

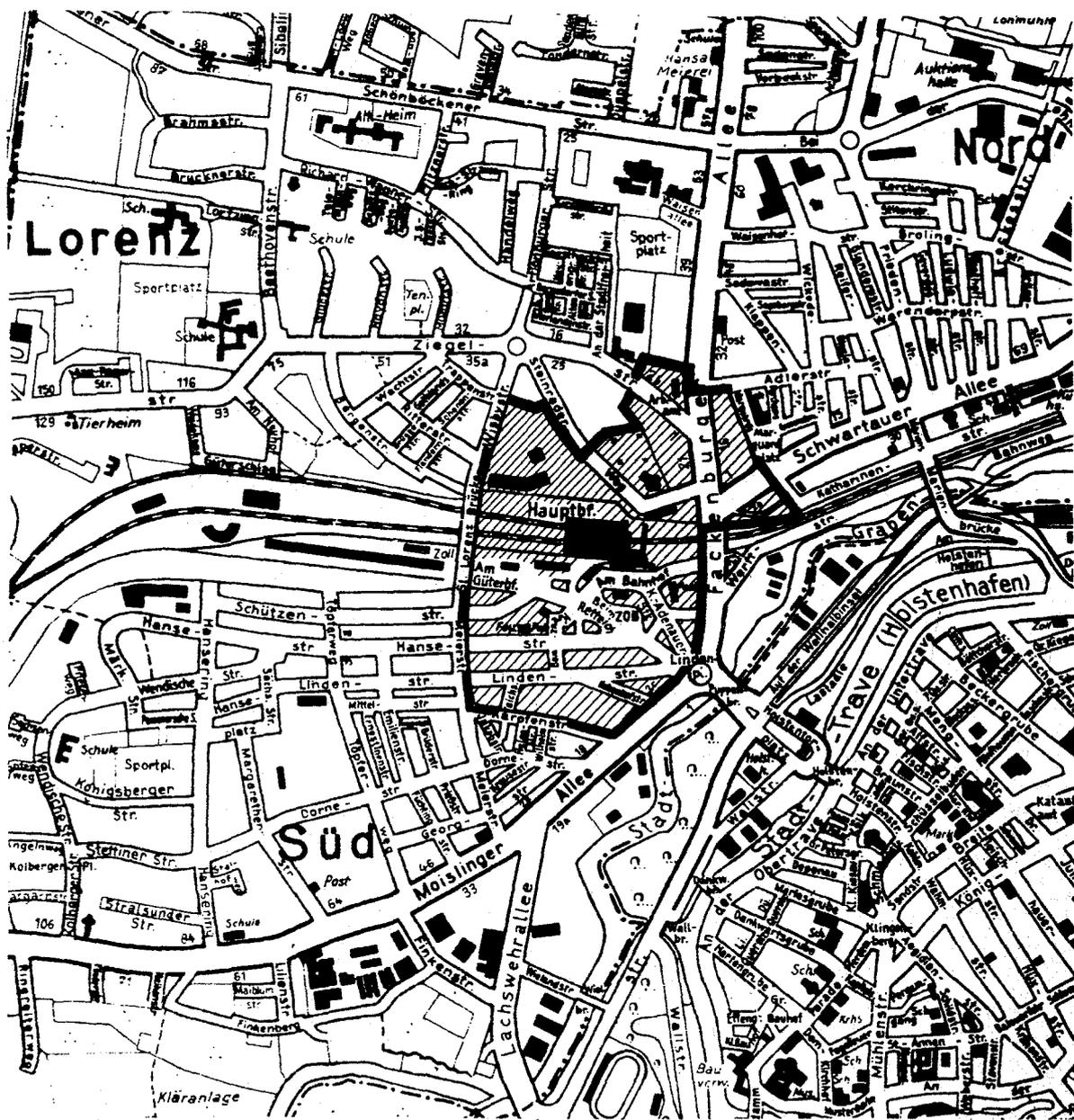
Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan 03.60.00 - Bahnhofsviertel
Fassung vom 13. 03. 1990

Übersichtsplan

M. 1 : 15 000



1. Geltungsbereich und städtebauliche Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfaßt Gebiete südlich und westlich des Bundesbahngeländes im Bereich des Hauptbahnhofs (siehe vorstehenden Übersichtsplan M. 1 : 15 000).

Gegenüber der Fassung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.2.1987 wurde der Geltungsbereich auf Flächen nördlich der Bahnanlagen erweitert, da sich im Bereich der Fackenburger und Schwartauer Allee Spielhallen angesiedelt haben und wegen der Bahnhofsnähe eine Tendenz zur verstärkten Ansiedlung von Spielhallen auch in diesen Bereichen besteht.

1.2 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die städtebauliche Struktur des südlich der Bahnlinie gelegenen Plangebietes ist geprägt durch den Hauptbahnhof, den zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und durch die in ihrer Nähe liegenden Kerngebietenutzungen wie Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Deutschen Bundespost, der Deutschen Bundesbahn, Dienststellen des Landes, Niederlassungen des Handels, Banken, Versicherungen sowie Hotels und Pensionen. Im anschließenden Bereich südlich der Hansestraße mit Ausnahme der Randstreifen zur Moislinger Allee, zum Lindenpark und zur Hansestraße befinden sich weitgehend homogene Wohnnutzungen; nördlich der Hansestraße und westlich des ZOB Gebiete mit überwiegenden Mischnutzungen. Der Bereich östlich der Fackenburger Allee ist gekennzeichnet durch Kerngebietenutzungen und Verwaltungsgebäude des Versicherungsgewerbes und des Handels.

Nördlich der Bahnlinie befinden sich beiderseits der Fackenburger und Schwartauer Allee Mischgebiete mit differenzierter Dienstleistungsstruktur; westlich davon zwischen der Grünfläche (Friedhof) um die St. Lorenz Kirche und der Wisbystraße befindet sich der ehemalige Nutz- und Zuchtviehmarkt, derzeit noch extensiv genutzt, eingefaßt von Wohnbereichen entlang des Steinrader Weges und der Wisbystraße.

Der Gesamtbereich um den Hauptbahnhof mit seinen teilweise z.Zt. noch weit unter Stadtortwert genutzten Flächen ist einer der wichtigsten städtebaulichen Entwicklungsgebiete im zentralen Bereich der Stadt. Wegen seiner hohen Erschließungsqualität durch den öffentlichen Fern- und Nahverkehr (Bundesbahn sowie regionales und städtisches Omnibusnetz) sowie durch seine Lage im westlichen Eingangsbereich zur Innenstadt (Entfernung zum Holstentor ca. 500 m) bietet er gute bis sehr gute Ansiedlungsmöglichkeiten für oberzentrale Dienstleistungen.

Zur Zeit erfolgt der Ausbau bzw. Neubau des ZOB im Rahmen eines Busdemonstrationsvorhabens des Bundes. Der Bau des Hauptpostamtes

Lübeck durch die Deutsche Bundespost, das den gesamten Block zwischen Bahnhofplatz, Lindenplatz und Fackenburger Allee einnehmen wird, steht unmittelbar bevor. Im Frühjahr 1989 wurde ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb für den Bahnhofsbereich von der Hansestadt Lübeck durchgeführt, dessen Aufgabe es war, Vorschläge für ein städtebaulich-gestalterisches Leitbild für die öffentlichen Räume Bahnhofsvorplatz, Lindenpark und Bahnhofsbücke zu erarbeiten.

1.3 Bisherige Festsetzungen

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Für das Teilgebiet begrenzt von den Bahnanlagen, der Fackenburger Allee, der Hansestraße und der Meierstraße wurde am 30.08.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes 03.58.00 - Bahnhofsvorplatz/ZOB beschlossen. Ein städtebauliches Konzept hierzu wurde vom Senat am 28.11.1984 verabschiedet. Der Bebauungsplan befindet sich noch im Verfahren.

Da die mit diesem Plan bezweckte Steuerung der städtebaulichen Entwicklung zur Ansiedlung von Spielhallen eilbedürftig ist, soll die erforderliche Regelung durch diesen einfachen, ein größeres Gebiet umgreifenden Bebauungsplan erfolgen. Die in diesem Plan getroffenen Festsetzungen werden zu gegebener Zeit in den o.g. Plan zu übernehmen sein.

1.4 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 5.7.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde und seiner 119. Änderung vom entwickelt worden.

2. Planungsgrundsätze

2.1 Allgemeine Zielvorgabe

Wie bereits unter Ziff. 1.2 erwähnt, zählt der Bahnhofsbereich zu den wichtigsten städtebaulichen Entwicklungsgebieten im Zentrum der Stadt. Ziel der Stadtplanung ist es daher, ein wichtiges Entrée der Stadt attraktiv zu gestalten und das zukünftige Nutzungsspektrum auf die günstigen Standortbedingungen einzustellen, d.h. eine Ansiedlung von Einrichtungen der Wirtschaft, des Handels, öffentlicher und privater Dienstleistungen des Hotel- und Gaststättengewerbes und des Verkehrs zu fördern bzw. zu begünstigen. Mit der funktionalen Aufwertung soll gleichzeitig auch eine visuelle Verbesserung des Bereichs um Bahnhof, ZOB und Lindenplatz herbeigeführt werden. Im Zuge des unter Ziff. 1.2, letzter Absatz erwähnten Wettbewerbs sind Konzepte hierfür entwickelt worden.

2.2 Bisherige gegenläufige Entwicklungen

Eine Untersuchung des Stadtplanungsamtes über Anzahl und Verteilung von Spielhallen im Lübecker Stadtgebiet vom Februar 1987 ergab, daß

Spielhallen sich gehäuft in der Innenstadt, im Bahnhofsbereich und in der Travemünder Altstadt angesiedelt hatten. Für den Bahnhofsbereich wurden bisher (Stand April 1988) 32 Spielhallen, verteilt auf 11 Gebäude, ermittelt. Zwei weitere Anträge für die Neuerrichtung von Spielhallen durch Umnutzung von Gaststätten konnten mit Hilfe einer auf der Grundlage des Bebauungsplanbeschlusses erlassenen Veränderungssperre storniert werden. Die bisherige Entwicklung im Bahnhofsbereich deutet nicht auf eine Sättigung des Marktes. Weitere Anträge sind zu erwarten. Die Ausbreitung der Spielhallenbranche, die sich außer auf die zentralen Geschäftslagen der Innenstadt auch auf den Bahnhofsbereich konzentriert, stellt die Hansestadt Lübeck - und auch viele andere Städte der Bundesrepublik - vor ähnliche Probleme: Gerade in den Bahnhofsbereichen ist festzustellen, daß mit verstärktem Trend zur Ansiedlung von Spielhallen auch eine Ansiedlung von weiteren Vergnügungseinrichtungen wie Sex- und Videoshops, Sexkinos, und Eröffnung von fast-food-Restaurants und Billig-Läden einhergeht. Es muß befürchtet werden, daß eine solche Entwicklung zu einem Image- und Qualitätsverlust des Bahnhofsbereiches führt, denn eine Verdrängung vorhandener Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ist nicht auszuschließen, weil Spielhallen in der Regel höhere Flächenumsätze erzielen. Das wiederum erschwert die Ansiedlung von Unternehmen mit qualitativ hochstehendem Angebot, weil diese auf ein entsprechendes Umfeld angewiesen sind. Es ist daher offensichtlich, daß eine verstärkte Ansiedlung von Spielhallen im Bahnhofsbereich den unter Ziff. 2.1 genannten Zielen zuwiderläuft.

2.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der unter Ziff. 2.2 beschriebenen Entwicklung vorgebeugt bzw. entgegengewirkt werden. Dem Bebauungsplan liegt ein abgestuftes Steuerungskonzept zugrunde, das im folgenden Text erläutert wird.

3. Konzept zur Steuerung von Spielhallen im Lübecker Bahnhofsviertel

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 im Bahnhofsviertel. Es 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) und Mischgebiete (MI), in denen Spielhallen normalerweise als Vergnügungsstätten bzw. als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig wären. Die übrigen erfaßten Gebiete betreffen allgemeine Wohngebiete (WA), in denen Spielhallen als Vergnügungsstätten wie auch als Gewerbebetriebe mit Mischgebietscharakter nicht zulässig sind.

3.3 Unzulässigkeit von Spielhallen

3.31 Begründung zu Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen

In den in der Planzeichnung - Teil A - gem. § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzten Mischgebieten MI 1 sollen Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung nicht zulässig sein. Die besondere städtebauliche Begründung ergibt sich aus den Erläuterungen unter Ziff. 2 sowie aus folgenden Überlegungen:

Die gegenüber dem zentralen Omnibusbahnhof und dem Lindenpark gelegenen Grundstücke an der Hansestraße sind hinsichtlich ihrer gewerblichen Nutzung von Betrieben des Hotel- und Gaststättengewerbes (zumeist mittelständische Hotels bzw. Hotel-Garni-Betriebe) bestimmt. Es besteht eine starke funktionale Wechselbeziehung zum nahegelegenen Hauptbahnhof und zum ZOB. Die kleinteilig - individuelle bauliche Ausprägung steht im reizvollen Gegensatz zu den großmaßstäblichen vorhandenen und zukünftigen Baustrukturen im Bahnhofsbereich. Es ist stadtplanerisches Ziel, diese Nutzungen als solche wie auch ihr städtebauliches Erscheinungsbild zu erhalten. Die Ansiedlung von Spielhallen würde eine erhebliche Störung verursachen, sie ist daher aus stadtplanerischen Gründen unerwünscht.

Das Mischgebiet an der Ecke Hansestraße/Moislinger Allee ist wegen seiner städtebaulich exponierten Lage am Lindenplatz und gegenüber der Puppenbrücke, dem Hauptzugang zur Lübecker Innenstadt besonders empfindlich in bezug auf die dort untergebrachten Nutzungen. Es liegt nicht im Sinne der stadtplanerischen Zielvorstellung, die von einer Aufwertung des Bereichs um Bahnhof und Lindenpark ausgeht, daß sich in städtebaulich außerordentlich markanten Bereichen wie diesem Spielhallen ansiedeln.

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

Bahnhofsbereich 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.

3.41 Begründung zu Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen

In den in der Planzeichnung - Teil A - gem. § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzten Mischgebieten MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5 sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung als sonstige Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig, wenn sie nach Art, Lage, Anzahl oder Umfang der Zweckbestimmung dieser Gebiete nicht widersprechen. Die besondere städtebauliche Begründung ergibt sich aus den Erläuterungen unter Ziff. 2 sowie aus folgenden Überlegungen:

Die mit dieser Festsetzung erfaßten Mischgebiete liegen im näheren Einzugsbereich des Hauptbahnhofs und des zentralen Omnibusbahnhofs. Sie weisen eine hervorragende Lage im öffentlichen Straßennetz auf. Stadtplanerisches Ziel ist es, eine auf die Standortvorteile ausgerichtete, qualitätvolle Gewerbe- und Dienstleistungsstruktur zu fördern. Der Bereich am Bahnhof und ZOB soll wegen seiner Lagegunst (Ausgangs- und Endpunkt des öffentlichen Fern- und Nahverkehrs in bezug auf das fernere und nähere Umland) oberzentrale Versorgungsfunktionen übernehmen. Damit soll auch eine gewisse Entlastung der historischen Lübecker Altstadt erreicht werden, die aus denkmalpflegerischen Gründen nur eine begrenzte Aufnahmekapazität für zentrale Dienste aufweist. Die aus vorstehenden Ausführungen sich ergebende besondere Zweckbestimmung der hier bezeichneten Mischgebiete soll daher gewahrt bzw. gefördert werden.

Die Ansiedlung von Spielhallen widerspricht dieser Zweckbestimmung insbesondere dann, wenn die unter Berücksichtigung anderer, bereits vorhandener Spielhallen bzw, anderer gewerblicher Betriebe mit Vergnügungsstättencharakter eine räumliche Konzentration in bezug auf die einzelnen Geschoßflächen eines Gebäudes, in bezug auf ein Grundstück, auf benachbarte Grundstücke oder auf ein Quartier schafft. Wann diese räumliche Konzentration erreicht ist, wird an der jeweils konkret vorhandenen örtlichen Situation und nach den weiter unten aufgeführten Merkmalen zu messen sein.

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. 3 der textlichen Festsetzungen

In den in der Planzeichnung - Teil A - gem. § 7 der Baunutzungsverordnung festgesetzten Kerngebieten MK 1 sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung als Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie nach Art, Lage oder Umfang der Zweckbestimmung dieser Gebiete nicht widersprechen.

Die besondere städtebauliche Begründung ergibt sich aus den Erläuterungen unter Ziff. 2 sowie aus folgenden Überlegungen: Für die in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und zum ZOB gelegenen Kerngebiete MK 1 trifft in noch stärkerem Maße die unter Ziff. 3.41 geschilderte Zielkonzeption in bezug auf die Nutzungs- und Angebotsstruktur von Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtung oberzentraler Prägung zu. Wegen der besonderen Standortgegebenheiten und Standortanforderungen kann eine allgemeine Zulässigkeit von Spielhallen mit den o.g. Zielvorstellungen nicht in Einklang gebracht werden. Andererseits soll ein Totalausschluß aus den unter Ziff. 3.4 genannten Gründen vermieden werden. Allerdings ist die aus vorstehenden Ausführungen sich ergebende besondere Zweckbestimmung der hier bezeichneten in sog. "Spitzenlage" sich befindenden Kerngebiete zu wahren und zu fördern.

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 Geschoßflächen eines Gebäudes, in bezug auf ein Grundstück, auf benachbarte Grundstücke oder auf ein Quartier schafft. Wann diese räumliche Konzentration erreicht ist, wird an der jeweils konkret vorhandenen örtlichen Situation und nach den weiter unten aufgeführten Merkmalen zu messen sein.

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, den 13. 03. 1990
61 - Stadtplanungsamt
F/hdg/Ru

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag

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

