

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 57A für das Wohngebiet Edendorf-Nord

1. Anlaß der Planung

Der am 9. Mai 1981 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 57A für das Wohngebiet Edendorf-Nord sieht für den Baublock 22 eine max. zweigeschossige geschlossene Bebauung in einem allgemeinen Wohngebiet vor.

Trotz intensiver Bemühungen wurden für diese Reihenhäuser keine Interessenten gefunden. Die Nachfrage nach preiswerten Baugrundstücken, auf denen Einfamilienhäuser erstellt werden können, besteht aber nach wie vor.

Dies war Anlaß für die Ratsversammlung, für den nördlichen Teil des Baublocks 22 am 21.02.1985 eine vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57A zu beschließen. Eine vereinfachte deswegen, da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der südliche Teil des Baublocks 22 bleibt unverändert. Auf dieser ca. 1 140 qm großen Fläche soll weiterhin die Möglichkeit bestehen, Geschäfte bzw. andere öffentliche Einrichtungen schaffen zu können.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland stellt für das neue Verfahrensgebiet Wohnbauflächen dar, eine Änderung ist somit nicht nötig.

3. Angaben zum Bestand

Das neuüberplante Gebiet hat eine Größe von ca. 1 940 qm. Ein bewachsener Erdwall verläuft in Nordsüdrichtung. Die neuen Baugrundstücke sind voll erschlossen.

4. Planinhalt

Die Bebauung des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57A ist mit eingeschossigen Einzelhäusern auf Baugrundstücken vorgesehen, die eine Größe von ca. 460 bis 550 qm haben.

Bei den freistehenden Einzelhäusern sind Sattel- oder Walm-dächer mit einer Dachneigung von 45° festgesetzt.

Diese neuen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung passen sich den der nördlich anschließenden Wohnhäuser an.

Größe und Zuschnitt der zukünftigen Baugrundstücke ermöglichen die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf eigenem Grund und Boden.

Durch die Herabstufung von zweigeschossigen Hausgruppen in eingeschossige Einfamilienhäuser entfällt ein Nachweis über öffentliche Parkplätze für das neue Verfahrensgebiet.

Der in Nordsüdrichtung verlaufende bewachsene Erdwall ist als zu erhalten festgesetzt.

Die neuen Baugrundstücke 1-3 sind über einen gepflasterten Wohnweg erschlossen, der an der engsten Stelle eine Breite von 5,00 m hat.

Unmittelbar an diesem Wohnweg auf der Südostecke des Baugrundstückes 3 wird der Standort für die Müllbox festgesetzt. Die Bewohner der Grundstücke 1-3 haben diese Müllbox zu benutzen.

Die Erschließung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch Anschluß an das städtische Netz sichergestellt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

entfallen, da die Stadt Itzehoe Eigentümerin des Flurstücks 58/268 ist.

6. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

Auf eine Beteiligung der Bürger nach § 2a BBauG ist verzichtet worden.

Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke, die von der Änderung betroffen sind, wurden schriftlich benachrichtigt und um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Bedenken und Anregungen sind von den Beteiligten während der Frist nicht erhoben worden (in einem Fall wurden bestehende Bedenken wieder zurückgenommen).

7. Kosten

entstehen der Stadt nicht, da das Plangebiet voll erschlossen ist.

Aufgestellt nach § 9 Abs. 8 BBauG  
Der Magistrat



Hörnlein  
Bürgermeister

