

Bezeichnung des Ausschusses

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

Tag der Sitzung
25. April 2006

Beginn der Sitzung
16.30 Uhr

Ende der Sitzung
19.10 Uhr

Ort der Sitzung
Historisches Rathaus, Zimmer 4

Anwesend

Ratsherr Doege
Ratsherr Scheidler
Ratsherrin Frau Künzl-Jauß (i. V. f. Ratsherrn Lübbert)
Ratsherr Busch
Ratsherr Rieder
Ratsherr Siegmund (i. V. f. Ratsherrn Lohse)
Herr Lutz (i. V. f. Herrn Schmoll)
Ratsherr Studt (i. V. f. Herrn Runz)
Herr Schwark

es fehlten

Ratsherr Lohse
Herr Schmoll
Herr Runz

Ferner anwesend

Erster Stadtrat Busch (zu TOP 2)	Frau Dürkes
Ratsherrin Wittek-Sachs	Herr Bohnhoff
Ratsherr Gründel	Herr Schultz, FIRU mbH
Ratsherr Lutz	Herr Wessels, FIRU mbH
Ratsherr Jauß	Herr Lübbert, GVI
Bürgermeister Blaschke	Herr Maaß, GVI
Herr Carstens	Prof. Thalgott, Hamburg
Herr Heideck	Presse
Herr Buurman	
Frau Loescher	

Protokollführer
Herr Vock

Unterschrift des Vorsitzenden bzw. Vertreters

Unterschrift des Protokollführers

gez. Berndt Doege

gez. Sönke Vock

Ratsherr Doege als Vorsitzender begrüßte die Anwesenden zur Sitzung des Bauausschusses.

Durch Ratsherrn Lutz wurde beantragt, TOP 4 nichtöffentlich zu beraten. Durch Ratsherrn Doege wurde beantragt, TOP 6 in einen öffentlichen und einen nichtöffentlichen Teil zu trennen.

Der Bauausschuss stimmte diesen Anträgen zu.

Weiterhin wurden die Tagesordnungspunkte 7 b und 8 nichtöffentlich behandelt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 1 Einwohnerfragestunde

Fragen von Einwohnern lagen nicht vor.

TOP 3 Vorstellung von Projektideen für städtische Wohnungen am Luchsberg sowie Bauflächen an der Suder Allee und an der Jahnstraße durch die GVI

Herr Lübbert als Geschäftsführer der GVI Itzehoe und Prof. Thalgott stellten Planungsvorschläge zur Aufwertung bzw. Bebauung von folgenden Wohnquartieren vor:

1. Konzept Luchsberg/Wolterskamp
2. Gebiet ehem. Keksfabrik Weese
3. Baufläche an der Suder Allee

zu 1. Konzept Luchsberg/Wolterskamp

Mittels Beamer wurden Planungsvorschläge für die Umgestaltung der Außenanlagen in diesem Wohnquartier vorgestellt. Zur Zeit stehen 43 Wohnungen der insgesamt 93 städtischen Wohnungen leer, so dass aus Sicht der GVI als Verwalterin der Wohnungen Handlungsbedarf besteht. Zur Steigerung der Mietattraktivität könnten Terrassen und kleinere Gärten angelegt werden; im 1. und 2. Obergeschoss bietet sich der Anbau von Balkonen an. Durch Überdachung der Hauseingänge und evtl. einer Farbgestaltung der Außenfassaden erhöht sich der Wohnwert. Der Luchsberg stellt sich derzeit als sehr breite Straße in einem schlechten Ausbauzustand dar. Durch Straßeneinengungen und Baumpflanzungen könnte das Wohnquartier betont werden. Da die Freiflächen relativ groß sind, könnten sechs bis acht Einfamilienhäuser mit einer kleinen Erschließungsstraße aus den Grundstücken abgeteilt werden. Der Abstand zwischen den z. T. 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern und den angedachten Einfamilienhäusern ist ausreichend genug. Zu einem Verkauf von Einfamilienhausbauplätzen könnte es erst kommen, wenn das Wohngebiet durch die dargestellten Maßnahmen aufgewertet und der Leerstand reduziert wurde.

Alternativen zu dem vorgestellten Konzept wären ein Festhalten an dem Status Quo, die Veräußerung des Wohnungsbestandes an einen Investor bzw. der Teilabriss einzelner Gebäude.

Durch die GVI wurde auch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Die Kosten der durchzuführenden Veränderungsmaßnahmen wurden auf 2,5 Mio. € geschätzt. Für weitere Modernisierungen werden zusätzlich 1 Mio. € benötigt. Anhand von Tabellen wurde dargestellt, wie sich die Finanzierung bis zum 11. Jahr nach der Modernisierung darstellt. Herr Lübbert bot an, bei Bedarf entsprechende Vorträge auch in den einzelnen Fraktionen zu halten. Die Angelegenheit soll vor der Sommerpause im Bauausschuss erneut behandelt werden.

zu 2. Gebiet ehem. Keksfabrik Weese

Nach Vorstellungen von Herrn Thalgott soll der wieder zu öffnende Bach auf die Westseite verlegt und zwei Aufstauungen angelegt werden. Die Verlegung auf die Westseite soll erfolgen, um die auf der Ostseite angedachte Wohnbebauung vor Verschattung zu schützen. Aufgrund der Lage im Tal, der bewachsenen Böschungskanten und der Gewerbebetriebe auf der Westseite ergibt sich ein großes Verschattungsproblem. Im Bereich des Tales sollen Wohnhäuser für ältere Menschen in 1-geschossiger Bauweise entstehen. An der Jahnstraße ist 2- bis 3-geschossiger Wohnungsbau geplant.

zu 3. Baufläche an der Suder Allee

Auch auf dieser Freifläche sind Wohnformen in 1-geschossiger Bauweise für ältere Menschen geplant. Die Wohneinheiten können gemietet oder gekauft werden.

Verwaltungsseitig wurde darauf hingewiesen, dass dieser Bereich bereits durch den Bebauungsplan Nr. 115 überplant und danach eine öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen ist.

TOP 7 a Informationen und Anfragen (Öffentlicher Teil)

Jahn-Denkmal auf dem Sportplatz Potthofstraße

Ratsherr Doege bat darum, dass vor Verkauf und Bebauung des Sportplatzes das Jahn-Denkmal wieder an seinen ursprünglichen Platz zurückgestellt wird.

Bauvorhaben der Sparkasse Westholstein am Dithmarscher Platz

Ratsherr Scheidler erinnerte an seinen Antrag aus dem letzten Bauausschuss, die geänderten Planunterlagen vorzustellen.

STADT ITZEHOE Der Bürgermeister		Sitzungsvorlage	Seite	Sitzungstermin	TOP
		Hauptausschuss		25.05.2006	2
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachausschuss		Aktenzeichen	
	<input checked="" type="checkbox"/>	vertraulich nicht vertraulich		601.08	
Entscheidungsvorlage					
Amt/Abteilung Bauamt/Stadtplanungsabteilung					
Gremium Bauausschuss			<input checked="" type="checkbox"/>	endgültige Beschlussfassung	
				Beschlussempfehlung an Ratsversammlung	
				Anhörung / Information	
Anlagen Power Point Präsentation ISEK vom 23. März 2006 vorgestellt in der Lenkungsgruppe					
Betreff Integriertes Stadtentwicklungskonzept Itzehoe ISEK hier: Beschluss über das weitere Vorgehen					
1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag Der Bauausschuss beschließt auf der Grundlage der in der Sitzung der Lenkungsgruppe am 23.03.06 und während der Bauausschusssitzung vorgestellten Ziele das ISEK weiter zu bearbeiten.					
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 <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich				Sitzung am	TOP
				25.04.06	2
<input checked="" type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				Enthaltungen	Beglaubigt
				gez. Sönke Vock	
<input checked="" type="checkbox"/>	lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/>	abweichender / ergänzender Be-	<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 2	
<p>Am 14.07.05 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK an die Arbeitsgemeinschaft FIRU, Urbanus und BWW vergeben.</p> <p>Das Konzept wird anhand verschiedener Bausteine / Module erarbeitet.</p> <p>Bausteine sind u. a. die drei Arbeitskreise – AK 1- Wohnungsbau, Wirtschaft, Tourismus und Soziale Infrastruktur, AK 2 - Stadtgestalt, Freiraum, Natur und Umwelt und AK 3 Verkehr und Technische Infrastruktur die je einmal im Oktober / November 2005 und im Januar / Februar 2006 tagten. Die Ergebnisse der Arbeitskreise wurden der Lenkungsgruppe (ebenfalls Baustein des ISEK), die im Dezember 2005 und März 2006 tagte, vorgestellt.</p> <p>Die Lenkungsgruppe ist das Entscheidungsgremium, das den Ausschüssen Vorschläge unterbreitet, die dann im Weiteren das weitere Vorgehen beschlossen werden.</p> <p>Die Analysephase ist abgeschlossen, die konzeptionelle Phase läuft. In der Sitzung der Lenkungsgruppe am 23. März 2006 wurden den Mitgliedern anhand einer Power point Präsentation die konzeptionellen Ansätze für die gesamte Stadt und teilkonzeptionelle Ansätze z.B. für den Bereich östl. der Hindenburgstraße, den Theatervorplatz ... von den beauftragten Büros vorgestellt und anschließend diskutiert (s. Anlage).</p> <p>Herr Schultz wird während der Bauausschusssitzung die konzeptionellen Ansätze vorstellen und ebenso wie die Verwaltung für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung stehen.</p> <p>Die gesamten ISEK-Unterlagen können während der Öffnungszeiten des Rathauses und nach Absprache mit der Stadtplanungsabteilung eingesehen und erläutert werden.</p>			
Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.			
Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> ja (bitte erläutern)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nein
Mitwirkung anderer Ämter?	<input type="checkbox"/> ja (bitte Ergebnis darstellen)	<input 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	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nein
Itzehoe, Datum 29.03.2006	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		

Aussprache	Seite	TOP 2
<p>Herr Schultz und Herr Wessels vom Büro FIRU mbH erläuterten die Leitziele der Stadtentwicklung anhand der in der Sitzungsvorlage dargestellten Powerpoint-Präsentation. Ein hoher Handlungsdruck ergibt sich im Gebiet Stadtumbau-West mit dem Wohnquartier Hindenburgstraße. Aus Sicht von Herrn Schultz sollte das Gebiet Stadtumbau-West um den Spielplatzbereich im Cirencester-Park erweitert werden. Weiterhin zur ersten Priorität zählt das Umfeld des theater itzehoe.</p>		
<p>Weitere Handlungsschwerpunkte sind die Alsen-Brache und das Gebiet der Sozialen Stadt im Bereich Albert-Schweitzer-Ring.</p>		
<p>Im Gebiet Stadtumbau-West gibt es fünf Handlungsschwerpunkte:</p>		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Nach Abriss der ehemaligen Keksfabrik Weese ist hier eine Neuordnung erforderlich. Die Abgeschlossenheit der Lage bietet sich für besondere Wohnformen an. 2. Die Wäscherei Welcker denkt an eine Standortverlagerung. Nach Abriss der Baulichkeiten könnte hier evtl. ein Jugendzentrum entstehen. 3. Das weitere Schicksal des Grundstücks am Coriansberg, auf dem ein Lebensmittelmarkt betrieben wurde, muss geklärt werden. Hier bietet sich Wohnungsbau an. 4. Die Situation am Altenheim und dem angrenzenden Möbelmarkt an der Hindenburgstraße ist unbefriedigend. 5. Das ehemalige Kasernengelände an der Kaiserstraße bedarf ebenfalls einer Aufwertung. 		
<p>Herr Wessels erläuterte die Situation des Theaterumfeldes. Durch die Anpflanzung einer Baumreihe könnte eine Raumkante zu Karstadt geschaffen werden, um die Einsicht in Hinterhöfe zu versperren. In weiteren Visionen ist auch an den Abriss des Hochhauses gedacht; eine Blockneubebauung bis zur Geschosshöhe Karstadt wäre denkbar. Ratsherr Doege wies darauf hin, dass es vor längerer Zeit bereits einen städtebaulichen Wettbewerb zur Bebauung entlang der Entwässerungsrinne gegeben hat. Der Investor ist leider abgesprungen.</p>		
<p>Ratsherr Lutz wies darauf hin, dass der Umbau des Prinzeßhof-Parks nicht als Handlungsschwerpunkt genannt wurde. Auf Nachfrage teilte Herr Schultz mit, dass dies für eine Förderung jedoch unschädlich ist.</p>		
<p>Die Fortschreibung des Generalverkehrsplanes wurde durch Bürgermeister Blaschke angesprochen. Entsprechende Mittel sind im Haushalt 2006 nicht zur Verfügung gestellt worden, da die Politik keinen Handlungsbedarf sah. Auf Nachfrage führte Herr Schultz jedoch aus, dass die entsprechenden Daten der Stadt veraltet sind. Die Arbeitsgruppe Verkehr sieht sehr wohl einen Bedarf für eine Fortschreibung des GVP.</p>		
<p>Von Bürgermeister Blaschke wurde auf das Thema Alsen-West eingegangen. An die Politik wurde die Frage gerichtet, in welche Richtung es hier weitergehen soll, da die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt. Eine Handlungsposition der Stadt gegenüber den Eigentümern muss eingenommen werden.</p>		
<p>Einigkeit bestand im Ausschuss, die Ergebnisse der vorgestellten Präsentation der Öffentlichkeit vorzustellen.</p>		
		<p>Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.</p>

STADT ITZEHOE Der Bürgermeister	<input checked="" type="checkbox"/>	Sitzungsvorlage	Seite	Sitzungstermin	TOP
		Hauptausschuss		25.04.2006	5
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachausschuss		Aktenzeichen	
	<input checked="" type="checkbox"/>	nicht vertraulich		601.02	
Entscheidungsvorlage					
Amt/Abteilung Bauamt/Stadtplanungsabteilung					
Gremium Bauausschuss		<input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input checked="" type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an Ratsversammlung <input type="checkbox"/> Anhörung / Information			
Anlagen Ausschnitt aus dem Erläuterungsbericht (Kap. 5.4) sowie Ausschnitte aus der Planzeichnung FNP 2015 Ausschnitte aus dem Erläuterungsbericht (Kap. 10.6.2, 11.5 und 13.1)					
Betreff Neuaufstellungsverfahren Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe hier: Auflagenerfüllung					
1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag Der Bauausschuss empfiehlt der Ratsversammlung, die im Genehmigungserlass vom 20.03.2006 unter Az IV 642-512.11 – 61.46 (Neu) enthaltenen Auflagen durch Übernahme in den Flächennutzungsplan 2015 zu erfüllen und die Hinweise zu berücksichtigen.					
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 <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich				Sitzung am	TOP
				25.04.06	5
<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 Be-	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen		gez. Sönke Vock
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 5	
<p>Wie bereits in der Bauausschusssitzung am 11.04.06 unter TOP 6 ausgeführt, hat das Innenministerium den von der Ratsversammlung beschlossenen Flächennutzungsplan 2015 mit zwei Auflagen genehmigt. Auf den übersandten Erlass vom 20.03.2006 sowie die Erläuterungen hierzu wird verwiesen.</p> <p><u>Zu Auflage 1:</u></p> <p>Hiernach ist im Erläuterungsbericht darzulegen, wie auf den beiden Wohnbauflächenneuausweisungen westlich Alte Landstraße/Soetjen und südlich Brückenstraße im Hinblick auf die vorhandenen und zu erwartenden Schallimmissionen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde eine überschlägige Lärmimmissionsbetrachtung von einem qualifizierten Fachbüro eingeholt, worin gutachterlich nachgewiesen wird, dass im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung hinreichend Möglichkeiten bestehen, den bestehenden Lärmkonflikt zu lösen bzw. auf ein akzeptables Maß zu mindern. Die Ergebnisse aus der lärmtechnischen Betrachtung wurden als ergänzendes Abwägungsmaterial in den Erläuterungsbericht aufgenommen. Auf den anliegenden Ausschnitt aus Kap. 5.4 wird verwiesen. Die Ergänzungen sind darin markiert.</p> <p>Im Hinblick auf die beabsichtigte Veräußerung des Sportplatzes an der Potthofstraße sind die aufgezeigten immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (mind. 25 m breiter Schutzgrünstreifen zur Wohnbebauung sowie Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes) von besonderer Bedeutung. Im Falle einer Vernachlässigung wäre die angestrebte wohnbauliche Nutzung im nördlichen Bereich nicht mehr vertretbar.</p> <p>Da der Grünzug zwischen der Wohnbau- und Gewerbefläche eindeutig auch eine Pufferfunktion innehat, wird das entsprechende Symbol „Schutzgrün“ in der Planzeichnung ergänzt (siehe Plan-ausschnitt).</p>			
Finanzielle Auswirkungen			Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr. 1
	ja (bitte erläutern)	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
Mitwirkung anderer Ämter?	ja (bitte Ergebnis darstellen)	<input checked="" 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		nein
Izthoe, Datum 19.04.2006	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		

Stadt Itzehoe Der Bürgermeister	Seite	Ergänzungsblatt Nr. 1
Gremium Bauausschuss		TOP 5
<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>Zu Auflage 2:</u></p> <p>Der Zusatz „Landwirtschaft“ ist, wie im Genehmigungserlass ausgeführt, zur Beschreibung der beabsichtigten Zweckbestimmung für die Sonderbaufläche nordwestlich der B 206 (ehem. Gut Schmabek) nicht notwendig. Der Zusatz wurde deshalb in der Planzeichnung und im Erläuterungsbericht gestrichen (siehe anliegenden Planausschnitt).</p> <p>Die o. g. ergänzenden Abwägungsergebnisse und Änderungen in Planzeichnung oder Erläuterungsbericht sind von der Ratsversammlung zu beschließen (Beitrittsbeschluss).</p> <p>Ebenso wurden verschiedene kleine Hinweise zum Erläuterungsbericht berücksichtigt, die im Zusammenhang mit dem abschließenden Beschluss seitens der Selbstverwaltung gegeben wurden. Des Weiteren wurde das Kapitel 13.1 geringfügig umgestellt, weil hier ein Absatz versehentlich in den falschen Unterabschnitt gerutscht war. Inhaltlich wirken sich diese redaktionellen Veränderungen in keiner Weise aus.</p> <p>Die betroffenen Ausschnitte (10.6.2, 11.5 und 13.1) aus dem Erläuterungsbericht sind als Anlage beigefügt, die Änderungen bzw. Ergänzungen darin markiert. Auf die erneute Übersendung des kompletten, sehr umfangreichen Druckwerkes wird aus Kostengründen verzichtet. Es kann zu den bekannten Öffnungszeiten im Rathaus bei der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden.</p> <p>Aufgrund der bekannten terminlichen Vorgaben soll diese Angelegenheit - vorbehaltlich eines entsprechenden Beratungsergebnisses - der Ratsversammlung bereits in ihrer Sitzung am 27. April 2006 vorgelegt werden.</p>		
		Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

STADT ITZEHOE Der Bürgermeister	<input checked="" type="checkbox"/>	Sitzungsvorlage	Seite	Sitzungstermin	TOP
		Hauptausschuss		25.04.2006	6
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachausschuss		Aktenzeichen	
	<input checked="" type="checkbox"/>	vertraulich		601.02	
Entscheidungsvorlage					
Amt/Abteilung Bauamt/Stadtplanungsabteilung					
Gremium Bauausschuss			endgültige Beschlussfassung		
			Beschlussempfehlung an Ratsversammlung		
		<input checked="" type="checkbox"/>	Anhörung / Information		
Anlagen Ausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 – Ostteil – für das Gebiet „Vor dem Delftor“ Vfg. vom 18.04.06 bzgl. Festsetzungen im Bereich „Grauer Esel“					
Betreff B-Plan Nr. 31, 3. Änderung hier: Nutzungsmöglichkeiten der Fläche „Grauer Esel“					
1. Beschluss-/Entscheidungsvorschlag Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.					
2. Beschluss/Entscheidung/Empfehlung (abweichend oder ergänzend vom o.g. Vorschlag) Dem Abriss der Baulichkeiten „Grauer Esel“ wird zugestimmt. In Verhandlungen mit den Eigentümern ist sicherzustellen, dass nach erfolgtem Abriss an dieser Stelle wegen der Nähe zum Stadteingang kein Schrott- oder Lagerplatz entstehen wird. Ferner ist eine Wegeführung zum Deich sicherzustellen.					
3.		Verweisung Bürgermeister/in an ausschuss			Unterschrift Bürgermeister/in
4.		Verweisung an andere Ausschüsse			
Beratungsergebnis				Sitzung am	TOP
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich		<input checked="" type="checkbox"/> nichtöffentlich		25.04.06	6
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit		Beglaubigt	
<input type="checkbox"/> Ja-Stimmen		<input type="checkbox"/> Nein-Stimmen		gez. Sönke Vock	
<input type="checkbox"/> Enthaltungen		<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen			
<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag		<input checked="" type="checkbox"/> abweichender / ergänzender Be-			
Der Bürgermeister					
<input type="checkbox"/> stimmt dem Entscheidungs-		<input type="checkbox"/> trifft folgende abweichende/ergänzende		Datum, Unterschrift	
vorschlag zu		Entscheidung (siehe 2.)			

Erläuterungen		Seite	TOP 6
<p>In der Bauausschusssitzung am 11.04.06 wurde seitens der Selbstverwaltung angefragt, wie das Gelände des „Grauen Esels“ laut Bebauungsplan (3. Änd. B-Plan Nr. 31 - Ostteil) künftig genutzt werden kann.</p> <p>Die planungsrechtlichen Vorgaben des B-Planes wurden in der anliegenden Verfügung aufgelistet. Hierauf sowie auf den dazugehörigen Ausschnitt aus der Planzeichnung wird verwiesen.</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"/> nein
Itzehoe, Datum	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter		
19.04.2006	gez. Rüdiger Blaschke		

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 - Ostteil - für das Gebiet „Vor dem Delftor“ wurde durch ein beauftragtes Ingenieurbüro erarbeitet und nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens am 05.06.2005 rechtskräftig. Für den Bereich „Grauer Esel“ enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 1).

Hierfür gilt gem. der Textfestsetzungen und der BauNVO folgender Zulässigkeitskatalog

GE 1	Allgemein zulässig	Ausnahmsweise zulässig
Gemäß BauNVO	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe aller Art - Lagerhäuser und Lagerplätze - Öffentliche Betriebe - Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude - Tankstellen - Anlagen für sportliche Zwecke 	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebszugehörige Wohnungen - Vergnügungsstätten
Gemäß Text-fests. Nr. 1.2.2	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in den GE 1 – 3 allgemein zulässig.	Im GE 1 ist ausnahmsweise eine Hotelnutzung zulässig.
Gemäß Text-fests. Nr. 1.2.1	<p><u>Ausgeschlossen:</u> In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen</p>	<p>Ausnahmsweise sind Verkaufsflächen bis zu einer Größe von max. 300 m² zulässig, wenn sie</p> <ul style="list-style-type: none"> - nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln, - in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. <p>Eine Überschreitung der max. zulässigen VK von 300 m² kann darüber hinaus bis zu max. 1.000 m² überdachte Verkaufs- und Ausstellungsfläche für einen selbständigen Auto- oder Autozubehörhandel ausnahmsweise zugelassen werden.</p>

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 und max. 3 Vollgeschosse

Die GRZ darf um 0,1 überschritten werden, wenn der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz diese Erhöhung erfordert.

Bauweise

Abweichende Bauweise. Hiernach sind Gebäudelängen von über 50 m sowie Grenzbebauung an zwei Seiten zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Der derzeitige Gebäudebestand ist mit einer Baugrenze umfahren, so dass sich hieraus eine überbaubare Grundstücksfläche ergibt (siehe Markierung im Planausschnitt).

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt teilweise innerhalb der „Begrenzung des Deichschutzstreifens“. Zitate hierzu aus der Begründung:

„An seinem Zustand (Deich) darf natürlich baurechtlich nichts verändert werden“.

„Die Gebäude des so genannten „Grauen Esels“ übernehmen an dieser Stelle einen Teil des Hochwasserschutzes anstelle bzw. zusätzlich zum Deich“.

„Im Bereich der Gebäude des „Grauen Esels“, die Hochwasserschutzfunktionen übernehmen, ist der Eigentümer für die Gewährleistung des Hochwasserschutzes verantwortlich. Aus diesem Grunde muss bei Baugenehmigungsverfahren in diesem Gebäude die zuständige Behörde beteiligt werden (deichrechtliche Genehmigung)“.

Außerdem liegt die überbaubare Grundstücksfläche zum großen Teil innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens nach § 11 LNatSchG. Zitat hierzu aus der Begründung: *„Zum Teil liegen innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens die Gebäude des so genannten „Grauen Esels“ im Gewerbegebiet GE 1. Da sie ohnehin Bestandschutz haben und den Hochwasserschutz sowie das Gewässer an sich auch in der ausgeführten Bauweise nicht beeinträchtigen, sind diese Gebäude weiterhin mit Bauflächen im Bebauungsplan verankert, so dass sie nicht nur Bestandschutz haben, sondern auch in Zukunft baurechtlich abgesichert und z. B. Erneuerungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in geringfügigem Umfang möglich sind. Grundsätzlich ist natürlich die Errichtung und wesentliche Änderung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens verboten.“*

Erschließung

Die Erschließung soll über eine private Zuwegung als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Trasse erfolgen, die an der Westseite des Sondergebietes entlang zum Stördeich und dort nach Osten zum Gewerbegebiet „GE 1“ führt (*„soweit die Gewerbegebietsflächen nicht innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze und vor Beginn des Brückenbauwerkes unmittelbar selbst eine Zufahrt zur B 77 haben“* - Zitat aus der Begründung).

Sonstiges

Immissionsschutz in der Form, dass Aufenthaltsräume in den Gebäudeseiten anzuordnen sind, die den Straßen B 77 und L 120 abgewandt sind.

Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche.

Örtliche Bauvorschriften

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Dies gilt nicht für Sammelwerbeanlagen für die im Gebiet ansässigen Betriebe.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind Werbeanlagen je Betrieb mit max. 10 % seiner Außenwandflächen je Seite zulässig.
- In den Gewerbegebieten sind Werbepylone mit einer max. Höhe von 10 m (inkl. angebrachter Werbetafel) zulässig.
- Die Werbeflächen an Pylonen dürfen beweglich sowie angestrahlt bzw. beleuchtet sein.
- Fahnenmaste dürfen eine Höhe von 7 m nicht überschreiten.
- Leuchtschilder und Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem bzw. laufendem Licht sind zulässig.

Für Gebäudeteile, die länger als 50 m sind, sind mindestens alle 25 m über die Wandhöhe mind. eines Geschosses

- Materialwechsel oder
- Außenwand-Versprünge, Pfeiler oder Gliederungselemente

anzulegen.

Alternativ dazu ist eine Gliederung der Fassade durch Lisenen möglich.

Leuchtende, grelle Farben sind als vollflächige Fassadengestaltung unzulässig. Einzelne Bauteile (Fenster, Türen usw.) und Gliederungselemente sind in leuchtenden Farben zulässig. Waschbetonfassaden sind unzulässig.

Im Übrigen wird auf den anliegenden Ausschnitt aus dem Bebauungsplan verwiesen.

a) Öffentlicher Teil

Ratsherr Lutz verwies auf die Sitzungsvorlage. Danach übernehmen Teile des Gebäudes „Grauer Esel“ die Funktion des Hochwasserschutzes und ragen in den Gewässerschutzstreifen hinein. Nachgefragt wurde, wie der Hochwasserschutz bei einem Abriss sichergestellt wird. Weiterhin wurde moniert, dass Bäume vor dem Cheyenne-Club entfernt wurden, obwohl diese nach dem Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind. Ferner regte er an, durch Anlegung eines Fuß- und Radweges den Deich und den Gewässerschutzstreifen zu Naherholungszwecken zu erschließen.

Herr Heideck antwortete, dass das abzureißende Hauptgebäude keine Schutzfunktion für den Deich übernimmt. Sofern auch die Nebengebäude abgerissen würden, müsste der Deichschutz anderweitig sichergestellt werden. Der Gewässerschutzstreifen steht einer Bebauung nach Aussage der Fachbehörde nicht entgegen.

Die Entfernung von Bäumen wird überprüft. An eine Änderung des Bebauungsplanes zur wegemäßigen Erschließung des Deiches ist derzeit nicht gedacht.

Ratsherr Scheidler sah die Gefahr, dass nach Abriss des Hauptgebäudes „Grauer Esel“ ein Lagerplatz entstehen könnte, der der Stadteingangssituation abträglich wäre. Da der „Graue Esel“ durch die Investoren - entgegen den Aussagen im Städtebaulichen Vertrag - nicht mehr erhalten werden soll, wäre die Stadt Itzehoe berechtigt, den Bebauungsplan dergestalt zu ändern, dass hier eine Fußgänger- und Radfahrer Verbindung geschaffen wird, wie es im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Itzehoe vorgesehen ist.

Fortsetzung
Ergänzungsblatt Nr.