	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 24.06.2008		Sitzungsvorlage TOP: 3
			Seite:
Amt/Abteilung: Bauamt/ Stadtplanung	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input checked="" type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 601.08 VU-Stadtumbau West	Anlagen: Berichte über vorbereitende Untersuchungen für die Gebiete „Alsen“ und „östlich der Hindenburgstraße“ sowie die entsprechenden Satzungstexte (werden nachgereicht)		
Betreff: Stadtumbau West – Vorbereitende Untersuchungen hier: a) Billigung der Berichte der Vorbereitenden Untersuchungen und b) Empfehlung an die Ratsversammlung, das Gebiet „östlich der Hindenburgstraße“ als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen und das Gebiet „Alsen“ als Stadtumbaugebiet festzulegen			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss billigt a) die Berichte der vorbereitenden Untersuchungen für die Gebiete „Alsen“ und „östlich der Hindenburgstraße“ und empfiehlt der Ratsversammlung b) den Bereich „östlich der Hindenburgstraße“ als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren förmlich festzulegen und den Bereich „Alsen“ als Stadtumbaugebiet festzulegen.			
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.
Beratungsergebnis: <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 12.06.2008	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Claus Heideck		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
24.06.2008
TOP 3

Die Stadt Itzehoe wurde 2004 in das Bundesprogramm Stadtumbau West aufgenommen. Im Zuge der Erarbeitung des ISEK wurden drei mögliche Stadtumbaugebiete ermittelt. Für zwei Gebiete, nämlich „Alsen“ (Beschluss 29.08.2002, öffentliche Bekanntmachung am 20.09.2002) und „östlich der Hindenburgstraße“ (Beschluss 29.09.2005, öffentliche Bekanntmachung am 24.11.2005), wurden die Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen, die LEG Entwicklung GmbH als Sanierungsträgerin mit dieser Voruntersuchung in Zusammenarbeit mit der Stadtplanungsabteilung beauftragt.

Diese Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB sind notwendig, um Beurteilungsgrundlagen für die Festlegung der Gebiete als Stadtumbau- oder Sanierungsgebiete zu gewinnen.

In den vorliegenden Berichten werden Beurteilungsgrundlagen gewonnen über

- die sozialen, strukturellen und baulichen Verhältnisse und deren Zusammenhänge,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele und
- die Durchführung der Verfahren im Allgemeinen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf die nachteiligen Auswirkungen erstrecken, die sich unmittelbar für die Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Für das Gebiet „östlich der Hindenburgstraße“ wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, den Bereich als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren gemäß § 142 Abs. 1 BauGB förmlich festzulegen. Damit wird ein Genehmigungsvorbehalt für z. B. Baumaßnahmen, Grundstückskaufverträge oder auch Grundstücksteilungen bewirkt, so dass das Sanierungsrecht als Steuerungsinstrument für die angestrebten Ziele im Gebiet wirken kann. Straßenbaumaßnahmen werden in diesem Fall nicht nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) umgelegt. Stattdessen wird am Ende des Sanierungsverfahrens gutachterlich festgestellt, ob sich der jeweilige Bodenwert der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke - bedingt durch die tatsächliche oder rechtliche Neuordnung - erhöht hat.

Der Bereich „Alsen“ soll als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB festgelegt werden, als planerisches Instrumentarium wird die Bauleitplanung (FNP-Änderung, B-Planaufstellung) Anwendung finden. Durch den Zuschnitt des Gebietes liegen alle Flächen zukünftig in öffentlicher Hand, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 ff. BauGB, wie für das Gebiet „östlich der Hindenburgstraße“, brauchen daher keine Anwendung finden.

Die Beteiligung und Beratung von betroffenen Bürgern und anderen Akteuren in den Gebieten ist wichtige Grundlage und ein zwingendes Element des Planungsprozesses und im § 137 BauGB geregelt.

Die Bürger werden am 15. Juli 2008 durch eine Informationsveranstaltung in das Thema eingeführt, weiterhin findet eine vierwöchige öffentliche Auslegung statt, die Behördenbeteiligung wird parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

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

Stadt Itzehoe

Sanierungsgebiet Alsen

B E R I C H T

über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und die Gründe, die eine Festlegung des Stadtumbaugebietes „Alsen“ gemäß § 171b BauGB rechtfertigen

Juni 2008

Bearbeitung: LEG Entwicklung GmbH
Eckernförder Str. 212, 24119 Kronshagen

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
2. Methodisches Vorgehen
3. Ausgangslage
4. Nutzungsstruktur
5. Gebäudebestand und Freiflächen
6. Verkehrssituation und Erschließung
7. Kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur
8. Räumliche Qualitäten, Stadtbild
9. Wirtschaftsstruktur
10. Umweltsituation
11. Städtebauliche Missstände
12. Aktuelle Situation nach Grundstücksverhandlungen
13. Allgemeine Ziele der Erneuerung
14. Städtumbauverfahren gemäß § 171b BauGB
15. Auswirkungen im sozialen Bereich
16. Anhörung der Träger öffentlicher Belange
17. Kosten- und Finanzierungsübersicht
18. Anlagen

1. Vorbemerkungen



Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 29.08.2002 für das in der Anlage 1 abgebildete Gebiet den Beginn Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist größer als das Gelände des ehemaligen Industrieareals gefasst worden, weil anzunehmen ist, dass auch in den angrenzenden Bereichen Handlungsbedarf besteht bzw. zu hinterfragen ist. Eine Vorwirkung auf die Größe eines zukünftigen Maßnahmegebietes ist damit nicht verbunden.

Die Planungen für eine Entwicklung auf dem ehemaligen Alsen-Gelände reichen zurück bis in den Anfang der 80er Jahre.

Mit der 3. Änderung des B-Plans Nr. 31 „Vor dem Delftor - Ostteil“ im Jahre 2005 sind die Rahmenvorgaben dieser städtebaulichen Entwicklungskonzeption - für den Ostteil des überplanten Gebiets - rechtskräftig. Mit der Aufstellung ist die Zielvorstellung „belebende Nutzungsmischung aus Gewerbe, Sondernutzung, großflächiger Einzelhandel und Mischnutzung“ fixiert (siehe Plan Anlage 2).



Dennoch liegt der ebenfalls in privatem Eigentum befindliche Westteil immer noch brach.

Diesem Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen gehen folgende Einzelplanungen voraus bzw. fanden sich teilweise in der parallelen Bearbeitung:

- Flächennutzungsplan 2015 aus dem Jahr 2006
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Itzehoe (ISEK) 2007

2. Methodisches Vorgehen

Die Bestandsaufnahme wurde im Mai 2007 durchgeführt. Durch Begehung des Geländes wurden die Gebäude bzw. Gebäudereste in ihren aktuellen Merkmalen erfasst. Der äußere Zustand der auf den Alsen-Flächen noch vorhandenen Gebäude gibt in der Gesamtschau des Untersuchungsgebietes Hinweise auf den zu erwartenden quantitativen Sanierungsbedarf.

Auch der Zustand und die Aufenthalts- und Nutzungsqualität der Grundstücksfreiflächen wurde erfasst.

Eine Auswertung von Datenbeständen zur Bevölkerungs- und Sozialstruktur im Gebiet fand nicht statt, da die Datendichte zu vernachlässigen war (nur zwei Grundstücke mit Wohnnutzung).

Ergänzt wurden die vor Ort gewonnenen Ergebnisse durch Informationen und Hinweise aus Gesprächen mit Mitgliedern des ortsansässigen Vereins „Planet Alsen“, die Schritt für Schritt eine alternative Kulturszene auf dem Gelände etablieren wollen.

Im Anschluss an die Bestandsaufnahme erfolgte die Erarbeitung des Erneuerungskonzepts für das ehemalige Alsen-Gelände, das den Rahmen setzt für weitere, konkretisierende Planungen bzw. für öffentliche und private Baumaßnahmen.

3. Ausgangslage



Das Untersuchungsgebiet liegt im Süden des Stadtkerns von Itzehoe an einem prägenden Landschaftsteil, der Stör, und zwischen dem Südeingang der Stadt und dem Stadtteil Wellenkamp.

Dies war hier Jahrhunderte lang die einzige Möglichkeit, von Süden kommend - über die Stör - in die Stadt zu gelangen. Über die Delftor-Brücke ging es noch bis Anfang der 70er Jahre direkt in die Neu-/Altstadt.

Mit dem Zuschütten der Stör bekam der historische Stadteingang eine völlig neue, dem Verkehr angepasste Dimension.



Fast 120 Jahre lang wurde auf dem Alsen-Gelände Kreide zu Zement verarbeitet. Die Kreide kam aus Lägerdorf und der notwendige Ton aus dem Stadtgebiet von Itzehoe. In riesigen Sumpfbottichen und Brennöfen wurde Portlandzement produziert und über die Stör verschifft. 1983 hat man die Produktion direkt an die Kreidegrube verlegt und auf dem Alsen-Gelände eingestellt.

Neu entstandene Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe und bis vor kurzem die Ruinen des Alsen-Geländes prägen heute diesen Stadteingang und die Stadtsilhouette von Itzehoe.

4. Nutzungsstruktur

Den Norden des Untersuchungsgebietes begrenzt die Wasserfläche der Stör (BRD, Bundeswasserstraßenverwaltung) zzgl. einer Gewerbefläche auf der Innenseite, östlich von Alsen befindet sich die B 77 (Bundesstraßenverwaltung) und daran anschließend Kleingartenflächen (Stadt Itzehoe).



Im Süden verläuft der Kremper Weg, der Wiesen- und Weideland (50% davon Stadt Itzehoe) vom Alsen-Gelände trennt. Westlich der zweigleisigen Bahnstrecke Hamburg - Heide (Deutsche Bahn AG) liegen weitere Weideflächen sowie ein Entsorgungsbetrieb (Steine) mit einer großen betonierten Betriebsfläche.

Die Flächen des Alsen-Geländes liegen im Zentrum des Untersuchungsgebietes und befinden sich alle im Privateigentum.

Ein großer Teil des ca. 25 ha großen Geländes ist heute ungenutzt. Etwa zu einem Drittel wird das Alsen-Gelände heute für Gewerbe und insbesondere als Einzelhandelsstandort genutzt.



Direkt an der Bahnlinie hat der Verein „Planet Alsen“ schon seit einigen Jahren Gebäude gepachtet und nutzt diese Möglichkeiten für Ateliers und verschiedene Kunst- und Architecturevents, z. B. den über die Region hinaus wirkenden Itzehoer Architektursommer.

5. Gebäudebestand und Freiflächen



Insgesamt stehen auf der Industriebrache Alsen fast ein Dutzend Gebäude bzw. Gebäudeteile, die zudem beachtliche Gebäudehöhen aufweisen. Die Mehrzahl dieser noch stehenden Objekte ist trotz ihrer massiven Bauweise in einem abbruchreifen Gesamtzustand. Dächer und Fassaden sind stark geschädigt oder nicht mehr vorhanden. Vereinzelt stehen Betonskelette in der Abbruchlandschaft.



Eine Ausnahme bilden das ehemalige Trafogebäude und ein Schornstein, die in der Denkmalliste des Kreises Steinburg geführt werden. Darüber hinaus die oben erwähnten, vom Verein „Planet Alsen“ gepachteten Gebäude entlang der Bahn, die nutzungsspezifisch instand gesetzt sind.

An der Hauptzufahrtstraße zur Innenstadt (B 77) steht ein dreigeschossiges Backsteingebäude mit Walmdach, das einen gut erhaltenen Gesamteindruck macht. Hier ist die Volkshochschule untergebracht.

Direkt an der B 77 bzw. der L 120 liegt das Gewerbegebiet Alsen-Ost mit seinen laufend unterhaltenen Gebäudebeständen und Stellplatzflächen.



Teilflächen des Geländes hat sich die Natur zurück erobert. Röhrichtflächen im Süden des Geländes sind schützenswerte Biotope nach § 25 (3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Der sonstige Freiflächenbestand zwischen den Gebäuderesten ist mit Spontanvegetation (Ruderalflächen) bewachsen und von geringer Aufenthaltsqualität.

Auf der den Alsen-Flächen gegenüberliegenden Seite der Stör befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet. Ein Möbelmarkt liegt noch innerhalb des Untersuchungsgebietes.

6. Verkehrssituation und Erschließung



Die äußere Erschließung des Alsen-Geländes erfolgt über die Hauptverkehrsstraße „Vor dem Delftor“ (B 77), dies ist auch eine Verbindung zum nahen überörtlichen Hauptverkehrsstraßennetz (A 23). Eine zweite Erschließung besteht über den Kremper Weg, der den Stadtteil Wellenkamp mit der Innenstadt verbindet. Die Bundesstraße 77 wird mit einem Brückenbauwerk im Nordosten des Untersuchungsgebietes über die Stör geführt.

Von beiden Hauptstraßen aus kann man über jeweils eine Zufahrt auf das Alsen-Gelände gelangen.

Die neu errichteten Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte verfügen über eine ausreichende Anzahl an Parkmöglichkeiten.



Auf dem übrigen Gelände besteht die „innere Erschließung“ aus wassergebundenen Wegen, z. T. mit Schotterbelag.

Unter dem Bahndamm hindurch führt eine befahrbare Wegeverbindung (Betonplatten) in den westlich der Bahnlinie gelegenen landwirtschaftlichen Bereich, wo sich zwei Betriebe angesiedelt haben.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich noch ein Steine verarbeitender Betrieb (Entsorgungsfachbetrieb).

7. Kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur



Die kulturelle Vision des Vereins „Planet Alsen“ ist breit angelegt.

Dieser Verein hat einen kleinen Teil des Geländes (ca. 4.000 qm) gepachtet und nutzt die Gebäude für das Projekt „Planet Alsen“.

In seinem Ursprung ist „Planet Alsen“ ein Kunstprojekt, das zur Keimzelle und Plattform für ein sich entwickelndes Kunstzentrum geworden ist.

Zentraler Punkt ist das Atelier mit Galerie als Darstellungspodium. Das Atelier beherbergt Fotografiken, Musik Alsen und Film Alsen.

In den vergangenen Jahren war das Gelände mit seinen Gebäuden Wallfahrtsort für Graffiti-Künstler. Nach Ansicht des Vereins „Planet Alsen“ ist das vorhandene, umfangreiche Material aus dem Schaffen vor Ort repräsentativ für die Geschichte von Graffitis der Subkulturszene der 80er und 90er Jahre.



Günstige Verkehrsanbindung, fehlende Wohnbebauung und die vorhandenen Freiflächen bilden gute Voraussetzungen für „Open Air Großveranstaltungen“.

Seit 2005 hat sich der Architektursommer auf dem Planet Alsen etabliert, und Rockkonzerte open air wie im Juni 2007 sollen auch weiterhin stattfinden.

8. Räumliche Qualitäten, Stadtbild



Nur getrennt durch die Stör liegt das Gelände am Rand zur Innenstadt von Itzehoe. Über die vorhandenen Hauptverkehrsstraßen ist der Standort gut zu erreichen. Ein Vergleich mit historischen Karten zeigt, dass die Bebauungsstruktur des ehemaligen Industriekomplexes weitestgehend verschwunden ist. Anhand der noch verbliebenen Gebäudereste lässt sich aber die gewaltige Ausdehnung der ursprünglichen Zementproduktionsanlage erahnen.

Das Stadtbild litt an dieser Stelle unter den weithin sichtbaren Resten der Industriebranche. Ebenso verliert hier die Stör als Naturraum an Attraktivität.

Die noch stehenden Gebäudeteile und die Nutzung bzw. Gestaltung der Freiflächen sowie die räumliche Zuordnung von Gebäuden und Freiflächen schaffen Raumfolgen, die weder dem Aufenthalt noch einer städtebaulich geordneten Gestaltung Rechnung tragen.

9. Wirtschaftsstruktur



Die Zusammensetzung der Gewerbebetriebe auf dem Alsen-Gelände (Ostteil) reicht vom täglichen (Lebensmittelhandel, Fast-Food-Kette) bis längerfristigen Bedarf (Elektronik-Markt, Reifen- und Kfz-Service). Zusätzlich gibt es eine Diskothek. Zuletzt hat sich ein Tierfutterhandel angesiedelt.

Ein Steine verarbeitender Betrieb (Entsorgungsfachbetrieb) befindet sich jenseits des Bahndamms wie auch zwei landwirtschaftliche Betriebe (s. 6.), ein Möbelmarkt sowie die Volkshochschule liegen am nördlichen bzw. westlichen Rand des Untersuchungsgebietes (s. 5.).

10. Umweltsituation



Die Flächen direkt entlang der Bahnlinie und entlang der das Gebiet begrenzenden Hauptverkehrsstraßen sind von Verkehrsemissionen betroffen (Lärm, Abgase). Geruchsbelästigungen oder Staubemissionen wie in früheren Produktionszeiten bestehen nicht.

Eine Altlastenuntersuchung auf dem Alsen-Gelände erfolgte über eine Gefährdungsabschätzung bereits im Rahmen der Bauleitplanung Anfang der 90er Jahre. Aufgrund der Produktion von Zement wurden keine relevanten Bodenverunreinigungen angefundenes. Asbestenthaltende Materialien, z. B. Dacheindeckungen, wurden schon vor Jahren fachgerecht entsorgt.

Dennoch sind zukünftige Altlastenfunde grundsätzlich nicht auszuschließen.

11. Städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB

Die noch bestehende Bebauung der Industriebrache beeinträchtigt das Stadtbild und den öffentlichen Raum, insbesondere den Landschaftsraum in der Störniederrung, erheblich.

Dieser Eindruck wird noch durch Teilabbrüche etlicher Gebäude verstärkt.

Von den Resten abgebrochener Gebäude sind in den freien Flächen die Gebäudesohlen aus Beton übrig geblieben.

Abbruchmaterial lagert zwischen den Ruinenresten, in den nach oben offenen Gebäudeteilen sammelt sich Oberflächenwasser. Dieses Bild spiegelt sich in weiten Bereichen des Gebietes wieder und verleiht ihm einen verwahrlosten Eindruck.



Lediglich kleinere Gebäudeteile entlang der Bahnlinie sind soweit durch den Verein „Planet Alsen“ instand gesetzt, dass sie für Aktionen und Ausstellungen genutzt werden können.

Bedingt durch die mangelhafte Nutzung dieser Brache zeigt sich die Funktionschwäche des begünstigt zwischen Innenstadt und dem Stadtteil Wellenkamp liegenden Gebiets, dass nach geltendem Planungsrecht für Gewerbeansiedlung ausgewiesen ist. Die Lagegunst erfordert eine aktive Nutzung der Flächen.

12. Aktuelle Situation nach Grundstücksverhandlungen



Die Stadt Itzehoe hat aufgrund der vorstehend beschriebenen Ausgangslage für das Alsen-Gelände - bauliche Missstände, städtebauliche Funktionsschwächen - im Sinne des besonderen Städtebaurechts an die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer appelliert und Grundstücksverhandlungen zum Erwerb der Flächen aufgenommen. Damit sollte die Voraussetzung für die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2007 benannten Ziele - Freizeit, Kultur, Sport - geschaffen werden.

Im Ergebnis wurde eine einvernehmliche Lösung zum Ankauf einer ca. 5 ha großen, an der Bahn gelegenen, dreieckig geschnittenen Fläche gefunden (s. a. Anlage 4).



Die Eigentümer verpflichten sich gegenüber der Stadt, die nicht nachnutzungsfähigen Gebäude und Gebäudeteile - sowohl auf der Kaufläche wie auf der bei ihnen verbleibenden Fläche - auf eigene Kosten bis zur Geländeoberkante zurück zu bauen. Abbruch, Recycling und Abtransport vom Gelände erfolgten in den beiden ersten Quartalen 2008 bereits weitgehend in Vorleistung vor Vertragsabschluss. Der Restbestand des ehemaligen Störsilos (Packboden) bleibt als Deichsicherung stehen. Die meisten noch stehenden Gebäudeteile gruppieren sich entlang der Bahnlinie innerhalb des geplanten Stadtumbaugebiets, die vom Verein „Planet Alsen“ gepachtet sind. Es handelt sich um mehrere aneinander gereihete Werkstattgebäude, die eine ursprüngliche Nutzung als Elektrowerkstatt, Schmiede, Schlosserei oder Kesselhaus hatten.



Ein besonders auffälliges Bauwerk ist ein Schlämbottich, dessen mächtige Betonschale innen wie außen künstlerisch mit Graffitis gestaltet ist. Der nicht überdachte Innenbereich wird zusätzlich als Experimentierfläche für Klangkunst genutzt.

Die Stadt verzichtet per Unterzeichnung eines Städtebaulichen Vertrages/Abwendungsvertrages auf die Anwendung des Sanierungsrechts. Flächennutzungsplan und B-Plan sollen geändert werden: Auf der Kaufläche sollen Nutzungen für Freizeit, Sport, Kultur und Veranstaltungen ermöglicht werden. Auf den bei den Eigentümern verbleibenden Flächen von Alsen-West soll die GE-Ausweisung mit Änderung der Baugrenzen unter Beibehaltung von GRZ/GFZ im Rahmen der B-Planänderung fortbestehen. Die Eigentümer verpflichten sich, der B-Planänderung zum Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen auf Alsen-West nicht zu widersprechen und diesbezüglich keine Forderungen gegenüber der Stadt zu erheben.

Diese im Verhandlungsweg erreichte Lösung steht nicht im Widerspruch zu den Zielaussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes: Mit dem Erwerb der 5 ha großen Fläche soll das Konzept der Kunst- und Kulturmeile („Planet Alsen“) unterstützt und auf eine für die nicht kommerziell zu betreibenden Kultureinrichtungen verlässliche Eigentümerstruktur gestellt werden. Mit weiteren öffentlichen Finanzhilfen und den im Verhandlungsergebnis beinhalteten Anpassungen an die Bauleitplanung werden auf einer 5 ha großen Impulsfläche zentrale Ergebnisse des ISEK realisierungsfähig:

- Beitrag zum Leitziel „Die Kultur- und Sportstadt für Jung und Alt“
- Beitrag zum Leitziel „Die kompakte Stadt der kurzen Wege“.

Die Freiflächenbilanz zeigt auf, dass auch ausreichend Platz für Großveranstaltungen vorhanden ist.

Auf der bei den Eigentümern verbleibenden Fläche kann entsprechend der bisherigen bauleitplanerischen Ausweisung bzw. der verhandelten Änderungen Gewerbe angesiedelt werden.

Von aktuell verfügbaren 16 ha GE-Flächen in Itzehoe können allein dem Alsen-Gelände ca. 11 zugerechnet werden. Die Gewerbeflächen im Innovationsraum Itzehoe an der A 23 (17 ha) sind nur technologieorientierten Betrieben vorbehalten. Andere Flächen stehen erst mittel- bis langfristig zur Verfügung.

13. Allgemeine Ziele der Erneuerung

Die Eigentümer des Alsen-Geländes hatten die Absicht, die Industriebrache zu einem großen Einzelhandelsstandort (ca. 30.000 m²) zu entwickeln. Nach Aussagen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wäre diese Entwicklung innenstadtschädlich gewesen.

Das von der Ratsversammlung im Jahr 2007 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept schlägt für den Bereich Alsen im Leitbild „Event-Kultur-Freizeitsport“ folgende Nutzungsstruktur vor:

- Rückbau der Ruinen
- Gewerbliche Nutzung + Einzelhandelbestand soweit vorhanden
- Erweiterung der Kunst-Kultur-Event-Aktionen entlang der Bahnlinie
- Indoor-Freizeit, Trendsportarten, vorh. Gebäude /Bottiche
- Festwiese für Großveranstaltungen
- Erhalt der grünen Randzonen im Süden und Südwesten
- Erschließung mit attraktiven Fahrradroutes, Innenstadtanbindung mittels einer Brücke über die Stör.

Die im Verhandlungsweg gefundene Grunderwerbslösung (s. 12.) stützt das Leitbild auf reduzierter Fläche, so dass auch eine Gewerbeansiedlung auf Alsen-West möglich bleibt (s. hierzu Stellungnahme der FIRU v. 06.03.08, Anlage 5).

14. Stadtumbauverfahren gemäß § 171 b BauGB

Durch den geplanten freihändigen Ankauf der ca. 5 ha großen Fläche und dem Ziel, einerseits die im ISEK formulierten städtischen Maßnahmen auf diesem Bereich zu realisieren, andererseits die restlichen Flächen privatwirtschaftlich entwickeln zu lassen, kann auf die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 ff. BauGB verzichtet werden.

Vielmehr wird empfohlen, die neu geschaffenen rechtlichen Möglichkeiten für ein Stadtumbaugebiet zu nutzen. Der § 171 b BauGB gibt vor, ein Stadtumbaugebiet so festzulegen, dass sich die Maßnahmen in seinem räumlichen Umfang zweckmäßig durchführen lassen. Diese Voraussetzung ist im Vorschlag zur Festlegung des Stadtumbaugebietes „Alsen“ (Anlage 4) gegeben.

Der im Wesentlichen abgeschlossene Rückbau der Ruinen vor Vertragsabschluss hat bereits einen nennenswerten Beitrag zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes geleistet.

Durch weitere planerische und bauliche Maßnahmen muss in der Zukunft der entstandene Funktionsverlust ausgeglichen bzw. das Gebiet nachhaltig gestärkt werden.

Die Planung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahme „Alsen“ wird voraussichtlich 6 - 8 Jahre dauern, wobei eine fortlaufende Mitfinanzierung aus dem Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West unterstellt wird.

15. Auswirkungen im sozialen Bereich

Bedingt dadurch, dass die Stadt Itzehoe zukünftig alleiniger Eigentümer der Flächen innerhalb des Stadtumbaugebietes werden wird und das die umgebende Nachbarschaft sich aus Gewerbegebiets-, Weide- und Wiesenflächen zusammensetzt, sind keine nachteiligen Auswirkungen im sozialen Bereich abzusehen.

Durch öffentliche Informationsveranstaltungen und Pressemitteilungen sollen die Betroffenen und die Bürgerinnen und Bürger zur Mitarbeit am weiteren Planungsprozess angeregt werden.

16. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Gem. § 139 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen möglichst frühzeitig zu beteiligen.

Dazu wird ihnen dieser Bericht vorgelegt. Sie werden auch weiterhin am Planungsprozess und den -ausführungen beteiligt.

17. Kosten- und Finanzierungsübersicht

	<u>T-Euro</u>
<u>Maßnahmen der Vorbereitung:</u>	
- Städtebauliche Planung/ISEK-Fortschreibung	200
- Trägerhonorar	200
- Bewirtschaftungsverluste	<u>40</u>
	440
<u>Ordnungsmaßnahmen:</u>	
- Grunderwerb Alsen-West	1.310
- Innere Erschließung (Straßen/Wege)	250
- Freiflächen/Parken Festwiese	800
- Störbrücke (600) m. Radwegeanschluss (100)	<u>700</u>
	3.060
<u>Baumaßnahmen:</u>	
- Modernisierung/Instandsetzung der Bestandsgebäude	500

Die geschätzten Gesamtaufwendungen belaufen sich somit nach heutigen Erkenntnissen auf 4.000 T-Euro.

17. Anlagen

1. Abgrenzung Untersuchungsbereich
2. Bebauungsplan Nr. 31, Alsen-Ost, 3. Änderung
3. Lageplan: Vorschlag Sanierungsgebiet - überholt
4. Lageplan Stadtumbaugebiet
5. Stellungnahme FIRU zum Verhandlungsergebnis

NR

JAHRGANG 2002 - A SEITE 26

20.09.02

AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN**Öffentliche Bekanntmachung
der Stadt Itzehoe**

**Beginn vorbereitender Untersuchungen für die förmliche
Festlegung eines Sanierungsgebietes im Bereich des
ehemaligen Alsengeländes**

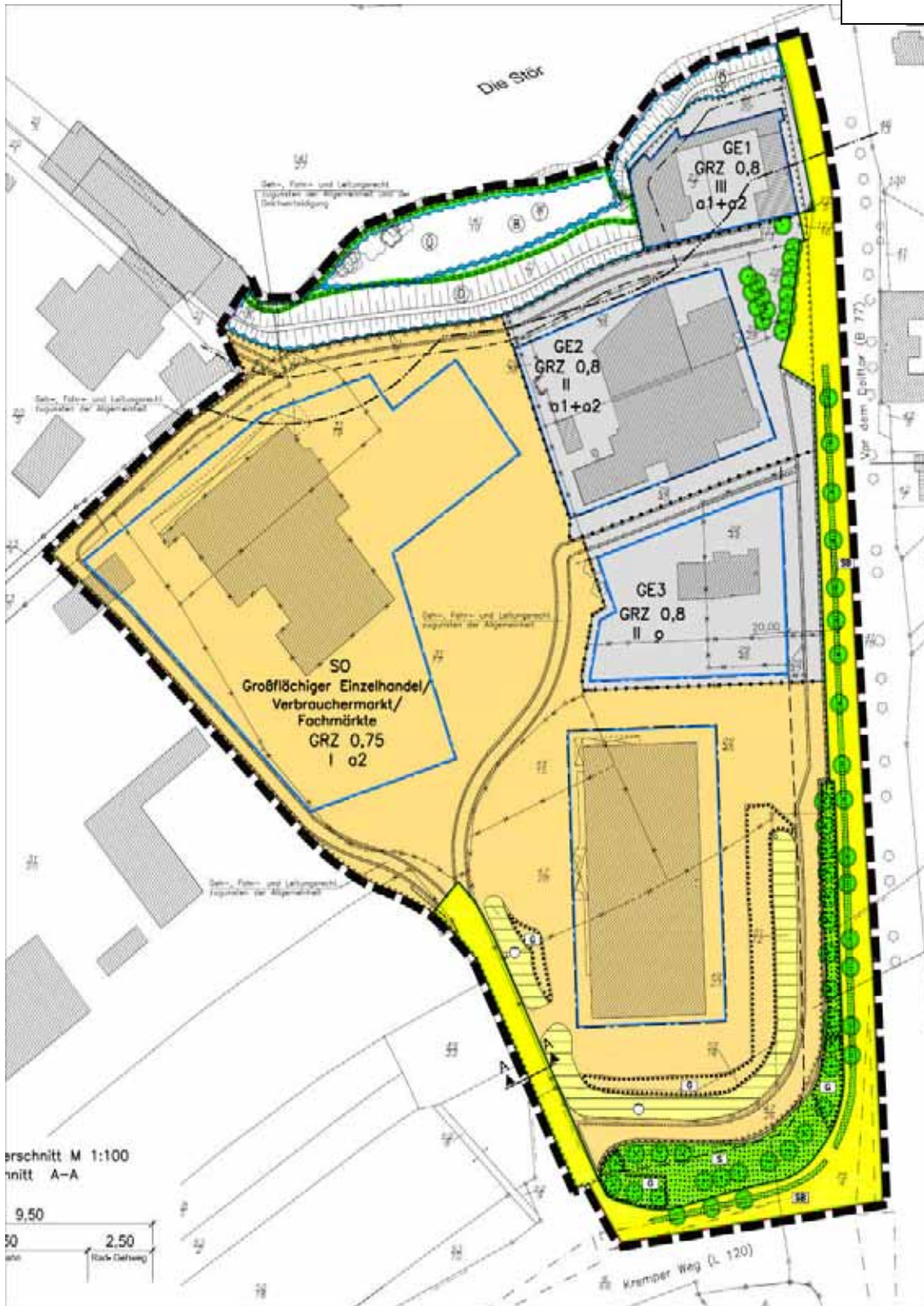
Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 29.08.2002 für das nachstehend abgebildete Gebiet den Beginn vorbereitender Untersuchungen nach § 141 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), beschlossen. Diese Untersuchungen sollen die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierung, die Rahmenbedingungen, die Ziele, die Durchführbarkeit und die Auswirkungen auf die Betroffenen erforschen.



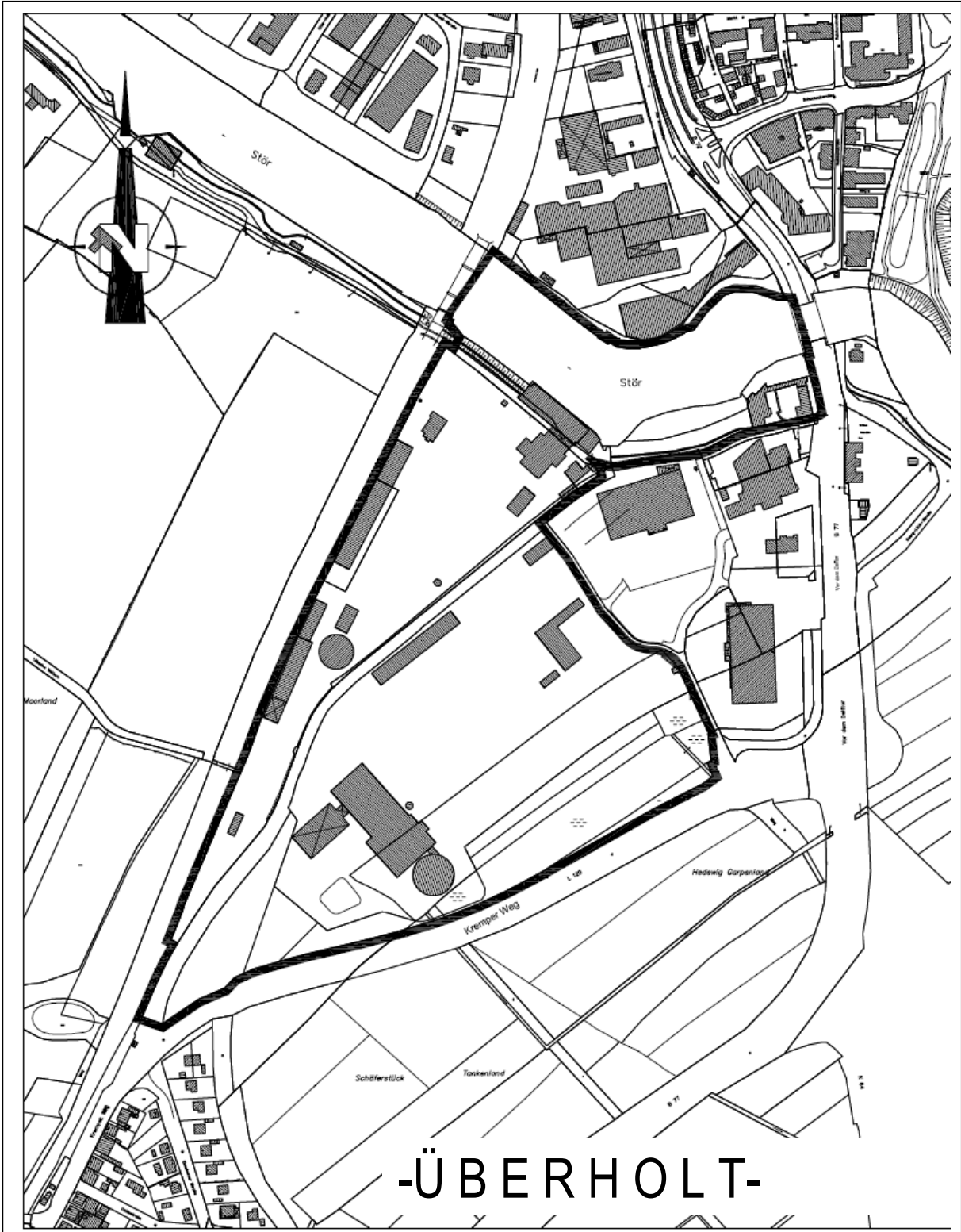
Hinweis: Der Beschluss der Ratsversammlung löst die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB aus. Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Itzehoe, 30.08.2002

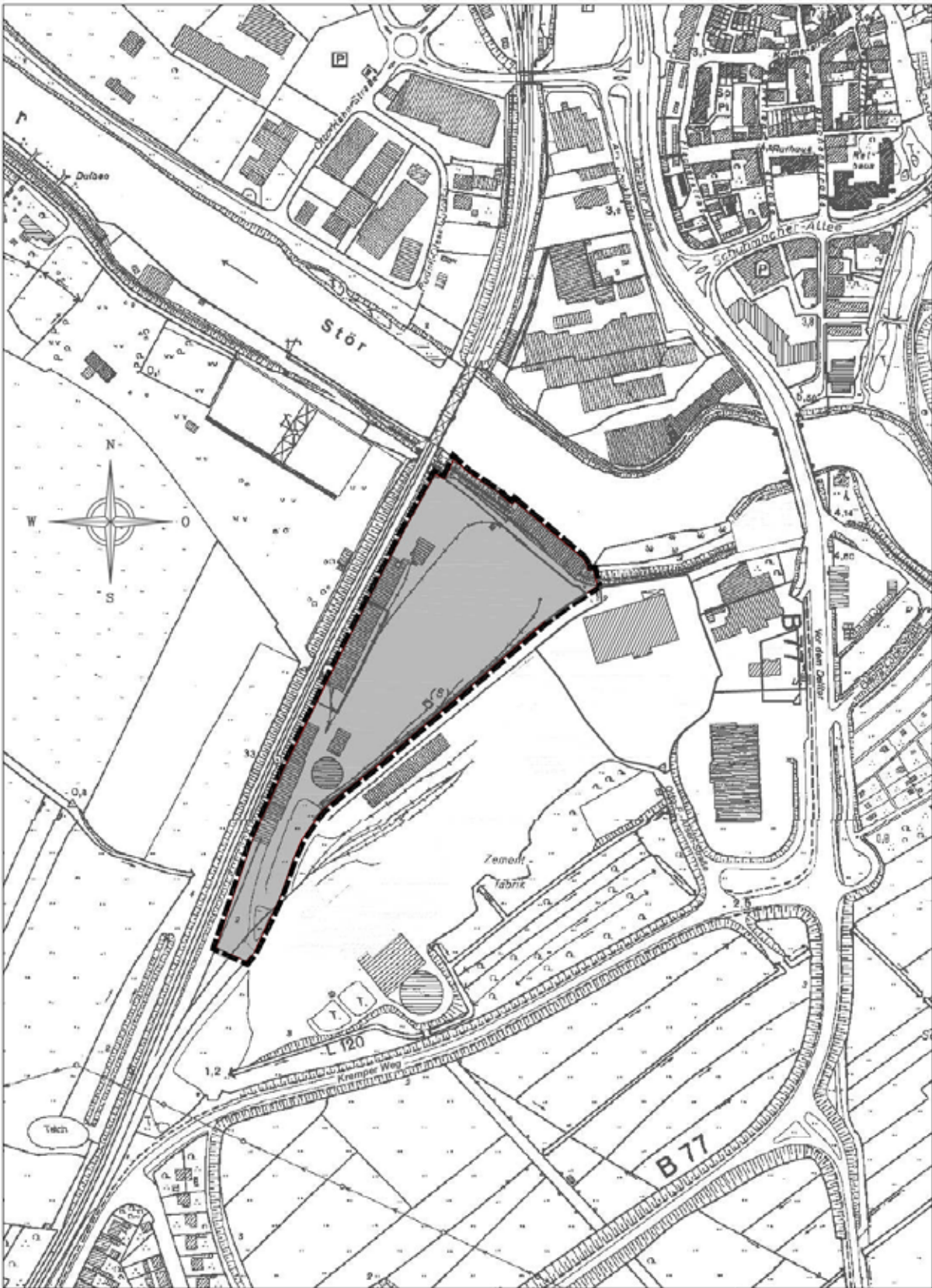
gez. Harald Brommer
Bürgermeister



B-Plan 31, 3. Änderung „Vor dem Delftor - Ostteil“ 2005



Maßstab: 1:5000	Sanierungsgebiet Alsen	Datum: 24.07.2007
Stadt Itzehoe, Der Bürgermeister, Relchenstraße 23, 25524 Itzehoe		



<p>Maßstab: 1:5000</p>	<p>Stadtumbaugebiet Alsen</p>	<p>Datum: Juni 2008</p>
<p>Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe Bauamt / Stadtplanungsabteilung</p>		

Stadt Itzehoe

Sanierungsgebiet „Östlich Hindenburgstraße“

B E R I C H T

über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und die Gründe, die eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Östlich Hindenburgstraße“ im umfassenden Verfahren rechtfertigen.

Juni 2008

Bearbeitung: LEG Entwicklung GmbH
Eckernförder Str.212, 24119 Kronshagen

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen
2. Gebietsbeschreibung
 - 2.1 Bevölkerungsstruktur
 - 2.2 Altersstruktur im Quartier
 - 2.3 Wohnstatus
 - 2.4 Sozialstatus
 - 2.5 Soziale Infrastruktur
 - 2.6 Kulturelle Einrichtungen
 - 2.7 Wirtschaftsstruktur
3. Beschreibung der städtebauliche Missstände
4. Grundzüge des Neuordnungskonzeptes
5. Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 ff. BauGB
6. Auswirkungen im sozialen Bereich
7. Anhörung der Träger öffentlicher Belange
8. Kosten- und Finanzierungsübersicht
9. Anlagen

1. Vorbemerkungen

Dieser Bericht wird vorgelegt als Grundlage für den Satzungsbeschluss der Stadt Itzehoe über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „östlich Hindenburgstraße“ im umfassenden Verfahren gemäß § 142 BauGB. Die genauen Grenzen des Sanierungsgebietes sind aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.

Die Stadt Itzehoe ist im Jahre 2004 in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West des Landes Schleswig-Holstein aufgenommen worden. Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 29.09.2005 für das in der Anlage (s. Anlage 1) abgebildete Gebiet den Beginn vorbereitender Untersuchungen beschlossen. Diese Untersuchungen sollen die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierung, die Rahmenbedingungen, die Ziele, die Durchführbarkeit und die Auswirkungen auf die Betroffenen erforschen.

In Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Itzehoe wurde vereinbart, die vorbereitenden Untersuchungen ohne den Abschnitt an der Fehrsstraße (Nr. 10 – 24) und Hindenburgstraße (Nr. 52 – 60) zu beginnen (Anlage 2). Dieser Bereich muss nicht zwingend in eine nähere Betrachtung genommen werden, da die Geschosswohnungsbauten – die sich im Eigentum der Stadt befinden – zusammen mit dem Schulbau keine dringend sanierungsrelevanten Defizite erkennen lassen. Zudem entspricht die Reduzierung des zu untersuchenden Bereiches in der Tendenz auch den Anforderungen des Programms „Stadtumbau West“, Maßnahmen räumlich und inhaltlich auf Schwerpunktbereiche zu konzentrieren.

Es wurde weiter vereinbart, mit einer grobmaschigen Beurteilung in die Vorbereitenden Untersuchungen zu gehen und auf umfangreiche Detaillierungen – je nach Erkenntnisstand – zu verzichten, da es sich hierbei nicht um einen abschließenden Prozess handelt. Die Untersuchungen werden während der Durchführung der Sanierungsmaßnahme fortlaufend im Sinne von Aktualisierung und Konkretisierung weitergeführt.

Diesem Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen gehen folgende Einzelplanungen voraus bzw. finden sich in der Bearbeitung

- Flächennutzungsplan 2015 aus dem Jahr 2006
- Wohnraumversorgungskonzept Itzehoe 2004, Fortschreibung 2007 läuft
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Itzehoe (ISEK) 2007.

2. Gebietsbeschreibung

In dem Untersuchungsgebiet mit einer Größe von ca. 22,5 ha (folgend immer der reduzierte Bereich gemäß Vorbemerkungen) leben 1.483 Menschen (Stand 01.05.2006).

Zum betrachteten Quartier zählen die folgenden Straßenzüge (Straßenabschnitte):

- Hohe Straße 01 – 29 (ungerade Nummern)
- Kaiserstraße 01 – 37 (ungerade Nummern)
- Kaiserstraße 39 – 47 (ungerade Nummern)
- Kaiserstraße 02 – 14 (gerade Nummern)
- Schützenstraße 01 – 15 (ungerade Nummern)
- Schützenstraße 02 – 14 (gerade Nummern)
- Hindenburgstraße 02 – 50 (gerade Nummern)
- Coriansberg 11 a – 37 (ungerade Nummern)
- Coriansberg 18 – 36 (gerade Nummern)
- Heinrichstraße 05 – 07 (ungerade Nummern)
- Heinrichstraße 06 – 08 (gerade Nummern)
- Gutenbergstraße 02 – 22 (gerade Nummern)
- Sieversstraße 01 – 39 (ungerade Nummern)
- Sieversstraße 02 – 42 (gerade Nummern)
- Mühlenstraße 01 – 35 (ungerade Nummern)
- Mühlenstraße 02 – 32 (gerade Nummern)
- Kasernenstraße 01 – 09 (ungerade Nummern)
- Kasernenstraße 02 – 06 (gerade Nummern)
- Moltkestraße 01 – 21 (ungerade Nummern)
- Moltkestraße 02 – 20 (gerade Nummern)
- Talstraße 02 – 28 (gerade Nummern)
- Talstraße 03 – 15 und Gewerbehöfe
- Große Paaschburg 27 – 83 (ungerade Nummern)

Das Gebiet „Östlich Hindenburgstraße“ zeichnet sich aus durch seine zentrale Lage am Innenstadtrand der Stadt Itzehoe. Vorrangige Nutzung ist die Wohnnutzung, vereinzelt mit Funktionsmischungen von Wohnen und Kleingewerbe sowie Gemeinbedarfseinrichtungen durchsetzt.

Östlich der Kaiserstraße befindet sich eine größere, rein gewerblich genutzte Fläche (Kleingewerbe, Verwaltung, Dienstleistung und Einzelhandel).

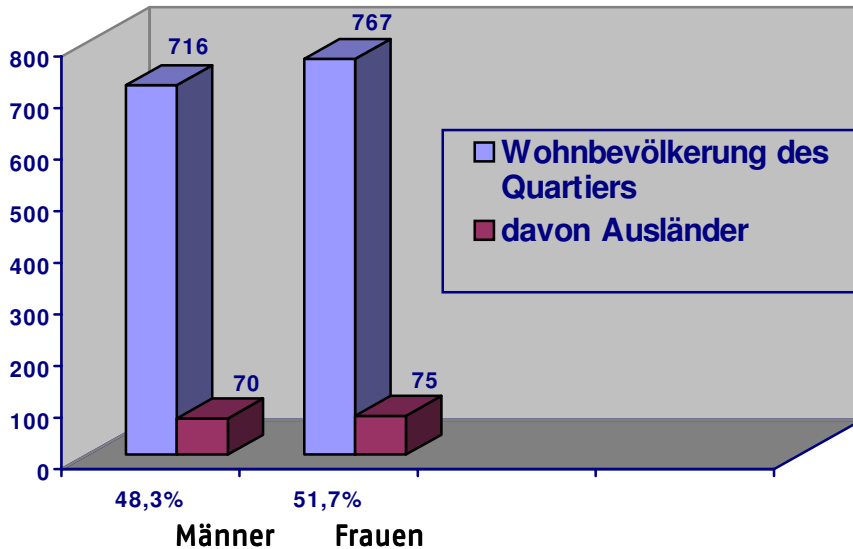
Ein (ehemaliger) Wäschereibetrieb, ein (ehemaliger) Supermarkt und ein Möbelhaus und befinden sich ebenfalls im Gebiet.

Die stillgelegte Gebäckfabrik am nordöstlichen Rand des Untersuchungsgebietes wurde im Rahmen einer vorgezogenen Maßnahme bereits freigelegt.

2.1 Bevölkerungsstruktur

Von der Stadt Itzehoe wurde die Einwohner-Bestandsstatistik mit Altersgruppenverteilung nach Straßen zur Verfügung gestellt (Einwohnerbestand, Anlage 3).

Danach sieht die Bevölkerungsstruktur im Quartier folgendermaßen aus:



(Quelle: Stadt Itzehoe)

Wohnbevölkerung des Quartiers insgesamt 1.483 Personen

davon männlich 716 Personen
48,3 %

davon weiblich 767 Personen
51,7 %

Anzahl der im Quartier lebenden Ausländer 145 Personen

Anteil der im Quartier lebenden Ausländer an der gesamten Quartiersbevölkerung 9,8 %

davon männlich 70 Personen
48,3 %

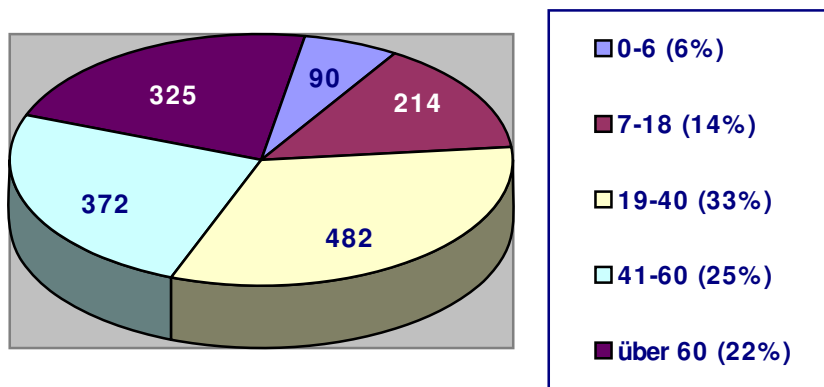
davon weiblich 75 Personen
51,7 %

Mehr als ein Viertel der im Quartier lebenden Ausländer (26,9 %) wohnen in der Straße Große Paaschburg. Fast die Hälfte der im Quartier lebenden Ausländer (46,9 %) verteilt sich auf die Sieversstraße, Schützenstraße und Kaiserstraße.

Mit 9,8 % liegt der Anteil der im Quartier lebenden Ausländer mehr als doppelt so hoch wie im gesamtstädtischen Vergleich (4,7 %).

2.2 Altersstruktur im Quartier

Gesamtzahl der Einwohner nach Altersgruppen



Stand: 01. Mai 2006
Quelle: Stadt Itzehoe

Der Anteil der Minderjährigen (0 – bis 18jährige) an der Quartiersbevölkerung beträgt 20,5 % (304 Personen), davon zählen 31 Jugendliche zum ausländischen Bevölkerungsteil (21,4 %). Die Gruppe der 19 – 40jährigen ist am stärksten vertreten. Mit insgesamt 482 Personen repräsentiert dieser Kreis fast ein Drittel der Quartiersbevölkerung (s. Tab. Altersgruppenverteilung nach Straßen, Anlage 4), 57 Personen davon sind Ausländer (11,8 %).

Das Pflegeheim der Kath. Kirchengemeinde St. Ansgar in der Hindenburgstraße wirkt sich statistisch auf die Gruppe der über 60jährigen im Quartier aus. Dennoch liegt der Anteil dieser Altersgruppe mit 21,9 % (325 Personen) im Vergleich immer noch deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert von 27,3 % (Stand 01.05.2006, Quelle Stadt Itzehoe).

2.3 Wohnstatus

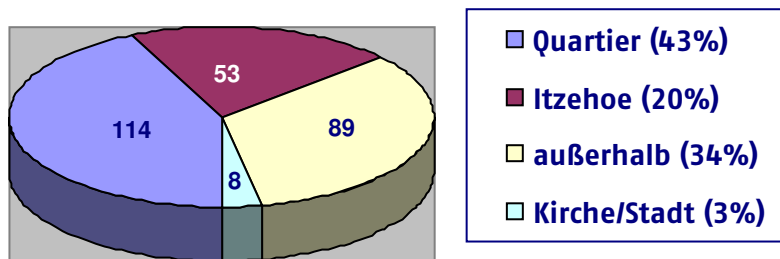
Im Quartier „Östlich Hindenburgstraße“ gibt es insgesamt 264 Eigentümer, Eigentümergemeinschaften eingeschlossen.

Betrachtet man die Wohnstandorte der Eigentümer, erhält man folgendes Bild:

- 43,2 % (114 Eigentümer) wohnen im Quartier
- 20,1 % (53 Eigentümer) wohnen im Stadtgebiet von Itzehoe
- 33,7 % (89 Eigentümer) wohnen außerhalb
- 3,0 % (8 Grundstücke) sind im Besitz von Kirche oder Stadt

Danach wohnen ca. 63 % der Grundeigentümer, die Eigentum im Quartier „östlich Hindenburgstraße“ haben, im Stadtgebiet von Itzehoe. Umgekehrt lässt sich aber auch feststellen, dass fast 54 % der Grundeigentümer nicht innerhalb des Quartiers wohnen (siehe nachfolgende Grafik).

Wohnort der Eigentümer im Quartier



Stand: 01. Mai 2006
Quelle: Stadt Itzehoe

Aus der Haushaltbefragung ist für die letzten zehn Jahre keine besondere Dynamik im Wechsel des Eigentums feststellbar. Allerdings sind die Verkaufsabsichten der „alteingesessenen“ Eigentümer (ab 20 Jahre im Gebiet) tendenziell stärker ausgeprägt. Dies könnte ein Indiz dafür sein, dass sich eine wachsende Zahl an Eigentümern altersbedingt neu orientieren möchte.

Im Gebiet gibt es derzeit 684 Wohnungen, 41% davon in Häusern mit mehr als fünf Wohnungen. 27% der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. 83% des Wohnungsbestandes sind Mietwohnungen.

Im Oktober 2007 waren 46 Wohnungen bzw. 6,7% nicht vermietet. Dieser Leerstandsanteil im Quartier deckt sich mit dem ermittelten Wert für Itzehoe Ende 2006.

Zur Haushaltsgröße: Gut 60 % der Bewohner leben in 1- und 2- Personen-Haushalten, wobei der Anteil der Single-Haushalte mit rund 27 % sehr hoch liegt. Rund 29 % leben in 3- und 4- Personen- Haushalten, der Anteil von gut 11 % bei 5- und mehr- Personen-Haushalten liegt wiederum fast um die Hälfte über dem gesamtstädtischen Schnitt.

Anm.: Angaben zur Haushaltsgröße aus dem Wohnraumversorgungskonzept 2004/2007 der Stadt Itzehoe

2.4 Sozialstatus

Das Durchschnittseinkommen im Untersuchungsgebiet ist gering, knapp jeder dritte Haushalt verfügt über weniger als 900 Euro im Monat.

Der Anteil der einkommensschwachen Haushalte ist im Vergleich mit anderen Wohnbereichen überdurchschnittlich hoch. Viele der Haushalte im Untersuchungsbereich sind auf den preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Für sie übernimmt das Quartier eine wichtige Aufgabe der Wohnraumversorgung und der sozialen Integration.

Ca. 30 % der Bewohner haben keinen Ausbildungsabschluss bzw. nur einen Teilabschluss, andererseits ist der Anteil der Akademiker mit ebenfalls gut 30 % im städtischen Vergleich auch überdurchschnittlich groß.

Nur gut 30 % der Bewohner beziehen Einkommen aus Erwerbsarbeit, in anderen Wohngebieten Itzehoes liegt dieser Anteil z. T. doppelt so hoch.

Anm.: Alle Angaben aus dem Wohnraumversorgungskonzept 2004/2007 der Stadt Itzehoe

2.5 Soziale Infrastruktur

Unmittelbar an der Grenze zum Untersuchungsgebiet befinden sich zwei schulische Einrichtungen, eine Grundschule (Fehrs-Schule) und ein Gymnasium (Auguste-Viktoria-Schule).

Die Einzugsbereiche dieser Schulen decken den Untersuchungsraum zentral ab. Die Grundschule wird von 337 Schülern besucht, auf das Gymnasium gehen 914 Schüler (Stand 2006, Quelle: ISEK).

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung wird mit einem Rückgang der Schülerzahlen bis 2020 je nach Schulform zwischen 15% und 25% gerechnet.

Für die Kinderbetreuung besteht im Gebiet eine Einrichtung der Kath. Kirchengemeinde St. Ansgar. Während im übrigen Stadtgebiet der Bedarf mit 13 Kindergärten und Kindertagesstätten als gedeckt angesehen wird, besteht für den Kindergarten St. Ansgar der Bedarf für eine bauliche Erweiterung: Neben der Einrichtung von zwei zusätzlichen Krippengruppen und entsprechenden Sozialräumen ist an die Weiterentwicklung zu einem Familienzentrum mit Betreuungs-, Beratungs-, Bildungs- und Seelsorgeangebot gedacht, das als gesamtstädtisches Angebot angelegt ist.

Eine weitere Kindertagesstätte (Ev. Kindergarten) befindet sich knapp außerhalb des Untersuchungsbereiches in der Fehrsstraße. Träger ist der Kirchenkreis Münsterdorf.

2.6 Kulturelle Einrichtungen

Die Sicherung und Erweiterung der gewachsenen kulturellen Infrastruktur der Stadt bildet einen wichtigen Schwerpunkt in der Stadtentwicklung. Dies wird auch im ISEK so gesehen. Hierbei gilt es nicht nur das kulturelle Erbe zu erhalten, sondern Bestehendes zu stärken und neue Bereiche zu erschließen.

Diese Chance bietet sich jetzt der Stadt Itzehoe, direkt im Untersuchungsgebiet Talstraße.

In der Talstraße 14 liegt das **Wenzel-Hablik-Haus**, ein im Bauhausstil umgebautes Kulturdenkmal. Dem Künstler Wenzel Hablik, der Anfang des 20. Jahrhunderts bis zu seinem Tode im Jahre 1934 in Itzehoe lebte, wurde schon aufgrund seiner überragenden künstlerischen Bedeutung das gleichnamige Museum in der Reichenstraße 21 gewidmet. Sein Itzehoer Wohnhaus stellt mit Fassade, Einrichtung, Gestaltung und Garten ein Gesamtkunstwerk dar. Hieraus könnte eine museale Gemeinbedarfseinrichtung entstehen.

Von der Wenzel-Hablik-Stiftung wurde ein Konzept für die zukünftige Nutzung des Hauses erstellt. Das Objekt soll kurzfristig vom Enkel des Künstlers verkauft werden.



2.7 Wirtschaftsstruktur

Die Zusammensetzung des Gewerbes lässt erkennen, dass eine ausreichende Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf besteht, insbesondere nach dem geplanten Bau des Verbrauchermarktes auf dem Gelände des ehemaligen Wäschereibetriebes. Der mittel- und längerfristige Bedarf wird durch die unmittelbare Nähe zur Itzehoer Innenstadt und durch nahe gelegene Fachmärkte gedeckt.



Eine größere gewerbliche Ansammlung findet sich entlang der Kaiserstraße (Foto). Hier handelt es sich nicht um eine feinkörnige Mischung mit dem Wohnen, sondern um einen separaten Standort für Kleingewerbe, Verwaltung, Dienstleistung und Einzelhandel.

Die im Gebiet befindlichen Handwerksbetriebe nutzen zumeist auch Neben- und Hintergebäude, wodurch weitere Ausweitungskapazitäten begrenzt sind.

3. Beschreibung der städtebauliche Misstände

Städtebauliche Misstände nach § 136 BauGB liegen vor, wenn das Gebiet nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht oder es in seinen Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach Lage und Funktion obliegen („Funktionsschwäche“).

Im Verlauf der Untersuchung waren vereinzelt Wohnungsleerstände festzustellen, die sich ungleichmäßig im Quartier verteilen. Der Leerstand ist strukturell auf den mehrgeschossigen Mietwohnungsbestand bezogen.

Im Bereich zwischen Hindenburgstraße und Kaiserstraße verfügt das Quartier über eine verdichtete Wohnstruktur, die im Innern des untersuchten Gebietes ein- bis zweigeschossige Blockstrukturen aufweist. In den Randlagen befinden sich auch gründerzeitliche Wohn- und Bebauungsformen (Hindenburgstraße und obere Kaiserstraße), die in verdichtete Vorstadtbebauung wechseln sowie im Südosten schließlich hochwertige Wohnbereiche mit Villencharakter (Talstraße, südliche Große Paaschburg).

Die Grundstücks- und Gebäudenutzung im Bereich Schützenstraße ist durch eine sehr dichte Überbauung, insbesondere durch Nebengebäude oder störende Anbauten beeinträchtigt. In den anderen Quartierbereichen ist der Freiflächenanteil deutlich höher.

Vernachlässigung, Modernisierung und Sanierung lösen sich mit Kleinstadtidylle ab. Eine Reihe von Gebäuden weisen deutliche Eingriffe in die ursprüngliche Gebäudestruktur auf, darüber hinaus besteht bei einer Vielzahl von Gebäuden ein erheblicher Sanierungs- und Modernisierungstau (Beurteilung nach äußerem Erscheinungsbild, punktuell auch unter Berücksichtigung des Zustands der Treppenhäuser).

Auffällig für den Untersuchungsbereich sind viele Stellplatzflächen und Garagenanlagen, deren Oberflächen versiegelt sind. Oft sind Grundstücksgrenzen mit Mauern und massiver Hofbebauung befestigt.



Die Erschließung des Gebietes kann als hinreichend funktions- und leistungsfähig eingestuft werden, mit den Durchgangsstraßen an den Quartiersrändern. Eine erhebliche Funktionschwäche stellt jedoch die Gestaltung des Straßenraumes für den ruhenden Verkehr dar.

Weder wird die Anzahl der Stellplätze dem Bedarf gerecht, noch bietet ihre Anordnung eine funktionierende Gestaltung der Straße.

Die Schützenstraße (Foto) weist hier besondere Defizite auf. Bei regennasser Straße oder gar im Winter ist die Straße ein Sicherheitsrisiko für alle Verkehrsteilnehmer.

Ein Großteil der übrigen Straßenzüge im Untersuchungsgebiet (Sieversstraße, Kasernenstraße, Hohe Straße, Heinrichstraße, Moltkestraße und Coriansberg) ist ebenfalls sanierungsbedürftig.



Städtebaulich besonders auffällig ist die kompakt überbaute Fläche des im Juli 2006 insolvent gegangenen Wäschereibetriebes an der Großen Paaschburg. Die massive Bebauung und – vor der Betriebsaufnahme – die aufgetretenen Immissionen (z.B. Geruch) wirkten sich negativ auf das benachbarte Wohngebiet aus.

Zusätzlich ist die nutzungsspezifische Altlastenproblematik zu bedenken.



Städtebaulich kritisch einzuschätzen ist die schon länger brachliegende und funktionslose Fläche des ehemaligen Supermarktes am Coriansberg (siehe Foto).

Die Gespräche, hier einen Neuanfang zu starten, gestalten sich schwierig. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

Die Gewerbebrache wirkt als Fremdkörper in einer fast geschlossenen und lebendig durchmischten Blockstruktur.



Der Standort des Möbelhauses ist aufgrund seiner Lage in bebauter Umgebung nur eingeschränkt zu entwickeln.

Eine Erweiterung des Unternehmens ist an diesem Standort kaum möglich.

Eine bauliche Sanierung des Gebäudes ist wirtschaftlich zumindest fragwürdig.



Punktuelle Gewerbeleerstände (Gaststätte, Bäckerei) deuten auf funktionelle und strukturelle Defizite im Quartier hin.

Die im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes liegende ehemalige Gebäckfabrik stand insolvenzbedingt leer.



Zur Sicherung einer geordneten Entwicklung wurde das Grundstück im Rahmen einer vorgezogenen Maßnahme mit Städtebauförderungsmitteln angekauft und auch schon freigelegt.



In der Gutenbergstraße befindet sich ein kleiner Schulspielplatz (Fehrschule), der nachmittags der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Bei einem später möglichen Ganztagsangebot wird die Nutzung als öffentlicher Spielplatz noch weiter eingeschränkt.

Aufenthaltsflächen bzw. -räume für ältere Kinder oder Jugendliche befinden sich nicht im Quartier.

Mehr als 60% der Altersgruppe 7 – 18jährige (115 Personen) wohnen in der Hindenburgstraße, Kaiserstraße, Schützenstraße und Sieversstraße: Diesen Kindern und älteren Jugendlichen ist ein Angebot für Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Quartier zu machen.

Ein erster positiver Ansatz wurde mit JUST-City-Ost (Jugendarbeit im Stadtteil) geschaffen: Ein Treffpunkt Ecke Kaiser-/Moltkestraße in einem ehemaligen Ladengeschäft seit Ende 2006.

Mit Ausnahme des Straßenzuges Coriansberg –Jahnstraße im Norden des Gebietes gibt es keine akzeptable fußläufige Wegeverbindung in West-Ost-Richtung.

Die Fuß- und Radwegverbindung von der Innenstadt in die öffentlichen Grün- und Kleingartenflächen jenseits der Talstraße (Beispiel: Hohe Straße) ist nur eingeschränkt zu benutzen: buckelige Oberflächen, keine ansprechende Gestaltung, sparsame Beleuchtung, keine Hinweisschilder.

Zur Analyse wird im Weiteren auf die auszugsweise Anlage (s. 94–98) des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Itzehoe verwiesen.



4. Grundzüge des Erneuerungskonzeptes

Grundzüge des Erneuerungskonzeptes und der bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen sind, die gewachsene Struktur des Untersuchungsbereiches „Östlich Hindenburgstraße“ als innenstadtnahes Wohnquartier zu erhalten, mit einer bestandsorientierten und behutsamen Erneuerung des Gebietes. Die Funktion des Gebietes für die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte soll gewahrt bleiben.

Die Blockinnenbereiche sollen dort, wo es die Nutzung erfordert und zulässt, zu attraktiven Wohnhöfen umgestaltet werden.

Strategisches Ziel ist es, das Gebiet als akzeptierten Wohnstandort nachhaltig zu stärken und in seinem Image zu verbessern. Dabei sind die skizzierten Problemlagen aufzuwerten und mit neuem Leben zu füllen.

In die zukünftige Gestaltung des Gebietes muss die Umgestaltung des Straßenraums einbezogen werden. Zu diesem Zweck ist zum einen die Schaffung eines verträglichen Stellplatzangebotes im öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen, zum anderen auch die Belange der Fußgänger.

Die Angebote der sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Infrastruktur sind innerhalb und außerhalb des Untersuchungsgebietes zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Im Wesentlichen handelt es sich um die folgenden Maßnahmen:

- Revitalisierung des Fabrikgeländes Weese:
die erste städtebauliche Idee sah eine Wohnnutzung vor, aktuell ist ein privat betriebenes Klinikum in der Planung. Der ehemalige Bach soll wieder geöffnet und renaturiert werden. Der erforderliche Bebauungsplan befindet sich im Verfahren.
- Nachnutzung des Wäschereibetriebsgrundstückes:
auf dem Grundstück an der Straße Große Paaschburg soll nach kompletter Freilegung ein Verbrauchermarkt mit entsprechender Stellplatzanlage entstehen.
- Rückbau und Neuordnung der Gewerbebrache Coriansberg (ehem. Edeka-Standort):
mit der Realisierung des Verbrauchermarktes auf dem ehemaligen Wäschereigelände steht ein potenziell für das Gebiet aktivierbares Zentrum mit Gewinn für das Gemeinwesen nicht mehr zur Verfügung. Solch ein Quartierszentrum könnte u. a. auf der Gewerbebrache des ehemaligen Supermarktes entwickelt werden, nach Abriss des ungenutzten Marktes.



- Umnutzung oder Rückbau des Möbelhauses mit anschließender Neuordnung:
für die städtebaulich unbefriedigende Situation am Möbelkaufhaus (Hindenburgstraße) wurden im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2007 3 Varianten für mögliche Entwicklungen erarbeitet:
Variante 1: Das Möbelhaus wird zum Alten- und Pflegeheim umgebaut.
Variante 2: Das Möbelhaus und das Wohnhaus werden abgetragen und durch einen Neubau ersetzt.
Variante 3: Das Möbelhaus wird bis auf einen kleinen Teil abgetragen und durch einen Neubau als Erweiterung des St. Josef-Heimes ersetzt.



- Bebauung der Fläche Ecke Kaiserstraße/Moltkestraße (helle Fläche):
nach dem Abbruch eines Gebäudes das ursprünglich zum Kasernengelände gehörte, wurde die Fläche nicht gestaltet.
Sie liegt direkt an der aufzuwertenden Wegeverbindung zwischen Innenstadt und Landschaft.
Benachbart sind die Wohnquartiere an der Kaiserstraße mit hoher Dichte und wenig Freiraum.



Vorgeschlagen wird im Wohnraumversorgungskonzept 2007, den Raum offen zu halten und eine mögliche zeilenartige Bebauung so zu orientieren, dass eine Platzsituation entsteht, die den angrenzenden Landschaftsraum bis an die Kaiserstraße erlebbar macht und ein für die Bewohner nutzbarer Freiraum entsteht.

Perspektivisch ist jede andere Form von Zwischennutzung städtebaulich sinnvoller als dieser ungestaltete Gesamtzustand in seiner das Quartierimage schädigenden Ausprägung.

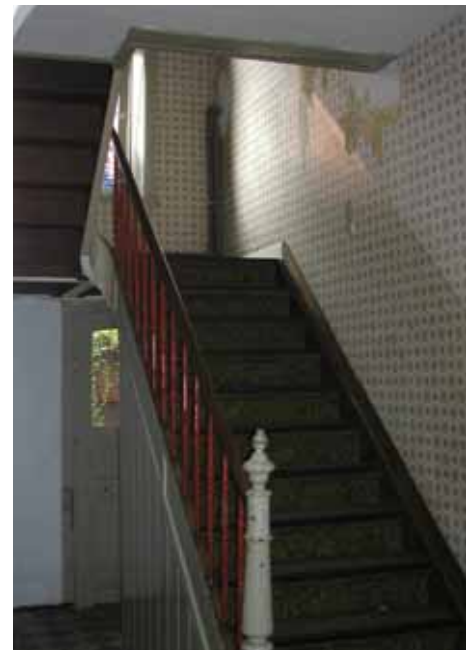
Das Grundstück befindet sich im Besitz einer Bundesbehörde (Zollamt). Es gab in den letzten 2 Jahrzehnten verschiedene Planungsansätze, die jedoch nicht realisiert wurden.

- Behutsame Neuordnung dicht bebauter Blockinnenbereiche:
in einigen Wohnblöcken gibt es zu wenig Freiflächen auf den Grundstücken.
Sie befinden sich in einem städtebaulich ungeordneten, mangelhaften Bauzustand. Der Versiegelungsgrad der Hofflächen ist hoch.
Von diesem Missstand besonders betroffen sind die Quartiere zu beiden Seiten der Schützenstraße.



- Gebäudesanierung und –modernisierung privater Wohngebäude:
Extreme Bauschäden an Hauptgebäuden sind keine prägenden Merkmale im Untersuchungsgebiet, dennoch ist der Sanierungsbedarf an einigen Gebäuden nicht zu übersehen.
Zieht man neben der äußeren Beurteilung jedes einzelnen Gebäudes noch die punktuell vorgenommene Einschätzung des Gebäudeinneren hinzu und schließt daraus auf Ausstattung und Zustand der Wohnungen, so ergibt sich ein deutlich höherer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.
Obwohl Teile des Gebäudebestandes in den letzten Jahren Aufwertungen in unterschiedlichem Umfang erfahren haben, wird der weitere Modernisierungsbedarf hoch eingeschätzt. 39% der Eigentümer sehen einen Bedarf oder haben bereits Planungen für größere Modernisierungsvorhaben (Wohnraumversorgungskonzept 2007).

Bevor Baumaßnahmen realisiert werden, sollte es eine Abstimmung mit der Stadt geben, um beratend eine dem Quartier angemessene Gestaltungs- und Materialwahl zu treffen. Damit kann das städtebauliche Erscheinungsbild in seinen Grundzügen bewahrt werden. In der Ortsbegehung konnte im Gespräch mit den ange-troffenen Hauseigentümern festgestellt werden, dass ein Schwerpunkt in der Gebäudemodernisierung die energetische Sanierung von Fassaden, Dächern und Fenstern bildet.



- Die Situation für den ruhenden Verkehr bleibt angespannt und ist zu verbessern. Die dichte und kleinteilige Bebauung führt in Verbindung mit den überwiegend beengten Straßenräumen zu einem erhöhten Park-druck.
Es ist zu prüfen, wie das Stellplatzangebot im öffentli-chen Straßenraum auch unter Entwicklung von Brach-flächen erweitert werden kann (Beispiel Moltkestraße).
- Aufwertung der Anliegerstraßen durch Sanierung der Fahrbahn bzw. Umgestaltung des Straßenraums. (Beispiel Sieversstraße).
Besonders erneuerungsbedürftig ist das Profil der Schützenstraße.



- Aufwertung der öffentlichen Räume (Freiflächen und Wegeverbindungen) zwischen Innenstadt und stadtnahen Grünflächen.



- Modernisierung/Erweiterung des Spielplatzes Cirenchester-Park



Das planerische Leitbild aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept für das Quartier östliche Hindenburgstraße vervollständigt die Grundzüge des Erneuerungskonzeptes (liegt als Anlage 6 auszugsweise bei, S. 98-102,112-118).

5. Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 ff BauGB

Die aufgezeigten Missstände und die zu ihrer Beseitigung vorgesehenen Maßnahmen machen die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 ff BauGB erforderlich.

Nach den beschriebenen Planungszielen sind u. a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Grunderwerb
- Blockentkernung
- Rückbau von Gebäuden mit anschließender Neubauung.

Deshalb wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, den Bereich als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren gemäß § 142 Abs. 1 BauGB förmlich festzulegen. Damit wird ein Genehmigungsvorbehalt für z. B. Baumaßnahmen, Grundstückskaufverträge oder auch Grundstücksteilungen bewirkt, so dass das Sanierungsrecht als Steuerungsinstrument für die angestrebten Ziele im Gebiet wirken kann. Straßenbaumaßnahmen werden in diesem Fall nicht nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) umgelegt. Stattdessen wird am Ende des Sanierungsverfahrens gutachterlich festgestellt, ob sich der jeweilige Bodenwert der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke, bedingt durch die tatsächliche oder rechtliche Neuordnung, erhöht hat.

Das Gebiet ist mit einer Vielzahl von – betroffenen – Eigentümern besetzt, so dass ein Stadtumbauverfahren, das schwerpunktmäßig auf konsensuale Instrumente wie z. B. städtebauliche Verträge setzt, nicht in der geforderten Zügigkeit umgesetzt werden kann. Es wird dennoch von einem Umsetzungszeitraum von 10 Jahren ausgegangen.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist der Anlage 5 zu entnehmen.

6. Auswirkungen im sozialen Bereich

Die Struktur des Sanierungsgebietes und die beabsichtigten Maßnahmen zur städtebaulichen Neuordnung machen deutlich, dass die Auswirkungen auf die Betroffenen (Eigentümer/Mieter/Pächter) jeweils nur gering sein werden. Mögliche nachteilige Auswirkungen sollen durch frühzeitige individuelle Beratung durch die Stadt und den Sanierungsträger vermieden werden.

Den Äußerungen der Bewohner, Gewerbetreibenden und Eigentümer, die nach dem Zufallsprinzip bei der Begehung

angetroffen und befragt wurden, ist zu entnehmen, dass die angesprochenen Bürger einer Verbesserung der derzeitigen Situation des Viertels positiv gegenüber stehen.

Neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Gebäudesanierung und Aufwertung öffentlicher und privater Freiflächen steht bei den Äußerungen eine generelle Verbesserung des Gebietsimages als Maßnahme im Vordergrund.

Es sollen öffentliche Informationsveranstaltungen, so z. B. im Juli 2008 durchgeführt und die Betroffenen durch entsprechende Informationsschreiben und Pressemitteilungen auf die Planungen und sanierungsrechtlichen Bestimmungen aufmerksam gemacht bzw. zur Mitarbeit am weiteren Planungsprozess angeregt werden.

7. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Gem. § 139 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen möglichst frühzeitig zu beteiligen.

Dazu wird ihnen dieser Bericht vorgelegt. Sie werden auch weiterhin am Planungsprozess und den –ausführungen beteiligt.

8. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Maßnahmen der Vorbereitung:

T-Euro

-Städtebauliche Planung/ISEK/Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept	200
-Trägerhonorar	250
-Bewirtschaftungsverluste	<u>50</u>
	500

Ordnungsmaßnahmen:

-Grunderwerb (Weese (100) u. Parkplatzfläche Hindenburgstraße (40) u. Wenzel-Hablik-Haus (360)	500
-Freilegung EDEKA – Coriansberg	100
-Wohnumfeldverbesserung (Hofentker- nung/Entsiegelung/Neuordnung von Garagenanlagen	1.750
-Sanierung der Anliegerstraßen (ISEK, Ziff. 4.2.3)	1.200
-Revitalisierung Weese-Gelände	200
-Modernisierung/Erweiterung Spielplatz Cirencester-Park	100
-Herstellung Parkplätze Hindenburgstraße	50
-Mehraufwand Nordwand Speichergebäude Hindenburgstraße	<u>100</u>
	4.000

Baumaßnahmen:

Kostenerstattung für Sanierung und Modernisierung von Gebäuden	2.000
---	--------------

Den geschätzten Gesamtaufwendungen von z. Zt. **6.500 T-Euro** stehen zu erwartende Einnahmen aus Grundstückserlösen und städtischen Eigenanteilen bei Straßensanierungsmaßnahmen in Höhe von ca. **500 T-Euro** gegenüber.

Die möglichen Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen sind noch nicht quantifizierbar. Unabhängig von diesen Einnahmen besteht somit ein Finanzierungsbedarf an Städtebauförderungsmitteln von **6.000 T-Euro**.

9. Anlagen

1. Beschluss der Ratsversammlung „Vorbereitende Untersuchungen“
2. Plan geänderter Untersuchungsbereich
3. Tabelle Einwohnerbestand nach Straßen
4. Tabelle Altersgruppenverteilung nach Straßen
5. Lageplan Sanierungsgebiet
6. Auszug ISEK

Nddt. RS 24.11.05

Öffentliche Bekanntmachung

Beginn vorbereitender Untersuchungen für die förmliche
Festlegung eines Sanierungsgebietes im Bereich
östl. Hindenburgstraße

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 29.09.2005 für das nachstehend abgebildete Gebiet den Beginn vorbereitender Untersuchungen nach § 141 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), beschlossen. Diese Untersuchungen sollen die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierung, die Rahmenbedingungen, die Ziele, die Durchführbarkeit und die Auswirkungen auf die Betroffenen erforschen.



Hinweis: Der Beschluss der Ratsversammlung löst die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB aus. Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Itzehoe, 17.11.2005

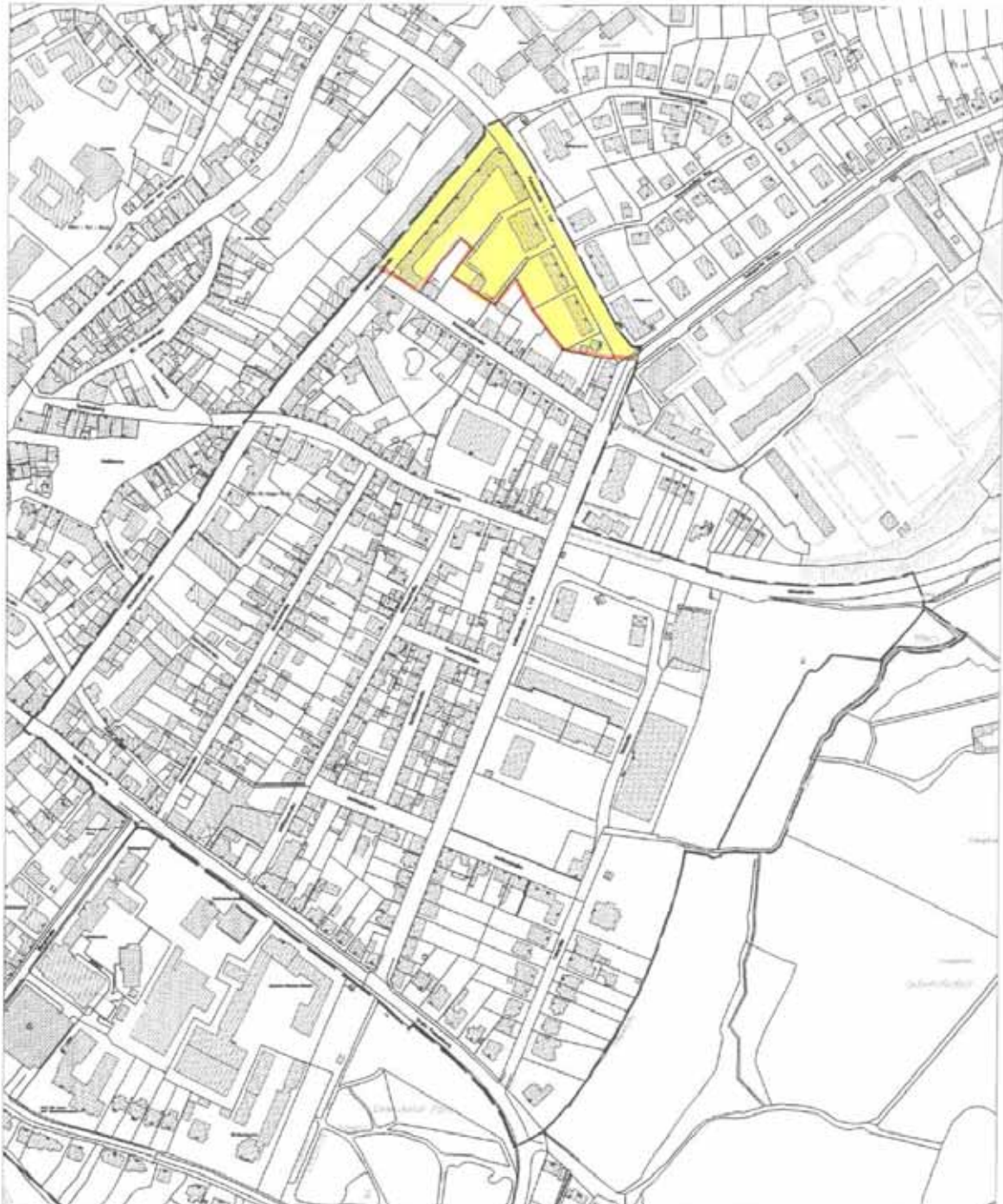
gez. Rüdiger Blaschke
Bürgermeister

Anlage A

Vorbereitende Untersuchungen
„Östlich Hindenburgstraße“

Anlage 2

 aus der Untersuchung herausgenommener Bereich



Vorbereitende Untersuchung "Östlich Hindenburgstraße" (verkleinerter Bereich)
Einwohnerbestand nach Straßen

Straße	Gesamt							
	Einwohner Gesamt	Deutsch	männlich	weiblich	Ausland	männlich	weiblich	
Hohe Straße	23		13	10	-			
Kaiserstr. 1-37	140	120	58	62	20	9	11	
Kaiserstr. 39-47	34	31	20	11	3	2	1	
Kaiserstr. 2-14	54	53	27	26	1	-	1	
Schützenstr. 1-15	62	52	28	24	10	5	5	
Schützenstr. 2-14	61	51	26	25	10	5	5	
Hindenburgstr. 2-50	262	246	96	150	16	8	8	
Coriansberg 11-37	76	75	36	39	1	-	1	
Coriansberg 18-36	43	40	17	23	3	2	1	
Heinrichstr. 5-7	5	5	2	3	-	-	-	
Heinrichstr. 6-8	34	32	21	11	2	2	-	
Gutenbergstr. 2-22	61	60	33	27	1	-	1	
Sieversstr. 1-39	73	65	31	34	8	4	4	
Sieversstr. 2-42	79	63	34	29	16	8	8	
Mühlenstr. 1-35	53	51	25	26	2	1	1	
Mühlenstr. 2-32	64	60	34	26	4	1	3	
Kasernenstr. 1-9	23	21	12	9	2	1	1	
Kasernenstr. 2-6	7	7	2	5	-	-	-	
Moltkestr. 1-21	25	22	15	7	3	2	1	
Moltkestr. 2-20	63	62	29	33	1	-	1	
Talstr. 2-28	37	35	17	18	2	-	2	
Talstr. 3-15	33	32	16	16	1	1	1	
Gr. Paaschburg 27-83	171	132	54	78	39	20	19	
Gesamt	1483	1338	646	692	145	70	75	
v.H.	100,00%	90,22%			9,78%			
Gesamt männlich	716	48,28%	646			70		
Gesamt weiblich	767	51,72%		692			75	

Quelle Stadt Itzehoe (Stand 01.05.2006)

Anlage 3

Vorbereitende Untersuchung "Östlich-Hindenburgstraße" (verkleinerter Bereich)

Altersgruppenverteilung nach Straßen

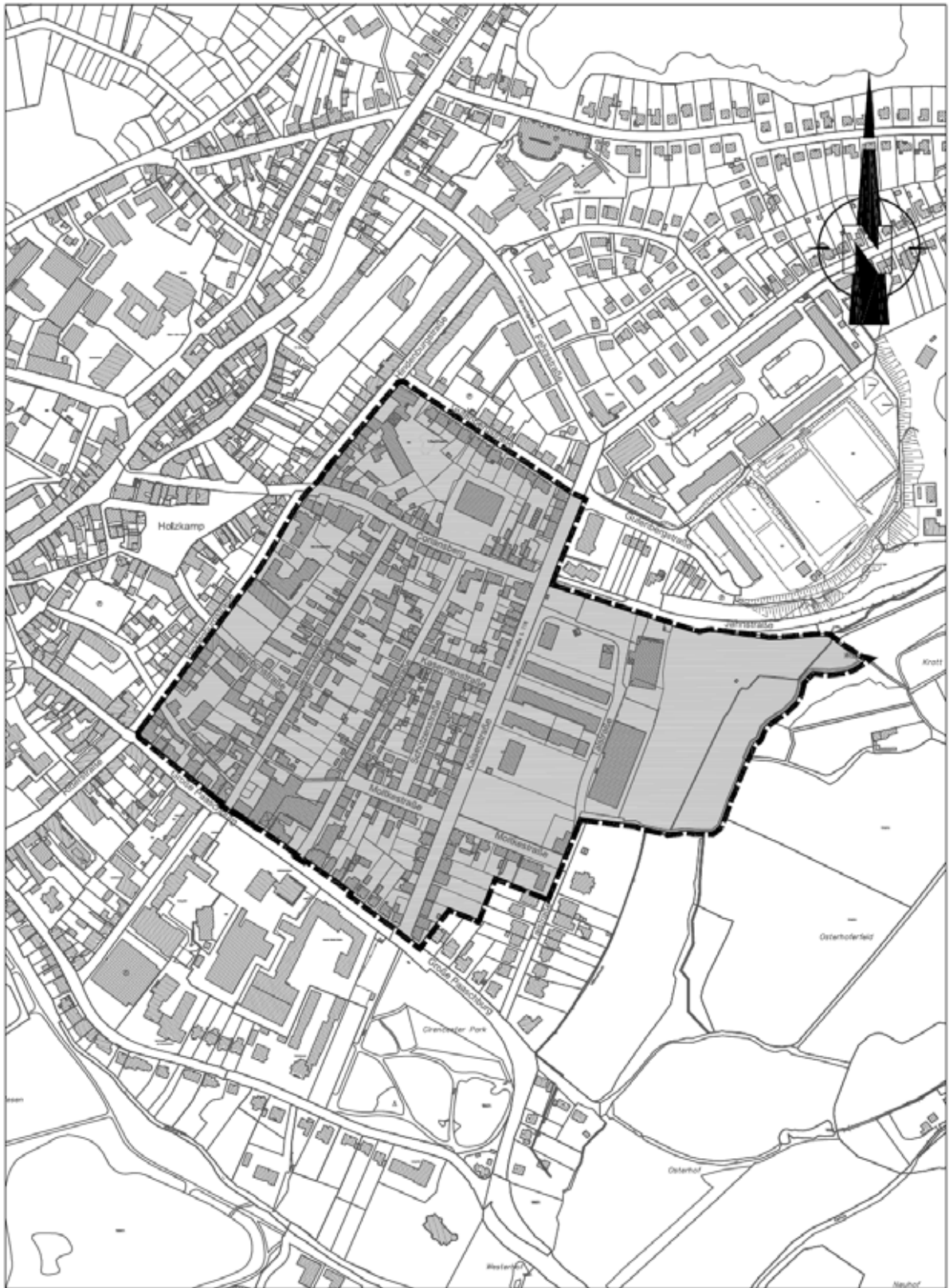
davon Ausländer

Straße	EW ges.	0-6 J.	7-18 J.	19-40 J.	41-60 J.	ü 60 J.	EW	0-6 J.	7-18 J.	19-40 J.	41-60 J.	ü 60 J.
Hohe Straße	23	4	1	10	7	1	-	-	-	-	-	-
Kaiserstr. 1-37	140	13	25	48	36	18	20	-	2	7	6	5
Kaiserstr. 39-47	34	3	4	15	4	8	3	-	-	1	-	2
Kaiserstr. 2-14	54	3	4	22	12	13	1	-	-	1	-	-
Schützenstr. 1-15	62	4	12	34	10	2	10	-	3	4	3	-
Schützenstr. 2-14	61	5	13	24	13	6	10	-	2	3	5	-
Hindenburgstr. 2-50	262	17	38	66	54	87	16	-	3	9	3	1
Coriansberg 11-37	76	3	4	23	21	25	1	-	-	1	-	-
Coriansberg 18-36	43	2	9	9	7	16	3	-	-	1	2	-
Heinrichstr. 5-7	5	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-
Heinrichstr. 6-8	34	1	7	20	3	3	2	-	-	2	-	-
Gutenbergsstr. 2-22	61	2	8	18	16	17	1	-	-	1	-	-
Sieversstr. 1-39	73	1	16	16	26	14	8	-	3	3	1	1
Sieversstr. 2-42	79	4	11	30	21	13	16	-	3	8	4	1
Mühlenstr. 1-35	53	-	4	7	25	17	2	-	-	1	1	-
Mühlenstr. 2-32	64	2	2	26	13	21	4	-	1	3	-	-
Kasernenstr. 1-9	23	1	5	9	7	1	2	-	-	-	2	-
Kasernenstr. 2-6	7	-	2	1	4	-	-	-	-	-	-	-
Moltkestr. 1-21	25	1	3	10	6	5	3	-	-	-	1	2
Moltkestr. 2-20	63	1	9	20	18	15	1	-	-	-	-	1
Talstr. 2-28	37	4	1	9	14	9	2	-	1	1	-	-
Talstr. 3-15	33	3	7	12	7	4	1	-	-	1	-	-
Gf. Paaschburg 27-83	171	15	28	52	47	29	39	2	11	10	14	2
Gesamt	1483	90	214	482	372	325	145	2	29	57	42	15
in Prozent	100,00%	6,07%	14,43%	32,50%	25,08%	21,92%	100,00%	1,38%	20,00%	39,31%	28,97%	10,34%

Stand 01.05.2006


Quelle Stadt Itzehoe

Anlage 4



Maßstab: 1:5000	Sanierungsgebiet östlich der Hindenburgstraße	Datum: Juni 2008
Stadt Itzehoe, Der Bürgermeister; Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe		

Anlage 5

	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 24.06.2008		Sitzungsvorlage TOP: 4
			Seite:
Amt/Abteilung: 603	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 checked="" type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 603.01	Anlagen:		
Betreff: Erweiterung der Fehrs-Schule zu einer „Offenen-Ganztagsschule“			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss nimmt von der Entwurfs- und Genehmigungsplanung zustimmend Kenntnis.			
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.
Beratungsergebnis: <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 12.06.2008	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Claus Heideck		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister

Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
24.06.2008
TOP 4

Nach Beschluss der städtischen Gremien soll die Fehrs-Schule zu einer „Offenen-Ganztagsschule“ erweitert werden. Nach Klärung des Raumprogramms und Durchführung eines Beteiligungsverfahrens (Schüler/innen, Lehrkräfte, Schulpersonal, Eltern) im Jahr 2007 wurde die Planung dem Schul- und Kulturausschuss in der Sitzung am 29.08.2007 vorgestellt.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 15.04.2008 Kenntnis genommen und empfohlen im Bereich der oberen Gebäudeebene ein Behinderten-WC einzuplanen. Diese Planung wurde zwischenzeitlich realisiert und zur bauaufsichtlichen Genehmigung vorgelegt.

Die Pläne werden in der Sitzung des Bauausschusses erläutert.