

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Itzehoe für das Gebiet (zwischen der geplanten Umgehungsstraße, Kamper Weg, Sanddeich und dessen Verlängerung)

I. Begründung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist erforderlich, weil die Stadt Itzehoe die Errichtung eines Rentnerwohnheimes und einer Kindertagesstätte auf dem ihr gehörigen, nördlich der Christian-Lohse-Straße zwischen dem Sanddeich und der geplanten westlichen Umgehungsstraße liegenden Gelände beabsichtigt. Gleichzeitig soll hiermit auch für das benachbarte Gelände, welches teilweise schon als Baugrundstücke vermessen ist, die bauliche und sonstige Nutzung geregelt, sowie das Ausmaß der erforderlichen Erschließungsanlagen festgesetzt werden. Die an der Südseite des Kamper Weges liegenden bebauten Grundstücke werden mit in dieses Planverfahren einbezogen, um hierfür die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung entsprechend den Vorschriften des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 und der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 neu zu regeln.

II. Entwicklung des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan, der gemäß §§ 8, 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 aufgestellt worden ist, ist in technischer Hinsicht aus der 26. Änderung des als Flächennutzungsplan übergeleiteten Aufbauplan der Stadt Itzehoe vom 21. Januar 1955 entwickelt worden. Der Entwurf zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 5. Juni 1963 von der Ratsversammlung grundsätzlich beschlossen.

Die Überleitung des Aufbauplanes als Flächennutzungsplan erfolgte gemäß § 173 BBauG in Verbindung mit der 6. Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes über die Weitergeltung von Aufbauplänen der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 14. Juni 1961 (GVO Bl. 1961 S. 108)

III. Das Bebauungsplangebiet

liegt im Stadtteil Wellenkamp. Es wird im Westen von der geplanten Umgehungsstraße, im Norden vom Kamper Weg (L10 120), im Osten vom Sanddeich und dessen Verlängerung bis an die Umgehungsstraße begrenzt.

IV. Städtebauliche Maßnahmen

Die unbebauten Grundstücke des Planungsgebietes wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Sie sollen nunmehr der wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die Aufteilung des neu zu bebauenden Gebietes ist so vorgesehen worden, daß die Errichtung von 10 Einzelhäusern und einem Doppelhaus (Einfamilienhäuser, eingeschossig) sowie eines Rentnerwohnheimes in ein- und zweigeschossiger Bauweise und eine eingeschossige Kindertagesstätte (Sozialbauten) möglich ist. Das südliche Dreieck des Planungsgebietes wird als Kinderspielplatz (öffentliche Grünfläche) ausgewiesen, die einen 3m breiten Zugang von der Christian-Lohse-Straße aus erhält. Ebenfalls als öffentliche Grünfläche wird der Sanddeich mit dem daneben verlaufenden Feldweg ausgewiesen. Die dort stehenden Bäume und Büsche sollen erhalten bleiben und durch Neuanpflanzungen vermehrt werden

Erschlossen wird das Gebiet durch die verlängerte Christian-Lohse-Straße (Straße A) und eine hiervon in nördlicher Richtung abzweigende Stichstraße (Straße B). Beide Straßen erhalten an ihren Enden einen Wendeplatz. Am Ende der Straße B ist ein öffentlicher Parkplatz mit einem Stellvermögen für 14 PKW vorgesehen.

Das auf dem Flurstück 76/2 stehende Wohnhaus liegt innerhalb des entsprechend § 9 Abs. 2 des Bundesfernstraßengesetzes vom Anbau freizuhaltenden Gebietes und wird deshalb zum Abbruch vorgesehen.

#### V. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

##### a) Geländeabtretung zur Herstellung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen von dem Flurstück

1/7 Eigentümer: Firma "Nordbau, Mühlhan & Co., oHG."

ca. 80 qm

Vorkaufsrecht gemäß § 24 BBauG.  
Enteignung gemäß §§ 85 ff. BBauG.

Für die übrigen, als Verkehrsflächen ausgewiesenen Grundstücksteile sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da sich diese im Eigentum der Stadt Itzehoe befinden.

##### b) Geländeabtretung zur Herrichtung einer öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) von dem Flurstück

29/2 Eigentümer: Ehlers, Alma

ca. 3.700 qm

Vorkaufsrecht gemäß § 24 BBauG.  
Enteignung gemäß §§ 85 ff. BBauG.

##### c) Geländeabtretung für Bauzwecke von den Flurstücken

1) 29/2 Eigentümer: Ehlers, Alma ca. 950 qm

2) 76/13 Eigentümer: Sierk, Max 69 qm  
(ganz)

3) 76/2 Eigentümer: Metzker, Heinrich ca. 280 qm

4) 76/6 Eigentümer: Metzker, Heinrich ca. 1000 qm  
(ganz)

Enteignung gemäß §§ 85 ff BBauG.

Die unter a) bis c) genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig (Bebauung innerhalb von 2 Jahren nach vollständiger Erschließung) oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freiwilliger Vereinbarungen durchgeführt werden können.

##### d) Ausnahmen

Soweit in der Planzeichnung von den Flurstücken 379/76, 76/9, 79/2 und 79/4 die Abtretung von Baugrundstücken vorgesehen ist, ist sie zunächst unverbindlich und soll den Grundstückseigentümern lediglich die Bebauungsmöglichkeit eröffnen. Für diese Flurstücksteile werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes erst dann rechtsverbindlich, wenn sie bebaut werden sollen.

Erschließungsbeiträge werden erst bei Gebrauchmachung von der Bebauungsmöglichkeit erhoben.

VI. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Itzehoe voraussichtlich zunächst überschläglich ermittelte Kosten in Höhe von 205.000,-- DM entstehen.

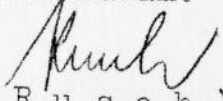
Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz

Stadtbauamt Itzehoe, den 17. Juli 1963

Der Magistrat

Bürgermeister

Stadtbauamt

  
( R u s c h )  
Baurat