

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 der Stadt Itzehoe

1. Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein; alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 06.05.2004 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 beschlossen.

Da die Grundsätze der Planung durch dieses Bauleitplanverfahren nicht berührt werden, ist den betroffenen Grundstückseigentümers gem. § 13 BauGB Gelegenheit gegeben worden zu den Planungen Stellung zu nehmen. Die Grundstückseigentümer haben erklärt, dass sie keine Anregungen zu der Planung vorzubringen haben.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 24.06.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Oelixdorfer Straße 9-19 und Nordschleswigstraße 23. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 9.000,00 m²

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Da der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, ist er somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der festgestellte Landschaftsplan stellt die Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche dar.

4. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 127 setzt zur gemeinschaftlichen Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Oelixdorfer Strasse 15-17 fest. Diese gemeinschaftliche Erschließung und Bebauung ist mittelfristig nicht umsetzbar. Um eine kurzfristige Umsetzung zumindest eines Teilbereiches zu realisieren ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 erforderlich.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Siedlungsflächen erschlossen. Weitergehende Auswirkungen auf die Umwelt werden somit nicht auftreten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung der Planung kann somit entfallen.

6. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Itzehoer Innenstadt und ist über die Oelixdorfer Straße ausreichend erschlossen. Das Gebiet ist mit einem Mehrfamilienhaus, fünf Einfamilienhäusern und zwei Gewerbebetrieben bebaut.

Bei den Gewerbebetrieben handelt es sich um eine Tischlerei bzw. Baugeschäft und um ein ehem. Betonsteinwerk, in dem zurzeit ein Elektroinstallationsbetrieb untergebracht ist. Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III.

7. Altlasten

Bei den beiden Gewerbebetrieben handelt es sich um eine Tischlerei und einem Elektrobetrieb, auf dessen Grundstück früher ein kleines Betonsteinwerk betrieben wurde. Anzeichen für Belastungen des Bodens liegen bei den zuständigen Behörden nicht vor. Auf ein gesondertes Gutachten zur Gefährdungsabschätzung wird daher verzichtet.

8. Inhalt der Planung

Zugunsten einer privaten individuellen Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen wird auf das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verzichtet. Die Erschließung soll nunmehr für jedes Grundstück einzeln über die Oelixdorfer Straße erfolgen.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 bleiben erhalten.

9. Eingriff/Ausgleich

Durch die Planung werden keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Stadtentwässerung und der Stadtwerke GmbH. Die Abfallbeseitigung gem. der Satzung des Kreises Steinburg.

11. Kostenangaben

Der Stadt entstehen zur Realisierung der Planung keine Kosten.

Aufgestellt am 24.06.2004 gem. § 9 Abs. 8 BauGB.

Itzehoe, den 21.09.2004

Rüdiger Blaschke
Bürgermeister