

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Innenstadt"

mit den Straßenzügen Feldschmiede, Htm. Klosterhof, St. Jürgenstraße, Holzkamp, Kl. Paaschburg mit Gänsemarkt, Berliner Platz, Breite Straße, Kirchenstraße, Oelmühlengang, Bekstraße einschließlich Störgang und Teilen der Straßenzüge Poststraße, Gartenstraße, Feldschmiedekamp, Sandkuhle, Htm. Sandberg, Sandberg, Coriansberg, Heinrichstraße, Hohe Straße, Gr. Paaschburg, Breitenburger Straße, Brookstraße, Stiftstraße und Bahnhofstraße

Ausgenommen sind der Bereich Klosterhof mit St. Laurentii-Kirche, der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 72 (Hohe Straße) sowie die Kaiser-Karl- und die Klosterhof-Schule.

1. Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bebauungsplanverfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit geltenden Fassung.

Der Bauausschuss der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 19.02.2008 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB beschlossen. Ebenfalls wurde in dieser Sitzung die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.2 und die Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bauleitplanes, bestehend aus der Satzung und der dazugehörigen Begründung wird für die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 10.03.08 bis 11.04.08 öffentlich ausgelegen.

Parallel wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan Itzehoe 2015 stellt den zu überplanenden Bereich zum überwiegenden Teil als gemischte Baufläche (M), in Teilbereichen als Wohnbaufläche (W), Fläche für Gemeinbedarf, öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche dar.

Da im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens in dem bisher unbeplanten Innenbereich keine Gebietsfestsetzungen und damit Festsetzungen der zulässigen Art der Nutzung vorgenommen werden sollen, ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet erstreckt sich auf den Innenstadtbereich mit den Straßenzügen Feldschmiede, Htm. Klosterhof, St. Jürgenstraße, Holzkamp, Kl. Paaschburg mit Gänsemarkt, Berliner Platz, Breite Straße, Kirchenstraße, Oelmühlengang, Bekstraße einschließlich Störgang und auf Teile der Straßenzüge Poststraße, Gartenstraße, Feldschmiedekamp, Sandkuhle, Htm. Sandberg, Sandberg, Coriansberg, Heinrichstraße, Hohe Straße, Gr. Paaschburg, Breitenburger Straße, Brookstraße, Stiftstraße und Bahnhofstraße. Ausgenommen sind der Bereich Klosterhof mit St. Laurentii-Kirche, der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 72 (Hohe Straße) sowie die Kaiser-Karl- und Klosterhof-Schule.

Der Geltungsbereich ist im Wesentlichen deckungsgleich mit den Sanierungsgebieten Altstadt und Altstadt II, ergänzt um die Bereiche um die Kaiser-Karl- und Klosterhof-

Schule. Bereiche, für die kein Planungserfordernis vorliegt oder bereits ein qualifizierter Bebauungsplan besteht, wurden ausgeklammert.

Es handelt sich um einen bisher unbeplanten Innenbereich, der sich als diffus strukturiertes Gebiet darstellt. Dieser ist ohne Plan und - da es sich um ältere Baugebiete handelt - aufgrund von städtebaulichen Vorstellungen entstanden, die den in § 1 BauGB und den Regelungen der Baunutzungsverordnung niedergelegten Ordnungsprinzipien nicht immer entsprechen. Es sind Gebiete, die aus "wilder Wurzel" entstanden sind. Sie haben sich über längere Zeit hin entwickelt, wobei die verschiedenen Geschmacksrichtungen und Vorstellungen über den Städtebau in der vorhandenen Bebauung ihren Ausdruck gefunden haben. Zur Ermittlung der prägenden Strukturen und Einschätzung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde das Plangebiet in insgesamt 9 Bereiche unterteilt. Diese Bereiche sind in dem als Anlage zur Begründung beigefügten Lageplan dargestellt. Aus den o. g. Gründen lässt sich die jeweilige Eigenart der näheren Umgebung in den Teilbereichen hinsichtlich der Art der Nutzung nicht eindeutig einer der Gebietskategorien der BauNVO zuordnen. Die Bereiche weisen jeweils die Merkmale verschiedener (mindestens zweier) Baugebiete gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO auf, so dass die Zulässigkeitsbeurteilung für Vorhaben auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB erfolgen muss.

Die städtebauliche Bestandsaufnahme ergab für die Teilbereiche folgende Nutzungsstrukturen:

Bereich 1

Enthält die Merkmale eines Mischgebietes, Kerngebietes, allgemeinen Wohngebietes und besonderen Wohngebietes. Direkt angrenzend befinden sich Wohngebiete, das Einkaufszentrum sowie größere Verwaltungsbauten.

Bereich 2

Enthält die Merkmale eines Mischgebietes, Kerngebietes und besonderen Wohngebietes. Direkt angrenzend befindet sich das Einkaufszentrum.

Bereich 3

Enthält die Merkmale eines Gewerbegebietes, Mischgebietes und allgemeinen Wohngebietes. Direkt angrenzend bzw. in der näheren Umgebung befinden sich extrem unterschiedliche städtebauliche Strukturen; der Großbetrieb Firma INEFA, 2 Schulen, das nahe gelegene Einkaufszentrum, die Grün- und Wohnanlage Klosterhof.

Bereich 4

Enthält die Merkmale eines Mischgebietes, allgemeinen Wohngebietes und besonderen Wohngebietes.

Bereich 5

Enthält die Merkmale eines reinen Wohngebietes, allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes.

Bereiche 6 und 7

Enthalten die Merkmale eines Mischgebietes, allgemeinen und besonderen Wohngebietes.

Bereiche 8 und 9

Enthalten die Merkmale eines Mischgebietes, Kerngebietes und besonderen Wohngebietes. Angrenzend an den Bereich 9 befinden sich größere kirchliche und soziale Einrichtungen sowie das Kerngebiet am ZOB.

Der Bereich Klosterhof einschl. St. Laurentii-Kirche wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da es sich hierbei um ein allgemeines bzw. reines Wohngebiet handelt, in dem sich die Frage nach der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ohnehin nicht stellt.

Des Weiteren ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 für das Gebiet "Nordseite Hohe Straße und südlich Kl. Paaschburg" von der vorliegenden Planung ausgenommen.

4. Anlass der Planung

Bereits in den frühen 60er Jahren wurden in Itzehoe zur Behebung diverser städtebaulicher Missstände erste Überlegungen zur Stadterneuerung, zunächst vordringlich für den 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 bereits positive Veränderungen zu verzeichnen (z. B. Platzgestaltung Berliner Platz, Gänsemarkt, Neustadtsanierung, obere Feldschmiede). 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 abgestimmt.

Angesichts dieser Bemühungen sind jedoch auch Entwicklungen festzustellen, die den städtebaulichen Zielen im Innenstadtbereich zuwiderlaufen. Diese Entwicklungen zeichnen sich durch eine stetige Ausbreitung bestimmter Branchen und Gewerbezweige aus. 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. Um eine derartige negative Entwicklung zu vermeiden, sind Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt über §13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Betreiber von Spielhallen im Gebiet sind an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten, eine bestehende Spielhalle zu verlagern, ohne die Größe zu verändern und mit der Zusage durch einen Baulasteneintrag im Grundbuch die Errichtung einer neuen Spielhalle zu verhindern. Aus städtebaulicher Sicht soll die Möglichkeit einer Verlagerung gegeben werden, wobei eine Erhöhung der Spielhallen ausgeschlossen wird.

Die städtebauliche Begründung für die Bestimmungen über Vergnügungsstätten ist, bezogen auf die neun Teilbereiche des Plangebietes, unterschiedlich.

In den Bereichen 1, 2 und 9 befindet sich die Fußgängerzone der Stadt Itzehoe und damit der Hauptgeschäftsbereich. Auch der Bereich 8 ist aufgrund seiner Nutzungsstruktur dem Hauptgeschäftsbereich zuzuordnen und hat eine gebietsübergreifende städtebauliche Funktion. Die Nutzungsstruktur dieser vier Bereiche lässt sich mit einer überwiegend kleinteiligen Geschäftsstruktur beschreiben, die eine facettenreiche Mischung von traditionellem Einzelhandel, SB-Läden und Filialisten enthält. Sowohl aus landes- und regionalplanerischer als auch kreisspezifischer Sicht kommt Itzehoe als Mittelzentrum für den eigenen Bereich und auch benachbarte Nahbereiche eine besondere Bedeutung zu: Itzehoe soll eine über die Grundversorgung hinausgehende differenzierte Versorgungsmöglichkeit zur Deckung des gehobenen längerfristigen Bedarfs bieten. Hierfür ist die Attraktivität der Innenstadt von existenzieller Bedeutung. Durch die oben beschriebenen

Bemühungen mittels der Rahmenplanung und Sanierung wurden wesentliche Schritte zur Strukturverbesserung bereits erzielt, so dass die Itzehoer Innenstadt die ihr zukommende städtebauliche Funktion überwiegend auszufüllen vermag. Die zunehmende Ausbreitung von Spielhallen beispielsweise hat jedoch eine Verdrängung der vorhandenen Nutzungen zur Folge und führt damit zu einer Veränderung der Nutzungsstruktur der Innenstadt. In den überwiegenden Fällen beanspruchen die beschriebenen Branchen und Gewerbebezüge 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 wird durch diese Einrichtungen unterbrochen. Die äußere Gestaltung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten ist in der Regel unattraktiv (z. B. hinsichtlich der Schaufensterpräsentation) und lädt die Besucher der Innenstadt 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.

Der Bereich 3 hingegen, in dem z. T. gewerbliche Nutzungen überwiegen, liegt in unmittelbarer Nähe zu einem großen Schulkomplex (Kaiser-Karl-Schule und Klosterhof-Schule). Nach den Aussagen des Schulentwicklungsplanes 2007 wird sich die Schülerzahl bei ca. 1000 Schülerinnen und Schülern einpendeln, unter der Berücksichtigung, dass die Klosterhof-Schule eine Gemeinschaftsschule werden soll. Die Eingänge zu den Schulen liegen sowohl an den Straßen Hinter dem Sandberg und Hinter dem Klosterhof als auch an der Sandkuhle. Des Weiteren befinden sich im Bereich 3 zwei kirchliche Einrichtungen, die - genau wie die Schulen - eine schutzwürdige Nutzung darstellen. Durch den Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten im Bereich 3 soll deshalb vor allem eine Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Anlagen verhindert werden.

Gleiches gilt teilweise auch für den Bereich 4, da auch hier eine unmittelbare Nähe zum Schulkomplex gegeben ist.

Ansonsten soll in diesen - wie auch in den Bereichen 5 bis 7 - durch die Bestimmungen über Vergnügungsstätten ein gewisser Schutz der Wohnnutzungen erreicht bzw. die Gefahr der Beeinträchtigung von Wohnnutzungen verhindert werden.

In diesen vier Bereichen ist ein relativ hoher Anteil von Wohnnutzungen vorhanden. Dabei wird in bestimmten Teilen, vor allem an Plätzen und Kreuzungspunkten, hauptsächlich in den Obergeschossen gewohnt, während in den Erdgeschossen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe anzutreffen sind. Die starke "Wohnprägung" entspricht grundsätzlich auch der städtebaulichen Zielsetzung hinsichtlich der Nutzungsstruktur nach den Aussagen des Rahmenplanes. Der Rahmenplan sieht hier im Wesentlichen besondere Wohngebiete (WB), ansonsten allgemeine Wohngebiete (WA), vor.

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 in diesem Gebiet darstellen.

Die Bestandsanalyse und Aufarbeitung der städtebaulichen Probleme in der Rahmenplandetaillierung für das Altstadtgebiet hebt zudem hervor, dass z. B. Straßenzüge wie die Gr. Paaschburg - auch im Einmündungsbereich Berliner Platz - durch eine fortschreitende Funktionsverdrängung akut gefährdet sind. Nutzungsverdrängungen und starke

Fluktuationen im Geschäftsbereich (gemeint sind hier die Erdgeschosszonen bei den o. g. Plätzen und Kreuzungspunkten) sowie großflächige Baulücken zeigen seit Jahren sehr krass die fehlende Investitionsbereitschaft auf. Mittlerweile ist es jedoch gelungen, eine große Baulücke im Bereich Gr. Paaschburg/Hohe Straße mit einer ansprechenden Wohnbebauung zu füllen. Dabei wurden im Erdgeschoss auch attraktive Ladennutzungen mit berücksichtigt. Diese und andere Maßnahmen haben bereits zu einer Steigerung der Wohnqualität beigetragen. Diese Verbesserung soll nicht durch die Ansiedlung weiterer Spielhallen o. ä., nichtig werden. Ähnliches gilt für den Bereich Holzkamp, in dem die Platzränder durch extrem unterschiedliche Nutzungen geprägt sind. Während die östliche Seite überwiegend durch Wohnen und Dienstleistungen genutzt wird, zeigt sich auf der westlichen Seite eine räumlich aufgerissene Platzwand mit störenden Nutzungen. Auch Baulücken und Gebäudeleerstände deuten auf eine fehlende Nutzungstabilität dieses Gesamtbereiches hin und unterstreichen die "Strukturprobleme". Auch im Bereich Coriansberg/St. Jürgenstraße und Sandberg hat sich in den letzten Jahren ein gewisser Funktionswandel zu Ungunsten des Wohnens vollzogen. Wohnnutzungen werden immer häufiger verdrängt oder beeinträchtigt durch unverträgliches Gewerbe, wie Diskotheken, Nachtclubs und Spielhallen.

Die dringend erforderliche Aufwertung und Stabilisierung der Quartiere wird langfristig nur über weitere Modernisierungs-, Sanierungs- und Neubauprojekte mit besonderer Qualität möglich sein. Die dafür nötigen Investitionen sind überwiegend im privaten Bereich angesiedelt und werden u. a. auch davon beeinflusst, in welcher Massivität störend empfundene Nutzungen, wie Spielhallen, vorhanden sind.

Andere Teile des Stadtgebietes Itzehoe unterliegen nicht den vorgenannten städtebaulichen Anforderungen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist - vorbehaltlich der jeweiligen Einzelprüfung - in diversen überplanten und auch nicht überplanten Mischgebieten sowie zumindest ausnahmsweise in diversen überplanten oder nicht überplanten Gewerbegebieten möglich.

5. Planinhalt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs. 5 und 6 BauNVO in der derzeit geltenden Fassung 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.

Bestehende genehmigte Vergnügungsstätten im o. g. Sinne genießen Bestandsschutz. Es soll bestehenden Spielhallen im Geltungsbereich die Möglichkeit der Verlagerung in einem Umkreis von 100m vom Ursprungsstandort aus gemessen ermöglicht werden. Der Betrieb selbst darf sich nicht vergrößern und am Ursprungsstandort darf keine neue

Spielhalle entstehen. Insgesamt darf sich die Zahl der vorhandenen Spielhallen im Gebiet nicht erhöhen.

6. Flächenangabe

Der Bebauungsplan Nr. 87 hat eine Größe von ca. 21,9 ha.

Durch die Planung entstehen keine Kosten.

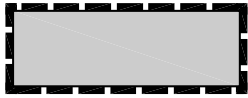
Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, den 27.11.2008

Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister

gez.
Rüdiger Blaschke

Anlage zur Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87



Räumlicher Geltungsbereich

M. 1:5000

