	<b>STADT ITZEHOE</b> <b>Der Bürgermeister</b>  Sitzung des Bauausschusses am 02.02.2010		<b>Sitzungsvorlage</b>  <b>TOP: 3</b>
			Seite:
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: 1. Lageplan Bestand 2. Konzept Luchsberg / Wolterskamp 3. Geltungsbereich des B-Planes Nr. 29, 4. Änderung (Größe 7.005 m <sup>2</sup> ) 4. Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 29		
Betreff: <b>a.) Rückbau des Gebäudes Luchsberg 2-4</b> <span style="float: right;"><b>- Wiedervorlage -</b></span> <b>b.) 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Itzehoe</b> <b>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 checked="" type="checkbox"/> Ja		Beglaubigt:	
Itzehoe, Datum  20.01.10	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 2).

Im Jahr 2008 standen im Bereich Luchsberg / Wolterskamp 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 sind inzwischen fast abgeschlossen. Es 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 2).

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.



### Ergänzung der Sitzungsvorlage:

Bei der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes Itzehoe wurde der Bereich Luchsberg / Wolterskamp speziell untersucht. Die Ergebnisse in Form von Handlungsempfehlungen zur Wohnraumentwicklung werden nachfolgend genannt.

### **Wohnraumversorgungskonzept Itzehoe (Fortschreibung 2007)** **StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -planung GmbH**

#### **Ausschnitte zu dem Bereich Luchsberg / Wolterskamp**

#### **5. Realisierte Maßnahmen seit 2004**

##### **Luchsberg / Wolterskamp (Wellenkamp) (Seite 44)**

Zielstellung des Konzeptes 2004

Für drei- und viergeschossige Wohngebäude am Standort Luchsberg / Wolterskamp (Wellenkamp) werden aufgrund des schlechten baulichen Zustands sowie hoher Leerstände ein Abriss sowie eine Nachnutzung der Flächen für den Eigenheimbau im städtebaulichen Kontext der umliegenden Bebauung vorgeschlagen.

Ein erstes Mehrfamilienhaus mit 21 Wohnungen wurde frei gelenkt und ist für den Abriss vorgesehen. Das Objekt befindet sich im kommunalen Besitz. Auf dem Rückbaustandort ist in der weiteren Perspektive die Errichtung von Eigenheimen vorgesehen.

#### **6. Handlungsempfehlungen zur Wohnraumentwicklung**

##### **6.1 Befunde der Fortschreibung**

##### **Realisierte Maßnahmen seit 2004 (Seite 48)**

...Für die Perspektive des Wohnstandortes ist die Entwicklung in Edendorf positiv zu bewerten. Für einen erstrangigen Problemstandort Itzehoes konnte eine stabilisierende Entwicklung eingeleitet werden. Zugleich muss konstatiert werden, dass ein bedeutsames Potenzial für den Abbau des Wohnungsüberhangs in Itzehoe aufgrund der Interessenslagen des Eigentümers nicht aktiviert wurde.

Umso wichtiger ist es, dass die Stadt mit dem beabsichtigten Neuordnungsprojekt am Luchsberg in Wellenkamp eine Vorreiterrolle für die örtliche Wohnungswirtschaft übernimmt. Hier werden stark sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser vom Markt genommen.

##### **Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken des Wohnstandortes Itzehoe (Seite 49)**

##### **Schwächen**

- einzelne Wohnbereiche mit sehr hohem Problemdruck (Albert-Schweitzer-Ring, östlich Hindenburgstraße, Luchsberg / Wolterskamp)

	<b>STADT ITZEHÖE</b> <b>Der Bürgermeister</b>  <b>Erläuterungen</b>	<b>Seite _____</b> <b>Bauausschuss</b> <b>02.02.2010</b> <b>TOP 3</b>
---	--	--

### **Es besteht das Risiko, dass**

- zunehmende Wohnungsleerstände viele Wohnlagen prägen, sich soziale Brennpunkte bilden und Quartiere an Akzeptanz als Wohnadressen verlieren.

## **6.2 Ziele und Strategien**

### **Stadt ist als Impulsgeber gefragt (Seite 52)**

Strategien zum Abbau nicht mehr vermarktbarer Bestände sind weiterhin gefragt. Angesichts der Dimensionen des Wohnungsüberhangs wird in Itzehoe ein Abbau des Wohnungsleerstands über eine Kopplung von verschiedenen kleinteiligen Maßnahmen empfohlen (Abriss, Wohnraumzusammenlegung, Dämpfung des Geschosswohnungsbaus).

Die nicht umgesetzte Wohnungsreduzierung am Albert-Schweitzer-Ring zeigt zugleich, dass die gesamtstädtisch notwendige Strukturanpassung an die Interessenlagen von Eigentümern stoßen. In Teilmärkten wird sich daher der Wettbewerb weiter verstärken. Aufgewertete und angenommene Bestände in einem Quartier führen zu wachsenden Wohnungsleerständen und Handlungsdruck an anderer Stelle.

Unter diesen Rahmenbedingungen nimmt die Stadt eine Vorreiterrolle ein, da sie über eigene Wohnungsbestände verfügt. Empfohlen wird, für einzelne Wohnanlagen mit Akzeptanzproblemen und hohem Sanierungsbedarf Teil- oder Komplettabriss zu prüfen. Ein erstes Projekt befindet sich am Standort Luchsberg / Wolterskamp (Wellenkamp) in Vorbereitung.

## **6.3 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen**

### **Handlungsbedarf für die Wohnstandortentwicklung**

#### **Bereiche mit vorrangigem Handlungsbedarf (Seite 53)**

- Kamper Weg / Luchsberg in Wellenkamp: Die aufwertungsbedürftigen Mehrgeschosser sollten schrittweise abgerissen und im städtebaulichen Kontext zur umliegenden Bebauung durch Eigenheime ersetzt werden.

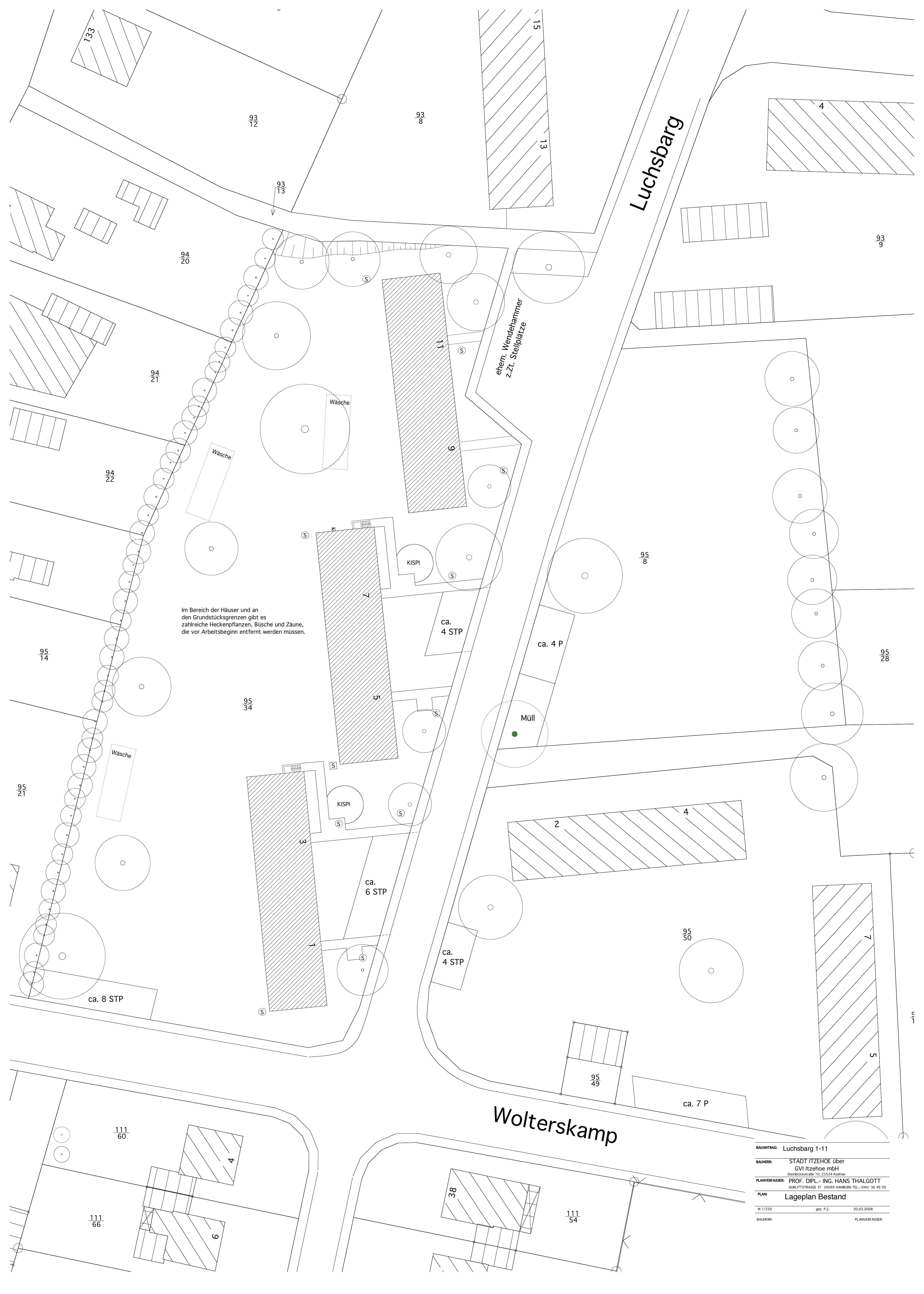
Abbildung 6.1: Handlungsbedarfe für Wohnstandorte in Itzehoe (Seite 54)

Der Bereich Luchsberg / Wolterskamp ist dargestellt als Bereich mit vorrangigem Handlungsbedarf.

### **Empfehlungen für Wohnstandorte**

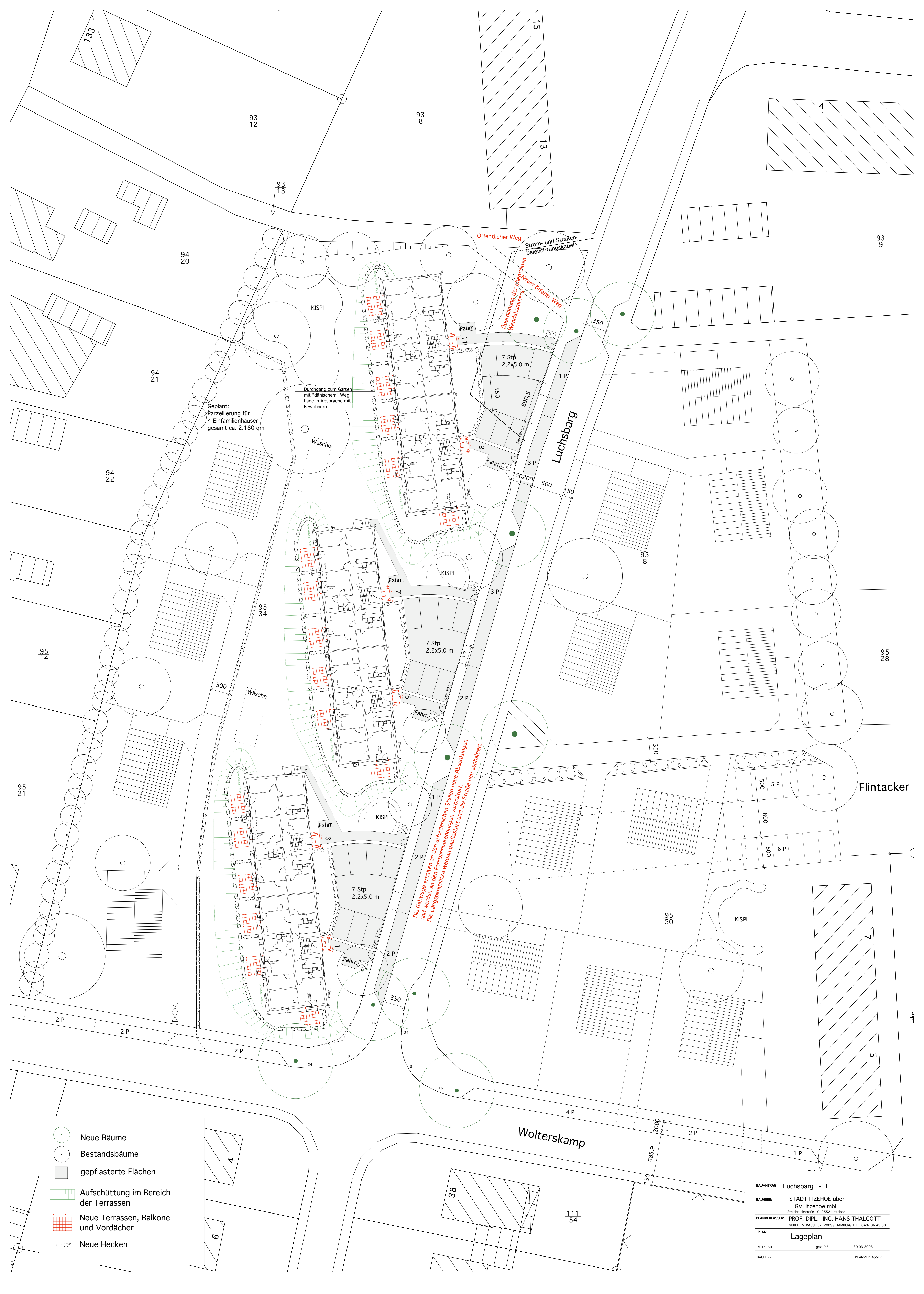
#### **Wellenkamp - Lübscher Kamp / Luchsberg (Seite 56)**

Mehrgeschosser in Wellenkamp / Lübscher Kamp sollten schrittweise abgerissen und im städtebaulichen Kontext zur umliegenden Bebauung durch Eigenheime ersetzt werden. Ein Startvorhaben wird derzeit am Luchsberg vorbereitet. Das Gebäude befindet sich im kommunalen Eigentum. Eine Erweiterung des Rückbauprojektes wird empfohlen.



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:



93  
12

93  
8

15  
13

4

93  
9

94  
20

94  
21

94  
22

Geplant:  
Parzellierung für  
4 Einfamilienhäuser  
gesamt ca. 2.180 qm

Durchgang zum Garten  
mit "dänischem" Weg.  
Lage in Absprache mit  
Bewohnern

Wäsche

Öffentlicher Weg  
Strom- und Straßen-  
beleuchtungskabel  
Überplanung der öffentlichen  
Wendehammer

7 Stp  
2,2x5,0 m

555

Luchsberg

Fahrr.

3 P

350

95  
8

95  
14

95  
34

Wäsche

7 Stp  
2,2x5,0 m

300

Fahrr.

2 P

95  
28

95  
21

300

Die Gehwege erhalten an den erforderlichen Stellen neue Absenkungen  
und werden an den Fahrbahnenverengungen verbreitert.  
Die Langspartplätze werden gepflastert und die Straße neu asphaltiert.

Fahrr.

KISPI

1 P

7 Stp  
2,2x5,0 m

Zonen 80 cm

Fahrr.

2 P

350

500 5 P

600

500 6 P

Flintacker

95  
50

KISPI

7

5

Wolterskamp

38

111  
54

150

685,9

2000

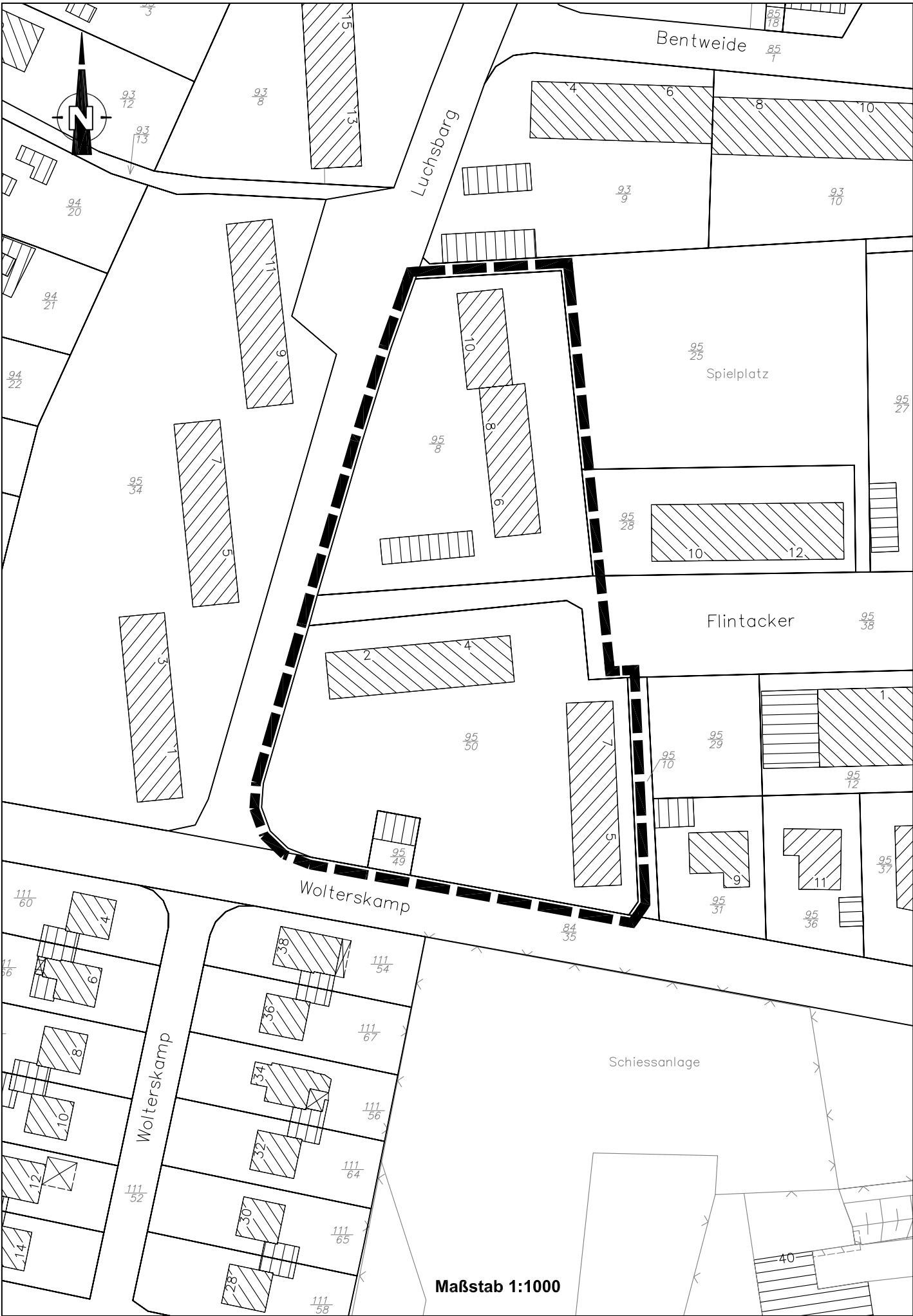
2 P

1 P

- 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  
 Sternbrückstraße 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:

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



Maßstab 1:1000