

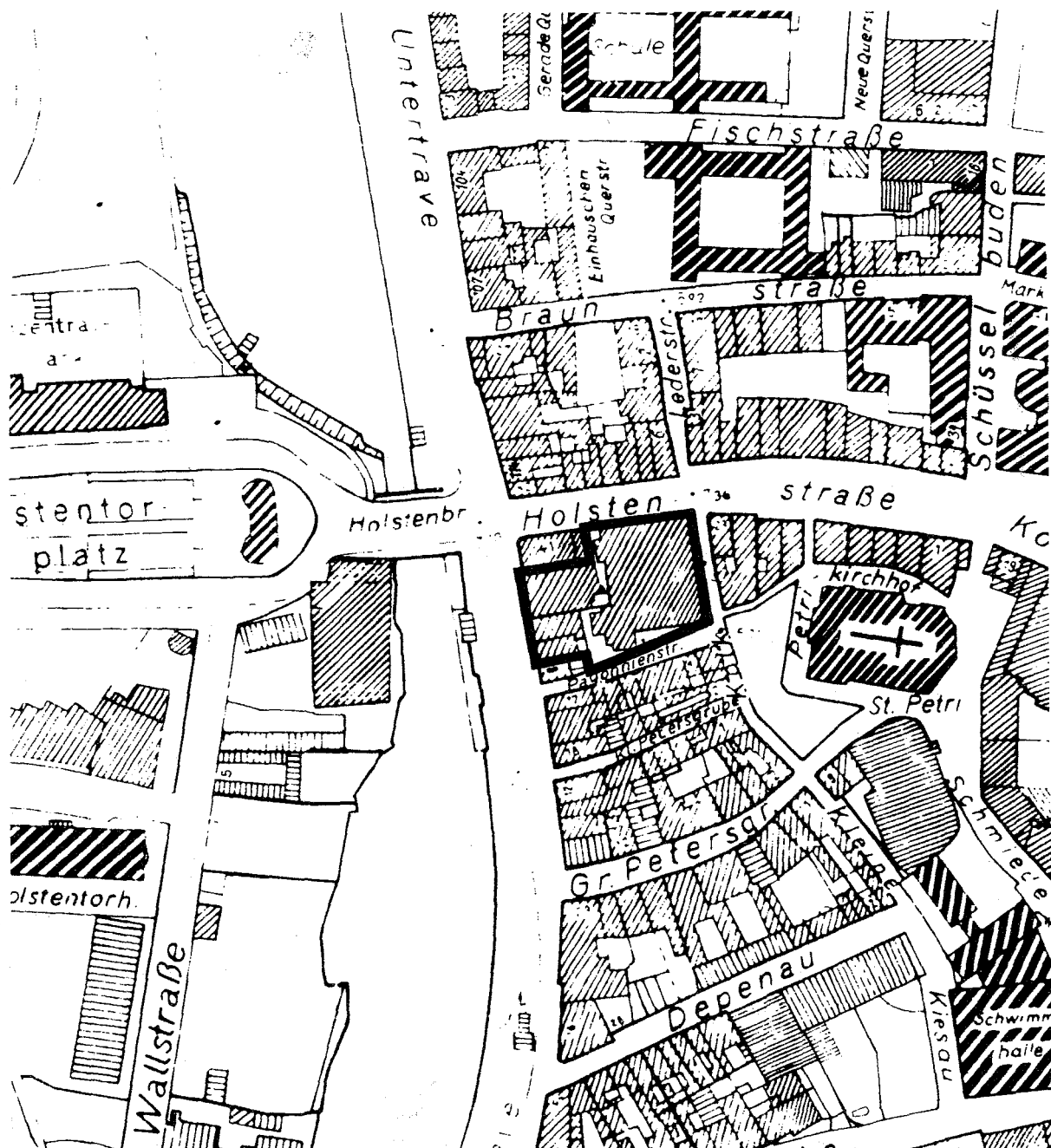
Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan 01.16.01 - Holstenstraße/Kolk/Pagönnienstraße/An der Obertrave -

Fassung vom 03. Januar 1989

Übersichtsplan



1. Städtebauliche Ausgangssituation

1.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der historischen Lübecker Altstadt und ist in geschlossener Bauweise bebaut. An der Straße Obertrave besteht noch die historische Bebauung mit einer Hotelnutzung, Apotheke und Wohnungen. Die dominierende Nutzung erfolgt durch ein Kaufhaus an der Holstenstraße/Kolk und Pagönnienstraße, das in den 60-er Jahren gebaut wurde.

1.2 Bisherige Festsetzungen

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan 01.16.00 - Holstenstraße/Kolk/Pagönnienstraße/An der Obertrave - wurde am 26.09.1963 beschlossen und ist seit dem 23.05.1964 rechtsverbindlich. Der Aufstellungsbeschuß für seine 1. Änderung (01.16.01= ist am 26.02.1987 gefaßt worden.

2. Planungsgrundsätze

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes soll herbeigeführt werden, um über die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus die verwirklichten Ziele zu sichern. Bislang lautete die Urfassung der Ziffer 2 des Teiles B (Art und Maß der baulichen Nutzung):

"In der Planzeichnung werden die Straßen- und Baufluchtlinien der Holstenstraße, der Straße Kolk und der Pagönnienstraße sowie die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke als MK-Gebiet (Kerngebiet) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung festgelegt. Für den ausgewiesenen Hauptbaukörper ist im 2. Geschoß eine Überbauung der Holstenstraße um 5,00 m ausgewiesen."

Das Plangebiet liegt im westlichen Zugangsbereich zur Lübecker Innenstadt: Bahnhofsbereich - Holstentor - Salzspeicher - Holstenbrücke. Es ist Teil des historischen Entrées zur städtebaulich und kulturell hochbedeutsamen Lübecker Altstadt (Weltkulturgut Lübeck). Ziel der Stadt ist es, dieses visuelle Entrée zu erhalten und zu verbessern.

Spielhallen sind Einrichtungen, die ein Störfaktor im Erscheinungsbild eines Straßenzuges sowie eines Geschäfts- und Dienstleistungsbereiches darstellen. Die Hansestadt Lübeck hat Ziele und alternative Modelle zur Sanierung bereits 1979 im "S-4-Bericht" und am 15.12.1988 (Rahmenplanbeschuß) formuliert und beschlossen. Dazu gehört die Ausdehnung des Hauptgeschäftsbereiches in einer Entwicklungsachse Holstenstraße bis zum ZOB und Hauptbahnhof. Entwicklungen, die diese Zielsetzung gefährden könnten, sind daher zu unterbinden.

Im Gebiet der Lübecker Innenstadt haben sich bisher 112 Spielhallen, die sich auf 26 Gebäude verteilen, angesiedelt. Diese Nutzungen waren bislang untypisch für die Angebotsstruktur 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. Die plakative Werbewirksamkeit von Vergnügungsstätten kann ferner die historisch geprägte Stadtgestalt stören.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes, gelegen zwischen Kolk, Pagönnienstraße, An der Obertrave und Holstenstraße sind als Kerngebiet -MK - gem. § 7 BauNVO festgesetzt, in dem Vergnügungsstätten, somit auch Spielhallen, allgemein zulässig sind. Dieses Gebiet ist Teil des Hauptgeschäftsbereichs an der Holstenstraße, einer der Hauptstraßenzüge in der Kernzone oberzentraler Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.

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 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. 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, 03.01.1989
61 - Stadtplanungsamt
Hdg/Ru

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag

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

