	<b>STADT ITZEHOE</b> <b>Der Bürgermeister</b>  Sitzung des Bauausschusses am 15.12.2009		<b>Sitzungsvorlage</b>  <b>TOP: 2</b>
Amt/Abteilung: 60/602 60/601	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: 602.02 601.02	Anlagen: - Lageplan Bestand - Konzept Luchsberg / Wolterskamp - Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 29 - Geltungsbereich des B-Planes Nr. 29, 4. Änderung		
Betreff: <b>a.) Rückbau des Gebäudes Luchsberg 2-4</b> <b>b.) 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Itzehoe für das Gebiet östlich Luchsberg und nördlich Wolterskamp</b> <b><u>hier:</u> Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB</b>			
Beschlussvorschlag:  zu a.) Zustimmung zum Rückbau des Gebäudes Luchsberg 2-4 zu b.) Der Bauausschuss beschließt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Gebiet östlich Luchsberg und nördlich Wolterskamp im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:	Gegenzeichn. Amtsleiter o.V.i.A.
<b>Beratungsergebnis:</b>  <input type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen  <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input 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:
Itzehoe, Datum  03.12.2009	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter  gez. Rüdiger Blaschke		



### Sachstandsbericht Planung Luchsberg / Wolterskamp

Von der GVI Itzehoe mbH und Herrn Prof. Dipl.-Ing. Hans Thalgott wurden Planungsvorschläge zur Aufwertung bzw. Bebauung von städtischen Wohnbaugrundstücken erarbeitet, unter anderem das Konzept Luchsberg / Wolterskamp (s. Anlage).

Im Bereich Luchsberg / Wolterskamp standen im vergangenen Jahr 22 Wohnungen der insgesamt 72 städtischen Wohnungen leer, so dass Handlungsbedarf bestand. Zur Steigerung der Mietattraktivität wurden an den Gebäuden Luchsberg 1-3, 5-7 und 9-11 Terrassen und Balkone angebaut. Durch eine Überdachung der Hauseingänge und eine Farbgestaltung der Außenfassaden wurde der Wohnwert erhöht. Vor den Gebäuden wurden private Stellplatzanlagen hergestellt. Die Arbeiten werden bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Bereits jetzt ist eine deutliche Verbesserung der Wohnsituation erkennbar.

In der Sitzung des Bauausschusses am 03.03.2009 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 gefasst, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Bebauung geschaffen werden können. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird zurzeit bearbeitet.

### Städtebauliche Situation im Bereich östlich Luchsberg

Die städtebauliche Situation auf dem Gelände östlich der Straße Luchsberg stellt sich folgendermaßen dar: Das mehrgeschossige städtische Gebäude Luchsberg 6-10 wurde bereits zurückgebaut. Das Gebäude 2-4 sollte aus den nachfolgend genannten Gründen ebenfalls zurückgebaut werden. Ein Großteil der Grundstücksfläche liegt brach. Hier besteht Handlungsbedarf. Die brach liegenden Flächen sollten einer Nachnutzung zugeführt werden.

### Geplanter Rückbau des Gebäudes Luchsberg 2-4

Im Wohnblock Luchsberg 2-4 stehen die meisten Wohnungen leer. Nach einer Prognose der GVI Itzehoe mbH wäre auf Grund der Größe dieses Gebäudes auch nach einer Sanierung die Nachfrage gering. Erschwerend kommt hinzu, dass in diesem Gebäude keine Aufzüge vorhanden sind. Die gegenüberliegenden Wohnblöcke Luchsberg 1-3, 5-7 und 9-11 lassen sich besser vermieten, da sie auf Grund ihrer niedrigeren Höhe eher wie Reihenhäuser wirken.

Der Wohnblock Luchsberg 2-4 zerschneidet derzeit die Freiflächen im Eckbereich Luchsberg / Wolterskamp und im Bereich des freigelegten Grundstücks Luchsberg 6-10. Schon bei der Vorstellung des Konzepts in der Sitzung des Bauausschusses am 09.10.2007 wurden hinsichtlich des Blocks Luchsberg 2-4 zwei Optionen offen gehalten: Modernisierung oder Rückbau, wenn dieser sinnvoller als eine Sanierung ist.

Die Sanierung der Objekte Luchsberg 1-3, 5-7 und 9-11 gestaltete sich kostengünstiger als erwartet, so dass die für einen Abbruch des Objekts Luchsberg 2-4 erforderlichen Kosten in Höhe von ca. 45.000 € bis 55.000 € aus den bereits zur Verfügung stehenden Mitteln bestritten werden können.



Seitens der Verwaltung wird deshalb empfohlen, dem Rückbau des Gebäudes Luchsberg 2-4 zuzustimmen.

#### Städtebaulicher Entwurf für den Bereich östlich Luchsberg

Herr Prof. Dipl.-Ing. Hans Thalgott hat auch für diesen Bereich einen Städtebaulichen Entwurf erstellt (s. Anlage).

Es sind insgesamt zehn Grundstücke für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern geplant. Die Grundstücksgröße soll jeweils ca. 500 m<sup>2</sup> betragen.

Im nördlichen Bereich, zwischen dem Weg zum öffentlichen Spielplatz und dem Weg Luchsberg / Flintacker (Flurstück 95/8) sind fünf Grundstücke geplant. Vier Grundstücke sollen über die Straße Luchsberg und eines über den Weg Luchsberg / Flintacker erschlossen werden. Der erhaltenswerte Baumbestand wird in die Planung übernommen.

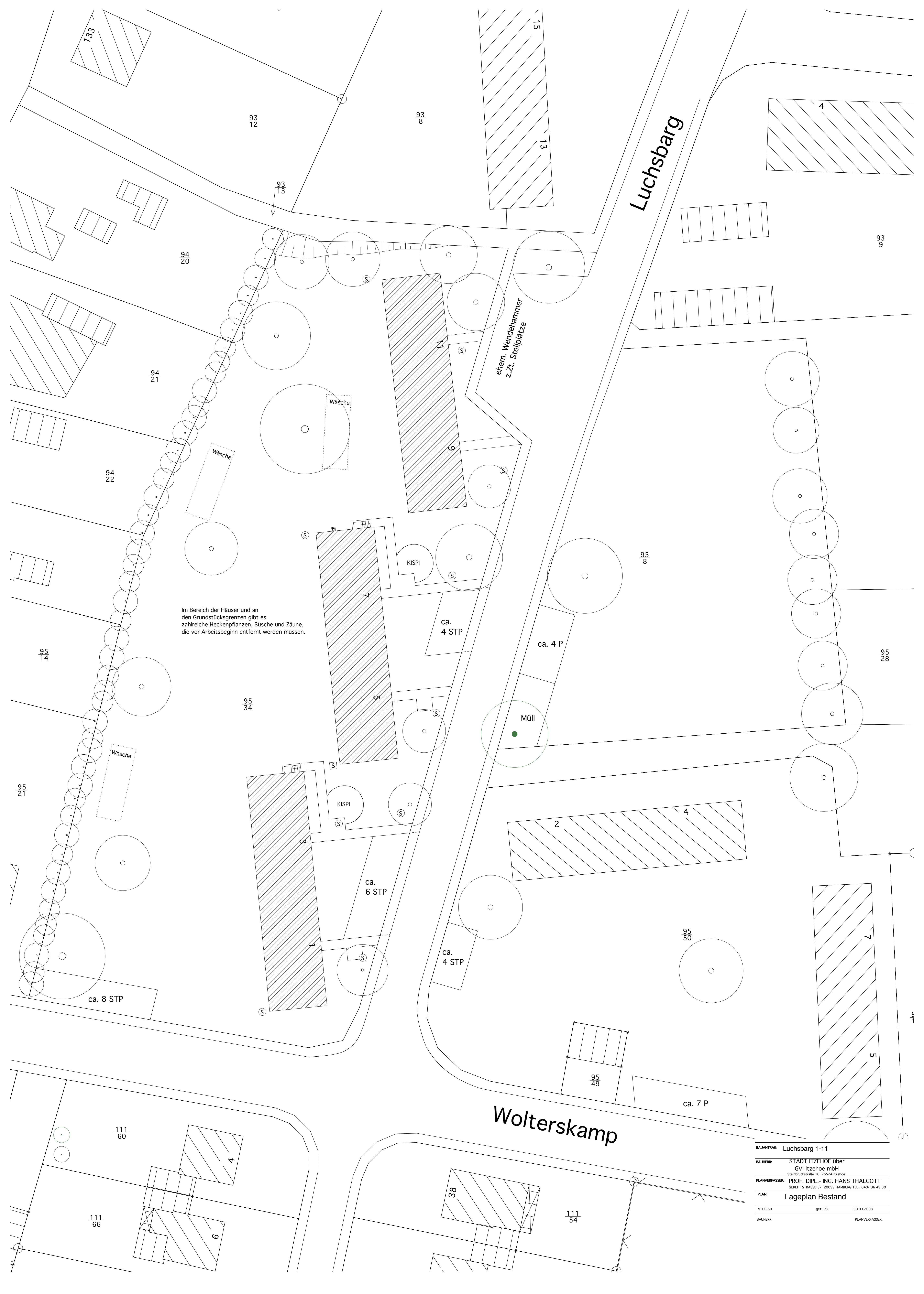
Im südlichen Bereich, zwischen dem Weg Luchsberg / Flintacker und der Straße Wolterskamp (Flurstück 95/50) sind weitere fünf Grundstücke geplant. Zwei Grundstücke sollen über den Weg Luchsberg / Flintacker, eines über die Straße Luchsberg und zwei über die Straße Wolterskamp erschlossen werden. Die geplante Stellplatzanlage im östlichen Bereich wird dem Gebäude Wolterskamp 5-7 zugeordnet. Der erhaltenswerte Baumbestand wird in die Planung übernommen.

Der Bereich östlich Luchsberg liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Itzehoe aus dem Jahre 1965. Im Bebauungsplan sind diese Flächen festgesetzt als: „Geplante dreigeschossige Wohngebäude mit Satteldach, Dachneigung etwa 30°, geplante Garagen mit Pult- oder flach geneigtem Satteldach, Eindeckung mit Pappe oder Wellasbestzementplatten, geplante Privatparkplätze (Einstellplätze), neuer Bürgersteig, Fläche für Putzbauten, im übrigen gefugte rote Ziegelrohbauten“.

Damit das städtebauliche Konzept von Herrn Prof. Dipl.-Ing. Hans Thalgott realisiert werden kann, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 erforderlich. Seitens der Verwaltung wird deshalb empfohlen, die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu beschließen.

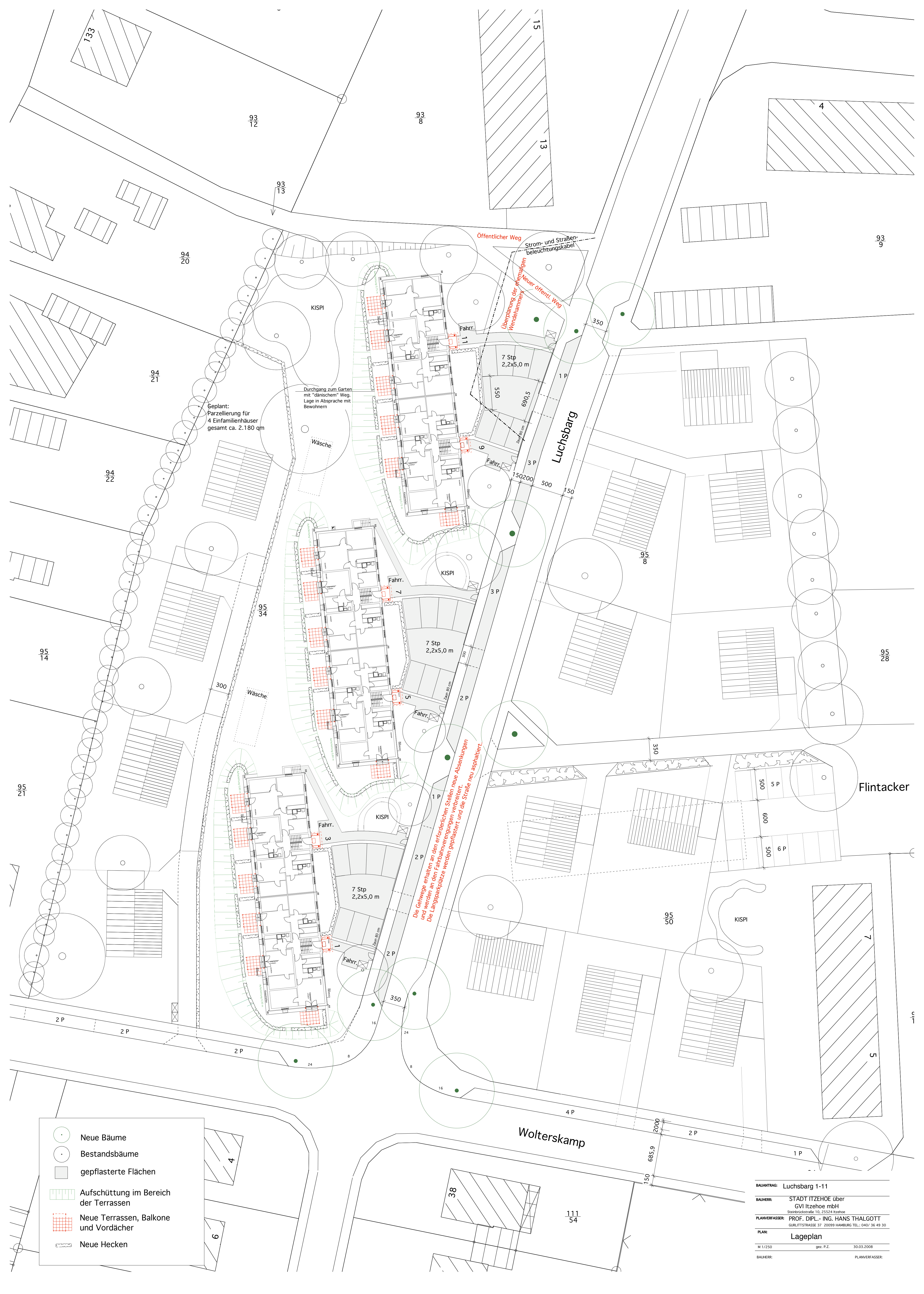
#### Zukünftige Planung

Die Straße Luchsberg stellt sich derzeit als sehr breite Straße in einem schlechten Ausbauzustand dar. Durch Straßeneinengungen und Baumpflanzungen könnte das Wohnquartier aufgewertet werden.



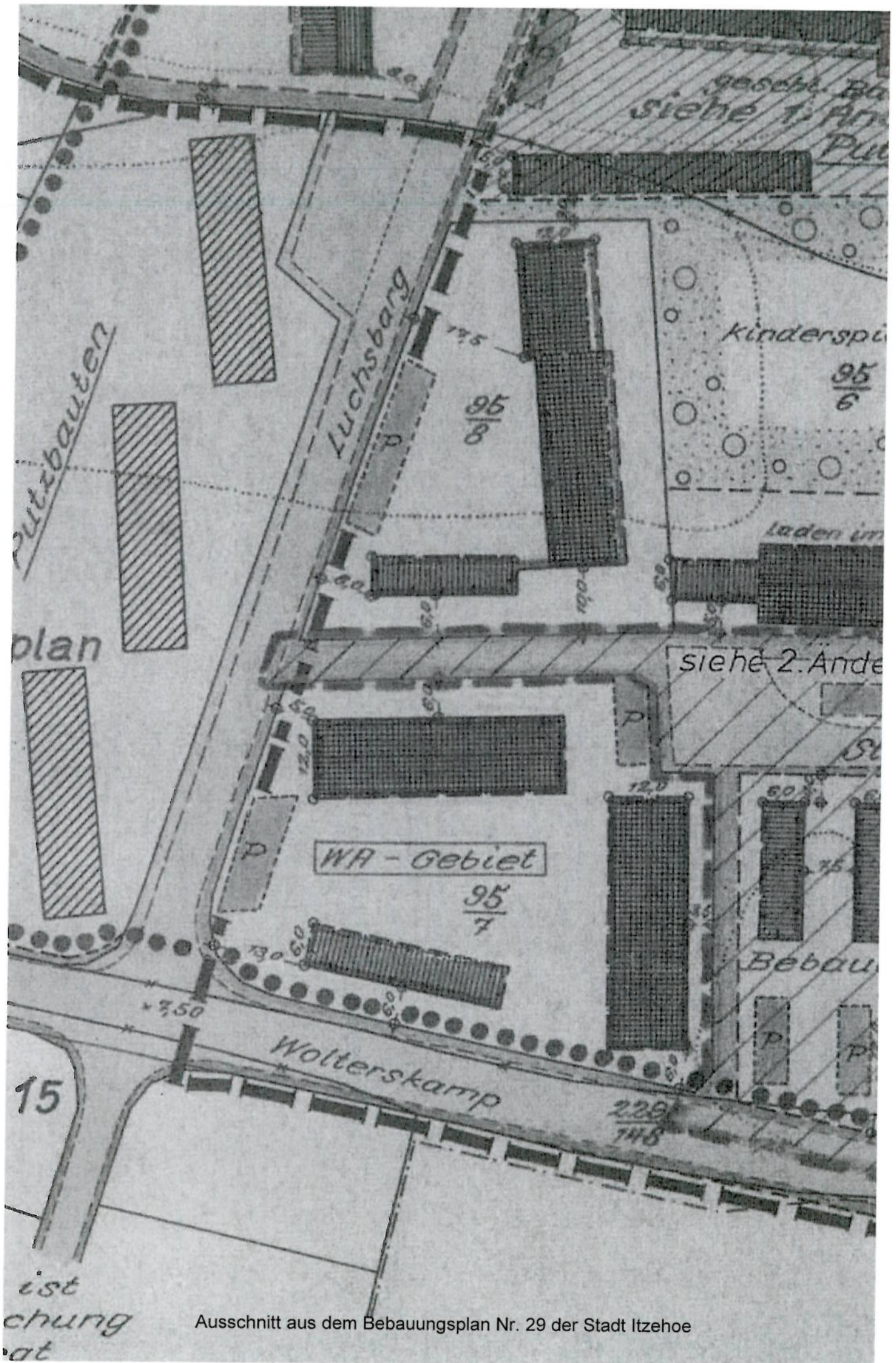
Im Bereich der Häuser und an den Grundstücksgrenzen gibt es zahlreiche Heckenpflanzen, Büsche und Zäune, die vor Arbeitsbeginn entfernt werden müssen.

BAUANTRAG:	Luchsberg 1-11
BAUHERR:	STADT ITZEHOE über GVI Itzehoe mbH Steinrückstraße 10, 25524 Itzehoe
PLANVERFASSER:	PROF. DIPL.-ING. HANS THALGOTT GURLITTSTRASSE 37 20099 HAMBURG TEL.: 040/ 36 49 30
PLAN:	Lageplan Bestand
M 1/250	gez. P.Z. 30.03.2008
BAUHERR:	PLANVERFASSER:



- Neue Bäume
- Bestandsbäume
- gepflasterte Flächen
- Aufschüttung im Bereich der Terrassen
- Neue Terrassen, Balkone und Vordächer
- Neue Hecken

















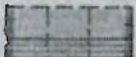




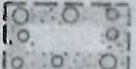



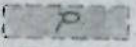
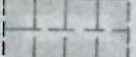

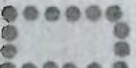
BAUANTRAG: Luchsberg 1-11  
 BAUHERR: STADT ITZEHOE über  
 GVI Itzehoe mbH  
Steinbrückstraße 10, 25524 Itzehoe  
 PLANVERFASSER: PROF. DIPL.-ING. HANS THALGOTT  
GÜRLITZSTRASSE 37 20099 HAMBURG TEL.: 040/ 36 49 30  
 PLAN: Lageplan  
 M 1/250 gez. P.Z. 30.03.2008  
 BAUHERR: PLANVERFASSER:



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Itzehoe

Z.  
B.  
P.

## Zeichenerklärung:

-  Grenze des Planungsgebietes
-  vorhandene Flurstücks- und Grundstücksgrenzen
-  wegfallende Grenzen
-  neue (geplante) Grenzen
-  Flurgrenze
-  Baugebietsgrenze, soweit gekreuzt, entfällt gemäß Auflage
-  Baulinien auf denen zu bauen ist
-  Baugrenzen die nicht überschritten werden dürfen
-  vorhandene Fahrbahn
-  neue Fahrbahn
-  vorhandener Bürgersteig
-  vorhandener Bürgersteig mit Radfahrweg
-  neuer Bürgersteig
-  vorhandene Gebäude
-  geplante 1geschossige Wohngebäude (Einzelhäuser) mit Satteldach, Dachneigung etwa 52°
-  geplante 1geschossige Wohngebäude (Einzelhäuser) mit Walmdach, Dachneigung etwa 35°
-  geplante 1geschossige Wohngebäude (Reihenhäuser) mit Satteldach, Dachneigung etwa 52°
-  geplante 2geschossige Wohngebäude mit Satteldach, Dachneigung etwa 35°
-  geplante 3geschossige Wohngebäude mit Satteldach, Dachneigung etwa 30°
-  geplante Garagen mit Pult- oder flachgeneigtem Satteldach, Eindeckung mit Pappe oder Wellasbestzern
-  unverbindliche Gebäudebegrenzung
-  geplanter Kinderspielplatz
-  Höhengichtlinien
-  BNVO Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962
-  geplanter öffentlicher Parkplatz
-  geplanter Privatparkplatz (Einstellplätze)
-  geplante Dauerkleingärten
-  x 6,00 jetzige Straßenhöhe
-  Fläche für Putzbauten, (im übrigen gefugte rote Ziegelrohbauten.)
- GRZ - Grundflächenzahl gemäß § 19 BNVO
- BNVO = Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962

**Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29  
für das Gebiet östlich Luchsberg und nördlich Wolterskamp**

