

## B e g r ü n d u n g

### zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 Gebiet Edendorf-Südost

#### I. Begründung

Der am 21. November 1966 von der Ratsversammlung der Stadt Itzehoe als Satzung beschlossene, vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein durch Erlaß vom 21.03.1967 genehmigte und am 7. September 1967 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 33 für das Gebiet Edendorf-Südost sieht eine drei- und viergeschossige Bebauung der Grundstücke vor.

Diese Bebauung entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen.

Aus der Sicht der Stadtplanung und des jetzigen Grundstückseigentümers, der Neuen Heimat, wird eine Änderung nach Art und Maß der Nutzung gewünscht. Es soll die festgesetzte drei- und viergeschossige geschlossene Bauweise zugunsten des Eigenheimes und des freistehenden Einfamilienhauses geändert werden.

Da die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes die Grundsätze der Planung nicht berühren und für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sind, der Grundstückseigentümer selbst die Bauleitplanänderung wünscht, sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren für die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BBauG gegeben.

Aufgrund dieser oben angeführten Punkte hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe am 28.06.1978 grundsätzlich beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 33 - Gebiet Edendorf-Südost - durch ein vereinfachtes Verfahren zu ändern.

#### II. Städtebauliche Maßnahmen

Das überplante Gebäude an der Südseite der Emil-von-Behring-Straße war bisher im Bebauungsplan Nr. 33 teils für eine drei- und viergeschossige Wohnblockbebauung, teils als Fläche für Gemeinschaftstellplätze und teils als Fläche für ein Kinderspielplatz festgesetzt.

Anstelle dieser Festsetzungen tritt nun die der maximal zweigeschossigen offenen Bauweise. Die Flächen für die Gemeinschaftstellplätze werden nicht mehr gebraucht, da die Möglichkeit zum Bau der Garage auf eigenem Grundstück gegeben ist. Der mitten im Wohngelände ungünstig liegende Kinderspielplatz wird nach Westen zur Straße hin verschoben.

Die an der Nordseite der Emil-von-Behring-Straße geplante drei- und viergeschossige Wohnblockbebauung wird geändert in eine eingeschossige offene Einzelhausbebauung. Der vorhandene Transformator an der Westgrenze des Verfahrensgebietes hat seinen Zugang über das Grundstück Emil-von-Behring-Straße Nr. 31-33. Für die neu geplanten Wohnwege A1 bis A3 wird eine Gesamtbreite von mindestens 3,30 m festgesetzt, damit die Befahrbarkeit für Notdienste möglich ist. Südlich des Wohnweges A3 an der Emil-von-Behring-Straße sind 10 Gemeinschaftstellplätze erstellt für die Bewohner des Wohnblockes Nr. 41

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 33, Edendorf-Südost, hat die Neue Heimat ein Fernheizwerk gebaut. Die Eigentümer der Baugrundstücke 1 - 22 müssen an das vorhandene Fernheizwerk anschließen. Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind sehr locker gehalten; die Dachform und die Farbgebung der Außenhaut sind freigestellt, lediglich die Dachneigung wird mit 28° - 48° festgesetzt. Durch die Schaffung von Eigenheimen wird die Sozialstruktur in diesem Wohnbereich, der überwiegend aus Sozialwohnungen besteht, erheblich verbessert.

Da die Grundstückseigentümerin, die Neue Heimat, selbst den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt hat, werden keine Entschädigungsansprüche (Änderung der zulässigen Nutzung) gemäß § 44 BBauG erhoben.

### III. Bodenordnende Maßnahmen

#### a) Herstellen von Erschließungsanlagen (§§ 123 ff BBauG)

Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da zwischen der Stadt Itzehoe und der Neuen Heimat ein Erschließungsvertrag besteht.

#### b) Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG)

Grenzregelungen brauchen nicht vorgenommen werden, da die Neue Heimat Eigentümerin der überplanten Flächen ist.

### IV. Kosten

Die Herstellung der Erschließungsanlagen im gesamten Planungsgebiet Edendorf-Südost wird laut Erschließungsvertrag vom 6.03.1968 von der Neuen Heimat durchgeführt. Die Stadt trägt einen Anteil gemäß Vertrag von 10 %. Der Ausbau der drei Wohnwege kostet ca. 30.000,-- DM, davon fällt ca. 3.000,-- DM auf die Stadt Itzehoe.

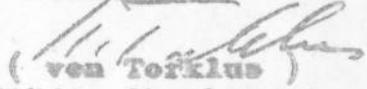
Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

Itzehoe, den

Der Magistrat

( Hürlein )  
Bürgermeister

Stadtbauamt

  
( von Torklus )  
Städt. Oberbaurat