

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73

1. Verfahrensablauf

Das Bauleitplanverfahren wurde auf Grundlage des BauGB unter Anwendung der Überleitungsvorschriften in § 244 BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt.

Weitere Grundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Magistrat der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 11.08.1997 die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 73 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 06.04.1998 bis 24.04.1998 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.03.1998 bis 30.04.1998 statt.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 02.06.1998 den Entwurf des B-Planes und den Entwurf der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.06. bis 31.07.1998 statt. Dieser Beschluss wurde am 18.06.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

Auf Empfehlung des Bauausschusses vom 09.05.2006 hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe am 06.07.2006 den Satzungsbeschluss zum vorliegenden Bauleitplanverfahren gefasst.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan Itzehoe und Umgebung stellt den zu überplanenden Bereich als Wohnbaufläche (W) dar. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da mit dieser Bebauungsplanänderung ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden soll, mussten die städtebaulichen Grundaussagen im Flächennutzungsplan ebenfalls korrigiert werden. Dies erfolgte im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Itzehoe (FNP 2015). Hierin wird der betroffene Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bank“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan 2015 wurde am 20.03.2006 unter Az.: IV 642-512.111– 61.46 (Neu) vom Innenministerium Schleswig-Holstein genehmigt. Dem Entwicklungsgebot wird somit Folge geleistet.

3. Anlass der Planung

Das Mittelzentrum Itzehoe ist der zentrale Standort der 1994 fusionierten Sparkassen von Itzehoe, Glückstadt, Krempe und Horst. Durch diese Fusion, aber auch durch den positiven Geschäftsverlauf der Sparkasse, ist es unabdingbar, dass sich die Sparkasse räumlich erweitert.

In unmittelbarer Nähe zur Zentrale verfügt die Sparkasse über unbebaute Flächen für die notwendige Erweiterung. Die Erweiterung der Sparkasse an dieser Stelle ist aus städtebaulicher Sicht zu befürworten, da sie den „dienenden“ Charakter des Feldschmiedekampes weiter betont und so verhindert wird, dass eine Erweiterung der Sparkasse im Bereich der Einkaufsstraße Feldschmiede realisiert wird.

Durch die Bündelung der Verwaltungsstrukturen der Sparkasse an dem Standort Itzehoe wird außerdem die mittelzentrale Funktion Itzehoes gestärkt.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Altstadt II und wird im Südwesten vom Feldschmiedekamp, im Südosten von der Bebauung der Neuen Straße, im Nordosten von der Bebauung der Liliencronstraße und im Nordwesten von der Bebauung der Timm-Kröger-Straße umgrenzt.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes war mit einer ebenerdigen Stellplatzanlage bebaut. Der südöstliche Teil war bis 1995 bebaut. Im Zuge der Durchführung der Sanierung wurden diese baulichen Anlagen abgerissen. Mittlerweile wurde der Sparkassenneubau unter Anwendung des § 33 BauGB bereits genehmigt und realisiert.

5. Inhalt der Planung

Um die bauliche Erweiterung der Sparkasse planungsrechtlich zu ermöglichen, wird für das nordöstliche Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Banken und artverwandte Dienstleistungen“ festgesetzt.

Der im Plangebiet enthaltene Anteil des Feldschmiedekampes wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,5 ermöglichen eine sinnvolle bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke im Sondergebiet.

Analog den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 73 wird entlang des Feldschmiedekampes eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich wird eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Um zu erreichen, dass eine straßenbegleitende und damit straßenraumbildende Bebauung mit drei Vollgeschossen realisiert werden kann, ist festgesetzt worden, dass hier die gem. LBO vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden dürfen.

6. Natur und Landschaft, Umweltbericht

Durch dieses Bauleitplanverfahren werden keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet, die über das bereits vorher zulässige Maß hinausgehen. Eine vertiefende Darstellung dieser Belange gem. § 6 LNatSchG ist entbehrlich.

Das Bauleitplanverfahren wird unter Anwendung der Überleitungsvorschriften in § 244 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt. Von daher kann auf die nach neuem Recht vorgeschriebene integrierte Umweltprüfung einschließlich eines gesonderten Umweltberichtes verzichtet werden.

Auch nach „altem Recht“ ist für die Bebauungsplanaufstellung keine Umweltverträglichkeitsprüfung i. S. des § 2 a BauGB bzw. des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich. Weder aus der Plangebietsgröße noch aus den vorgesehenen Nutzungen ergab sich die Notwendigkeit für eine UVP.

7. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung sind über die vorhandenen Leitungen der Stadtwerke sichergestellt. Die Müllentsorgung wird entsprechend der Abfallsatzung des Kreises Steinburg durchgeführt.

8. Flächen und Kostenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.780 m². Davon entfallen ca. 5.950 m² auf die Sondergebietsfläche und ca. 830 m² auf die öffentliche Verkehrsfläche.

Kosten entstehen der Stadt Itzehoe durch diese Bebauungsplanänderung nicht.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe,

**Rüdiger Blaschke
Bürgermeister**