

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 A für das Gebiet Edendorf-Nord - Teilbereich Geschwister-Scholl-Allee 83 - 87 -

1. Verfahrensablauf

Grundlage dieses Bauleitplanverfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86 in der derzeit geltenden Fassung.

Der Magistrat der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 05.11.90 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 A beschlossen.

Da durch die Bauleitplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann diese im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen. Aufgrund des geringen Umfangs der Änderung und der Tatsache, daß die Stadt Itzehoe selbst Eigentümerin der betroffenen Grundstücke ist, kann auf eine "Bürgerbeteiligung" verzichtet werden. Träger öffentlicher Belange werden von der Umplanung in ihren Aufgaben nicht berührt, so daß auch hier keine Beteiligung stattzufinden braucht.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland stellt den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 A als "Wohnbauflächen" dar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist somit nicht erforderlich.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 57 A setzt für den Geltungsbereich dieser Änderung folgendes fest:

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- II-geschossig
- nur Hausgruppen zulässig
- GRZ 0,4
- GFZ 0,7

Da derzeit eine große Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet für frei stehende Einfamilienhäuser besteht, Interesse für Reihenhausgrundstücke jedoch nicht vorhanden ist, bemüht sich die Stadt Itzehoe, vorhandene Baulandreserven in erschlossener Lage zur Realisierung derartiger Vorhaben bereitzustellen.

4. Angaben zum Bestand

Das voll erschlossene 1.119 m² große Grundstück ist seit Jahren ungenutzt. Die Fläche wird fast mittig durch einen bewachsenen Erdwall getrennt. Das Gelände ist als fast eben zu bezeichnen.

5. Planinhalt

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 A im vereinfachten Verfahren wird eine eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,25 und die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,30 festgesetzt worden. Für die örtlichen Bauvorschriften (§ 82 LBO) gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 A.

Die beiden neuen Baugrundstücke sind größenmäßig so zugeschnitten, daß die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf eigenem Grund möglich ist. Der Nachweis der öffentlichen Parkplätze entfällt durch die Herabstufung von Hausgruppen auf Einzelhäuser.

Durch das Verfahrensgebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung ein bewachsener Erdwall, der als zu erhalten festgesetzt ist.

Das Plangebiet ist voll erschlossen, bodenordnende Maßnahmen entfallen somit.

Bei der Geschwister-Scholl-Allee handelt es sich um eine Anliegerstraße mit maximal 300 Wohneinheiten. Die schalltechnischen Orientierungswerte liegen nach der DIN 18005 (Mai 1987) für das allgemeine Wohngebiet tagsüber bei 55 dB (A) und nachts bei 45 dB (A). Diese Werte werden eingehalten.

6. Ver- und Entsorgung

Es besteht die Anschlußmöglichkeit für Strom, Gas und Wasser an das städtische Netz.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der Ortssatzung.

7. Kosten

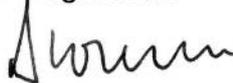
Kosten entstehen der Stadt Itzehoe nicht, da das Gebiet voll erschlossen ist.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, 20.02.91

Stadt Itzehoe

Der Magistrat



**Brommer
Bürgermeister**

