



**STADT ITZEHOE**  
**Der Bürgermeister**  
**Sitzung des Bauausschusses**  
**am 11.04.2007**

**SITZUNGS-**  
**PROTOKOLL**  
**Nr. 86/1.274**

**Beginn der Sitzung:** 16.30 Uhr

**Ende der Sitzung:** 18.15 Uhr

**Ort der Sitzung:** Historisches Rathaus, Zimmer 4

**Anwesend:**

Ratsherr Doege  
Ratsherr Scheidler  
Ratsherr Dirk Busch  
Herr Rieder  
Ratsherr Lohse  
Herr Sieberns  
Herr Lutz  
Herr Prang (i. V. f. Herrn Schwark)  
Herr Dahlkemper (i. V. f. Herrn Runz)

**Es fehlten:**

Herr Runz  
Herr Schwark

**Ferner anwesend:**

Bürgermeister Köhnke  
Erster Stadtrat Ralph Busch  
Ratsherrin Frau Künzl-Jauß  
Ratsherr Siegmund  
Ratsherr Jauß  
Ratsherr Gründel  
Herr Dijkstra, Seniorenrat  
Herr Leve  
Herr Heideck  
Herr Buurman  
Frau Schwichtenberg (Presse)  
6 Bürger

**Protokollführer/in:**  
Herr Schöniger

Unterschrift des/r Vorsitzenden bzw. Vertreters/Vertreterin:

gez. Berndt Doege

Unterschrift des/r Protokollführers/Protokollführerin:

gez. Gunther Schöniger



Der Vorsitzende des Bauausschusses, Ratsherr Doege, begrüßte die Anwesenden zur Sitzung des Bauausschusses.

Der Tagesordnungspunkt 7 (Mögliche Übernahme von Flächen der Stadtwerke GmbH) wurde auf Antrag der CDU wegen Beratungsbedarf in der Fraktion vertagt.

Es wurde beschlossen, die Tagesordnungspunkte 1 bis 6 sowie 8 a öffentlich und die Tagesordnungspunkte 8 b und 9 nichtöffentlich zu beraten.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

## **TOP 1      Einwohnerfragestunde**

Herr Joachim Prien, Anwohner in der Mühlenstraße, erkundigte sich nach dem Abriss der Gebäude der ehemaligen Wäscherei Welcker und wollte wissen, ob der vorgesehene Discounter von dem gleichen Investor geplant wird, wie der avisierte Nahversorger im Klosterforst. Ferner äußerte er seine Sorge, dass die verkehrsberuhigte Zone in der Sieversstraße / Mühlenstraße durch den Betrieb eines Discounters auf dem Welcker-Gelände beeinträchtigt wird.

Herrn Prien wurde erklärt, dass auf dem Welcker-Gelände ein Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von 800 qm durch die Firma May & Co Wohn- und Gewerbebauten GmbH geplant ist. Die geäußerten Bedenken bezüglich der Anliegerstraßen wurden durch den Hinweis auf eine Erschließung ausschließlich über die Große Paaschburg zerstreut.

Zudem äußerte der Bürger Fragen nach anstehenden Kanalarbeiten im Coriansberg, Bautätigkeiten in der Kaiserstraße neben dem Zollgebäude sowie auf dem ehemaligen Gelände der Firma Weese. Auf das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurde P. hingewiesen. Zudem darauf, dass das Gelände in der Kaiserstraße im Eigentum des Landes steht.

Herr Prien fragte nach dem Stand des Ausbaus der Hindenburgstraße und wollte wissen, was auf dem ehemaligen Gelände des Landgerichtes geschieht. Bezüglich der Hindenburgstraße wurde P. wiederum auf das ISEK verwiesen, während zu den geplanten Baulichkeiten beim ehemaligen Landgericht keine Aussage getroffen werden konnte, weil hier wiederum das Land zuständig ist.

Weitere Bürgeranfragen richteten sich gegen den geplanten Nahversorger auf dem Welcker-Gelände. Anhand eines Planes wurde verwaltungsseitig nochmals erläutert, dass der fließende Verkehr gesichert und die Rettungswege nicht gefährdet sind. Kontrovers wurde diskutiert, ob ein Nahversorger an dieser Stelle notwendig und erforderlich ist. Der Bürger Joachim Hartmann brachte einen ursprünglichen Plan, dort ein Zentrum für Jugendliche vorzusehen, ins Gespräch. Erster Stadtrat Ralph Busch erklärte ihm, dass diese Planungsabsichten letztlich an den erheblichen Kosten gescheitert sind und man dankbar sei, dass ein Investor gefunden wurde, der dort eine städtebaulich akzeptable Lösung anbietet.

## **TOP 2      Kenntnissgabe eines im nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 27.03.07 gefassten Beschlusses**

Die Beschlussempfehlung des Bauausschusses an den Hauptausschuss zum Verkauf eines 500 qm großen Grundstücksstreifens (Robert-Koch-Straße) an das Klinikum Itzehoe zur Errichtung von ca. 37 Stellplätzen wurde öffentlich bekannt gemacht.



## TOP 5      **Neubauvorhaben Discountmarkt auf dem Grundstück der ehem. Wäscherei Welcker – ohne Sitzungsvorlage, mündlicher Vortrag des Bauamtsleiters –**

Herr Heideck stellte anhand eines Lageplans mit Gebäudeansichten das Neubauvorhaben vor. Das Gebäude wird mit einem Satteldach versehen, um den Discountmarkt in die Umgebung einzupassen. Das Grundstück wird mit einer Mauer eingefasst. Es ist beabsichtigt, mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag zu schließen, um die Planungen abzusichern.

In der anschließenden kontrovers geführten Diskussion stellte Herr Scheidler heraus, dass nach seiner Meinung für die Planung ein B-Plan erforderlich ist. Er bezeichnete die Ansiedlung eines Discounters an dieser Stelle als Missstand und kaufkraftschädigend für die Innenstadt. Er sähe keinen Bedarf für einen Nahversorger und stellte den Antrag, ein B-Plan aufzustellen.

Herr Dijkstra als Vertreter des Seniorenrats ergriff Partei für die älteren Bürger in der Gegend, wies darauf hin, dass Möglichkeiten zum Einkaufen in der Vergangenheit durch Schließen kleinerer Geschäfte und eines Nahversorgers im Coriansberg weggefallen sind und ältere Leute Schwierigkeiten hätten, längere Wege zurückzulegen. Er plädierte leidenschaftlich für einen Nahversorger auf dem ehemaligen Welcker-Gelände.

Stadtrat Busch und Ratsherr Gründel unterstützten die Aussage. Bürgervorsteher Köhnke ergänzte, dass zeitnah etwas „passieren“ müsse, er für einen schnellen Weg und den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages im Sinne der alten Leute plädiere.

### ***Nach der Aussprache wurde wie folgt abgestimmt:***

- a) Antrag von Herrn Scheidler: Aufstellung eines B-Planes im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB)

Ja-Stimmen: 3  
Enthaltung: 1  
Nein-Stimmen: 5

Antrag mithin **abgelehnt**.

- b) Der Bauausschuss beschließt der Planung zuzustimmen und einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen

Ja-Stimmen: 5  
Enthaltung: 1  
Nein-Stimmen: 3

Beschluss mithin **angenommen**.

## **8 a      Informationen und Anfragen - Öffentlicher Teil**

### Kaufverhandlungen Alsen Westteil

Erster Stadtrat Ralph Busch erkundigte sich nach dem Stand der Grundstückskaufverhandlungen für das Alsen-Gelände (Westteil). Herr Heideck erklärte, dass nach seiner Information Kaufverhandlungen noch nicht stattgefunden haben.




Bebauungsplan Nr. 133 (Weese, Jahnstraße, Kratt)

Auf Nachfrage von Ratsherrn Scheidler wurde verwaltungsseitig erklärt, dass am 13.04.07 ein Investorengespräch stattfindet und danach die geplanten Vorstellungen und Varianten im Bauausschuss zur Diskussion gestellt werden

Parkfläche Ortsausgang Itzehoe, Lindenstraße

Ratsherr Scheidler fragte nach, ob die durch Pendler genutzte Parkfläche (Park and Ride) am Ortsausgang Itzehoe in der Lindenstraße im Zuge des Störbrücken-Neubaus erhalten bleibt. Verwaltungsseitig wurde darauf hingewiesen, dass die Fläche als Parkplatz nicht mehr berücksichtigt wird.

***Pause: 17.45 Uhr – 17.55 Uhr***

	<b>STADT ITZEHOE</b> <b>Der Bürgermeister</b>  Sitzung des Bauausschusses am 11.04.07		<b>Sitzungsvorlage</b>  <b>TOP: 3</b>
			Seite:
Amt/Abteilung: Bauamt/Stadtplanung	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 601.08	Anlagen: Schreiben des IM vom 29.03.2007		
Betreff: Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes (Worako)			
Beschlussvorschlag:  Wird in der Sitzung formuliert.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:  Ein Beschluss über die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes (Worako) wird nicht gefasst. Die Angelegenheit wird zunächst zur Beratung in die Fraktionen verwiesen.			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.
<b>Beratungsergebnis:</b>		<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen  <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input checked="" type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig  <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich			
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja		Beglaubigt: gez. Schöniger	
Itzehoe, Datum  29.03.2007	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter  gez. Rüdiger Blaschke		

	<b>STADT ITZEHOE</b> <b>Der Bürgermeister</b>  <b>Erläuterungen</b>	<b>Seite</b> <b>Name des Ausschusses</b> <b>Datum</b> <b>TOP 3</b>
---	--	---

Im Zuge der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes für das Soziale Stadt Gebiet in Edendorf und im Hinblick auf die Ergebnisse des ISEK wurde in der Lenkungsgruppe Soziale Stadt von Seiten des Innenministeriums angeregt, das Wohnraumversorgungskonzept jetzt schon fortzuschreiben und nicht erst in zwei Jahren. Zielzeitraum ist das Jahr 2020.

Gründe hierfür sind die demografische Entwicklung der Bevölkerung, die sich auf die Haushaltsentwicklung entscheidend auswirkt, z.B. Abnahme der Bevölkerung bei gleichzeitiger Zunahme der älteren Menschen, zunehmender Leerstand von Wohnungen, die dem notwendigen Standard nicht mehr entsprechen, bei gleichzeitiger Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Es muss die Frage geklärt werden, welchen Beitrag private Wohnungsunternehmen und die Kommune zur Marktberreinigung, aber auch zur Versorgung sozial Schwacher leisten können bzw. müssen und wie sich das Land an diesen Aufgaben beteiligen kann.

Vertiefend untersucht werden soll das zukünftige Stadtumbaugebiet „östl.der Hindenburgstraße“, der Bereich um das Theater (Umgang mit dem Hochhaus) und das „Soziale Stadt Gebiet –Edendorf“.

Die Fortschreibung erfolgt in drei Schritten:

1. Fortschreibung des Worako auf gesamtstädtischer Ebene,
2. Analyse und Handlungsvorschläge auf Stadtteilebene mit den Schwerpunkten - Stadtumbaugebiet „Östlicher der Hindenburgstraße“, „Soziale Stadt Gebiet – Edendorf“ und Theaterumfeld und
3. Moderation des kooperativen Verfahrens im Sinne eines konsensorientierten Prozesses

Es ist ein Bearbeitungszeitraum von 4 Monaten vorgesehen.

Die Kosten für die Erarbeitung des Konzeptes liegen bei 31.707,31€. Von Seiten des Innenministeriums wurde zugesagt, die Erarbeitung des Konzeptes aus den Städtebaufördermitteln „Stadtumbau West“ zu finanzieren. Das heißt, 1/3 der Kosten übernimmt der Bund, 1/3 das Land und 1/3 die Stadt Itzehoe.

Die Erarbeitung des bestehenden Wohnraumversorgungskonzeptes kostete 46.868,64€ und wurde ebenfalls zu 2/3 gefördert.

Von Seiten des Bauausschusses wird um Empfehlung gebeten, ob das Wohnraumversorgungskonzept fortgeschrieben werden soll.

Fragen können gerne nach Terminabsprache in der Stadtplanungsabteilung und während der Sitzung beantwortet werden.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

**Von:** Schröder, Guido (Innenministerium) [mailto:Guido.Schroeder@im.landsh.de]

**Gesendet:** Donnerstag, 29. März 2007 14:38

**An:** Blaschke, Rüdiger

**Cc:** Kling, Sabine (Innenministerium); Siebeck-Rauscher, Karin (Innenministerium); Buhse, Heidrun (Innenministerium); Dürkes, Ulrike

**Betreff:** 3. Sitzung Lenkungsausschuss - Fortschiebung Wohnraumversorgungskonzept

Sehr geehrter Herr Blaschke,

während der 3. Sitzung der Lenkungsgruppe Soziale Stadt wurde u.a. über die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Itzehoe durch das Stadtbüro Hunger informiert.

Nicht zuletzt aufgrund der begonnen Sanierung der ehemaligen Thormählen Bestände durch die Colonia Real Estate AG ist unseres Erachtens eine Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes, das eingebunden ist in das ISEK, sehr hilfreich. Die Fortschreibung bietet die Möglichkeit, bisher ergriffene Maßnahmen zu evaluieren und Veränderungen des Wohnungsmarktes, die sich auch durch äußere Einflüsse ergeben können, darzustellen. Der Wohnungsmarkt in Itzehoe steht vor größeren Veränderungen. Die Kommunikation mit der CRE hat in der Lenkungsgruppe funktioniert, so dass das Thema Rückbau nicht ausgeklammert wurde und durch den Investor Zugeständnisse in dieser Sache in Aussicht gestellt wurden.

Aufgrund der guten Erfahrungen, die wir in anderen Städten gemacht haben, regen wir an, Arbeitskreise mit den Akteuren des Wohnungsmarktes zu bilden.

In der Kooperation mit allen Beteiligten sollten Szenarien entwickelt werden, die die Handlungsempfehlungen in realisierbare, praktische Szenarien umsetzen.

Für alle diese Ansätze benötigt man :

1. eine aktuelle Datenbasis mit den Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt heute
2. Handlungsansätze auf dem Wohnungsmarkt, um auf geänderte demografische und soziale Bedingungen in der Stadt reagieren zu können
3. eine Bündelung der Potentiale aller privaten, städtischen und sozialen Akteuren auf dem Markt durch Kooperation.

Aus diesen Gründen befürworten wir ausdrücklich die Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzept, insbesondere um die Entwicklungsprozesse in Edendorf und in den Stadtumbaugebieten Theaterumfeld und Östlich der Hindenburgstraße zu begleiten.

Mit freundlichen Grüßen  
Guido Schröder

Guido Schröder  
Innenministerium  
des Landes Schleswig-Holstein  
IV 676  
Abteilung Ausländer- und Migrationsangelegenheiten,  
Städtebau, Bau- und Wohnungswesen  
Düsternbrooker Weg 92  
24105 Kiel  
Telefon: 0431/988-3218  
Telefax: 0431/988-3241  
Email: Guido.Schroeder@im.landsh.de




**STADT ITZEHOE**  
**Der Bürgermeister**

**Aussprache**

**Seite**  
**Name des Ausschusses**  
**Datum**  
**TOP 3**

Ratsherr Doege wies darauf hin, dass man gegenwärtig eine Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes nicht brauche. Ratsherr Dirk Busch ergänzte, dass ein Beratungsbedarf in den Fraktionen bestehe. Ratsherr Scheidler entgegnete, dass eine Weiterentwicklung nach Aussage des Innenministeriums jedoch notwendig sei. Herr Dahlkemper hielt die Fortschreibung ebenfalls für sinnvoll und beantragte eine weitergehende Beratung in den Fraktionen. Stadtrat Ralph Busch sah es ebenfalls für notwendig an, die Angelegenheit in aller Ruhe und sehr gründlich in den Fraktionen zu beraten.

	<b>STADT ITZEHÖE</b> <b>Der Bürgermeister</b>  Sitzung des Bauausschusses am 11.04.2007		<b>Sitzungsvorlage</b>  <b>TOP: 4</b>
			Seite:
Amt/Abteilung: <b>Bauamt</b>	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: <b>II</b>	Anlagen:		
Betreff: <b>B-Plan Nr. 140</b>			
Beschlussvorschlag:  1. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 140 wird aufgehoben.  2. Der Ratsversammlung wird die Aufhebung der Veränderungssperre vom 06.07./22.07.06 empfohlen.  3. Mit der Grundstückseigentümerin, der Fa. May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH, ist unverzüglich ein Städtebaulicher Vertrag zu schließen, in dem Einzelheiten des Bauvorhabens hinsichtlich seiner Gestaltung und des Einfügens in die vorhandene Bebauung sowie die verkehrliche Erschließung geregelt werden.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:  1. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird abgelehnt. 2. Die Veränderungssperre nach § 17 BauGB für das B-Plan-Gebiet 140 wird um ein weiteres Jahr verlängert. Gleichzeitig wird die Veränderungssperre auf Grundstücke, die nicht durch einen B-Plan erfasst sind, ausgedehnt. 3. Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 140 wird weiter aufrechterhalten und wird gleichzeitig auf die zurzeit nicht erfassten Grundstücke ausgedehnt. Einzelhandel wird untersagt.			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.
<b>Beratungsergebnis:</b> <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen  <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input checked="" type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig  <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen	
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja		Beglaubigt: gez. Schöniger	
Itzehoe, Datum  30.03.2007	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter  gez. Heideck		



**STADT ITZEHOE**  
**Der Bürgermeister**  
**Erläuterungen**

**Seite**  
**Bauausschuss**  
**11.04.2007**  
**TOP 4**

Mit Schreiben vom 21.03.05 hat die Fa. May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH einen Vorbescheid gem. § 72 LBO für ihr Grundstück Langer Peter in Itzehoe beantragt. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 33/53.

Mit Bescheid vom 30.05.05 wurde der Antrag von der Verwaltung dahin gehend beschieden, dass die beabsichtigte Nutzung mit einem Lebensmittel-Discountmarkt auf dem genannten Grundstück planungsrechtlich zulässig ist.

Am 23.05.06 beschloss der Bauausschuss auf Antrag des Bürgervorstehers die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 (Grundstück der Fa. May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH) und empfahl der Ratsversammlung den Erlass einer Veränderungssperrensatzung. Zusätzlich wurde auch empfohlen, die AC-Planergruppe Itzehoe mit den erforderlichen Bebauungsplanungen zu beauftragen.

Gleichzeitig wurde die gesamte Angelegenheit um den Bauvorbescheid vom 30.05.05 vom Bürgermeister zur sog. "Chefsache" erklärt.

Die Veränderungssperrensatzung wurde von der Ratsversammlung am 06.07.06 beschlossen und erlangte Rechtskraft mit ihrer Bekanntmachung am 22.07.06.

Der Planungsauftrag an die AC-Planergruppe Itzehoe wurde mit Vertrag vom 14.06.06 für ein Planungshonorar in Höhe von ca. 20.000 € erteilt.

Am 19.09.06 wurde der inzwischen eingegangene Bauantrag auf Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf Antrag der Gemeinde für 12 Monate zurückgestellt.

In der Sitzung des Bauausschusses ebenfalls am 19.09.06 wurden von der AC-Planergruppe zwei mögliche Planungsvarianten vorgestellt. Der Bauausschuss fasste jedoch keinen Beschluss, sondern verwies die Angelegenheit zur Beratung in die Fraktionen.

Parallel zum vorstehenden Geschehensablauf wurde zur Rechtsberatung von Mitgliedern der Selbstverwaltung anwaltliche Rechtshilfe in Anspruch genommen - Kostenpunkt ca. 6.000 €. Eine Beratung durch die Verwaltung, z. B. durch das städtische Rechtsamt, wurde nicht gewünscht. Ebenso erfolgte keine offizielle Anfrage/Rückfrage bei der Obersten Bauaufsicht in Kiel.

Soweit die Verwaltung vom anwaltlichen Beratungsergebnis Kenntnis erlangt hat, enthält dieses keine juristischen Neuigkeiten. Die dort zitierte Rechtsprechung und das daraus abzuleitende Ergebnis waren bekannt und hätten insoweit auch bei der Verwaltung abgerufen werden können.

In der Folgezeit vertagte der Bauausschuss mehrfach erneute Vorlageversuche der Verwaltung mit Hinweis darauf, dass die Beratung in allen Fraktionen noch nicht abgeschlossen sei.

Ende Januar/Anfang Februar 2007 wurde die Chefsache "Bauvorbescheid Discountmarkt Langer Peter bzw. Aufstellungsverfahren B-Plan Nr. 140" vom Bürgermeister an das Bauamt zurückgegeben.

Aus Anlass der Presseveröffentlichung der CDU-Fraktion (Mehrheitsfraktion) in der Norddeutschen Rundschau am 28.03.07 und nach Rücksprache und mit Zustimmung des Vorsitzenden des Bauausschusses und im Hinblick darauf, dass die Bauantragstellerin für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sicherlich einen berechtigten Anspruch darauf hat, zu erfahren, welche künftigen Planungen für ihr Grundstück Langer Peter in Itzehoe beabsich-



tigt sind, legt die Verwaltung die Angelegenheit nunmehr dem Bauausschuss zur erneuten Beratung vor.

Wie aus dem Presseartikel in der Norddeutschen Rundschau zu entnehmen war, soll nach dem Willen der CDU-Fraktion (Mehrheitsfraktion) auf dem Grundstück der Fa. May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters planungsrechtlich im künftigen B-Plan Nr. 140 nicht zugelassen werden.

Die Verwaltung hält nach wie vor diese Planungsabsicht für nicht zulässig und stützt sich hierbei zusätzlich auf den Erlass des Herrn Innenministers/Oberste Bauaufsicht vom 26.02.07.

Ende Dezember 2006 hat die Verwaltung die vorstehend nochmals im Ablauf dargestellte "Bausache" der Obersten Bauaufsicht in Kiel zur Stellungnahme vorgelegt. Die Stellungnahme erfolgte mit Erlass vom 26.02.07, Az. IV 654 - 512.321 - 61.46.

Die Oberste Bauaufsicht kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Stadt Itzehoe mit der Feststellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der angefragten Nutzung für den "vorwegnehmenden Teil der Baugenehmigung" (Bauvorbescheid) gebunden hat. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass der von der Stadt erlassene rechtmäßig begünstigende Verwaltungsakt (Bauvorbescheid) nicht durch spätere Rechtsänderung, z. B. Bebauungsplan, berührt wird. Ein künftiger Bebauungsplan für das Grundstück Langer Peter, so denn er dann erlassen wird, muss also immer die Festsetzung enthalten, dass dort Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter) zulässig ist. Auf entsprechende Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Verwaltungsgerichtshofes München wird im Erlass verwiesen.

Die im Erlass zitierten Urteile sind der Verwaltung bekannt. Die bisher von der Verwaltung vertretene Auffassung wird damit durch die Oberste Bauaufsicht bestätigt.

Festzustellen bleibt an dieser Stelle, dass der Bauvorbescheid vom 30.05.05 sich nicht gegen eine Veränderungssperrensatzung - wie sie von der Ratsversammlung beschlossen wurde - durchsetzen kann, da dieser Bescheid im vorliegenden Fall keine Entscheidung über alle für einen solchen Bauvorbescheid relevanten Fragen enthält. Eine Veränderungssperre hat nach § 17 BauGB jedoch nur eine beschränkte Gültigkeit und könnte zweimal für 12 Monate verlängert werden. In der Regel läuft eine solche Sperre nach vier Jahren aus und kann dem Bauvorbescheid nicht mehr entgeggehalten werden.

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen bieten sich nach Auffassung der Verwaltung folgende Beschlussmöglichkeiten an:

1. Der Bauausschuss hebt den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 140 auf und empfiehlt der Ratsversammlung die Aufhebung der Veränderungssperre vom 06.07.06.
2. Die Fläche im B-Plan Nr. 140 wird künftig als MI-Fläche (Mischgebiet) festgesetzt und Einzelhandel wird zugelassen.

Aus der Sicht der Verwaltung wäre es jedoch sinnvoll, dass die Stadt unter allen sich anbietenden Möglichkeiten insbesondere Einfluss auf die bauliche Gestaltung und das Einfügen eines Marktes in die umgebende Bebauung nehmen kann. Hierfür würde sich als Kompromiss folgende Lösung anbieten:

3. a) Der Bauausschuss hebt den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 140 auf und empfiehlt der Ratsversammlung die Aufhebung der Veränderungssperre vom 06.07.06.



**STADT ITZEHOE**  
**Der Bürgermeister**  
**Erläuterungen**

**Seite**  
**Bauausschuss**  
**11.04.2007**  
**TOP 4**

3. b) Mit der Grundstückseigentümerin, der Fa. May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH, wird unverzüglich ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem Einzelheiten des Bauvorhabens hinsichtlich der Gestaltung, seiner Größe und des Einfügens in die vorhandene Bebauung sowie die verkehrliche Erschließung, geregelt werden.

Die letztgenannte Lösung hätte u. a. auch den Vorteil, dass eine zügige Flächensanierung an der Straße Langer Peter erfolgen könnte. Das Grundstück würde nicht noch mehrere Jahre (möglich bis Ende der Geltungsdauer der Veränderungssperre) in seinem jetzigen Zustand brach liegen. Zudem könnte auf weitere Leistungen der AC-Planergruppe verzichtet werden. Ebenso auf die Erstellung von Verkehrs- und Schallschutzgutachten. Hier wird ein finanzielles Einsparpotential von bis zu 20.000 € gesehen. Letztlich würde hierdurch auch das Risiko eines Schadensersatzprozesses möglicherweise auf Null reduziert werden.



CDU-Stadtfraktion Itzehoe · 1. Vors. Ralph Busch  
Poelstraße 8 · 25524 Itzehoe

---

**Antrag für die Sitzung des Bauausschusses am 11.04.2007  
zu TOP 4**

<http://www.cdu-itzehoe.de>  
;

Der Bauausschuss möge beschließen:

1. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird abgelehnt.
2. Die Veränderungssperre nach § 17 Bau GB für das B-Plan Gebiet 140 wird um ein weiteres Jahr verlängert. Gleichzeitig wird die Veränderungssperre auf Grundstücke, die nicht durch einen B-Plan erfasst sind, ausgedehnt.
3. Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 140 wird weiter aufrechterhalten und wird gleichzeitig auf die zurzeit nicht erfassten Grundstücke ausgedehnt. Großflächiger Einzelhandel wird untersagt.

1. Vorsitzender  
Ralph Busch  
Poelstraße 8  
25524 Itzehoe

Tel. 0 48 21 - 6 35 94  
Handy: 01 72 - 4 17 22 83

10. Apr. 07

**Begründung:**

Die Selbstverwaltung hat sich dahin gehend geäußert, dass die Bebauung mit Einzelhandel auf diesem Gebiet große wirtschaftliche Nachteile für die Anlieger sowie die Innenstadt zu Folge hätte.

Gleichzeitig würden die Anlieger durch Kunden- und Anlieferverkehr und der damit verbundenen Lärmentwicklung erheblich gestört. Besonders betroffen wären die Bewohner des Elbeblicks sowie des Klosterforstes.

Ralph Busch  
Fraktionsvorsitzender

	<b>STADT ITZEHÖE</b> <b>Der Bürgermeister</b>  <b>Aussprache</b>	<b>Seite</b> <b>Name des Ausschusses</b> <b>Datum</b> <b>TOP 4</b>
---	---	---

Vor Beginn der Aussprache legte die CDU-Fraktion eine abweichende Beschluss-Empfehlung vor (**s. Seite 13**), die wie folgt begründet wird:

*Die Selbstverwaltung hat sich dahin gehend geäußert, dass die Bebauung mit Einzelhandel auf diesem Gebiet große wirtschaftliche Nachteile für die Anlieger sowie die Innenstadt zur Folge hätte.*


*Gleichzeitig würden die Anlieger durch Kunden- und Anlieferverkehr und der damit verbundenen Lärmentwicklung erheblich gestört. Besonders betroffen wären die Bewohner des Elbeblicks sowie des Klosterforstes.*

Ratsherr Scheidler ergriff das Wort und begrüßte den Vorschlag (**s. Seite 13**). Nach seiner Meinung gäbe die von der Verwaltung abgefasste Sitzungsvorlage den Sachverhalt nur unvollständig wieder. Er verwies auf ein anhängiges Widerspruchsverfahren, in dem der gefasste Bauvorbescheid im vollen Umfange zu überprüfen sei. Ratsherr Scheidler plädierte für ein B-Planverfahren, das die angrenzenden Bundeswehrflächen mit einbeziehe. Eine Veränderungssperre sei neu zu beschließen.

Bürgervorsteher Köhnke sagte, dass anders reagiert worden wäre, wenn der Informationsfluss besser gewesen wäre. Ein B-Planverfahren müsse sich einschließlich der Bundeswehrflächen bis zum Elbeblick erstrecken. Es dürfe kein Einzelhandel zugelassen werden.

Ratsherr Doege führte aus, dass die Verwaltung gebeten wird, sich um die Bundeswehrflächen zu kümmern.

Ratsherr Gründel ergänzte, dass er die Beschluss-Empfehlung der CDU voll und ganz unterstütze. Stadtplanerisch nehme das Gelände an den Schnittstellen zum Klosterforst und Elbeblick für die Wohngebiete eine wichtige Funktion ein.

	<b>STADT ITZEHÖE</b> <b>Der Bürgermeister</b>  Sitzung des Bauausschusses am 11.04.2007		<b>Sitzungsvorlage</b>  <b>TOP: 6</b>
			Seite:
Amt/Abteilung: 60/606	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input checked="" type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 606/02	Anlagen: Lagepläne Variante I und II		
Betreff: Änderung der Hochbauplanung im Wohnpark Klosterforst hier: Bebauung Baufeld E 3			
Beschlussvorschlag:  Der Bauausschuss stimmt der Bebauung des Baufeldes E 3 u.a. mit einem Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau (behinderten-/seniorengerechtes Wohnen) zu.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.
<b>Beratungsergebnis:</b>		<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input checked="" type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich			
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja		Beglaubigt: gez. Schöniger	
Itzehoe, Datum  28.03.2007	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter  gez. Rüdiger Blaschke		



**STADT ITZEHOE**  
**Der Bürgermeister**  
**Erläuterungen**

**Seite**  
**Bauausschuss**  
**11.04.2007**  
**TOP 6**

In der letzten Sitzung der Lenkungsgruppe Klosterforst am 07.11.2006 wurde die Hochbauplanung (Variante II) für die Baufelder E2 und E3 vorgestellt. Auf dem Baufeld E2 entstehen 3 Quadratahäuser. Auf dem gegenüberliegenden Baufeld E3 sollten zwei weitere Quadratahäuser und ein Ärztehaus entstehen, welches sich in der äußeren Form den Quadratahäusern anpasst. Diesem Konzept hat der Bauausschuss zugestimmt; das Protokoll liegt allen Ratsmitgliedern vor.

Die Geschäftsführung der Fa. Plate und Partner teilt nunmehr mit, dass die Nachfrage von Käufern der Quadratahäuser nachgelassen hat, so dass auf dem Baufeld E3 eine Änderung der Planung erfolgen soll. Statt der geplanten zwei Quadratahäuser soll nunmehr ein Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau (behinderten- und seniorenrechtliches Wohnen) entstehen – wie bereits auf dem Baufeld E 7 (westlich der Mozartstraße). Diese Variante I entspricht ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Verwaltungsseitig bestehen gegen diese Planänderung keine Bedenken. Die Einberufung einer Sitzung der Lenkungsgruppe wird nicht für erforderlich gehalten. Der Bauausschuss wird gebeten, dieser Planänderung zuzustimmen.