

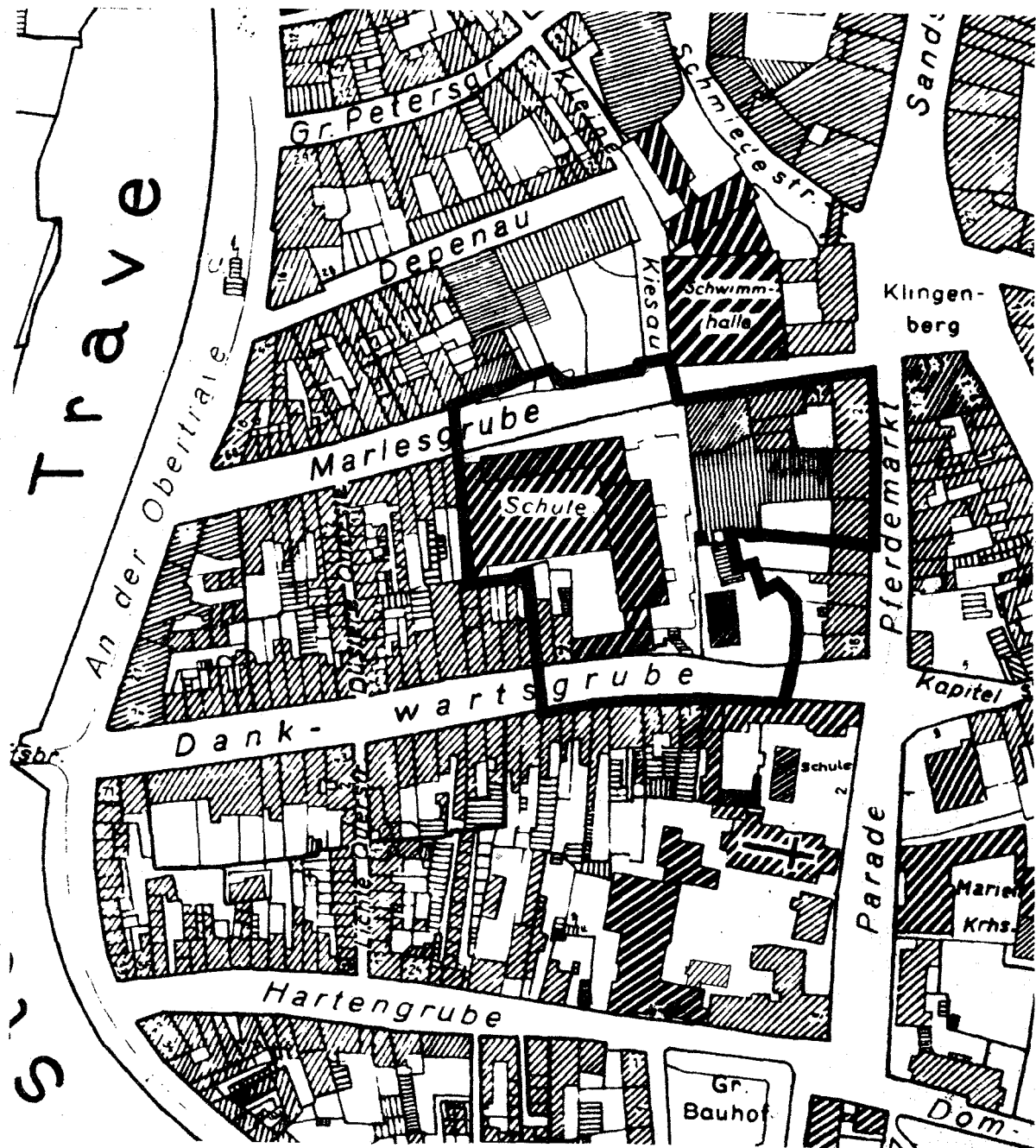
Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan 01.22.03 - Marlesgrube/Dankwartsgrube -

Fassung vom 03.01.1989

Übersichtsplan



Spielhalle nach neuem Recht. Diese Nutzungen waren bislang untypisch für die Angebotsstruktur der Innenstadt und sind durch Umnutzung vorhandener Einzelhandelsgeschäfte, Restaurationsbetriebe, anderer Dienstleistungsbereiche oder durch Verdrängung des Wohnens entstanden. Fünf weitere Anträge und eine Anfrage liegen vor. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung hat die Gemeinde vier Veränderungssperren erlassen. Die bisherige Entwicklung deutet nicht auf eine Sättigung dieses Marktes. Weitere Anträge sind daher 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 Attraktivitätsverlust fortschreitet. Eine Umfrage und Veröffentlichungen des Deutschen Städtetages und anderer Institutionen bestätigen dies. Die Ausbreitung hat eine Verdrängung anderer Nutzungen, vor allem von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, zur Folge und führt damit zu einer unerwünschten Veränderung der Nutzungsstruktur. Die Verdrängung bisheriger Nutzungen ist für den Bereich der Spielhallen 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, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer. Das ermöglicht das Vordringen in beste Geschäftslagen mit hohen Miet- und Bodenpreisen.

Neben der nachteiligen Strukturveränderung können die beschriebenen Einrichtungen durch ihre Anzahl und räumliche Konzentration auch zu einem Störfaktor im Erscheinungsbild eines Hauptgeschäftsbereiches werden. Außerdem kann die Verringerung der Angebotsvielfalt zu einer Verödung des sichtbaren Angebotes in den Schaufensterzonen führen.

In dem im Geltungsbereich des vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes an der Marlesgrube und dem Pferdemarkt gelegenen Teilgebiet ist ein Kerngebiet -MK- gem. § 7 BauNVO festgesetzt, in dem Vergnügungsstätten, somit auch Spielhallen, allgemein zulässig sind. Dieses Teilgebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Klingenberges und ist daher dem Hauptgeschäftsbereich der Lübecker Innenstadt zuzuordnen. Es muß befürchtet werden, daß die oben beschriebene unerwünschte Entwicklung -Ansiedlung von Spielhallen- sich hier konzentriert vollzieht, zumal in allen anderen Teilen des Hauptgeschäftsbereiches der Lübecker Innenstadt durch einen anderen Bauleitplan die Ansiedlung solcher Einrichtungen gesteuert wird (Bebauungsplan 01.10.00 - Innenstadt -Steuerung der städtebaulichen Entwicklung). Mit dieser Änderung der planungsrechtlichen Zulässigkeit gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird einer Entwicklung vorgebeugt bzw. entgegengewirkt, die dazu führen könnte, daß die Hansestadt die Versorgungsfunktion, die ihr als Oberzentrum zukommt, in einem wichtigen Teilgebiet des Hauptgeschäftsbereiches nicht mehr erfüllen kann.

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 Baudenkmälern 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. Um die zuvor genannten städtebaulichen Ziele zu erreichen bzw. um einer negativen Entwicklung Einhalt zu gebieten, setzt der Bebauungsplan fest, daß Spielhallen als Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 nicht zulässig sind. Die besondere städtebauliche Begründung hierzu ergibt sich aus den vorstehenden Ausführungen. Der mit dieser Regelung verbundene Eingriff in private Belange ist unter gegenseitiger Abwägung mit den öffentlichen Belangen zumutbar. Einerseits sind bestehende Einrichtungen von der Regelung nicht betroffen; andererseits sind Einrichtungen in bestimmten Baugebieten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weiterhin allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

2.2 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 ¹²³Änderung vom 08. 11. 1989 entwickelt worden.

Lübeck, den **-3. JAN. 1989**
61 - Stadtplanungsamt
Hdg/Br.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag

Stimmann Zahn
Dr.-Ing. Stimmann Dr.-Ing. Zahn

