

## **Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Gebiet Edendorf-Südost**

---

### **1. Verfahrensablauf**

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.90 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.83, alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 08.02.90 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form eines öffentlichen Aushanges des Bauleitplanentwurfes und der Begründung in der Zeit vom 11.06. bis 25.06.90 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 03.07. bis 08.08.91 statt. Öffentlich ausgelegt haben der Bauleitplanentwurf und der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 18.11. bis 18.12.91.

### **2. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland stellt den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 als Wohnbauflächen dar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht erforderlich.

### **3. Anlaß der Planung**

Im Bebauungsplan Nr. 33 war das Verfahrensgebiet der 5. Änderung als Fläche für eine drei- bis viergeschossige geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Jahre 1979 ist diese Festsetzung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 (vereinfachtes Verfahren) dergestalt geändert worden, daß die Errichtung von frei stehenden Einfamilienhäusern ermöglicht wurde. Eine Veräußerung der Grundstücke durch die damalige Eigentümerin, die Neue Heimat Nord, ist jedoch nicht erfolgt. Mit dem wachsenden Zuzug von Um- und Aussiedlern besteht auch in Itzehoe wieder ein Bedarf an Mietwohnungen in mehrgeschossigen Wohnhäusern. Es werden daher die Voraussetzungen für die Errichtung derartiger Wohnhäuser - wie bereits im Ursprungsplan - geschaffen.

### **4. Angaben zum Bestand**

Das überplante Gelände ist z. Z. größtenteils Brachland. In einem Teilbereich wird es als Bolzplatz genutzt.

Nach § 3 des Kinderspielplatzgesetzes sind etwa 5 % der Netto-Wohnfläche als Spielplatzfläche auszuweisen. Die Netto-Wohnfläche beträgt im Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 ca. 64.000 m<sup>2</sup>; das ergibt somit eine Fläche von 3.200 m<sup>2</sup>. Tatsächlich sind 8.058 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche, schon abzüglich der vorerwähnten Bolzplatzfläche, angelegt. Zusätzlich befindet sich in zulässiger Entfernung ein Bolzplatz.

Der seinerzeit in dem nun überplanten Bereich vorgesehene Spielplatz ist im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 auf das sich im Westen des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 anschließende Flurstück 40/591 verlegt worden.

## 5. Planinhalt

Entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde der angrenzende Geschößwohnungsbau berücksichtigt. Die Baugrenzen wurden in der Form festgesetzt, daß eine straßenbegleitende Bebauung erfolgen kann, die zu einer Aufwertung der Raumstruktur beiträgt. Gleichzeitig werden dadurch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen größere zusammenhängende Freiflächen geschaffen, die für verschiedene Aktivitäten nutzbar sind. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise wird eine transparente Struktur sichergestellt, wie sie im umliegenden Bestand überwiegend vorhanden ist.

Insgesamt ist die Errichtung von ca. 50 Wohneinheiten möglich. Die Unterbringung erforderlicher Stellplätze ist im nordöstlichen bzw. östlichen Bebauungsplangebiet vorgesehen. Dabei ist den einzelnen Grundstücken jeweils eine Gemeinschaftsstellplatzanlage direkt zugeordnet worden. Die beiden Anlagen haben ein Gesamtfassungsvermögen von 40 Stellplätzen. Zusätzlich sind Stellplätze straßenbegleitend entlang der Emil-von-Behring-Straße vorhanden. Hier sind auch die erforderlichen öffentlichen Parkplätze untergebracht.

Der Ausschluß von Garagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient dem Schutz der o. a. Freiflächen.

Zur Abschirmung der Wohnbebauung und der Freiflächen gegenüber den Gemeinschaftsstellplätzen sind verschiedene Pflanzstreifen vorgesehen. Innerhalb dieser Flächen ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Entlang der Emil-von-Behring-Straße wird zusätzlich eine durchgängige Baumreihe geschaffen, die zur Ergänzung der räumlichen Führung beiträgt.

Die Gestaltungsvorschriften in Form von textlichen Festsetzungen bezüglich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gehen auf die vorhandene Siedlungsstruktur der näheren Umgebung ein.

Abweichend von dem vorhandenen Geschößwohnungsbau (Flachdach) ist für die zukünftige Bebauung die Errichtung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° bis 35° festgesetzt. Von der Höhenentwicklung der Gebäude ist dies unter Berücksichtigung der umliegenden Baustruktur vertretbar. Dabei wird unterstellt, daß die im Norden liegenden eingeschossigen Gebäude einen Fremdkörper in dem baulich-räumlichen Gefüge darstellen. Für die Errichtung von geneigten Dächern spricht, daß in den Dachgeschossen zusätzliche Wohnungen geschaffen werden können.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an die bereits vorhandenen Leitungsnetze (Trinkwasser, Strom, Gas, Abwasser) sichergestellt.

## 7. Flächen- und Kostenangaben

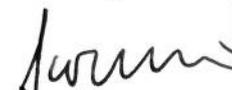
Alle Flächen - mit Ausnahme des Flurstücks 40/573 - befinden sich im Eigentum der BG-Immobilien-gesellschaft mbH. Eigentümer des Flurstücks 40/573 ist Herr Gerd Thormählen.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 umfaßt ca. 7.000 m<sup>2</sup>. Eine Ermittlung der bei der Realisierung des Bauleitplanes entstehenden Kosten liegt z. Z. noch nicht vor.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB.

Itzehoe, 06.02.92

Stadt Itzehoe  
Der Magistrat

  
Brommer  
Bürgermeister

