

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 101

für das Gebiet zwischen Dorfstraße, Liethberg und Brückenstraße

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. Ebenso fand das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.93 Anwendung.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 08.09.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 beschlossen. Zur frühzeitigen Unterrichtung der Bürger über die allgemeine Zielsetzung der Planung fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 1. März 1995 in der Hauptschule Sude eine Bürgerversammlung statt, deren Durchführung vorab ortsüblich bekanntgemacht wurde.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG fand in der Zeit vom 12. Juli bis 02. September 1995 statt.

Der Magistrat der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 29.01.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 BauGB-MaßnahmenG beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit von 18.06. bis 18.07.1996 statt.

Aufgrund des Bauausschussbeschlusses vom 21.03.2000 wurde in der Zeit vom 17.04.2000 bis 18.05.2000 eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Anschließend erfolgte aufgrund eines Beschlusses vom Bauausschuss am 17.10.2000 eine weitere erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB. Die Träger öffentlicher Belange wurden jeweils über die öffentlichen Auslegungen benachrichtigt.

Auf Empfehlung des Bauausschusses vom 30.01.2001 hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe am 15.02.2001 den Satzungsbeschluss zum vorliegenden Bauleitplanverfahren gefasst.

2. Geltungsbereich

Das ca. 9.700 m² umfassende Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 101 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden die Bebauung der Brückenstraße
- im Westen und Südwesten die Dorfstraße
- im Osten und Südosten die Bebauung des Liethbergs.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der gemeinsame Flächennutzungsplan "Itzehoe und Umland" von 1982 stellte den nördlichen Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche und den südlichen Bereich als Wohnbaufläche dar.

Der genehmigte neue Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe (FNP 2015) stellt nunmehr den gesamten Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

4. Anlaß der Planung

Das Gebiet war im Wesentlichen durch das Gebäudeensemble einer der letzten Hofstellen im ehemaligen Dorfbereich Sude geprägt.

Das reetgedeckte Hauptgebäude, stammte vermutlich aus der Zeit Anfang bis Mitte des 19. Jahrhunderts; Anbau und Wagenremise aus den Jahren 1893/94 sowie das Stallgebäude aus dem Jahre 1910.

Insgesamt wies die Hofstelle durch die Gebäudeanordnung, Sichtbeziehungen aus den umliegenden Straßenachsen in Verbindung mit dem vorhandenen Baumbestand eine städtebaulich herausragende, grundsätzlich erhaltenswerte Struktur auf und ist nach Angaben des Kreises Steinburg als einfaches Kulturdenkmal einzustufen¹.

Durch mangelnde Unterhaltungsarbeiten war die Bausubstanz der ehemaligen Hofstelle so sehr in Mitleidenschaft gezogen, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zu vertreten war. Mittlerweile ist der Abbruch erfolgt. Durch diesen Umstand ist es erforderlich diesen Bereich städtebaulich neu zu ordnen.

5. Angaben zum Bestand

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich der Innenstadt Itzehoe im zentralen Bereich des ehemaligen Dorfes Sude. Es umfasst ca. 9.700 m². Die Flächen befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz.

Durch den Abriss der Hofstelle hat sich ein innerstädtisches Nachverdichtungspotential ergeben. Die Randbereiche sind durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt.

6. Inhalt der Planung

Durch die Planung soll die Möglichkeit geschaffen werden das Gebiet für den Wohnungsbau zu erschließen. Es können ca. 10 – 15 Wohneinheiten in ein – oder zweigeschossigen Gebäuden errichtet werden.

Erschlossen wird das Gebiet durch eine 3,50 m breite verkehrsberuhigte Straße. Auf Grund der geringen Breite soll hier in Einbahnrichtung gefahren werden. Öffentliche Parkplätze werden in den Ein- bzw. Ausfahrtbereichen angelegt.

Da im Stadtteil Sude ein Spielplatzdefizit besteht, wird im westlichen Bereich ein Spielplatz mit einer Größe von ca. 420 m² festgesetzt.

¹ Das Gebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen

Als Option zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile der Brückenstraße ist eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

7. Natur und Landschaft, Umweltbericht

Es wird hierzu auf die anliegende grünplanerische Stellungnahme verwiesen². Der verbleibende auszugleichende Rest des Eingriffes wird aus dem Öko - Konto der Stadt Itzehoe beglichen.

Das Bauleitplanverfahren wird unter Anwendung der Überleitungsvorschriften in den §§ 233 und 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.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sowie hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen ergab sich schon nach „altem Recht“ keine Notwendigkeit, eine Umweltverträglichkeitsprüfung i. S. des § 2 a BauGB bzw. des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluß an das städtische Netz erfolgen. Die Müllabfuhr erfolgt entsprechend der Kreissatzung.

9. Kosten- und Flächenangaben

Die Realisierung der öffentlichen Maßnahmen erfolgt über den Abschluss eines Erschließungsvertrages. Hierbei übernimmt der Grundstückseigentümer 100% der Kosten.

Der Geltungsbereich von ca. 9.700 m² unterteilt sich wie folgt:

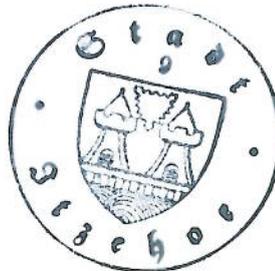
1.	Allgemeines Wohngebiet:	ca. 8.360 m ²
2.	Verkehrsflächen:	ca. 920 m ²
3.	Spielplatz	ca. 420 m ²

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB
Stadt Itzehoe

Itzehoe, den

13.07.06

Rüdiger Blaschke
Bürgermeister



² Im Zuge der Bearbeitung des B-Planentwurfs hat sich eine geringfügige Veränderung in der Größe der Verkehrsfläche ergeben, so dass die Flächenangaben diesbezüglich in Begründung und grünplanerischer Stellungnahme nicht völlig deckungsgleich sind. Die Veränderungen ergeben sich jedoch u. a. durch eine zusätzliche Straßenbegleitgrünfläche, so dass das Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanz hiervon unberührt bleibt.

Grünplanerische Stellungnahme

zum Bebauungsplan 101 im Stadtteil Sude, - Dorfstraße

Überblick

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine ca. 9.700 m² große Fläche im Stadtteil Sude. Die unbebauten Teile des Gebietes setzen sich aus Privatgärten sowie aus einer z.T. beweideten (Schafe) Grünlandfläche zusammen. Im Landschaftsplan der Stadt Itzehoe ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Nach der vorliegenden Planung soll zusätzlich zu der bestehenden Bebauung auf einer Fläche von ca. 4.300 m², auf der bisher kein Baurecht bestand, Wohnbebauung entstehen. Hinzu kommt ein Flächenverbrauch von ca. 760 m² für Erschließungsstraße (ohne Straßebegleitgrün).

Die erstmalige Bebauung und Versiegelung von bisher unversiegelter, gärtnerisch genutzter Fläche gilt als Eingriff in Natur und Landschaft. Durch den vorliegenden Bebauungsplan (Vorentwurf) wird hierzu in Teilbereichen des Gebietes die Grundlage geschaffen.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft ist nach § 1 a BauGB und dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt und Forsten vom 03. Juli 1998 auszugleichen. Für den Eingriff werden vor allem eine Grünfläche und gärtnerisch genutzte Bereiche beansprucht. Besonderheiten in bezug auf die biotischen und abiotischen Schutzgüter liegen nicht vor. Daher werden die Bereiche als allgemeine Flächen für den Naturschutz eingestuft und sind im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen.

Am Nordostrand des Baublockes 4 befindet sich eine schützenswerte Rotbuche. Im Traufbereich dieses Baumes ist jegliche Überbauung, Versiegelung und Bodenverdichtung auszuschließen.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Dieses Vorhaben ist sehr zu begrüßen, da in Sude, wie aus dem Spielplatzentwicklungsplan hervorgeht, ein absolutes Defizit an Spielplatzfläche besteht. Der Spielplatz ist mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und naturnah zu gestalten, damit durch die Anlage des Spielplatzes kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

Sude ist ein durch dichte Bebauung, Verkehrsbelastung und Gewerbe klimatisch belastetes Gebiet. Daher ist auf den Erhalt von klimatisch günstigem Großgrün zu achten. Aus diesem Grund ist in dem zusätzlich bebaubaren Bereich des B-Plan-Gebietes pro 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 einheimischer und standortgerechter Laubbaum mit MStU 16/18 zu pflanzen. Der Erhalt bestehender Bäume wird angerechnet.

Aus grünplanerischer Sicht heraus ist darauf hinzuweisen, dass es in dem Stadtteil selbst keine Naherholungsmöglichkeit oder größere Grünfläche gibt. Angesichts der Verdichtungsmaßnahmen sollte dringend darauf geachtet werden, dass die im Landschaftsplan vorgesehene Grünverbindung zur Stör hin realisiert wird.

Es entstehen folgende Kosten (gerundet):

Grunderwerb: ca. 1,8 .-DM zzgl. 10% NK, Pflege ca. 500.- DM / ha / Jahr. Pflegedauer laut Satzung der Stadt Itzehoe Pkt. 5.4 -Umwandlung von intensivem Grünland in extensives Grünland, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, 5 Jahre.

$800 \times 1,8 \text{ DM} + 10\% =$	1.880.-DM
$500 \text{ DM} \times 0,08 \times 5 =$	200.-DM
Summe	2.080.- DM

Itzehoe, den 11.10.2000

Im Auftrage

gez.

Esselborn-Große