



Exposé zum Interessenbekundungsverfahren

SIEDLUNGSENTWICKLUNG EICHTAL-KRATT, ITZEHOE



Stadt Itzehoe

Verfahrensbetreuung

D&K drost consult GmbH
Kajen 10
D-20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: info@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

Terminübersicht

Bereitstellen des Exposés und Teilnehmerbereich	ab dem	09.03.2012
Frist für mögliche zusätzliche Auskünfte	bis zum	05.04.2012
Abgabe einer Interessenbekundung	bis zum	20.04.2012

AUSLOBUNG

INTERESSENBEKUNDUNGSVERFAHREN SIEDLUNGSENTWICKLUNG EICHTAL-KRATT

IN ITZEHOE

Auftraggeber:

Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister
Reichenstraße 23
25524 Itzehoe

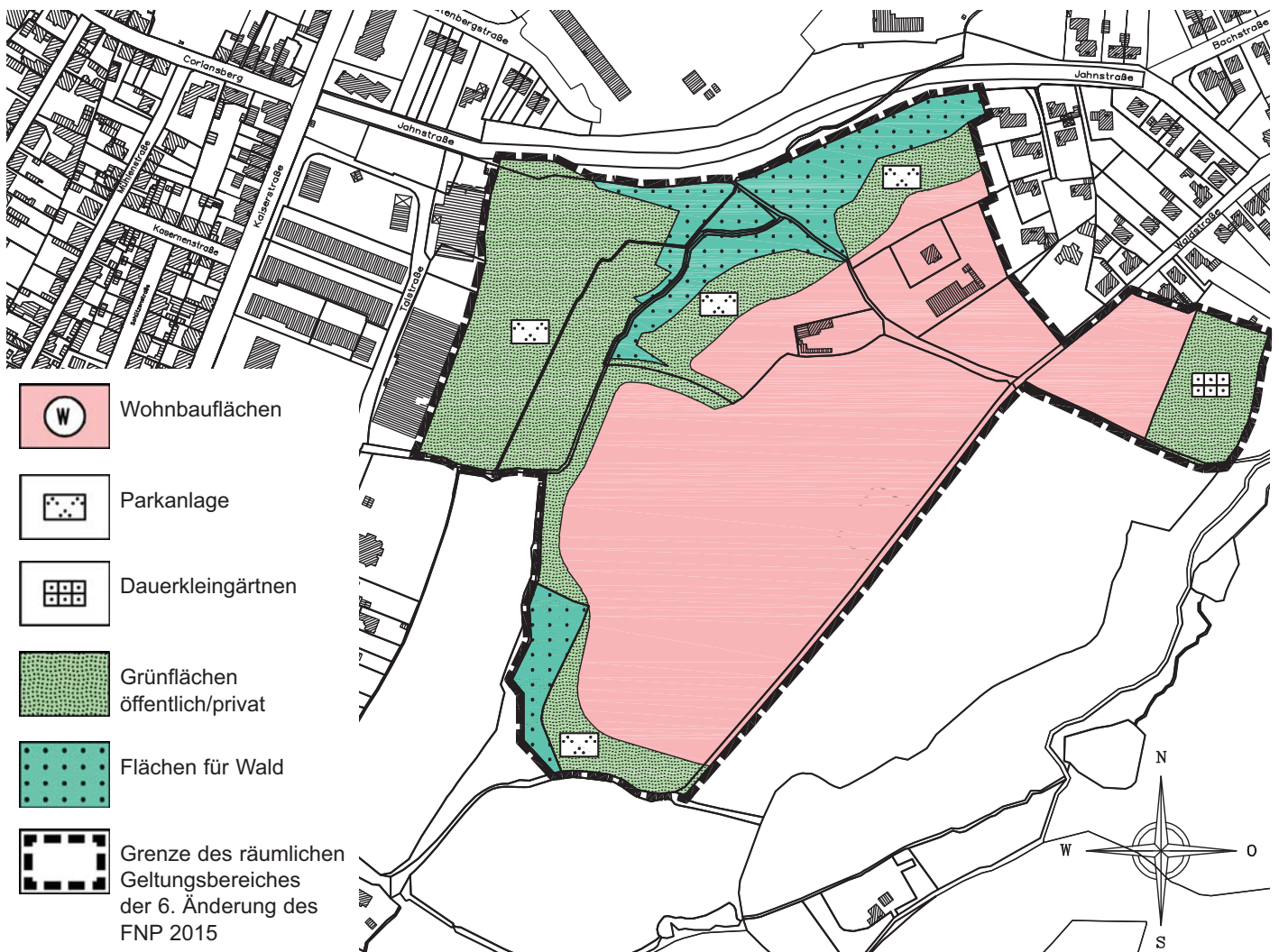
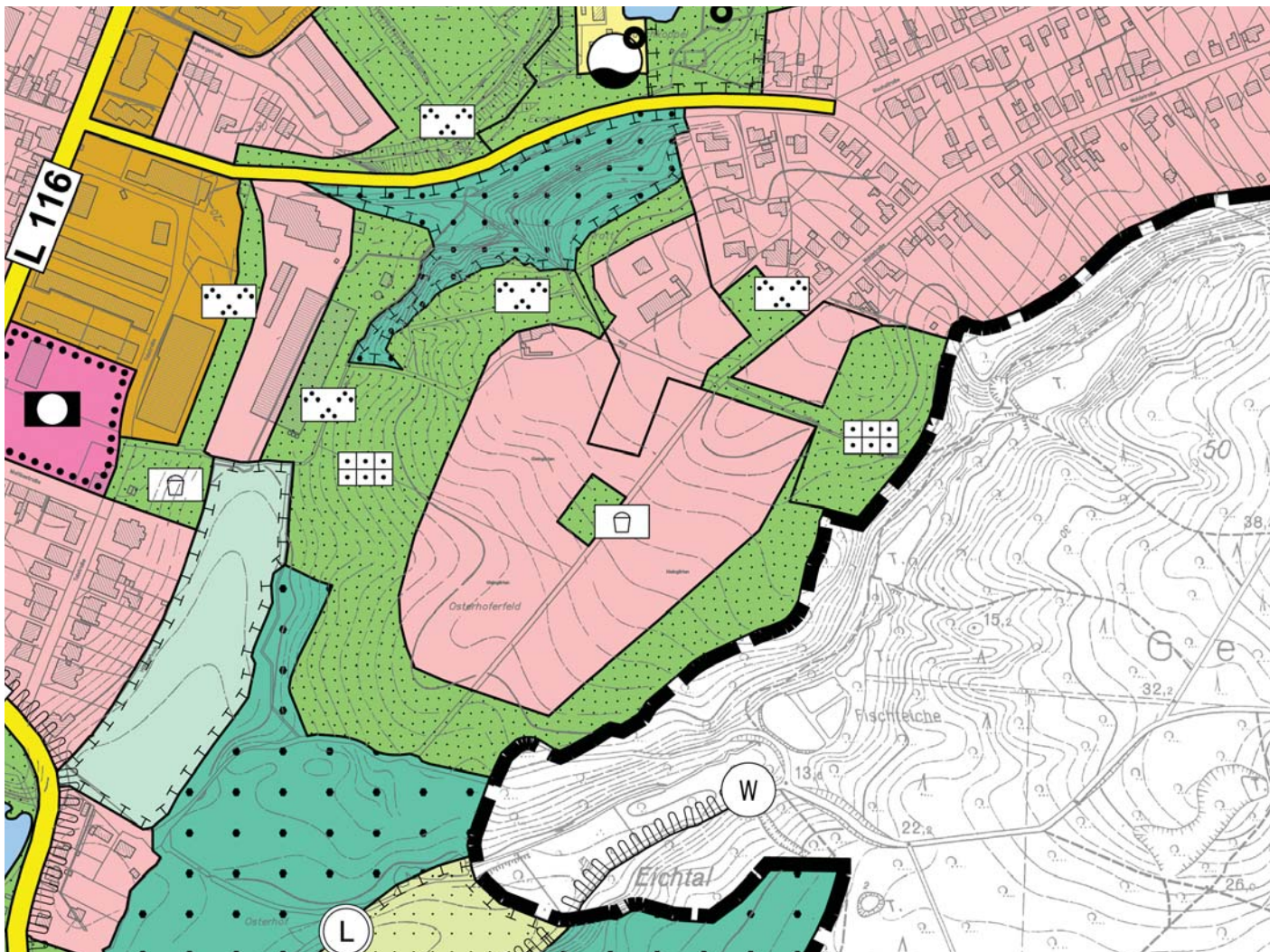
Bearbeiter:

D&K drost consult GmbH
Ansprechpartner: Herr Lennart Beier
Kajen 10
20459 Hamburg
Tel.: 040 360 984-25
Fax: 040 360 984-11
Email: l.beier@drost-consult.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	INTRESSENBEKUNDUNGSVERFAHREN	
	SIEDLUNGSENTWICKLUNG EICHTAL-KRATT, ITZEHOE.....	07
1.1	Kurze Beschreibung des Gegenstandes der Interessenbekundung	07
1.2	Aufgabenstellung.....	09
1.3	Anforderungen an die Siedlungsentwicklung Eichtal-Kratt	10
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	
	WOHNBEBAUUNG IM BEREICH EICHTAL-KRATT	13
2.1	Wohnformen.....	13
2.2	Natur und Landschaft.....	13
2.3	Äußere Erschließung	13
2.4	Innere Erschließung	14
2.5	Ver- und Entsorgung	15
2.6	estentwürfe.....	15
3	CHARAKTERISIERUNG DES STANDORTES	17
3.1	Historie	17
3.2	Lage in der Stadt	17
3.3	Bevölkerungsstruktur.....	17
3.4	Wirtschaft und Arbeitsplätze.....	18
3.5	Infrastruktureinrichtungen.....	18
3.6	Verkehrliche Infrastruktur	21
3.7	Freizeit und Erholung	21
4	GRUNDLAGEN UND TERMINE DES VERFAHRENS	23
4.1	Ausloberin	23
4.2	Verfahrensbetreuung	23
4.3	Verfahrensgrundlagen	23
4.4	Termine des Verfahrens im Überblick	23
4.5	Veröffentlichung und Registrierung als Interessent	23
4.6	Rückfragen.....	24
4.7	Unterlagen im Internet-Teilnehmerbereich (Stand 08.03.2012).....	24
4.8	Besichtigung des Plangebiets	24
4.9	Abgabe einer Interessenbekundung	25
4.10	Wertung der Angebote und Verhandlungen.....	27
4.11	Anhandgabe.....	27

NACHWEISE



1 INTRESSENBEKUNDUNGSVERFAHREN SIEDLUNGSENTWICKLUNG EICHTAL-KRATT, ITZEHOE

Interessenbekundungsverfahren für die Entwicklung des Baugebiets Eichtal-Kratt mit maximal 100 Wohneinheiten in attraktivster naturnaher Lage in direkter Nähe zur Itzehoer Innenstadt.

1.1 Kurze Beschreibung des Gegenstandes der Interessenbekundung

Die Stadt Itzehoe beabsichtigt gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 13.12.2011, auf der im Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Wohngebiet ausgewiesenen Fläche „Eichtal-Kratt“ (Abb. 1) mittels eines Bebauungsplans ein attraktives Wohngebiet mit maximal 100 Wohneinheiten zu entwickeln. Die Gesamtfläche der Siedlungsentwicklung bzw. der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 96 umfasst eine Fläche von ca. 10,8 Hektar. Die Stadt Itzehoe ist im Eigentum von ca. 70 % des Plangebiets. Die restliche Fläche ist im Besitz von drei privaten Grundstückseigentümern mit einem Anteil von 25 %, 4 % und 1 % (Abb. 2). Auf der städtischen Fläche befindet sich eine Kleingartenanlage. Aufgrund der erheblichen Leerstände (ca. 75 % der Parzellen) ist mit dem betroffenen Kleingartenverein die Aufgabe der Nutzung vereinbart.

Um eine zügige und marktorientierte Siedlungsentwicklung umzusetzen, prüft die Stadt Itzehoe in diesem Interessenbekundungsverfahren die mögliche Realisierung der Siedlungsentwicklung Eichtal-Kratt durch einen privaten Vorhabenträger. Hierbei soll dem privaten Vorhabenträger die Projektentwicklung, Planrechtschaffung und Realisierung obliegen. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Itzehoe wird zunächst ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen (siehe Punkt 4.7 Unterlagen im Internet-Teilnehmerbereich). Dann werden die städtischen Flächen im Plangebiet dem Vorhabenträger anhand gegeben. Das Bebauungsplanverfahren wird durch den Vorhabenträger unter der Aufsicht der plangebenden Stadt Itzehoe durchgeführt. Der Verkauf der städtischen Fläche bei Erreichen der Planreife an den Vorhabenträger wird an einen Erschließungsvertrag gebunden sein. Die Stadt Itzehoe behält sich uneingeschränkt vor, die städtische Fläche nicht an einen privaten Vorhabenträger zu verkaufen, sondern die Projektentwicklung, Planrechtschaffung und Realisierung selbst durchzuführen.

Projektentwickler, Vorhabenträger und Investoren sind aufgefordert, Konzepte für eine Realisierung der Siedlungsentwicklung Eichtal-Kratt mit einem Kaufgebot für die städtischen Flächen bis zum 20.04.2012 einzureichen. Die Stadt Itzehoe beabsichtigt im Anschluss an das Interessenbekundungsverfahren mit den Verfassern des anhand benannter Kriterien (siehe 4.10) ausgewählten aussichtsreichsten Konzepts über die Umsetzung der Siedlungsentwicklung bzw. einen Verkauf der städtischen Flächen zu verhandeln.

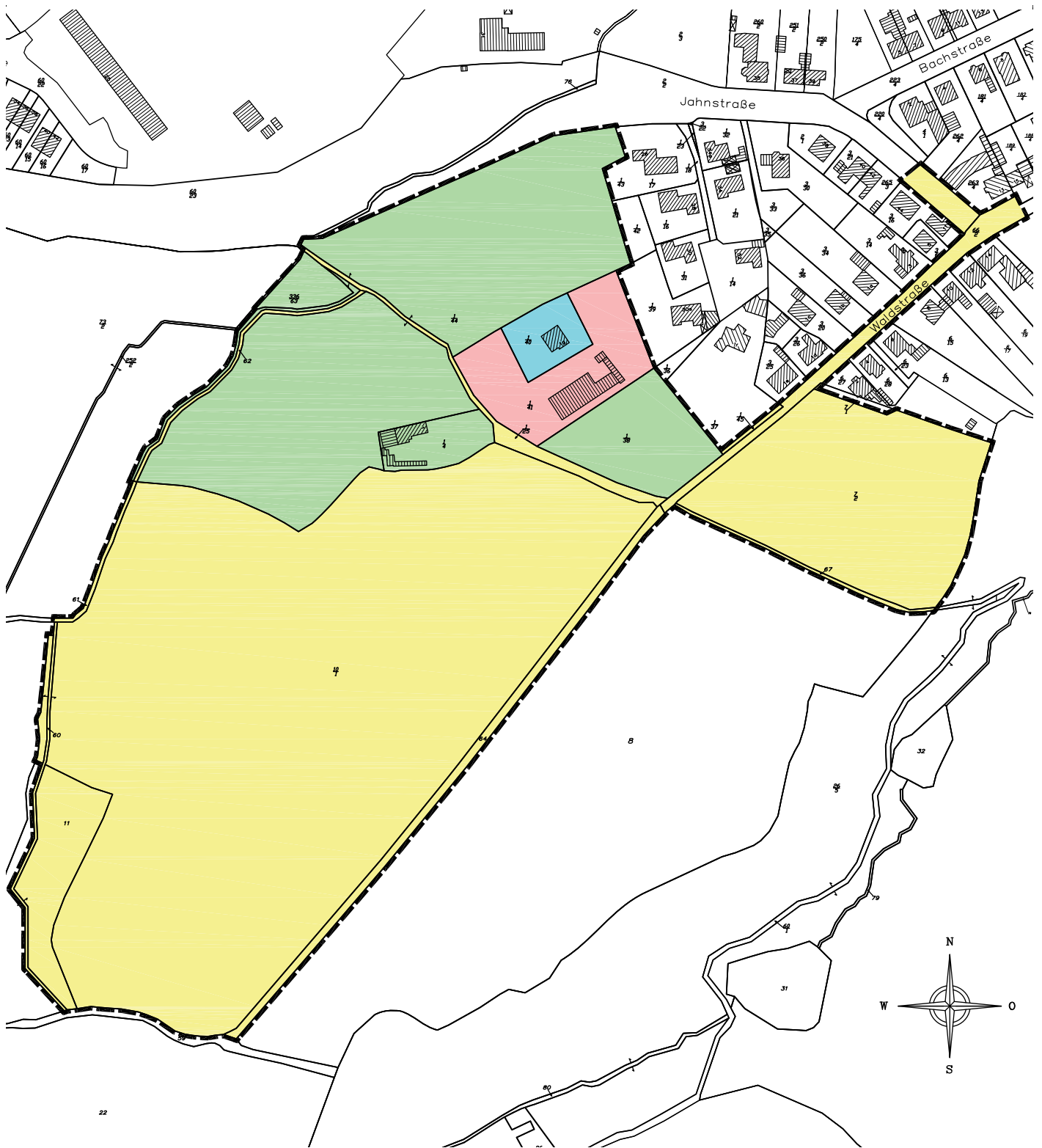
Bei dem Interessenbekundungsverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des auf öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts, sondern um eine für die Stadt Itzehoe unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufinteresses an der städtischen Fläche im zukünftigen Baugebiet Eichtal-Kratt in Verbindung mit der Projektentwicklung und Planrechtschaffung für das gesamte Siedlungsgebiet.

Abb. 0 | Luftbild mit Verortung des Planungsraums (Deckblatt)

Abb. 1 | oben: Ausschnitt des Flächennutzungsplans 2015 - die gemäß Bebauungsplan Nr. 96 geplante Erweiterung der Wohnbaufläche nach Westen ist nicht enthalten (ohne Maßstab)

Abb. 1 | unten: 6. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 - voraussichtlicher Geltungsbereich mit grober Darstellung der beabsichtigten Planinhalte, Stand Januar 2012 (ohne Maßstab)

Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96



- Eigentum der Stadt Itzehoe
75.175 m² = 70 %
- Privateigentum
27.283 m² = 25 %
- Privateigentum
4.017 m² = 4 %

- Privateigentum
1.200 m² = 1 %
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 96
= 107.675 m²

1.2 Aufgabenstellung

Die Stadt Itzehoe erwartet von einem privaten Vorhabenträger bei einem möglichen Verkauf der städtischen Fläche die Übernahme folgender Bereiche auf eigene Rechnung als Vorhabenträger:

Planungsleistungen

Die Planungsleistungen sollen für das gesamte Plangebiet des aufzustellenden B-Plans Nr. 96, inklusive der 30 % anteiligen Flächen im Privateigentum, erbracht werden. Der Vorhabenträger soll alle notwendigen Planungen zur Siedlungsentwicklung Eichtal-Kratt erbringen, insbesondere:

- Durchführung aller notwendigen vorbereitenden Untersuchungen, Bestandsaufnahmen und Vermessungen;
- Übernahme bereits entstandener und noch entstehender Kosten für Gutachten und Vermessung in Höhe von aktuell 24.864,43 EURO, im Einzelnen: Vermessungspläne, Testentwürfe, Voruntersuchung zur äußeren Kfz-Erschließung (siehe Punkt 4.7 Unterlagen im Internet-Teilnehmerbereich) sowie die erforderlichen Untersuchungen zum Artenschutz und Baumschutz, die nach Möglichkeit im Vorfeld von der Stadt eingeholt werden;
- Erstellen aller notwendigen Plangrundlagen und Aufmasspläne;
- Erstellen aller notwendigen Fachbeiträge, unter anderem Bodenuntersuchungen, ggf. Altlastenrecherche, Verkehrsuntersuchung und -planung, Lärmuntersuchung, Umweltprüfung und -bericht für die Flächennutzungsplan-Änderung und den B-Plan, Fachbeitrag Grün, Energetische Betrachtung, etwaige Ergänzungen zum Artenschutz;
- Erbringen der Planungsleistungen zu den Bauleitplanungen (B-Plan-Aufstellung und F-Plan-Änderung im Parallelverfahren);
- Erstellen der Erschließungsanlagenplanung.

Grundstücksvorbereitung

Die Grundstücksvorbereitung soll sich grundsätzlich nur auf den 70 % städtischen Anteil des Plangebiets erstrecken. Ob und in welcher Weise die übrigen 30 % im Privateigentum befindlichen Flächen vorbereitet werden müssen, ist konzeptabhängig.

Ein Baukonzept sollte daher so ausgestaltet werden, dass den privaten Einzeleigentümern die Entwicklung der eigenen Grundstücksflächen ermöglicht wird, jedoch eine Entwicklung der städtischen Flächen auch planerisch und zeitlich unabhängig von deren Zielvorstellungen und Plänen möglich ist.

Für die städtische Fläche sollen alle notwendigen Grundstücksvorbereitungen durch den Vorhabenträger erbracht werden, insbesondere:

- Räumung der dann vormals städtischen Fläche und Entsorgung von Gartenbauwerken (Kleingärtner-Anlage);
- Sicherungsvorkehrungen für den zu erhaltenden Baumbestand bzw. die Grünstrukturen.

Erschließungsleistungen innerhalb des Baugebiets

Die Erschließungsleistungen sollen sich grundsätzlich nur auf den 70 % städtischen Anteil des Plangebiets erstrecken. Ob und in welcher Weise die 30 % im Privateigentum befindlichen Flächen erschlossen werden müssen, ist konzeptabhängig.

Ein Erschließungskonzept sollte daher so ausgestaltet werden, dass den privaten Einzeleigentümern die Entwicklung der eigenen Grundstücksflächen ermöglicht wird, jedoch eine Entwicklung der städtischen Flächen auch planerisch und zeitlich unabhängig von deren Zielvorstellungen und Plänen möglich ist.

Für die städtische Fläche sollen alle notwendigen Erschließungsleistungen durch den Vorhabenträger erbracht werden, insbesondere:

- Herstellen der Straßen und Wege inkl. Beleuchtung;
- Herstellen der Ver- und Entsorgung der Grundstücke;
- Herstellung der Grünanlagen inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege;
- Angemessene Spiel- und Freizeitmöglichkeiten;
- Herstellung von Fuß- und Radwegevernetzungen aus dem Gebiet zur Stadt und in den Wald (konzeptabhängig). Dabei muss mindestens ein beleuchteter Fuß- und Radweg zum Stadtzentrum hergestellt werden.

Äußere Erschließungsleistungen und -zahlungen

Folgende Erschließungsleistungen und -zahlungen sollen durch den privaten Vorhabenträger im Rahmen der Siedlungsentwicklung Eichtal-Kratt erbracht werden:

- Herstellung der durch das Siedlungsgebiet notwendigen baulichen Veränderungen bzw. Ausbau der Waldstraße 1 bis 11 (siehe auch Punkt 2.3);
- Herstellung des durch das Siedlungsgebiet notwendigen Umbaus des Einmündungsbereichs der Waldstraße in die Jahnstraße (siehe auch Punkt 2.3);
- Angemessene Kostenbeteiligung am durch das Siedlungsgebiet dringlich werdenden Ausbau der Jahnstraße. Die Höhe des Anteils und der Umfang des Ausbaus können noch nicht beziffert werden. Daher sollen keine Kosten für den Ausbau in das Angebot einkalkuliert werden. Die anteiligen Kosten werden mit dem Kaufpreis verrechnet, sobald diese feststehen (siehe auch Punkt 2.3).

Sonstige Kosten bzw. Leistungen

Sonstige mögliche Kosten und Leistungen sollen grundsätzlich nur für den städtischen Anteil des Plangebiets erbracht werden. Folgende sonstige Kosten bzw. Leistungen werden hier insbesondere benannt:

- Kosten für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen;
- Parzellierung und Vermessung der Grundstücke.

Zahlen eines Kaufpreis an die Stadt Itzehoe

Bei dem der Stadt Itzehoe zu bietenden Kaufpreis sind ein der künftigen Nutzung angemessener Verkaufspreis an die Endverbraucher sowie die Entwicklungs- und Erschließungskosten zu beachten. Mit der Abgabe eines Konzepts ist auch ein Kaufpreisgebot über die Wohnbaufläche auf dem städtischen Flächenanteil (ca. 5,3 ha) abzugeben. Bei dem Kaufpreis sind alle grundstücksbedingten Mehrkosten aufzulisten, zu bewerten und in Abzug zu bringen.

Die Stadt Itzehoe behält sich vor, das Interessensbekundungsverfahren abzubrechen bzw. die anschließenden Verhandlungen über einen möglichen Verkauf der städtischen Flächen abzubrechen, falls kein angemessener Kaufpreis erzielt werden kann.

1.3 Anforderungen an die Siedlungsentwicklung Eichtal-Kratt

Zusammenfassung der Plangebietsdaten

Voraussichtlicher Geltungsbereich des B-Plan Nr. 96 (Abb. 3):	ca. 10,8 ha
davon max. Wohnbaufläche (brutto) (Abb. 4):	ca. 6,8 ha
davon im Privateigentum:	ca. 1,5 ha
davon im städtischen Eigentum:	ca. 5,3 ha

Planungsrechtliche Ausgangslage

Zurzeit geltendes Baurecht (Abb. 3):	gem. § 35 BauGB
Darstellung im Flächennutzungsplan 2015 (wirksam 2006):	Wohnbauflächen, Grünflächen, Wald

Städtebauliche Rahmenvorgaben

- WR/WA Ausweisung für ein attraktives Wohngebiet
- Max. Ausdehnung der Wohnbaufläche hinsichtlich Größe und Lage gem. Planzeichnung (Abb. 4). Gesetzliche Waldabstände sind zu berücksichtigen. In Teilbereichen können private Gartenflächen (als von Bebauung freizuhalten Flächen) über die dargestellten Bauflächen hinausgehen. Bei der dargestellten Abgrenzung der Wohnbaufläche handelt es sich nicht um eine bereits definierte Baugrenze.
- Max. Anzahl der Wohnbaugrundstücke (Gesamtgebiet): 100;
- Wohnbaugrundstücksgrößen zwischen 500 qm und 1.000 qm;
- Grundflächenzahl der Wohnbaugrundstücke (GRZ): 0,30 - 0,35;
- In einem Teilbereich (1/3 des Gebiets) max. 2-geschossige, im übrigen Teil (2/3 des Gebiets) max. 1-geschossige Bebauung;
- Berücksichtigung der Hanglage im Erschließungs- und Bebauungskonzept;
- Berücksichtigung der erhaltenswerten Grünbestände (Großbäume, Redder/Knicks mit jeweils angemessenen Schutzstreifen) und der Waldabstände;
- Kfz-Verkehrsanbindung von Norden über die Waldstraße;
- Erhalt und Sicherung des Spökelwegs (vorhandener Weg mit beidseitiger Knickbepflanzung in Nord-Ost/Süd-West-Richtung durch das Gebiet mit jeweils angemessenen Schutzstreifen) als Fuß- und Radweg;

- Sicherstellung einer attraktiven Gestaltung der Bebauung;
- Attraktive Gestaltung der Verkehrsflächen im Gebiet;
- Attraktive straßenunabhängige Wegevernetzungen zu den angrenzenden Bereichen der Stadt und der Waldflächen;
- Berücksichtigung siedlungsenergetischer Belange (klimagerechte Stadtentwicklung);
- Einbeziehung der privaten Grundstücksflächen (Flurstücke 1/4, 1/44, 1/38, 336/63, 1/40, 1/41 der Flur 10, Gemarkung Oelixdorf);
- Regenwasserableitung in Richtung Westen/Süden und nicht in Richtung Osten als Einleitung in den Eichthalgraben (Oelixdorfer Gemeindegebiet).

Rahmenbedingungen für einen Verkauf der städtischen Grundstücke

- Das Grundstück wird frei von Nutzungsverhältnissen geliefert. Es ist beabsichtigt, seitens der Stadt als Verpächterin das bestehende Pachtverhältnis mit dem Kleingartenverein zum November 2013 zu kündigen.
- Das Grundstück wird vom Käufer in vorhandenem Zustand übernommen. Rechte des Käufers nach § 437 BGB in Bezug auf Sachmängel werden ausgeschlossen.
- Der Kaufpreis ist spätestens vier Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages fällig.
- Sämtliche Vertragsnebenkosten trägt der Erwerber.
- Bei Grundstücksveräußerungen der Stadt trägt der Erwerber grundsätzlich alle dabei anfallenden Kosten (Notar, Grundbuchamt, Vermessung etc.).
- Die Bebauung der Fläche soll zügig erfolgen. Im Erschließungsvertrag werden Termine für den Baubeginn der Erschließungsanlagen und die Baufertigstellung (gebrauchsfertige und der Nutzungskonzeption entsprechende Herstellung) des zugrundeliegenden Bauvorhabens geregelt. Für den Fall, dass die Siedlungsentwicklung nicht wie vorgesehen realisiert wird, behält sich der Verkäufer vor, Vertragsstrafen zu erheben und/oder das Grundstück zurück zu kaufen. Details und Bedingungen hierzu werden im Kauf- und Erschließungsvertrag geregelt.

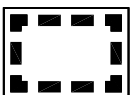
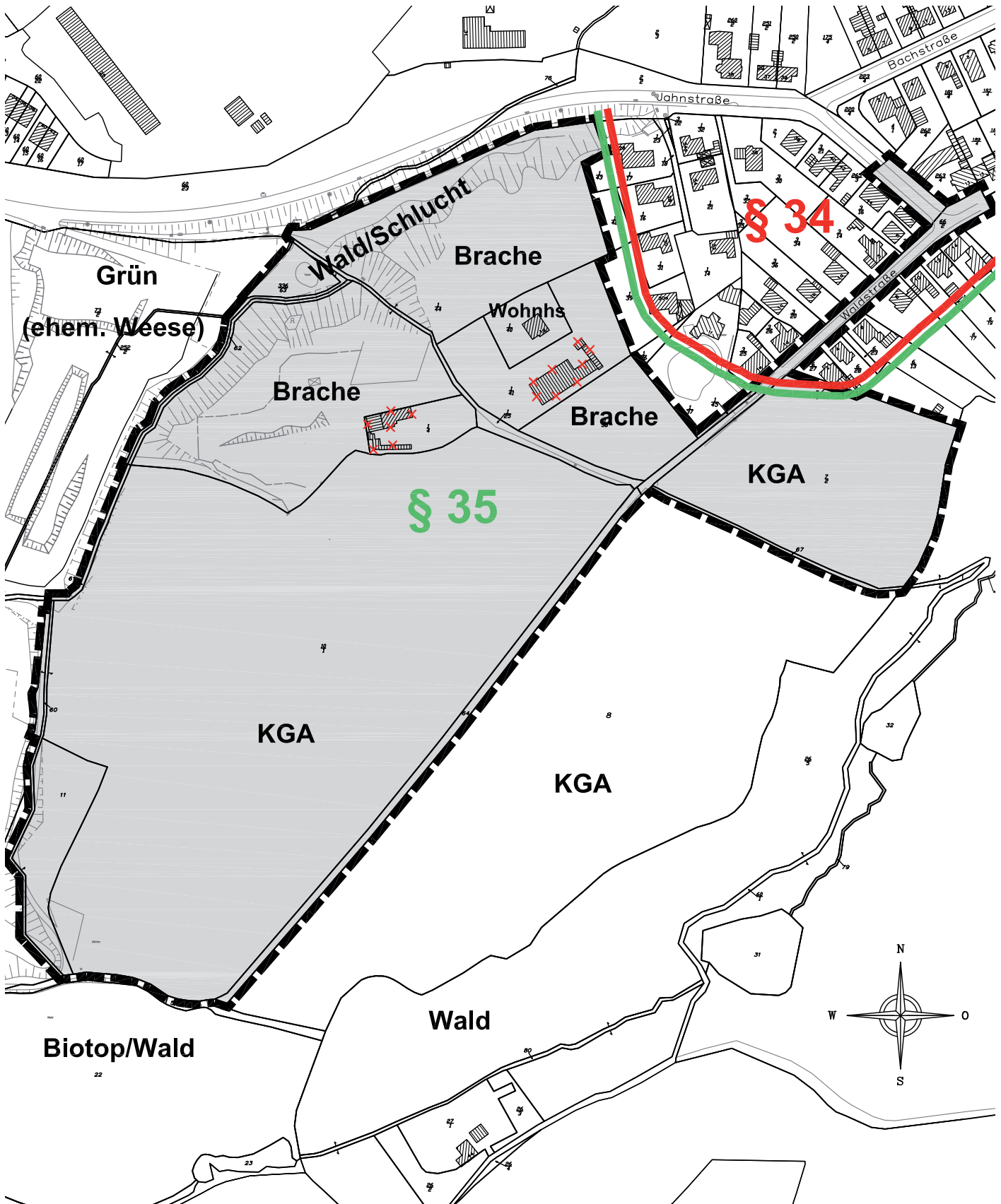
Sonstige Bedingungen

- Bietet die Stadt Itzehoe Grundstücke zum Verkauf an, so handelt es sich um eine öffentliche, für die Stadt unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes.
- Bei dem Auswahlverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des für öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechtes.
- Die Stadt Itzehoe behält sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen der Verkauf erfolgt.
- Die Stadt Itzehoe ist ebenso frei in ihrer Entscheidung, Kaufinteressenten nur dann am Auswahlverfahren teilnehmen zu lassen, wenn sie in eine Interessentenliste aufgenommen worden sind.
- Aus der Teilnahme an dem Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Itzehoe herleiten. Ansprüche gegen die Stadt Itzehoe, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie Änderung bzw. Beendigung des Auswahlverfahrens, sind ausgeschlossen.

-
-
- Die Stadt Itzehoe behält sich auch vor, Kaufinteressenten zur Abgabe von Nachgeboten aufzufordern und einen Nachweis über die Kaufpreisfinanzierung zu verlangen. Der höchstbietende Kaufinteressent hat keinen Anspruch darauf, dass die Stadt ihm das Objekt verkauft.
 - Die Verhandlungen über den Verkauf erfolgen unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen Gremien der Stadt Itzehoe. Alle Verhandlungen werden unter diesem Vorbehalt geführt.
 - Im Falle einer Vermittlung durch einen Makler zahlt die Stadt Itzehoe keine Courtage. Die Erstattung von Aufwendungen jeglicher Art ist ausgeschlossen.
 - Hinsichtlich eventuell vorhandener Kampfmittel ist beim Innenministerium Schleswig-Holstein, Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst eine Auswertung von Luftbildern der alliierten Streitkräfte aus dem Zweiten Weltkrieg in Auftrag gegeben worden, die noch nicht abgeschlossen ist. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die Auswertung ein Vorkommen von Kampfmittelverdachtspunkten ergibt. Eventuell notwendige Sondierungskosten werden vom jetzigen Eigentümer getragen.
 - Sollten im Zuge der Baumaßnahme Kontaminationen des Bodens entdeckt werden, so werden etwaige Mehrkosten bei der Entsorgung belasteter Böden, die entsprechend der Klassifizierungen der LAGA M 20 (Stand 1997) Belastungen \geq LAGA Z 2 aufweisen, vom jetzigen Eigentümer bis zu einer festzusetzenden Höhe getragen. Nähere Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des Grundstücksgeschäfts geregelt.

Bebauungsplan Nr. 96 der Stadt Itzehoe für das Gebiet südlich der Jahnstraße und östlich der Talstraße

Planungsrechtliche Ausgangslage und Bestand



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 96
= 107.675 m²

Stadt Itzehoe, den 08.12.2011
Stadtplanungsabteilung

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT WOHNBEBAUUNG IM BEREICH EICHTAL-KRATT

Die Stadt Itzehoe möchte entsprechend ihrer raumordnerischen Funktion als Mittelzentrum Flächenvorsorge für die Wohnbauentwicklung treffen. Im Rahmen einer Recherche zum Wohnungsneubaubedarf in Itzehoe wurde ein noch nicht gedeckter Bedarf von 300 Wohneinheiten bis zum Jahr 2015 ermittelt (siehe Punkt 4.7 Unterlagen im Internet-Teilnehmerbereich, 07_Recherche_Neubaubedarfe_in_Itzehoe.pdf). Das Siedlungsgebiet „Eichtal-Kratt“ bietet attraktive Voraussetzungen um einen Teil des prognostizierten Bedarfs zu decken. Es befindet sich in reizvoller Umgebung im Grünen mit unmittelbarer Anbindung an die Innenstadt. Hervorzuheben ist die ruhige, naturnahe Lage des Gebiets sowie die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgung und Erholungsgebieten (siehe Kapitel 3 Charakterisierung des Standorts).

2.1 Wohnformen

Entsprechend der attraktiven Lage sollte vorrangig Einzelhausbebauung auf mittelgroßen bis großen Grundstücken vorgesehen werden. Auch eine Bebauung mit Doppelhaushälften ist möglich. Eine Reihenhausbauung sollte nur mit einem besonderen Konzept, z. B. altengerechtes Wohnen, überprüft werden. Mehrgeschossiger Wohnungsbau ist auszuschließen. Grundsätzlich ist eine 1-geschossige Bebauung vorgesehen. Auf maximal 1/3 des Gebiets ist eine 2-geschossige Bebauung denkbar. Auf dem Gebiet dürfen maximal 100 Wohneinheiten realisiert werden (siehe 1.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen). Siedlungsenergetische Belange sollen bei der Entwicklung des Konzeptes berücksichtigt werden.

2.2 Natur und Landschaft

Das Entwicklungsgebiet „Eichtal-Kratt“ befindet sich in einer landschaftlich höchst reizvollen Lage auf einem ausgeprägten Endmoränenrücken, der hier von Norden (ca. 33 m ü. NN) nach Südwesten (ca. 15 m ü. NN) abfällt. In unmittelbarer östlicher Nachbarschaft zum Gebiet schließen sich das Eichtal mit dem Eichtalgraben, Bachläufe, Teiche und ausgedehnte Waldgebiete an. Ein Fuß- und Radwegenetz aus dem Entwicklungsgebiet in die Naturräume ist vorhanden und wird von den Anwohnern für Spaziergänge etc. geschätzt.

Der natur- und landschaftlich attraktive Charakter des Gebiets soll bei der Entwicklung des Siedlungsprojekts erhalten bleiben und ggf. das Aushängeschild für das Gebiet werden. Folgende Planungsgrundsätze müssen bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts beachtet werden: angemessener Abstand der Bebauung zu den Waldflächen, weitgehender Erhalt bestehender Bäume und Knicks mit entsprechenden Schutzzonen sowie Abstand baulicher Anlagen zu den Steilhängen. Weiter muss der Spökelweg (Fortsetzung der Waldstraße als Fuß- und Radweg) erhalten bleiben. Die genaue Bestimmung der Waldränder erfolgt im Bauleitplanverfahren.

2.3 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über die Jahnstraße/Waldstraße. Ein Straßenausbau des Waldweges von Süden scheidet wegen der topographischen und landschaftlich besonderen Situation aus. Durch das zukünftige Siedlungsgebiet „Eichtal-Kratt“ entsteht für die zuführenden Erschließungsstraßen ein Ausbaubedarf. Eine Voruntersuchung zur äußeren Kfz-Erschließung wurde durch die INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBURG MBH durchgeführt. Für das Interessenbekundungsverfahren relevante Auszüge aus dieser Voruntersuchung finden sich im Internet-Teilnehmerbereich (siehe Punkt 4.7 Unterlagen im Internet-Teilnehmerbereich, 09_Voruntersuchung_Kfz.zip). Für die Erstellung eines Kaufangebots und des städtebaulichen Konzepts sind folgende Maßnahmen von Belang:

Waldstraße

Die Waldstraße muss bis zur Einmündung der Jahnstraße zur Erschließung des zukünftigen Siedlungsgebiets ausgebaut werden. Entsprechende Planungen liegen im Internet-Teilnehmerbereich im Entwurf vor. Dabei wurden zwei Varianten entwickelt. Die Variante 1 kann ohne Grundstücksankäufe

realisiert werden, die Variante 2 benötigt für die Verbreiterung der Fußwege Grundstücksankäufe, die durch die Stadt zu tätigen sind. Die Stadt Itzehoe wünscht eine schnelle Entwicklung des Siedlungsgebiets. Aus diesem Grund ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen, welche Variante durch den Vorhabenträger auszuführen ist. Zur Berechnung eines Kaufangebots sollen beide Varianten kalkuliert werden. Eine Kalkulationsgrundlage zur Kaufpreiskalkulation steht im Internet Teilnehmerbereich zur Verfügung (siehe Punkt 4.7 Unterlagen im Internet-Teilnehmerbereich, 04_Vorlage_Kaufpreiskalkulation.xls). Bei der Erstellung des B-Plans ist auf jeden Fall von der Variante 2 auszugehen.

Einmündungsbereich Waldstraße in die Jahnstraße

Um den durch das zukünftige Siedlungsgebiet entstehenden erhöhten Anforderungen an den Einmündungsbereich der Waldstraße in die Jahnstraße gerecht zu werden, ist von einer Erweiterung des Einmündungsbereichs auszugehen. Der Vorhabenträger soll die Variante „Einfahrt Waldstraße – Bemessungsfahrzeug Gelenkbus (ohne Gehwegberührung)“ (siehe Internet-Teilnehmerbereich 09_Voruntersuchung_Kfz.zip) in seinen Kaufpreis einkalkulieren. Der erforderliche Grunderwerb durch die Stadt Itzehoe in einer Größe von ca. 5 m² scheint zum jetzigen Zeitpunkt umsetzbar.

Jahnstraße

Durch die Entwicklung des Siedlungsgebiets „Eichtal-Kratt“ steigt der Ausbaudruck auf die Jahnstraße. Es ist anzunehmen, dass der aktuell schon schlechte Zustand der Jahnstraße durch den Baustellenverkehr weiter in Mitleidenschaft gezogen wird. Darüber hinaus wird der Verkehr, der nach der Erschließung des Gebiets entsteht, die Straßenverhältnisse zusätzlich beeinträchtigen. Daher soll ein Teil des Kaufpreises für die städtische Fläche für den Ausbau der Jahnstraße verwendet werden. Der Ausbaumfang sowie der angemessene Anteil des Siedlungsgebiets „Eichtal-Kratt“ an den Kosten kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt werden. Die Stadt Itzehoe strebt eine schnelle Klärung des Ausbaumfangs und der Umsetzung des Ausbaus an und wird zeitnah Bohrproben etc. beauftragen. Die Kosten für den Ausbau der Jahnstraße sollen bei der Kalkulation des Kaufangebotes nicht berücksichtigt werden. Die Stadt Itzehoe strebt vielmehr an, dass ein Teil des Kaufpreises im Kaufvertrag für den Ausbau der Jahnstraße vorgesehen wird. Der Betrag ist dann mit einer Bürgschaft durch Dritte bis zur abschließenden Auszahlung abzusichern.

Notanbindung des Siedlungsgebiets

Zurzeit ist die Jahnstraße die einzige Zufahrtsstraße für den motorisierten Verkehr, die zum Gesamt-Siedlungsgebiet am Kratt führt. Um auch bei einer Sperrung der Jahnstraße eine Notversorgung des Siedlungsgebiets zu ermöglichen, sind Notzufahrten erforderlich. In der vorliegenden Voruntersuchung zur äußeren Kfz-Erschließung (siehe Internet-Teilnehmerbereich 09_Voruntersuchung_Kfz.zip) wurden mehrere Möglichkeiten der Notanbindungen untersucht. Welche hiervon durch die Stadt Itzehoe umgesetzt wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt werden. Für die Notanbindung ist zum Teil eine Verstärkung des Wegeaufbaus der vorhandenen Waldwege erforderlich. Im städtebaulichen Konzept der Interessensbekundung sowie bei der Ermittlung der Kosten für die Erschließung im Geltungsbereich des zukünftigen B-Plans 96 ist eine Notanbindung zu berücksichtigen und einzukalkulieren. Die Kosten für die Verstärkung/Pollerersetzung außerhalb des Geltungsbereichs des zukünftigen B-Plans Nr. 96 trägt die Stadt Itzehoe.

2.4 Innere Erschließung

Bei der inneren Erschließung der Siedlungsentwicklung „Eichtal-Kratt“ ist auch die naturnahe Lage zu berücksichtigen. Die teils vorhandene Vernetzung des Gebiets mit Waldstraßen, Fuß- und Radwegen mit dem Stadtgebiet und den Naherholungsflächen (Wald) sollen in das städtebauliche Konzept aufgenommen werden. Innerhalb des Gebiets ist der Spökelweg in seiner Ausprägung mit begleitendem Redder zu erhalten und ggf. zu befestigen (siehe 2.3 Notanbindung des Siedlungsgebiets). In dem vom

Planungsbüro AC Planergruppe entwickelten Testentwürfen (siehe Internet-Teilnehmerbereich 10_Testentwürfe.zip) wurden vorhandene Anbindungen in das Konzept mit aufgenommen.

Die verkehrlichen Anlagen für den motorisierten Verkehr sollten attraktiv gestaltet werden. Erläuterungen ggf. Skizzen werden hierzu bei der Konzeptentwicklung erwartet. Das städtebauliche Konzept des Planungsbüros AC Planergruppe sieht nach Vorgabe der Stadt Itzehoe für das Gebiet eine Straßenhierarchie von Haupteerschließungsstraßen (Tempo 30 km/h; Fahrbahn und Gehweg; 7,50 m Breite insgesamt) und Nebeneerschließungsstraßen (verkehrsberuhigt; Spielstraße; 6,00 m Fahrbahn) vor. Einzelne rückwärtig liegende Grundstücke werden über schmale Wohnwege (4,00 m Breite) erschlossen.

Aufgrund der guten Anbindung an vorhandene Spielplätze und Erholungsgebiete (z. B. Itzehoer Stadtpark an der Straße Große Paaschburg in unmittelbarer Nähe) ist nach derzeitiger Einschätzung eine größere Spielanlage im Geltungsbereich des zukünftigen B-Plans Nr. 96 nicht notwendig. Angemessene Spiel- und Freizeitmöglichkeiten in dem Gebiet sollen z. B. durch Spielbereiche an den Fuß- und Radwegen geschaffen werden. Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers soll hierzu Aussagen treffen.

Die Herstellungskosten der inneren Erschließung mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen sind für den städtischen Teil des Geltungsbereichs des zukünftigen B-Plans Nr. 96 in der Angebotskalkulation zu berücksichtigen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser des südlichen Teilbereichs soll durch eine Pumpstation durch das Freudental in die Kanalisation der Stadt Itzehoe geführt werden. Die Regenwasserableitung soll in Richtung Westen/Süden erfolgen und nicht in Richtung Osten als Einleitung in den Eichtalgraben (Oelixdorfer Gemeindegebiet).

2.6 Testentwürfe

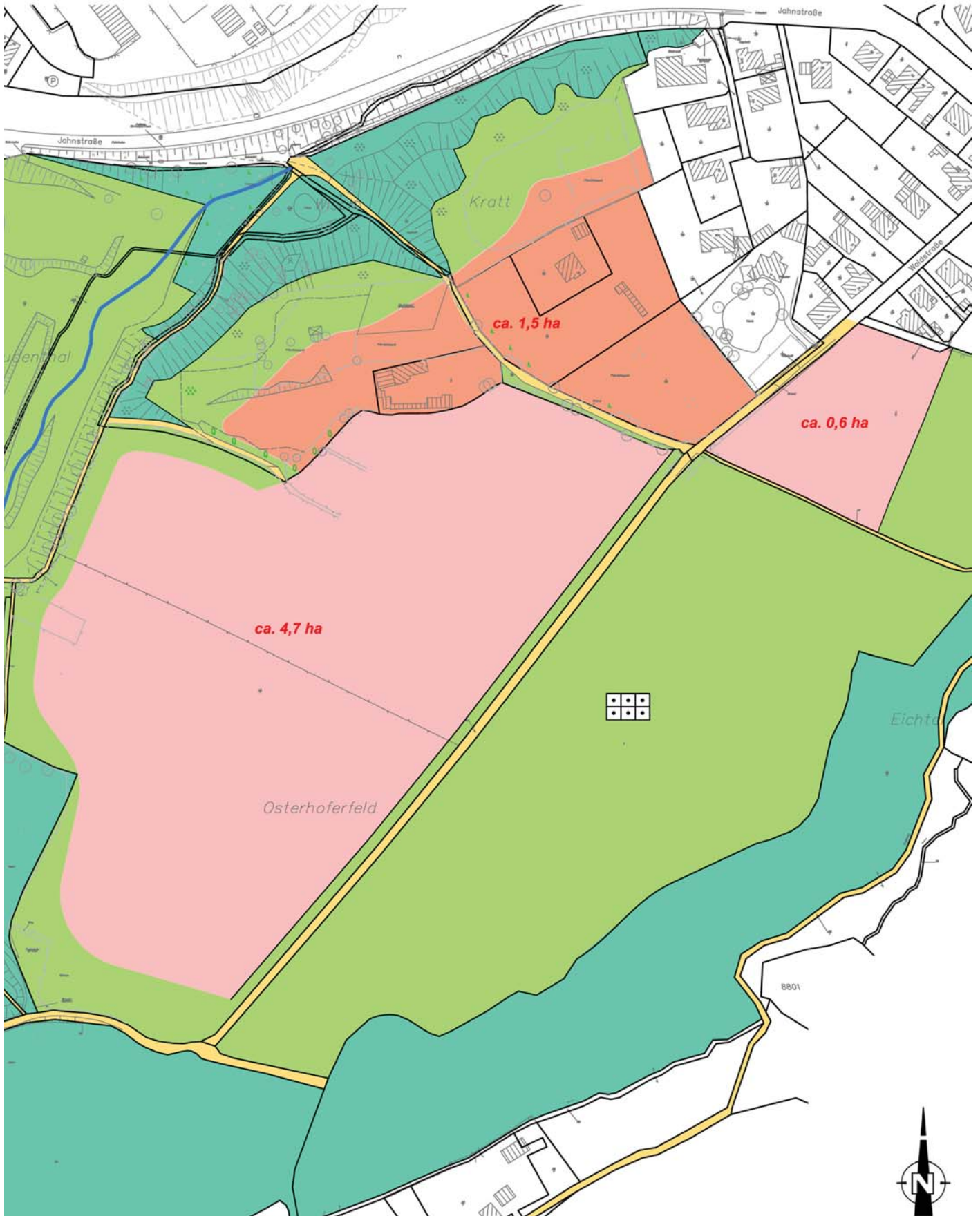
Die im Internet-Teilnehmerbereich zur Verfügung gestellten Testentwürfe stellen lediglich eine Prüfung der Realisierbarkeit der Siedlungsentwicklung Eichtal-Kratt dar. Die Testentwürfe mit der Variante A (Stichstraßenerschließung) und Variante B (Ringstraßenerschließung) wurden in Abstimmung mit der Stadtplanungsabteilung der Stadt Itzehoe entwickelt. Eine darüber hinausgehende Abstimmung mit weiteren Beteiligten ist nicht erfolgt. Eine mögliche planerisch und zeitlich unabhängige Entwicklung der städtischen Flächen von den privaten Grundstücken im Geltungsbereich des zukünftigen B-Plans Nr. 96 wurde nicht untersucht.

Die Stadt Itzehoe verfügt über das Nutzungsrecht der Testentwürfe und das Recht, diese an Dritte weiterzugeben. Ein mögliches Urheberrecht verbleibt bei den Verfassern.


Siedlungsentwicklung Eichtal-Kratt

Gebiet Eichtal-Kratt südlich Waldstraße

Übersicht zu den voraussichtlichen Bauflächen



 städtische Flächen

 private Flächen

3 CHARAKTERISIERUNG DES STANDORTES

3.1 Historie

Die Stadt Itzehoe wurde erstmals im 12. Jahrhundert urkundlich erwähnt. Die Stadtrechte wurden im Jahr 1238 verliehen. Durch die günstige Lage an der Flußschleife der Stör und der Verleihung des Marktrechts im Jahr 1260 entwickelte sich die Siedlung schnell zu einer Handelsstadt. Im 19. und 20. Jahrhundert siedelten sich viele neue Gewerbe- und Industriebetriebe in der Stadt an, welches der Stadt zu größerer Bedeutung verhalf. Die Industriegeschichte Itzehoes ist heute noch eindrucksvoll am Beispiel des direkt an der Stör gelegenen, sogenannten Alsen-Geländes ablesbar. Die hier verbliebenen Bauwerke werden heute teilweise für Kulturzwecke genutzt und sollen in den nächsten Jahren weiter für Kultur- und Freizeiteinrichtungen umgestaltet werden.

Nach dem Zweiten Weltkrieg profitierte die Stadt vor allem von dem Bevölkerungszuwachs von Flüchtlingen aus den ehemaligen Ostgebieten. Die Stadt entwickelte sich zu einer zentralen Einkaufsstadt zwischen Elmshorn und Heide. Schon in den 1970er Jahren entstand das Holstein Center – mit über 14.000 m² Verkaufsfläche, weiterhin das größte Kaufhaus an der Westküste Schleswig-Holsteins. Auch heute zeigt die Stadt Itzehoe gerade im Bereich Forschung durch das Fraunhofer-Institut für Siliziumtechnologie (ISIT) und die Gesellschaft für Technologieförderung Itzehoe mbH (IZET Innovationszentrum Itzehoe) seine Innovationsbereitschaft.

Als Kreisstadt des Kreises Steinburg verfügt sie neben den Verwaltungseinrichtungen auch ein Amts-, Land- und Sozialgericht. Zu den wichtigen Arbeitgebern der Stadt zählen zahlreiche Alten- und Pflegeeinrichtungen sowie das Klinikum Itzehoe, die Großdruckerei Prinovis der Medienkonzerne avarto AG, Gruner und Jahr und Axel Springer, die Itzehoer Versicherungen und die Pumpenfabrik Sterling SIHL. In der Nähe der Stadt befinden sich Standorte der Andreae-Noris Zahn AG, der Holcim AG (Zementwerke) und des Pharmaherstellers Pohl-Boskamp.

3.2 Lage in der Stadt

Das zukünftige Baugebiet „Eichtal-Kratt“ befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage mit gleichzeitiger Innenstadtnähe. Die Innenstadt mit der Fußgängerzone Feldschmiede befindet sich ca. 1 km westlich des Gebietes. Im Norden schließen sich die Stadtteiche „Kleine Tonkuhle“ und „Große Tonkuhle“ an, letzterer mit dem Status eines Badegewässers. Östlich des Gebiets schließen topographisch reizvolle, mit Bächen und Teichen durchzogene Waldgebiete an. Im Süden sind der Stadtpark, die Stör, die Malzmüllerwiesen und das Festgelände der Stadt Itzehoe fußläufig erreichbar. Die Malzmüllerwiesen wurden in den 1970er Jahren im Rahmen der Schaffung eines Naherholungsgebietes künstlich angelegt. Auf dem Festgelände finden regelmäßig Jahrmärkte, Wochenmärkte und ähnliche Veranstaltungen statt.

3.3 Bevölkerungsstruktur

Heute leben in der Stadt Itzehoe knapp über 32.000 Einwohner (32.368 Stand 31.12.2010). Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist von einem Anstieg der älteren Bevölkerung (60+) und einem Rückgang der unter 20 Jährigen geprägt. Gleichzeitig stieg die Zahl der Haushalte an. Aus verschiedenen Untersuchungen zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Itzehoe und dem Umland lässt sich ein Neubaubedarf von 300 Wohneinheiten bis zum Jahr 2015 prognostizieren (siehe Punkt 4.7 Unterlagen im Internet-Teilnehmerbereich, 07_Recherche_Neubaubedarfe_in_Itzehoe.pdf).

3.4 Wirtschaft und Arbeitsplätze

Der Wirtschaftsraum Itzehoe ist der zentrale Wirtschaftsstandort des Kreises Steinburg, der sich im aktuellen Landkreistest im Auftrag von „Focus Money“ von Rang 238 unter den 400 Landkreisen auf den Rang 84 verbessert hat. Die Stadt Itzehoe positioniert sich im Norden der Metropolregion Hamburg mit einem eigenständigen Profil und einem hervorragenden Entwicklungspotenzial. Hier verbindet sich städtisches Flair mit der ländlichen Idylle.

Im Innovationsraum Itzehoe-Nord, direkt an der BAB 23, hat sich ein dynamischer Hightech-Standort entwickelt, der durch ständige Erweiterung und Neuansiedlungen an Attraktivität gewinnt. Von diesem „Inkubator“ gehen technologische Impulse aus und durch Kooperationen mit Unternehmen über die Grenzen der Stadt hinaus gewinnt der Standort ständig an Bedeutung.

Mit dem Fraunhoferinstitut für Siliziumtechnik ISIT und dem Gründer- und Innovationszentrum IZET sind zwei wesentliche Treiber und Förderer von Innovation und neuen Technologien unmittelbar am Standort. Kooperationen mit Universitäten und Fachhochschulen erzeugen ständig neue Anstöße und bieten Unterstützung bei der Entwicklung in den Zukunftstechnologien.

Zunehmend prägen auch produzierende Betriebe aus der Mikrosystemtechnik das Image der Stadt. Die amerikanische Firma VISHAY produziert in einem Teil des Fraunhofer Instituts für Siliziumtechnologie ISIT spezielle Mikrochips für die Automobilindustrie. Solid Energy (»Grüne Batterie«), Condias (Diamantelektroden), ATC (Kfz-Antennen-Entwicklung), Solar Direct (Planung und Installation von Solaranlagen) Pfiffner (Messwandler), Pano (innovative Verschlüsse), Otto W Müller (Schilder, Frontgehäuseplatten etc.) und Prokon (Planung und Installation von Windenergieanlagen) sind weitere innovative Firmen, die sich im Raum Itzehoe niedergelassen haben.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Druckindustrie mit der Fa. Prinovis (früher Gruner + Jahr, u. a. »Stern«, »Der Spiegel« und »Schöner Wohnen«) an der Spitze. Pumpensysteme werden weltweit von Sterling Fluid Systems aus Itzehoe exportiert und seit 1910 befindet sich die Hauptgeschäftsstelle der Itzehoer Versicherungen in Itzehoe.

Der Standort Itzehoe hat eine optimale Verkehrsanbindung für Speditionen und Logistikunternehmen mit dem künftigen Schnittpunkt zwischen der A 20 und der A 23 und einer guten Bahnanbindung Richtung Hamburg. Der Flughafen Hamburg und die Hamburger City sind in nur 45 Autominuten erreichbar.

3.5 Infrastruktureinrichtungen

Als Mittelzentrum verfügt die Stadt Itzehoe über eine gute Infrastruktur sowohl in Bezug auf Bildung, Kultur und Einzelhandel als auch im Gesundheitssektor. Ebenfalls sind in der Kreisstadt ein Amts-, Land- und Sozialgericht vorhanden.

Bildung

Itzehoe verfügt über alle in Schleswig-Holstein üblichen Formen schulischer Bildung. Daneben existieren mehrere private Bildungseinrichtungen, wie der Kulturhof Itzehoe, die Handelslehranstalt Neumann und die Volkshochschule im Georg-Löck-Haus.

In fußläufiger Entfernung von der zukünftigen Siedlung „Eichtal-Kratt“ liegen die offenen Ganztagschulen Fehrs-Schule und Klosterhof-Schule (Gemeinschaftsschule). Ebenfalls in der direkten Umgebung befinden sich die Gymnasien Kaiser-Karl-Schule und die am Stadtpark gelegene Auguste-Viktoria-Schule.

Kultur

Die Stadt Itzehoe bietet ein vielfältiges Kulturangebot. Das Kreismuseum befindet sich am Prinzeßpark im ehemaligen Adelspalais Prinzeßhof. Das Wenzel-Hablik-Museum beherbergt das Erbe des expressionistischen Malers, Graphikers und Kunsthandwerkers Wenzel Hablik, der in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts in Itzehoe schöpferisch wirkte. In den Räumen des Museums finden regelmäßig Sonderausstellungen und Veranstaltungen statt.

Auch das Theater hat in Itzehoe eine über hundertjährige Tradition. Das neue Itzehoer Theater, erbaut im Jahre 1992 und entworfen von Prof. Gottfried Böhm, bietet ganzjährig ein anspruchsvolles Programm aus Theater, Ballett, Konzerten, Kabarett und sonstigen Veranstaltungen. In dem Theater ist je nach Bestuhlung für 570 bis 1.100 Besucher Platz. Auch internationale Größen, wie z. B. der Pianist Lang Lang haben schon in diesem Theater gespielt.

Ein weiteres Kulturangebot soll auf der Industriebrache der ehemaligen Zementwerke, das sogenannte Alsen-Gelände, entstehen. Schon jetzt lockt der Planet-Alsen e.V. mit alternativen Konzerten und Veranstaltungen zu Kunst und Kultur.

Einzelhandel

Neben dem Holstein Center mit seinen über 14.000 m² Verkaufsfläche erstreckt sich eine ca. 1 km lange Fußgängerzone zwischen dem Dithmarscher Platz und der „langen Brücke“. Hier findet sich eine Vielzahl von Gewerbe-, Einzelhandels- und Gastronomieangeboten.

Die Fußgängerzone ist von dem zukünftigen Siedlungsgebiet „Eichtal-Kratt“ ca. 15 Gehminuten entfernt. In unmittelbarer Nähe zu dem Gebiet befindet sich ein Nahversorger in der Jahnstraße (Aldi).



Abb. 5 | Blick in die Freudentaler Wiese - südwestlich angrenzend an das Plangebiet

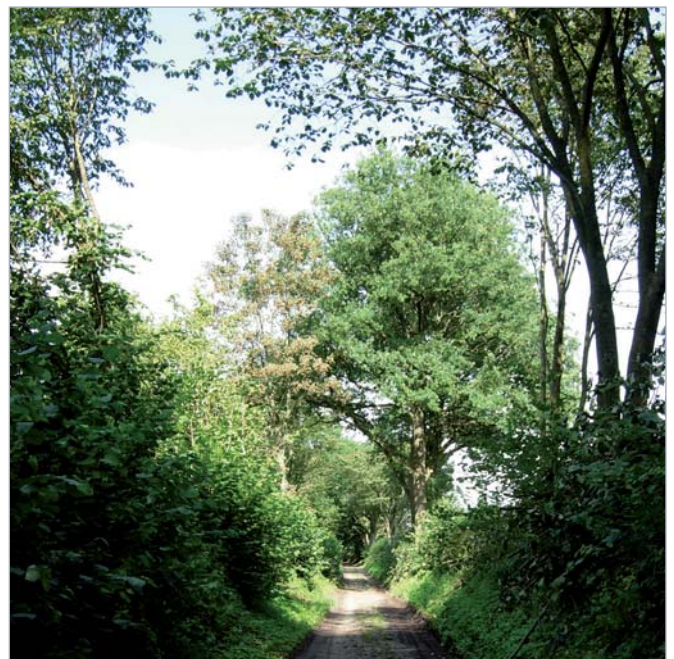
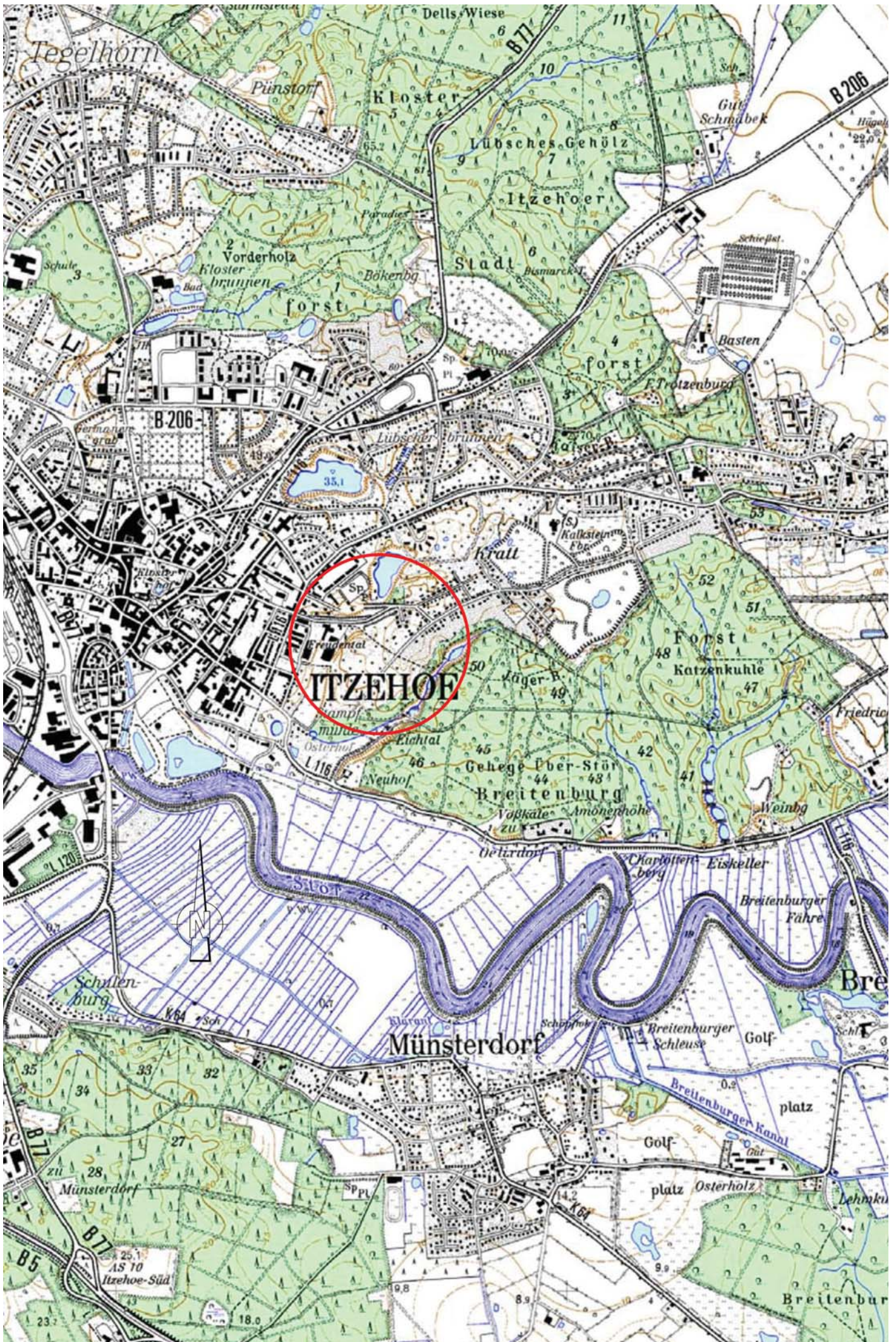


Abb. 6 | Blick in den Spökelweg aus Richtung Süden



Gesundheit

Die Stadt Itzehoe verfügt über mehrere Alten- und Pflegeheime sowie das Klinikum Itzehoe als Krankenhaus der Schwerpunktversorgung. Das Krankenhaus beherbergt seit 2007 eine Anlaufpraxis der niedergelassenen Ärzte – inklusive Kinder- und Jugendärzte. Hier können Patienten auch außerhalb der normalen Praxiszeiten behandelt werden.

3.6 Verkehrliche Infrastruktur

Motorisierter Individualverkehr

Die Stadt Itzehoe ist mit der Autobahn A 23 und vielen Bundesstraßen sehr gut an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Die Autobahn wird vom zukünftigen Siedlungsgebiet „Eichtal-Kratt“ in ca. 10 Minuten erreicht. Das Hamburger Stadtgebiet ist, je nach Verkehrslage, in ca. 40 Minuten zu erreichen, die Nordsee (Büsum) in etwa einer Stunde. Die B 5 verbindet Brunsbüttel und Wilster mit Itzehoe. In Richtung Schleswig und Rendsburg führt die B 77. Außerdem schafft die B 206 eine Verbindung Richtung Osten nach Hohenlockstedt, Kellinghusen, Bad Segeberg und Lübeck. Das Gebiet selber befindet sich in einer verkehrlich sehr ruhigen Lage, da es keinen Durchfahrtsverkehr in dem gesamten Wohngebiet „Am Kratt“ gibt (Jahnstraße einzige Zufahrt).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Busliniennetz von Itzehoe ist gut ausgebaut. In direkter Nähe zum zukünftigen Siedlungsgebiet befindet sich die Haltestelle Kratt 1 der Buslinie L5. Mit ihr kann man in wenigen Minuten das Rathaus, den Bahnhof und das Theater/Stadtzentrum (ZOB) erreichen. Der Bahnhof Itzehoe liegt auf der Strecke Hamburg/Sylt. In beide Richtungen findet ein regelmäßiger Zugverkehr statt. Während der Zeiten der Berufspendler fahren die Züge in Richtung Hamburg halbstündlich; ansonsten stündlich. Die Zugfahrt nach Hamburg-Altona beträgt im Regionalexpress ca. 40 Minuten.

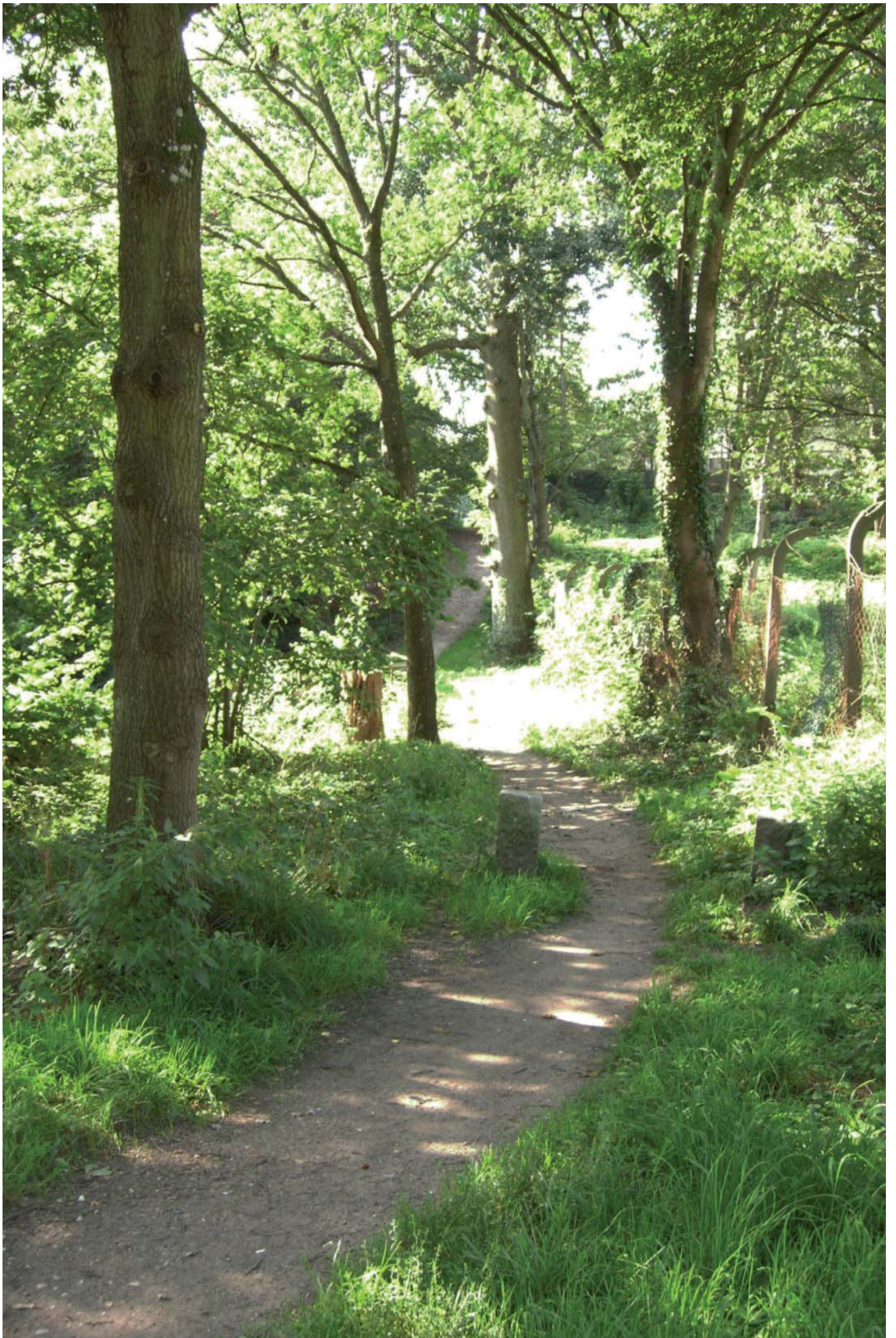
Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Stadt Itzehoe dient als Ausgangspunkt vielfältiger Möglichkeiten des Radwanderns. Viele alte Kulturwege, wie der Ochsenweg, können in der Umgebung entdeckt werden. Richtung Nordsee führt der Nordseeküstenweg. Die Stadt bietet mehrere ausgearbeitete Radtouren in die landschaftlich attraktive Umgebung an. Vom zukünftigen Siedlungsgebiet „Eichtal-Kratt“ führen mehrere Waldwege in die benachbarten Wälder. Reizvolle bewaldete Endmoränen, Bäche und Teiche prägen die Umgebung.

3.7 Freizeit und Erholung

Neben dem ausgeprägten Naturraum in direkter Nähe zur Siedlungsentwicklung „Eichtal-Kratt“ bestehen in Itzehoe viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Das Itzehoer Schwimmzentrum bietet neben Freibad und Hallenschwimmen auch ein Wellness Angebot mit Sauna an. Ebenso finden sich in der Stadt Itzehoe ein Kinokomplex sowie ein vielfältiges Gastronomieangebot.

Es bestehen vielfältige Sportmöglichkeiten in Vereinen oder Fitness-Studios. Insbesondere für Sportangler bietet Itzehoe mit dem Sportanglerverein ein attraktives Freizeitangebot. Der Verein pachtet u. a. die nahe gelegenen Gewässer „Große Tonkuhle“, ein Teil der Stör und als Aufzuchtgewässer die Malzmüllerwiesen. In ca. 5 km Entfernung zum zukünftigen Wohngebiet befindet sich der Golf-Club-Schloss Breitenburg e.V. mit Blick auf die Schlossanlage. Die 27-Loch-Golfanlage führt durch eine reizvolle Landschaft aus Geest mit Alleen, Knicks und Hügeln, Marsch am Stördeich und einem Moor mit Gräben.



4 GRUNDLAGEN UND TERMINE DES VERFAHRENS

4.1 Ausloberin

Stadt Itzehoe

Der Bürgermeister
Reichenstraße 23
25524 Itzehoe

Ansprechpartnerin:
Frau Loescher
Stadtplanungsabteilung
Tel.: 04821 603-342

4.2 Verfahrensbetreuung

Die inhaltliche und fachliche Betreuung sowie die Organisation des Verfahrens erfolgen durch:

D&K drost consult GmbH

Kajen 10
20459 Hamburg

Ansprechpartner:
Herr Lennart Beier
Tel.: 040 360 984-25
Fax: 040 360 984-11
Email: l.beier@drost-consult.de

4.3 Verfahrensgrundlagen

Bei dem Interessenbekundungsverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des auf öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts, sondern um eine für die Stadt Itzehoe unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufinteresses an der städtischen Fläche im zukünftigen Baugebiet Eichtal-Kratt in Verbindung mit der Projektentwicklung und Planrechtschaffung für das gesamte Siedlungsgebiet. Die Stadt Itzehoe behält sich uneingeschränkt vor, die städtische Fläche nicht an einen privaten Vorhabenträger zu verkaufen, sondern die Projektentwicklung, Planrechtschaffung und Realisierung selbst durchzuführen.

4.4 Termine des Verfahrens im Überblick

Bereitstellen des Exposés und Teilnehmerbereich	ab dem	09.03.2012
Frist für mögliche zusätzliche Auskünfte	bis zum	05.04.2012
Abgabe einer Interessenbekundung	bis zum	20.04.2012

4.5 Veröffentlichung und Registrierung als Interessent

Die Aufforderung zur Abgabe einer Interessenbekundung für die Siedlungsentwicklung „Eichtal-Kratt“ wurde am 09.03.2012 veröffentlicht. Alle aktuellen Informationen und Antworten auf mögliche inhaltliche Rückfragen werden in einem Internet-Teilnehmerbereich unter www.drost-consult.de allen registrierten Interessenten zugänglich gemacht.

Interessenten können sich unter der Faxnummer **040 360 984 11** oder der Email-Adresse **l.beier@drost-consult.de** registrieren lassen, um Zugang auf weitere Informationen zu dem Verfahren über den Internet-Teilnehmerbereich zu erhalten. Für die Registrierung als Interessent ist ein Formblatt auszufüllen und einzureichen. Dieses ist erhältlich unter **www.drost-consult.de**.

4.6 Rückfragen

Registrierte Interessenten erhalten die Möglichkeit über den Teilnehmerbereich oder über das betreuende Büro D&K drost consult GmbH bis zum 05.04.2012 Rückfragen zu stellen. Diese werden nach Möglichkeit bis zum 12.04.2012 beantwortet.

Von einer individuellen Rücksprache der Interessenten mit der Ausloberin bzw. den jeweiligen Ämtern ist abzusehen. Fragen zu den Inhalten dieser Auslobung sind ausschließlich an das wettbewerbsbetreuende Büro D&K drost consult GmbH zu richten:

D&K drost consult GmbH

Kajen 10
20459 Hamburg

Ansprechpartner: Herr Lennart Beier
Tel.: 040 360 984-25
Fax: 040 360 984-11
Email: l.beier@drost-consult.de

4.7 Unterlagen im Internet-Teilnehmerbereich (Stand 09.03.2012)

Folgende zusätzlichen Informationen sind im Internet-Teilnehmerbereich erhältlich:

Unterlagen zur Abgabe der Interessenkundgebung

- 01_Vorlage_Interessensbekundung.doc
- 02_Digitale_Plangrundlage.dwg
- 03_Vorlage_Flaechenkalkulation.xls
- 04_Vorlage_Kaufpreiskalkulation.xls

Zusätzliche Informationen

- 05_Eigentümerplan.pdf
- 06_Siedlungsentwicklung.pdf
- 07_Recherche_Neubaubedarfe_in_Itzehoe.pdf
- 08_Vermessungsplaene.zip
- 09_Voruntersuchung_Kfz.zip
- 10_Testentwürfe.zip
- 11_Entwurf_Städtebaulicher_Vertrag.pdf (wird nachgereicht)

Die Stadt Itzehoe weist darauf hin, dass es sich bei den zur Verfügung gestellten Plangrundlagen um einen Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) handelt, deren Datensatz zum Teil mittels Digitalisierung alter Katasterunterlagen generiert wurde und deshalb Ungenauigkeiten enthalten kann. Die topographischen Darstellungen hingegen wurden in 2010 durch örtliche Aufnahme vom Vermessungsbüro Baier erfasst.

4.8 Besichtigung des Plangebiets

Das Plangebiet kann, soweit zugänglich, besichtigt werden. Um Rücksichtnahme auf die Nutzer der Kleingartenanlage und die Anwohner wird gebeten.

4.9 Abgabe einer Interessenbekundung

Schriftlich ausgearbeitete Interessensbekundungen mit ausgefülltem Formblatt „Abgabe der Interessensbekundung“ (siehe 4.7 – 01_Vorlage_Interessensbekundung.doc) sind bis zum 20. April 2012 in einem geschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Interessensbekundung Siedlungsentwicklung Eichtal-Kratt, Itzehoe“ einzureichen.

Einreichort:

D&K drost consult GmbH
zu Händen Herrn Beier
Kajen 10
20459 Hamburg

Interessensbekundungen sollen folgende Unterlagen enthalten:

A) Persönliche Angaben

Zur Erfassung von Name, Anschrift, Unterschriftenberechtigung und dem Nachweis des Nichtvorliegens möglicher Teilnahmhindernisse soll das Formblatt 01_Vorlage_Interessensbekundung.doc Abschnitt A (siehe Internet-Teilnehmerbereich) zur Abgabe ausgefüllt werden.

B) Städtebauliches Konzept

Ein städtebauliches Konzept im Maßstab 1:2.000 (1 Plan DIN A3), ein Erläuterungsbericht und eine Flächenkalkulation (siehe 4.7 – 03_Vorlage_Flaechenkalkulation.xls) sind mit der Interessenbekundung einzureichen. Das städtebauliche Konzept soll über folgende Punkte Aussagen treffen:

- Interne und externe Erschließung des Gebiets;
- Ausdehnung des Baugebiets hinsichtlich Größe und Lage;
- Einbindung der im privaten Eigentum befindlichen Flächen in das Konzept;
- Anzahl der Wohnbaugrundstücke und Art der Bebauung;
- Berücksichtigung der Hanglage;
- Berücksichtigung der erhaltenswerten Grünbestände und des Spökelwegs;
- Gestaltung der Verkehrsflächen im Gebiet;
- Berücksichtigung der siedlungsenergetischen Belange;
- Grober zeitlicher Ablaufplan der vorgesehenen Siedlungsentwicklung;
- Kurze Beschreibung der Vermarktungsidee.

C) Nachweis der Leistungsfähigkeit

Als Nachweis der Leistungsfähigkeit soll das Formblatt 01_Vorlage_Interessensbekundung.doc Abschnitt C aus dem Internet-Teilnehmerbereich zur Abgabe ausgefüllt werden. Abgefragt werden die Namen der planerstellenden Stadtplaner, der Umsatz des Interessenten in den letzten drei Jahren sowie drei Referenzprojekte. Darüber hinaus können die Referenzprojekte als Anlage individuell dargestellt werden.



D) Indikatives Kaufangebot

Als indikatives Kaufangebot soll das Formblatt 01_Vorlage_Interessensbekundung.doc Abschnitt D aus dem Internet-Teilnehmerbereich zur Abgabe ausgefüllt werden. Zur Angebotskalkulation steht im Internet-Teilnehmerbereich die Anlage 04_Vorlage_Kaufpreiskalkulation.xls als Excel Tabelle zur Verfügung.

4.10 Wertung der Angebote und Verhandlungen

Kaufinteressenten, die eine Interessensbekundung eingereicht haben, werden über den Eingang Ihrer Interessensbekundung informiert.

Die eingereichten Konzepte werden auf ihre Realisierbarkeit hin durch die zuständigen Fachämter überprüft. Die Kriterien bei der Überprüfung sind:

- **Städtebauliches Konzept** (Gewichtung 60 %)
- **Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers** (Gewichtung 10 %)
- **Kaufangebot** (Gewichtung 30 %)

Nach Überprüfung der eingereichten Konzepte erhalten die Interessenten eine Rückmeldung über das Ergebnis der Überprüfung (voraussichtlich im Mai 2012). Es ist vorgesehen, das für eine Realisierung aussichtsreichste Konzept dem Bauausschuss der Stadt Itzehoe vorzustellen (nicht öffentliche Sitzung).

Mit dem Verfasser des aussichtsreichsten Konzeptes soll bei positivem Bescheid der beteiligten Verwaltungen, Politik und Behörden über einen Verkauf bzw. eine Anhandgabe der städtischen Fläche verhandelt werden. Sollten mehrere Konzepte gemäß den Kriterien als gleichwertig bewertet werden, wird mit den Verfassern solange verhandelt, bis das beste Konzept gefunden wird. Sollten sich im Laufe der Verhandlungen die Konzepte oder Kaufangebote in dem Maße ändern, dass eine Neubewertung erforderlich wird, behält sich die Stadt Itzehoe vor, mit den Verfassern des neuen besten Konzeptes zu verhandeln.

Die Stadt Itzehoe behält sich weiter uneingeschränkt vor, die städtische Fläche nicht an einen privaten Vorhabenträger zu verkaufen, sondern die Projektentwicklung, Planrechtschaffung und Realisierung selbst durchzuführen. Ebenso behält sich die Stadt Itzehoe vor, die Siedlungsentwicklung „Eichtal-Kratt“ neu auszuschreiben, insbesondere wenn kein Angebot vorgelegt werden kann, welches die Aufgabenstellung unter 1.2 dieses Exposés erfüllt.

4.11 Anhandgabe

Da für die Entscheidung des Kaufinteressenten wesentliche Vorfragen geklärt werden müssen, insbesondere hinsichtlich der Planung und des Baurechts, kommt vor der endgültigen Entscheidung über den Verkauf eine befristete Anhandgabe der städtischen Fläche in Betracht.

Eine Anhandgabe ist eine Selbstbindung der Stadt Itzehoe. Sie gibt dem Interessenten die Gewähr, dass das Grundstück innerhalb eines bestimmten Zeitraums keinem anderen Interessenten angeboten wird. Sie schließt jedoch nicht die Verpflichtung der Stadt ein, das Grundstück zu verkaufen. Sollte eine Anhandgabe umgesetzt werden, wird hierfür ein Anhandgabeentgelt in Höhe von 2 % des Gebots erhoben, welches auf den Kaufpreis angerechnet wird, sofern der Abschluss eines Kaufvertrages innerhalb der Anhandgabefrist erfolgt.

NACHWEISE UND IMPRESSUM

Abbildungen

Abbildung 0 - 4 und 7

Quelle: Stadt Itzehoe, eigene Darstellung

Abbildung 5, 6, 8 und 9

Bestandsfotos

Quelle: Stadt Itzehoe

Internet

<http://www.itzehoe.de/>

<http://de.wikipedia.org/wiki/Itzehoe>

Herausgeberin

Stadt Itzehoe

Der Bürgermeister

Reichenstraße 23

25524 Itzehoe

Organisation . Redaktion . Gestaltung

D&K drost consult GmbH

Uwe Drost, Lennart Beier, Christine Holewa

Kajen 10

D-20459 Hamburg

Tel.: 0049 40 36 09 84-0

Fax: 0049 40 36 09 84-11

E-Mail: info@drost-consult.de

Internet: www.drost-consult.de

März 2012

Redaktion . Konzept . Design

D&K
drost consult

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, D-20459 Hamburg
Tel. +49 (40) 360 984-0
Fax +49 (40) 360 984-11
info@drost-consult.de
www.drost-consult.de