Auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) ist hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Itzehoe, den

Blaschke
Bürgermeister

Übersichtsplan 1:5000



Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister

Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe

Bebauungsplan Nr. 104 - 3. Änderung

"Gewerbegebiet Edendorf östlich der A 23 im Bereich Dwerweg"

Maßstab: 1 : 500	ENTWURF zur öffentlichen Auslegung mit Behörden- und TÖB - Beteiligung	Datum: 06.04.2009
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Doreen Hötting-Schimmann		
Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe Bauamt / Stadtplanungsabteilung		