

Begründung zum Bebauungsplan 128

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 09.04.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die allgemeine Zielsetzung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 22.07.2002 bis 06.08.2002 mittels eines Aushanges im Rathaus Itzehoe statt, die Durchführung wurde vorab ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.07.2002 bis 04.08.2002 statt.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 27.08.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit von 23.09.2002 bis 24.10.2002 statt. Dieser Beschluss wurde am 11.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden von der Breslauer Straße, im Westen von der Stettiner Straße, im Süden von der Straße Am Lehmwohld und im Osten vom Oppelner Weg begrenzt. Die Fläche des Plangebietes beträgt 9.655 m²

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

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.

4. Anlass der Planung

Die Reihenhausanlage ist in den fünfziger Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts entstanden. Die Wohnfläche der einzelnen Einheiten beträgt ca. 80,00 m², Erweiterungen sind zurzeit planungsrechtlich nicht zulässig. Anfang 2002 haben mehrere Anlieger den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt, um so ihre Wohnungen erweitern zu können.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Tatsache das keine neuen Wohneinheiten errichtet werden können, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung aus Sicht der Stadt Itzehoe nicht erforderlich. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Luft, Fauna, Flora, Kulturgüter und Landschaftsbild, sowie die Wechselwirkungen untereinander sind als gering einzustufen.

6. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist mit einer Reihenanlage aus den fünfziger Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts bebaut. Die Gebäude sind ausnahmslos mit zwei Vollgeschossen ausgeführt. Die Freiflächen sind als intensiv genutzte Hausgärten gestaltet.

7. Inhalt der Planung

Durch die Planung besteht die Möglichkeit die Wohnungen im Erdgeschossbereich zu erweitern. Hierzu werden parallel zur hinteren Gebäudefront im Abstand von fünf Metern Baugrenzen festgesetzt. Um die Beeinträchtigung untereinander möglichst gering zu halten, wird die Erweiterung auf ein Vollgeschoss begrenzt und lediglich Flachdächer zugelassen. Balkone und Freisitze auf den Erweiterungsbauten werden aus dem gleichen Grund ausgeschlossen.

Um ein möglichst einheitlich Straßenbild zu gewährleisten, werden an den Vorderfronten der Gebäude nur Vordächer mit einer Tiefe von max. 1,00 m zugelassen.

Zur Wahrung einer einheitlichen Gestaltung der Wohnanlagen wird festgesetzt, dass die Fassaden im gleichen Material und Farbe wie die Bestandsgebäude auszuführen sind. Wintergärten sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Eingriff/Ausgleich

Zurzeit ist der Bau von größeren versiegelten Flächen (z.B. Terrassen) gem. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig und stellen somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch die Planung, max. Erweiterung der Wohngebäude um ca. 25 m², werden daher keine darüber hinausgehende Eingriffe in die Natur vorbereitet. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann somit entfallen.

9. 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.

10. Kostenangaben

Der Stadt entstehen zur Realisierung der Planung keine Kosten.

Itzehoe, 14.11.2002

Harald Brommer
Bürgermeister