

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 für
das Gebiet zwischen Brunnenstraße, Sandkuhle, Feldschmiede-
kamp und Gartenstraße

1. Verfahrensablauf:

Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ist das Bundesbaugesetz (BBauG) bzw. das Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung.

Den Beschluß zur Aufstellung dieser Bauleitplanänderung hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe am 22.03.84 gefaßt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG/§ 3 Abs. 1 BauGB fand in Form eines öffentlichen Aushanges dieses Bauleitplanes im Zeitraum vom 16.02. bis 27.02.87 statt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes:

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland ist das Verfahrensgebiet der geplanten Bebauungsplanänderung als "gemischte Baufläche" dargestellt.

Aufgrund der beabsichtigten Planänderung ist es erforderlich, eine 19. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Dabei wird die Darstellung "gemischte Baufläche" geändert in "Grünfläche - Parkanlage -".

3. Anlaß der Planung:

Im städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Itzehoe (beschlossen am 15.08.86) befaßte sich schon die Grobanalyse aus dem Jahre 1981 mit den städtebaulichen Mißständen im Bereich des Holstein-Centers. Hierzu wird in diesem Rahmenplan ausgeführt:

"Das Holstein-Center kann in die umgebende Nutzungs- und Baustruktur nicht integriert werden. Die Baumasse darf sich nicht weiter ausdehnen. Die betreffenden Flächen müssen kurzfristig in den Besitz der öffentlichen Hand übergehen, um (bauliche) Erweiterungen zu verhindern. Der Garten des Villengrundstückes Sandkuhle 3 muß nicht nur wegen seiner botanischen Bedeutung erhalten werden; er bietet insbesondere aus der Sicht des Fußgängers in diesem Bereich einen guten Schutz vor den drohenden Hochhäusern."

Um diese Situation nicht noch durch ein weiteres zulässiges Gebäude mit 7 Geschossen zu verschlechtern, beschloß die Ratsversammlung die Änderung des Bebauungsplanes.

4. Angaben zum Bestand:

Das ehemalige Wohnhaus der Familie von Holstein/Rüping an der Ecke Feldschmiedekamp/Sandkuhle steht wegen seiner architektonischen Bedeutung unter Denkmalschutz. Weiterhin

sind auf dem Grundstück einige Nebenanlagen, z. B. Garagen, Freisitz und Gartenlaube, vorhanden.

Besonders schützenswert sind in der Parkanlage einige seltene Solitäräume, u. a. eine Sumpfyypresse.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Altstadt.

5. Planinhalt:

Ausgehend von den Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplanes hat die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes folgenden Inhalt:

Von der Gesamtfläche des ehemaligen Grundstückes der Familie Rüping werden 1.975 qm als "öffentliche Parkanlage (Stadt Itzehoe)" festgesetzt. Hierzu werden die wichtigsten Bäume eingemessen und als zu erhalten festgesetzt.

Ebenfalls dürfen die Topographie der Parkanlage und die Stützmauer zur Straße nicht beseitigt werden.

Auf dem verbleibenden Baugrundstück mit 1.379 qm besteht die Möglichkeit - in Abstimmung mit der Denkmalpflegebehörde -, den vorhandenen Anbau an das denkmalgeschützte Wohnhaus nur an der Nordwest-Fassade geringfügig zu erweitern.

Die Grundstückszu- und -abfahrt ist ausschließlich an der Südwest-Seite zur Straße "Feldschmiedekamp" festgesetzt, um den Stauraum im Verkehrsknoten nicht zusätzlich zu belasten. Die "öffentliche Parkanlage" wird von der Straße "Sandkuhle" nur für Fußgänger erschlossen.

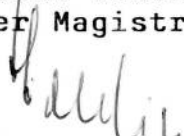
6. Flächen- und Kostenangaben:

Hinsichtlich der Flächen wurden unter 5. Angaben gemacht. Kosten entstehen der Stadt Itzehoe durch diese Bauleitplanänderung nicht, da sie zwischenzeitlich Eigentümerin der Grünfläche geworden ist.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BBauG

Itzehoe, 03.05.89

Stadt Itzehoe
Der Magistrat


Hörnlein
Bürgermeister

