

Bezeichnung des Ausschusses

B a u a u s s c h u s s

Tag der Sitzung
22. August 2006

Beginn der Sitzung
16.30 Uhr

Ende der Sitzung
17.50 Uhr

Ort der Sitzung
Historisches Rathaus, Zimmer 4

Anwesend

Ratsherr Doege
Ratsherr Scheidler
Ratsherr Busch
Ratsherr Rieder
Ratsherrin Frau Künzl-Jauß (i. V. f. Herrn Lohse)
Herr Sieberns
Herr Lutz
Ratsherr Studt (i. V. f. Herrn Runz)

es fehlten

Ratsherr Lohse
Herr Schwark

Ferner anwesend

Ratsherr Lutz
Ratsherr Gründel
Ratsherr Jauß
Bürgermeister Blaschke
Herr Heideck
Frau Dürkes
Frau Esselborn-Große
Herr Bohnhoff
Herr Lübbert, Geschäftsführer GVI
Bürger
Presse

Protokollführer
Herr Vock

Unterschrift des Vorsitzenden bzw. Vertreters

gez. Berndt Doege

Unterschrift des Protokollführers

gez. Sönke Vock

Ratsherr Doege als Vorsitzender begrüßte die Anwesenden zur ersten Sitzung des Bauausschusses nach der Sommerpause.

Herr Sieberns ist von der Ratsversammlung als neues bürgerschaftliches Mitglied in den Bauausschuss gewählt worden. Herr Doege verpflichtete diesen, seine Amtspflichten gewissenhaft und uneigennützig zu erfüllen und über dienstliche Vorgänge Amtsverschwiegenheit zu bewahren. Herr Sieberns bekräftigte diese Verpflichtung durch Handschlag.

Es wurde beschlossen, die Tagesordnungspunkte 1 bis 8 sowie 11 a in öffentlicher Sitzung und die Tagesordnungspunkte 9, 10, 11 b und 12 nichtöffentlich zu beraten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 1 Einwohnerfragestunde

Fragen lagen nicht vor.

TOP 11 a Informationen und Anfragen - Öffentlicher Teil -

Abgabe Stör-Ewer Hermann

Bürgermeister Blaschke gab bekannt, dass am 09.09.06 der Stör-Ewer Hermann nach Hamburg verbracht wird. Der nähere Rahmen wird noch besprochen.

Verkauf Feuerwehrfahrzeug

Ratsherr Scheidler bezog sich auf den Artikel in der Norddeutschen Rundschau und bat um weitere Informationen.

Bürgermeister Blaschke führte aus, dass der Patenschaftsverein Wilster das Altfahrzeug zum Preis von 4.500,- € erworben hat. Das Fahrzeug war in verschiedenen Medien zum Verkauf angeboten worden; der Kaufpreis ist angemessen.

Schornstein auf Alsen

Ratsherr Scheidler erkundigte sich nach dem Sachstand. Aufgrund eines Baugutachtens, welches für diesen Schornstein vorliegt, hatte die CDU-Fraktion noch Gesprächsbedarf gesehen.

Ratsherr Doege antwortete, dass es sich um ein einfaches Kulturdenkmal handelt und die Investoren u. U. den alten Schornstein in ihr Entwicklungskonzept einbinden wollen.

TOP 11 b Informationen und Anfragen - Nichtöffentlicher Teil -

Zu diesem Teilpunkt lagen keine Wortmeldungen vor.

TOP 12 Billigung des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses vom 04.07.06

Einwendungen wurden nicht erhoben.

STADT ITZEHOE Der Bürgermeister	Sitzungsvorlage		Seite	Sitzungstermin 22.08.2006	TOP
	Hauptausschuss				2
	Fachausschuss				
	vertraulich				
	nicht vertraulich				
		Entscheidungsvorlage		Aktenzeichen II / 60	
Amt Bauamt					
Gremium Bauausschuss			<input checked="" type="checkbox"/>	endgültige Beschlussfassung	
				Beschlussempfehlung an Ratsversammlung	
				Anhörung / Information	
Anlagen					
Betreff Grundstück Langer Peter 27					
1. Beschluss Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.					
2. Beschluss/Entscheidung/Empfehlung (abweichend oder ergänzend vom o.g. Vorschlag)					
3.		Verweisung Bürgermeister/in an		ausschuss	Unterschrift Bürgermeister/in
4.		Verweisung an andere Ausschüsse			
Beratungsergebnis				Sitzung am	TOP
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich		22.08.06	2
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beglaubigt
<input checked="" type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag				<input type="checkbox"/> abweichender / ergänzender Beschluss	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen
Der Bürgermeister				gez. Sönke Vock	
<input type="checkbox"/> stimmt dem Entscheidungs- vorschlag zu				<input type="checkbox"/> trifft folgende abweichende/ergänzende Entscheidung (siehe 2.)	
				Datum, Unterschrift	

Erläuterungen		Seite	TOP 2
<p>Für das Grundstück Langer Peter 27, Flurstück 33/77, Flur 4, Gemarkung Klosterhof, in Itzehoe, hat der Bauausschuss der Stadt Itzehoe am 23.05.2006 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Ergänzend hierzu hat die Ratsversammlung der Stadt am 06.07.2006 den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Mit Vertrag vom 14.06.06 wurde die AC Planergruppe Itzehoe mit der Erarbeitung des B – Plans beauftragt.</p> <p>Dem Bauausschuss ist nunmehr ein Zwischenbericht über den aktuellen Planungsstand bzw. die bisher eingeleiteten planungsrechtlichen Schritte zu geben. Ein/e Vertreter/in der AC Planergruppe wird in der Bauausschusssitzung direkt berichten.</p>			
			Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.
Finanzielle Auswirkungen		ja (bitte erläutern)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>Mitwirkung anderer Ämter?</p> <p>ja (bitte Ergebnis darstellen) <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>			
Amt Amt Amt		Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A.	
Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/> nein
Itzehoe, Datum 04.06.2006	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Heideck		

Bürgermeister Blaschke berichtete, dass die Veränderungssperrensatzung am 22.07.06 in Kraft getreten ist. Erst in der nächsten Woche kann ein Gespräch mit Herrn Ehlers von der AC-Planergruppe stattfinden, so dass auch erst danach dem Bauausschuss ein Bericht gegeben werden kann.

Fortsetzung
Ergänzungsblatt Nr.

STADT ITZEHOE Der Bürgermeister	<input checked="" type="checkbox"/>	Sitzungsvorlage	Seite	Sitzungstermin	TOP
		Hauptausschuss		22.08.2006	3
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachausschuss		Aktenzeichen	
	<input checked="" type="checkbox"/>	vertraulich		601.08	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Entscheidungsvorlage			
Amt/Abteilung Bauamt / Stadtplanungsabteilung					
Gremium Bauausschuss		<input checked="" type="checkbox"/>	endgültige Beschlussfassung		
			Beschlussempfehlung an Ratsversammlung		
			Anhörung / Information		
Anlagen: Zwei Entwurfsvarianten und Begründung (Vorentwurf) und Umweltbericht (Vorentwurf), textl. Festsetzungen, Scopingtabelle, Lageplan					
Betreff B-Plan Nr. 138 - Lohweg 2 - 20 und Grüner Weg 8 - 14 hier: Vorstellung der beiden Planungsvarianten und Billigung der Planinhalte					
1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag Der Bauausschuss nimmt von den beiden Planungsvarianten sowie dem 1. Entwurf der Begründung nebst Umweltbericht Kenntnis, billigt die Planinhalte und beschließt, das Verfahren - wie in den Erläuterungen dargestellt - fortzuführen.					
2. Beschluss/Entscheidung/Empfehlung (abweichend oder ergänzend vom o.g. Vorschlag) Die Erschließung des Baugebietes soll nach Alternative II erfolgen.					
3.		Verweisung Bürgermeister/in an	ausschuss	Unterschrift Bürgermeister/in	
4.		Verweisung an andere Ausschüsse			
Beratungsergebnis				Sitzung am	TOP
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich		22.08.06	3
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beglaubigt
<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag				<input checked="" type="checkbox"/> abweichender / ergänzender Beschluss	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen
Der Bürgermeister				gez. Sönke Vock	
<input type="checkbox"/> stimmt dem Entscheidungs- vorschlag zu				<input type="checkbox"/> trifft folgende abweichende/ergänzende Entscheidung (siehe 2.)	
				Datum, Unterschrift	

Erläuterungen	Seite	TOP 3
<p>Der Eigentümer des Grundstückes Lohweg 2 (Halle) hat am 02.09.2005 den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Nach dem Abriss der Halle möchte er auf der Fläche Einzel- und Doppelhäuser oder aber Gartenhofhäuser errichten.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht wird der Abriss der Halle begrüßt. Die vorhandene Halle ist ein Störkörper in dem innenstadtnahen Wohngebiet. Ein Abriss der Halle würde zu einer Aufwertung des Gebietes führen.</p> <p>Der Bauausschuss hat am 31.01.06 über diesen Antrag beraten und die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob von den Anliegern im Umfeld ebenfalls der Wunsch nach Bebauung in der sog. zweiten Reihe besteht.</p> <p>Die Besitzer der Grundstücke Lohweg 2 - 20 und Grüner Weg 8 - 14 wurden zu einem Informationsgespräch am 27. Oktober 2005 in das Rathaus Itzehoe eingeladen. Neun Eigentümer sind der Einladung gefolgt. In sachlicher Atmosphäre wurde von Seiten der Stadtplanungsabteilung das Für und Wider einer möglichen Überplanung vorgestellt und anschließend Fragen beantwortet. Durch die Nachverdichtung wird die Möglichkeit des innenstadtnahen Wohnens gegeben. Das Ergebnis wurde dem Bauausschuss am 31.01.06 vorgestellt.</p> <p>Im heutigen Bauausschuss werden zwei Planungsvarianten, die für den nördlichen Teil des Lohweges 10 - 20 entwickelt wurden, vorgestellt, mit der Bitte zu entscheiden, ob beide Varianten in diesem Verfahrensschritt weiter verfolgt werden sollen.</p> <p>Alternative I:</p> <p>Die Erschließung erfolgt bei den bestehenden Einfamilienhäusern Lohweg 10 - 18 mittels eines in der Breite angemessenen Wohnweges, wobei zwei benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Erschließung wählen können. Die Hecke darf dann für die Erschließung durchbrochen werden. Die Erschließung der übrigen Grundstücke erfolgt über den Lohweg bzw. Grünen Weg. Erschließungskosten fallen mit Baubeginn an.</p>		
Finanzielle Auswirkungen		ja (bitte erläutern) <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> nein
<div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 2px;"> Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr. 1 1 </div>		
Mitwirkung anderer Ämter?		ja (bitte Ergebnis darstellen) <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> nein
Amt Amt Amt	Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A.	
Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter		ja <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> nein
Itzehoe, Datum	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Heideck	

Stadt Itzehoe Der Bürgermeister	Seite	Ergänzungsblatt Nr. 1
Gremium Bauausschuss		TOP 3
<input checked="" type="checkbox"/> Erläuterungen	<input type="checkbox"/> Beschluss-/Entscheidungsvorschlag	
<input type="checkbox"/> Aussprache	<input type="checkbox"/> Abweichende(r) Beschluss/Entscheidung	
<input type="checkbox"/> Ergänzende(r) Beschluss/Entscheidung		
<p><u>Alternative II:</u></p> <p>Hier werden die rückwärtig gelegenen Grundstücke der Einfamilienhäuser Lohweg 10 - 18 und Grüner Weg 8 gemeinsam erschlossen. Der ca. 3,50 m breite Weg verläuft in Ostwestrichtung, parallel zur Grundstücksgrenze des Flurstückes 68/18 (Halle) und biegt dann rechtwinkelig nach Norden ab. Hierbei muss den Grundstückseigentümern Lohweg 10 - 18 ein Überwegungsrecht eingeräumt werden. Weiterhin muss beachtet werden, dass sich eine Eigentümerin in diesem Bereich gegen eine Bebauung ausgesprochen hat.</p> <p>Die übrigen Grundstücke sind direkt über die Straße Grüner Weg bzw. Lohweg erschlossen.</p> <p>Die Kosten der Erschließung inkl. des Fälligkeitszeitraumes werden derzeit ermittelt und können während der Bauausschusssitzung dargelegt werden.</p> <p>Private Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden.</p> <p>Der von der Verwaltung vorgeschlagene Untersuchungsrahmen zu den Umweltbelangen kann der Scopingtabelle und dem Vorentwurf des Umweltberichtes entnommen werden.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist nunmehr die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.</p> <p>Die Planungsvarianten können gerne während der Sitzung näher erläutert werden.</p>		
		Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

Frau Dürkes erläuterte anhand von Planzeichnungen die Erschließungsalternativen I und II.

Bei Alternative I (sog. Pfeifenkopfstielerschließung) werden die rückwärtigen Bauflächen durch eine gemeinsame Privatauffahrt erschlossen. Hierbei ergibt sich der Nachteil, dass ein rückwärtig gelegenes Grundstück einen sehr langen Zufahrtsweg bekommen würde.

Alternative II sieht die Erschließung über eine eigene Erschließungsstraße vor. Nachteilig hierbei ist, dass sich Grundstückseigentümer an den Erschließungskosten beteiligen müssen, obwohl sie u. U. keine Bauabsichten haben. Die Alternative II wurde den Eigentümern jedoch noch nicht im Detail vorgestellt.

Einigkeit bestand im Ausschuss, die auch von der Verwaltung favorisierte Erschließungsvariante II weiter planerisch zu verfolgen.

STADT ITZEHOE Der Bürgermeister	Sitzungsvorlage			Seite	Sitzungstermin	TOP	
	Hauptausschuss				22.08.2006	4	
	Fachausschuss				Aktenzeichen		
	vertraulich nicht vertraulich Entscheidungsvorlage				II / 60		
Amt Bauamt							
Gremium Bauausschuss				<input checked="" type="checkbox"/>	endgültige Beschlussfassung		
					Beschlussempfehlung an Ratsversammlung		
					Anhörung / Information		
Anlagen							
Betreff B-Plan Nr. 31, 5. Änderung							
1. Beschlussvorschlag Der Bauausschuss beschließt die Ergänzung der 4. Änderung des B-Plans Nr. 31 - „Alsen Ost“ - mit dem Planungsziel, wie in den Erläuterungen dargelegt. Die Änderung ist zusammen mit der bereits beschlossenen 4. Änderung im vereinfachten Verfahren durchzuführen.							
2. Beschluss/Entscheidung/Empfehlung (abweichend oder ergänzend vom o.g. Vorschlag) Der Bauausschuss beschließt die Ergänzung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 31 - „Alsen-Ost“ - mit dem Planungsziel, dass - die derzeitige Pylonhöhe (max. 15 m) des Werbepylons um 2,80 m überschritten werden kann, - die derzeitige Höhe (max. 7 m) der Fahnenmaste um 3 m überschritten werden kann, - die Flächenwerbung je Außenwandseite auf 40 % der jeweiligen Wandseite beschränkt wird. Die Änderungen sind zusammen mit der bereits beschlossenen 4. Änderung im vereinfachten Verfahren durchzuführen.							
3.		Verweisung Bürgermeister/in an ausschuss				Unterschrift Bürgermeister/in	
4.		Verweisung an andere Ausschüsse					
Beratungsergebnis					Sitzung am	TOP	
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich					22.08.06	4	
<input type="checkbox"/> einstimmig <input checked="" type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit			Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beglaubigt	
			6	2	-	gez. Sönke Vock	
<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input checked="" type="checkbox"/> abweichender / ergänzender Beschluss			<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufnehmen				
Der Bürgermeister							
<input type="checkbox"/> stimmt dem Entscheidungs-vorschlag zu			<input type="checkbox"/> trifft folgende abweichende/ergänzende Entscheidung (siehe 2.)			Datum, Unterschrift	

Erläuterungen		Seite	TOP 4
<p>Im Zusammenhang mit der Errichtung eines „Media“ Marktes auf dem ehemaligen Alsengelände hat der Bauausschuss am 09.05.2006 die 4. Änderung des B – Plans Nr. 31 „Alsen Ost“ im vereinfachten Verfahren beschlossen. Wesentlicher Gegenstand der Änderung war eine Verschiebung der Baugrenzen in nord – östliche Richtung.</p> <p>Z. Zt. wird von den Investoren der Bauantrag für die Errichtung von Werbeanlagen erarbeitet, deren Zulässigkeit im Textteil B des B – Plans unter Ziff. 1. (§ 92 LBO) u. a. wie folgt festgesetzt ist: Im SO – Gebiet sind zulässig</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werbepylonen bis max. 15 m, - Fahnen bis max. 7 m, - Werbung an max. 10% je Außenwandfläche eines Gebäudes. <p>In Abstimmung mit den Gewerbebetrieben <u>famila</u>, <u>Media Markt</u> und <u>Burger King</u> soll ein Pylon mit 15 m Höhe aufgestellt werden. Aus rein gestalterischen Gründen beabsichtigt die beauftragte Werbedesignfirma über die zulässigen 15 m hinaus den die Werbung tragenden Stahlträger um 2,80 m spitz nach oben auslaufen zu lassen und zwar ohne Werbung. Dies bedeutet formal eine</p> <p style="text-align: center;"><u>Überschreitung der zulässigen Pylonenhöhe um 2,80 m.</u></p> <p>Des Weiteren ist aus Werbewirksamkeitsgründen die Aufstellung von Fahnenmasten in der Größe von max. 10 m beabsichtigt. Dies bedeutet eine</p> <p style="text-align: center;"><u>Überschreitung der zulässigen Fahnenhöhe um 3 m.</u></p> <p>Die Flächenwerbung an den Außenfassaden der Gebäude soll auf 50 % erhöht werden, da eine nur auf 10 % der Außenwand beschränkte Werbung jeglichen Werbeeffekt verlieren würde. Nach den Festsetzungen des B – Plans bedeutet dies eine</p> <p style="text-align: center;"><u>Überschreitung der zulässigen %-Zahl Werbefläche um 40 %.</u></p>			
			Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr. 1
Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/>	ja (bitte erläutern)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Mitwirkung anderer Ämter?	<input type="checkbox"/>	ja (bitte Ergebnis darstellen)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Amt Amt Amt	Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A.		
Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Itzehoe, Datum	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter		
04.08.2006	gez. Heideck		

Stadt Itzehoe Der Bürgermeister	Seite	Ergänzungsblatt Nr. 1
Gremium Bauausschuss		TOP 4
<input checked="" type="checkbox"/> Erläuterungen	<input type="checkbox"/> Beschluss-/Entscheidungsvorschlag	
<input type="checkbox"/> Aussprache	<input type="checkbox"/> Abweichende(r) Beschluss/Entscheidung	
<input type="checkbox"/> Ergänzende(r) Beschluss/Entscheidung		
<p>Die Verwaltung hält die beabsichtigten Änderungen für zulässig und vertretbar.</p> <p>Die Werbung an den <u>Außenflächen von Gebäuden</u> ist üblich und kommt tatsächlich werbewirksam nur zur Geltung, wenn die % - Zahl von 10 % deutlich überschritten wird. Eine Überschreitung von 40 % wird noch für vertretbar gehalten, da eine Flächenwerbung in den Dimension eines SO – Gebietes noch nicht verunstaltend wirkt.</p> <p>Das Problem mit der Höhe von Fahnenmasten ist bereits aus anderen Gewerbegebieten bekannt (z. B. Fa. HAGEBAU / Dwerweg). Wie dort erscheint auch im vorliegenden Fall eine Erhöhung bis 10 m sinnvoll. Dies insbesondere im Verhältnis zu den vorhandenen bzw. zu errichtenden Gebäudekomplexen.</p> <p>Hinsichtlich des aufzustellenden Werbepylonen wird die Festsetzung im B – Plan (max. 15 m) insoweit eingehalten, als nur bis zu dieser Höhe Werbeanlagen angebracht werden sollen. Die darüber hinausragende 2,80 m lange Stahlspitze ist reines Gestaltungselement und nach Auffassung der Verwaltung in dieser schlichten und schlanken Form noch vertretbar.</p> <p>Aus den vorstehend genannten Gründen schlägt die Verwaltung vor, den oben dargestellten Änderungen zuzustimmen. Da es sich hier nicht um eine Änderung der Grundzüge der Planung handelt, können die Änderungen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden und zwar noch als Ergänzung der 4. Änderung, die vom Bauausschuss am 09.05.2006 beschlossen wurde.</p>		
		Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

Herr Heideck erläuterte die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes, die von Seiten der Verwaltung für zulässig und vertretbar gehalten werden. Hinsichtlich der Flächenwerbung soll die Werbefläche auf 50 % erhöht werden. Bei diesem Prozentsatz muss jedoch jede Außenwand einzeln betrachtet werden. Ratsherr Lutz wies darauf hin, dass die Werbeflächen auf den zur Stör gewandten Außenseiten nicht auf die Gebäudefronten zur Straße angerechnet werden dürfen.

Ratsherr Scheidler sprach sich insbesondere gegen eine Erhöhung der Werbeflächen aus, da diese das Stadteingangsbild negativ beeinflussen. Außerdem wurde hierin ein Präzedenzfall für andere Gewerbegebiete gesehen.

Da das Gebäude des neuen Media-Marktes etwas weiter zurück liegt und diese Branche von der Werbung lebt, stimmten die übrigen Mitglieder des Bauausschusses für die dargestellten Veränderungen.

Ratsherr Doege beantragte, die Werbeflächen pro Wandseite nur auf insgesamt 40 % zu erhöhen. Hierüber wurde wie folgt abgestimmt:

6 dafür, 2 dagegen

Erläuterungen	Seite	TOP 5
<p>Der Landwirt Ehlers / Hof Basten beabsichtigt in der Nähe seines Hofes die Errichtung von zwei Ferienhäusern.</p> <p>Da ohne einen planungsrechtlichen Hintergrund hierfür die Baugenehmigung nicht erteilt werden konnte, hat der Bauausschuss die Aufstellung eines B – Plans beschlossen. Im Laufe des B – Planverfahrens hat sich jedoch herausgestellt, dass die Ausweisung von Ferienhäusern auf der hierfür vom Antragsteller vorgesehenen Fläche planungsrechtlich unzulässig ist. Entsprechend haben sich auch der Kreis Steinburg und der IM des Landes Schleswig – Holstein geäußert. Zudem fehlten im Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe die gesetzlich geforderten Voraussetzungen. Eine anschließende Eingabe des Herrn Ehlers beim Petitionsausschuss des Landes wurde mit Beschluss vom 06.06.2006 zurückgewiesen.</p> <p>Wegen des weiteren Sachverhalts wird auf die bisherigen Beratungen im Bauausschuss und der hierzu gefertigten Vorlagen verwiesen.</p> <p>Der Beschluss des Petitionsausschusses vom 06.06.2006 ist in Kopie beigefügt.</p> <p>Herr Ehlers hat nunmehr beantragt, zunächst den F – Plan 2015 der Stadt Itzehoe zu ändern und die von ihm für die Ferienhäuser vorgesehenen Flächen entsprechend auszuweisen (z. B. Fläche für Ferienhäuser). Er vertritt die Auffassung, dass nach einer Änderung des F – Plans das bisherige B – Planverfahren unter veränderten und für ihn günstigeren Voraussetzungen weiter betrieben werden kann, letztendlich mit dem Ergebnis, dass die beabsichtigten zwei Ferienhäuser dann an dem vorgesehenen Standort baurechtlich zulässig sind. Er begründet seine Auffassung wie folgt:</p> <p style="padding-left: 40px;">„Die Stadt Itzehoe möchte dem landwirtschaftlichen Betrieb Ehlers Zuerwerbsmöglichkeiten schaffen. Ziel ist es, das hohe Naherholungspotential durch die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes zu erhalten bzw. noch zu steigern. Diese Entwicklung entspricht den Zielen, die bei der Aufstellung des F – Plans und des Landschaftsplans formuliert wurden.“</p> <p>Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist jedoch zu erwarten, dass eine Änderung des F – Plans aus den selben Gründen scheitern wird, wie die Aufstellung des B – Plans. Die Verwaltung schlägt deshalb</p>		
		Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr. 1
Finanzielle Auswirkungen	ja (bitte erläutern)	nein
Mitwirkung anderer Ämter?	ja (bitte Ergebnis darstellen)	nein
Amt Amt Amt	Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A.	
Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter	ja	nein
Itzehoe, Datum	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Heideck	

Gremium

Bauausschuss

TOP
5

Erläuterungen

Beschluss-/Entscheidungsvorschlag

Aussprache

Abweichende(r) Beschluss/Entscheidung

Ergänzende(r) Beschluss/Entscheidung

erneut vor, den für die Ferienhäuser vorgesehenen Standort aufzugeben und das beabsichtigte Vorhaben in unmittelbare Nähe des Hofes zu verlegen.

Fortsetzung
Ergänzungsblatt Nr.

Ratsherr Doege plädierte dafür, die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in Angriff zu nehmen, um die Errichtung von zwei Ferienhäusern am Waldrand zu ermöglichen.

Herr Heideck wies im Falle einer Beschlussfassung des Bauausschusses darauf hin, dass eine derartige Flächennutzungsplanänderung vom Innenministerium voraussichtlich nicht genehmigt wird. Es ist davon auszugehen, dass die Träger öffentlicher Belange die gleichen Argumente vorbringen werden wie bei der 2004 beabsichtigten Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes. Eine andere Betrachtungsweise könnte sich evtl. ergeben, wenn ein Ferienhausgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt werden sollte.

Auch Ratsherr Scheidler sah diese Bedenken. Dem Antragsteller sollten keine falschen Hoffnungen gemacht werden.

Bürgermeister Blaschke hielt die beantragte Änderung des Flächennutzungsplanes für sinnvoll, um dem landwirtschaftlichen Betrieb ein zweites Standbein zu geben. Ratsherr Doege gab für die CDU-Fraktion bekannt, dass eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung befürwortet wird.

Ratsherr Doege stellte den Antrag, in einer ersten Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 der Stadt Itzehoe einen Standort für zwei Ferienhäuser in Waldrandlage vorzusehen. Hierüber wurde wie folgt abgestimmt:

7 dafür, 1 Enthaltung

STADT ITZEHOE Der Bürgermeister		Sitzungsvorlage	Seite	Sitzungstermin	TOP
		Hauptausschuss		22.08.2006	6
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachausschuss		Aktenzeichen	
		vertraulich nicht vertraulich		II / 60	
Entscheidungsvorlage					
Amt Bauamt					
Gremium Bauausschuss			<input checked="" type="checkbox"/>	endgültige Beschlussfassung	
				Beschlussempfehlung an Ratsversammlung	
				Anhörung / Information	
Anlagen					
Betreff B-Plan Nr. 133 ehemals „Gebäckfabrik Weese“					
1. Beschlussvorschlag Wird in der Sitzung formuliert.					
2. Beschluss/Entscheidung/Empfehlung (abweichend oder ergänzend vom o.g. Vorschlag) Die GVI wird gebeten, auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfes zusammen mit interessierten Bauherren weitere Projektideen zu entwickeln.					
3.		Verweisung Bürgermeister/in an	ausschuss	Unterschrift Bürgermeister/in	
4.		Verweisung an andere Ausschüsse			
Beratungsergebnis				Sitzung am	TOP
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich		22.08.06	6
		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit				
				Beglaubigt	
				gez. Sönke Vock	
<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input checked="" type="checkbox"/> abweichender / ergänzender Beschluss	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen			
Der Bürgermeister					
<input type="checkbox"/> stimmt dem Entscheidungs-			<input type="checkbox"/> trifft folgende abweichende/ergänzende		
vorschlag zu			Entscheidung (siehe 2.)		
				Datum, Unterschrift	

Erläuterungen		Seite	TOP 6
<p>Für die Grundstücksfläche der ehemaligen Gebäckfabrik „Weese“ hat der Bauausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 beschlossen. Ziel soll es sein, die nunmehr durch den Abbruch der Baulichkeiten frei gewordene Fläche teils für eine Bebauung teils für eine Grünfläche zu überplanen.</p> <p>In der Sitzung des Bauausschusses am 25.04.2006 hat der Geschäftsführer der GVI, Herr Lübbert, verschiedene „Projektideen“ für städtische Grundstücksflächen vorgestellt. U. a. auch für das Gelände der ehemaligen Gebäckfabrik Weese. Für fraktionsinterne Beratungen sind die Unterlagen (CD) für diese „Projektideen“ an die einzelnen Fraktionen übergeben worden. Die Erwartungshaltung war, dass die Fraktionen hierzu nach einem angemessenen Beratungszeitraum ein Votum abgeben sollten.</p> <p>Mit dieser Wiedervorlage des Punktes „Gebäckfabrik Weese“ wird angefragt, ob die Fraktionen hinsichtlich der „Projektidee Weese“ jeweils für sich eine Entscheidung dahingehend getroffen haben, ob die „Projektidee Weese“ der GVI verwirklicht werden sollte oder nicht.</p>			
			Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.
Finanzielle Auswirkungen		ja (bitte erläutern)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Mitwirkung anderer Ämter?		ja (bitte Ergebnis darstellen)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Amt Amt Amt	Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A.		
Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Itzehoe, Datum	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter		
04.08.2006	gez. Heideck		

Herr Lübbert (Geschäftsführer GVI) stand als Verfasser des Konzeptes für Fragen zur Verfügung.

Ratsherr Lutz wies darauf hin, dass es für das in Rede stehende Gebiet eine Beschlussfassung des Bauausschusses und Umweltausschusses über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gibt. Nach dem Planvorentwurf sollte der Talraum zu 100 % geöffnet und der ursprüngliche Bachverlauf wieder hergestellt werden. Zur Refinanzierung der Maßnahme sollte ein kleiner Teil (ca. 30 - 40 %) des erworbenen Grundstücks bebaut werden. Das von der GVI vorgestellte Konzept verhält sich zum Bebauungsplanentwurf konträr, da die Bebauung auf der Ostseite vorgesehen und sehr massiv ist.

Herr Lübbert führte aus, dass sich die Planungen seinerzeit überschneiden hätten. Aufgrund der Besonnung wurde die Bebauung auf die Ostseite verlagert. Der Bachverlauf müsste dann auf der Westseite erfolgen. Der von den städtischen Gremien vorgegebene Grünanteil soll jedoch eingehalten werden. Die Gespräche der GVI mit interessierten Bauherren sind erst am Anfang. Im Rahmen dieses Prozesses könnten Wohnformen erarbeitet werden, die evtl. auch zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfes führen können. Dieses soll jedoch einvernehmlich mit den städtischen Gremien abgestimmt werden. Voraussetzung ist zunächst, dass das Grundstück der GVI weiterhin zur Überplanung zur Verfügung steht.

Die Entwicklung eines Bebauungsplanes „von unten nach oben“, d. h. den Bedürfnissen der Menschen unterschiedlicher Generationen angepasst, wurde im Ausschuss als positiv angesehen. Dennoch sollten weitere Planungen auf der Grundlage des beschlossenen Planvorentwurfs erfolgen. Die Auslobung eines Ideen- bzw. Investorenwettbewerbs (TOP 7) ist somit nicht erforderlich.

Fortsetzung
Ergänzungsblatt Nr.

STADT ITZEHOE Der Bürgermeister	<input checked="" type="checkbox"/>	Sitzungsvorlage	Seite	Sitzungstermin	TOP
		Hauptausschuss		22.08.2006	7
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachausschuss		Aktenzeichen	
	<input checked="" type="checkbox"/>	vertraulich		601.07	
	<input checked="" type="checkbox"/>	nicht vertraulich			
		Entscheidungsvorlage			
Amt/Abteilung Bauamt/Stadtplanungsabteilung					
Gremium Bauausschuss		<input checked="" type="checkbox"/>	endgültige Beschlussfassung		
			Beschlussempfehlung an Ratsversammlung		
			Anhörung/Information		
Anlagen Lageplan (o. M.),					
Betreff Bebauungsplan Nr. 133 für das Gebiet südlich der Jahnstraße, westlich der Kleingartenanlage „Kratt“ und nördlich der Straße „Große Paaschburg“ hier: Auslobung eines Wettbewerbs					
1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag Der Bauausschuss beschließt, wie von der Verwaltung vorgeschlagen, einen Wettbewerb auszuloben.					
2. Beschluss/Entscheidung/Empfehlung (abweichend oder ergänzend vom o.g. Vorschlag) Ein Wettbewerb soll aufgrund der Beschlussfassung zu TOP 6 nicht durchgeführt werden.					
3.		Verweisung Bürgermeister/in an	ausschuss	Unterschrift Bürgermeister/in	
4.	<input checked="" type="checkbox"/>	Verweisung an andere Ausschüsse	Umweltausschuss		
Beratungsergebnis				Sitzung am	TOP
		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	22.08.06	7
		<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				Enthaltungen	
				Beglaubigt	
				gez. Sönke Vock	
		<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input checked="" type="checkbox"/> abweichender / ergänzender Beschluss	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen	
Der Bürgermeister					
		<input type="checkbox"/> stimmt dem Entscheidungs-		trifft folgende abweichende/ergänzende	
		vorschlag zu		Entscheidung (siehe 2.)	
				Datum, Unterschrift	

Erläuterungen	Seite	TOP 7
<p>In der Bauausschusssitzung vom 11.04.06 wurde der Beschluss gefasst, dass die weitere bauliche Entwicklung des B-Plan Gebiets Nr.133 -südlich der Jahnstraße, westlich der Kleingartenanlage „Kratt“ und nördlich der Straße „Große Paaschburg“- durch einen Wettbewerb geklärt werden solle.</p> <p>Die Verwaltung hat inzwischen die Rahmenbedingungen hierfür untersucht.</p> <p>Grundlage für die Auslobung eines Wettbewerbs ist eine Definition der verfolgten Ziele. Die Aufgabenstellung leitet sich zum einen aus der bisherigen Entwicklung des Bebauungsplanes und zum anderen aus den Aussagen, die sich aus dem ISEK entwickeln lassen ab. Demzufolge ist ein Wohnprojekt mit Sonderwohnformen zu entwickeln und gleichzeitig der besonderen Biotop- und Erholungsfunktion des Gebietes Rechnung zu tragen. In Anbetracht der demographischen Entwicklung soll die Errichtung einer Wohnanlage, die den Übergang vom individuellen Wohnen zum betreuten Wohnen, ggf. mit einer integrierten Service- und Betreuungseinrichtung, ermöglicht Teilziel des Wettbewerbs sein. Diese Konzeptrichtung kann alternativ auch mit einem generationenübergreifenden Ansatz entwickelt werden.</p> <p>Das andere Teilziel ist die Erarbeitung eines Konzepts für einen durchgehenden Grünzug mit Öffnung des verrohrten Bachlaufs. Aufgabe ist hier sowohl die Förderung der Naherholungsfunktion für das neue Gebiet selbst aber auch für das Stadtumbaugebiet „östl. Hindenburgstraße“ als auch die Sicherung der ökologische Funktionen des Talraums mit Vernetzung der angrenzenden Biotopstrukturen.</p> <p>Die zu erbringende Planung muss weiterhin für den städtebaulichen Gesamtzusammenhang des Gebietes mit dem angrenzenden Bereich des Stadtumbaugebietes „östl. Hindenburgstraße“ und mit auch den zukünftigen Bauentwicklungen im Bereich „Kratt“ eine überzeugende Lösung finden.</p> <p>Für die Durchführung des Wettbewerbs gibt es grundsätzlich unterschiedliche Möglichkeiten.</p>		
Finanzielle Auswirkungen		Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr. 1
	ja (bitte erläutern)	nein
Mitwirkung anderer Ämter?	ja (bitte Ergebnis darstellen)	nein
Amt Amt Amt	Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A.	
Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter	ja	nein
Itzehoe, Datum	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Heideck	

Erläuterungen

Beschluss-/Entscheidungsvorschlag

Aussprache

Abweichende(r) Beschluss/Entscheidung

Ergänzende(r) Beschluss/Entscheidung

- Ein städtebaulicher Ideenwettbewerb erbringt zwar schätzungsweise sehr gute Planungsansätze, ist aber insbesondere dann sinnvoll, wenn die Stadt das Gelände auch selbst erschließen will. Ein möglicher Investor kann rein rechtlich nicht verpflichtet werden das Wettbewergergebnis später auch zu realisieren.
- Eine weitere Möglichkeit ist die Durchführung eines Investorenwettbewerbs. Hier würden die jeweiligen Investoren in Verbindung mit den jeweils beauftragten Architekten auftreten.

Da ein Investorenwettbewerb den Vorteil hat, dass nicht nur unterschiedliche Lösungsansätze vorgestellt werden, sondern auch die Realisierbarkeit des prämierten Entwurfs weitgehend gesichert ist, schlägt die Verwaltung diese Form der Durchführung eines Wettbewerbs vor.

Mit der Durchführung des Investorenwettbewerbs sollte ein in diesen Dingen versiertes Planungsbüro beauftragt werden. Die Verwaltung hat sich diesbezüglich bei der Architektenkammer Schleswig-Holstein kundig gemacht und auch Kostengrößen ermittelt

Demnach ist für die komplette Durchführung der Wettbewerbsbetreuung durch ein Büro von einer Honorarsumme von ca. 14. 900 € auszugehen.

Hinzu kommen die geschätzten Kosten für den Wettbewerb selbst (Wettbewerbssumme und Preisgericht) von ca. 31.900,00 €

Da das Planungsgebiet zum Städtebauförderungsgebiet Stadtumbau West gehört, wäre mit dem Sanierungsträger abzuklären, in welchem Umfang die Kosten für die Durchführung des Wettbewerbs förderfähig sind.

Die Verwaltung schlägt vor, die Auslobung eines Wettbewerbs nach den oben genannten Zielen zu beschließen und des Weiteren schlägt sie vor, den Wettbewerb durch ein geeignetes Planungsbüro durchführen zu lassen.

Falls noch weitere Fragen zu der Konzeption oder der Durchführung eines Wettbewerbs bestehen, ist die Verwaltung gerne zu weiteren Ausführungen während der Ausschusssitzung bereit.

Auf die Aussprache zu TOP 6 wird verwiesen.

Fortsetzung
Ergänzungsblatt Nr.

STADT ITZEHOE Der Bürgermeister		Sitzungsvorlage	Seite	Sitzungstermin	TOP
		Hauptausschuss		22.08.2006	8
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachausschuss		Aktenzeichen	
		vertraulich nicht vertraulich		II / 60	
		Entscheidungsvorlage			
Amt Bauamt					
Gremium Bauausschuss		<input checked="" type="checkbox"/>	endgültige Beschlussfassung		
			Beschlussempfehlung an Ratsversammlung		
			Anhörung / Information		
Anlagen Lageplan und Begründungsentwurf					
Betreff 4. Änderung B-Plan Nr. 10 südlich des Brunnenstiegs und westlich der Straße Große Tonkuhle					
1. Beschlussvorschlag Der Bauausschuss nimmt vom Änderungsentwurf zustimmend Kenntnis. Das Aufstellungsverfahren ist entsprechend §§ 3 ff BauGB fortzusetzen.					
2. Beschluss/Entscheidung/Empfehlung (abweichend oder ergänzend vom o.g. Vorschlag) Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 10 soll zunächst nicht weiter betrieben werden. Die städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück Langer Peter 27 ist abzuwarten.					
3.		Verweisung Bürgermeister/in an ausschuss			Unterschrift Bürgermeister/in
4.		Verweisung an andere Ausschüsse			
Beratungsergebnis				Sitzung am	TOP
		<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/>	nichtöffentlich
			Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
<input checked="" type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mit Stimmenmehrheit		Beglaubigt
				gez. Sönke Vock	
		<input type="checkbox"/>	lt. Beschlussvorschlag		<input checked="" type="checkbox"/>
		abweichender / ergänzender Beschluss		in das Berichtswesen aufzunehmen	
Der Bürgermeister					
		stimmt dem Entscheidungs-		trifft folgende abweichende/ergänzende	
		vorschlag zu		Entscheidung (siehe 2.)	
				Datum, Unterschrift	

Erläuterungen		Seite	TOP 8
<p>Mit Beschluss vom 12.08.03 hat der Bauausschuss die 4. Änderung des B-Plans Nr. 10 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.08.03.</p> <p>Als „grobes“ Planungsziel wurde die Entwicklung einer Nachnutzung des derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Gewerbebetriebes vorgegeben.</p> <p>Im F – Plan 2015 der Stadt Itzehoe ist die Fläche der 4. Änderung als Gewerbefläche ausgewiesen. Die daraus abgeleitete Festsetzung als Mischgebiet erlaubt eine breit gefächerte Nachnutzung des Gewerbegrundstücks.</p> <p>Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den beigefügten Begründungsentwurf verwiesen.</p>			
			Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.
Finanzielle Auswirkungen		ja (bitte erläutern)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>Mitwirkung anderer Ämter?</p> <p>ja (bitte Ergebnis darstellen) <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>			
Amt Amt Amt		Gegenzeichnung Amtsleiter o.V.i.A.	
Freigabe der Vorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm o.V. Amtsleiter	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Itzehoe, Datum	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter		
04.08.2006	gez. Heideck		

Ratsherr Doege beantragte, das Aufstellungsverfahren zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 10 zunächst „einzufrieren“ bis über die Entwicklung auf dem Grundstück Langer Peter 27 Klarheit besteht. Diesem Antrag schloss sich der Bauausschuss an.

Fortsetzung
Ergänzungsblatt Nr.