

Begründung

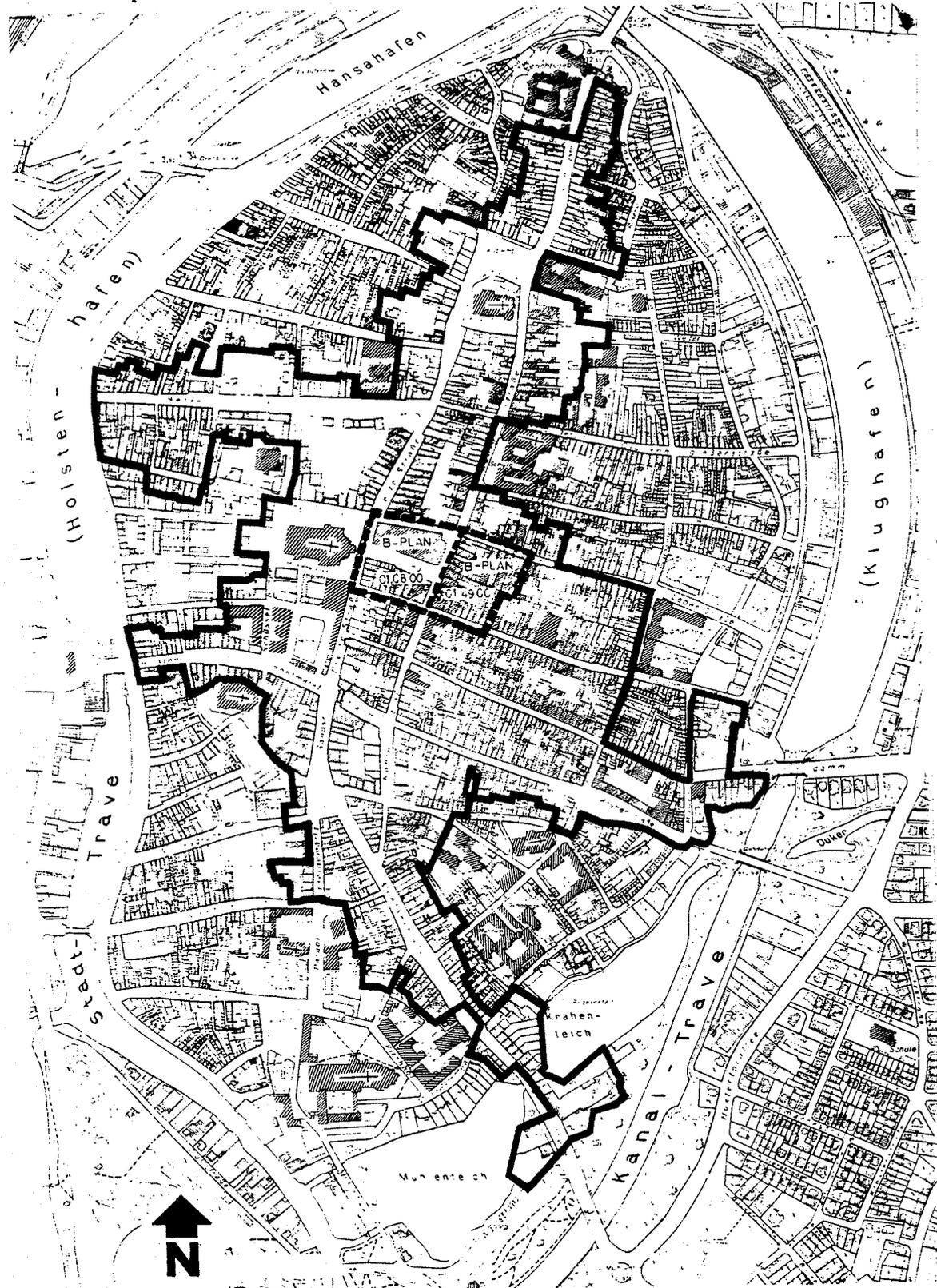
§ 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan 01.10.00 - Innenstadt -

Steuerung der städtebaulichen Entwicklung

Fassung vom 31. Oktober 1989

Übersichtsplan



## 1. Städtebauliche Ausgangssituation

### 1.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der Gebietsumgriff erfaßt weitgehend bebauten Teile der Lübecker Innenstadt. Die Lübecker Innenstadt ist kulturelles Zentrum der Stadt und der Region. Sie ist Standort wichtiger oberzentraler Einrichtungen und gleichzeitig Wohnstandort.

Der Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein vom 15.09.1976 enthält unter Ziff. 9.6 "Bau- und Kulturdenkmale" folgende Aussage: "...Die Lübecker Altstadt nimmt unter den erhaltenswerten Ortsteilen und Ortsbildern des Planungsgebietes eine Sonderstellung ein. Sowohl in ihrer Gesamtheit als auch in großen Teilen ihrer Bausubstanz ist sie ein Kulturdenkmal hohen Ranges..."

Die UNESCO hat im Herbst 1987 die Lübecker Altstadt in den Rang eines Weltkulturgutes erhoben.

### 1.2 Bisherige Festsetzungen

Für den Geltungsbereich bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

### 1.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossen und am 05.07.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde und seiner 124. Änderung vom entwickelt worden.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 15.12.1988 den Rahmenplan für die Lübecker Innenstadt beschlossen. Die Inhalte dieses Bebauungsplanes (Art der Nutzung) stimmen mit den Inhalten des Rahmenplanes überein.

## 2. Planungsgrundsätze

### 2.1 Allgemeine Zielvorgabe

Nach Beschluß der Bürgerschaft vom 28.08.1975 und vom 15.12.1988 (Rahmenplanbeschluß) ist die Lübecker Innenstadt in Bezug auf die Zielbereiche

- Stadtzentrum
- Oberzentrum
- Wohnstandort

zu erhalten, weiter zu entwickeln und auszubauen.

Alle Maßnahmen, die diese Zielsetzung unterstützen, sind daher zu fördern; Entwicklungen, die diesen Zielsetzungen entgegenwirken sind zu unterbinden.

So ist die seit 1974 verstärkt angelaufene und mit erheblichen öffentlichen Mitteln geförderte Sanierung der Lübecker Innenstadt auf diese Zielvorgaben, besonders auf die Bereiche "Stadtzentrum" und "Wohnstandort" ausgerichtet.

Für den Zielbereich "Oberzentrum" steht die Stärkung und Weiterentwicklung der oberzentralen Versorgungsfunktion im Vordergrund. Im Raumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein vom 11.07.1979 Ziff. 5.28 (1) ist die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum ausgewiesen. Konkret bezieht sich diese Aussage vor allem auf die Lübecker Innenstadt, denn hier sind große Teile oberzentraler Einrichtungen angesiedelt wie Gymnasien, Musikhochschule, Volkshochschule, Theater, Museen, städtische Selbstverwaltungsorgane, Banken, Kredit- und Versicherungsinstitute, spezialisierte Dienstleistungen wie Arzt- und Anwaltspraxen sowie hochdifferenzierte Einzelhandelseinrichtungen. Die große Angebotsvielfalt im Handels- und Dienstleistungssektor ist ein wesentlicher Bestandteil der oberzentralen Versorgungsfunktion. Diese und die aus der historischen Entwicklung der Lübecker Innenstadt entstandene kleinteilige Nutzungsstruktur - ein ortstypisches städtebauliches Merkmal - sind daher zu fördern bzw. zu erhalten.

## 2.2 Gegenläufige Entwicklungen

Eine verstärkte Ansiedlung von Spielhallen in den Jahren 1985/86 im Bereich der Lübecker Innenstadt war Anlass einer Untersuchung des Stadtplanungsamtes über Anzahl und Verteilung von Spielhallen im Lübecker Stadtgebiet, die im Februar 1987 durchgeführt wurde. Diese Untersuchung ergab, daß Spielhallen sich gehäuft in der Innenstadt, im Bereich des Hauptbahnhofs sowie in der Travemünder Altstadt angesiedelt hatten, wobei der weitaus größte Teil auf die Innenstadt entfällt.

Im Gebiet der Lübecker Innenstadt haben sich bisher (Stand April 1988) 112 Spielhallen, die sich auf 26 Gebäude verteilen, angesiedelt. 5 weitere Anträge und eine Anfrage liegen vor. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung hat die Gemeinde Veränderungssperren erlassen. Die Spielhallenstandorte konzentrieren sich in der Innenstadt auf die Hauptgeschäftsbereiche, unter anderem Breite Straße, Königstraße, Mühlenstraße, Große Burgstraße, Holstenstraße. Diese Nutzungen waren bislang untypisch für die Angebotsstruktur und sind durch Umnutzung vorhandener Einzelhandelsgeschäfte, Restaurations- und Dienstleistungsbetriebe oder durch Verdrängung des Wohnens entstanden. Die bisherige Entwicklung deutet nicht auf eine Sättigung des Marktes. Weitere Anträge sind zu erwarten.

Die Ausbreitung der Branche, die sich vornehmlich auf die innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiche konzentriert, stellt viele Städte vor ähnliche Probleme: Es wird befürchtet, daß der hiermit verbundene Attraktivitätsverlust fortschreitet. Denn eine solche Entwicklung führt zu einem Rückgang der Angebots- und Nutzungsvielfalt und damit insgesamt

zu einem Qualitätsverlust in der Versorgungssituation der Innenstädte. Die Problematik wird vielfach noch durch eine räumliche Aufeinanderfolge von weiteren Vergnügungsstätten wie Sex- und Videoshops sowie von Fast-Food-Restaurants und Billig-Läden verschärft. Es ist zu befürchten, daß diese an einigen Stellen aufgetretenen Entwicklungen sich ausbreiten und so zu einem Imageverlust ganzer Straßenabschnitte führen können. Dieser "Verdrängungseffekt" kann durch die neugefasste Spielverordnung vom 11.12.1985 (BGBl. I, Seite 2244) noch verstärkt werden. Während zuvor keine Regelung für die Geschäftsfläche von Spielhallen verbindlich war, sind nunmehr bei Neueinrichtung für die Aufstellung eines Spielgerätes 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche vorgeschrieben. Das bedeutet, daß zukünftig sehr viel mehr Geschoßfläche vorhandener anderer Nutzungen verloren gehen wird, wenn sich weitere Spielhallen ansiedeln.

Die Verdrängung bisheriger Nutzungen ist - zumindest für den Bereich der Spielhallen - auch auf ein Mißverhältnis bezüglich der Wettbewerbschancen zurückzuführen. Durch den Betrieb einer Spielhalle läßt sich in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen als beispielsweise durch ein Fachgeschäft. Betreiber von Spielhallen sind daher in der Lage ein wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer. Das ermöglicht das Vordringen in beste Geschäftslagen mit hohen Miet- und Bodenpreisen.

Aufgrund der hervorragenden städtebaulichen und stadtgestalterischen Bedeutung des Stadtdenkmals "Lübecker Altstadt" ist neben den beschriebenen Verdrängungseffekten auch ein Absinken der Gestaltqualität in den genannten Innenstadtbereichen festzustellen. Während bislang die gestalterische Vielfalt der kleinteiligen Ladengeschäfte im städtebaulichen-gestalterischen Kontext des denkmalgeschützten Stadtbildes standen, treten im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Spielhallen Veränderungen im Erscheinungsbild der Altstadtstraßen und Plätze ein, die mit den Rechtsinstrumenten der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen alleine nicht zu beeinflussen sind. Dies führt insbesondere in Bereich mit einzigartigen Baudenkmalern wie der Marienkirche, dem Rathaus, der Petrikirche, der Jakobikirche, dem Heilig-Geist-Hospital oder der Katharinenkirche zu empfindlichen Beeinträchtigungen der Stadtgestalt.

Die langjährigen Bemühungen der Hansestadt Lübeck, durch öffentlich geförderte Sanierungsmaßnahmen die oberzentrale Funktion der Altstadt und ihre städtebaulich-stadtgestalterische Qualität zu erhalten und zu entwickeln, werden dadurch erheblich erschwert. Diese auch in anderen Städten eingetretenen, letztlich auf gesellschaftliche Ursachen zurückzuführenden Entwicklungen sind in der Hansestadt Lübeck, hier insbesondere in der Innenstadt festzustellen. Die Anziehungskraft der Lübecker Innenstadt, sowohl als oberzentrales Geschäftszentrum und Ziel des Tourismus wie auch als Wohnstandort, wird durch die oben beschriebene Entwicklung beeinträchtigt. Die unter 2.1 genannten Ziele werden gefährdet.

### 2.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der unter Ziff. 2.2 beschriebenen Entwicklung vorgebeugt bzw. entgegengewirkt werden, die dazu führen könnte, daß die Lübecker Innenstadt ihre oberzentrale ..

Versorgungsfunktion nicht oder nur eingeschränkt erfüllen kann. Es soll damit das Eintreten eines Zustandes verhindert werden, der nach § 136 Abs. 3 Nr. 2 Buchst. b BauGB als städtebaulicher Mißstand zu bezeichnen ist. Vielmehr soll sichergestellt werden, daß den Ansprüchen, die an ein Kulturdenkmal hohen Ranges und ein bedeutendes Ziel für Besucher auch hinsichtlich seiner Angebots- und Nutzungsstruktur zu stellen sind, auch zukünftig entsprochen werden kann.

Dem Bebauungsplan liegt ein abgestuftes Konzept zugrunde, daß im folgenden Text erläutert wird.

### **3. Konzept zur Steuerung von Spielhallen in der Lübecker Innenstadt**

#### **3.1 Inhaltliche Definition**

Gegenstand dieses Bauleitplanes ist die Steuerung von Spielhallen und ähnlicher Unternehmen i. S. von § 33 i der Gewerbeordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.01.1987 (BGBl. I, Seite 425). Spielhallen sind planungsrechtlich als Vergnügungsstätten einzustufen. Die Steuerung ihrer Zulässigkeit soll durch diesen - einfachen -Bebauungsplan unter Anwendung der Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

#### **3.2 Räumliche Abgrenzung**

Das dem vorliegenden Bebauungsplan zugrundeliegende Steuerungskonzept beabsichtigt keinen flächendeckenden Ausschluß von Spielhallen in der Lübecker Innenstadt. Ein völliger Ausschluß ist verfassungsrechtlich nicht zulässig (vgl. grundgesetzlich garantierte Gewerbefreiheit), er könnte daher zur Nichtigkeit des B-Plans führen. Abgesehen davon wäre auch zu befürchten, daß der völlige Ausschluß von Spielhallen zu einer Verdrängung von Spielhallen in angrenzende Randlagen der Innenstadt und damit zu einer örtlichen Verlagerung des Problems führt. Das Steuerungskonzept verfolgt hingegen das Ziel, auf die Ansiedlung von Spielhallen dort steuernd einzuwirken, wo es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die mit den geplanten Festsetzungen verbundenen Eingriffe in private Belange sind in gegenseitiger Abwägung mit den öffentlichen Belangen zumutbar, weil die bestehenden Spielhallen von dieser Satzung nicht betroffen sind und weil die Ansiedlung von Spielhallen außerhalb des Geltungsbereichs -allerdings in Abhängigkeit von der jeweils geltenden Art der Nutzung - weiterhin möglich ist.

Das in der Planzeichnung - Teil A - erfaßte Gebiet (Regelungsbereich) enthält Kerngebiete (MK), besondere Wohngebiete (WB) und Mischgebiete (MI), in denen Spielhallen normalerweise allgemein bzw. ausnahmsweise oder als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig wären. Die übrigen nicht erfaßten Gebiete der Innenstadt betreffen allgemeine Wohngebiete (WA) und reine Wohngebiete (WR), in denen Spielhallen als Vergnügungsstätten wie auch als Gewerbebetriebe mit Mischgebietscharakter nicht zulässig sind. Ferner befinden sich dort auch Flächen, die öffentlichen

kulturellen und kirchlichen Zwecken dienen, auf denen der Ausschluß von Spielhallen privatrechtlich geregelt werden kann. Ferner gibt es förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete, in denen eine Regelung nach § 144 BauGB erfolgen kann. Es verbleiben außerhalb des Regelungsbereichs und im Gebiet der Innenstadt einige Kern- und Misch-Gebiete im Zuge der Untertrave, in denen die Zulässigkeit von Spielhallen durch diese Satzung keine Änderung erfährt.

### 3.3 Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten

#### 3.31 Begründung zu Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen:

In den in der Planzeichnung - Teil A - festgesetzten und im Text - Teil B - unter Ziff. 1 aufgeführten besonderen Wohngebieten gem. 4a BauNVO (WB-Gebiete) sollen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein.

Es handelt sich um Gebiete beiderseits der Gr. Burgstraße und der unteren Mengstraße sowie an der Wahn-, Krähen-, Hux-, Fleischhauer- und Dr.-Julius-Leber-Straße. Die allgemeine Zweckbestimmung dieser besonderen Wohngebiete "Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung" soll geschützt werden. Diese Gebiete weisen nämlich aufgrund ihrer historischen Entwicklung kleinteilige Handels- und Dienstleistungseinrichtungen auf, die zusammen mit der Wohnnutzung die städtebauliche Struktur prägen. Vergnügungsstätten sind mit der genannten Zweckbestimmung dieser Gebiete nicht vereinbar, daher auch ausnahmsweise nicht zulässig.

#### 3.32 Begründung zu Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen

In den in der Planzeichnung - Teil A - festgesetzten Mischgebieten gem. § 6 Baunutzungsverordnung (MI 1-Gebiete) sollen Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung als sonstige Gewerbebetriebe nicht zulässig sein. Die besondere städtebauliche Begründung ergibt sich aus den Erläuterungen zu den Ziff. 2.1 bis 3.2 sowie aus den in der Planzeichnung niedergelegten Konzeptionsüberlegungen. Diese Mischgebiete enthalten wesentliche Teile der zu erhaltenden und zu fördernden oberzentralen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und sind u.a. über die Straßenzüge Mühlenstraße, Beckergrube, Holstenstraße mit den Kernzonen des Hauptgeschäftsbereiches eng verflochten. Diese Mischgebiete sind außerdem verhältnismäßig stark von Wohnnutzung durchsetzt. Daher ist die Ansiedlung von Spielhallen mit der aus den genannten Funktionen abzuleitenden Zweckbestimmung dieser Gebiete nicht vereinbar.

#### 3.33 Begründung zu Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen

In den in der Planzeichnung - Teil A - festgesetzten und im Text - Teil B - Ziff. 4 aufgeführten Kerngebieten gem. § 7 Baunutzungsverordnung (MK 1-Gebiete) sollen Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung nicht zulässig sein. Die besondere städtebauliche Begründung ergibt sich aus den vorstehenden Erläuterungen zu Ziff. 2.1 bis 3.2 sowie aus den in der Planzeichnung niedergelegten Konzeptionsüberlegungen. Es

handelt sich hier um den zentralen Geschäfts- und Dienstleistungsbereich der Lübecker Innenstadt (Kernzone oberzentraler Einrichtungen) zwischen dem Klingenberg und dem Koberg beiderseits der Straßen Sand- und Breite Straße -tlw. als Fußgängerzone ausgebaut- und um Bereiche beiderseits der Holstenstraße. Stadtplanerisches Ziel ist es, die genannten Funktionen zu erhalten und zu fördern. Die Ansiedlung von Spielhallen würde dieser Zweckbestimmung zuwiderlaufen.

### 3.4 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen

Da zum Nutzungsspektrum von Kern- und Mischgebieten in zentralen Lagen der Städte auch Vergnügungsstätten -d.h. auch Spielhallen- gehören und um den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel zu entsprechen, wurde bei der Konzeption der Steuerung von Spielhallen davon ausgegangen, daß ein Totalausschluß von Spielhallen im gesamten Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt weder zweckmäßig noch erforderlich ist, um das in Ziff. 2.3 beschriebene Planungsziel zu erreichen. Der Bebauungsplan enthält daher auch Gebiete, in denen Spielhallen ausnahmsweise zulässig sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist allerdings an die Erfüllung von Kriterien gebunden, die im folgenden beschrieben werden.

#### 3.4.1 Begründung zu Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen

In den in der Planzeichnung - Teil A - festgesetzten, im Text - Teil B - Ziff. 3 aufgeführten Mischgebieten gem. § 6 BauNVO (MI 2-Gebiete und MI 3-Gebiete) sollen Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung als sonstige Gewerbebetriebe nur dann ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie nach Art, Lage, Anzahl oder Umfang der Zweckbestimmung dieser Gebiete nicht widersprechen und nicht im Erdgeschoß liegen.

Die Zweckbestimmung dieser Gebiete ergibt sich aus den Erläuterungen, Ziff. 2.1 bis 3.2 und aus den in der Planzeichnung niedergelegten Konzeptionsüberlegungen. Die hier erfaßten Mischgebiete sind Bestandteil des Hauptgeschäftsbereiches an der Königstraße, Mühlenstraße und Beckergrube (Kernzone oberzentraler Einrichtungen) in unmittelbarer Nähe der Kerngebiete gelegen und im Unterschied zu diesen als Mischgebiete eingestuft, weil sie einen beträchtlichen Anteil an Wohnnutzung enthalten. Gleichwohl sind sie Standort von zu erhaltenden und zu fördernden oberzentralen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Die kleinteilige, historisch bedingte Nutzungsstruktur und die damit verbundene Angebotsvielfalt sind ein weiteres zu erhaltendes, die Zweckbestimmung dieser Gebiete charakterisierendes städtebauliches Merkmal. Die Ansiedlung von Spielhallen widerspricht dieser Zweckbestimmung insbesondere dann, wenn sie unter Berücksichtigung anderer bereits vorhandener Spielhallen bzw. anderer gewerblicher Betriebe mit Vergnügungsstättencharakter eine räumliche Konzentration in Bezug auf die Geschoßflächen eines einzelnen Grundstücks, auf benachbarte Grundstücke oder auf ein Quartier schaffen.

Bei der Beurteilung einschlägiger Bauvorhaben, für die die Anwendung der Ausnahmeregelungen beantragt ist, setzt eine Ermessensprüfung ein, die sich an den folgenden kumulativ wirkenden Kriterien orientieren kann:

Bei der Art (Billard-Cafe, Spielcasino, Spielclub, Verhältnis der Anzahl von Unterhaltungsautomaten und Geldspielgeräten usw.) kann u.a. die Besucherfrequenz und damit der Störgrad beurteilt werden. Bei der Anzahl wäre im jeweiligen Einzelfall die Häufung im räumlichen Zusammenhang zu beurteilen, vor allem die Beeinträchtigung des Gebietes und die Gefährdung der Nutzungsmischung.

Bei der Lage können städtebauliche Spannungen durch die unmittelbare Nähe sakraler und kultureller Gebäude, Jugendeinrichtungen, historischer Plätze, Ensembles, historischer Repräsentationsbauten oder anschließender Wohngebiete ausgelöst oder erhöht werden.

Beim Umfang kann die Größe der baulichen Struktur des Gebietes widersprechen bzw. mit dem Gebäude und seinen Nutzungen oder mit benachbarten Nutzungen nicht vereinbar sein.

Der Ausschluß von Spielhallen aus der Erdgeschoßzone soll einen zusätzlichen Schutz bewirken, um zu verhindern, daß die am meisten vom Publikum frequentierten und daher wertvollsten Geschäftsflächen von Spielhallen, ggf. als Folge eines Verdrängungseffektes, in Anspruch genommen werden, weil deren Ansiedlung in den benachbarten Zonen ausgeschlossen ist. Außerdem soll durch die Festsetzung erreicht werden, daß die Attraktivität der Schaufensterzone durch die vielfach plakative Werbewirksamkeit der Spielhallenbranche nicht beeinträchtigt wird.

### 3.42 Begründung zu Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen

In den in der Planzeichnung - Teil A - festgesetzten, im Text - Teil B - Ziff. 5 aufgeführten Kerngebieten gem. § 7 BauNVO (MK 2- und MK 3-Gebiete) sollen Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. von § 33i der Gewerbeordnung nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie nach Art, Lage, Anzahl oder Umfang der Zweckbestimmung dieser Gebiete nicht widersprechen und nicht im Erdgeschoß liegen.

Die Zweckbestimmung dieser Gebiete ergibt sich aus den Erläuterungen zu Ziff. 2.1 bis 3.2 dieser Begründung und aus den in der Planzeichnung niedergelegten Konzeptionsüberlegungen. Die hier erfaßten Kerngebiete sind -ebenso wie die unter Ziff. 3.33 aufgeführten Kerngebiete- wesentlicher Teil des zentralen Geschäfts- und Dienstleistungsbereichs der Lübecker Innenstadt (Kernzone oberzentraler Einrichtungen), gelegen an der Königstraße von Mühlen- bis Fleischhauerstraße (beiderseits) und bis zur Pfaffenstraße (einerseits), ferner an der mittleren Beckergrube sowie an der Mühlenstraße zwischen Kapitelstraße und Fegefeuer. Stadtplanerisches Ziel ist es, die in den vorgenannten Gebieten angesiedelte tlw. hochspezialisierte Handels- und Dienstleistungsstruktur und die damit verbundene oberzentrale Versorgungsfunktion in ihrer Dominanz zu erhalten und zu fördern.

Die sich hieraus ergebende Zweckbestimmung ist zu wahren. Die Ansiedlung von Spielhallen widerspricht dieser Zweckbestimmung insbesondere dann, wenn sie unter Berücksichtigung anderer, bereits vorhandener Spielhallen bzw. anderer gewerblicher Betriebe mit Vergnügungsstättencharakter eine räumliche Konzentration in Bezug auf die einzelnen Geschößflächen eines Gebäudes, in Bezug auf ein Grundstück, auf benachbarte Grundstücke oder auf ein Quartier schaffen.

Bei der Beurteilung einschlägiger Bauvorhaben, für die die Anwendung der Ausnahmeregelungen beantragt ist, setzt eine Ermessensprüfung ein, die sich an den folgenden kumulativ wirkenden Kriterien orientieren kann:

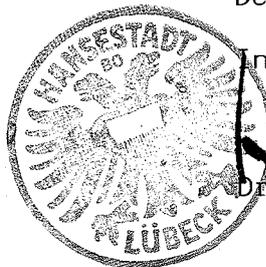
Bei der Art (Billard-Cafe, Spielcasino, Spielclub, Verhältnis der Anzahl von Unterhaltungsautomaten und Geldspielgeräten usw.) kann u.a. die Besucherfrequenz und damit der Störgrad beurteilt werden. Bei der Anzahl wäre im jeweiligen Einzelfall die Häufung im räumlichen Zusammenhang zu beurteilen, vor allem die Beeinträchtigung des Gebietes und die Gefährdung der Nutzungsmischung.

Bei der Lage können städtebauliche Spannungen durch die unmittelbare Nähe sakraler und kultureller Gebäude, Jugendeinrichtungen, historischer Plätze, Ensembles, historischer Repräsentationsbauten oder anschließender Wohngebiete ausgelöst oder erhöht werden.

Beim Umfang kann die Größe der baulichen Struktur des Gebietes widersprechen bzw. mit dem Gebäude und seinen Nutzungen oder mit benachbarten Nutzungen nicht vereinbar sein.

Der Ausschluß von Spielhallen aus der Erdgeschoßzone soll einen zusätzlichen Schutz bewirken, um zu verhindern, daß die am meisten vom Publikum frequentierten und daher wertvollsten Geschäftsflächen von Spielhallen, ggf. als Folge eines Verdrängungseffektes, in Anspruch genommen werden, weil deren Ansiedlung in den benachbarten Zonen ausgeschlossen ist. Außerdem soll durch die Festsetzung erreicht werden, daß die Attraktivität der Schaufensterzone durch die vielfach plakative Werbewirksamkeit der Spielhallenbranche nicht beeinträchtigt wird.

Lübeck, 31.10.1989  
61 - Stadtplanungsamt  
F/hdg/Ru/Br.



Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Im Auftrag

Dr.-Ing. Stimmann

Dr.-Ing. Zahn