



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Sitzung des Bauausschusses
am 15. Dezember 2009

SITZUNGS-
PROTOKOLL
Nr. 25/1.322

Beginn der Sitzung: 16.30 Uhr

Ende der Sitzung: 18.15 Uhr

Ort der Sitzung: Historisches Rathaus

Anwesend:

Ratsherr Lutz
Bürgermeister Köhnke
Ratsherr Busch
Ratsherr Scheidler
Ratsherr Leve
Ratsherr Sieberns
Frau von Valtier
Herr Mohr

Beratende Mitglieder:

Ratsherr Kröhn
Ratsherr Volker Blaschke
Ratsherr Prang

Es fehlten:

Herr Olsen

Ferner anwesend:

Bürgermeister Blaschke
Ratsherr Lorenz
Frau Höhling-Schimann
Herr Buurman
Frau Voigt
Herr Wilkens
Herr Lorenz (GVI)
Herr Prof. Thalgott (Architekt)
Presse

Protokollführer/in:

Herr Schöniger

Unterschrift des/r Vorsitzenden bzw. Vertreters/Vertreterin:

gez. Rainer Lutz

Unterschrift des/r Protokollführers/Protokollführerin:

gez. Gunther Schöniger



Ratsherr Lutz begrüßte die Anwesenden zur letzten Bauausschusssitzung des Jahres 2009.

Hinsichtlich der Tagesordnung meldete sich Ratsherr Lorenz zu Wort und kündigte zum Tagesordnungspunkt 2 den Antrag der UWI-Fraktion an, die Angelegenheit vor Beschlussfassung zur Beratung in die Fraktionen zu nehmen.

TOP 1 Einwohnerfragestunde

Es waren keine Einwohner erschienen.

TOP 3 a Informationen und Anfragen - Öffentlicher Teil -

Thema „Nordumgehung“ im Bauausschuss des Kreises

Bürgermeister Blaschke berichtete über den TOP „Nordumgehung (kleine Lösung)“ der Sitzung des Kreisbauausschusses vom 16.11.2009. Am 30.10.2009 fand diesbezüglich bereits eine Vorbesprechung statt, in der das Für und Wider abgeklöpft worden ist. Bürgermeister Blaschke wies darauf hin, dass keine Förderfähigkeit gegeben ist und sich die Gemeinde Hohenasperge gegen diese Lösung ausgesprochen hat. Die Aussagen zu diesem Thema in der Zielvereinbarung der Region Itzehoe und die nachrichtliche Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe wurden von Bürgermeister Blaschke in der Sitzung vorgetragen. Der an diesem Tage aus persönlichen Gründen des Referenten nicht zustande gekommene Vortrag des Herrn Luft von der Firma Urbanus wird am 18.02.2010 im Rahmen der nächsten Sitzung des Kreisbauausschusses nachgeholt.

Fahrradtunnel „Wellenkamp“

Bürgermeister Blaschke berichtete, dass er den Einbau der noch fehlenden Fahrradschiene an der Treppenanlage des Fahrradtunnels „Wellenkamp“ in Auftrag gegeben hat.

Geplanter Sporthallenneubau in der Gutenbergstraße

Bürgermeister Blaschke warb für die zügige Abwicklung der weiteren Arbeitsschritte in Bezug auf den geplanten Neubau einer Sporthalle in der Gutenbergstraße. Zu den anstehenden Haushaltsberatungen sollen die Mittel für Planungs- und Baukosten eingeworben werden. Avisiert wird ein „Bau-Fenster“ für Herbst 2010 und eine Fertigstellung in 2011.

Städtebaulicher Vertrag mit der Projekt-GmbH vom 07.10.2004/Ausbau weiterer Verkehrsanlagen

In der vorstehend bezeichneten Angelegenheit lässt sich nach Auffassung des Rechtsamtes aus dem Städtebaulichen Vertrag keine Verpflichtung für die Projekt-GmbH ableiten, bauliche Änderungen zur Verbesserung der Verkehrsregelung an der Einmündung Otto-F.-Aisenstraße/L 120 vorzunehmen.




Abbruch des Hauses Breite Straße 29

Auf Nachfrage von Ratsherrn Scheidler zur bestehenden Gefahr, dass der Investor nach dem Abbruch des Hauses Breite Straße 29 auch die nebenstehenden Häuser Breite Straße 25 und 27 aus gleichen Gründen (fehlende Verkehrssicherheit) abreißt, erklärte Bürgermeister Blaschke, dass sich die Berechtigung oder Zweifel an den vorgetragenen Argumenten in Bezug auf die Verkehrssicherheit der Gebäude Breite Straße 25 und 27 nur durch ein unabhängiges Gutachten klären lässt.

**Die MitarbeiterInnen des Bauamtes
wünschen ein frohes Weihnachtsfest
und einen guten Rutsch ins Jahr 2010.**



	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 15.12.2009		Sitzungsvorlage TOP: 2
			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: - Lageplan Bestand - Konzept Luchsberg / Wolterskamp - Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 29 - Geltungsbereich des B-Planes Nr. 29, 4. Änderung		
Betreff: a.) Rückbau des Gebäudes Luchsberg 2-4 b.) 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Itzehoe für das Gebiet östlich Luchsberg und nördlich Wolterskamp <u>hier:</u> Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB			
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: Die Angelegenheit wird zur weiteren Beratung in die Fraktionen verwiesen.			
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.	
Beratungsergebnis: <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 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 m² 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.

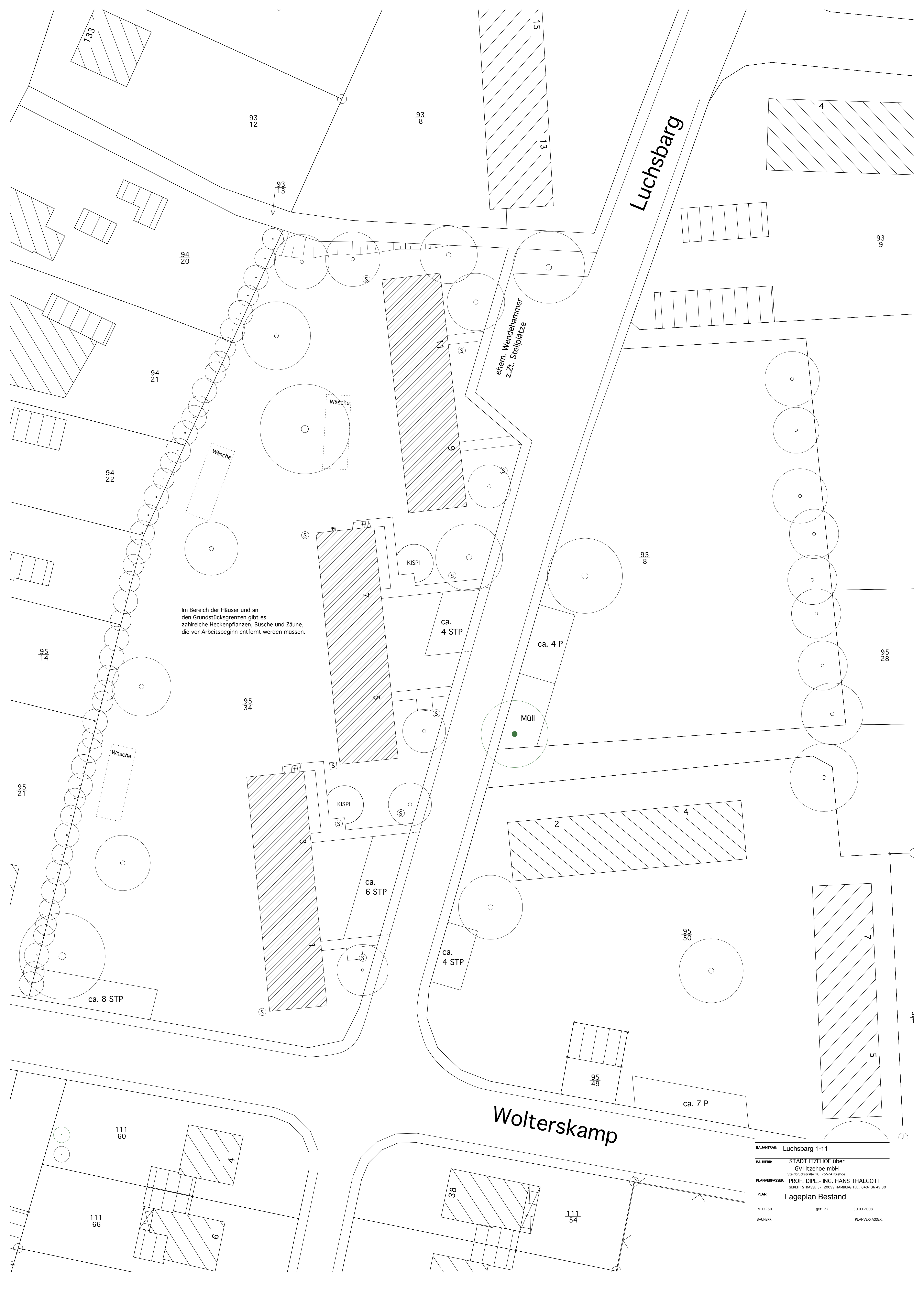
Im südlichen Bereich, zwischen dem Weg Luchsberg / Flintacker und der Straße Wolterskamp (Flurstück 95/50) sind weitere fünf Grundstücke geplant. Zwei Grundstücke sollen über den Weg Luchsberg / Flintacker, eines über die Straße Luchsberg und zwei über die Straße Wolterskamp erschlossen werden. Die geplante 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.

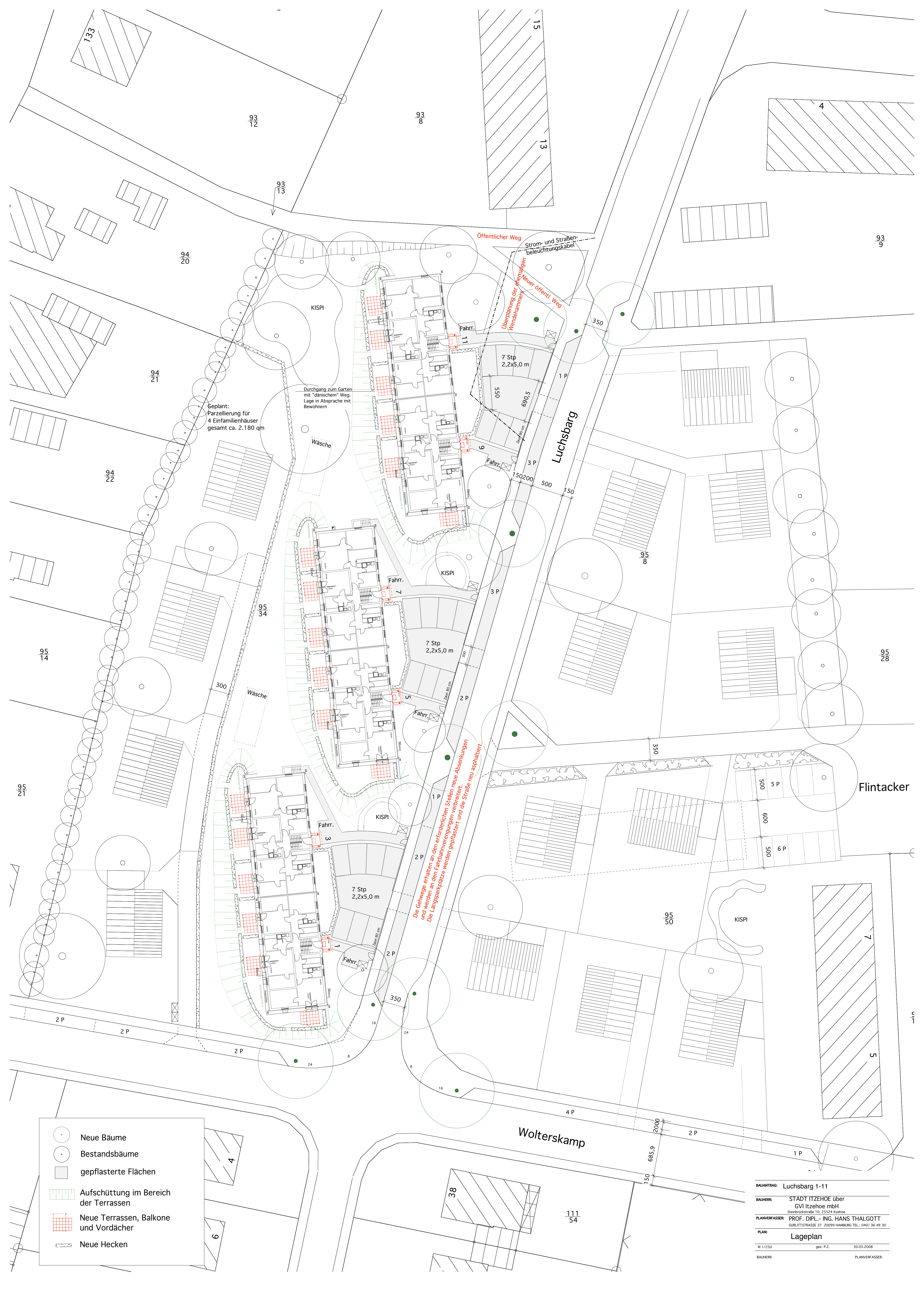
Zukünftige Planung

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:

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

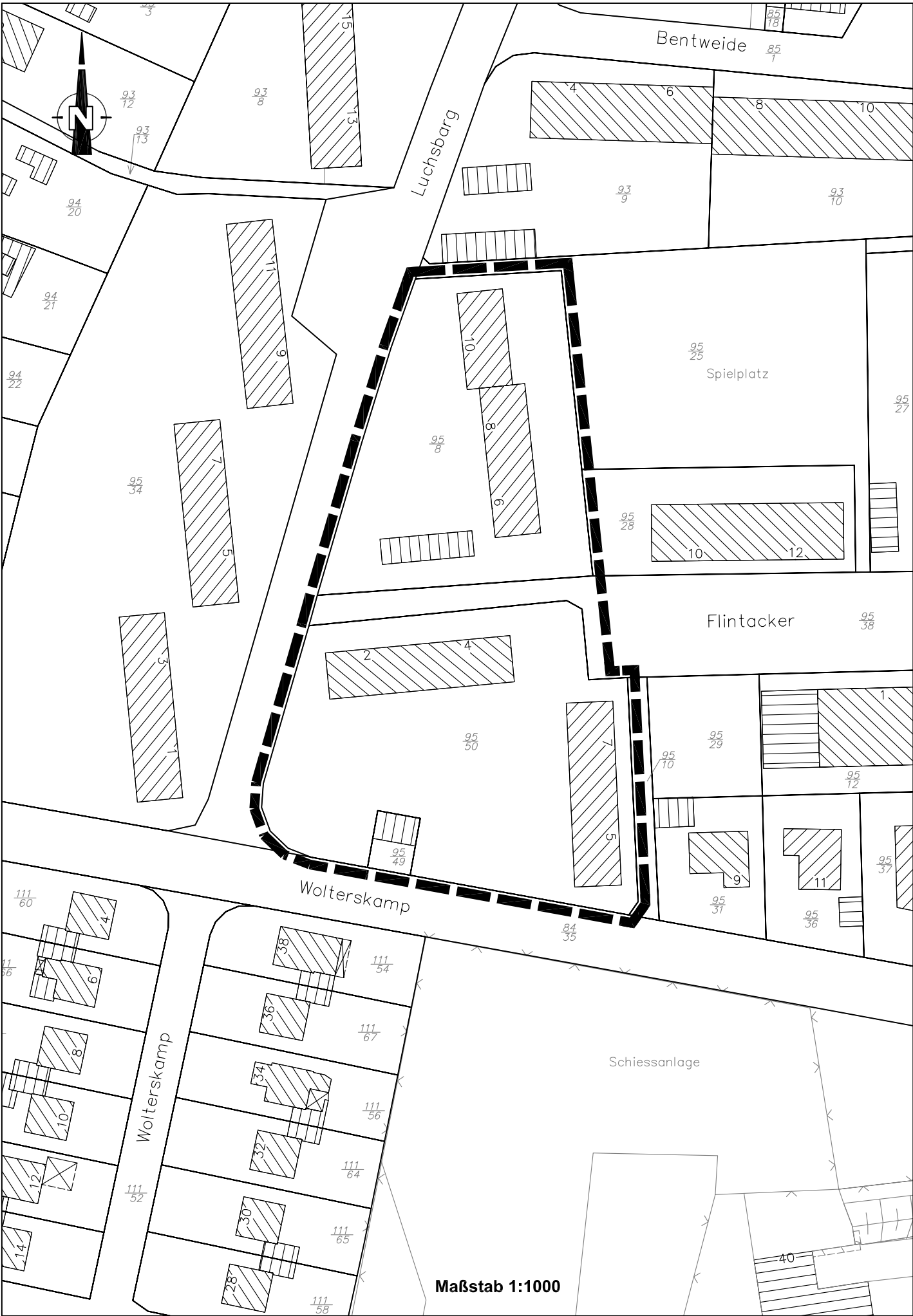
Geplant:
 Parzellierung für
 4 Einfamilienhäuser
 gesamt ca. 2.180 qm

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

Überplanung der öffentlichen
 Feuer öffentl. Weg
 Wendehammer

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

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





Frau Höhling-Schimann erläuterte zunächst die Sitzungsvorlage und wies in ihren Ausführungen auf den dringenden Handlungsbedarf hin. Anschließend „unterlegte“ Projektleiter Reiner Lorenz von der GVI die Ausführungen mit Bildmaterial, das über eine Präsentation anschaulich die bereits vorgenommenen baulichen Veränderungen und die als notwendig erachteten Planungen sichtbar machte.

Insbesondere wies der Geschäftsführer der GVI darauf hin, dass von den ursprünglich kalkulierten Kosten von 1,84 Mio. Euro tatsächlich nur 1,5 Mio. Euro verbaut worden sind und eine erhebliche Einsparung erzielt wurde. Eine abschließende Endabrechnung steht allerdings noch aus.

In der anschließenden sehr kontrovers geführten Diskussion hielt Ratsherr Hans-Emil Lorenz seinen Antrag für die UWI-Fraktion, die Angelegenheit zur Beratung in die Fraktionen zu nehmen, aufrecht. Ratsherr Scheidler stellte fest, dass die im Jahre 2006 beschlossene Planung nicht in diesem Sinne fortgesetzt wird. Prof. Thalgott als verantwortlicher Architekt verteidigte vehement den von ihm favorisierten Abriss des Wohnblocks Luchsberg 2 - 4, um die gesamte östliche Fläche neu parzellieren zu können (vorgesehen ist die Entstehung von zehn Grundstücken für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern). Herr Thalgott stieß mit seinen Darstellungen besonders bei Ratsherrn Scheidler auf erheblichen Widerstand.

Projektleiter Lorenz unterstrich die Argumente des Architekten damit, dass eine Sanierung des Gebäudes Luchsberg 2 - 4, in dem 17 der 18 Wohnungen leer stehen, unverhältnismäßig wäre.

Ratsherr Scheidler verteidigte weiterhin seinen Standpunkt, dass die Konzeption nicht der bisherigen Beschlusslage entspricht und führte weiterhin aus, dass nach dem Wohnraumversorgungskonzept (WoRaKo) für Itzehoe Bedarf für leistbare Mietwohnungen im unteren Mietpreis-Segment besteht.

Abschließend wurde Einvernehmen erzielt, die Angelegenheit zur weiteren Beratung in die Fraktionen zu nehmen.