



STADT ITZEHÖE
Der Bürgermeister
Sitzung des Bauausschusses
am 03. März 2009

SITZUNGS-
PROTOKOLL
Nr. 12/1.313

Beginn der Sitzung: 16.30 Uhr

Ende der Sitzung: 19.16 Uhr

Ort der Sitzung: Historisches Rathaus, Zimmer 4

Anwesend:

Ratsherr Lutz
Bürgermeister Köhnke
Ratsherr Busch
Ratsherr Sieberns
Ratsherr Scheidler
Ratsherr Leve
Ratsherr Dahlkemper (i. V. f. Herrn Olsen)
Frau von Valtier
Herr Mohr

Beratende Mitglieder:

Ratsherr Wudtke (i. V. f. Ratsherrn Kröhn)
Ratsherr Blaschke
Herr Prang

Es fehlten:

Herr Olsen
Ratsherr Kröhn

Ferner anwesend:

Ratsherrin Dr. Thissen
Ratsherr Lorenz
Ratsherr Wolter
Ratsherr Wudtke
Bürgermeister Blaschke
Herr Heideck
Herr Buurman
Frau Dürkes
Frau Höhling-Schimann
Herr Prof. Thalgott (zu TOP 4)
Herr Reichelt, Stadtbüro Hunger, Stadtforschung und -planung GmbH (zu TOP 3)
Herr Nöhren, Seniorenrat
Bürger
Presse

Protokollführer/in:

Herr Vock

Unterschrift des/r Vorsitzenden bzw. Vertreters/Vertreterin:

gez. R. Lutz

Unterschrift des/r Protokollführers/Protokollführerin:

gez. S. Vock



Ratsherr Lutz als Vorsitzender begrüßte die Anwesenden zur Sitzung des Bauausschusses; insbesondere Herrn Reichelt und Herrn Prof. Thalgott als Referenten.

Es wurde beschlossen, die Tagesordnungspunkte 1 bis 6 sowie 7 a öffentlich und die Tagesordnungspunkte 7 b sowie 8 nichtöffentlich zu beraten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 1 Einwohnerfragestunde

Fragen von Einwohnern lagen nicht vor.

TOP 2 Kenntnisgabe der im nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 17.02.2009 gefassten Beschlüsse

Der Beschluss zu TOP 11 wurde bekannt gegeben.

TOP 5 Errichtung eines Verbrauchermarktes in der de-Vos-Straße und Änderung B-Plan Nr. 22 - Wv. -

Ratsherr Lorenz stellte die Frage, ob eine Abstufung des gesamten Industriegebietes in ein Gewerbegebiet rechtlich möglich ist. Seiner Auffassung nach sind in diesem Gebiet nur Gewerbebetriebe vorhanden, so dass der Bestand lediglich festgeschrieben werde. Im Übrigen wurde nach der Größe der neu anzusiedelnden Märkte gefragt.

Herr Heideck führte aus, dass lt. Bauantrag, der bis zum 04.08.09 zurückgestellt wurde, ein Verbrauchermarkt mit ca. 2.200 m² Verkaufsfläche und ein weiterer Discounter mit ca. 800 m² errichtet werden sollen. Für eine Änderung des Bebauungsplanes muss jedoch ein städtebauliches, schlüssiges Konzept vorliegen. Eine Verhinderungsplanung „aus dem Bauch heraus“ ist nicht zulässig. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept aus 2004 sieht sogar Bedarf für einen Nahversorger in diesem Bereich.

Ratsherr Leve führte aus, dass es politischer Wille ist, ein Überangebot an Einzelhandel/Lebensmitteldiscountern im Stadtgebiet zu verhindern. Auf eine ausreichende Versorgung der Stadtteile ist Gewicht zu legen; funktionierende Stadtteilzentren sollten nicht zerschlagen werden.

Im Übrigen wurde die Verwaltung beauftragt, sämtliche Bebauungspläne aufzulisten, in denen Einzelhandel zulässig ist.

Bürgermeister Blaschke machte den Vorschlag, das bestehende Einzelhandelsentwicklungskonzept aus 2004 für den Bereich Wellenkamp fortzuschreiben. Die erforderlichen Kosten sind stadtseitig zu tragen; entsprechende Haushaltsmittel stehen zur Verfügung. Das geplante Bauvorhaben könnte durch den Erlass einer Veränderungssperre weiter verhindert werden. Die nächste Ratsversammlung tagt am 23.04.09; ggf. ist eine Eilentscheidung durch den Bürgermeister zu treffen. Eine Veränderungssperrensatzung muss rechtzeitig wirksam werden, bevor der Zeitraum der Zurückstellung abläuft. Die Zeit der Zurückstellung wird auf die Frist der Veränderungssperre dann angerechnet.



Einvernehmen bestand im Bauausschuss, im Falle einer Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes das bisher tätige Planungsbüro hiermit zu beauftragen. Die Mitglieder der CDU-Fraktion sprachen sich dafür aus, zunächst nur Kostenangebote für eine Fortschreibung einzuholen.

Über folgende Anträge wurde getrennt abgestimmt:

1. Der Bauausschuss empfiehlt der Ratsversammlung, für das Grundstück, auf das sich der Bauantrag bezieht, eine Veränderungssperrensatzung zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig


2. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept aus 2004 ist für den Bereich Wellenkamp fortzuschreiben. Eine Aktualisierung für das gesamte Stadtgebiet soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Abstimmungsergebnis: 5 dafür, 4 dagegen

TOP 7 a Informationen und Anfragen - Öffentlicher Teil -

Denkmalschutz Germanengrab

Herr Buurman teilte mit, dass das Germanengrab seit dem 15.10.07 unter Denkmalschutz steht. Ob das angrenzende Areal des Galgenbergs als Ensemble dazu gehört, ist rechtlich nicht eindeutig.

	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 03.03.2009		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 checked="" type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an die Ratsversammlung <input type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 601.08	Anlagen: Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes (den Ausschussmitgliedern wurde das Konzept in der 3. KW 2009 zugestellt)		
Betreff: Wohnraumversorgungskonzept <u>hier: Abschließender Beschluss</u>			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss empfiehlt der Ratsversammlung, das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept zukünftig bei der Stadtentwicklungsplanung und in der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) als Entscheidungsgrundlage anzuwenden.			
Abweichender bzw. ergänzender Beschluss/ Empfehlung: Der Bauausschuss empfiehlt der Ratsversammlung, das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept zukünftig bei der Stadtentwicklungsplanung und in der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) unter Einbindung der Selbstverwaltungsgremien als Entscheidungsgrundlage anzuwenden.			
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 checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich		<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen	
<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen		<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input checked="" type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	
Freigabe der Sitzungsvorlage für die Internetpräsentation durch den Bgm. o.V. Amtsleiter <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja			Beglaubigt: gez. S. Vock
Itzehoe, Datum 16.02.2009	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
03.03.2009
TOP 3

Im Zuge der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes für das Soziale Stadt-Gebiet Edendorf und im Hinblick auf die Ergebnisse des ISEK wurde 2007 in der Lenkungsgruppe Soziale Stadt von Seiten des Innenministeriums angeregt, das Wohnraumversorgungskonzept jetzt schon fortzuschreiben und nicht erst in drei Jahren. Prognosezeitraum ist in dieser Fortschreibung das Jahr 2020.

Gründe hierfür waren neben der demografischen Entwicklung der Bevölkerung, die sich auf die Haushaltsentwicklung entscheidend auswirkt, wie Abnahme der Bevölkerung bei gleichzeitiger Zunahme der älteren Menschen, der zunehmende Leerstand von Wohnungen, die dem notwendigen Standard nicht mehr entsprechen, bei gleichzeitiger Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Zusätzlich sollte die Frage geklärt werden, welchen Beitrag private Wohnungsunternehmen und die Kommune zur Marktberäumung, aber auch zur Wohnraumversorgung sozial Schwacher leisten könnten bzw. müssen und wie sich das Land an diesen Aufgaben beteiligen kann.

Vertiefend untersucht wurde das Stadtumbaugebiet „Östlich Hindenburgstraße“, jetzt Sanierungsgebiet (Beschluss der Ratsversammlung am 25.09.08), als Grundlage für die Erarbeitung der „Vorbereitenden Untersuchungen - Östlich Hindenburgstraße“ und für die Erstellung des Rahmenplanes. Die Erarbeitung von Handlungsvorschlägen ist ein weiterer Schwerpunkt der Fortschreibung.

Die Fortschreibung erfolgte auf gesamtstädtischer Ebene, Aussagen zur Wirtschafts- und Beschäftigungs-, Bevölkerungs- und Haushalts- sowie Wohnungs- und Wohnraumentwicklung wurden präzisiert. Weiterhin wurde die Entwicklung der qualitativen Wohnungsnachfrage bis 2020, basierend auf den Annahmen der künftigen Einkommensverteilung und Haushaltsstruktur, untersucht.

Die Rahmenbedingungen für die Wohnraumversorgung und -entwicklung, so eines der Ergebnisse der Fortschreibung, haben sich nicht geändert. Im Hinblick auf die Bevölkerung greift das Stabilisierungsszenario. Das Leitbild aus dem Jahr 2004 wird bestätigt. Die Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge werden präzisiert bzw. korrigiert.

Die Entwicklung des Mietwohnungsbestandes wurde in dem Arbeitskreis kontrovers diskutiert. Dabei ging die Einschätzung des Handlungsbedarfs zwischen den Wohnungsunternehmen, der Immobilienwirtschaft, der Politik und Verwaltung auseinander.

Begleitet wurde die Erarbeitung dieses Konzeptes auf Basis eines kooperativen Verfahrens im Sinne eines konsensorientierten Prozesses, durch einen für diesen Prozess gegründeten Arbeitskreis, an dem Vertreter der städtischen Politik, des Landes und Kreises, lokaler Wohnungsunternehmen und der Immobilienwirtschaft und das Quartiersmanagement Soziale Stadt Edendorf teilnahmen.

Ein Vertreter des beauftragten Büros wird das Konzept in der Sitzung vorstellen und steht - ebenso wie die Stadtplanungsabteilung - für Fragen zur Verfügung.

Den Mitgliedern des Ausschusses wurde - ebenso wie den Fraktionsvorsitzenden - in der 3. KW 2009 je ein Exemplar des Wohnraumversorgungskonzeptes (Fortschreibung) zugestellt.



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister

Aussprache


Seite ____
Bauausschuss
03.03.2009
TOP 3

Herr Reichelt vom Stadtbüro Hunger, Stadtforschung und -planung, erläuterte die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes in Stichworten. Auf die anliegende Powerpoint-Präsentation wird Bezug genommen.

Ratsherr Lorenz plädierte für die Ausweisung weiterer Baulandflächen zu günstigen Preisen, um junge Familien anzusiedeln.

Ratsherr Lutz ergänzte unter Bezugnahme auf die Diskussion im Umweltausschuss, dass die Ausweisung von Wohnbauland gezielt auf kleineren Flächen erfolgen soll. Durch neue Wohnformen (z. B. Siedlung Osterloh) könnten ebenfalls Anreize geschaffen werden.

Bürgervorsteher Köhnke beantragte, im Beschlussvorschlag nach dem Klammerzusatz die Worte „unter Einbindung der Selbstverwaltungsgremien“ einzufügen. Dieser Änderung schloss sich der Bauausschuss einstimmig an.

	STADT ITZEHOE Der Bürgermeister Sitzung des Bauausschusses am 03.03.2009		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 checked="" type="checkbox"/> endgültige Beschlussfassung <input type="checkbox"/> Anhörung/ Information	
Aktenzeichen: 601.02	Anlagen: 1. Auszug Bebauungsplan Nr. 21 (2 Seiten) 2. Lageplan mit Kennz. des Geltungsb. des B-Planes Nr. 21, 1.Änd. 3. Bestandsplan 4. Konzept Luchsberg / Wolterskamp		
Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Teilgebiet östlich des Kamper Weges“ hier: Aufstellungsbeschluss			
Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss beschließt die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Teilgebiet östlich des Kamper Weges“ mit folgendem Inhalt: - Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die Erschließung von zusätzlichen Baugrundstücken im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Luchsberg 1-11 - Der öffentliche Wendepplatz wird nicht mehr benötigt und deshalb dem Grundstück Luchsberg 1-11 als Grundstücksfläche zugeordnet.			
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 checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> in das Berichtswesen aufzunehmen <input checked="" type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender/ergänzender Beschluss	<input checked="" 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: gez. S. Vock	
Itzehoe, Datum 18.02.2009	Unterschrift Bürgermeister/Amtsleiter gez. Rüdiger Blaschke		



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister
Erläuterungen

Seite ____
Bauausschuss
03.03.2009
TOP 4

In der Sitzung des Bauausschusses am 08.07.2008 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Teilgebiet östlich des Kamper Weges“ beschlossen. Die Änderung hinsichtlich der neuen Bauplätze und der Erschließungsstraße im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Luchsberg 1-11 wurde zurückgestellt. Grund für die Zurückstellung war die Nichtübereinstimmung des vorgelegten Konzeptes mit dem 2006 im Bauausschuss vorgestellten Planungsvorschlag. Nach Rücksprache mit dem Planverfasser Herrn Professor Thalgotte wurde das Konzept aus folgendem Grund geändert:

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze, in dem Bereich der zuerst geplanten privaten Erschließungsstraße befindet sich ein relativ dichter und hoher Baum- und Strauchbestand. Dieser Pflanzstreifen dient der Eingrünung der westlich gelegenen Baugrundstücke und sollte deshalb erhalten werden. Des Weiteren stehen im Einfahrtsbereich der geplanten Erschließungsstraße zwei Weiden, die nicht zum Zwecke der Erschließung abgeholzt werden sollten. Es wurde überlegt, die Erschließungsstraße mit Abstand zu dem Baum- und Strauchbestand zu planen. Dann läge die neue Bebauung jedoch zu dicht an den Geschosswohnungsbauten. Deshalb wurde das Konzept geändert und die Erschließungsstraße auf die andere Seite gelegt. Die geänderte Wegeführung hat den Vorteil, dass die privaten Gärten im Westen auf der sonnenzugewandten Seite angelegt werden können.

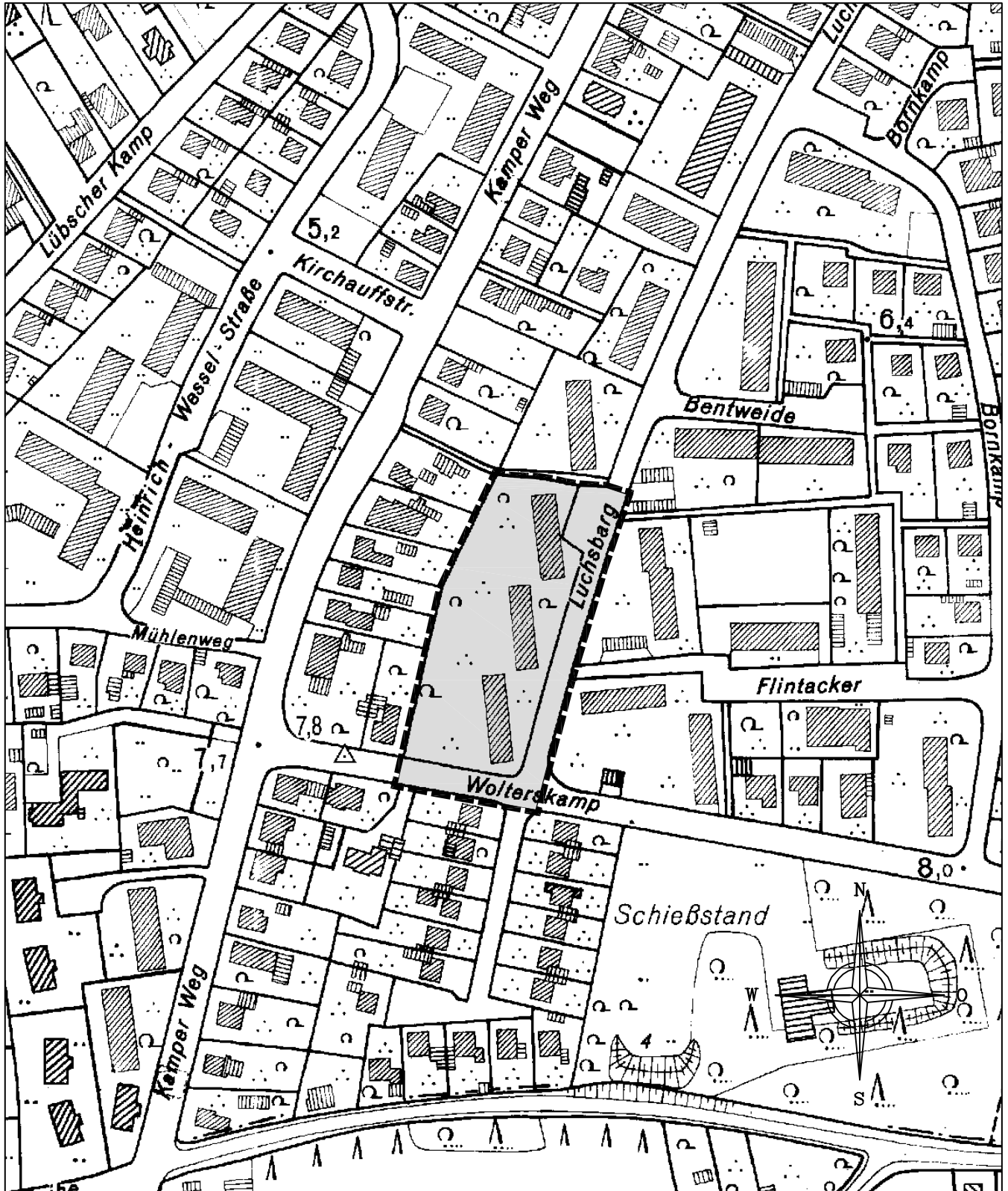
Der Planverfasser Herr Professor Thalgotte wird bei der Sitzung des Bauausschusses anwesend sein. Er wird seinen Planung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

In der Sitzung des Bauausschusses am 08.07.2008 wurde beschlossen, dass der bislang festgesetzte Wendepunkt neu in Fahrbahn, Bürgersteig und private Stellplatzanlage geändert werden soll.

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21 sind die Stellplätze auch außerhalb der dafür vorgesehenen Fläche und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Dadurch ist die Größe der Stellplatzfläche veränderbar, falls erforderlich. Da es sich bei dieser Planung um eine Ergänzung des Baugebietes Luchsberg handelt, wird seitens der Stadtplanung empfohlen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 für diesen Bereich zu übernehmen. Der bislang festgesetzte Wendepunkt wird bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 als Reines Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Da durch den Verkauf der zusätzlichen Baugrundstücke eine Refinanzierung der Modernisierungsmaßnahmen erfolgen soll, wird seitens der Stadtplanung empfohlen, alle geplanten Änderungen im Bebauungsplan Nr. 21 zusammen durchzuführen.

**Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21
für das Teilgebiet östlich des Kamper Weges**

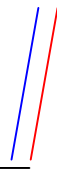


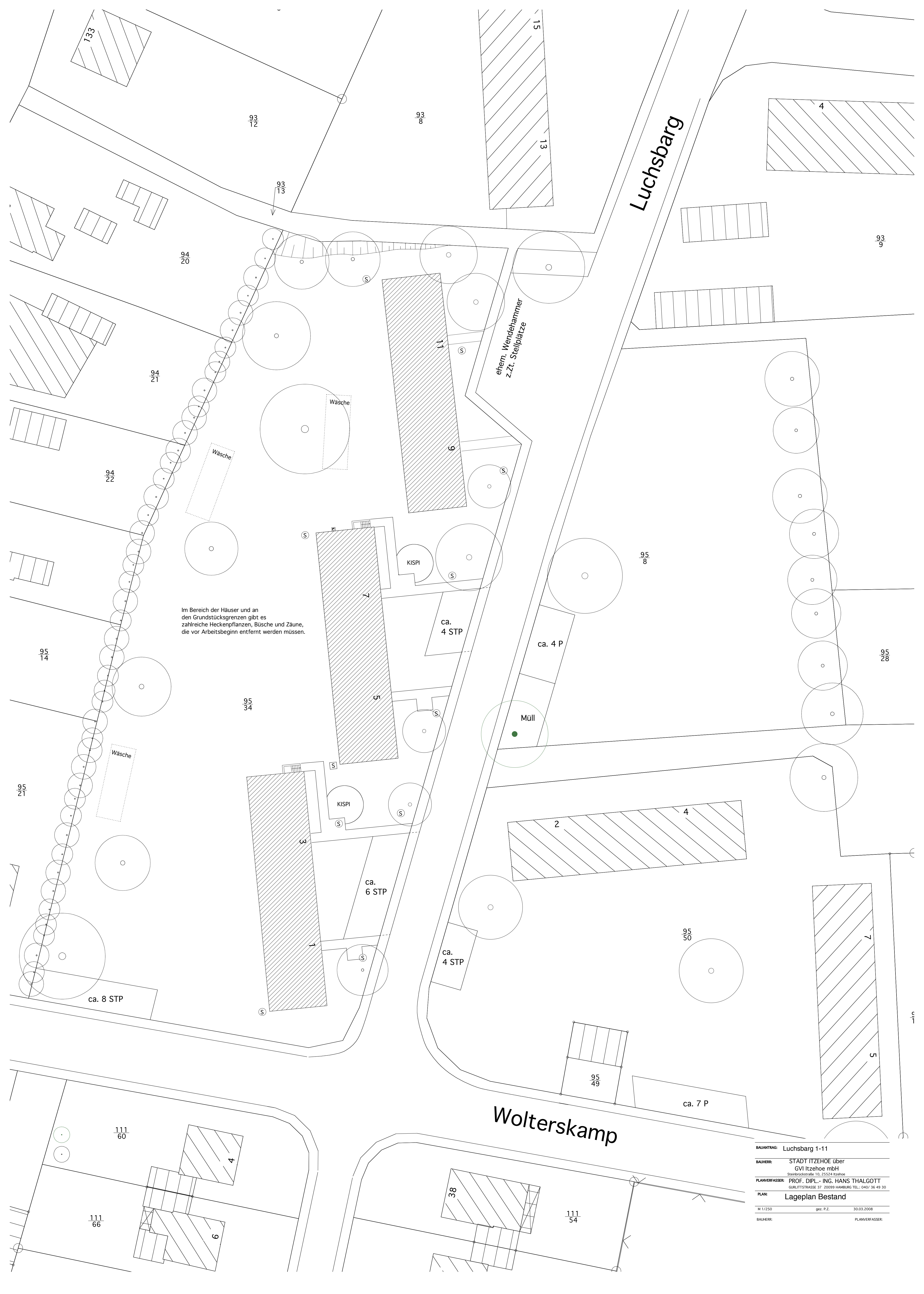
Übersichtsplan

Maßstab 1 : 2500

Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe

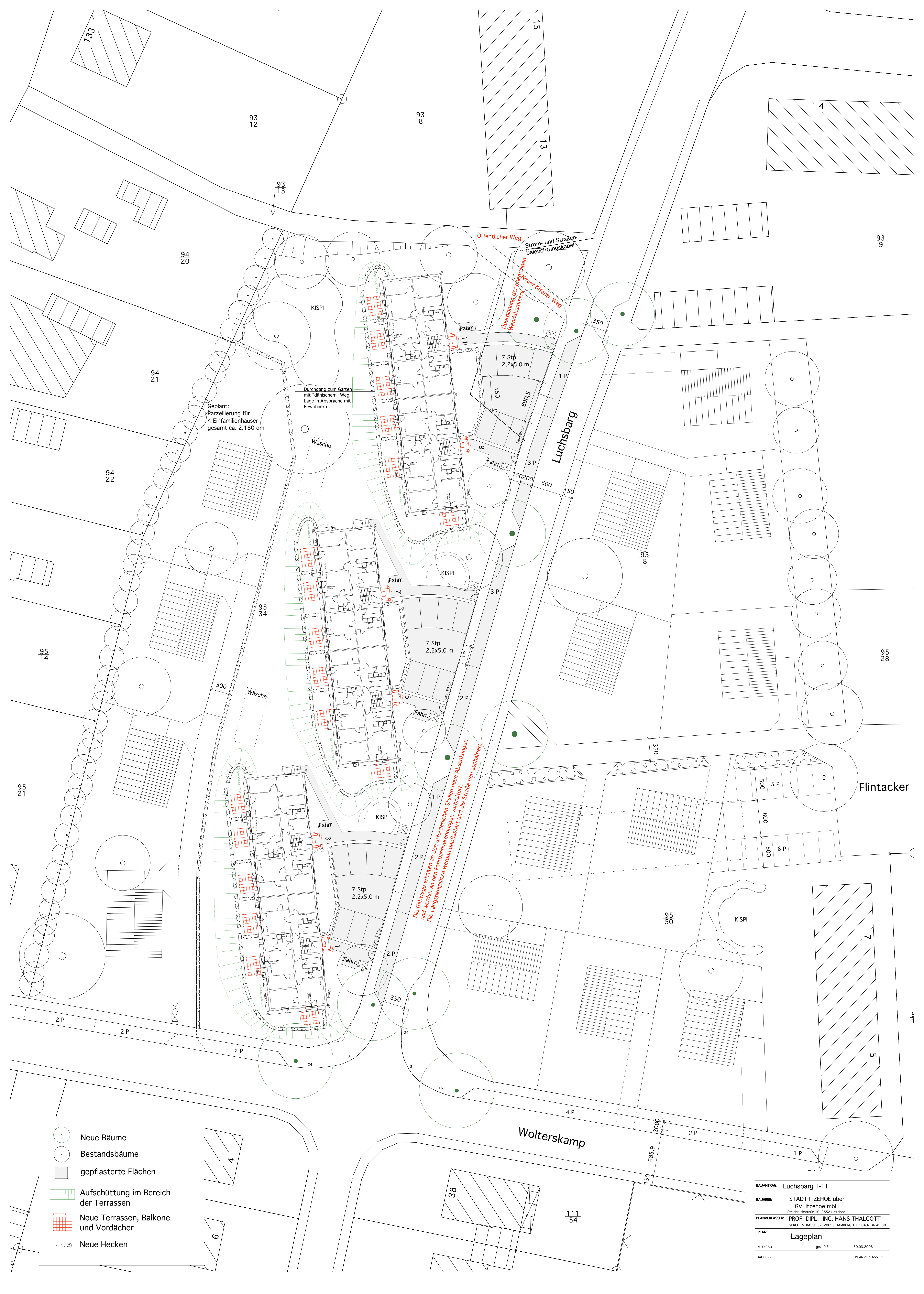
Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister





Im Bereich der Häuser und an den Grundstücksgrenzen gibt es zahlreiche Heckenpflanzen, Büsche und Zäune, die vor Arbeitsbeginn entfernt werden müssen.

BAUANTRAG:	Luchsberg 1-11
BAUHERR:	STADT ITZEHOE über GVI Itzehoe mbH Steinrückstraße 10, 25524 Itzehoe
PLANVERFASSER:	PROF. DIPL.-ING. HANS THALGOTT GURLITTSTRASSE 37 20099 HAMBURG TEL.: 040/ 36 49 30
PLAN:	Lageplan Bestand
M 1/250	gez. P.Z. 30.03.2008
BAUHERR:	PLANVERFASSER:



- Neue Bäume
- Bestandsbäume
- gepflasterte Flächen
- Aufschüttung im Bereich der Terrassen
- Neue Terrassen, Balkone und Vordächer
- Neue Hecken

BAUANTRAG: Luchsberg 1-11
 BAUHERR: STADT ITZEHOE über
 GVI Itzehoe mbH
Steinbrückstraße 10, 25524 Itzehoe
 PLANVERFASSER: PROF. DIPL.-ING. HANS THALGOTT
GÜRLITZSTRASSE 37 20099 HAMBURG TEL.: 040/ 36 49 30
 PLAN: Lageplan
 M 1/250 gez. P.Z. 30.03.2008
 BAUHERR: PLANVERFASSER:



STADT ITZEHOE
Der Bürgermeister

Aussprache

Seite ____
Bauausschuss
03.03.2009
TOP 4

Herr Prof. Thalgott erläuterte, warum die kleine Erschließungsstraße (Privatstraße) in Richtung der drei Bestandsgebäude verlegt wurde. Dies hängt mit dem Baumbewuchs im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken zusammen. Durch den Bodenaushub für die Anlegung der neuen Straße wäre das Wurzelwerk beeinträchtigt worden.