

# Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 für das Sanierungsgebiet Neustadt - Bereich künftiges Theater -

## 1. Verfahrensablauf

Grundlage dieses Bauleitplanverfahrens ist das Bundesbaugesetz (BBauG) bzw. das Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 21.11.85 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 des seinerzeit geltenden Bundesbaugesetzes wurde am 03.12.85 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Die 1. öffentliche Auslegung dieses Bauleitplanes erfolgte im Zeitraum vom 06.06. bis 11.07.88. Aufgrund der während dieser öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe eine Änderung des Bauleitplanentwurfes beschlossen. Da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt wurden, war gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Diese hat im Zeitraum vom 30.01. bis 02.03.89 stattgefunden.

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland ist der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 als "gemischte Baufläche" dargestellt.

Aus dieser allgemeinen Art der baulichen Nutzung wurde für die Bauleitplanänderung die besondere Art der baulichen Nutzung als "Kerngebiet (MK)" entwickelt.

## 3. Anlaß der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung notwendig, um auf diesem Grundstück ein Stadttheater oder andere kulturelle Einrichtungen, z. B. Stadtbücherei, errichten zu können. Für derart umfangreiche Vorhaben ist das z. Z. geltende Maß der baulichen Nutzung und auch die überbaubare Fläche nicht ausreichend groß genug.

Die Möglichkeit, das Verfahren ausschließlich auf das Theater zu fixieren und das Grundstück als "Gemeinbedarfsfläche - Theater" festzusetzen, erschien ungeeignet, da es bislang keinen verbindlichen Beschluß für die Errichtung des Stadttheaters gibt.

## 4. Angaben zum Bestand

Zur Zeit befindet sich auf der in Rede stehenden Fläche ein provisorischer öffentlicher Parkplatz.

## 5. Planinhalt

Das Plangebiet ist teilweise als Kerngebiet und teilweise als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese öffentliche Grünfläche befindet sich im Norden und im Osten des Geltungsbereiches. Sie ist ein Teilstück der alten Störtrasse und soll durch eine Allee bzw. durch

Wasserflächen - sofern technisch und gestalterisch möglich - angelegt werden.

Das Kerngebiet kann maximal 3geschossig in offener Bauweise bebaut werden.

Um eine gute Erreichbarkeit des Grundstückes zu gewährleisten, wurden in der öffentlichen Grünfläche zwei Trassen mit Geh- und Fahrrechten eingetragen. Bei einer Grundstücksausnutzung für ein Theater folgt die Belieferung evtl. auch über die Wallstraße. Im Rahmen der Gestaltung der Außenanlagen wird jedoch in Abstimmung mit dem Straßenbauamt versucht werden, eine Zufahrt zum Bühnenhaus über den ZOB und durch die Grünanlagen zu schaffen.

Die für eine Theaternutzung notwendigen Stellplätze sind in Doppelnutzung mit der Firma Karstadt (Tag- und Nachtwechsel) im Parkhaus am ZOB mit 180 Plätzen ausgewiesen. Für den Tagesbetrieb im Theater (Bedienstete, Proben und ähnliches) werden im Bebauungsplan Nr. 56 auf einer Fläche nördlich des Postgrundstückes ca. 25 Stellplätze nachgewiesen. Die Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind über die Stichstraße zum ZOB und über die Adenauerallee vorgesehen.

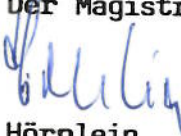
Für den auf dem Grundstück vorhandenen Regenwasserringkanal wurde zugunsten der Stadt Itzehoe ein Leitungsrecht eingetragen.

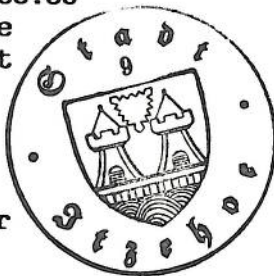
## 6. Flächen- und Kostenangaben

Da die Stadt Itzehoe Eigentümerin sämtlicher Flächen ist, entfallen bodenordnende Maßnahmen. Das mittelfristige Investitionsprogramm für die Haushaltsjahre 1988 bis 1992 sieht für die Errichtung des Theaters ca. 28.000.000,00 DM vor. Eine neue Stadtbücherei ist mit ca. 5.000.000,00 DM ausgewiesen. Endgültige Beschlüsse liegen für diese Baumaßnahmen jedoch noch nicht vor.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
Itzehoe, 16.03.89

Stadt Itzehoe  
Der Magistrat

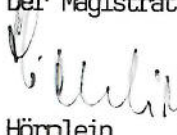
  
Hörnlein  
Bürgermeister



### Zusatz zu 5.:

Mit dem Ausschluß anderer Nutzungen soll erreicht werden, daß dieser zentrale Ort der Innenstadt für Gemeinbedarfseinrichtungen im weiteren Sinne langfristig erhalten bleibt. Daher werden andere Nutzungen, wie sie sonst in § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO genannt werden, ausgeschlossen.

Ergänzt am 18.12.89  
Stadt Itzehoe  
Der Magistrat

  
Hörnlein  
Bürgermeister

