

Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 - Sanierungsgebiet
"Neustadt" - für das Gebiet "östliche Wallstraße" im vereinfachten Verfahren

1. Verfahrensablauf

Grundlage der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der derzeit geltenden Fassung.

Der Aufstellungsbeschluß wurde durch die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe am 02.11.1989 gefaßt. Da durch diese Bauleitplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann diese im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke und die von der Änderung in ihrem Aufgabenbereich berührten Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Sie haben den städt. Planungsabsichten nicht widersprochen.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland stellt den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 als "gemischte Baufläche" dar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist somit nicht erforderlich.

3. Anlaß der Planung

Im Bebauungsplan Nr. 56 für das Sanierungsgebiet "Neustadt" liegt die Baulinie im Bereich der Bäckerei Carstens bis zu 2 m hinter der vorhandenen Gebäudeflucht des Mitteltraktes. Der gesamte Gebäudeabschnitt ist in diesem Bebauungsplan als "Abbruch" gekennzeichnet.

Seit Beginn der Sanierung wurde im Rahmen des Sozialplanes versucht, für die Bäckerei Carstens eine städtebaulich, finanziell und organisatorisch akzeptable Lösung zu finden. Nach jahrelangen schwierigen Verhandlungen ist mit dem Eigentümer eine Sanierungskonzeption erarbeitet worden, die den Erhalt und Betrieb der Bäckerei sichert.

In Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hat der Betroffene in einem Baugutachten nachgewiesen, daß das Mittelgebäude - auch bei laufendem Backbetrieb - erhalten und saniert werden kann. Bei Erhalt des Gebäudes kann jedoch die zurückgelegte Baulinie nicht mehr realisiert werden.

Aus der Erfahrung nach mehr als 12jähriger Sanierung in der Neustadt erscheinen die damaligen Festsetzungen den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen nicht mehr angemessen und somit auch nicht mehr notwendig.

4. Planinhalt

Im Bebauungsplan Nr. 56 ist der Geltungsbereich der 8. Änderung als Kerngebiet festgesetzt.

...

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung in diesem Teilbereich des Sanierungsgebietes wird es aus stadtplanerischer Sicht als sinnvoll erachtet, diesen als "Kerngebiet" festgesetzten Bereich der Nutzung der Umgebung anzupassen. Daraus ergibt sich eine Änderung hinsichtlich der Art der Nutzung von Kerngebiet (MK) in Mischgebiet (MI). Zulässig sind weiterhin 3 Vollgeschosse in geschlossener Bauweise. Als Grundflächenzahl ist 0,6 und als Geschößflächenzahl 1,4 festgesetzt.

Bei der Wallstraße handelt es sich um eine Anliegerstraße mit Einbahnverkehr. Die Fahrbahn ist überwiegend auf 5,50 bis 6,00 m ausgebaut. Daneben liegt in den meisten Abschnitten noch ein Längsparkstreifen. Die Fahrbahn wird nunmehr im Bereich der Bäckerei auf 3,50 m Breite - wie historisch vorhanden - festgesetzt. Damit liegt die Spurbreite noch 0,5 m über dem Mindestmaß nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen. Die Länge der Fahrbahneinengung beträgt 28 m. Zum besseren Einbiegen wird die Einfahrt in die Wallstraße aufgetrichert.

Im Bereich der Engstelle hat der westliche Gehweg an jeder Stelle mindestens 1 m Breite. Auf der Ostseite befindet sich durch eine vorspringende Ecke auf etwa 1 m Länge eine Engstelle von 0,8 m Breite. Bei dem geringen Fußgängerverkehr auf der Ostseite der Wallstraße - auf der Rückseite der Gebäude verläuft parallel der Fußweg in der Grünanlage - wurde hier zugunsten der breiteren Fahrbahn entschieden.

Der Eigentümer des betroffenen Grundstückes hat sich im Modernisierungsvertrag zu verpflichten, einen Lieferverkehr im Innenhof nur mit Kleintransportern durchzuführen und die restlichen Hofflächen zur ehemaligen Stör hin intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

5. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Itzehoe durch diese Bauleitplanänderung nicht. Gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 56 entstehen ebenfalls keine weiteren Erschließungskosten.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 entfallen die sonst notwendigen bodenordnenden Maßnahmen.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, 4. Juli 1990

Stadt Itzehoe
Der Magistrat

Hörnlein
Bürgermeister

