



Protokoll BP 165
Lehmwohld - Suder Höhe (LSH) und 19. Änderung FNP
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Protokoll Frage/Antwort und
Anmerkungen/Bedenken/Hinweise (Stellwände)

Datum / Uhrzeit: 16.11.2023 18:00-20:15 Uhr

Teilnehmende: Herr Kuhr, Leiter Bauamt
Herr Hoppe, BM
Frau Lindemann, Leiterin der Stadtplanungsabteilung
Frau Gehl, Stadtplanungsabteilung
Frau Moeckelmann, Stadtplanungsabteilung
Frau Möller, Beteiligungs Koordinatorin
Herr Wilken, Moderator
Frau Henkel, WRS Architekten & Stadtplaner
Frau Schwirzer, EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH
Frau Lafrentz, Wasser- und Verkehrs-Kontor
Öffentlichkeit

Protokoll Frage/Antwort (Fragen wurden thematisch sortiert)

Nr.	Thema	Frage	Antwort
1	Entwurf	Ist die Planung maßvoll? Sollte man nicht lieber wie in der Umgebung bauen?	Lindemann: Angesichts der derzeitigen Herausforderungen sind Einfamilienhäuser nicht mehr zeitgemäß. Gleichzeitig sind genügend Grünflächen zu schaffen.
		Warum erfolgt die Grenzbebauung am Sportplatz im Geschosswohnungsbau und nicht mit Reihen- und Doppelhäusern, um einen Übergang zu schaffen, wie in anderen Bereichen des Quartiers?	Lindemann und Henkel: An beiden Eingängen findet sich Geschosswohnungsbau, zudem sollen aus Lärmschutzgründen (gesetzliche Vorgabe) keine privaten Gärten zum Sportplatz ausgerichtet sein.
		Warum werden im WA5a Satteldächer und nicht wie an im restlichen Gebiet Flachdächer festgesetzt? Erhöht dies nicht die Gebäudehöhe? Der Abstand zu den Grundstücken der Kösliner Straße ist zu knapp (starke Verschattung).	Henkel: Nein, die Gebäudehöhen werden durch Satteldächer nicht erhöht, denn die Alternative wäre ein Staffelgeschoss zusätzlich den beiden Vollgeschossen (beide Varianten sind möglich). Der Abstand wurde im Vergleich zum letzten Entwurf erhöht.

Nr.	Thema	Frage	Antwort
		<p>Ist es möglich durch Bodenabtragung vorzunehmen, um die nördliche Häuserreihe (WA5a) tiefer zu legen und so den Ausblick von der Grundstücken der Kösliner Straße zu erhalten?</p>	<p>Henkel: Der Vorschlag wird aufgenommen und geprüft.</p>
		<p>Dachterrassen im Neubaugebiet sorgen für Nachteile der Nachbarn (Bestandsgebäude). Es wird vor allem an kaufkräftige Kunden gedacht. Die Firma Semmelhaack baut derzeit zahlreiche Gebäude und weiterer Leerstand ist in Itzehoe vorhanden. Wird dies berücksichtigt? Wo ist der Gesamtplan der Stadt?</p>	<p>Lindemann: Wir können uns über die derzeitige Entwicklung und Bautätigkeiten freuen. Der Druck ist deutlich zu spüren, was u.a. an der Nachfrage bei Semmelhaacks Bauprojekten zu merken ist. Leerstand ist vor allem da, wo schlechte Wohnqualitäten vorliegen. Herr Hoppe ist im Gespräch mit den Besitzern von leerstehenden Immobilien am Langen Peter. Wir führen Listen mit Anfragen bezüglich Wohnungssuchender sowie interessierter Investoren. Auch das Wohnungsmarktprofil 2023 für die Stadt Itzehoe zeigt den Bedarf an Wohnraum. Die Investitionsbank IB.SH wird gefragt, ob das von ihr erstellte Wohnungsmarktprofil veröffentlicht werden darf [am 21.11.2023 auf www.itzehoe.de veröffentlicht, aufgrund von Nutzungsrechten am 14.12.2023 wieder entfernt]. Gewerbetreibende finden bereits für ihre Mitarbeiter keinen Wohnraum z.B. für Beschäftigte des Innovationsraumes. Außerdem ist eine Westerweiterung des Innovationsraums geplant. Zudem wird für zukünftige Beschäftigte des geplanten Northvolt Werkes in Heide Wohnraum auch in Itzehoe benötigt werden.</p>
		<p>Wie gelingt eine Durchmischung von sozialem Wohnungsbau und anderen Wohnformen? Wie sehen die angesprochenen Begegnungsstätten aus? Wie wird sichergestellt, dass die Wohnungen bezahlbar sind?</p>	<p>Lindemann: Bei der Vergabe wird die Durchmischung berücksichtigt, u.a. durch mehrere Entwickler und ggf. Baugenossenschaften. Zudem ist dies eine politische Diskussion. Eine Durchmischung bzw. Mix kann vertraglich geregelt werden. Noch gibt es keine Vorgaben. Diese werden aber kommen. Durch ein Förderprogramm, welches den städtebaulichen Wettbewerb ermöglicht hat, gibt es die Auflage, dass der Anteil an</p>

Nr.	Thema	Frage	Antwort
			<p>Mietwohnungen größer sein muss als der Anteil an Eigentumswohnungen.</p> <p>Begegnungsstätten entstehen durch das „Grüne S“ und den Quartiersplatz. Der Hain kann als Spielplatz genutzt werden. Die Belebung des Quartierplatzes wird durch öffentliche Nutzungen ermöglicht, wie z.B. ein Bäcker, Coworking-Space oder Café.</p> <p>Der Anger soll nutzbar gestaltet werden und zur Aneignung durch die Nutzer einladen. Die genaue Ausgestaltung folgt in der Umsetzungsphase.</p> <p>Außerdem sind zahlreiche Wege geplant, auf denen sich Kinder gefahrlos bewegen können.</p> <p>Das Ganze steht unter dem Motto „Erholung vor der Haustür“.</p>
		<p>Die Verlegung des Sportplatzes wird kritisch gesehen. Der Weg von der Schule zum Sportplatz wird zu lang, Schüler schaffen dies nicht innerhalb der Schulstunde. Was kostet es dem Steuerzahler, den Sportplatz zu verlegen? Nach eigener Recherche müssen hierfür mind. 2,5 Mio. Euro aufgewendet werden.</p>	<p>Lindemann: Die Höhe der Kosten wurde noch nicht ermittelt.</p> <p>Die Verlegung war Frage in der Selbstverwaltung. Die Verlegung macht es möglich, Wohnraum für einen langen Zeitraum zu schaffen und dabei ein integriertes, zusammenwachsendes Quartier zu schaffen, das nicht durch eine Sportanlage getrennt wird. Die Selbstverwaltung stellte für den Wettbewerb frei, ob die Sportanlage verlegt wird oder nicht.</p>
		<p>Es wird Kritik an der Ringerschließung für das Plangebiet geübt. Die Kleingartenanlage (KGA) wurde im Bebauungsplan (BP) von 1962 festgesetzt. Wann erfährt die Öffentlichkeit, wenn das KGA-Gebiet doch erhalten bleibt?</p>	<p>Lindemann: Bei den privaten Flächen wurde noch keine Entscheidung gefällt bezüglich Verkauf und Umsetzung. Die Erschließung würde auch ohne die private Fläche funktionieren durch einen Wendehammer vor der Kita.</p> <p>Ja, die KGA ist im BP festgesetzt, doch dieser ist veränderbar. Es gibt hohe Hürden KGA wegzunehmen, doch die im Bundesnaturschutzgesetz festgelegten Regelungen bedeuten nicht, dass es unmöglich ist. Es muss aber in der Abwägung besonders berücksichtigt werden (z.B. die Frage, ob andere KGA zur Verfügung stehen). Die Stadt befindet sich im Austausch mit dem KGA Verein.</p>

Nr.	Thema	Frage	Antwort
		Die Sportstätte des ISV muss weichen, was sind die Pläne der Stadt? Werden die Vereine in die Entscheidungsfindung integriert? Die Darts-Abteilung verzeichnet aktuell starken Zuwachs.	Lindemann: Die Stadt sucht Alternativen für Vereinsnutzungen in einem besserem Zustand und für eine langfristige Nutzung.
		Es ist nicht nur die Darts-Abteilung von den Plänen betroffen, die Gaststätte ist ein Treffpunkt für viele Vereine. Wann ist mit dem Baubeginn zu rechnen?	Lindemann: Der zeitliche Ablauf ist unklar, Ende 2025/Anfang 2026 wird aktuell mit dem Baubeginn der Erschließung gerechnet. Dies hängt jedoch vom Verfahrensverlauf ab.
2	Umweltbelange und Boden	Wer macht die Biotopkartierung? Wer prüft das und wo kann ich die einsehen?	Schwirzer: Die Biotopkartierung wird der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt [Teil der am 17.11 veröffentlichten Präsentation]. Lindemann: Im Verfahren werden auch Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, die die Gutachten fachlich prüfen.
		Welche Untersuchungen werden getätigt, um die Auswirkung vom Quartier Lehmwohld - Suder Höhe auf die Umgebung zu ermitteln (z.B. Fledermäuse im naheliegenden Wald)?	Lindemann: Auswirkungen auf die Fledermäuse werden extra untersucht auch mit Blick auf den nahen liegenden Wald und über das BP Gebiet hinaus.
		Nachfrage. Wer prüft dies?	Lindemann: Geprüft wird durch das Fachbüro EGL von Frau Schwirzer sowie durch einen zusätzlich beauftragten Biologen. Dieser erstellt für Fledermäuse und Vögel eine Potentialanalyse und daraus ergeben sich ggf. weitere Gutachten, die zu beauftragen sind. Die Gutachten werden wiederum von den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gesichtet (z.B. Naturschutzbehörde und Naturschutzverbände).
		Der Niedergang der Kleingartenanlage (KGA) wurde beobachtet: Geldhahn wurde abgedreht, der Vorstand vermittelte Pächter an andere KGA, Kritik am Vorstand und Sondermüll auf verlassenen Parzellen vorhanden.	Andresen, Ratsmitglied: Probleme bestehen in fast allen KGA. Die Vorstände der KGA müsse sich entscheiden, wie der Pachtbestand arrondiert werden kann. KGA-Vorstand ist mit der Stadt im Gespräch.

Nr.	Thema	Frage	Antwort
		Die Wahrheit werde nicht gesagt. Pächtern wurde gekündigt, um angeblich einen Spielplatz bauen zu lassen.	/
		Die Sanierung der Böden wird sehr teuer, dies sollte von der Stadt untersucht werden.	Wird aufgenommen.
3	Verkehr	Es wird Mehrverkehr in der Kösliner Straße geben, wie kann das funktionieren?	Lindemann: Das Thema Verkehr wird bei der Vorstellung des Verkehrsgutachtens erläutert.
		Die Straßenzufahrt im Nordwesten ist nicht im Besitz der Stadt, alles Richtung Osten abzuführen ist zu viel.	Lindemann: Ja, die Fläche ist nicht im Besitz der Stadt. Gespräche laufen bereits. Sonst den Verkehr nur über Lehmwohldstraße laufen lassen, was auch möglich ist.
		Die Anbindung an Langen Peter wurde im Gutachten vernachlässigt, dies ist nachzufordern. Die genannten Stoßzeiten passen nicht zur Realität. Zum Schulschluss am Nachmittag ist es lebensgefährlich, auf dem Radweg zu fahren. Bei über 1.000 Schülern kann die Berechnung nicht nachvollzogen werden, da die aktuelle Situation bereits kritisch ist und noch ca. 400 weitere Wohneinheiten dazu kommen.	Lafrentz: Die Methodik inkl. der Simulation ist gängige Praxis. Ich kann verstehen, dass es schwierig ist, die Daten nachzuziehen, jedoch ist WVK ein renommiertes Unternehmen, in das von vielen Seiten Vertrauen gesetzt wird.
		2019 gab es Unterschriften-sammlung für eine 30er Zone. Trotz Ratsbeschluss wurde dies aufgrund der Wichtigkeit der Straße nicht genehmigt. Im Gutachten wurden die Hol- und Bring-Zeiten nicht berücksichtigt.	Lindemann: Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Itzehoe kann weitere Themen behandeln.
		Warum wurde beim Verkehrsgutachten der Fuß- und Radverkehr nicht berücksichtigt? Z.B. bei den Straßenquerungen ist dieser von Bedeutung.	Lafrentz: Dies war nicht Teil des Auftrages, eher Teil eines möglichen Mobilitätskonzeptes. Auch Radfahrer müssen Vorfahrtsregeln usw. beachten. Das Thema Fuß- und Radverkehr kann von der Stadt nachbeauftrag werden.
		Die Kösliner Straße ist nur zur Hälfte mit einem Bürgersteig ausgestattet. Die Straße	Lindemann: Dieser Hinweis ist für den Verkehrsentwicklungsplan wichtig (Aufruf zu Beteiligung).

Nr.	Thema	Frage	Antwort
		sei faktisch (nicht rechtlich) eine Fahrradstraße und gefährlich für Radfahrer.	
		Die Zufahrt ist nur eine Anliegerstraße und damit rechtlich nicht ausreichend.	Herr Kuhr: Die bis vor drei Jahren gültige Ausbausatzung sah die Lehmwohldstraße als Straße für den innerörtlichen Verkehr vor (nicht nur für Anlieger).
		Bei der Kösliner Straße weichen Theorie und Praxis voneinander ab. Lieferanten wissen oft nicht, wie sie die Straße beliefern können, auch für die Feuerwehr sind Probleme wahrscheinlich.	Lindemann: Dieser Hinweis ist für den Verkehrsentwicklungsplan wichtig (Aufruf zu Beteiligung).
		Ist eine 30er Zone z.B. in der Suder Allee möglich?	Lindemann: Dieser Hinweis ist für den Verkehrsentwicklungsplan wichtig (Aufruf zu Beteiligung).
		Es wird um die Prüfung der entstehenden Kreuzung Planstraße/Suder Allee/[Carl-Stein-Straße?] gebeten.	Lindemann: Die Stadt Itzehoe schaut, ob dies nachzuprüfen ist. Der Landesbetrieb Straßenbau- und Verkehr (LBV) wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt und prüft die verkehrliche Situation.
		Der ruhende Verkehr blieb bisher unbehandelt. Eine kostenpflichtige Quartiersgarage könnte weitere Wildparker verursachen.	Henkel: Private Tiefgaragen und Quartiersgaragen sind beide für Anwohner kostenpflichtig. Es wird geprüft, ob auch Besucher in den Garagen parken werden.
		Es wird darum geben, den Zeitraum zwischen 12 bis 14 Uhr vor den Schulen nachzuprüfen.	Lafrentz: Der Schulbeginn liegt innerhalb der Spitzenstunde, nachmittags liegt die Spitzenstunde zwischen 16:30 und 17:30.
4	Lärm	/	/
5	Entwässerung	Warum wird das Thema Entwässerung erst jetzt thematisiert?	Lindemann: Das Thema Schmutzwasser ist unproblematisch. Dies wurde vorab mit der Stadtentwässerung abgeklärt [Kommunal Service]. Nun ist die Frage, wie Regenwasser im Quartier gehalten werden kann (Stichwort Blau-grüne-Infrastruktur). Dies kann noch nicht beantwortet werden, da dafür das Bodengutachten die Grundlage bildet.
6	Wärme und Energie	/	/
7	Freizeit	Aktuell sind die Sportanlagen eingezäunt. Wie kann gewährleistet werden, dass die	Lindemann: Die Bedingung für die Öffnung des Sportplatzes ist, dass es funktioniert. Wie genau das gelingen kann, wird noch geplant.

Nr.	Thema	Frage	Antwort
		<p>Schulen den Sportplatz nutzen können? Wie kann Vandalismus verhindert werden? Warum soll ein funktionsfähiger Sportplatz mit Kunstrasen und Flutlichtanlagen weichen, wodurch hohe Kosten entstehen?</p>	<p>Wilken: Die Öffnung der Sportanlagen ist eine bundesweite Entwicklung und es wird nach Lösungen gesucht, die Itzehoe auch übernehmen kann.</p> <p>Lindemann: Aus der Projektgruppe Sport der Stadt Itzehoe kam ein Hinweis, dass z.B. in Berlin „Sport im Kiez“ angeboten wird, wo Vereine in die Quartiere gehen um niedrigschwellige Sportangebote anzubieten.</p> <p>Die Halbwertszeit des Kunstrasenplatzes neigt sich dem Ende entgegen. Es ist eine Abwägungsentscheidung, ob man sich für den älteren Sportplatz oder für langfristige neue Planungen entscheidet.</p> <p>Aufgrund seiner Größe kann der Kunstrasenplatz nicht ohne erhebliche Änderungen der städtebaulichen Planung in das Plangebiet eingefügt werden.</p>
		<p>Auch der Sportplatz am Kaiserplatz wird verkleinert, wenn die Fehrs-Schule in das neue Gebäude einzieht. Brauchen wir bei Zuzug [von Menschen] nicht mehr Sportflächen statt weniger? Es kann nicht alles ins Stadion verlegt werden.</p>	<p>Lindemann: Ja, am Lehmwohld - Suder Höhe wird eine Sportplatzfläche überplant. Die Frage ist, welche Sportart will ich neben Fußball ausüben. Die sind Fragen, die in der Projektgruppe Sport geklärt werden. Diese besteht aus Vertretern der Selbstverwaltung, Vereinen, Schulen und Verwaltung. Es soll eine gemeinsame gesamtstädtische Lösung erarbeitet werden.</p>
		<p>Wer zahlt die Kosten für die Umlegung der Sportanlage, der Steuerzahler oder der Projektentwickler?</p>	<p>Lindemann: Aktuell sind die Kosten unbekannt. Die Verteilung der Kosten ist im Rahmen der Vermarktung zu klären.</p>

Anmerkungen/Bedenken (Stellwände)

Bedeutung Symbole: ! Anmerkung
 ↘ Bedenken
 ? Frage

Nr.	Thema	!/?	Inhalt
1	BP /Städte- baulicher Entwurf	↘	Alleinige Zufahrt, wenn private Fläche nicht umgesetzt wird (Verkehr Am Lehmwohld).
		?	Kösliner Straße weiterhin höher gelegen?
		↘	Satteldächer/Gebäudehöhen nördlich RH/DH Wa5a.
		?	Zusammengehöriges Konzept zur Wohnbebauentwicklung?
		↘	Bezahlbarer Wohnraum/soziale Durchmischung nicht vorhanden.
		?	MFH nördlich des Sportplatzes = warum keine RH/DH?
		!	Verlegung Sportanlage = zu lange Wege für Schüler*innen.
		?	Kosten Verlegung Schulsportanlage.
		!	Bedeutung Erholungsflächen.
		?	Wann Auskunft über die Entwicklung der privaten Flächen (wird es umgesetzt)?
		!	Überplanung Kleingartenanlage/BNatSchG.
?	Wird Sportfläche ISV integriert (Darts)? Vereinshaus ISV wird bis wann bestehen bleiben?		
2	Boden	↘	Kosten Sanierung Boden bei der Kleingartenanlage.
3	Umwelt	?	Welche Untersuchungen zu den Auswirkungen auch über das Gebiet hinaus?
		?	Wer prüft/macht eine Biotoptypkartierung und weitere Untersuchungen?
		↘!	Zustand Kleingartenanlage und Prozess dahin.
		!	Falsche Informationen zur Entwicklung der Kleingartenanlage.
4	Verkehr	!	Kösliner Straße hat nicht überall einen Fußgängerweg. Feuerwehr/Anlieferung Kösliner Straße schon jetzt kritisch. Kösliner Straße wird verstärkt schon jetzt von Fahrrädern genutzt.
		!	Anbindung Langer Peter fehlt bei der Betrachtung + Julian-Garte-Weg.
		!	Bürgerentscheid/LBV
		?	Warum fehlt Rad- und Fußverkehr bei der Betrachtung?
		?	30 er – Zonen überall (auch Suder Allee)?
		?	Fahrzeugverkehre wenn Sportanlage ISV bestehen bleibt?
		!	Stoßzeiten stimmen nicht.
		!	Karl-Stein-Straße untersuchen/prüfen.
		↘	Ergebnisse der Untersuchung wird kritisch hinterfragt.
		!	Fehlende Betrachtung des ruhenden Verkehrs.
↘	Ruhender Verkehr wird außerhalb des B-Plan-Gebietes höher.		

Nr.	Thema	!/?	Inhalt
		?!	Lehmwohldstraße Anliegerstraße?!
		!	Zwischen 12-14 Uhr an der Schule messen.
5	Lärm		<i>Keine Anmerkungen, die notiert wurden.</i>
6	Entwässerung		
7	Wärme und Energie		
8	Freizeit	?	Wer übernimmt die Kosten der Verlegung der Schulsportanlage?
		!	Bedarf nach mehr Sportanlagen = bestehende Anlagen nicht vernichten.
		?	Lärm bei uneingezäunter Schulsportanlage? Wie wird Verwahrlosung bei einer nicht eingezäunten Schulsportanlage verhindert?
		!	Lieber bestehende Sportanlage beibehalten, statt an anderer Stelle neu bauen (Kunstrasenplatz). Keine Abnahme der Sportanlage bei wachsender [Bevölkerung?].
9	Weitere Anmerkungen von der Stellwand am Ausgang		Detaillierte Betrachtung bzw. Zählung des VK-Aufkommens Kösliner Straße als erste Quermöglichkeit Richtung Suder Allee. Danke ☺
			Zur Lärmminimierung + Sicherheit aller Verkehrsteilnehmern 30 in der Suder ALLEE
			Parkstation im oberen Quartier. Wo?
			Sporthalle/Mehrzweckhalle
			Mehrbelastung: Verkehrsanbindung an Langen Peter, Lindenstraße, Adolf-R.-Str., Juliengardeweg, Brückenstraße
			Wurde ein 3-geschossiger Wohnungsbau bedacht?

Protokoll geschrieben:

Stadtplanungsabteilung
20.12.2023
BP165