

Begründung zum Bebauungsplan 129

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 18.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die allgemeine Zielsetzung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14.10.2002 bis zum 28.10.2002 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 am 02.10.2002 statt.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 14.01.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.02.2003 bis 11.03.2003 statt. Dieser Beschluss wurde am 30.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden von der Bebauung Pünstorfer Straße 1 - 23, im Süden von der Bebauung Pünstorfer Straße 2 - 44 und im Osten von der Bebauung Twietbergstraße 1 - 9 begrenzt. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 12.107 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. Mitte 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, dass 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.

Im Bereich der Bebauung Twietbergstraße 1 und Pünstorfer Straße 28 wird außerdem die Möglichkeit eröffnet, das bestehende Reihenhaus seitlich zu verlängern. Um hier eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten, wird die Kubatur entsprechend dem Bestand festgesetzt.

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.

8. Eingriff/Ausgleich

Da zurzeit der Bau von größeren versiegelten Flächen (z.B. Terrassen) gem. §34 BauGB planungsrechtlich zulässig ist, wird durch die Planung, max. Erweiterung der Wohngebäude um ca. 25 m², kein neuer Eingriff 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, den 28.08.2003

Rüdiger Blaschke
Bürgermeister