

B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56

- Sanierungsgebiet Neustadt -

Im Bebauungsplan Nr. 56 ist der Bereich der geplanten 4. Änderung als "Gemeinbedarfsfläche - Verwaltung -" festgesetzt.

Das Grundstück Reichenstraße/Salzstraße war bis zum Brand im Jahre 1974 mit dem Hotel und Restaurant "STADT HAMBURG" bebaut.

Im Rahmen der Sanierung der Neustadt wurde das Grundstück von der Stadt erworben und im Bebauungsplan in die geplante Rathäuserweiterung einbezogen.

Mit der Unterbringung aller städtischen Dienststellen im neuen bzw. alten Rathaus besteht nunmehr kein Bedarf an weiteren Gemeinbedarfsflächen für die Verwaltung.

Um möglichst bald diese letzte Baulücke am Marktplatz zu schließen, beabsichtigt die Stadt, das Grundstück zu reprivatisieren.

Unter Beachtung aller städtebaulichen und denkmalpflegerischen Vorgaben und Bindungen soll das zukünftige Gebäude im Erdgeschoß wieder ein Restaurant erhalten. In die beiden Obergeschosse kommen insgesamt 8 Kleinwohnungen. Der Käufer hat sich privatrechtlich zu verpflichten, den Bauentwurf der Stadt Itzehoe zu realisieren.

Aus dieser jetzt vorgegebenen Nutzungsänderung ergibt sich die neue Festsetzung für die im B-Plan gekennzeichnete Fläche als "Mischgebiet - Mi".

Weiterhin wird in Anlehnung an das frühere Hotel "STADT HAMBURG" mit der den Marktplatz prägenden Fassade die zulässige Zahl der Vollgeschosse von IV auf III reduziert und auch die überbaubare Fläche in etwa auf die hintere Baufucht des unter Denkmalschutz stehenden Nachbargebäudes (Reichenstraße 21) eingeschränkt.

Mit der reduzierten zulässigen Baufrontlänge an der Salzstraße von heute 34,0 m auf zukünftig 23,0 m und der geringeren Traufhöhe wird den Belangen einer besseren Belichtung und Besonnung der Gebäude an der Nordseite der Salzstraße Rechnung getragen. Dennoch kann aus den genannten städtebaulichen Gründen das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO § 17 nicht eingehalten werden.

Die Baulinie an der Salzstraße ist gegenüber dem früheren Baubestand um 0,50 m bis 2,00 m zurückgelegt; eine noch größere Aufweitung des Straßenraumes würde der Struktur der Salzstraße widersprechen.

Um den Innenhof des neuen Rathauses mit seinen öffentlichen Freiflächen so wenig wie möglich einzuengen, wird dem Grundstück Reichenstraße 19 keine größere private Hoffläche zugeordnet.

Äußere Gestaltung:

Die Fassade des Gebäudes ist in Ziegelmauerwerk, verputzt und hell geschlämmt, in Anlehnung an die Nachbarbebauung auszuführen. In gleichem Material und Farbe ist die Einfriedigungsmauer des Gartenhofes und das Nebengebäude für Fahrräder und Mülltonnen zu gestalten.

Werbeanlagen sind nur im Eingangsbereich zum Restaurant zulässig. Wegen der Baudenkmale "altes Rathaus" und "Reichenstraße 21" bedarf die äußere Gestaltung der Zustimmung der Denkmalpflegebehörde.

Wegen der geringen Größe von nur 376 m² ist eine Änderung im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen. Sie wäre zeichnerisch kaum darstellbar und entspräche auch nicht der sonst üblichen Darstellungsschärfe des "gemeinsamen Flächennutzungsplanes Itzehoe und Umland".

Die für die bauliche Nutzung notwendigen Stellplätze sind in der südlich der Schmacherallee festgesetzten Parkpalette unterzubringen (7. St.). Einige Plätze können abgelöst werden (Malzmüllerwiese).

Durch die B-Planänderung entstehen der Stadt keine zusätzlichen Erschließungskosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BBauG

Itzehoe, 16. Juni 1986

Der Magistrat

Hörnlein
Bürgermeister



Mi.

Anlage zur Begründung

Berechnung des Flächenanteils, der zur Grundfläche des Baugrundstücks Reichenstraße 19 aus der Stellplatzanlage Schumacher-Allee-Reichenstraße anteilmäßig mitzugerechnet werden kann (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

1, Grundfläche Stellplatzanlage: 1542 m^2
160 Stellplätze werden in der Stellplatzanlage ausgewiesen.
7 Stellplätze werden für das Baugrundstück Reichenstr. 19 angerechnet.

2, Anteilsberechnung:

2 x Grundfläche Parkdeck = 3084 m^2

$$\frac{3084 \text{ m}^2 \cdot 7}{160} = \underline{\underline{135 \text{ m}^2}}$$

135 m^2 können der Grundstücksfläche Reichenstr. 19 angerechnet werden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ)