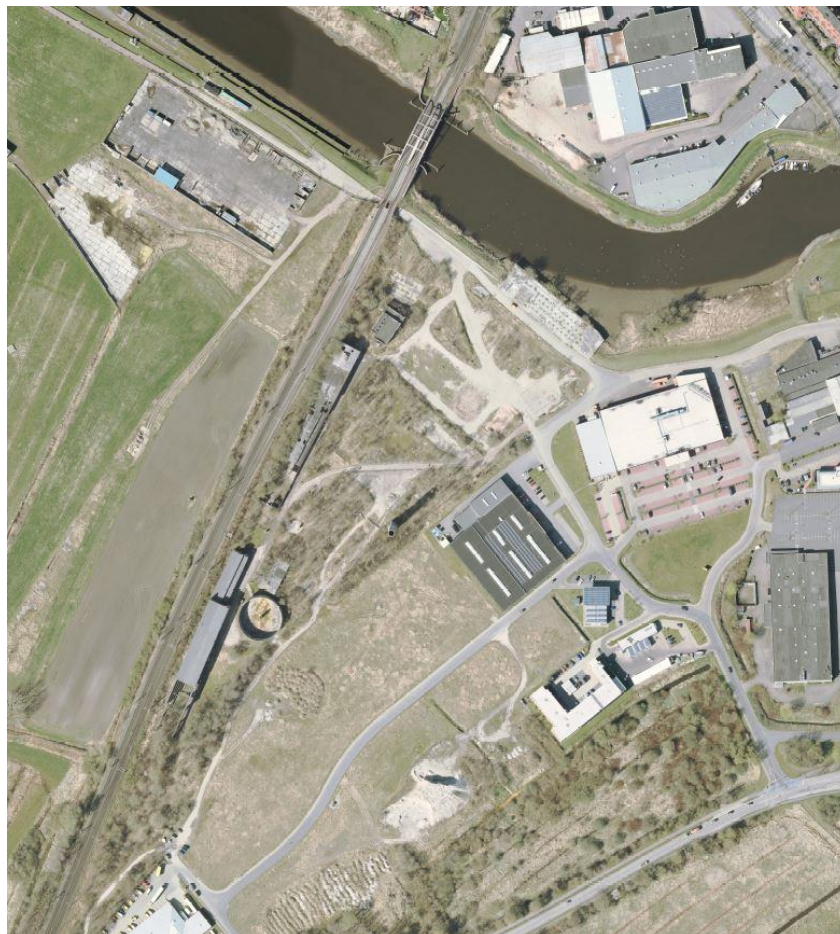


Stadt Itzehoe
Teilräumliches Entwicklungskonzept (TREK) „Alsen“



*Beschlussfassung
beschlossen durch die Ratsversammlung am 23.03.2023*



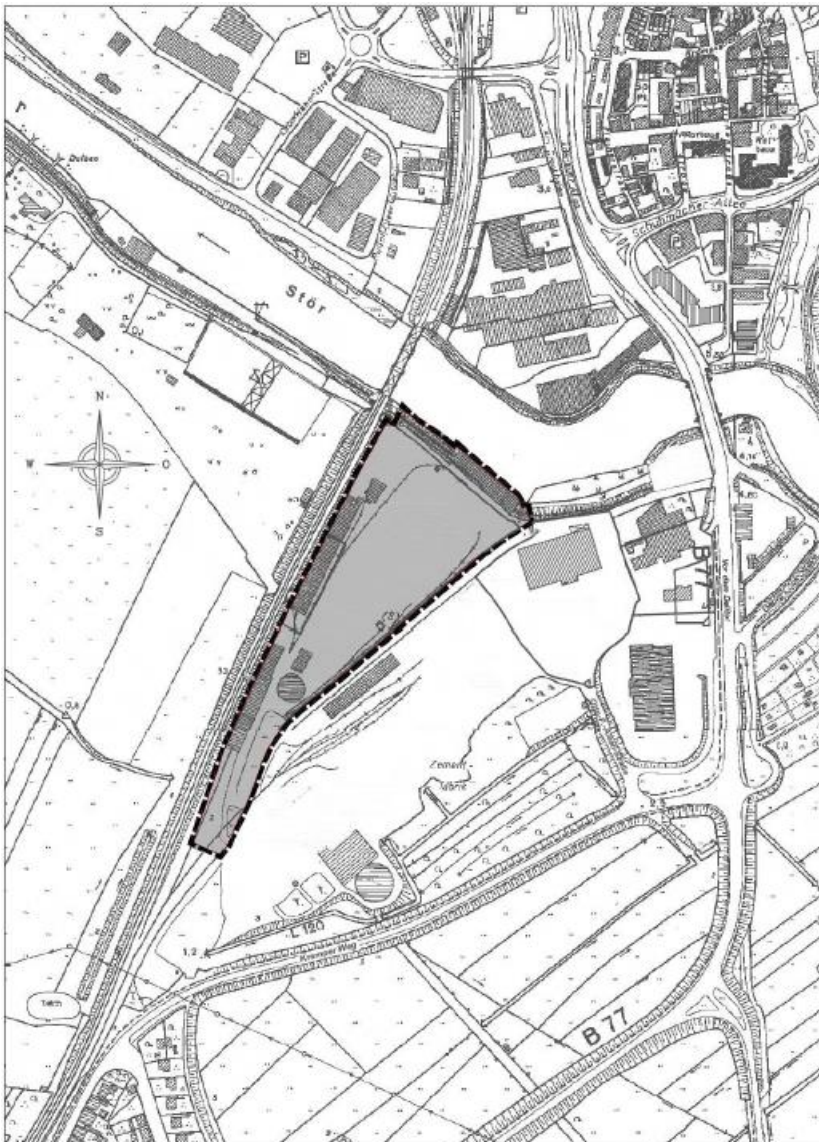
Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister
Bauamt / Stadtplanungsabteilung
Reichenstraße 23 | 25524 Itzehoe
stadtplanungsabteilung@itzehoe.de

Inhalt

1. Anlass und Zielsetzung	3
2. Prozess und Beteiligung	4
3. Analyse	5
4. Übergeordnete Zielsetzungen	8
5. Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen	10
6. Kosten, Finanzierung und Förderung	18
7. Fazit und Empfehlung	19
8. Anhang	20

1. Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Itzehoe wurde 2004 in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West aufgenommen. Das in diesem Zusammenhang als übergeordnete Konzeption erarbeitete „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Itzehoe“ (ISEK) wurde im Jahr 2007 fertiggestellt und in der Ratsversammlung am 26.04.2007 beschlossen. Als eines der möglichen Fördergebiete ist im ISEK das Gelände der ehemaligen Portland-Zementfabrik Alsen herausgearbeitet und mit Zielen und Nachnutzungsideen belegt worden. In der Ratsversammlung am 25.09.2008 wurde auf Basis der Ergebnisse vorbereitender Untersuchungen (VU) zu dem Alsen-Gelände das auf einen Teilbereich konzentrierte Stadtumbaugebiet „Alsen“ gemäß § 171 b BauGB beschlossen. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 ff. BauGB finden keine Anwendung. Zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme des Stadtumbaus Itzehoes gehört neben dem Stadtumbaugebiet „Alsen“ noch das Sanierungsgebiet „Östlich Hindenburgstraße“.



Abgrenzung Stadtumbaugebiet Alsen

In der Vergangenheit wurden verschiedene Szenarien für das Alsen-Gelände geprüft, um eine geordnete städtebauliche und nachhaltige Entwicklung und Nachnutzung der Industriebrache herbeizuführen. Nachdem die ursprüngliche Konzeption der Errichtung eines Jugendzentrums (Haus der Jugend) aufgrund des Ergebnisses des Bürgerentscheids im Jahr 2013 nicht realisiert werden konnte, ist das Gelände in der Vergangenheit mehrfach und intensiv Gegenstand von Überlegungen zu einer adäquaten Nachnutzung gewesen. Deren Bandbreite reichte von der Entwicklung zu einem Grünzug bis hin zu einer gemischten Nutzungsstruktur für Kultur, Events, Sport und Arbeiten. Diese Planungen konnten schlussendlich aber nicht in die Umsetzung überführt werden.

Aufgrund aktuell veränderter Rahmenbedingungen, die zum Zeitpunkt des ISEK noch nicht absehbar waren, soll das ISEK für den Bereich des Stadtumbaugebietes Alsen nun mittels eines teilräumlichen Entwicklungskonzepts (TREK) fortgeschrieben werden.

Im Rahmen dieses TREK sollen die im ISEK gesetzten Zielsetzungen und Maßnahmenvorschläge für das Alsen-Gelände in Bezug auf die aktuellen Entwicklungen überprüft und konkretisiert werden. Das TREK bildet sodann als informelle städtebauliche Planung die Entscheidungsgrundlage für die Stadtentwicklungsplanung auf diesem Areal und zugleich eine wesentliche Grundlage für die weiteren Abstimmungen mit dem Fördermittelgeber (Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport) und dessen Entscheidung über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln im Rahmen der Gesamtmaßnahme Stadtumbau Itzehoe. Für die bereits beabsichtigte Fortschreibung des ISEK wird dieses TREK wiederum eine konzeptionelle Grundlage bilden.

2. Prozess und Beteiligung

Das TREK bezieht sich auf das abgegrenzte Stadtumbaugebiet Alsen und wurde mit Vertreterinnen und Vertretern der Politik unter Beteiligung der Betroffenen, der Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange abgestimmt (vgl. § 137 und 139 BauGB).

Im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Itzehoe wurde am 25.10.2022 über einen ersten Gesamtentwurf des TREK beraten und die Öffentlichkeits- sowie TÖB-Beteiligung beschlossen.

Zur Information und Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit sowie aktueller und möglicher zukünftiger Nutzergruppen des Alsen-Geländes aus dem Bereich der Kunst-, Kultur- und Eventszene hat die Stadt Itzehoe am 18.11.2022 zu einem offenen Workshop in den Kulturhof Itzehoe eingeladen. In der Veranstaltung ging es um den aktuellen Stand des TREK sowie die Frage, wie das Alsen-Gelände als ein Ort der Begegnung und der Kultur gestärkt und zukunftsfähig aufgestellt werden kann. Die Ideen der potentiellen Nutzerinnen und Nutzer sowie der Anbieterinnen und Anbieter von Veranstaltungen oder anderen Nutzungen wurden separiert erarbeitet, mit einem Schwerpunkt auf einem niedrighwelligen Angebot, das den industriellen, morbiden Charakter des Geländes aufnehmen und erhalten sollte. Die Ergebnisse der Veranstaltung bestätigten die Grundzüge des TREK und sind eine wichtige Grundlage für die Konkretisierung der Einzelmaßnahmen.

Der Workshop wurde über Presseartikel in Printmedien sowie im Internet beworben, das Angebot wurde sehr gut angenommen. Die Dokumentation dieser Veranstaltung ist als Anhang 5 beigefügt.

Vom 07.12.2022 bis 13.01.2023/verlängert bis 27.01.2023 fand eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 1-4 BauGB statt. Dabei wurde über das teilräumliche Entwicklungskonzept „Alsen“ informiert, der aktuelle Entwurf der Berichtsunterlage übermittelt sowie um fachspezifische Anmerkungen zum Stadtumbaugebiet „Alsen“ gebeten. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem TREK vorgebracht. Relevante Hinweise und Anmerkungen sind in das TREK eingeflossen. Die Mehrheit der Inhalte aus den Stellungnahmen ist insbesondere im weiteren Umsetzungsprozess der Gesamtmaßnahme zu beachten. Eine Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen samt Prüfungsergebnis ist als Anhang 6 beigefügt.

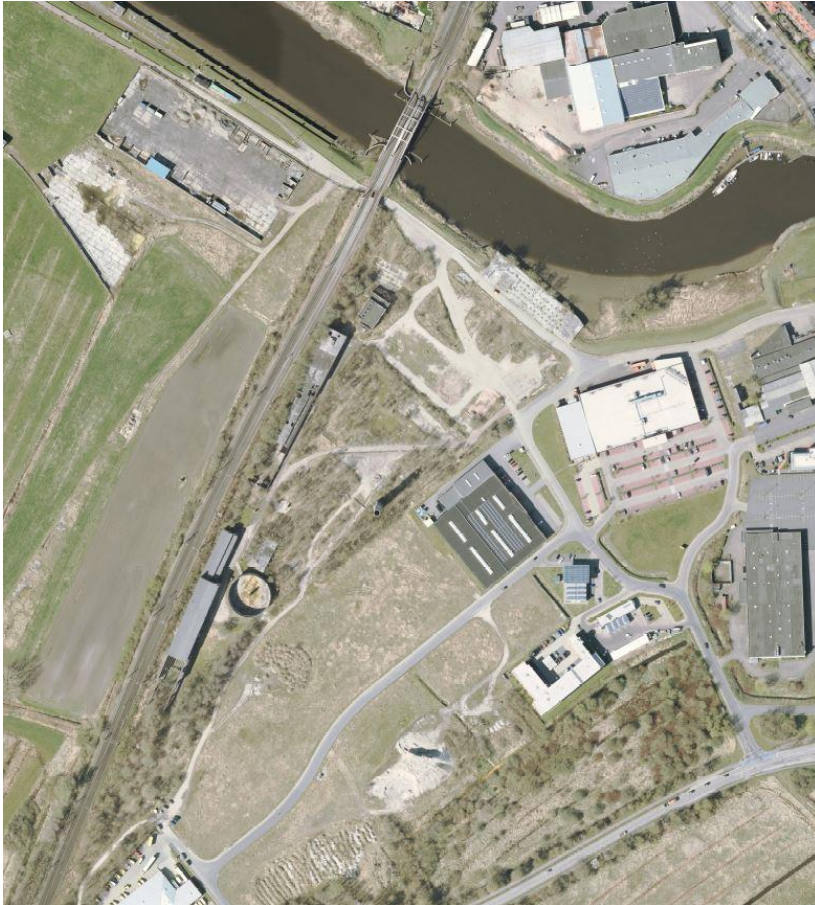
Das Alsen-Gelände steht schon seit vielen Jahren im Fokus des öffentlichen Interesses. Darüber hinaus beschäftigen sich regelmäßig Studierende mit dem Areal und dessen Zukunft. Zuletzt haben sich im Sommersemester 2022 Studierende des Bachelor-Studiengangs Stadtplanung der Hafencity-Universität unter der Leitung von Dipl.-Ing. Toya Engel und Dipl.-Ing. Sonja Stemme mit dem Gelände auseinandergesetzt. Unter dem Titel „Industriebrache Alsen in Itzehoe – Arbeitswelt im Wandel und ihre Auswirkung auf den Stadtraum“ haben die Studierenden ein Konzept zur Nachnutzung der Industriebrache erarbeitet. Der Slogan „Stadt verbinden statt vergessen“ durchzieht die Bausteine wie ein roter Faden und stellt neben dem Arbeiten vor allem den Dialog und die Begegnung in den Fokus.

Studierende des Masterstudiengangs Stadtplanung der TH Lübeck haben sich unter der Leitung von Prof. Dr. Menzl im Sommersemester 2022 ebenfalls mit dem Alsen-Gelände beschäftigt. Ihr Fokus lag dabei auf dem Themenschwerpunkt „Itzehoe rückt zusammen – Potenziale nutzen und Räume weiterdenken“. In ihrer Analyse arbeiteten die Studierenden den Identitätsfaktor „Alsen-Industriegeschichte“ für die Itzehoerinnen und Itzehoer heraus und stellten in ihren Handlungsempfehlungen u. a. die bessere Anbindung des Geländes an Kernstadt und Wellenkamp vor sowie das Etablieren von Nutzungen in den Bereichen Kultur und Freizeit sowie Aufenthalts- und Begegnungsort.

Die Ideen der Studierenden flossen in die Überlegungen zur Erarbeitung des TREK ein.

3. Analyse

Das Stadtumbaugebiet Alsen liegt im Süden des Stadtkerns von Itzehoe, südlich der Stör, im Übergang zum Stadtteil Wellenkamp und damit an einem sensiblen Schnittpunkt zwischen den Siedlungsräumen. Es wird im Westen durch die Bahnlinie, im Norden durch die Stör und im Südosten durch eine ehemalige Werksstraße begrenzt. Das Gebiet ist rd. 5 ha groß und umfasst einen Teilbereich des ehemals rd. 25 ha großen Geländes der einstigen Portland-Zementfabrik Alsen. Seit 1863 wurde an diesem Standort Kreide zu Zement verarbeitet und über die Stör verschifft, bevor Anfang der 1980er Jahre die Produktion verlegt wurde und das Alsen-Gelände somit brach fiel. Die Industrieruinen sind größtenteils zurückgebaut.



Luftbild des Alsen-Geländes samt Umgebung

Große Bereiche östlich des Stadtumbaugebietes wurden seit Ende der 1990er Jahre von privaten Investoren erworben und werden heute für Gewerbe und als Einzelhandelsstandort genutzt.

2008 erwarb die Stadt die zum Teil vorab vom Eigentümer geräumten Flächen des Stadtumbaugebietes, nur die Fläche des Stördeiches und des ehemaligen Störsilos (Packboden), die ebenfalls zum Umgriff des Stadtumbaugebietes gehören, befinden sich nicht im Eigentum der Stadt.

Auf dem Gelände bestehen noch einige Restgebäude (vgl. Bestandsplan). Hierzu gehört das Trafohaus (auch Jesushaus oder Transformatorenhaus genannt) sowie ein Stromtrafo, das Pumpwerk, der Schornstein, ein Gebäudekomplex bestehend aus Kesselhaus, Aufenthaltsräumen, Schlosserei und Schmiede, das Laborgebäude, die Elektrowerkstatt, das Magazin mit offener Halle und der Schlämbottich. Das gesamte ehemalige Alsen-Areal gilt gemäß Flächennutzungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Wie bereits in den vorbereitenden Untersuchungen aus 2008 attestiert und im Laufe der Jahre verstärkt, ist die Mehrheit dieser verbliebenen Objekte trotz der massiven Bauweise in einem freilegungsreifen Gesamtzustand. Dächer und Fassaden sind stark beschädigt oder nicht mehr vorhanden. Seit Jahren sind fortwährend Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vor unbefugtem Zutritt notwendig. Auf den Freiflächen hat sich im Laufe der Jahrzehnte in unterschiedlicher Intensität eine Ruderalvegetation mit einem vielfältigen Artenbestand entwickelt. Vereinzelt sind kleinere Waldflächen aus vorwiegend Birken aufgewachsen. Abbruchmaterial liegt

auf dem Gelände. Durch diesen Gesamtzustand werden das Stadtbild und der Landschaftsraum in der Störniederung weiterhin erheblich beeinträchtigt, es entsteht – wie bereits in VU und ISEK beschrieben – ein verfallener Gesamteindruck. Eine Ausnahme bildet die Gebäudezeile, die vom Verein planet-alsen e. V. für seine Zwecke instandgehalten wird. Der Verein hat dazu die zwei Gebäude Elektrowerkstatt und Magazin gepachtet und nutzt diese für seine Arbeit. Die restlichen Gebäude sind ungenutzt und es wurden an dem Gebäudebestand, mit Ausnahme des Gebäudekomplexes Magazin/Elektrowerkstatt (planet-alsen), keine Substanz erhaltenden Maßnahmen durchgeführt.



Abbruchmaterial auf dem Gelände



Zustand Kesselhaus

Diese substanziellen Missstände gemäß § 136 BauGB werden um erhebliche funktionale Missstände gemäß § 136 BauGB und § 171 a BauGB ergänzt. Schließlich ist die Fläche stark untergenutzt. Die günstige Lage zwischen Innenstadt und dem Stadtteil Wellenkamp erfordert eine aktive bedarfsgerechte Nutzung der Flächen. Wie in den vorbereitenden Untersuchungen gefordert, soll der entstandene Funktionsverlust durch planerische und bauliche Maßnahmen ausgeglichen, das Gebiet nachhaltig gestärkt und einer Neunutzung zugeführt werden. Dabei sollten die speziellen Standorteigenschaften der Fläche (hierzu gehören auch Teile der aufgewachsenen Grünstrukturen), die etablierte Kunst- und Kulturszene und die Rückwirkungen auf die Gesamtstadtentwicklung Berücksichtigung finden (vgl. ISEK, S.49, VU S.7, Kapitel „Städtebauliche Missstände“).

Den eindeutigen, bereits lang vorherrschenden und sich verschärfenden substanziellen und funktionalen Mängeln des Areals und der öffentlichen Wahrnehmung als imageschädigender „Schandfleck“ im Stadtbild steht die Bedeutung dieses Standortes als markantes, in Teilen zu erhaltendes Relikt der Industriegeschichte Itzehoes gegenüber (vgl. ISEK, S. 27). Das ehemalige Trafoshaus und der Schornstein waren in der Vergangenheit als einfache Kulturdenkmale in der Denkmalliste des Kreises Steinburg gelistet. Nach der letzten Änderung des Denkmalschutzgesetzes sind beide Bauwerke jedoch nicht als Kulturdenkmale mit besonderer Bedeutung eingestuft worden und damit entfallen.

Gemäß Auskunft des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein im Rahmen der TöB-Beteiligung (vgl. Anhang 6) befindet sich die Fläche des Stadtumbaugebiets bis auf wenige Flurstücke an der Stör in einem archäologischen Interessengebiet, d. h. dort sind Kulturdenkmale zu vermuten oder bekannt. Dementsprechend ist das Archäologische Landesamt frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen.

Der morbide Charme – primär entstehend aus dem Verfall der Industrieruinen, aber ergänzend auch durch die sich entwickelnde Natur – lockt zudem eine aktive Kunst- und Kulturszene an, wie der Verein planet-alsen seit Jahren beweist. Diese Entwicklung ist als großer Gewinn für die Stadt anzusehen, den es zu erhalten und nachhaltig auszubauen gilt.

Wie im ISEK und den vorbereitenden Untersuchungen herausgestellt, bietet zudem die Lagegunst des Areals große Potenziale. Hierzu zählen die Nähe zur Innenstadt einerseits, keine lärmempfindlichen Randnutzungen (Bahn und Gewerbe) und eine gute Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsstraßen andererseits. Damit sind gute Voraussetzungen bspw. für lärmintensive Veranstaltungen gegeben.

4. Übergeordnete Zielsetzungen

Im Folgenden sollen die Zielsetzungen aus dem ISEK für den Bereich des Stadtumbaugebietes mit den aktuellen Planungen abgeglichen und fortgeschrieben werden.

Zum Schutze des Einzelhandelsstandorts Innenstadt und aufgrund anderer räumlicher Schwerpunkte für die Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungen nördlich der Stör sowie unter Berücksichtigung der Lagegunst und des historischen Wertes des Alsen-Geländes, wurde im ISEK die gesamte Fläche unter das planerische Leitbild Event-Kultur-Freizeitsport gestellt und ein Grobkonzept für künftige Nutzungen formuliert (vgl. ISEK, S. 78 und S. 140). Das Konzept umfasste für den heutigen Bereich des Stadtumbaugebietes eine Ausweitung der Kultur-Event-Tätigkeiten, die Entwicklung von Eventflächen und die Einrichtung eines Alsen-Industrie-Museums samt Freiflächen. Östlich des heutigen Stadtumbaugebietes waren weitere Flächen für den Bereich (Trend-)Sport- und Eventnutzung sowie eine begrenzte Ausweitung der bereits damals entwickelten Einzelhandels- und Gewerbeflächen vorgesehen (vgl. ISEK, S. 153). Die im ISEK erarbeitete Konzeption versuchte damit „eine Symbiose zwischen Ansprüchen und Wirklichkeit, zwischen Vergangenheit und Zukunft“ zu erreichen, ohne dabei einen „Anspruch auf absolute Realitätsnähe“ zu erheben (vgl. ISEK, S. 141).

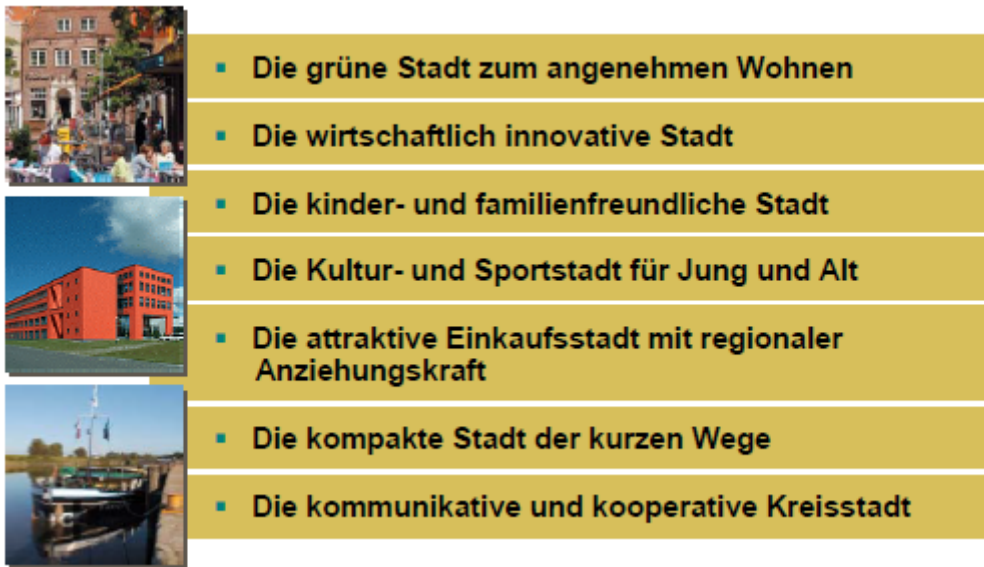
Wenngleich diese Grobplanung über die Jahre nicht zur Ausführung gelangen konnte, so wird mit den aktuellen Planungen eng an die damals gesetzten Ziele für den Bereich des Stadtumbaugebietes angeknüpft.

Die bestehende Kultur-Event-Nutzung soll verstetigt, ergänzt und in ihren räumlichen Gegebenheiten verbessert werden – ein bereits im ISEK enthaltener Entwicklungsbestandteil. Auch sollen weiterhin multifunktional nutzbare Flächen für bspw. Kulturevents und weitere thematisch auf Kunst und Freizeit ausgerichtete Events vorgehalten und weiterhin die überörtlich bedeutenden (Rad-)Wegeverbindungen ausgebaut werden. Darüber hinaus sollen bauliche Relikte der Industrievergangenheit als Dokumente der lokalen Stadtgeschichte erhalten und für Besucherinnen und Besucher erlebbar und für Events nutzbar gemacht werden. Neu hinzu kommt die Funktion als Arbeitsstättenstandort. Konkret ist die Veräußerung einer Fläche an das Land Schleswig-Holstein für den Neubau der Polizeidirektion Itzehoe auf dem Areal geplant. Die einzelnen räumlichen Handlungsschwerpunkte und vorgesehenen Maßnahmen werden detaillierter im folgenden Kapitel erläutert.

Das ursprüngliche planerische Leitbild Event-Kultur-Freizeitsport wird fortgeschrieben in **(Industrie-)Kultur-Begegnung/Event-Arbeiten.**

Die aktuellen Planungen beachten die nach wie vor gültigen Standortfaktoren des Areals sowie die historische Komponente, berücksichtigen durch die geplante Ansiedlung von Arbeitsstät-

ten (wie Polizeidirektion) aber zugleich die aktuellen Chancen auf eine nachhaltige und bedarfsgerechte Nachnutzung von Teilflächen. Sie lassen sich wie folgt den im ISEK aufgestellten gesamtstädtischen Leitzielen für die Stadtentwicklung Itzehoes zuordnen und stärken diese maßgeblich.



7 Leitzielen für die Stadtentwicklung Itzehoes, vgl. ISEK, S.59

Unter dem Leitziel „Die wirtschaftlich innovative Stadt“ wird im ISEK auch Bezug auf die vergangene Industrienutzung auf dem Alsen-Gelände genommen. Ein thematischer sowie räumlicher Handlungsschwerpunkt stellte dabei die Dokumentation der Industriegeschichte Alsens dar, dem mit der aktuellen Konzeption Rechnung getragen wird. Darüber hinaus unterstützt die geplante Behörden-/Verwaltungsnutzung (vorgesehene Polizeidirektion) die Absicht Itzehoes, ein zukunftsorientiertes Profil als Arbeitsstättenstandort zu entwickeln (vgl. ISEK, S. 60).

Zum Leitziel „Die Kultur- und Sportstadt für Jung und Alt“ gehört das Selbstverständnis Itzehoes im Bereich Freizeit und Kultur eine Stadt der Innovationen zu sein. Die Kulturinitiative auf dem Alsen-Gelände spielt hier als „Alleinstellungsmerkmal“ und „Nährboden für ungewöhnliche und alternative Kunstformen“ eine wichtige Rolle (vgl. ISEK, S. 62). Diese Aktivitäten zu erhalten und nachhaltig in der Akteurs- und Angebotsbreite auszubauen ist, weiterhin Bestandteil der aktuellen Planung.

Indem im Bereich des Stadtumbaugebietes kein Einzelhandel ermöglicht wird, trägt die geplante Entwicklung indirekt auch weiterhin zum Leitziel „Die attraktive Einkaufsstadt mit regionaler Anziehungskraft“ bei. Die Ansiedlung von Arbeitsstätten (wie der geplanten Polizeidirektion) entspricht dieser Zielstellung und führt zu einer Belebung sowie bedarfsgerechten Nutzung und Funktionsmischung auf diesem innenstadtnahen Areal, das wiederum Nutzerinnen und Nutzer für die Einkaufsstadt generiert.

Das Leitziel der „kompakten Stadt der kurzen Wege“ ist – wie im ISEK deutlich gemacht – für die meisten Stadträume Itzehoes bereits Realität. Einzige Ausnahme ist aufgrund der unzureichenden Verbindung zur Kernstadt der Stadtteil Wellenkamp (vgl. ISEK, S. 64). Bereits im ISEK werden hier im Zuge der Wiedernutzung des Alsen-Geländes Verbesserungschancen aufgezeigt, an die mit der aktuellen Planung im Sinne einer Förderung insbesondere des überörtlich bedeutsamen Radverkehrs angeknüpft werden soll.

Die aktuellen Planungen für das Stadtumbaugebiet stehen im Ergebnis daher im Einklang zu den gesamtstädtischen Zielaussagen des ISEK, stützen diese und machen zentrale Handlungserfordernisse aus dem ISEK am Standort Alsen realisierungsfähig (vgl. Rahmenentwicklungsplan).

5. Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen

Nachfolgend werden die vorgesehenen räumlichen Handlungsschwerpunkte und soweit bis dato geplanten Maßnahmen beschrieben. Sie sind zusätzlich im Plan zur Maßnahmenverordnung (siehe Anhang) verortet.

Das ehemalige Speichergebäude an der Stör wurde mittlerweile bis auf das untere Geschoss (Packboden) zurückgebaut. Der verbliebene Torso dient der Deichsicherung und ist in seinem jetzigen Zustand nicht weiter nutzbar und nicht mit einer Planung belegt, zumal nicht im Eigentum der Stadt befindlich.

Das unweit gelegene Pumpwerk verbleibt in städtischem Eigentum. Das Pumpwerk muss für die vorgesehene Entwicklung auf dem Areal zwingend instandgesetzt bzw. erneuert werden. Zudem ist die Neuanlage eines geschlossenen Entwässerungssystems für die Niederschlagswasserbeseitigung zum Pumpwerk und darüber zur Weiterleitung in die Stör hin für das gesamte Areal notwendig, dessen Flächen (voraussichtlich südlich und östlich parallel zur künftigen Grundstücksgrenze der Polizeidirektion – exakter Verlauf ist noch zu konkretisieren) ebenfalls im Eigentum der Stadt verbleiben sollen. Voraussichtlich werden weitere Änderungen an öffentlichen Versorgungseinrichtungen erforderlich.

Öffentliche Erschließungswege befinden sich außerhalb des Stadtumbaugebietes. Die innere Erschließung muss im weiteren Verfahren noch definiert werden und kann daher noch nicht im Rahmen des TREK verortet werden. Dabei wird nach wie vor der Verbesserung der Fuß- und insbesondere Radwegeverbindung zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Wellenkamp große Bedeutung beigemessen. Der überregionale Ausbau von (Rad-)Wegeverbindungen ist gemäß dem in Aktualisierung befindlichem Radwegekonzept der Stadt Itzehoe allerdings nicht mehr über das Alsen-Gelände beabsichtigt, wie es noch im ISEK als Veloroute angedacht war. Vielmehr ist dafür nur noch die Anbindung an das Netz vorgesehen, die die stadträumliche Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Wellenkamp über das Alsen-Gelände aber ebenfalls deutlich verbessert. Der genaue Verlauf dieser Wegführungen abseits der Straßen ist vor dem Hintergrund der geplanten Freiraumplanung (vgl. Absatz „Multifunktionsfläche für Kultur, Freizeit und Event“) noch zu konkretisieren. Die innere Erschließung wird zur Maßnahme „Multifunktionsfläche für Kultur, Freizeit und Event“ dazugezählt.

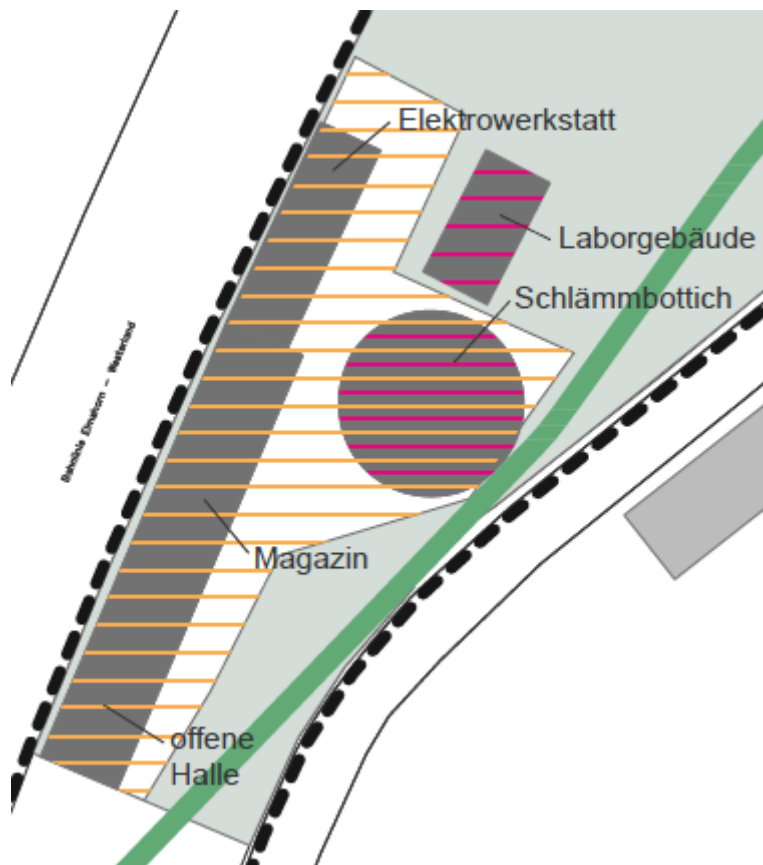
Grundsätzlich gilt bei allen Maßnahmen, dass in deren Umsetzung Aspekte des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung zu berücksichtigen sind. Hierzu gehören bspw. Themen wie Energieeffizienz bei Neubau und Modernisierung, Nutzung klimaschonender Baustoffe und Niederschlagsmanagement.


Weiterentwicklung des vom Verein planet-alsen genutzten Bereichs zu einem Kunst- und Kulturzentrum

Der Verein planet-alsen „Förderverein für die kulturelle Entwicklung auf dem Alsen Gelände e.V.“ hat sich 2003 gegründet. Zweck des Vereins ist die Förderung der Pflege und Erhaltung von Kunst und Kultur, insbesondere die Förderung von Künstlerinnen und Künstlern und Projekten, die sich mit dem Erhalt der Nutzung und der künftigen Entwicklung der Industrieanlage Alsen befassen. Der Verein nutzt dafür die Gebäude Elektrowerkstatt und Magazin (samt offener Halle). Er kann als kulturelle Keimzelle des Alsen-Geländes angesehen werden. Im Rahmen der Vereinstätigkeiten werden bspw. Seminare mit Kunststudierenden oder Schulen angeboten, Kunstateliers bereitgestellt, Ausstellungen, Filmaufnahmen und sogar Konzerte (mit Bühne und Tanzfläche) ermöglicht. Gleichzeitig engagiert sich der Verein für den Erhalt der noch verbliebenen Gebäude sowie das Erleben der Industriegeschichte. Über die vergangenen Jahre hat sich eine sehr aktive, über die Stadtgrenzen hinauswirkende Kulturlandschaft um den Verein gebildet. Bereits im ISEK wurde deutlich, dass die Rahmenbedingungen für kulturelle Veranstaltungen u. ä. im Rahmen der zukünftigen Entwicklung des Areals gestärkt werden sollen.

Zielsetzung ist es, diese lebendige, nicht kommerzielle Kunst- und Kulturszene weiterzuentwickeln und weitere soziale, kulturelle und verwaltungsgemäße Angebote sowie Freizeitnutzungen zu integrieren. Dafür sollen weitere Akteure, Nutzende und Anbieterinnen und Anbieter gewonnen und damit das Kunst- und Kulturzentrum auf eine breitere Basis gestellt werden. Ein konkretes Betreibermodell gilt es im weiteren Prozess mit allen Interessierten abzustimmen. Die Stadt soll Eigentümerin bleiben. Für derartige Nutzungen bzw. Angebote besteht eine deutliche Nachfrage in der Stadt, die in dem Umfang derzeit keinen angemessenen Raum in der Stadt findet und der mit dem Kunst- und Kulturzentrum auf dem Alsen-Gelände bedarfsgerecht begegnet werden kann. Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung bestätigen diese Bedarfe eindrücklich. Dabei wurden bereits viele Projektvorschläge aus dem Bereich Kunst, Kultur sowie Bildung eingebracht (siehe Anhang 5).

Die Maßnahme Kunst- und Kulturzentrum umfasst die Gebäudebestandteile Elektrowerkstatt, Magazin samt angeschlossener offener Halle sowie den Schlämbottich. Darüber hinaus wird der engere, diese Gebäude umgebende Außenbereich dazugezählt. Insgesamt umfasst die Maßnahme eine Fläche von rd. 4.000 m².



 Kunst- und Kulturzentrum samt Außenbereich

Grober Umgriff der Maßnahme „Kunst- und Kulturzentrum samt Außenbereich“ (gelb schraffiert)

Wichtige Voraussetzung für die Weiterentwicklung des Kunst- und Kulturzentrums ist die bedarfsgerechte Modernisierung bzw. Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz, sodass diese für bspw. Ausstellungen, Konzerte, Fotografie genutzt werden können. Modulare Raumkonzepte können dabei vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Zu den offenkundigen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfen zählen Themen wie die Sicherung der Flucht- und Erschließungswege (weiteres Treppenhaus), der Ausbau der sanitären Anlagen, die Behebung von Betonschäden aufgrund von Korrosion, Grundsanierung des Daches, (Innen-)Dämmung und Fensteraustausch sowie die barrierefreie Zugänglichkeit möglichst aller Etagen und Erneuerung der Haustechnik inkl. Heizzentrale.

Dabei soll der historische Charakter der genutzten Industriegebäude, vornehmlich des Magazins und der Elektrowerkstatt, möglichst erhalten bleiben, um den Charme des Areals nicht großartig zu verändern. Ein konkretes Nutzungs- und Raumkonzept gilt es noch in engem Dialog mit allen Beteiligten zu entwickeln. Die Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung sind vor dem Hintergrund der Einstufung dieser Maßnahme als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (gemäß B 2.2.5 Abs. 3, Punkt 3 StBauFR SH 2015) in der weiteren Maßnahmenkonkretisierung zu prüfen und mit dem Fördermittelgeber abzustimmen. Das Raumnutzungskonzept aus dem die vorgesehenen Nutzungen je Gebäudeteil und Räumlichkeit hervorgehen wird mit der Förderantragstellung vorgelegt.



Innenansicht E-Werkstatt



Platzsituation vor Elektrowerkstatt



Ansicht Elektrowerkstatt (re) und Magazin (li)



offene Halle

Die dem Kunst- und Kulturzentrum unmittelbar zugehörigen Freiräume/Außenbereiche sollen umgestaltet werden und neben innerer Erschließung und Stellplätzen weitere Nutzungen ermöglichen. Hierzu können temporäre Nutzungen für bspw. Installationskunst oder als Skulpturenpark zählen. Der Außenbereich steht in engem Zusammenhang mit der geplanten Multifunktionsfläche (vgl. Absatz „Multifunktionsfläche für Kultur, Freizeit und Event“), die darüber hinaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Der sogenannte Schlämbottich soll als Zeichen der Industriegeschichte erhalten bleiben. Inwieweit die eventbezogene Nutzung möglich ist, gilt es zu prüfen. Die Voraussetzungen für eine temporäre Nutzung sind bereits gegeben. Durch eine Öffnung wurde der Schlämbottich begehbar gemacht. Seine mächtige Betonschale ist innen wie außen mit Graffiti-Kunst gestaltet. Nach Angaben des Vereins wird das Gelände von namhaften Künstlern aus der bundesweiten Szene besucht und genutzt. Der Verein hat die Motive aus den letzten Jahrzehnten umfassend dokumentiert.



Innenbereich Schlämbottich



Außenansicht Schlämbottich

Der Innenbereich des Schlämbottichs ist nicht überdacht und wird aufgrund seiner besonderen Klangeffekte ebenfalls als Experimentierort für Klangkunst aber auch Projektionen genutzt. Vor dem Hintergrund dieser intensiven etablierten Nutzung soll er – gerade auch als weiteres erfahrbares Relikt der Industriegeschichte – erhalten, in die umgebenden Grünflächen integriert, verkehrssicher instandgesetzt und zukünftig noch weiteren Nutzungsoptionen zugeführt werden. Dabei soll auch eine Überdachungsmöglichkeit, die je nach Bedarf für verschiedene Nutzungen eingesetzt werden kann, geprüft werden.

Das benachbarte ehemalige Laborgebäude hingegen soll nicht erhalten werden. Dieses Gebäude ist architektonisch eher bedeutungslos. Darüber hinaus befindet es sich in einem schlechten baulichen Zustand. Im Sinne der Dokumentation der Industriekultur sollen die Grundmauern als erlebbares Relikt aber weiterhin wahrnehmbar sein und in bspw. Veranstaltungen oder Aktionen mit eingebunden werden können.



Zuwegung E-Werkstatt u. Magazin



Laborgebäude

Arbeitsstandort (geplante Ansiedlung Polizeidirektion)

Der nördliche Bereich des Stadtumbaugebietes soll mittels der Entwicklung als Arbeitsstättenstandort (bspw. für Verwaltung/Behörden) einer zukunftsorientierten Nachnutzung zugeführt werden. Dieser Zielsetzung entspricht die aktuell vorgesehene Ansiedlung der Polizeidirektion.

Bereits seit Ende 2017/Anfang 2018 wird durch das Land Schleswig-Holstein ein neuer Standort für die Polizeidirektion Itzehoe gesucht, nachdem die Landesregierung entschied, das Itzehoer Polizeihochhaus durch einen Neubau ersetzen zu wollen. Als Resultat einer Standortuntersuchung rückte schnell das Alsen-Gelände in den Fokus. Geplant ist aktuell die Veräußerung einer rd. 16.900 m² großen Fläche an das Finanzministerium. Die Ansiedlung der Polizeidirektion ist als große Chance für die nachhaltige bedarfsgerechte Entwicklung des Stadtumbaugebietes anzusehen, die es aktiv zu unterstützen gilt.

Für die Realisierung der Maßnahme bedarf es einer Fortsetzung der Beräumung dieses Bereichs, die vor der Veräußerung der Fläche erfolgen soll. Das Trafohaus und das Kesselhaus, in einem nicht mehr wirtschaftlich und funktional nachnutzbaren baulichen Zustand, müssen freigelegt werden. Auch vor dem Hintergrund dieser abgängigen Gebäude als sich zuspitzende Gefahrenquelle ist der Rückbau geboten. Zur Sicherheit wurden Gefahrenstellen bereits umzäunt, die durch Vandalismus jedoch häufig wieder zugänglich gemacht werden. Der benachbarte kleinmaßstäbliche Stromtrafo muss ebenfalls rückgebaut bzw. versetzt werden. Die Anordnung des geplanten Neubaus der Polizeidirektion und der zugehörigen Stellplatzflächen ist im weiteren Planungsprozess, der eine Änderung der Bauleitplanung (vgl. Kapitel 7) umfasst, noch zu konkretisieren.



Eingangsbereich Trafohaus

Multifunktionsfläche für Kultur, Freizeit und Event

Der Bereich südlich des künftigen Arbeitsstandorts (Polizeidirektion) und um das Kunst- und Kulturzentrum herum soll zu einer großzügigen Multifunktionsfläche mit über 20.000 m² entwickelt werden. Zur bedarfsgerechten und gleichzeitig der Industriegeschichte gerecht werden den Qualifizierung der Fläche soll eine eigene Freiraumplanung beauftragt werden, die auch

die innere Erschließung inkl. (Rad-)Wegeverbindungen berücksichtigt. Denkbar ist eine Ausgestaltung der Multifunktionsfläche als Schotterrasenfläche mit ergänzenden Aufenthaltsflächen, die vielfältige, nicht kommerzielle Nutzungen durch verschiedenste Akteursgruppen ermöglicht und für Kultur, Kunst, Freizeit und Events frei beispielbar ist. Der Bedarf für eine derartige Multifunktions- und Eventfläche wurde bereits im Leitbild im ISEK, als auch im Nutzungs- und Gestaltungsplan Alsen aus dem Jahre 2011 bestätigt und ist bis heute offenkundig, da bisher für solche Zwecke genutzte Flächen in der Stadt stets in der Nähe zu Wohngebieten liegen und dadurch konfliktrichtig sind (vgl. ISEK, S. 140). Das lärmunempfindliche Alsen-Gelände, das zugleich verkehrlich sehr gut erreichbar ist, bietet sich für derartige Nutzungen an und kann somit diesen Mangel abbauen. Die Nachfrage wurde auch in der Öffentlichkeitsbeteiligung unterstrichen (vgl. Anlage 5). Für eine flexible Nutzung (Bühnenaufstellung, Budenreihen, Parken), soll die Fläche von größeren Einbauten freigehalten werden. Inwiefern die in diesem Bereich noch befindlichen Reste der Gebäudezeile, bestehend aus Kesselhaus, Aufenthaltsräumen, Schlosserei und Schmiede, zu erhalten sind oder (teil-)beseitigt werden müssen, ist noch zu prüfen. Von der ehemaligen Schmiede stehen nur noch Teile der Außenwände und auch von den anderen Gebäudeteilen ist im Wesentlichen nur noch die Tragstruktur erhalten. Ein Wiederaufbau mit umfassendem Ausbau und Teilerneuerung der Fassaden wäre wirtschaftlich nicht vertretbar, der Aufwand für eine nachhaltige langfristige Wiederbelebung mit heutigen Nutzungsansprüchen zu groß.



Zustand Schmiede (li) und Schornstein (re)

In dem Bewusstsein, dass mit der für eine nachhaltige Nachnutzung des Areals notwendigen Freilegung weitere zeittypische Zeugen der Industriegeschichte auf dem Alsen-Gelände verschwinden, sollen die Grundmauern bzw. tragenden Elemente der Gebäudezeile (Kesselhaus, Aufenthaltsräume, Schlosserei und Schmiede), wie bereits für das Laborgebäude beschrieben (s. o.), als „Schattengebäude“ erhalten bleiben. Sie sollen für die Öffentlichkeit als erlebbare Relikte der Industriekultur im Sinne einer baulichen Erinnerungsspur weiterhin wahrnehmbar sein. Vorgesehen ist dabei auch, dass diese Relikte in kulturelle und künstlerische Veranstaltungen und Aktionen eingebunden werden können.

Für den Schornstein sind zum derzeitigen Zeitpunkt zwei Optionen denkbar; entweder ebenfalls, wie zuvor benannt, die Teilbeseitigung mit Relikterhaltung. In diesem Fall ist – wie bei der in diesem TREK beschriebenen Relikterhaltung der anderen Baukörper auch – im weiteren Prozess noch zu prüfen und zu bestimmen, ob die Erhaltung in kleinem Umfang mit geringer baulicher Höhe oder in größerem mit mehreren Metern der Grundmauer erfolgen soll. Oder, ob als zweite Option der Schornstein in Gänze erhalten und saniert werden kann. Hierdurch

würde dieses markante bauliche Element den historischen Kontext des Areals bezeugen und als eine Art Landmarke Alsens erlebbar bleiben.

Wie bereits eingangs des Kapitels erwähnt, zählt zu der Maßnahme „Multifunktionsfläche für Kultur, Freizeit und Event“ auch die innere Erschließung. Hierzu gehören neben einer Zuwegung für Fahrzeuge samt Stellplatzflächen insbesondere auch Wegeführungen für den Rad- und Fußverkehr sowie die Anbindung an das umliegende (Rad-)Wegenetz. Die Erschließung wird im Zuge der vorgeschalteten Freiraumplanung mit ausgearbeitet, sodass zur Förderantragsstellung der Maßnahme konkrete Planungen vorgelegt werden können.

Bedarfe bzgl. Beleuchtung und Stromversorgung (z. B. durch den Einbau von Unterflur-elektranten zur Versorgung von Bühne/Buden) sind im Zuge der Maßnahmenkonkretisierung ebenfalls noch zu bestimmen. In Abhängigkeit eines neu zu erstellenden Lärmgutachtens (im Rahmen der notwendigen B-Planänderung) wird sich zudem zeigen, welche Nutzungen im Detail auf der Multifunktionsfläche zulässig bzw. ausgeschlossen sind. Die Ergebnisse aus der Freiflächenplanung und den weiteren Untersuchungen/Gutachten, wie dem Lärmgutachten, werden die möglichen und vorgesehenen Nutzungen der Multifunktionsfläche folglich so konkretisieren, dass diese zur Förderantragstellung der Maßnahme vorgelegt werden können.

Bei der Gestaltung der Freiflächen sollen Maßnahmen zum Erhalt der Artenvielfalt berücksichtigt werden. Die Integration der bestehenden Grünstrukturen ist im Rahmen der Freiraumplanung zu prüfen. Zur Bewusstseinsbildung und Aufklärung der Besucherinnen und Besucher bzgl. der natürlichen Qualitäten (Stichworte Wilde Natur, Ruderalvegetation) der Fläche könnten bspw. Beschilderungen installiert werden.

6. Kosten, Finanzierung und Förderung

Kostenübersicht in EUR (geschätzt, brutto)							
Bezug StBauFR S-H 2015	Kosten insgesamt	Annahme Fördersatz StBauFR SH 2015	Annahme Städtebau-fördermittel	StBauFM Bund und Land	StBauFM Eigenanteil der Kommune	(weitere) Eigenanteile der Kommune	Anmerkung
B 1	Maßnahmen der Vorbereitung						
B 1.1	Maßnahmen nach § 140 BauGB						
	Änderung B-Plan, Änderung FNP, und erforderliche Gutachten (u.a. Lärmgutachten, Entwässerungskonzept, freiflächenplanerischer Beitrag, artenschutzrechtliche Potenzialanalyse)	70.000	100%	70.000	46.667	23.333	flächenanteilige Förderung (Bezug Fördergebiet)
	Zwischensumme	70.000		70.000	46.667	23.333	0
B 2	Maßnahmen der Durchführung						
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen						
B 2.1.4	Freilegung von Grundstücken						
	Beseitigung Trafohaus und Stromtrafo (ohne Freilegung des Untergrunds)	70.000	100%	70.000	46.667	23.333	
	Beseitigung Gebäudezeile Kesselhaus, Aufenthaltsräume, Schlosserei und Schmiede (ohne Freilegung des Untergrunds, Relikte stehen lassen)	200.000	100%	200.000	133.333	66.667	
	Optional: Beseitigung Schornstein (ohne Freilegung des Untergrunds, Relikte stehen lassen)	80.000	100%	80.000	53.333	26.667	die andere Option, Erhalt und Sanierung, würde zur Maßnahme der Multifunktionsfläche zählen
	Beseitigung Laborgebäude (ohne Freilegung des Untergrunds, Relikte stehen lassen)	70.000	100%	70.000	46.667	23.333	
B 2.1.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen						
	Multifunktionsfläche für Kultur, Freizeit und Event	2.360.000	100%	2.360.000	1.573.333	786.667	
	Instandsetzung/Neubau Entwässerungsanlagen	230.000	100%	230.000	153.333	76.667	grundsätzliche Förderfähigkeit und -quote in Prüfung
B 2.1.7	Änderungen von öffentlichen Versorgungseinrichtung						
	Änderungen von öffentlichen Versorgungseinrichtungen	N. N.	100%				
B 2.1.9	Maßnahmen zum Ausgleich						
	Ausgleich gem. Forstgesetz	70.000	100%	70.000	46.667	23.333	
B 2.2	Baumaßnahmen						
B 2.2.5	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen						
	Kunst- und Kulturzentrum samt Außenbereich	3.200.000	50%	1.600.000	1.066.667	533.333	1.600.000
	Zwischensumme	6.280.000		4.680.000	3.120.000	1.560.000	1.600.000
B 3	Maßnahmen der Abwicklung						
B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit	60.000	50%	30.000	20.000	10.000	30.000
	Zwischensumme	60.000		30.000	20.000	10.000	30.000
Weitere Maßnahmen ohne Förderung geltender StBauFR SH 2015							
	Neubau Polizeidirektion	N. N.	0%				durch Land
	Zwischensumme						
	GESAMTKOSTEN	6.410.000		4.780.000	3.186.667	1.593.333	1.630.000

Finanzierungsübersicht in EUR (geschätzt, brutto)		
Bezug StBauFR S-H 2015	Einnahmeart	Betrag
	Maßnahmenbedingte Einnahmen	
A 6.2.5	Erlös aus Verkauf Fläche für Neubau Polizeidirektion	845.000 *
	Fördermittel	
A 6.1	Städtebaufördermittel Bund / Land	2.623.333
	Gemeindliche Eigenmittel	
A 6.2.2	Städtebaufördermittel Komplementärmittel Kommune	1.311.667
A 7.3 (1) Nr. 5	Eigenmittel für begrenzten Fördermitteleinsatz nach B3 StBauFR SH (Sanierungsträgerschaft, Öffentlichkeitsarbeit)	1.630.000
	gesamt	6.410.000

**Der Kaufvertrag ist noch nicht geschlossen, bei der Angabe handelt es sich um eine vorläufige Schätzung.*

Durch die Teilnahme am Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau ist ein wichtiger Finanzierungsbaustein für die geplanten Sanierungsziele grundsätzlich gesichert, natürlich unter Berücksichtigung der generellen förderrechtlichen Finanzierungsvorbehalte des Landes Schleswig-Holstein. Darüber hinaus soll der Mitteleinsatz aus weiteren Förderprogrammen wie EFRE-Mittel zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme, Fördergebiet Alsen, geprüft werden. Die Bereitstellung der Eigenmittel der Stadt Itzehoe wird im Rahmen ihrer Finanzplanung abgesichert. In den dargestellten Kosten- und Finanzierungsübersichten handelt es sich zum aktuellen Zeitpunkt um größtenteils grobe Schätzungen. Sie sind bzgl. der Beträge als auch weiteren Inhalte im weiteren Prozess der Gesamtmaßnahme fortzuschreiben.

7. Fazit und Empfehlung

Die dargestellten geplanten und gemeinsam mit den genannten Akteuren abgestimmten Entwicklungsziele und Maßnahmen im Bereich des heutigen Stadtumbaugebietes Alsen greifen wie dargelegt zentrale Aussagen und Leitziele aus dem ISEK auf und konkretisieren die Zielsetzungen für das Areal. Sie sind auf funktionaler und gestalterischer Ebene geeignet, das Profil Itzehoes zu stärken und das Image der Stadt zu verbessern.

Im Stadtumbaugebiet bestehen nach wie vor sowohl Substanzmängel gemäß § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB als auch Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Der vorgesehene Rückbau nicht nachnutzungsfähiger Gebäude(-teile) stellt einen wichtigen Schritt zur Beseitigung der beschriebenen städtebaulichen Missstände dar, welche aber erst durch die geplante Nutzungszuführung nachhaltig und städtebaulich integriert beseitigt wer-

den. Durch viele zu erhaltende Gebäudefragmente bleibt die Industriegeschichte für die Menschen vor Ort erlebbar. Zugleich wird durch die angestrebte stadtverträgliche Nachnutzung des Geländes eine wichtige Verbindung zwischen der Innenstadt Itzehoes und dem Stadtteil Wellenkamp geschaffen.

Das Stadtumbaugebiet liegt aktuell im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 31 „Vor dem Delftor“, 6. Änderung und Ergänzung, welcher am 06.05.2011 in Kraft getreten ist. Die dargestellten zukünftigen Nutzungen erfordern eine Überarbeitung der Festsetzungen im Zuge einer 7. Änderung des Bebauungsplans bzw. der Neuaufstellung eines Bebauungsplans. Derzeit ist für den großflächigen Bereich ein Sondergebiet für Event/Kultur/Sport gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Ebenso sind im Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe Sonderbauflächen für Event/Kultur/Sport festgesetzt, weshalb auch hier eine Änderung notwendig wird.

Zur Behebung der Funktions- und Substanzschwächen und zur Erreichung der Ziele der Sanierung werden umfassende Neuordnungsmaßnahmen sowie umfassende Ordnungsmaßnahmen in dem Stadtumbaugebiet erforderlich. Neue Erschließungsanlagen stellen zudem umfassende Interventionen auf dem Areal dar. Durch die geplanten Maßnahmen sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten.

Von der zu Zeiten des ISEK gefassten Entscheidung kein förmliches Sanierungsgebiet auf dem Alsen-Gelände auszuweisen, muss aufgrund der gesetzten Sanierungsziele abgewichen werden. Diese damalige Entscheidung war an eine private Entwicklung des Geländes geknüpft. Die nun beabsichtigten Nutzungen werden sich in öffentlicher Hand befinden.

Im Ergebnis bedarf es eines Verfahrenswechsels vom Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB in ein Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren, welches durch Satzung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festzulegen ist. Im umfassenden Verfahren gelten die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Im Sinne einer zweckmäßigen Durchführung soll dabei die bisherige räumliche Abgrenzung beibehalten werden (vgl. Plan Empfehlung Abgrenzung Sanierungsgebiet). Als Durchführungsfrist wird aufgrund des dargestellten Maßnahmenumfangs sowie des Verfahrenswechsels ein Zeitraum von höchstens 10 Jahren als realistisch und angemessen eingeschätzt.

8. Anhang

1. Bestandsplan
2. Rahmenentwicklungsplan
3. Maßnahmenverortung
4. Empfehlung Abgrenzung Sanierungsgebiet
5. Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung (Workshop vom 18.11.22)
6. Dokumentation der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Hinweis:

Alle Fotos, sofern nicht anders angegeben, sind eigene Aufnahmen der Stadt Itzehoe.