	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 11.04.07		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 type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 601.08	Anlagen: Schreiben des IM vom 29.03.2007		
Betreff: Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes (Worako)			
Beschlussvorschlag: Wird in der Sitzung formuliert.			
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 29.03.2007	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
11.04.2007
TOP 3

Im Zuge der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes für das Soziale Stadt Gebiet in Edendorf und im Hinblick auf die Ergebnisse des ISEK wurde in der Lenkungsgruppe Soziale Stadt von Seiten des Innenministeriums angeregt, das Wohnraumversorgungskonzept jetzt schon fortzuschreiben und nicht erst in zwei Jahren. Zielzeitraum ist das Jahr 2020.

Gründe hierfür sind die demografische Entwicklung der Bevölkerung, die sich auf die Haushaltsentwicklung entscheidend auswirkt, z.B. Abnahme der Bevölkerung bei gleichzeitiger Zunahme der älteren Menschen, zunehmender Leerstand von Wohnungen, die dem notwendigen Standard nicht mehr entsprechen, bei gleichzeitiger Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Es muss die Frage geklärt werden, welchen Beitrag private Wohnungsunternehmen und die Kommune zur Marktberichtigung, aber auch zur Versorgung sozial Schwacher leisten können bzw. müssen und wie sich das Land an diesen Aufgaben beteiligen kann.

Vertiefend untersucht werden soll das zukünftige Stadtumbaugebiet „östl. der Hindenburgstraße“, der Bereich um das Theater (Umgang mit dem Hochhaus) und das „Soziale Stadt Gebiet –Edendorf“.

Die Fortschreibung erfolgt in drei Schritten:

1. Fortschreibung des Worako auf gesamtstädtischer Ebene,
2. Analyse und Handlungsvorschläge auf Stadtteilebene mit den Schwerpunkten - Stadtumbaugebiet „Östlicher der Hindenburgstraße“, „Soziale Stadt Gebiet – Edendorf“ und Theaterumfeld und
3. Moderation des kooperativen Verfahrens im Sinne eines konsensorientierten Prozesses

Es ist ein Bearbeitungszeitraum von 4 Monaten vorgesehen.

Die Kosten für die Erarbeitung des Konzeptes liegen bei 31.707,31€. Von Seiten des Innenministeriums wurde zugesagt, die Erarbeitung des Konzeptes aus den Städtebaufördermitteln „Stadtumbau West“ zu finanzieren. Das heißt, 1/3 der Kosten übernimmt der Bund, 1/3 das Land und 1/3 die Stadt Itzehoe.

Die Erarbeitung des bestehenden Wohnraumversorgungskonzeptes kostete 46.868,64€ und wurde ebenfalls zu 2/3 gefördert.

Von Seiten des Bauausschusses wird um Empfehlung gebeten, ob das Wohnraumversorgungskonzept fortgeschrieben werden soll.

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

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Schröder, Guido (Innenministerium) [mailto:Guido.Schroeder@im.landsh.de]

Gesendet: Donnerstag, 29. März 2007 14:38

An: Blaschke, Rüdiger

Cc: Kling, Sabine (Innenministerium); Siebeck-Rauscher, Karin (Innenministerium); Buhse, Heidrun (Innenministerium); Dürkes, Ulrike

Betreff: 3. Sitzung Lenkungsausschuss - Fortschiebung Wohnraumversorgungskonzept

Sehr geehrter Herr Blaschke,

während der 3. Sitzung der Lenkungsgruppe Soziale Stadt wurde u.a. über die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Itzehoe durch das Stadtbüro Hunger informiert.

Nicht zuletzt aufgrund der begonnen Sanierung der ehemaligen Thormählen Bestände durch die Colonia Real Estate AG ist unseres Erachtens eine Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes, das eingebunden ist in das ISEK, sehr hilfreich. Die Fortschreibung bietet die Möglichkeit, bisher ergriffene Maßnahmen zu evaluieren und Veränderungen des Wohnungsmarktes, die sich auch durch äußere Einflüsse ergeben können, darzustellen. Der Wohnungsmarkt in Itzehoe steht vor größeren Veränderungen. Die Kommunikation mit der CRE hat in der Lenkungsgruppe funktioniert, so dass das Thema Rückbau nicht ausgeklammert wurde und durch den Investor Zugeständnisse in dieser Sache in Aussicht gestellt wurden.

Aufgrund der guten Erfahrungen, die wir in anderen Städten gemacht haben, regen wir an, Arbeitskreise mit den Akteuren des Wohnungsmarktes zu bilden.

In der Kooperation mit allen Beteiligten sollten Szenarien entwickelt werden, die die Handlungsempfehlungen in realisierbare, praktische Szenarien umsetzen.

Für alle diese Ansätze benötigt man :

1. eine aktuelle Datenbasis mit den Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt heute
2. Handlungsansätze auf dem Wohnungsmarkt, um auf geänderte demografische und soziale Bedingungen in der Stadt reagieren zu können
3. eine Bündelung der Potentiale aller privaten, städtischen und sozialen Akteuren auf dem Markt durch Kooperation.

Aus diesen Gründen befürworten wir ausdrücklich die Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzept, insbesondere um die Entwicklungsprozesse in Edendorf und in den Stadtumbaugebieten Theaterumfeld und Östlich der Hindenburgstraße zu begleiten.

Mit freundlichen Grüßen
Guido Schröder

Guido Schröder
Innenministerium
des Landes Schleswig-Holstein
IV 676
Abteilung Ausländer- und Migrationsangelegenheiten,
Städtebau, Bau- und Wohnungswesen
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel
Telefon: 0431/988-3218
Telefax: 0431/988-3241
Email: Guido.Schroeder@im.landsh.de

	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 11.04.2007		Sitzungsvorlage TOP: 4
			Seite:
Amt/Abteilung: Bauamt	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 type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: II	Anlagen:		
Betreff: B-Plan Nr. 140			
Beschlussvorschlag: 1. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 140 wird aufgehoben. 2. Der Ratsversammlung wird die Aufhebung der Veränderungssperre vom 06.07./22.07.06 empfohlen. 3. Mit der Grundstückseigentümerin, der Fa. May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH, ist unverzüglich ein Städtebaulicher Vertrag zu schließen, in dem Einzelheiten des Bauvorhabens hinsichtlich seiner Gestaltung und des Einfügens in die vorhandene Bebauung sowie die verkehrliche Erschließung geregelt werden.			
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 type="checkbox"/> Ja			Beglaubigt:
Itzehoe, Datum 30.03.2007	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Claus Heideck		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
11.04.2007
TOP 4

Mit Schreiben vom 21.03.05 hat die Fa. May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH einen Vorbescheid gem. § 72 LBO für ihr Grundstück Langer Peter in Itzehoe beantragt. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 33/53.

Mit Bescheid vom 30.05.05 wurde der Antrag von der Verwaltung dahin gehend beschieden, dass die beabsichtigte Nutzung mit einem Lebensmittel-Discountmarkt auf dem genannten Grundstück planungsrechtlich zulässig ist.

Am 23.05.06 beschloss der Bauausschuss auf Antrag des Bürgervorstehers die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 (Grundstück der Fa. May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH) und empfahl der Ratsversammlung den Erlass einer Veränderungssperrensatzung. Zusätzlich wurde auch empfohlen, die AC-Planergruppe Itzehoe mit den erforderlichen Bebauungsplanungen zu beauftragen.

Gleichzeitig wurde die gesamte Angelegenheit um den Bauvorbescheid vom 30.05.05 vom Bürgermeister zur sog. "Chefsache" erklärt.

Die Veränderungssperrensatzung wurde von der Ratsversammlung am 06.07.06 beschlossen und erlangte Rechtskraft mit ihrer Bekanntmachung am 22.07.06.

Der Planungsauftrag an die AC-Planergruppe Itzehoe wurde mit Vertrag vom 14.06.06 für ein Planungshonorar in Höhe von ca. 20.000 € erteilt.

Am 19.09.06 wurde der inzwischen eingegangene Bauantrag auf Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf Antrag der Gemeinde für 12 Monate zurückgestellt.

In der Sitzung des Bauausschusses ebenfalls am 19.09.06 wurden von der AC-Planergruppe zwei mögliche Planungsvarianten vorgestellt. Der Bauausschuss fasste jedoch keinen Beschluss, sondern verwies die Angelegenheit zur Beratung in die Fraktionen.

Parallel zum vorstehenden Geschehensablauf wurde zur Rechtsberatung von Mitgliedern der Selbstverwaltung anwaltliche Rechtshilfe in Anspruch genommen - Kostenpunkt ca. 6.000 €. Eine Beratung durch die Verwaltung, z. B. durch das städtische Rechtsamt, wurde nicht gewünscht. Ebenso erfolgte keine offizielle Anfrage/Rückfrage bei der Obersten Bauaufsicht in Kiel.

Soweit die Verwaltung vom anwaltlichen Beratungsergebnis Kenntnis erlangt hat, enthält dieses keine juristischen Neuigkeiten. Die dort zitierte Rechtsprechung und das daraus abzuleitende Ergebnis waren bekannt und hätten insoweit auch bei der Verwaltung abgerufen werden können.

In der Folgezeit vertagte der Bauausschuss mehrfach erneute Vorlageversuche der Verwaltung mit Hinweis darauf, dass die Beratung in allen Fraktionen noch nicht abgeschlossen sei.

Ende Januar/Anfang Februar 2007 wurde die Chefsache "Bauvorbescheid Discountmarkt Langer Peter bzw. Aufstellungsverfahren B-Plan Nr. 140" vom Bürgermeister an das Bauamt zurückgegeben.

Aus Anlass der Presseveröffentlichung der CDU-Fraktion (Mehrheitsfraktion) in der Norddeutschen Rundschau am 28.03.07 und nach Rücksprache und mit Zustimmung des Vorsitzenden des Bauausschusses und im Hinblick darauf, dass die Bauantragstellerin für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sicherlich einen berechtigten Anspruch darauf hat, zu erfahren, welche künftigen Planungen für ihr Grundstück Langer Peter in Itzehoe beabsich-



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
11.04.2007
TOP 4

tigt sind, legt die Verwaltung die Angelegenheit nunmehr dem Bauausschuss zur erneuten Beratung vor.

Wie aus dem Presseartikel in der Norddeutschen Rundschau zu entnehmen war, soll nach dem Willen der CDU-Fraktion (Mehrheitsfraktion) auf dem Grundstück der Fa. May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters planungsrechtlich im künftigen B-Plan Nr. 140 nicht zugelassen werden.

Die Verwaltung hält nach wie vor diese Planungsabsicht für nicht zulässig und stützt sich hierbei zusätzlich auf den Erlass des Herrn Innenministers/Oberste Bauaufsicht vom 26.02.07.

Ende Dezember 2006 hat die Verwaltung die vorstehend nochmals im Ablauf dargestellte "Bausache" der Obersten Bauaufsicht in Kiel zur Stellungnahme vorgelegt. Die Stellungnahme erfolgte mit Erlass vom 26.02.07, Az. IV 654 - 512.321 - 61.46.

Die Oberste Bauaufsicht kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Stadt Itzehoe mit der Feststellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der angefragten Nutzung für den "vorwegnehmenden Teil der Baugenehmigung" (Bauvorbescheid) gebunden hat. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass der von der Stadt erlassene rechtmäßig begünstigende Verwaltungsakt (Bauvorbescheid) nicht durch spätere Rechtsänderung, z. B. Bebauungsplan, berührt wird. Ein künftiger Bebauungsplan für das Grundstück Langer Peter, so denn er dann erlassen wird, muss also immer die Festsetzung enthalten, dass dort Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter) zulässig ist. Auf entsprechende Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Verwaltungsgerichtshofes München wird im Erlass verwiesen.

Die im Erlass zitierten Urteile sind der Verwaltung bekannt. Die bisher von der Verwaltung vertretene Auffassung wird damit durch die Oberste Bauaufsicht bestätigt.

Festzustellen bleibt an dieser Stelle, dass der Bauvorbescheid vom 30.05.05 sich nicht gegen eine Veränderungssperrensatzung - wie sie von der Ratsversammlung beschlossen wurde - durchsetzen kann, da dieser Bescheid im vorliegenden Fall keine Entscheidung über alle für einen solchen Bauvorbescheid relevanten Fragen enthält. Eine Veränderungssperre hat nach § 17 BauGB jedoch nur eine beschränkte Gültigkeit und könnte zweimal für 12 Monate verlängert werden. In der Regel läuft eine solche Sperre nach vier Jahren aus und kann dem Bauvorbescheid nicht mehr entgeggehalten werden.

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen bieten sich nach Auffassung der Verwaltung folgende Beschlussmöglichkeiten an:

1. Der Bauausschuss hebt den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 140 auf und empfiehlt der Ratsversammlung die Aufhebung der Veränderungssperre vom 06.07.06.
2. Die Fläche im B-Plan Nr. 140 wird künftig als MI-Fläche (Mischgebiet) festgesetzt und Einzelhandel wird zugelassen.

Aus der Sicht der Verwaltung wäre es jedoch sinnvoll, dass die Stadt unter allen sich anbietenden Möglichkeiten insbesondere Einfluss auf die bauliche Gestaltung und das Einfügen eines Marktes in die umgebende Bebauung nehmen kann. Hierfür würde sich als Kompromiss folgende Lösung anbieten:

3. a) Der Bauausschuss hebt den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 140 auf und empfiehlt der Ratsversammlung die Aufhebung der Veränderungssperre vom 06.07.06.




STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
11.04.2007
TOP 4

3. b) Mit der Grundstückseigentümerin, der Fa. May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH, wird unverzüglich ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem Einzelheiten des Bauvorhabens hinsichtlich der Gestaltung, seiner Größe und des Einfügens in die vorhandene Bebauung sowie die verkehrliche Erschließung, geregelt werden.

Die letztgenannte Lösung hätte u. a. auch den Vorteil, dass eine zügige Flächensanierung an der Straße Langer Peter erfolgen könnte. Das Grundstück würde nicht noch mehrere Jahre (möglich bis Ende der Geltungsdauer der Veränderungssperre) in seinem jetzigen Zustand brach liegen. Zudem könnte auf weitere Leistungen der AC-Planergruppe verzichtet werden. Ebenso auf die Erstellung von Verkehrs- und Schallschutzgutachten. Hier wird ein finanzielles Einsparpotential von bis zu 20.000 € gesehen. Letztlich würde hierdurch auch das Risiko eines Schadensersatzprozesses möglicherweise auf Null reduziert werden.

	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 11.04.2007		Sitzungsvorlage TOP: 6
			Seite:
Amt/Abteilung: 60/606	Empfehlung zur Beratung des TOP: <input type="checkbox"/> vertraulich <input checked="" type="checkbox"/> nicht vertraulich	Art der Behandlung: <input type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input checked="" type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 606/02	Anlagen: Lagepläne Variante I und II		
Betreff: Änderung der Hochbauplanung im Wohnpark Klosterforst hier: Bebauung Baufeld E 3			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss stimmt der Bebauung des Baufeldes E 3 u.a. mit einem Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau (behinderten-/seniorengerechtes Wohnen) zu.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:			
Verweisung an andere Ausschüsse: <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja:		Mitwirkung anderer Ämter? <input checked="" 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 28.03.2007	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
11.04.2007
TOP 6

In der letzten Sitzung der Lenkungsgruppe Klosterforst am 07.11.2006 wurde die Hochbauplanung (Variante II) für die Baufelder E2 und E3 vorgestellt. Auf dem Baufeld E2 entstehen 3 Quadratahäuser. Auf dem gegenüberliegenden Baufeld E3 sollten zwei weitere Quadratahäuser und ein Ärztehaus entstehen, welches sich in der äußeren Form den Quadratahäusern anpasst. Diesem Konzept hat der Bauausschuss zugestimmt; das Protokoll liegt allen Ratsmitgliedern vor.

Die Geschäftsführung der Fa. Plate und Partner teilt nunmehr mit, dass die Nachfrage von Käufern der Quadratahäuser nachgelassen hat, so dass auf dem Baufeld E3 eine Änderung der Planung erfolgen soll. Statt der geplanten zwei Quadratahäuser soll nunmehr ein Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau (behinderten- und seniorenrechtliches Wohnen) entstehen – wie bereits auf dem Baufeld E 7 (westlich der Mozartstraße). Diese Variante I entspricht ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Verwaltungsseitig bestehen gegen diese Planänderung keine Bedenken. Die Einberufung einer Sitzung der Lenkungsgruppe wird nicht für erforderlich gehalten. Der Bauausschuss wird gebeten, dieser Planänderung zuzustimmen.