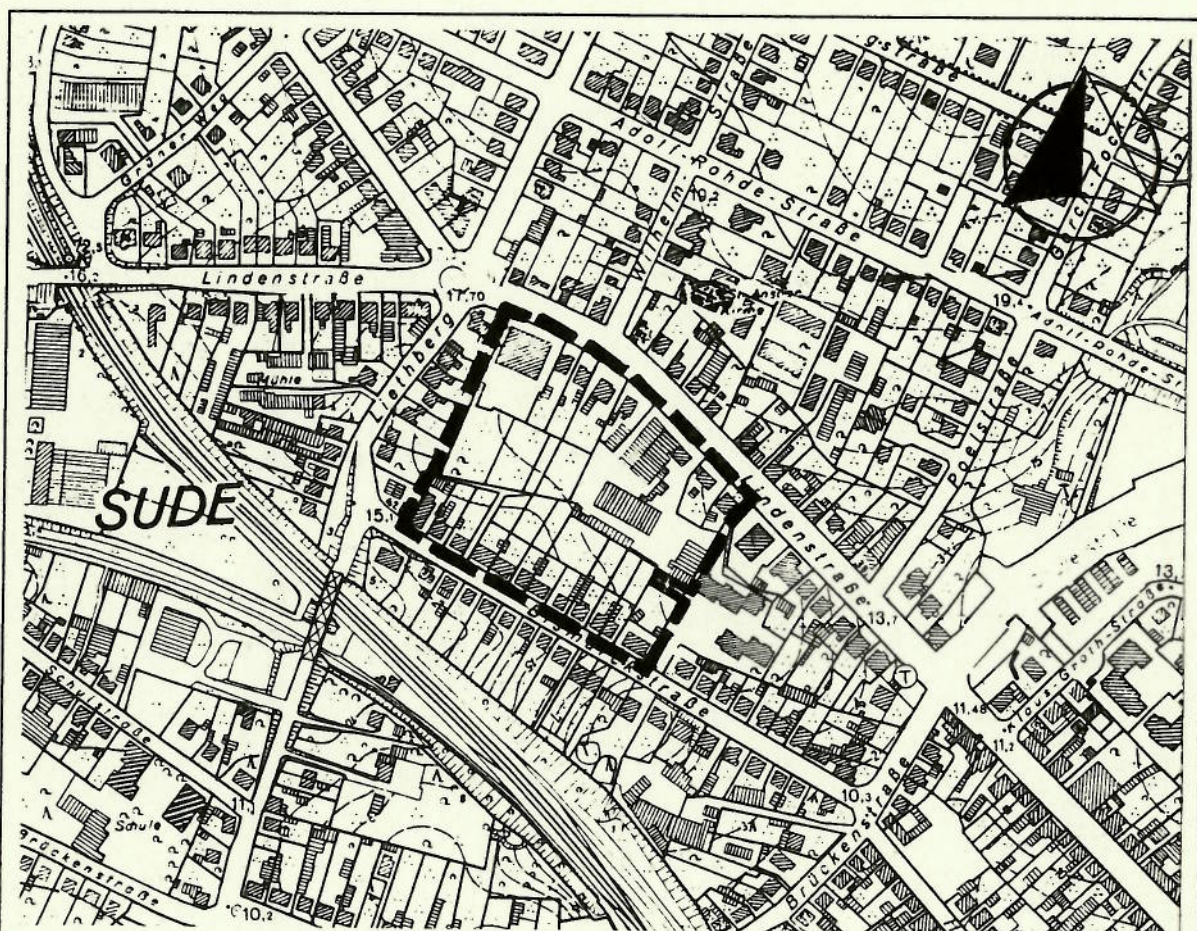


Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97
für das Gebiet zwischen
Lindenstraße, Liethberg und Bismarckstraße

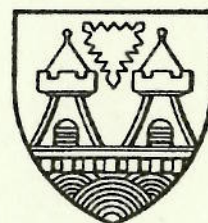


Übersichtsplan

M. 1 : 5.000

STADT ITZEHOE

Planungsabteilung



1. Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86, das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.93 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 01.08.94, alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Bebauungsplan Nr. 97 dient u. a. der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Im Verfahren werden deshalb z. T. die Regelungen des § 2 BauGB-MaßnahmenG angewendet.

Der Magistrat der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 01.04.96 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 beschlossen.

Auf eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB konnte verzichtet werden, da durch die Planinhalte der 1. Änderung keine Belange öffentlicher Stellen berührt werden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB - MaßnahmenG fand in der Zeit vom 04.07.96 bis 19.07.1996 statt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland stellt den Planbereich als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dar. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens werden die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung nicht verändert. Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 entwickelt sich somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

3. Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist deckungsgleich mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 97.

4. Anlaß der Planung

Mit der Aussiedlung des Gewerbebetriebes Meifort nach Dägeling bestand die Möglichkeit für die Stadt, dieses Gelände einschl. der angrenzenden Bereiche zu überplanen und zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zur Verfügung zu stellen. Dies ist mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 97 geschehen.

Für das zwischenzeitlich von einem Investor übernommene Betriebsgrundstück liegen mittlerweile Bauanträge vor. Darin werden für den vorderen Bereich an der Lindenstraße ein Wohn- und Geschäftshaus und für den hinteren Bereich Stadtvillen geplant. Gleichzeitig liegen Befreiungsanträge bezüglich der gestalterischen Festsetzungen über die Dachmaterialien und -neigungen vor. Die beantragten Gebäude haben eine hohe architektonische Qualität und würden - insbesondere im Blockinneren - durch steil geneigte Dächer erheblich verlieren.

Aus grundsätzlichen Überlegungen soll jedoch zugunsten der vorgelegten Objektplanung nicht der Weg einer Einzelfallbefreiung, sondern der Überarbeitung der speziellen örtlichen Bauvorschriften im gesamten Baugebiet vorgenommen werden. Aus diesem Grund ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 durchzuführen.

5. Planinhalt

Mit den geänderten Festsetzungen hinsichtlich der Dachmaterialien und -neigungen wird die Möglichkeit eröffnet, unter Beibehaltung der historischen städtebaulichen Maßstäblichkeit und Gestaltungsmerkmale eine gute Architekturqualität zu entwickeln, die sich u. a. in zeitgemäßen Gebäudeformen und Dachlandschaften niederschlägt.

Insbesondere im von der Lindenstraße kaum einsehbaren Blockinnenbereich (Baublöcke 5 und 6) wird durch die Zulässigkeit von relativ flachen Dachneigungen mit den entsprechenden Dachmaterialien eine Villenarchitektur möglich. Die damit einhergehende Reduzierung der Gebäudehöhe (Firsthöhe) kommt den umliegenden Gebäuden und Gartenbereichen zugute.

Im vorderen Bereich an der Lindenstraße (Baublöcke 1 bis 4) sind jedoch flache Dachneigungen untypisch und würden den harmonischen Gesamteindruck des Straßenzuges stören. Die gewählte Spanne von 30 bis 50° Dachneigung läßt ausreichend Spielraum, um gute und zeitgemäße Architektur zu entwickeln.

Längs der Bismarckstraße (Baublöcke 7 und 8) werden die Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigungen dergestalt überarbeitet, daß der dort bereits anzutreffende Attika-Dachtyp im Falle von Neubauten auch künftig realisiert werden kann.

6. Flächen und Kosten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 27.800 m².

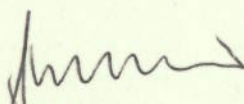
Kosten fallen für die Stadt Itzehoe durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 nicht an.

Anlage zur Begründung: Übersichtsplan (ohne Maßstab) mit Eintragung der Baublöcke

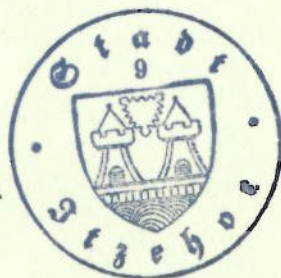
Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, 09.08.96

Stadt Itzehoe
Der Magistrat



Brommer
Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN

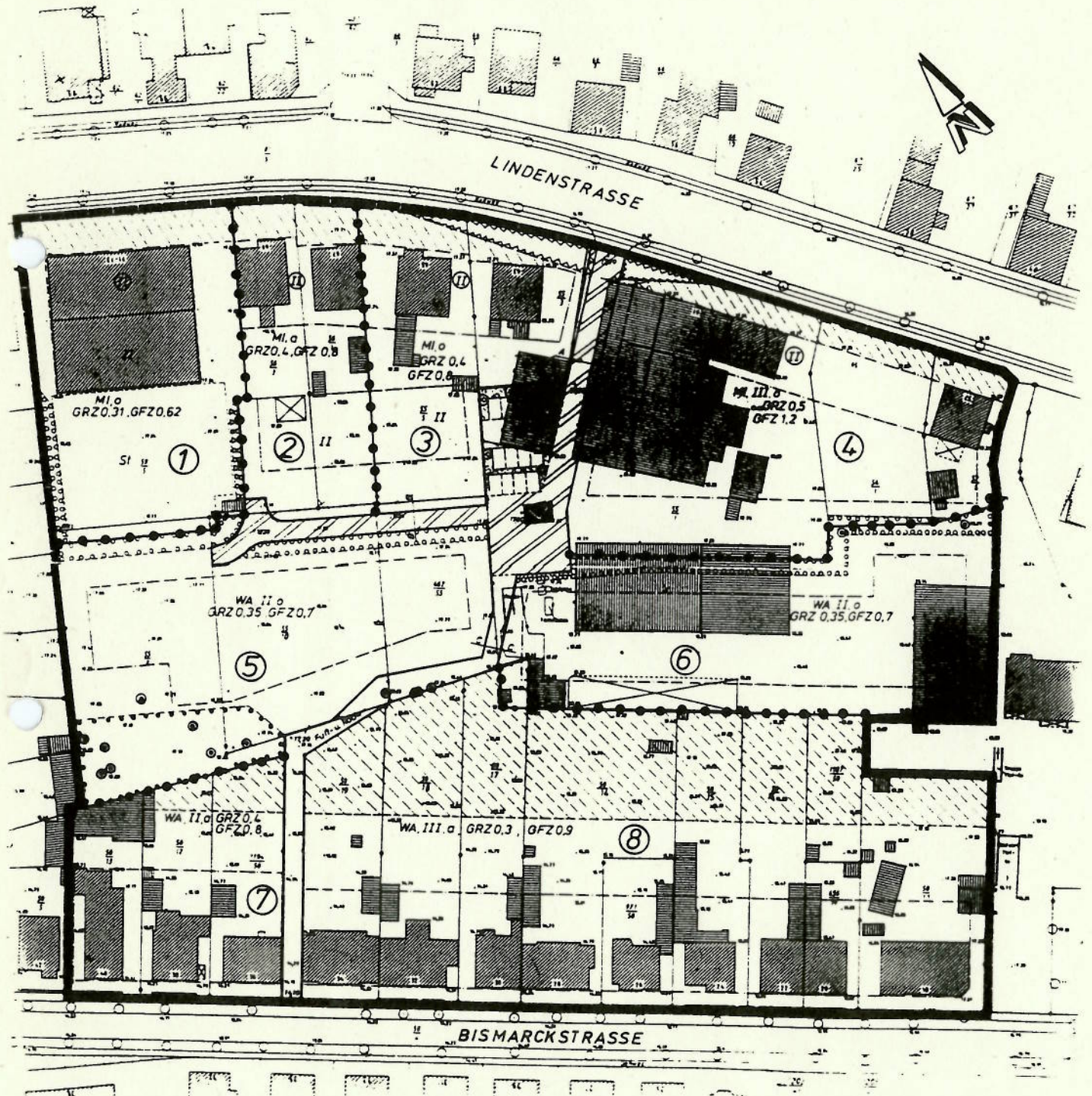
(ohne Maßstab)

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 für den Bereich zwischen Lindenstraße, Liethberg und Bismarckstr.

Zeichenerklärung

z. B. ① : Baublocknummer

—●—●—●—●— : Trennungslinie der Baublöcke



Anlage zur Begründung