

# **Begründung**

## **zur**

- a) **2. Änderung des B-Planes Nr. 30** für das Gebiet zwischen der Viktoriastraße, Bekstraße und Kirchenstraße,
  - b) **2. Änderung des B-Planes Nr. 36** für das Gebiet zwischen der Brunnenstraße, Sandkuhle, Feldschmiedekamp, Gartenstraße und Kreuzkamp,
- u n d**
- c) **2. Änderung des B-Planes Nr. 72** für das Gebiet "Nordseite Hohe Straße und südlich Kleine Paaschburg"

### **1. Verfahrensablauf**

Grundlagen dieses Bebauungsplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.90, alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 19.08.93 die Aufstellung der 2. Änderung der B-Pläne Nr. 30, 36 und 72 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form eines öffentlichen Aushanges des Satzungsentwurfes sowie der Begründung in der Zeit vom 15.09. bis 29.09.93, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 30.09. bis 30.11.93 statt. Öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben der Planentwurf und die Begründung in der Zeit vom 05.04. bis 06.05.94.

### **2. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

In den Geltungsbereichen der zu ändernden Bebauungspläne (Nr. 30, 36 und 72) werden die darin festgesetzten Baugebiete beibehalten. Es werden lediglich Festsetzungen hinsichtlich bestimmter Arten der zulässigen Nutzung getroffen. Die bestehenden Bebauungspläne wurden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Insofern ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich

### **3. Angaben zum Bestand**

Die Plangebiete stellen sich wie folgt dar:

- a) 2. Änderung des B-Planes Nr. 30: westlich der Bekstraße, südlich der Kirchenstraße und nordöstlich der Viktoriastraße.
- b) 2. Änderung B-Plan 36: westlich der Brunnenstraße und Sandkuhle, nördlich des Feldschmiedekampes, östlich der Gartenstraße, d. h. im Bereich des Holstein-Centers.
- c) 2. Änderung B-Plan 72: nördlich der Hohen Straße, östlich des Gänsemarktes und der Kleinen Paaschburg im Bereich des Parkhauses "Hohe Straße".

Zusammen mit dem Geltungsbereich des einfachen B-Planes Nr. 87 sowie der 9. Änderung des B-Planes Nr. 56, für die gesonderte Aufstellungsverfahren durchgeführt werden, erstrecken sich die Plangebiete auf den Innenstadtbereich und sind im wesentlichen deckungsgleich mit den Sanierungsgebieten Altstadt, Altstadt II und (ehemals) Neustadt, wobei die Bereiche des Holstein-Centers, der Kaiser-Karl- und Klosterhof-Schule ergänzt worden. Es handelt sich somit um den Stadtkern und Hauptgeschäftsbereich der Stadt Itzehoe.

#### **4. Anlaß der Planung**

Bereits in den frühen 60er Jahren wurden in Itzehoe zur Behebung diverser städtebaulicher Mißstände erste Überlegungen zur Stadterneuerung, zunächst vordringlich in dem historischen Stadtteil "Neustadt", angestellt. Nach umfangreichen Vorbereitungen und Aufstellungen von Rahmenplänen wurden dann die Sanierungsgebiete Neustadt, Altstadt und Altstadt II in den Jahren von 1972 bis 1990 förmlich festgelegt. In der Neustadt sowie in Teilen der Altstadt wurde die Sanierung bereits mit hohem finanziellen Aufwand durchgeführt. Die Sanierungskonzepte haben im wesentlichen zum Ziel, die Attraktivität der Innenstadt zu stärken. Nach diesen jahrelangen Bemühungen sind zum Beispiel im Bereich der Neustadt, durch die Umgestaltung des Berliner Platzes und der oberen Feldschmiede, positive Veränderungen zu verzeichnen. Auch auf dem privaten Sektor sind etliche beispielhafte Neubau- und Umbauvorhaben sowie Fassadenerneuerungen durchgeführt worden, was insgesamt zu einer strukturellen und gestalterischen Verbesserung der Innenstadt geführt hat. Die diesen Maßnahmen zugrunde liegenden Zielvorstellungen sind eingebettet in ein abgestimmtes langfristiges Programm und werden durch die Fortschreibung der Rahmenplanung fortlaufend konkretisiert.

Angesichts dieser Bemühungen ist eine Entwicklung festzustellen, die den städtebaulichen Zielen im Innenstadtbereich zuwiderläuft. Diese Entwicklung ist gekennzeichnet durch eine übermäßige und besorgniserregende Ausbreitung bestimmter Branchen und Gewerbezweige. Dazu zählen Spielhallen und andere Arten von Vergnügungsstätten, die aufgrund ihrer Kapitalkraft vorhandene Einkaufseinrichtungen verdrängen und so einen Attraktivitätsverlust mitsamt den negativen städtebaulichen Auswirkungen einleiten. Die übermäßige Ausbreitung der beschriebenen Branchen und Gewerbezweige hat eine Verdrängung anderer Nutzungen zur Folge und führt damit zu einer Veränderung der Nutzungsstruktur der Innenstadt. In den überwiegenden Fällen beanspruchen die beschriebenen Branchen und Gewerbezweige Räumlichkeiten, die vorher von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben genutzt wurden, was im Hinblick auf Spielhallen durch das Mißverhältnis bezüglich der Wettbewerbschancen zu erklären ist. Betreiber von Spielhallen sind in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer. Die Planung dient somit u. a. zur Verhinderung einer weiteren, städtebaulich nachteiligen Massierung von Vergnügungsstätten im betroffenen Bereich.

Über die nachteiligen Strukturveränderungen durch die beschriebenen Einrichtungen hinaus stellen sich diese als Störfaktor im Erscheinungsbild eines Hauptgeschäftsbereiches dar. Der Zusammenhang von Einkaufsstraßen bzw. Einkaufszentren wird durch diese Einrichtungen unterbrochen. Die äußere Gestaltung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten ist in der Regel unattraktiv (z. B. hinsichtlich der Schaufensterpräsentation) und läßt den Käufer- und Passantenstrom keineswegs zum Verweilen ein. Dies wirkt sich auch auf die benachbarten Nutzungen abträglich aus, d. h. bezogen auf die umliegenden Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe kommt es zu einem Absinken des Niveaus, einem Attraktivitätsverlust und ggf. zu einer Wertminderung der Immobilien.

Des weiteren ist das Plangebiet als Schulwegbereich für die Schüler der Kaiser-Karl-Schule, Klosterhof- und Auguste Viktoria-Schule und anderer schulischer Einrichtungen einzustufen. Etliche SchülerInnen sind auf die Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel angewiesen, so daß ihr Schulweg häufig im Bereich des ZOB beginnt und endet. Dadurch müssen sie insbesondere den Bereich Kirchenstraße/Viktoriastraße passieren. Somit machen auch Gründe des Jugendschutzes es erforderlich, die räumliche und damit städtebauliche Zuordnung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen im Sinne des § 33 a und i der Gewerbeordnung im Schulwegbereich zu regeln.

Darüber hinaus sind als städtebauliche Zielsetzung für das gesamte Innenstadtgebiet hinsichtlich der Nutzungsstruktur nach den Aussagen des Rahmenplanes überwiegend besondere Wohngebiete (WB), zum Teil auch allgemeine Wohngebiet (WA), vorgesehen, was größtenteils auch dem Bestand entspricht. Die von der Änderung betroffenen Geltungsbereiche sind überwiegend als Mischgebiete (MI), und teilweise als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Sowohl in den Geltungsbereichen selbst als auch in deren näherer Umgebung ist ein relativ hoher Anteil an Wohnnutzungen vorhanden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der genannten Art, deren Betriebszeit vorwiegend außerhalb der üblichen Arbeitszeiten liegt, würde u. a. durch den an- und abfließenden Kraftfahrzeugverkehr einen erheblichen Störfaktor darstellen. Auch in dem festgesetzten Kerngebiet im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 30 bilden Vergnügungsstätten wegen der dort befindlichen sowie der angrenzenden Wohnnutzungen einen Störfaktor.

Die planerische Absicht, einer weiteren Ausbreitung von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich entgegenzuwirken, ist durch die vorgenannten "besonderen städtebaulichen Gründe" im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO gerechtfertigt.

Andere Teile des Stadtgebietes Itzehoe unterliegen nicht den vorgenannten städtebaulichen Anforderungen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist - vorbehaltlich der jeweiligen Einzelprüfung - in diversen überplanten/nicht überplanten Mischgebieten (z. B. B-Pläne 49, 53, 68) sowie zumindest ausnahmsweise in diversen überplanten/nicht überplanten Gewerbegebieten (z. B. Pläne 31 [Ost und West], 49, 53, 75, 75 A, 78; Rudolf-Diesel-Straße, Potthofstraße/Hafen) möglich.

## **5. Planinhalt**

In sämtlichen zu ändernden Bebauungsplänen (Nr. 30, 36 und 72) werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 und 6 der Baunutzungsverordnung bestimmte Vergnügungsstätten in den festgesetzten Mischgebieten (MI) und Kerngebieten (MK) ausgeschlossen. Der Ausschluß bezieht sich auf Vergnügungsstätten

- im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, d. h. Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie
- im Sinne des § 33 a der Gewerbeordnung, d. h. Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Der durch die Nutzungsbeschränkung mögliche Eingriff in die privaten Belange ist in Abwägung mit den öffentlichen Belangen erforderlich und zumutbar.

## 6. Flächenangaben

a) 2. Änderung B-Plan 30	ca.	0,2473 ha
b) 2. Änderung B-Plan 36	ca.	2,4750 ha
c) 2. Änderung B-Plan 72	ca.	<u>0,2565 ha</u>
<b>insgesamt</b>	<b>ca.</b>	<b><u><u>2,9788 ha</u></u></b>

Durch die Planung entstehen keine Kosten.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Itzehoe, 22.06.94

Stadt Itzehoe  
Der Magistrat



Brommer  
Bürgermeister

