

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Itzehoe, Gebiet  
zwischen der verlängerten Viktoriastraße, Bek- und Kirchenstraße

I. Begründung

Die Stadt Itzehoe hat vor mehreren Jahren Grundbesitz erworben, um eine Straße (verlängerte Viktoriastraße) anzulegen und damit eine Verbindung von der alten Viktoriastraße zur Breiten Straße zu schaffen. Die Grundstücke südlich der neuen Straße wurden bereits einer Bebauung zugeführt. Es bedarf jetzt noch einer Bebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite. Die durch die neue Straße freigelegten rückwärtigen unansehnlichen Häuserfronten machen auch die Neuordnung und Gestaltung auf der letzterwähnten Straßenseite erforderlich. Die Stadt Itzehoe hat, soweit sie schon Grundstücke verkauft hat, die Erfüllung einer Bauverpflichtung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes vertraglich vereinbart. In Zusammenhang mit der Erfüllung dieser Bauverpflichtung soll zugleich eine städtebauliche Ordnung des übrigen, durch den Bebauungsplan erfaßten Gebietes an der Kirchenstraße erfolgen.

II. Entwicklung des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan, der gemäß §§ 8, 9 des BBauG vom 23. Juni 1960 aufgestellt worden ist, ist in technischer Hinsicht aus dem als Flächennutzungsplan übergeleiteten Aufbauplan der Stadt Itzehoe vom 21. Januar 1955 entwickelt worden. Der Aufbauplan wurde durch Erlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 15. April 1955 genehmigt.

Die Überleitung des Aufbauplanes erfolgte gemäß § 173 BBauG in Verbindung mit der von der Landesregierung zu diesem Gesetz erlassenen 6. Verordnung vom 14. Juni 1961 (GVBl. 1961 S.108) über die Weitergeltung von Aufbauplänen.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat am 28. September 1961 die Aufstellung von Bebauungsplänen für ein größeres Gebiet beschlossen und auch gleichzeitig bestimmte Flächen zum Sanierungsgebiet erklärt.

Zu diesem besonders ausgewiesenen Sanierungsgebiet gehört auch das hier behandelte Gebiet. In Verfolg des vorerwähnten Beschlusses hat die Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 5. Nov. 1963 nunmehr speziell für dieses Gebiet den grundsätzlichen Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefaßt.

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 2 BBauG gehört worden. Anregungen und Bedenken sind nicht vorgebracht worden.

III. Das Bebauungsplangebiet

liegt im Zentrum der Stadt Itzehoe. Es wird von der verlängerten Viktoriastraße, einem Teilstück der Kirchenstraße und einem Teilstück der Bekstraße umschlossen.

#### IV. Städtebauliche Maßnahmen und Begründung für die vorgesehene Nutzung

Während das Planungsgebiet nach dem bisher noch geltenden Baugebiets- und Bauklassenplan der Stadt Itzehoe vom 21. Jan. 1954 noch als Mischgebiet gilt, entspricht heute jedoch schon die überwiegende Nutzung dieses Gebietes der eines Kerngebietes gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung. Es kann nach Durchführung der geplanten Bebauung an der Viktoriastraße, an der Geschäfts- und Bürohäuser entstehen sollen, keineswegs mehr als Mischgebiet angesprochen werden, woraus sich die Notwendigkeit ergibt, es nunmehr als Kerngebiet festzusetzen.

Die Fläche des Planungsgebietes ist insgesamt ca. 2.465 qm groß; davon sollen lt. Planzeichnung rd. 2.200 qm bebaut werden. Das entspricht einer Grundflächenzahl von 0,89 und einer Geschoßflächenzahl von 2,5. Diese Baunutzungsziffern liegen zwar über dem in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzten höchstzulässigen Maß der baulichen Nutzung, doch ist diese deshalb gerechtfertigt, weil § 17 Abs. 8 derselben Verordnung in überwiegend bebauten Gebieten, wie es hier der Fall ist, ausdrücklich gestattet, im Bebauungsplan die zulässige bauliche Nutzung zu überschreiten, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen; beides trifft hier zu.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine baldige Bebauung der unansehnlichen Baulücke an der Viktoriastraße, die im Zentrum der Stadt liegt, dringend erforderlich, die sich aber wiederum nur dann verwirklichen läßt, wenn eine Bebauung in der vorgesehenen Art und dem geplanten Umfang zur Durchführung kommt.

Unabhängig davon ist auf dem Grundstück Paulsen ein 5geschossiger Baukörper deshalb erforderlich, weil dieses Grundstück direkt in der Achse bzw. im Blickpunkt der repräsentativen Viktoriastraße liegt und eine städtebauliche Betonung erhalten müßte.

Die erforderlichen Gemeinschaftseinrichtungen sind sämtlich in den angrenzenden Gebieten vorhanden. Bezüglich der Kinderspielplätze wird auf die diesbezüglichen Einrichtungen im nahegelegenen Prinzeßhofpark verwiesen.

Der Kaufmann Rimmek ist auf Grund der mit ihm getroffenen vertraglichen Vereinbarungen verpflichtet, das rückwärtige (alte) Gebäude abzureißen. Diese Verpflichtung bleibt nach wie vor bestehen.

#### V. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

##### a) Geländeabtretung für öffentliche Zwecke

Das dem Kaufmann Johannes Paulsen und Miteigentümern gehörige Flurstück 9/2 mit einer Größe von 1 qm ist an die Stadt Itzehoe abzutreten. Seit einigen Jahren wird dieses Flurstück bereits als Bürgersteig genutzt. Im übrigen sind besondere Maßnahmen nicht erforderlich, da das Planungsgebiet von vorhandenen Straßen umgeben ist.

b) Grenzregelung

Zur Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung werden folgende Grenzregelungen gemäß §§ 80 ff BBauG vorgesehen:

1. Rimmek an Heling, Tierese und Ahrens

Der Kaufmann Rimmek hat von seinem Flurstück 10/2 ca. 18 qm an den Kaufmann Heling bzw. die oHG Heling, ca. 12 qm an den Kaufmann Carl Tierese und ca. 15 qm an Frau Ww. Martha Ahrens (zus. ca. 45 qm) abzutreten.

2. Stadt Itzehoe an Rimmek

Die Stadt Itzehoe tritt von ihrem Flurstück 12/7 ca. 6 qm an den Kaufmann Rimmek ab.

3. Paulsen an Rimmek

Der Kaufmann Paulsen und Miteigentümer haben von ihrem Flurstück 9/4 ca. 2 qm an den Kaufmann Rimmek abzutreten

4. Paulsen an Langner

Der Kaufmann Paulsen und Miteigentümer haben von ihrem Flurstück 9/4 ca. 55 qm an den Apotheker Langner abzutreten.

5. Langner an Paulsen

Der Apotheker Langner hat von seinem Flurstück 7/4 ca. 55 qm an den Kaufmann Paulsen und Miteigentümer abzutreten.

6. Stadt an Langner

Die Stadt Itzehoe tritt von ihrem Flurstück 12/7 ca. 38 qm an den Apotheker Langner ab.

7. Tierese an Heling

Der Kaufmann Tierese hat von seinem Flurstück 282/14 ca. 10 qm an den Kaufmann Heling bzw. die oHG Heling abzutreten.

Eine Beschlußfassung gemäß § 82 BBauG über die vorgesehene Grenzregelung bleibt ausdrücklich vorbehalten. Sie soll dann erfolgen, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freiwilliger Vereinbarungen durchgeführt werden können.

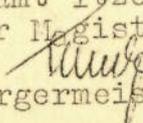
VI. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Itzehoe voraussichtlich keine wesentlichen Kosten entstehen.

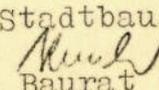
Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 6 des  
Bundesbaugesetzes

Stadtbauamt Itzehoe, den 10. Januar 1965

Der Magistrat

  
Bürgermeister

Stadtbauamt

  
Baurat