	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 08.09.2009		Sitzungsvorlage TOP: 2
			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 checked="" type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 601.08	Anlagen: Bausubstanzuntersuchung		
Betreff: 6. Änderung B-Plan 31 für das Gebiet „Vor dem Delftor <u>hier:</u> Vorstellung des Ergebnisses der Bausubstanzuntersuchung			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss nimmt das Ergebnis der Bausubstanzuntersuchung zur 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 04.08.09	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



Anfang Juni 2009 wurde der Architekt und vereidigte Sachverständige Michael Schröder von der Stadtplanung beauftragt, die vorhandene Bausubstanz auf der städtischen Fläche des Alsengeländes zu untersuchen. Der Vollständigkeit halber wurde der ehemalige Packboden ebenfalls in die Beurteilung mit einbezogen.

Folgend werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst:

A: Schlämbottich

Zur weiteren Nutzung des Objektes wird dringend empfohlen, die lose hängenden Betonteile zu entfernen und die herausragenden Bewehrungseisen zu kürzen.

Die Kosten liegen bei ca. 2.000 €.

B: Laborgebäude

Es werden umfassende Vorschläge unterbreitet: Entfernen der Dacheindichtung und der Deckenverkleidungen, Überprüfung der Stahlbetondeckenkonstruktion, provisorische Dachabdichtung, Dachentwässerung herstellen, Fallrohre einbauen, Schwamm- und Schimmelpilzsanierung, Ausbesserung des Putzes.

Die Kosten hierfür werden mit ca. 25.000 € veranschlagt.

Die Kosten für eine vollständige Sanierung für eine Wohn-, Ausstellungs- oder Büronutzung werden mit ca. 180.000 € bis 220.000 € angegeben.

Der Gutachter empfiehlt aufgrund des Instandhaltungsstaus und des Schwammbefalls einen Abriss des Gebäudes.

C: Offene Halle

Zurzeit sind keine notwendigen Sanierungsarbeiten erforderlich. Jedoch sollte die Betonsanierung in den nächsten Jahren durchgeführt werden, um größere Schäden zu vermeiden.

D: Elektrowerkstatt und Magazin

Elektrowerkstatt:

Es liegen Korrosionsschäden vor, die als sanierungsfähig einzustufen sind. Um weitere Durchfeuchtungsschäden zu vermeiden, soll an den Sohlbänken der Fenster zu an Bahngleisen hin, Instandhaltungsmaßnahmen erfolgen (S.38). Um das Gebäude weiter nutzen zu können sind neben der Dachabdichtung Betonsanierungsarbeiten durchzuführen.

Die Kosten für die Sanierung einschließlich Wärmedämmung werden mit ca. 50.000 € bis 60.000 € angegeben.

Magazin:

Zur Werterhaltung soll die Verfugung überarbeitet werden.

Beide Gebäude befinden sich in einem nutzungsfähigen Zustand, eine Einschränkung liegt in der fehlenden Beheizbarkeit.



Die Kosten für eine Sanierung der Dachfläche inkl. des Einbaus einer Wärmedämmung werden mit ca. 30.000 € bis 35.000 € angegeben.

E: Schmiede / Schlosserei

Nach der Begutachtung der noch vorhandenen Bausubstanz kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, das die Substanz mit Ausnahme der Stahlbetonteile als abgängig anzusehen ist und eine Sanierung als unwirtschaftlich angesehen wird. Um einen weiteren Einsturz zu verhindern, wird vorgeschlagen, die teilweise eingestürzte Dachkonstruktion insgesamt abzureißen. Dieser Abriss führt dann dazu, dass sich an den zurzeit noch teilweise geschützten Bauteile, die Schäden vergrößern. Unter der Holzkonstruktion wurde ein Schwammbefall erkannt.

Weiterhin wird empfohlen, aufgrund der Nutzung als Schmiede und Schlosserei, die Fläche auf Altlasten zu untersuchen.

Die Kosten für den Abbruch der Einsturz gefährdenden Dachflächen werden mit ca. 10.000 € bis 15.000 € angegeben.

F: Aufenthaltsräume und Kesselhaus

Aufenthaltsräume:

Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude aufgrund des langen Leerstandes durch Witterungseinflüsse geschädigt ist. Das Mauerwerk kann durch Schwammbefall geschädigt sein. Ebenfalls kann ein Schimmel- und Schwammbefall im Bereich der Deckenverkleidungen nicht ausgeschlossen werden.

Zur weiteren Untersuchung des Schadensumfangs ist die DIN 68 800 Teil 4 „Holzschutz im Hochbau“ und der „Leitfaden zur Ursachensuche und Sanierung bei Schimmelpilz in Innenräumen“ zu beachten. Der Schwammbefall ist nach Ansicht des Gutachters zu bekämpfen.

Die Kosten für die partielle Überarbeitung der Dachabdichtung und zur Sicherung des Gebäudes gegen unbefugtes Betreten werden mit 3.000 € bis 5.000 € beziffert.

Kesselhaus:

Das einfach konstruierte Gebäude wird als erhaltungswürdig eingestuft, wenn die Dachkonstruktion einschließlich der Dacheindeckung saniert wird inkl. des Mauerwerks und des Betons, als erhaltungswürdig eingestuft.

Die Kosten für die provisorische Reparatur der Dachfläche, der Dachrinnen und der Dachüberstände werden mit ca. 10.000 € bis 15.000 € veranschlagt.

Beide sind nicht ausreichend gegen unbefugtes Betreten gesichert. Die Dachkonstruktion ist einsturzgefährdet, es besteht Unfallgefahr.

G: Transformatorenhaus

Das Gebäude konnte nur von außen begutachtet werden, die Türen sind verschweißt. Folgende Maßnahmen zur weiteren Vermeidung von Schäden werden vorgeschlagen:

	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Erläuterungen	Seite _____ Bauausschuss 08.09.2009 TOP 2
---	--	--

Begutachtung und Reparatur der Dachfläche und Dacheinläufe, Herstellung von Fallrohren, abschlagen des unterhalb des Eingangsbereichs hohl liegenden Putzes.

Die Kosten hierfür werden mit ca. 5.000 € bis 8.000 € veranschlagt.

H: Packboden

Zurzeit sind keine Sanierungsmaßnahmen notwendig. Es wird empfohlen, die Zugänglichkeit des Deckenbereichs und des Innenraumes so zu sichern, dass diese nicht mehr betreten werden können, Gefahr besteht durch herab fallende Teil verletzt zu werden.

Das Gebäude wird als Deichsicherung genutzt, es wird empfohlen hinsichtlich der Verwendbarkeit der Restsubstanz Fachingenieure einzuschalten, die das Gebäude in seiner Funktion als Deichsicherung bewerten.

I: Freistehender Schornstein:


Zwei der 18 Eisengurte, die das Mauerwerk halten, fehlen bzw. einer hängt nur noch lose am Mauerwerk und muss entfernt werden. Es ist zu überprüfen, ob diese beiden Spanngurte ersetzt werden müssen und ob die restlichen Gurte noch ausreichend befestigt sind. Eine Einsturzgefahr wird zurzeit nicht vermutet. Das Schamottmauerwerk muss abgefangen, der Bewuchs in den waagrechten Mauerwerksflächen entfernt und das Mauerwerk gegen Durchfeuchtung geschützt werden.

Die Kosten hierfür werden mit 25.000 € bis 30.000 € veranschlagt.

Die Kosten für die vorgeschlagenen Maßnahmen an allen Gebäuden liegen zwischen 160.000 € und 195.000 € und für den Erhalt des Labors zwischen 180.000 € und 220.000 €. Die Kosten für den Abriss einzelner Gebäude liegen nicht vor.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens fließen in den noch zu erarbeitenden Funktions- und Gestaltungsplan ein.

Herr Schröder wird das Gutachten in der Bauausschusssitzung vorstellen und steht dann für Fragen zur Verfügung. Das Originalgutachten kann gerne während der Öffnungszeiten des Rathauses und nach Terminabstimmung mit der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden.

	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 08.09.2009		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 checked="" type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 601.08 / HdJ	Anlagen: Plangeltungsbereich 4. Änderung des FNP <small>P</small>		
Betreff: Haus der Jugend hier: Aufstellungsbeschluss 4. Änderung FNP 2015			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss beschließt die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 der Stadt Itzehoe aus dem Jahr 2006 für das Gebiet für den Bereich „südlich der Adolf-Rohde-Straße und nordwestlich der Grunerstraße“ zu fassen. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hauses der Jugend geschaffen 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 checked="" type="checkbox"/> Ja			Beglaubigt:
Itzehoe, Datum 04.08.09	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
08.09.2009
TOP 3

In der Bauausschusssitzung am 07.07.2009 wurde die Verwaltung gebeten für die Sitzung nach der Sommerpause den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des B-Planes 63 zu fassen, um die Voraussetzungen für die Errichtung eines Hauses der Jugend zu schaffen. Im gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist diese Fläche als Grünfläche dargestellt.

Da auf dieser Fläche die Voraussetzungen für die Errichtung eines Hauses der Jugend geschaffen werden sollen, muss die Darstellung im FNP geändert werden in „Sondergebiet Haus der Jugend“.

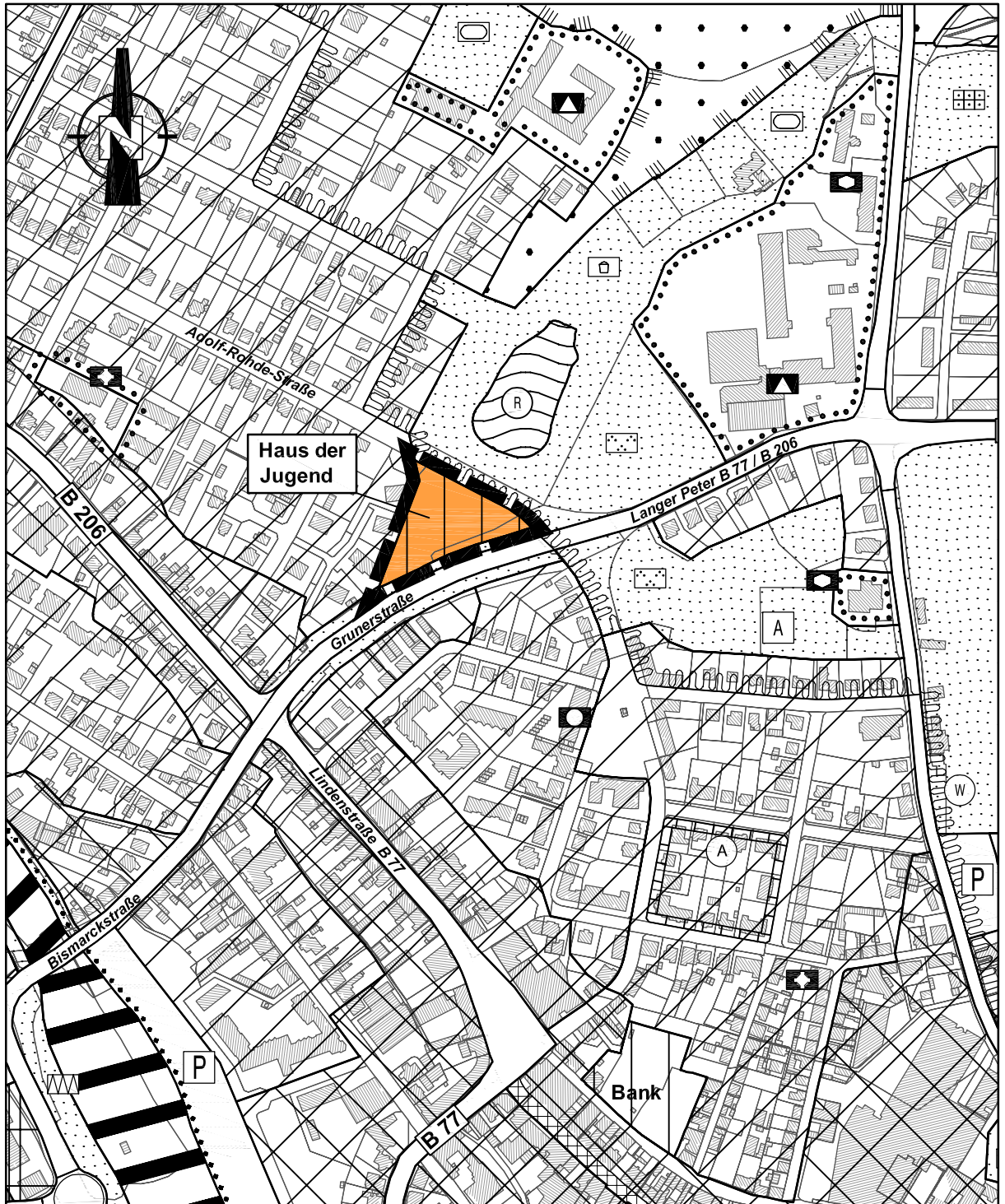
Parallel zur 4. Änderung des FNP wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 durchgeführt.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Itzehoe

Gebiet:
Südlich der Adolf-Rohde-Straße und nordwestlich der Grunerstraße


Plangeltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss

M. 1 : 5.000



Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Haus der Jugend" auf einer ca. 0,5 ha Fläche südlich der Adolf-Rohde-Straße und nordwestlich der Grunertsraße

Itzehoe, den 03.08.2009

	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 08.09.2009		Sitzungsvorlage TOP: 4
			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 checked="" type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 601.08 / HdJ	Anlagen: Plangeltungsbereich für die 2.Änderung des B-Planes Nr. 63 <small>P</small>		
Betreff: Haus der Jugend hier: Aufstellungsbeschluss			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss beschließt, den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 für den Bereich südlich der Adolf-Rohde-Straße und nordwestlich der Grunerstraße zu fassen. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hauses der Jugend geschaffen 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 checked="" type="checkbox"/> Ja			Beglaubigt:
Itzehoe, Datum 04.08.09	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

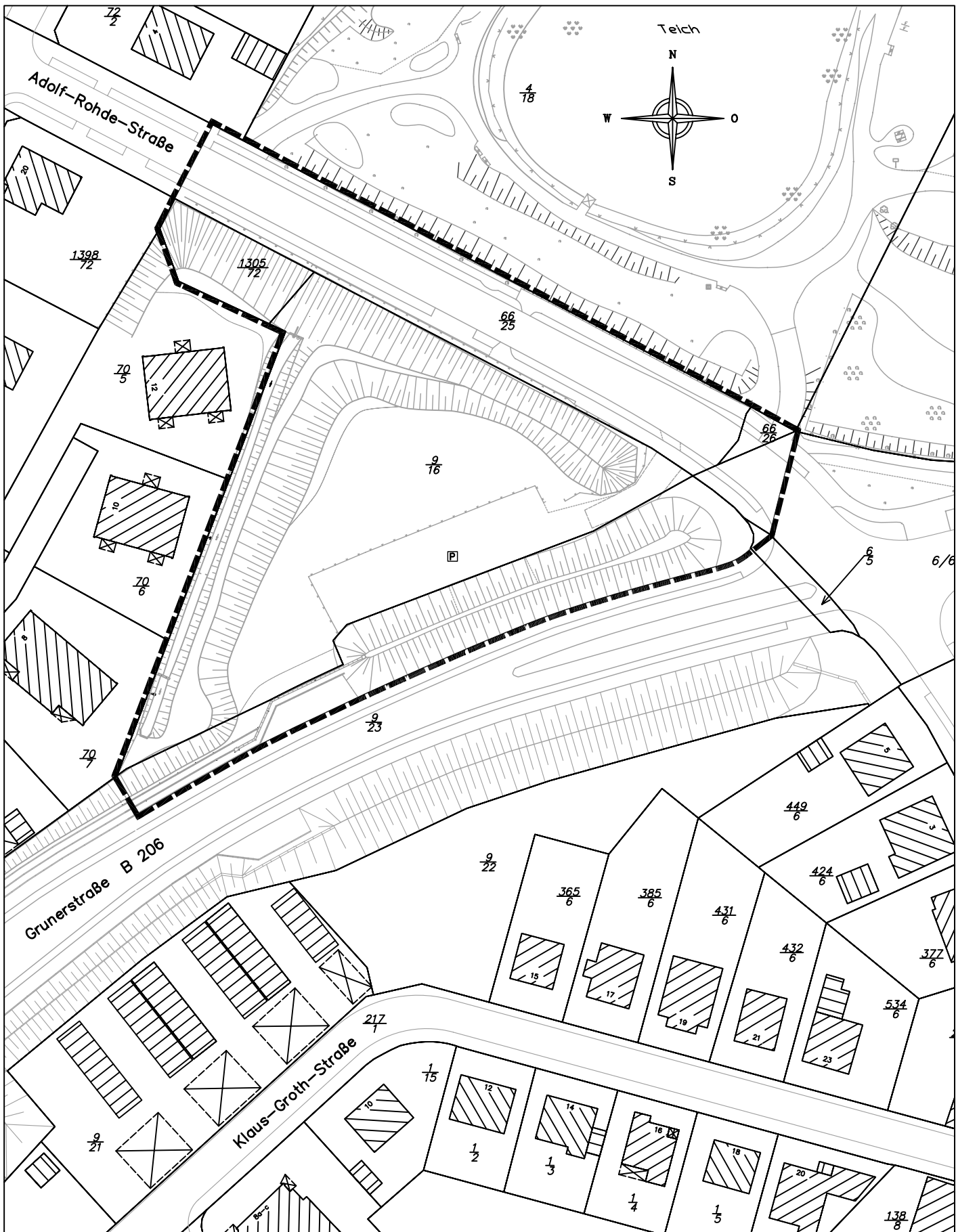
Seite ____
Bauausschuss
08.09.2009
TOP 4

In der Bauausschusssitzung am 07.07.2009 wurde die Verwaltung den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des B-Planes 63 zu fassen, um die Voraussetzungen für die Errichtung eines Hauses der Jugend zu schaffen. Ziel ist es die Fläche als Sondergebiet „Haus der Jugend“ festzusetzen.

Das Ergebnis der orientierenden Altlasten- und Baugrunduntersuchung durch das Analytik Labor Nord GmbH (ALN) wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 07.07.09 vorgestellt. Für die weiterführende Detailuntersuchung Pfad Boden-Wasser wurde zwischenzeitlich ein Angebot eingeholt.

Weiterhin wurden zwei Büros gebeten ein Angebot für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes abzugeben.

Über den genauen Stand der Planung wird in der Bauausschusssitzung berichtet.



Bebauungsplan Nr. 63 - 2. Änderung

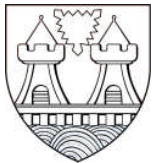


Grenze des Geltungsbereiches (8.450 m²)

Maßstab:
1:1000

**Gebiet südlich der Adolf-Rohde-Straße und
nordwestlich der Grunerstraße**

Datum:
24.07.2009

	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister		Sitzungsvorlage TOP: 5
	Sitzung des Bauausschusses am 08.09.2009		Seite:
Amt/Abteilung: Bauamt/Gebäude- management	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: 603.01	Anlagen:		
Betreff: Neubau „Zentrale Jugendeinrichtung“			
Beschlussvorschlag: Alternative 1: Der Bauausschuss empfiehlt zur Erstellung der Haushaltsunterlage-Bau für den Neubau der zentralen Jugendeinrichtung zusätzliche Planungskosten in Höhe von 185.500 € bereitzustellen und die Planung auf Grundlage der vorgestellten Machbarkeitsstudie weiter zu führen. oder Alternative 2: Der Bauausschuss empfiehlt eine verträgliche Reduzierung des Raumprogramms unter Beteiligung des Jugendparlaments und Einbindung des Jugend- und Sportausschusses vorzunehmen.			
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 11.08.2009	Unterschrift 1. Stadtrat gez. Ralph Busch		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
08.09.2009
TOP 5

Nach der bestehenden Beschlusslage ist geplant ein neues „Haus der Jugend“ als Ersatz für das an den Kreis Steinburg verkaufte Objekt zu errichten. Im Rahmen eines Workshops am 08.11.2008 wurden verschiedene mögliche Standorte für die Errichtung der zentralen Jugendeinrichtung mit Beteiligung von Vertreterinnen und Vertretern aus der Selbstverwaltung untersucht und das „Für“ und „Wider“ der einzelnen Standorte abgewogen. Die größte Zustimmung erhielt das Parkplatzgelände am Planschbecken. Die Ergebnisse des Workshops wurden im Jugend- und Sportausschuss am 26.11.08 diskutiert. Der Jugend- und Sportausschuss hat in dieser Sitzung die Verwaltung beauftragt, das Parkplatzgelände am Planschbecken als Standort für die neue Jugendeinrichtung weiter zu untersuchen.

Grundlage der weiteren Untersuchung war das dem Protokoll der Sitzung des Jugend- und Sportausschusses vom 15.09.2008 beigefügte Raumprogramm. Zur Klärung, ob das vorliegende Raumprogramm auf dem Grundstück, auch unter Abwägung stadtplanerischer Belange (Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche etc) grundsätzlich realisierbar ist, wurde das Architekturbüro Hannemann & Krützfeld – Holdorf mit einer **Machbarkeitsstudie** beauftragt. Neben dem Auftrag zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie wurde das Büro gebeten eine erste **Kostenschätzung** aufzustellen. Das Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie wurde in der gemeinsamen Sitzung des Bauausschusses sowie des Jugend- und Sportausschusses am 07.07.2009 mit Darstellung der Kostenschätzung vorgestellt. Die Kosten für die neue Jugendeinrichtung betragen auf Grundlage einer Kostenschätzung ca. 3.600.000 € zzgl. Mobiliar. Sollte auch das optionale Bettenhaus realisiert werden, erhöhen sich die Kosten auf ca. 4.050.000 €.

Nach dem Beschluss der beiden Ausschüsse wurde die Verwaltung beauftragt, die Kosten für die weiteren Planungsschritte (Entwurfsplanung/Kostenberechnung) zu ermitteln. Die Baunebenkosten (Kostengruppe 700 DIN 276) für die Erstellung der Haushaltsunterlage-Bau (Entwurfsplanung/Kostenberechnung) betragen auf Grundlage der Machbarkeitsstudie insgesamt **255.500 €**. Hierin enthalten sind 59.000 € (30 % der Kostengruppen 730 und 740) für die Projektleitung durch das Gebäudemanagement. Dieser Betrag wird nach dem bisherigen Haushaltsrecht dem Verwaltungshaushalt wieder zugeführt. Unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Haushaltsmittel in Höhe von ca. 70.000 € werden für die Erstellung der Haushaltsunterlage-Bau zusätzliche Planungskosten in Höhe von 185.500 € erforderlich.

Aufgrund der angespannten Haushaltslage ist zu entscheiden, ob die Planung unter Berücksichtigung des bisherigen Raumprogramms fortgesetzt werden soll oder eine verträgliche Reduzierung des Raumprogramms unter Beteiligung des Jugendparlaments erfolgen soll. Die Baukosten bzw. Planungskosten reduzieren sich hierbei etwa proportional zu den geplanten Flächen bzw. des Bruttorauminhalts. Die bisherige Planung basiert auf einer Nettogrundfläche von 1.735 m² und einem Bruttorauminhalt von 7.060 m³.



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister

Sitzung des Bauausschusses
am 08.09.2009

Sitzungsvorlage
TOP: 6

Seite:

Amt/Abteilung:

**Bauamt/Stadt-
planungsabteilung**

Empfehlung zur Beratung des TOP:

- vertraulich
 nicht vertraulich

Art der Behandlung:

- Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung
 endgültige Beschlussfassung
 Anhörung/Information

Aktenzeichen:

601.07

Anlagen:

Betreff:

Beteiligung von Nachbargemeinden

hier: Scoping zum B-Plan Nr. 52 Kellinghusen „Sport- und Touristikpark Liliencron“

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis.

Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:

Verweisung an andere Ausschüsse:

- Nein
 Ja:

Mitwirkung anderer Ämter?

- Nein
 Ja:

Gegenzeichn.
Amtsleiter
o.V.i.A.

Beratungsergebnis:

in das Berichtswesen aufzunehmen

einstimmig

öffentlich

lt. Beschlussvorschlag

mit Stimmenmehrheit:

nichtöffentlich

abweichender/ergänzender Beschluss

Ja-Stimmen
Nein-Stimmen
Enthaltungen

Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch
den Bgm. o.V. Amtsleiter Nein Ja

Beglaubigt:

Itzehoe, Datum

19.08.09

Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter

i. V.
gez. Ralph Busch



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
08.09.2009
TOP 6

Die Stadt Kellinghusen informierte die Stadt Itzehoe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange über die Planung eines Sport- und Touristikparks im Bereich der ehemaligen Liliencron-Kaserne. Gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung wird das Scoping-Verfahren zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan durchgeführt. Im Parallelverfahren betreibt die Stadt Kellinghusen die 3. Änderung ihres Flächennutzungsplans.

Der zu dem o. g. Planungsziel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 52 „Sport- und Touristikpark Liliencron“ umfasst das Kasernengelände (ca. 38 ha) und westlich angrenzend einen Teil des Standortübungsplatzes (ca. 24 ha).

Nach Aussage der beauftragten Planer entspricht der Sport- und Touristikpark einem Hotelkomplex oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung entsprechend Nr. 7.1 der Anlage zu § 3 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG). Der Sportpark ist als Freizeitpark i. S. d. Nr. 8.1 der Anlage zu § 3 einzustufen.

Laut Regionalplan ist die umweltverträgliche Folgenutzung des ehemaligen Kasernenstandortes, insbesondere der leerfallenden Gebäude, eine dringliche Aufgabe für den Nahbereich Kellinghusen. Im Amtsbereich Kellinghusen wird angestrebt, das hohe landschaftliche und kulturelle Potenzial für eine Entwicklung von Tourismus und Naherholung zu nutzen.

Wie aus der Darstellung der Ziele zum B-Plan Nr. 52 hervorgeht, wurde bereits 2007 für das Gelände eine Konversionsstudie erstellt, die für das Gelände einen Nutzungsmix aus Gewerbe, Unterkunft, Lernen und Sport/Freizeit vorsah. Inzwischen wurde das Kasernengelände und ein Teil des Standortübungsplatzes von der Fa. STE Sport- und Touristikentwicklung GmbH gekauft. Dieses Konzept mit dem Nutzungsschwerpunkt Sport und Tourismus wird von der Stadt Kellinghusen als geeignet gesehen, positive Effekte auf die Stadt zu bewirken und stellt daher die Grundlage für den B-Plan Nr. 52.

In der Vorhabensbeschreibung für die Sondergebietsausweisung im B-Plan Nr. 52 stellt das beauftragte Planungsbüro die folgenden Elemente heraus:

1. Sport

Hier soll das Hauptaugenmerk auf Fußball (neben dem bestehenden Platz zwei Kunstrasenplätze und neun Naturrasenplätze) gelegt werden; auch Trainerausbildung, aber auch andere Sportarten.

2. Hotels verschiedener Kategorien, Fußballschule, Gastronomie, Tagungen und Veranstaltungen

Vorhandene Unterkunftsgebäude sollen zu Jugendhostels, Hotels und Apartmenthäusern der Kategorien 2 - 4 Sterne umgebaut werden. Daneben sind der Neubau eines 5-Sterne-Hotels und gastronomische Einrichtungen geplant. Fußballschule als Internat, optional Privatschule, Lehrsaalgebäude für Tagungen und Seminare sowie für weitere Veranstaltungen.

3. Gesundheitliche Versorgung und Dienstleistungen

Das vorhandene Sanitätsgebäude soll als sportmedizinisches Notfallzentrum genutzt werden. Option im Bebauungsplan für den Aufbau einer Klinik für Orthopädie und Sport-



medizin, Reha-Dienstleistungen auf dem Gesundheitssektor Fitness, Wellness und Aufbautraining etc.

4. Einzelhandel auf Sport und Tourismus bezogen

Einzelhandel für Sport und Tourismus, Indoor-Sport, Kinder- und Jugendunterhaltung, auch Musikveranstaltungen. Für diesen Komplex ist ein gesondertes Entwicklungskonzept vorgesehen.

Im Plangeltungsbereich sind die Vorhaben

- Einzelhandel, Verwaltung und Indoor-Sport dem SO 1
- Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Klinik dem SO 2 (flächenmäßig größter Bereich)
- Sportanlagen dem SO 3


zugeordnet.

- Im Bericht nicht weiter beschriebene Ferienhäuser mit ca. 800 m² großen Grundstücken sind dem SO 4 (flächenmäßig untergeordneter Bereich) zugeordnet.
- Weiterhin soll eine ca. 20 ha große private Grünfläche (ehemaliger Standortübungsplatz) für die Zwecke des Sport- und Touristikparks (weitere Sportflächen, Hochseilgarten, Pferdeweiden, Paddocks, Kutschen-Fahrkurs) genutzt werden.

Aus Sicht der Stadt Itzehoe bietet die Weiterentwicklung der Konversionsfläche zu einem Sport- und Touristikpark eine grundsätzlich interessante Perspektive für die Stadt Kellinghusen und auch für den Kreis Steinburg. Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass hier, beispielsweise bei der Entwicklung eines Gesundheitszentrums, Parallelangebote zu dem Aufgabenspektrum Itzehoer Betriebe, z. B. Klinikum Itzehoe, entstehen können. Weiterhin könnte das aufgezeigte Nutzungsspektrum den Bedarf an Stätten für überregionale Sport-Events beeinflussen, was im Hinblick auf die Entwicklung des Alsen-Gebietes (Sport-Event-Kultur) beobachtet werden sollte.

Aus den vorliegenden Ausführungen und sehr breit gefächerten Zuordnungen zu den einzelnen Sondergebieten geht allerdings nicht der Umfang der einzelnen Nutzung hervor. Möglicherweise konkretisiert sich dies im laufenden Verfahren.

Im Umweltbericht wird unter dem Stichpunkt „Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit“ auch auf Naherholungsfunktion der Landschaft hingewiesen. Kellinghusen liegt am Eingang des Naturparks Aukrug und somit im Bereich eines Gebiets mit überregionaler Bedeutung für Naherholung, Natur und Landschaft. Im Regionalplan wird unter 7.9.2 ausgeführt, dass bei Konversionsflächen die naturnahen Bereiche, z. B. Standortübungsplätze, in erster Linie einem naturnahen/naturverträglichen Verwendungszweck zugeführt werden sollen. Hier sollte überprüft werden, inwieweit die vorgesehenen Nutzungen mit diesem Ziel harmonisieren.

	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 08.09.2009		Sitzungsvorlage TOP: 7
Amt/Abteilung: Bauamt/Tiefbau	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: 606/02	Anlagen:		
Betreff: Parkkonzept für den Bereich Klosterforst <u>hier</u>: Antrag der IBF- Fraktion vom 06.07.2009			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss nimmt 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 checked="" type="checkbox"/> Ja: Amt 50	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 17.07.09	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite _____
Bauausschuss
08.09.2009
TOP 7

Die IBF- Fraktion hat mit Schreiben vom 06.07.09 beantragt, ein Parkkonzept für den Bereich Klosterforst vorzulegen. Die Verwaltung hat den Auftrag erhalten, diese Anfrage zu überprüfen.

Im Bebauungsplan Nr. 93 - Klosterforst- sind entlang der öffentlichen Straßen straßenbegleitende Parkplätze mit dem Symbol „P“ festgesetzt. Die Straßen wurden über einen Erschließungsvertrag hergestellt und sind vollständig gebaut und abgenommen. Die Ausbauplanung wurde im Vorwege jeweils mit der Tiefbauabteilung abgestimmt. Die gesamte Konversionsmaßnahme (1995 – 2008) wurde durch eine Lenkungsgruppe begleitet.

Folgende Anzahl an öffentlichen Parkplätzen ist entstanden:

- Mozartstraße = 28
- Mendelssohnstraße = 16
- Schubertstraße = 12
- Beethovenstraße = 106
- Brunder Straße = 52
- Hanseatenplatz = 4

zusammen = 218

Am Langer Peter stehen weitere 14 Parkplätze zur Verfügung.

Weitere Parkplätze konnten im öffentlichen Verkehrsraum aufgrund von Zufahrten/Zugängen, Baumstandorten und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen nicht geschaffen werden. Ein größerer eigenständiger Parkplatz/Parkpalette ist im B-Plan nicht vorgesehen.

Nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde haben alle Wohneinheiten ihren privaten Stellplatznachweis im Rahmen der Baugenehmigung vollständig erbracht. Pro Wohneinheit war ein Stellplatz zu schaffen; pro Altenwohnung 0,5. Problematisch sind die Gewerbeeinheiten, für die der rechnerische Stellplatznachweis häufig nicht ausreicht. Deshalb wurde auf dem Grundstück der ehemaligen Turnhalle durch den Erschließungsträger eine provisorische Stellplatzanlage geschaffen. Das Grundstück wurde jedoch mittlerweile zur Errichtung eines Verbrauchermarktes veräußert. Eine weitere provisorische Stellplatzanlage (privat) befindet sich im Eckbereich Langer Peter/Beethovenstraße -West, deren Benutzung durch eine Schrankenanlage geregelt ist.

Auch der Erschließungsträger hatte während der Konversionsmaßnahme daran gedacht, eine private zweigeschossige Parkpalette zu bauen. Da sich jedoch der sog. „Televillenspark“ nicht verwirklichen ließ und stattdessen „Quadrata-Häuser“ gebaut wurden, wurde dieser Gedanke wieder verworfen.

Von den 106 Parkplätzen in der Beethovenstraße sind 26 Stück zeitbewirtschaftet (Parkscheibe). Kontrollen der Ordnungsabteilung haben ergeben, dass ca. 50 % dieser Parkplätze frei sind. An eine Ausweitung der Zeitbewirtschaftung ist daher nicht gedacht.

Es wird vermutet, dass viele Berufsschüler in diesem Quartier parken, da das Regionale Bildungszentrum über zu wenige Stellplätze verfügt.



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister

Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
08.09.2009
TOP 7

Laut Aussage von Herrn Hoffmann (Geschäftsführer Plate u. Partner GmbH) im Bauausschuss gibt es im Klosterforst kein Parkplatzproblem. Die Verwaltung sieht ebenfalls kein Erfordernis, ein weitergehendes Parkkonzept aufzustellen.



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister

Sitzung des Bauausschusses
am 08.09.2009

Sitzungsvorlage
TOP: 8

Seite:

Amt/Abteilung:

**Bauamt/Tiefbau-
abteilung**

Empfehlung zur Beratung des TOP:

- vertraulich
 nicht vertraulich

Art der Behandlung:

- Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung
 endgültige Beschlussfassung
 Anhörung/ Information

Aktenzeichen:

606.02

Anlagen:

Lagepläne

Betreff:

Wohnraumversorgungskonzept Luchsberg 1-11
hier: Umbau eines Wendehammers am Luchsberg in eine private Stellplatzanlage

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt zustimmend Kenntnis.

Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung:

Verweisung an andere Ausschüsse:

- Nein
 Ja:

Mitwirkung anderer Ämter?

- Nein
 Ja:

Gegenzeichn.
Amtsleiter
o.V.i.A.

Beratungsergebnis:

- öffentlich
 nichtöffentlich

- in das Berichtswesen aufzunehmen
 lt. Beschlussvorschlag
 abweichender/ergänzender Beschluss

- einstimmig
 mit Stimmenmehrheit:
Ja-Stimmen
Nein-Stimmen
Enthaltungen

Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch
den Bgm. o.V. Amtsleiter Nein Ja

Beglaubigt:

Itzehoe, Datum

Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
08.09.2009
TOP 8

Das Modernisierungskonzept der GVI für den städtischen Wohnungsbestand am Luchsberg wurde im Bauausschuss am 08.07.2008 und 03.03.2009 vorgestellt.

Neben einer Modernisierung (u.a. Balkone, Hauseingänge) der Wohnungen zur besseren Vermietbarkeit soll auch das Wohnumfeld verbessert werden. Im Bereich der Straße Luchsberg sollen öffentliche Parkplätze markiert und Baumstandorte geschaffen werden. Des Weiteren ist beabsichtigt, für die drei städtischen Wohnblöcke Luchsberg 1-11 eigene Stellplatzanlagen (7 Stellplätze pro Wohnblock) zu errichten.


Vor dem Wohnblock Luchsberg 9-11 befindet sich ein Wendehammer, der jedoch als öffentliche Verkehrsfläche keine Funktion mehr hat. Eine Wendeanlage ist an dieser Stelle nicht erforderlich, da der Luchsberg geradeaus weitergeführt wird. Der Wendehammerbereich wird durch Anwohner als Parkplatz genutzt. Der Bauausschuss hat am 03.03.2009 –TOP 4- u.a. beschlossen:

„Der öffentliche Wendeplatz wird nicht mehr benötigt und deshalb dem Grundstück Luchsberg 1-11 als Grundstücksfläche zugeordnet.“

Durch die 1. Änderung der B-Planes Nr. 21 soll die Voraussetzung für die Ausweisung von 4 EFH-Bauplätzen im rückwärtigen Bereich der drei Wohnblöcke geschaffen werden. Im Rahmen dieser Änderung soll auch der o.a. Wendehammer aufgelöst und der Fußweg gerade durchgezogen werden. Zurzeit liegt lediglich ein Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung (BA vom 03.03.2009 –TOP 4-) vor. Weitere Planungsschritte wurden noch nicht veranlasst, da andere B-Planverfahren eine höhere Priorität hatten.

Die GVI beantragt nunmehr, den Bau der dritten Stellplatzanlage jetzt vorzunehmen, da die anderen beiden Stellplatzanlagen bereits angelegt wurden. Verwaltungsseitig bestehen hiergegen keine Bedenken, da die Wendeanlage als solche keine Bedeutung mehr hat und der Parkdruck durch eine geordnete private Stellplatzanlage kompensiert wird. Im Übrigen stehen im Bereich der Verkehrsfläche (Straßenrand) des Luchsberg genügend öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Einziehung des Wendehammers als öffentliche Verkehrsfläche kann dann über das B-Planänderungsverfahren erfolgen.

	STADT ITZEHÖE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 08.09.2009		Sitzungsvorlage TOP: 9
			Seite:
Amt/Abteilung: Bauamt/ Tiefbauabt.	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: 606.02/05	Anlagen: Übersichtsplan		
Betreff: Sanierung des Geh- und Radweges im Lehmwohld			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss stimmt der Deckensanierung des Geh- und Radweges im Lehmwohld zu. Die Finanzierung erfolgt wie in den Erläuterungen dargestellt.			
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 17.08.09	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter i. V. gez. Ralph Busch		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
08.09.2009
TOP 9

Zwischen der Alten Landstraße / Ostlandplatz und dem Schulzentrum am Lehmwohld verläuft etwa parallel zur Straße Am Lehmwohld hinter deren Bebauung ein asphaltierter Geh- und Radweg am Waldrand. Der Weg ist beleuchtet.

Die Straße Am Lehmwohld wird auf der Nordwestseite von einem Baumstreifen und einem Gehweg und auf der Südostseite von einem Gehweg und einem Radweg begleitet. Dieser Radweg ist benutzungspflichtig und darf nur in einer Fahrtrichtung (bergauf) benutzt werden. Bergab ist auf der Fahrbahn ein so genannter Angebotsstreifen markiert.

Die Benutzung der Fahrbahn wird von vielen Eltern der Schüler des Schulzentrums für gefährlich gehalten, was dazu führt, dass der bergab führende Radweg, der in dieser Richtung nicht befahren werden darf, zum Schulbeginn von Schülern stark frequentiert wird. Dies wiederum führt zu nicht unerheblichen Konflikten mit den bergauf fahrenden („richtig“) fahrenden RadfahrerInnen und den zu dieser Zeit ebenfalls zahlreichen Fußgängern.

Daher haben verschiedene Ortstermine mit Vertretern der Schule (Leitung, Elternschaft) der Polizei, dem Ordnungsamt und dem LBV (Betriebssitz Kiel) stattgefunden. Die Freigabe des bergab führenden Radweges, wie von Vertretern der Schule favorisiert, wurde dabei wegen der o.g. Konflikte abgelehnt, insbesondere auch vom LBV als Fachaufsicht des Ordnungsamtes.

Als Alternative wurde den Vertretern der Geh- und Radweg im Lehmwohld angeraten, der bei den SchülerInnen wenig bekannt ist, bzw. wegen seines schlechten Zustandes eine nur geringe Akzeptanz erfährt.

Daher ist beabsichtigt, den Weg durch eine Verbesserung und Verdichtung der Beleuchtung sowie eine Sanierung der Asphaltdecke als echte Alternative zum Radweg entlang der Straße attraktiv und befahrbar zu machen.

Die Sanierung und Ergänzung der Beleuchtung wurde zwischenzeitlich in Auftrag gegeben. Die Erneuerung der Fahrbahndecke wird voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 52.000 € verursachen. Auf der Haushaltsstelle 63001.9503 „Herstellung von Radwegen“ stehen zurzeit noch 15.407,23 € zur Verfügung. Weitere Mittel (25.000 €) stehen bei der Haushaltsstelle 63001.9508 (Herstellen von Verschleißdecken) zur Verfügung. Die noch fehlenden Mittel in Höhe von 12.000 € sollen im II. Nachtrag 2009 bei der HHSt 63001.9503 (Herstellung von Radwegen) eingeworben werden. Die Deckung erfolgt über Mehreinnahmen bei Ausbau- und Erschließungsbeiträgen.