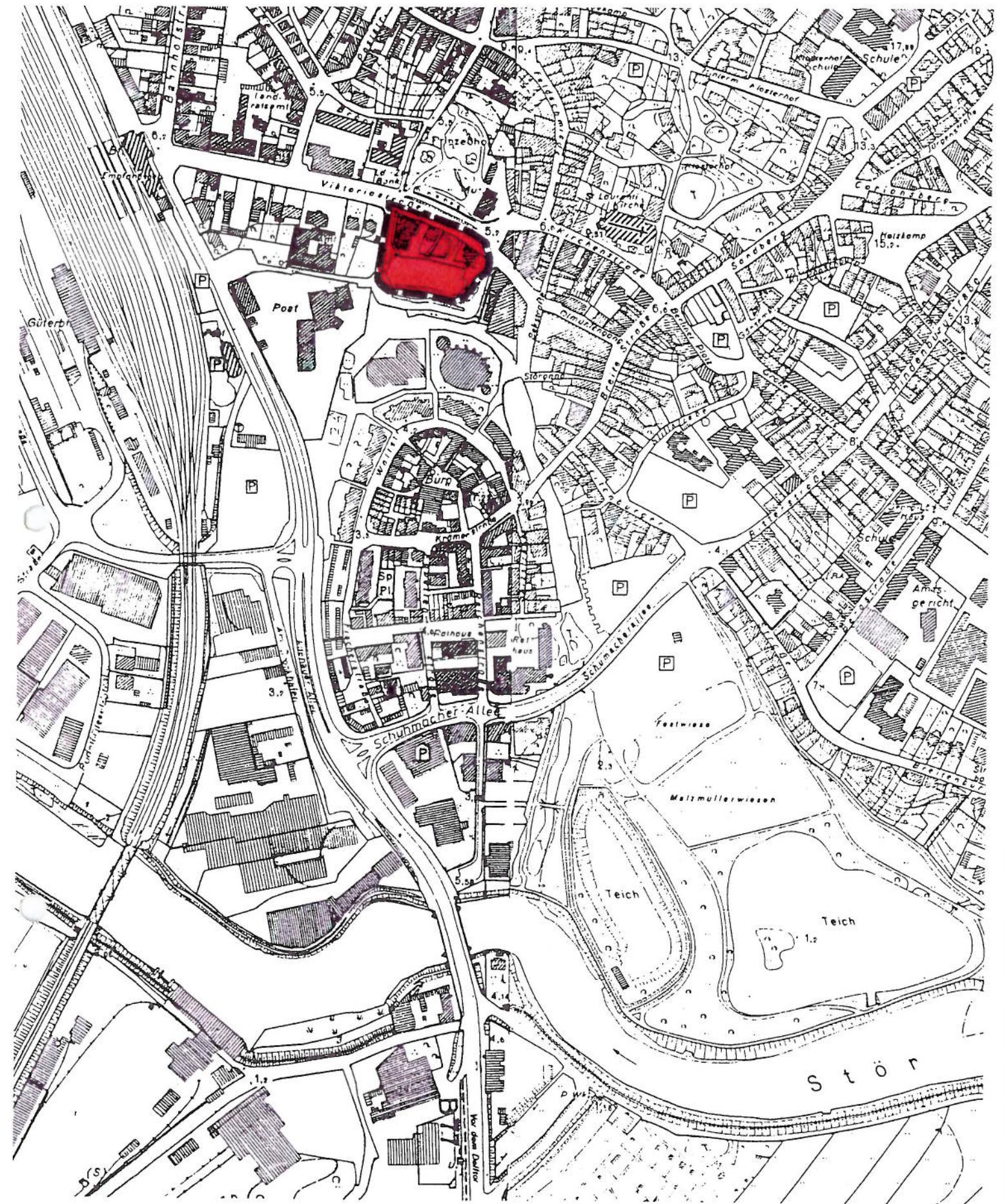


**STADT ITZEHOE**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 56**

**14. ÄNDERUNG**





BEBAUUNGSPLAN NR. 56 DER STADT ITZEHÖE  
14. ÄNDERUNG

Sanierungsgebiet Neustadt -  
Gebiet zwischen Viktoriastraße und ZOB

ÜBERSICHTSKARTE M 1:5000 ANLAGE a





BEBAUUNGSPLAN NR. 56 DER STADT ITZEHOE  
14. ÄNDERUNG

Sanierungsgebiet Neustadt -  
Gebiet zwischen Viktoriastraße und ZOB

B E G R Ü N D U N G

Anlage b

1. Lage, Größe und Situation des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 14. Änderung liegt im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 "Sanierungsgebiet Neustadt" der Stadt Itzehoe, südlich der Viktoriastraße und nördlich des ZOB (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,638 ha;  
von diesen entfallen auf  
die Baugrundstücke des Kerngebietes ca. 0,274 ha,  
den Gemeinschaftsstellplatz ca. 0,265 ha,  
die öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,099 ha.

Die Grundstücke des Plangebietes sind weitgehend bebaut; vorhanden sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude als zentrale Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnungen in Obergeschossen. Das Gebäude Viktoriastraße Nr. 5 ist als Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs.2 Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein einzustufen; bei dem zweigeschossigen neoklassizistischen Villentyp von ca. 1890 handelt es sich um ein einfaches Kulturdenkmal, dessen Erhaltung wegen seines städtebaulichen und geschichtlichen Wertes im öffentlichen Interesse liegt. Auf dem Flurstück 4/20 ist eine zweigeschossige Stellplatz-Palette vorhanden. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausgebaut.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Stadt beschloss die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 für das Sanierungsgebiet der Neustadt aus folgenden Gründen:

- Schaffung von eingefügten Entwicklungsmöglichkeiten für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung;
- Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an zwischenzeitlich veränderte Rechtsvorschriften;
- Vorbereitung bodenordnender Maßnahmen.

Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren wurde verzichtet, da die Gesamtgrundfläche aller zulässigen baulichen Anlagen das bisher zulässige Maß nur unwesentlich überschreitet und den Schwellenwert von 20 000 qm als Voraussetzung für das Erfordernis einer allgemeinen Vorprüfung erheblich unterschreitet. Aufgrund der mit der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 verfolgten planerischen Zielsetzung sind UVP-pflichtige Vorhaben gemäß der Anlage 1 zum UVP-Gesetz nicht zu erwarten.

### 3. Konzeption der 14. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bereich der vorhandenen Zufahrt zur Gemeinschaftsstellplatzanlage wird nördlich der Fahrbahnteilung und der Zu- und Abfahrtschranken nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen; dies entspricht der vorhandenen Nutzung und berührt nicht die Konzeption des bisherigen Bebauungsplanes.

Die übrigen Verkehrsflächen werden entsprechend ihrem vorhandenen Ausbau in die Planung übernommen mit der Maßgabe, dass ein Streifen in einer Breite von ca. 3 m ostwärts des Kulturdenkmals Viktoriastraße Nr. 5 diesem zwecks Anordnung eines gärtnerisch gestalteten Vorplatzes auf dem Privatgrundstück zugeordnet wird.

Die Baugrundstücke des Änderungsbereiches bleiben als Kerngebiet (MK) festgesetzt; es erfolgt keine wesentliche Änderung bisher zulässiger Nutzungen sondern hauptsächlich eine Anpassung an die derzeit geltende Baunutzungsverordnung.

Zulässig bleiben in allen Geschossen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art bleiben - entsprechend



der von der Stadt Itzehoe für diesen Teil des Stadtgebietes verfolgten planerischen Zielsetzungen - weiterhin ausgeschlossen. Außer Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nunmehr auch sonstige Wohnungen in Ober- und Dachgeschossen allgemein zugelassen; die Erdgeschosse sollen weiterhin nicht dem Wohnen sondern dem Ansatz von kerngebietstypischen Nutzungen dienen.

Die Maße der Nutzung werden gegenüber der bisherige Planung lediglich geringfügig verändert. Für alle Baugrundstücke wird nunmehr die gleiche Ausnutzung zugelassen; die bisher zulässige Grundfläche der Gemeinschaftsstellplatzanlage wird in die Planung übernommen.

Die Bebauung soll weiterhin - auch entsprechend dem Bestand - mit maximal zweigeschossigen Gebäuden erfolgen; für die Gemeinschaftsstellplatzanlage werden die bisherigen Bindungen bzgl. der Anzahl der Geschosse und der maximalen Höhenentwicklung beibehalten.

Die Konzeption der bisherigen Planung sieht eine Bebauung in geschlossener Bauweise unter Vorgabe einer Straßenrandbebauung mit begrenzter Gebäudelänge entlang der Viktoriastraße vor; dies wird - angepasst an den zwischenzeitlichen baulichen Bestand - modifiziert in die Festsetzungen der 14. Änderung übernommen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen lassen die festgesetzten Baumgrenzen nunmehr großflächigere und durchgehende Nutzungen entsprechend dem Bedarf der ansässigen Wirtschaftsbetriebe zu; die vorgegebene abweichende Bauweise ermöglicht eine natürliche Belichtung von rückwärtigen Gebäudeteilen durch Zulassung von Grenzabständen.

Der Ansatz gebietsbezogener untergeordneter Nebenanlagen ist weiterhin ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt; die Vorgabe eines baulichen Zusammenhanges mit den Hauptbaukörpern ist jedoch nicht mehr geboten.

Auf eine Festsetzung des Standortes von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr wird auf den Baugrundstücken verzichtet; die Anordnung bleibt den Grundstückseigentümern bei Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen überlassen. Einer Anordnung von

Stellplätzen bzw. einem Abstellen von Fahrzeugen auf den in der Planzeichnung mit Schraffur gekennzeichneten Flächen stehen jedoch Belange der Verkehrssicherheit entgegen.

Über die Ausbildung der Straßenrandbebauung zur Viktoriastraße und die Freistellung des Kulturdenkmals Viktoriastraße Nr. 5 hinausgehend werden die gestalterischen Bindungen der bisherigen Planung in die Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und - unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen und zwischenzeitlich abweichend gestalteter Gebäude - ergänzt.

Die Baugrundstücke liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 15a des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein und der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) sind auf den Baugrundstücken nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan Nr. 56 in der bisherigen Fassung lässt für die Baugrundstücke und die Gemeinschaftsstellplatzanlage Grundflächen zu, die den in dieser Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen entsprechen; aufgrund der 14. Änderung des Bebauungsplanes sind somit keinerlei Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Die Erhaltung vorhandener Bäume bzw. deren Ersatz bei Abgang wird nunmehr durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

#### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Die in gleichem Eigentum stehenden Flurstücke 4/12 und 4/17 sollen durch Einbeziehung von Flächenanteilen des Flurstücks 4/30 zu einem Grundstück zusammengefaßt werden, um eine durchgehende Nutzung erreichen zu können.

Der Erwerb der in der Planzeichnung ohne Normencharakter zugeordneten Flächenanteile soll im Wege freier Vereinbarung erfolgen.

#### 5. Erschließung

Die Grundstücke des Änderungsbereiches sind erschlossen. Ergänzende Maßnahmen der Erschließung werden - soweit erforderlich - von der Stadt Itzehoe bzw. den Versorgungsunternehmen durchgeführt.

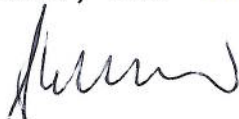
Die Anlieger bzw. dinglich Berechtigten werden - soweit es sich um beitragsrechtlich relevante Maßnahmen handelt - zu den Kosten herangezogen.

#### 6. Kosten

Die Kosten für die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 einschließlich Neben- und Vermessungskosten werden von der Stadt Itzehoe getragen.

Die Begründung zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 wurde mit Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Itzehoe vom 27.06.2002 gebilligt.

Itzehoe, den 28. Juni 2002



Brommer  
(Bürgermeister)

