

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34

der Stadt Itzehoe, Gebiet um den ehemaligen Gutshof Pünstorf

1. Begründung:

Die Eigentümerin des Flurstückes 31/11, Paula Paschereit, beabsichtigt den Teil, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, parzellieren zu lassen. Daraufhin hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe am 11.10.1978 eine 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 für das Gebiet um den ehemaligen Gutshof Pünstorf beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Durchführung der Planungsabsichten garantieren zu können.

2. Entwicklung des Planes

Die Festsetzungen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 sind aus dem bestehenden und aus der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

3. Lage des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt um das noch vorhandene alte Gutsgelände. Es umfaßt die Flurstücke 31/12, 31/10 und 13/48 sowie Teile der Flurstücke 31/11, 31/14 und 138/56. Die Nordgrenze des räumlichen Geltungsbereiches wird durch eine ca 120 m parallel verlaufende Linie zum Fasanenweg gebildet.

4. Städtebauliche Maßnahmen

Auf einer Fläche von ca. 1,1 ha können 4 - 5 eingeschossige Einfamilienhäuser gebaut werden.

Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie über Dachform und Dachneigung werden nicht getroffen; begründet wird dies durch Größe und durch besondere Lage der Baugrundstücke (eingefaßt durch hohen Laubwald).

Lediglich Gestaltung und Außenhaut der Garagen müssen sich den dazugehörigen Wohnhäusern anpassen.

Die einzelnen Parzellen haben eine Größe von ca. 1.230 qm bis ca. 2.450 qm. Die Grundstücke sind bewußt großzügig zugeschnitten, da von bestimmten Käuferkreisen häufig relativ große Parzellen gesucht werden.

Erschlossen werden die Baugrundstücke durch eine Stichstraße. Von dem 12,5 m großen Wendehammer führt ein 3,20 m breiter Fußweg in das rückwärtige Wiesengelände.

Für den ruhenden Verkehr innerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist an der Westseite eine Parkspur für 4 PKW's vorgesehen. An der Südecke dieser Parkspur, in einer Entfernung von ca. 30 m vom Fasanenweg, wird eine Müllbox aufgestellt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Der überwiegende Teil des überplanten Gebietes ist im Besitz der Witve Paula Paschereit. Für den Bau der Stichstraße ist aus diesem Eigentum eine Flächenabtretung von ca. 520 qm aus dem Flurstück 30/11 an die Stadt Itzehoe als Erschließungsträgerin erforderlich. Für diese Fläche steht der Stadt Itzehoe gem. § 2 BBauG das Verkaufsrecht zu. Falls der Erwerb der angeführten Fläche nicht im Wege freier Vereinbarungen möglich ist, findet das

Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. BBauG statt.
Teilflächen, die im städtischen Besitz sind, sollen von den
Erwerbern der anschließenden Baugrundstücke zur Abrundung der
Parzellen erworben werden.

6. Kosten

Nach überschläglicher Ermittlung werden der Stadt folgende
Kosten entstehen:

Für den Grunderwerb und Freilegung, Ausbau der Fahrbahn, Bür-
gersteig, Fußweg, des Parkplatzes sowie Straßenbeleuchtung und
Straßenentwässerung rd. 76.000,-- DM.

Hiervon zahlt die Stadt Itzehoe gemäß § 129 Abs. 1 BBauG min-
destens 10 %, rd. 7.600,-- DM.

Kanalkosten werden veranschlagt mit ca. 40.000,-- DM.
Davon werden rd. 17.000,-- DM nach den ortsrechtlichen Bestim-
mungen über die Erhebung von Kanalanschlußbeiträgen wieder vereinnahmt.

Die Kosten für Versorgung mit Strom, Gas und Wasser betragen
rd. 34.000,-- DM.

Davon werden rd. 10.000,-- DM als Baukosten-Zuschüsse wieder
vereinnahmt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 6 BBauG

Itzehoe, den 28. 11. 1978

Der Magistrat


Hörnlein
Bürgermeister

Stadtbauamt


von Torklus
Städt. Oberbaurat