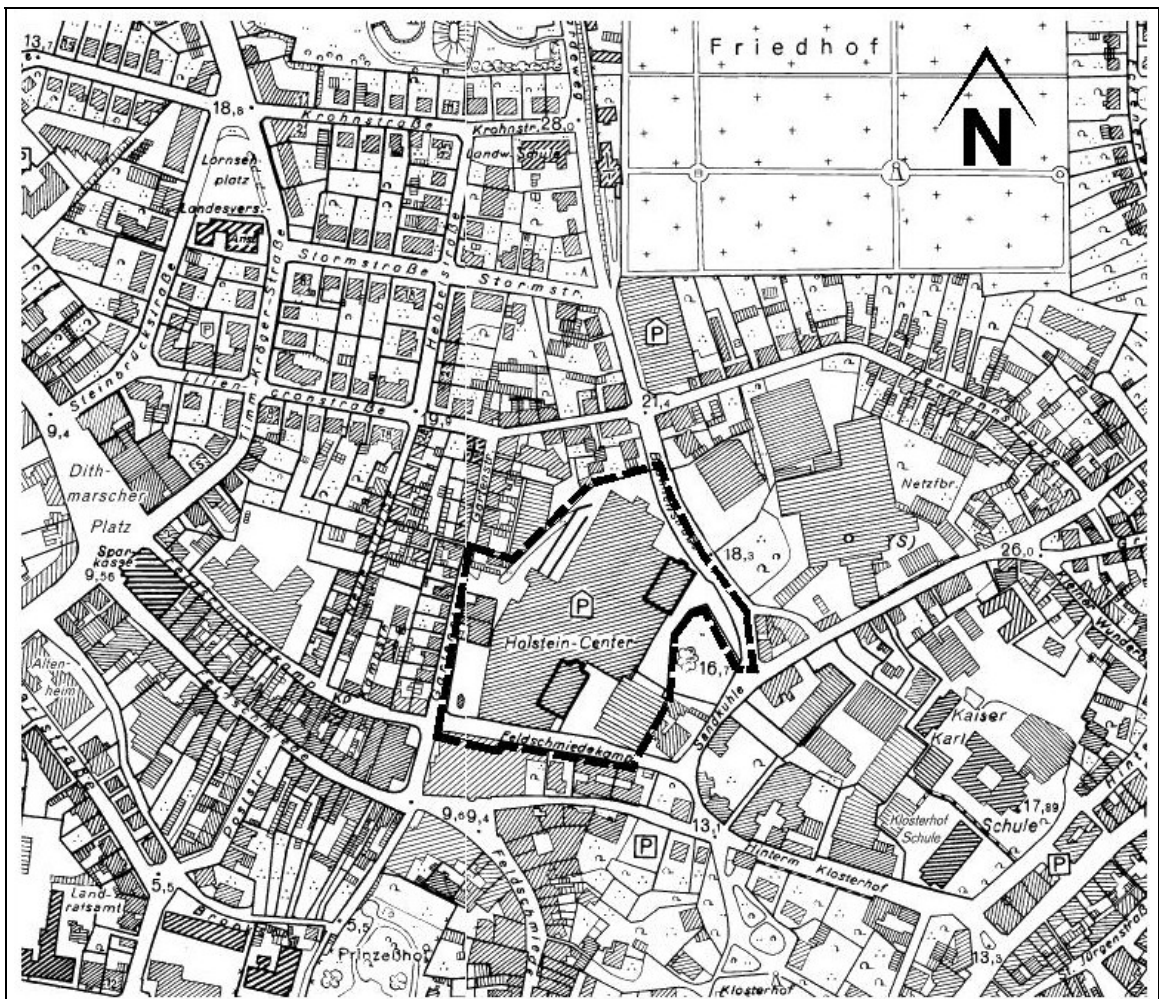


# Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 125

für das Gebiet des „Holstein Centers“, zwischen Brunnenstraße, Sandkuhle, Feldschmiedekamp, Gartenstraße und Kreuzgang in Itzehoe

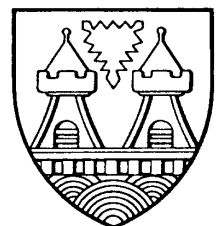


Übersichtsplan

M. 1 : 5.000

Mit Vervielfältigungsgenehmigung seitens des Landesvermessungsamtes

# STADT ITZEHOE



Bereich Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2 Landesplanerische Vorgaben.....	3
1.3 Inhalte des Flächennutzungsplanes .....	3
1.4 Rahmenplanung .....	3
1.5 Agenda 21 .....	4
1.6 Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsgröße .....	5
1.7 Planungsrechtliche Situation .....	5
1.8 Angaben zum Bestand .....	5
<b>2 Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>5</b>
2.1 Anlass der Planung .....	5
2.2 Ziele der Planung .....	6
2.3 Planungserfordernis, UVP .....	6
<b>3 Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>6</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise .....	8
3.4 Grünfestsetzungen .....	8
3.5 Immissionsschutz .....	9
3.5.1 Gewerbelärm.....	9
3.5.2 Verkehrslärm .....	10
3.6 Verkehr .....	11
3.7 Ver- und Entsorgung .....	13
3.8 Gestaltung/Werbeanlagen.....	13
<b>4 Flächen und Kosten .....</b>	<b>14</b>
4.1 Flächenangaben.....	14
4.2 Kosten .....	14
<b>5 Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>14</b>
5.1 Öffentliche Flächen, nachfolgende Verträge .....	14

# 1 Grundlagen und Rahmenbedingungen

## 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (Bauausschuss der Stadt Itzehoe)	04.09.2001
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (in Form einer Bürgerversammlung)	25.09.2001
TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	01.10. bis 01.11.2001
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	21.11. bis 21.12.2001
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Ratsvers.)	14.02.2002
Bekanntmachung der Satzung / Rechtskraft	... / ...

## 1.2 Landesplanerische Vorgaben

Im Landesraumordnungsplan Schleswig Holstein von 1998 ist Itzehoe als Mittelzentrum eingestuft. In dieser Funktion sollen für den Stadt- und Umlandbereich vor allem differenzierte Versorgungsmöglichkeiten der Bevölkerung zur Deckung des gehobenen längerfristigen Bedarfs geboten werden. Ein innerstädtisches Einkaufszentrum in einer Größenordnung von etwa 13.000 qm Verkaufsfläche ist für Mittelzentren wie Itzehoe angemessen und erfüllt zusammen mit den übrigen zentralen Einzelhandelsangeboten die gewünschte Versorgungsfunktion.

Die allgemeinen Grundsätze zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung enthalten ferner, dass vorrangig Innenentwicklung einschl. Nachverdichtungen und Konversionen betrieben und eine verstärkte Nutzungsmischung angestrebt werden sollen. Mit der beabsichtigten Revitalisierung des Holstein Centers werden beide Ziele verfolgt, so dass die Planung insgesamt von den landesplanerischen Leitgedanken getragen ist.

## 1.3 Inhalte des Flächennutzungsplanes

Der z.Z. gültige Flächennutzungsplan Itzehoe und Umgebung stellt den zu überplanenden Bereich komplett als gemischte Baufläche (M) dar. Gem. § 8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das Plangebiet als Kerngebiet (MK) ausgewiesen wird, ist dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 BauGB Rechnung getragen. Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Itzehoe enthält im Planbereich gleichlautende Darstellungen wie der F-Plan.

## 1.4 Rahmenplanung

Im Zusammenhang mit der Stadtsanierung wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für den Bereich der nordwestlichen Innenstadt erarbeitet („Nordwestliche Innenstadt“<sup>1</sup>). Hierin wurden die vorhandenen einzelnen Sanierungsgebiete (Altstadt I

<sup>1</sup> Rahmenplan „Nordwestl. Innenstadt“, gem. Beschluss der Ratsversammlung vom 13.11.1997

und II, Sägewerk Biel) mit ihren aktuellen Inhalten in einen Zusammenhang gestellt und neue innerstädtische Entwicklungspotentiale (u.a. INEFA-Gelände) perspektivisch eingebunden.

Eine Aktualisierung des bestehenden Rahmenplanes wird für den Bereich Holstein Center und INEFA-Gelände erforderlich. Trotz diverser Bemühungen um Attraktivitätssteigerungen hat sich die Kundenfrequenz im Holstein Center in den letzten Jahren rückläufig entwickelt. Erhebliche Leerstände in den Ladenebenen belegen den notleidenden Zustand des Centers. Die damit verbundene Problematik hat sich nachteilig und investitionshemmend auf die gesamte Innenstadtentwicklung ausgewirkt. Dem INEFA-Gelände kommt zur dringend nötigen Stärkung des Holstein Centers eine besondere Bedeutung zu. Die bisherigen Rahmenplaninhalte kamen nicht zur Umsetzung; eine Konversion zugunsten der Innenstadtentwicklung steht noch aus.

Zur Zeit befindet sich ein Vorhabenträger in der Projektentwicklungsphase für die Revitalisierung des Holstein Centers und bekundet ebenfalls Interesse an der Entwicklung des INEFA-Geländes.

Die Fortschreibung des Rahmenplanes soll den engen räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang beider Entwicklungen verdeutlichen und neue Zielperspektiven aufzeigen. Im Bereich des Holstein Centers steht die Revitalisierung des Centers durch die Ansiedlung eines SB-Warenhauses im Vordergrund.

Für den Bereich des INEFA-Geländes ist eine Arrondierung bzw. funktionale Ergänzung der Hauptgeschäftszone einschließlich Holstein Center vorgesehen. Als Nutzung wird neben innenstadtbezogenen Dienstleistungsangeboten vor allem die Unterbringung urbaner Freizeitangebote wie z.B. Kino, Bowling, Wellness und Gastronomie angestrebt. Im Hinblick auf eventuelle Verlagerung bestimmter Einzelhandelsbetriebe aus dem Holstein Center ist die Ausweisung von zusätzlichen Verkaufsflächen in einer Größenordnung von etwa 3.000 qm Verkaufsfläche im Bereich INEFA denkbar. Hierdurch könnte die Attraktivität der Besatzstruktur des HC gehoben werden, ohne die für das Center wichtige Anziehungskraft dieser Betriebe einzubüßen. Eine allgemeine Ausweitung der Hauptgeschäftszone auf den Bereich INEFA soll nicht erfolgen.

Der Übergangsbereich zwischen beiden Entwicklungsarealen, die Brunnenstraße, bedarf einer Aufwertung und der Anlage von attraktiven Querungshilfen zur Erleichterung des Zusammenwachsens. Eine Fußwegeverbindung von der Innenstadt über La-Couronne Platz – Holstein Center-Passage – INEFA-Gelände in Richtung Friedhof ist im Rahmenplankonzept berücksichtigt. Sie sollte nach Möglichkeit über den Friedhof hinaus zum Klosterforst weiterführen.

## 1.5 Agenda 21

Für das Holstein- und INEFA-Gelände liegt eine „Vorstudie mit grundsätzlichen Überlegungen unter dem Aspekt der nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21“ vor. Ehrenamtlich tätige Itzehoer Bürger erarbeiteten Leitlinien und deren Konsequenzen, an denen sich die zukunftsweisende Stadtentwicklung Itzehoes orientieren soll. Für den Bereich des Holstein Centers lauten die Leitlinien insbesondere:

- Die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ist zu sichern
- Arbeiten und Wohnen sind zusammenzuführen. Voll- und Teilzeitarbeitsplätze sind zu schaffen, unterstützte Arbeitsplätze zu fördern

- Die Innenstadt ist zu stärken, stadtteilverbindende Planungen sind zu begrüßen
- Fuß- und Radwege sowie Kinderspielplätze in ausreichendem Maße sind erforderlich
- Ruhender Verkehr (Parkplätze) soll platzsparend errichtet und – unterteilt in einzelne Nutzungszonen – bewirtschaftet werden
- Die Bürger sollen sich an den für sie wichtigen Planungen beteiligen

### **1.6 Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsgröße**

Das ca. 2,4 ha große Plangebiet bildet den nördlichen Magnet der Hauptgeschäftszone der Innenstadt Itzehoes. Es liegt ca. 600 m vom Bahnhof entfernt.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch den Kreuzgang, im Nordosten durch die Brunnenstraße, im Südosten durch den öffentlichen Park „Rüping'scher Garten“, im Süden durch den Feldschmiedekamp und im Westen durch die Brunnenstraße begrenzt.

### **1.7 Planungsrechtliche Situation**

Für das Plangebiet wurde bereits 1971 ein Bebauungsplan erstellt. Aufgrund von Formfehlern erlangte dieser Bebauungsplan Nr. 36 keine Rechtskraft. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 war gegenüber dem heutigen Plangebiet um die Flächen des ehemaligen, unter Denkmalschutz stehenden Wohnhauses der Familie von Holstein / Rüping und dem zugehörigen Park erweitert. Für den Rüping'schen Garten wurde 1989 die 1. Bebauungsplanänderung mit dem Planungsziel der Festsetzung einer öffentlichen Parkfläche rechtskräftig.

Das Plangebiet ist als unbeplanter Innenbereich einzustufen, so dass für das Plangebiet derzeit § 34 BauGB zur Anwendung kommt.

### **1.8 Angaben zum Bestand**

Das Holstein Center ist ein Ladecenter mit Passagen, Tiefgarage, Parkdeck sowie zwei Hochhäusern mit Wohnungen, Praxen und Büros, das bisher unzureichend funktional in das Stadtgefüge integriert ist. Es soll den nördlichen Magnet der Stadt Itzehoe darstellen und ist durch einen Zugang zum Textilkaufhaus Behrens & Haltermann am La Couronne Platz auch fußläufig mit der Fußgängerzone verbunden. Verbesserungsfähig sind städtebaulich gesehen u. a. die ungeordneten bzw. fehlenden Raumkanten. Derzeit ist ein Abwärtstrend bei der Centerentwicklung mit zunehmenden Ladenleerständen insbesondere in der 1. Ladenebene und baulichen Mängeln z. B. der Rampenanlage festzustellen. Absicht ist, das Holstein Center funktional und nutzerfreundlich umzugestalten und aufzuwerten.

## **2 Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Ein Vorhabenträger befindet sich zur Zeit in der Projektentwicklungsphase zur Revitalisierung des Holstein Centers. Neben diversen konzeptionellen Maßnahmen sollen auch bauliche Veränderungen die Anziehungskraft des Einkaufszentrums

steigern. In diesem Zusammenhang ist der innere Umbau und Einbau eines SB-Warenhauses, die Anpassung bzw. Verbesserung der Anlieferungssituation sowie eine Neukonzipierung des ruhenden Verkehrs vorgesehen. Diese Veränderungen machen u. a. nähere Untersuchungen der Verkehrs- und Lärmproblematik erforderlich. Das Fehlen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Holstein Center bedeutet für den Vorhabenträger und alle Beteiligten ein hohes Maß an Rechtsunsicherheit, da eine Baugenehmigung auf Grundlage von § 34 BauGB erteilt werden müsste. Auf dieser Ebene wäre eine hinreichende Koordination der hier berührten privaten und öffentlichen Belange nicht möglich, so dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

## 2.2 Ziele der Planung

Die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Bestandssicherung und Planungssicherheit für die Entwicklung der Ladenpassage Holstein Center mit Ansiedlungsoption für ein SB-Warenhaus
- Sicherung der Wohnnutzung in den beiden Wohnhochhäusern
- Öffnung und Arrondierung der öffentlichen Grünanlage „Rüping'scher Garten“
- Regelung der Lärmbelastung durch Anlieferverkehre für die benachbarten Wohn- und Mischgebiete.

## 2.3 Planungserfordernis, UVP

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem oben beschriebenen Anlass und aus den städtebaulichen Zielsetzungen für den betroffenen Bereich. Die Ziele können allein durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht und gesichert werden. Hierin sollen die öffentlichen und privaten Belange koordiniert und der Rahmen der künftigen Bodennutzung nach städtebaulichen Gesichtspunkten festgelegt werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist nicht erforderlich. Die umweltrelevanten Belange werden durch begleitende Fachuntersuchungen ermittelt und in der Planung berücksichtigt.

# 3 Inhalte des Bebauungsplanes

## 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet umfasst den Bereich des Holstein Centers, das den nördlichen Magneten der Geschäftszone der Innenstadt Itzehoes darstellen soll. Das Holstein Center als Ladencenter mit Passagen, Tiefgarage, Parkdeck, Wohnhochhäusern, Praxen und Büros entspricht schon heute aufgrund der Lage und den innenstadtypischen Nutzungen der Gebietskategorie eines Kerngebietes (MK) gem. § 7 BauNVO. Neben der Bestandssicherung des vorhandenen Einkaufszentrums ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Center gewünscht. Innerhalb eines Kerngebietes (MK) ist diese Ansiedlung planungsrechtlich zulässig.

Eine Unterscheidung in MK1 (Holstein Center) und MK 2 (Glaserei, Dachdeckerei und Wohnen) ist notwendig, um den bestehenden Gebäuden an der Gartenstraße im Unterschied zum Holstein Center eine geringere Höhenentwicklung und Aus-

nutzung der Grundfläche zu gestatten, da ein verträgliches Maß gegenüber der kleinteiligen Bebauung an der Gartenstraße gefunden werden muss. Eine weitere Unterteilung in MK1 (Holstein Center) und MK3 (Fußgängerbrücke Behrens & Haltermann) wurde im Laufe des Verfahrens vorgenommen, um unnötige Abhängigkeiten zwischen den beiden verschiedenen Grundstückseigentümern hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen zu vermeiden.

Die textliche Festsetzung 1.1 sichert die Wohnfunktion der Hochhäuser, da an diesem Standort ausdrücklich die Wohnnutzung zur Belebung der Innenstadt Itzehoes erhalten werden soll. Des Weiteren werden für das MK 2 die vorhandenen Wohnnutzungen in den Obergeschossen gesichert.

Tankstellen sind nicht zulässig, um die üblicherweise damit verbundenen städtebaulich negativen Auswirkungen (Gestaltung, Emissionen) sowie die Zu- und Abfahrtsverkehre im Bereich Holstein Center nicht unnötig zu erhöhen.

Eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche im MK 1 auf 13.000 m<sup>2</sup> ist erforderlich, um den Geschäftsbesatz der übrigen Itzehoer Innenstadt nicht zu gefährden und das Verkehrsaufkommen in der Innenstadt in Grenzen zu halten. Dabei handelt es sich bei der Verkaufsflächenbeschränkung um eine klarstellende bzw. ergänzende Festsetzung zur Art der zulässigen Nutzung, da hiermit die Größenordnung der komplexen Einzelhandelseinrichtung und damit „ihre Art“ beschrieben wird. Eine Gesamtverkaufsfläche von 13.000 m<sup>2</sup> entspricht ungefähr der heutigen Verkaufsflächenzahl im Holstein Center und einer für Mittelzentren wie Itzehoe angemessenen Größe für ein innerstädtisches Einkaufszentrum.

Für die Fußgängerbrücke (MK3) wurde auf eine Begrenzung von zulässigen Verkaufsflächen verzichtet, da es sich um einen Bereich handelt, der räumlich sehr begrenzt ist und einen großen Anteil Verkehrsflächen aufnehmen muss. Daher können kerngebietstypische Nutzungen, wie Einzelhandel und Gastronomie hier nur in einem Umfang realisiert werden, der nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führt.

Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich um die an diesem hochwertigen Standort unerwünschte Entwicklung eines Vergnügungsviertels am Innenstadtrand zu vermeiden und die gewünschte Revitalisierung des Holstein Centers nicht durch ein negatives optisches Bild zu gefährden und die Wohnruhe zu sichern.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Angestrebt wird die Beibehaltung des bestehenden Maßes der Nutzung. Nur an der Ecke Gartenstraße/Feldschmiedekamp wird ein neuer Baukörper in einem für die gegenüberliegenden ein- und zweigeschossigen Wohngebäude verträglichem Maß mit einer Gebäudehöhe von maximal 22 m ü. NN (dies entspricht ca. 10 m über der Geländehöhe) zugelassen, um die Ecke durch Blockrandschließung baulich-räumlich zu fassen und gestalterisch aufzuwerten. Der Bezugspunkt NN für die max. zulässige Gebäudehöhe wurde aufgrund der bewegten Topographie gewählt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 im Bereich des Holstein Centers (MK 1) trägt der bestehenden Situation der fast vollständigen Überbauung Rechnung. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 im Bereich des MK 2 wird der dortigen Situation gerecht. Eine Umsetzung der Grundflächenzahl von 1,0 kann aufgrund der Anpflanz- bzw. Erhaltungsflächen nicht auf jedem Flurstück erreicht werden.

Durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe von maximal 27 m ü. NN für den Bereich des Holstein Centers ist die bestehende Gebäudekubatur gesichert. Da das Holstein Center durch seine großmaßstäbliche Kubatur bereits heute eine Sonderform in der Itzehoer Innenstadt darstellt, ist eine über den Bestand hinausgehende Höhenentwicklung nicht gewünscht. Durch die zulässige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technische Einrichtungen und Überdachungen um 5 m ist sichergestellt, dass notwendige technische Aufbauten und untergeordnete gestalterische Maßnahmen stattfinden können.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die Gebäudekubatur des Holstein Centers wird im wesentlichen in der vorhandenen Ausdehnung durch Baugrenzen festgesetzt. Über den heutigen Bestand hinaus wird die Fläche zwischen Ladenpassage und Wohnhochhaus an der Brunnenstraße in die überbaubare Grundstücksfläche miteinbezogen um die geplante Erweiterung der Tiefgarage zu sichern. Eine potenzielle Erweiterungsfläche für das Holstein Center wird an der Ecke Feldschmiedkamp/Gartenstraße ausgewiesen, um die stadträumlich angestrebte Fassung der Ecksituation zu ermöglichen. Zur Realisierung der stadträumlichen Fassung und einer funktional vernünftigen Anbindung der Fußgängerbrücke zum Textilkaufhaus Behrens & Haltermann ist die überbaubare Grundstücksfläche bis an den Feldschmiedekamp festgesetzt, so dass die dort vorhandene Platane als zukünftig wegfallend dargestellt wird.

Aufgrund der Lage im verdichteten Altstadtbereich mit teilweise engen Straßenzügen kann es bei Umsetzung des Erweiterungsbaus an der Ecke Feldschmiedekamp / Gartenstraße im Bereich der Gartenstraße notwendig werden, von den für Kerngebiete in der LBauO S-H ermöglichten, reduzierten Abstandsregelungen (0,5 H) Gebrauch zu machen. Die für die Fassung der Ecke notwendige Gebäudehöhe von 22 m über NN entspricht ca. 10 m über dem Geländeniveau.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer und Überdachungen ist bis zu 5 m zulässig, um untergeordnete funktionale, die Außenfassade des Holstein Centers aufwertende Maßnahmen zu ermöglichen.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird der Großform des Holstein Centers gerecht. Unterbrechungen der geschlossenen Bauweise durch Innenhöfe, Zufahrten und Fußgängerpassagen sind zulässig, so dass der heutige Zustand gesichert und weitere der gewünschten Durchlässigkeit des Holstein Centers zuträgliche Maßnahmen ermöglicht werden.

### 3.4 Grünfestsetzungen

Erhaltenswerte Grünbestände in Form von Einzelbäumen, Rabattenpflanzungen und Rasenflächen sind nur in geringfügigem Umfang vorhanden. Da die vorhandene Gebäudekubatur vollständig einbezogen wird, kein Rückbau erfolgt und die nicht überbaubaren Flächen weiterhin durch Anlieferverkehre genutzt werden, stehen keine größeren Flächen für Grünanpflanzungen zur Verfügung.

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Rabattenbeete an der Brunnenstraße bzw. am Feldschmiedekamp und der Rasenstreifen am Kreuzgang mit den vorhandenen Bäumen gesichert. Die Gestaltung des Straßenraums wird im Bereich der privaten Einfahrt nördlich von MK2 durch zwei anzupflanzende Bäume verbessert. Der Straßenraum der Gartenstraße ist zu beengt, um Baumpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche vorsehen zu können.



Die überbaubare Grundstücksfläche an der Ecke Gartenstraße/Feldschmiedekamp ist als potenzielle spätere Erweiterungsfläche für das Holstein Center gedacht. Bis zur Inanspruchnahme wird die vorhandene Platane die Ecksituation prägen. Die Vorgabe der städtischen Baumschutzsatzung ist zu beachten. Bei Inanspruchnahme der Fläche wird die Platane gefällt werden müssen. Stadträumlich wird jedoch durch die bauliche Fassung der Ecksituation ein Ausgleich geschaffen. Zur weiteren Aufwertung dieser Situation sollen geschlossene Fassaden oder Fassadenabschnitte von mehr als 5 m Länge berankt werden.

Um die im städtebaulichen Rahmenplan empfohlene „grüne Mitte“ und damit Attraktivitätssteigerung des Centerumfeldes erzielen zu können, ist eine Öffnung und Arrondierung der öffentlichen Grünanlage „Rüping'scher Garten“ vorgesehen. Die bisher private Grundstücksfläche am Nordrand des Parks wird somit als öffentliche Grünfläche – Parkanlage - ausgewiesen. Durch Anböschung und Bepflanzung der vorgelagerten, ungestalteten Park- und Containerstandplatzfläche kann eine Einsehbarkeit und Erlebbarkeit der städtebaulich bedeutsamen, aber bisher „eingemauerten“ Grünanlage erzielt und eine räumliche Verknüpfung mit der gegenüberliegenden privaten Grünfläche im Bereich INEFA herbeigeführt werden. Die über Baulasten gesicherten ca. 15 öffentlichen Parkplätze entfallen. Im Hinblick auf die großdimensionierten kunden- bzw. besucherorientierten Stellplatzkontingente im Bereich des HC (Parkdeck und Parkgarage) und der Parkpalette Brunnenstraße mit insgesamt mehr als 800 Einstellplätzen, die nicht voll ausgelastet sind, ist dies vertretbar. Für die Müllcontainer ist ein Kompensationsstandort festzulegen.

Bei der Erweiterung der öffentlichen Grünanlage sollen der vorhandene Baum möglichst erhalten und weitere fünf Bäume im möglichst rhythmischen Abstand gepflanzt werden.

### **3.5 Immissionsschutz**

#### **3.5.1 Gewerbelärm**

Das Einkaufszentrum führt zu Gewerbelärmimmissionen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung, die im wesentlichen durch den Betrieb der Parkdecks und die Anlieferung hervorgerufen werden.

Die Ermittlung des Gewerbelärms wurde im Rahmen einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung gemäß TA Lärm auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstandes durchgeführt. Für das Bebauungsplanverfahren wäre zwar eine – weniger strenge – Beurteilung auf Grundlage der DIN 18005, Teil 1, sowie des dazugehörigen Beiblattes 1 ausreichend. Für das spätere Genehmigungsverfahren ist jedoch eine immissionsschutzrechtliche Prüfung nach TA Lärm erforderlich, so dass bereits im B-Planverfahren eine derartige Beurteilung angezeigt ist, um die spätere Genehmigungsfähigkeit sicherzustellen.

Bei der Beurteilung wurden Vorbelastungen aus Gewerbelärm vom vorhandenen Sky-Markt sowie künftig zu erwartende Belastungen durch aktuelle Planungsideen für das INEFA-Gelände berücksichtigt (Stellplatzanlagen, Tiefgarage, Anlieferungen). Vorbelastungen vom innerhalb des Plangeltungsbereichs ansässigen Glaserbetrieb sind nicht maßgebend und wurden dementsprechend vernachlässigt.

In der Bearbeitung der lärmtechnischen Untersuchung wurde vorausgesetzt, dass über die Gartenstraße zum Holstein Center keine bzw. eine nur untergeordnete Anlieferung erfolgt. Ein entsprechender Ausschluss von Zu- und Abfahrten für Lieferverkehr wurde als Festsetzung aufgenommen. Transporter und Lieferwagen bis zu 2,8 t sind unschädlich.

Zusammenfassend ergibt sich, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereichs die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags bzw. für Kern- und Mischgebiete von 60 dB (A) tags eingehalten werden. Hinsichtlich der maximal zulässigen Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm zum Schutz der Nachbarschaft entsprochen. Nachts sind keine Gewerbelärmimmissionen vom Holstein Center zu erwarten.

Die Geräuschimmissionen im Bereich der Betriebsgebäude (derzeit Glaserei) an der Gartenstraße mit der darin vorhandenen Betriebsleiterwohnung wurden bei der Lärmuntersuchung (Immissionspunkte IO10 und IO11) berücksichtigt. Es wurde ein Beurteilungspegel aus Gewerbelärm von aufgerundet 58 dB(A) tags ermittelt, so dass die zu berücksichtigenden Orientierungswerte (DIN 18005) bzw. Richtwerte (TA Lärm) für Kerngebiete auch hier eingehalten werden.

Hinsichtlich der haustechnischen Anlagen auf dem Dach des HC sind die Planungen derzeit nicht abgeschlossen, so dass diese nicht einbezogen wurden. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist daher nachzuweisen, dass die Geräuschemissionen von diesen Anlagen keinen wesentlichen Beitrag zum Gesamtpegel liefern. Dies ist in der Regel der Fall, wenn am maßgeblichen Immissionsort die Summe der Geräusche der haustechnischen Anlagen den jeweiligen Immissionsrichtwert um mindestens 10 dB (A) unterschreitet.

Die Erhöhung der Beurteilungspegel aus Straßenlärm liegt nahezu überall unter 3 dB (A) tags. Lediglich im Bereich Feldschmiedekamp sind durch den Betrieb der Tiefgarage des HC und die LKW-Abfahrten am Tage Pegelzunahmen von bis zu 3,9 dB (A) zu erwarten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB (A) tags wird jedoch eingehalten. Somit werden die Kriterien der TA Lärm für die Erheblichkeit der Zunahme von Geräuschbelastungen nicht erfüllt.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Betrieb des HC mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist. Die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit ist aus Sicht des Schallschutzes somit gewährleistet. Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung sind im Bebauungsplan nicht erforderlich; die notwendigen Regelungen können als Auflagen zur Baugenehmigung formuliert werden.

Für das weitere gewerblich genutzte MK-Gebiet westlich des Holstein Centers (derzeit Glasereibetrieb) sind nur nicht störende Nutzungen zulässig, da der Immissionsrichtwert tags an der angrenzenden Wohnbebauung in der Gartenstraße bereits durch den Betrieb des HC ausgeschöpft wird. Festsetzungen sind hierzu jedoch nicht erforderlich, da bei einer Neuansiedlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine immissionsschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage der TA Lärm erforderlich ist, in der auch die Vorbelastungen (hier: HC) einzubeziehen sind. Insgesamt wird der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung somit gewährleistet.

### 3.5.2 Verkehrslärm

Grundlage für die Beurteilung des Verkehrslärms bildet im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die DIN 18005, Teil 1, in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1. Ergänzend werden zur Abwägung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen.

Zur Ermittlung der Belastungen aus Straßenverkehrslärm wurden die Pegelzunahmen an einigen maßgeblichen Immissionsorten für den Prognose-Nullfall er-

mittelt. Hierbei ist festzuhalten, dass in den Verkehrszahlen für den Prognosefall auch das Verkehrsaufkommen zu den eventuellen neuen Nutzungen auf dem gegenüberliegenden INEFA-Gelände enthalten ist.

Im Prognosefall ergeben sich gegenüber dem Prognose-Nullfall an nahezu allen Straßenabschnitten im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung nur geringe Zunahmen der Beurteilungspegel, die – zum Teil deutlich - unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB (A) liegen. Lediglich im Bereich Feldschmiedekamp (Immissionsort 19 bis 22 in der Lärmuntersuchung von Büro M & O, Oktober 2001) sind Pegelzunahmen von bis zu 3,9 dB (A) tags bzw. 3,4 dB (A) nachts zu erwarten. Tags wird hier jedoch der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB (A) eingehalten. Nachts wird der entsprechende Grenzwert von 54 dB (A) nur im Erdgeschoss der beiden Immissionsorte IO 21 und 22 um bis zu 0,6 bzw. 1,3 dB (A) überschritten.

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 125 „Holstein Center“ werden die Orientierungswerte für Kerngebiete von 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts überall eingehalten; auch im Bereich der Wohnhochhäuser. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher nicht erforderlich.

### 3.6 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Feldschmiedekamp, die Gartenstraße, die Brunnenstraße und die Sandkuhle. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die verkehrsplanerische Funktion der Straßen nicht verändert.

Die verkehrlichen Auswirkungen der beabsichtigten Revitalisierung des Holstein Centers wurden unter Berücksichtigung der etwaigen Entwicklungen auf dem gegenüberliegenden INEFA-Gelände in einer Verkehrsuntersuchung analysiert und bewertet (Büro Dorsch Consult). Neben der Ermittlung der Verteilung des zu erwartenden Neuverkehrs wurde hierin ein Abgleich mit dem derzeitigen Generalverkehrsplan (GVP) der Stadt Itzehoe vorgenommen. Da bei der Aufstellung des GVP für die Prognose des Verkehrsaufkommens mit einem intakten Holstein Center gerechnet wurde und im Rahmen die Revitalisierung nur eine relativ geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgen soll, ergibt sich für den Bereich HC im Grunde genommen eine Wiederherstellung des bereits konzipierten Planfalles. Selbst in der Zusammenschau der beiden Projekte HC und INEFA ergeben sich gegenüber den seinerzeit prognostizierten Belastungen nur geringfügige Veränderungen. An den grundsätzlichen Aussagen zur Verträglichkeit mit dem Innenstadtstraßennetz ändert sich nichts. Der anzunehmende tatsächliche Mehrverkehr aus beiden Projekten liegt bei etwa 1.300 Kfz/Tag und Richtung.

In einer weitergehenden Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 125 (Büro Masuch & Ollbrisch) wurde die heute vorhandene Verkehrssituation im Bereich des Holstein Centers auf der Basis aktueller Erhebungen analysiert. In der Bearbeitung der Verkehrsuntersuchung wurde die im Vergleich zum Analysezeitpunkt veränderte Anbindungssituation des revitalisierten Holstein Centers (Zufahrt zum Parkdeck und zur Tiefgarage sowie Ausfahrt Parkdeck über Anbindung Brunnenstraße; Ausfahrt Tiefgarage über Feldschmiedekamp mit Beschränkung der Fahrtrichtung zur Sandkuhle/Brunnenstraße) zugrundegelegt.

Auf der Basis der Verkehrsbelastungen der absoluten Spitzenstunden der Gesamtprognose wurden für die angrenzenden Knotenpunkte Leistungsfähigkeitsnachweise geführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der signalisierte Knotenpunkt Langer Peter/ Juliengardeweg mit zusätzlichen Rechtsabbiegespuren (Juliengardeweg Süd, Langer Peter Ost und West) auszustatten ist, um im Prognose-

horizont 2010 eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung sicher zu stellen. Durch diese Maßnahmen entstehen Freigabereserven von 12 %; ohne die Rechtsabbiegespuren ergäben sich Freigabereserven von – 9 %. Die Vorbereitungen zu der erforderlichen Planung für den Kreuzungsausbau werden seitens der Stadt bereits betrieben, die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Straßenbehörden erfolgen im Rahmen dieser Planung.

Über die übrigen betroffenen Knotenpunkte in der näheren Umgebung können nach den Aussagen der Verkehrsuntersuchung auch unter Berücksichtigung der Gesamtprognose 2010 die Verkehrsbelastungen leistungsgerecht abgewickelt werden; Umbauten bzw. Signalisierungen sind nicht erforderlich.

Des weiteren hat die Verkehrsuntersuchung ergeben, dass zugunsten der Revitalisierung des Holstein Centers Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Sichtbarkeit sowie eine Optimierung der center-eigenen Stellplatzstruktur erforderlich sind.

Für die lärmtechnische Untersuchung wurden die Annahmen der Verkehrsuntersuchung hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Verteilung zugrunde gelegt. Hieraus hat sich ergeben, dass auf eine Anbindung von Lieferverkehr zum Holstein Center über die Gartenstraße im Hinblick auf die dortigen Wohnnutzungen verzichtet werden muss. Ein entsprechender Ausschluss von Zu- und Abfahrten für Lieferverkehr wurde aufgenommen (siehe auch Pkt. 3.5 „Immissionsschutz“).

Die Anlieferung des Holstein Centers wird wegen der veränderten Verkaufsflächen (Ansiedlung SB-Warenhaus in 1. Ladenebene) geringfügig verändert. Die Frischeanlieferung für das SB-Warenhaus wird auf der Westseite mit Zu- und Abfahrt über Feldschmiedekamp und Brunnenstraße, die Getränke- und Fleischanlieferung für das SB-Warenhaus auf der Ostseite am Rüping'schen Garten erfolgen. Dort ist über einen vorhandenen Warenaufzug auch die Beschickung der 2. Ladenebene möglich. Für die 2. Ladenebene bleibt die Anlieferung zwischen Holstein Center und Wohnhochhaus von der Brunnenstraße bestehen.

Nach Ermittlungen der Eigentümer des HC sind die bewirtschafteten Stellplätze direkt am HC im Jahresdurchschnitt mit nur 38,8% ausgelastet. Damit ist für die Revitalisierung ein nicht unerhebliches Potenzial an Stellplätzen im Bestand vorhanden, auch unter Berücksichtigung einer Erhöhung der Verkaufsflächen auf 13.000 qm, die der B-Plan zulässt.

Die öffentlichen Parkplätze nahe des HC sind nach Ermittlungen der Stadt Itzehoe nur mit durchschnittlich ca. 14% ausgelastet, wobei die Spitzenauslastungen auf Friedhofsbesucher zurückgehen. Auch die öffentlichen Parkplatzanlagen verfügen demnach noch über ein erhebliches Potenzial.

Eine Überlastung der Parkplatzkontingente ist bei Revitalisierung des HC daher insgesamt nicht zu erwarten.

Öffentliche Parkplätze werden im Bebauungsplan an der Gartenstraße ausgewiesen. Die bisherigen ca. 5 Parkplätze im Eingangsbereich des Holstein Centers an der Brunnenstraße müssen zugunsten einer funktionierenden Hauptzu- und abfahrt zum Holstein Center entfallen, da an dieser Stelle die Unterbringung von - wenn auch kurzen - Abbiegespuren erforderlich wird. Die Parkplätze an der Brunnenstraße vor dem Rüping'schen Garten werden zugunsten der Arrondierung der Grünanlage entfallen (siehe Pkt. 3.4). Insgesamt ist für das Gebiet festzuhalten, dass aufgrund der besonderen Nutzungsstruktur große Kontingente an Besucherstellplätzen nachgewiesen und allgemein zugänglich gehalten werden, so dass die Belange des ruhenden Verkehrs hierüber berücksichtigt werden.

Der Nachweis der notwendigen privaten Stellplätze ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen.

Ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung ist eine attraktive fußläufige Verknüpfung zwischen dem Holstein Center und dem INEFA-Gelände bzw. dem Sky-Markt. Im Rahmen der Ausbauplanung für den Anschlussbereich Brunnenstraße/Kreuzgang soll geprüft werden, in wie weit unter Berücksichtigung der Kfz-Einmündungen durch Veränderungen an der vorhandenen Fußgängerbedarfsampel funktionale und gestalterische Verbesserungen möglich sind. Derartige Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Das Holstein-Center ist für Radfahrer über Nebenstraßen gut und gefahrlos erreichbar. Der Bau zusätzlicher Radwege ist nicht erforderlich, zumal es sich in der Umgebung des Holstein-Centers zum großen Teil um Tempo-30-Zonen handelt. In der Brunnenstraße ist ein zusätzlicher Radweg nicht realisierbar, da hierfür die erforderliche Verkehrsfläche nicht zur Verfügung steht. Die gebotene Fortführung zum Anschluss an vorhandene Radwege ließe sich ebenso nicht umsetzen.

Fahrradstellplätze werden im B-Plan nicht festgesetzt, sondern sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens in ausreichender Zahl an geeigneter Stelle nachzuweisen. Die Landesbauordnung schreibt die Anlage und funktionale Anordnung ausreichender Fahrradstellplätze vor. Es wird überdies auch im Interesse des Betreibers vom Holstein-Center liegen, attraktive Abstellplätze vorzuhalten, um auch Fahrradkunden gerecht zu werden.

Im Bereich des Eingangs an der Brunnenstraße ist kein ausreichender Platz für Fahrradstellplätze vorhanden. Daher muss ein alternativer Standort gewählt werden. Für einen Übergangszeitraum bis zur Realisierung des Erweiterungsbaus wäre die Errichtung von Fahrradstellplätzen z.B. im Bereich der Ecke Feldschmiedekamp / Gartenstraße denkbar. Ansonsten könnten die Fahrradstellplätze auch im Bereich der Tiefgaragenzufahrt unter der Brücke angelegt werden. Möglichkeiten zum Einschließen von Kinderwagen in (Fahrrad-) Boxen sollten dabei geschaffen werden, um auch für Eltern mit Kleinkindern die Attraktivität des Holstein-Centers zu erhöhen.

Um das Einkaufszentrum auch für Gehbehinderte gut erreichbar und attraktiv zu machen, ist eine gehbehindertengerechte Innenausstattung des Centers, wie z.B. durch Behindertenfahrstühle, erforderlich. Auch dies ist eine grundsätzliche Anforderung aus der Landesbauordnung und wird zudem im eigenen Interesse des Betreibers liegen.

### **3.7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandene Infrastruktur und bestehenden Leitungsnetze sichergestellt. Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt entsprechend der Kreissatzung.

### **3.8 Gestaltung/Werbeanlagen**

Eine Häufung von Werbeanlagen kann die Attraktivität eines Quartiers stark beeinträchtigen. Deshalb sind Festsetzungen hinsichtlich der Größe und der Aufdringlichkeit von Werbeanlagen getroffen worden, um den städtebaulichen Gesamteindruck des Centers nicht negativ zu prägen.

## 4 Flächen und Kosten

### 4.1 Flächenangaben

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>		<b>Fläche in qm</b>	<b>Prozent</b>
Kerngebiet MK 1 und 3 davon private Anpflanzfläche: ca. 525 qm	ca.	20.566 qm	86 %
Kerngebiet MK 2	ca.	690 qm	3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2.257 qm	9 %
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	ca.	462 qm	2 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>23.975 qm</b>	<b>100 %</b>

### 4.2 Kosten

Durch die Bebauungsplanaufstellung entstehen der Stadt die mit der Planaufstellung verbundenen Verwaltungskosten. Bezüglich der Übernahme von Planungskosten wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen. Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich Grundstücksüberlassung werden in entsprechenden Verträgen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt vereinbart. Ansonsten werden zur Projektrealisierung private Investitionen getätigt.

## 5 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 5.1 Öffentliche Flächen, nachfolgende Verträge

Die bisher privaten Flächen für die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich Brunnenstraße/Kreuzgang sowie für die öffentliche Grünfläche an der Brunnenstraße sollen ins Eigentum der Stadt Itzehoe übergehen.

Die Gestaltung der Straßenfläche einschl. der Veränderungen der Fußgängerüberwegung zum INEFA-Bereich werden über einen Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt. Die Öffnung des Rüping'schen Gartens durch Abböschung zur Brunnenstraße wird ebenfalls im Erschließungsvertrag erfasst.

**Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
Stadt Itzehoe**

**Itzehoe, den 14.02.2002**

**Harald Brommer  
Bürgermeister**