

Begründung

zur

15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56

Grundstück Reichenstraße 49 - 51 in der südlichen Neustadt in Itzehoe

1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90 und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.90, alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Plangeltungsbereich der 15. Änderung liegt innerhalb der seit dem 29.01.1988 rechtskräftig gewordenen 1. Änderung zum B-Plan Nr. 56. Durch die 15. Änderung werden die bisherigen Planinhalte für das betroffene Grundstück ersetzt. Es soll jedoch weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen bleiben.

Der wirksame gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland aus dem Jahre 1982 stellt den Bereich als „gemischte Baufläche“ (M) dar. Somit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan; eine Aktualisierung der Flächennutzungsplanaussagen ist nicht erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 wurde am 16.07.2002 vom Bauausschuss der Stadt Itzehoe gefaßt. Da die Grundzüge der Planung, d. h. der planerischen Grundkonzeption des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 56 in seiner 1. Änderung, durch die Änderung nicht berührt werden, findet das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB Anwendung. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB konnte somit verzichtet werden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 30.08. bis 30.09.2002 statt. Öffentlich ausgelegen gem. § 3 Abs. 2 BauGB haben der Entwurf der Bebauungsplanänderung einschl. Begründungsentwurf vom 09.09. bis zum 10.10.2002. Zusätzlich wurde der betroffenen Grundstückseigentümergelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet umfaßt das Grundstück Reichenstraße 49 bis 51 und befindet sich am Südrand der Itzehoer Neustadt. Gleichzeitig liegt es direkt an der Stör und ist weithin sichtbar. Es ist derzeit mit einem zweigeschossigen Geschäftshaus bebaut, in dem im Erdgeschoss ein Einzelhandelsnahversorger mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 qm untergebracht ist. Im Obergeschoss befindet sich eine Gaststätte mit Dart-Café. Das Gebäude fällt aufgrund seiner äußeren Gestalt und Nutzung deutlich aus dem Rahmen, der durch die umliegende Bebauung geprägt ist.

Westlich befindet sich als Endpunkt der Reichenstraße (Sackgasse) ein Wendepplatz mit angeschlossenem öffentlichen Parkplatz. Daneben wurde unlängst ein zwei- bis dreigeschossiges Seniorenwohnheim errichtet.

Nördlich grenzen verschiedene attraktive Wohn- und Geschäftsnutzungen in überwiegend zweigeschossiger Bauweise an.

Bei der umliegenden Bebauung wurden stets geneigte Dächer ausgeführt und fast ausschließlich ortsübliche Materialien verwendet.

Auf der Ost- und Südseite des Grundstück schließt sich unmittelbar eine großräumliche, bedeutsame öffentliche Grünanlage entlang der Stör an. Diese Grünzone bildet die mehr oder minder einzige erlebbare Nahtstelle zwischen Stadt und Stör und ist entsprechend beliebt. Mit ihrem ausgedehnten Wegenetz und verschiedenen Teichen wird sie stark zur zentrumsnahen Naherholung genutzt und bietet zusammen mit der Festwiese (südlich der Schumacher Allee) häufig eine Anlaufstelle für Freizeitaktivitäten und größere Events.

3 Anlass und Ziel der Planung

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt, die Nahversorgungseinrichtung in einen anderen, verkehrstechnisch günstigeren Standort im Stadtgebiet zu verlegen. Weder die Grundstückslage, noch die Betriebsgröße oder das vorhandene Stellplatzangebot sind für die Unterbringung bzw. den langfristigen Erhalt eines Nahversorgers zeitgemäß. Expansionsmöglichkeiten sind am vorhandenen Standort nicht gegeben.

Durch die bevorstehende Räumung der Verkaufsstätte ergeben sich neue Entwicklungschancen. Die vorhandene Immobilie hebt sich gegen ihre direkte Umgebung mittlerweile sehr negativ ab. Sowohl in baugestalterischer Hinsicht als bezogen auf die Nutzung, ist die Gelegenheit zur Veränderung zugunsten einer Attraktivitätssteigerung unbedingt zu nutzen. Der klassische Einzelhandel ist hier, am Ende einer Sackgasse in einem überwiegenden Wohnquartier und abgekoppelt von der Geschäftszone, städtebaulich nicht mehr sinnvoll und wünschenswert. Stattdessen soll eine neue, passende Nutzung erfolgen, mit der die besondere Lagegunst und die stadtbildprägende Wirkung des Grundstückes situationsgerecht gewürdigt werden kann.

Durch die Planung soll sichergestellt werden, dass künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück stattfindet.

4 Planinhalt

Dem vorgenannten städtebaulichen Planungsziel entsprechend wird ein gegliedertes Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Einzelhandel ist hierin ausgeschlossen und nur in Kombination mit Dienstleistungsunternehmen als untergeordnetes Element zugelassen. Hierdurch sollen selbstständige Einzelhandelseinrichtungen verhindert, jedoch zum Beispiel für Sport- oder Freizeiteinrichtung die Möglichkeit zum (untergeordneten) Verkauf von Waren eröffnet werden.

Des weiteren sind störende oder unattraktive Nutzungen wie Tankstellen oder Großhandel ausgeschlossen, da diese nicht mit dem städtebaulichen Kontext noch der besonderen Lage des Grundstückes im Einklang stehen würden.

Vergnügungsstätten im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie Abs. 3 BauNVO sind bereits seit 1995 aufgrund der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 unzu-

lässig. Dieser Ausschluss wurde in die jetzige Planung übernommen, um auch weiterhin dem Schutz der angrenzenden Wohnanlagen Rechnung zu tragen.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine GRZ von 0,6 und GFZ von 1,0 bei maximal zweigeschossiger Bebauung gewählt, um hierdurch eine für innerstädtische Mischgebiete übliche und angemessene Ausnutzbarkeit zu erzielen.

Mittels einer max. Gebäudehöhe wird die „dritte Dimension“ festgelegt und die künftige städtebauliche Kontur vorgegeben. Aufgrund der Ortsrandlage und starken Einsehbarkeit des Grundstücks ist die Höhenentwicklung in diesem Fall von besonders prägender Wirkung. Die Gebäudehöhe wurde, unter Berücksichtigung der deutlich niedrigeren Gebäude Reichenstraße 43 bis 47, analog zu dem benachbarten „Haus an der Stör“ gewählt.

5 Natur und Landschaft, Umweltschutz, Umweltverträglichkeitsprüfung

Der gültige Landschaftsplan der Stadt Itzehoe stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar, für die weder Pflege- bzw. Entwicklungskonzepte noch Grünordnungs- oder Objektplanungen vorgeschlagen werden.

Das Grundstück wurde aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben bebaut und ist, zusammen mit der Anlieferungszone und Stellplatzanlage, bis zur sogenannten Kappungsgrenze (80 %) versiegelt. Durch die Überplanung wird kein vermehrter Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, so dass die Eingriffs-Ausgleichsthematik nicht abzarbeiten ist.

Die Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes gem. § 6 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz Schl. – H. ist nicht erforderlich. Ebenso ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Sinne des UVP-Gesetzes oder der EU-Richtlinie entbehrlich.

6 Flächen und Kosten

Das Plangebiet umfaßt das etwa 2.000 qm große Flurstück 60/6.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt lediglich die mit dem Planverfahren verbundenen Verwaltungskosten.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Itzehoe, 10.04.2003
Stadt Itzehoe**

**Rüdiger Blaschke
Der Bürgermeister**