

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Itzehoe für das Gebiet an der Nordseite der Carl-Stein-Straße

I. Begründung

Der immer noch große Bedarf an Wohnraum in der Stadt Itzehoe macht die Ausweisung weiteren Baugeländes und damit die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das oben bezeichnete Gebiet erforderlich. Sie geht auf den Beschluß der Ratsversammlung vom 18. Oktober 1962 zurück.

II. Entwicklung des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan, der gemäß §§ 8, 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 aufgestellt worden ist, ist in technischer Hinsicht aus der durch Erlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 16. Juli 1963 genehmigten 23. Änderung des Flächennutzungsplans (Aufbauplans) der Stadt Itzehoe vom 21. Januar 1955 entwickelt worden. Die Überleitung des Aufbauplans als Flächennutzungsplan erfolgte gemäß § 173 BBauG. in Verbindung mit der 6. Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes über die Weitergeltung von Aufbauplänen der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 14. Juni 1961 (GVO Bl 1961 S. 108).

Die im Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung der Wohnbaufläche weicht von der des Flächennutzungsplanes insofern ab, als eine ca. 7.200 qm große Fläche nicht mehr, wie in diesem ausgewiesen, als Erwerbsgarten zu nutzen ist, sondern der wohnbaulichen Nutzung zu dienen hat.

Es erscheint jedoch nicht erforderlich, aus diesem Grunde eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen, da es sich nur um eine geringfügige Abweichung handelt und als Begründung des Wohngebietes anzusehen ist. Bei dem demnächst aufzustellenden neuen Flächennutzungsplan soll diese Abweichung mit-erfaßt werden.

III. Das Bebauungsplangebiet

liegt im Stadtteil Sude an der Nordseite der Carl-Stein-Straße. Es wird im Südosten von der Carl-Stein-Straße, im Südwesten von einigen Grundstücken der Edendorfer Straße, im Nordwesten von der Gärtnerei Meyer und der Hackstruckkoppel und im Nordosten von der Dauerkleingartenanlage "Brahmskamp" begrenzt.

IV. Städtebauliche Maßnahmen

Bisher wurde die Fläche des Planungsgebietes erwerbs- und hausgärtnerisch genutzt. Sie soll nunmehr entsprechend der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die Flächengröße beträgt rd. 1,6 ha und bietet Raum für die Errichtung von 5 dreigeschossigen Wohnblöcken mit insgesamt 90 Wohnungen. Es ergibt sich somit eine Wohndichte von ca. 220 Einwohnern je ha Netto-Bauland. Außerdem ist die Errichtung von 34 Garagen und von 18 Einstellplätzen vorgesehen. Das ergibt eine Garage bzw. einen Einstellplatz für je 1,7 Wohnungen.

V. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

a) Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Baufläche im Eigentum von Wohnungsbauträgern, die selbst bauen wollen, befindet und Gelände für öffentliche Zwecke (Straßenbau) nicht abzutreten ist.

b) Grenzregelung

Zur Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Grenzziehung hat der Eigentümer des Flurstücks 4/1 (Wohnungsbau Karl Krogmann) eine Fläche von ca 250 qm an den Eigentümer des Flurstücks 5/1 (Wohnungsbau-Gesellschaft "Nordmark") abzutreten. Der Kaufvertrag darüber ist bereits geschlossen worden.

c) Verlegung und Verrohrung des Wasserlaufes III. Ordnung

Der durch das Baugebiet fließende Wasserlauf III. Ordnung ist von den Bauträgern auf ihre Kosten so zu verlegen und zu verrohren, daß er nicht von den Baukörpern überdeckt wird. Die erforderlichen Arbeiten sind von den Bauträgern bereits eingeleitet worden.

VI. Kosten

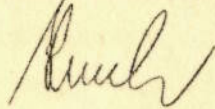
Das Baugelände liegt an einer fertig ausgebauten Straße. Der Stadt Itzehoe entstehen keine wesentlichen neuen Erschließungskosten

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz
Itzehoe, den 25. Oktober 1963

Der Magistrat

Bürgermeister

Stadtbauamt


(R u s c h)
Baurat