

B e g r ü n d u n g
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 42
"Jakobikirchstraße"

1. Ausgangssituation

Der Stadtkern Lippstadts innerhalb der Umfluten und hier insbesondere der historische Altstadtbereich hat im Rahmen der Landesplanung und der Stadtentwicklungsplanung die Aufgabe, den Einzugsbereich eines Mittelzentrums mit hochwertigen Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfes zu versorgen sowie ein breites ausgewogenes Dienstleistungsangebot bereitzuhalten. Für den Einzugsbereich der Stadt Lippstadt, den Kernstadtbereich über den Rahmen der Umfluten hinaus, übernimmt die Altstadt zudem in nicht unerheblichem Maße die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Anstrengungen der Vergangenheit zur Unterstützung der Versorgungsfunktion und zur Erhaltung der Wohnfunktion der Innenstadt vor allem durch die Aktivität der Stadtsanierung und die Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes unter Einsatz erheblicher öffentlicher Förderungsmittel haben es ermöglicht, daß der historische Altstadtbereich ein hohes Maß an Attraktivität für das Gebiet der Stadt Lippstadt und sein weiteres Umland erreicht hat. Chancen der Stadtgestaltung und der Denkmalpflege wurden konsequent genutzt, so daß eine Reihe von Stadtplätzen und Straßenabschnitten - insbesondere z.B. der hier betroffene Abschnitt der "Lange Straße" mit dem Denkmal Haus Rose und der Jakobikirche - als schützenswerte Ensembles das Stadtbild bereichern.

Es ist erklärte Absicht der Stadt Lippstadt, durch die Anwendung der Instrumentarien des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung die Vielfalt der Angebote im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich zu erhalten und den Bestand des Stadtbildes zu sichern. Die Wohnfunktion des Stadtkerns soll verstärkt gefördert werden, um Wanderungsverluste gegenüber den Stadtteilen auszugleichen.

Die Durchsetzung dieser Zielsetzung wird z.Zt. gefährdet durch einen verstärkten Ansiedlungsdruck einer besonderen Art von Vergnügungstätte, nämlich von Spielhallen und Spielcasinos.

Die derzeit im Stadtbild vorhandenen Spielhallen verteilen sich relativ gleichmäßig im Stadtgefüge auf verschiedene Baublöcke und stellen im Bestand noch keine spürbare Bedrohung der hier primär gewünschten Nutzungen dar.

Die Neuansiedlung dieser Betriebe in Lagen, die im Rahmen der Stadtplanung durch städtebauliche Maßnahmen und sekundär durch Förderung privater Investitionen aufgewertet werden sollen, würde die Chancen der Stadterneuerung in vielen Stadtbereichen möglicherweise zunichte machen.

Daher sollen die Nutzungen im Altstadtbereich der Stadt Lippstadt durch den Bebauungsplan geregelt werden.

Inbesondere die Zulässigkeit von Spielhallen soll auf bestimmte städtebaulich vertretbare Bereiche beschränkt werden.

2. Bestehendes Baurecht

Der Bebauungsplan Nr. 42 grenzt nach Westen, Süden und Norden an die Bebauungspläne Nr. 136 und S 1 an, die u.a. die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Kerngebiet der Innenstadt Lippstadt regeln. Der Bebauungsplan Nr. 136 schließt in weiten Teilen der Innenstadt die Ansiedlung von z.B. Spielhallen und Sex-Shops aus und weist den hier ausgeschlossenen Nutzungen spezielle Ansiedlungsräume zu. Diese Standorte liegen verstreut in der Innenstadt, sind durchweg schon durch einen Betrieb geprägt, lassen aber eine Ausweitung, eine bauliche Erweiterung oder eine konkurrierende Ansiedlung durchaus zu.

Der Bebauungsplan Nr. 42 setzt auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1962 überwiegend Kerngebiete fest und eine Fläche für ein Parkhaus. Das Parkhaus wurde zwischenzeitlich errichtet. Der Baublock wird in seiner Nutzung überwiegend durch den Besatz hochwertiger Fachgeschäfte geprägt. Im Erdgeschoß des Parkhauses an der Ecke Woldemei/Königsau hat sich ein Spielhallenbetrieb angesiedelt neben einem Restaurant.

Dem Betrieb gegenüber liegen die Deutsche Bank und eine Apotheke bzw. Facharztpraxen.

3. Planungsräume und Planungsziele

Die Funktion der Altstadt Lippstadt wird wesentlich durch ein breitgefächertes Angebot des Einzelhandels sowie ergänzend durch Dienstleistungen geprägt.

Im Bereich der Lange Straße hat sich durch den Ausbau der Fußgängerzone ein hochqualifizierter Einkaufsbereich herausgebildet, dem in den Seitenstraßen sowie der Woldemei Einkaufs- und Dienstleistungszonen anderen Charakters gegenüberstehen.

Zweifelsohne handelt es sich bei dem Einkaufsbereich Lange Straße um die sogenannte erste Lage in Lippstadt, die - wie auch in anderen Zentren bundesweit erfahrbar - tendenziell umsatz- und marktorientiert Wandlungsprozessen unterliegt.

Die früher starke Differenzierung im Angebot des Einzelhandels in der Lange Straße ist abschnittsweise einer Reduzierung der Branchenpalette gewichen. Es ist nicht übersehbar, daß eine Reihe von Fachgeschäften und insbesondere heimische Betriebe zugunsten weniger Angebotssparten und auswärtiger Filialisten verdrängt worden sind.

Vergnügungsbetriebe und Sexshops mit Filmdarbietungen sind im Bereich der Lange Straße nicht vorhanden.

Die Attraktivität der Lange Straße sowie der starke fußläufige Verkehr in diesem Bereich in Verbund mit dem offensiven Angebot weiterer Geschäftsflächen im Bereich der Woldemei infolge der Stadt-sanierung stellen sicherlich die Motive dar, die Vergnügungsbetriebe, hier insbesondere Spielhallen, gerade hier und in den Seitenstraßen Standorte suchen lassen.

Die der Begründung beigelegte Bestandsanalyse bestehender Spielhallen zeigt deutlich die diesbezügliche Sogwirkung der Lange Straße und die Ansiedlung dieser Betriebe in den sog. zweiten Lagen einschließlich der Straße Woldemei.

Von Bedeutung ist, daß diese Nutzungen sich heute auf mehrere Baublöcke verteilen und sich im Einzelfall nicht negativ bemerkbar machen, sich problemlos in das Stadtbild einfügen und in ihrer Streuung kaum bodenrechtlich relevante Spannungen erzeugen.

Aus diesem Grund zielt der Bebauungsplan darauf ab, durch das Planungsrecht den bestehenden Standort der Spielhalle planungsrechtlich zu sichern und das Hinzutreten der anderen genannten baulichen Anlagen auszuschließen.

Die Entwicklung der Lange Straße und das dort vermutete Mietpreisniveau läßt derzeit nicht befürchten, daß kurzfristig sich hier Vergnügungsbetriebe oder Sexshops mit Filmvorführungen ansiedeln. Die Nutzungsergänzungen durch das City-Center (Shop-in-Shopbetrieb mit Pizzeria, Cafe und Einzelhandel), durch den neuangesiedelten Fast-Food-Betrieb im oberen Teil der Lange Straße sprechen jedoch dafür, daß diese Möglichkeit sich im Rahmen des Wahrscheinlichen bewegt.

Gestalterische Motive für den Ausschluß von Spielhallen im Bereich der Lange Straße, der Woldemei oder anderen Seitenstraße, die sich z.B. auf die Verhinderung aggressiver Werbung beziehen, liegen hier nicht vor. Diese Problematik ist durch eine getrennte Werbe- und Gestaltungssatzung für den Kernstadtbereich zwischenzeitlich geregelt worden. Vielmehr sind die derzeit guten Standortvoraussetzungen für qualifizierte Einzelhandelsbetriebe und die durch ihre Addition gegebenen Kumulation- und Fühlungsvorteile Motiv dafür, die beschriebenen Betriebe aus diesem Bereich fernzuhalten.

Der Planbereich von der Lange Straße bis hin zur Ostseite der Woldemei wird heute durch einen dichten Besatz an Fachgeschäften und Dienstleistungsbetrieben aber auch gelegentlich Vergnügungsbetrieben geprägt. Die Wohnnutzung in den Obergeschossen der Gebäude ist nahezu die Regel. Die Lange Straße ist in ihrem gesamten Verlauf durch Baudenkmale und architektonische Ensembles geprägt und nicht nur von ihrem Äußeren sondern auch in ihrer derzeitig stark differenzierten Nutzungsstruktur erhaltenswert.

Die Anziehungskraft der Geschäftslagen insbesondere der Lange Straße einschließlich des Umfeldes des Rathausplatzes und des Jakobikirchplatzes resultiert gerade aus der für den auswärtigen Besucher äußerst attraktiven Verbindung historisch geprägter Umgebung mit dem reichhaltigen und kleinteiligen Angebot des Einzelhandels und den eingestreuten Gastronomiebetrieben.

Die Attraktivität dieser Stadträume ist insbesondere durch die außerordentlich hohen Investitionen im Rahmen des Städtebauförderungs-gesetzes und durch private Bauvorhaben wie z.B. den Bau eines Textilkaufhauses sowie die denkmalgerechte Wiederherstellung von Geschäftshausfassaden erheblich gestützt worden.

Gerade die Wiederherstellung einer Reihe von Denkmälern unter Einsatz erheblicher öffentlicher Förderungsmittel hat dazu beigetragen, die Anziehungskraft dieser Straßen beträchtlich zu erhöhen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes, die Beschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben und ihre Platzierung im Stadtgefüge, sollen mit dazu beitragen, daß dieser Aufwand die gewünschten Effekte erzielt und ein stabiles Nebeneinander der Wohn-, Arbeits- und Einkaufsfunktionen erhalten wird. Ziel aller dieser Maßnahmen ist es, die vorhandene Qualität und Vielfalt des Einzelhandels zu stützen, die Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Stadtkern durchzusetzen und deutliche Anreize für weitere zentralitätsfördernde private Investitionen im Bereich von Handel und Dienstleistung zu bieten.

Die Versorgungs- und Wohnfunktion in den oben beschriebenen Stadtbereichen wird durch die Ansiedlung von Spielhallen und Vergnügungsstätten mit Sexdarbietungen nachhaltig beeinträchtigt und gestört.

Genauso negativ wirken sich in diesem Zusammenhang Einzelhandelsbetriebe aus, die neben dem Verkauf von Sexartikeln Filme vorführen.

Hier ist einerseits zu erwarten, daß der Bedarf an größeren Räumlichkeiten der gewünschten Kleingliedrigkeit des Einzelhandels und des differenzierten Schaufensterangebotes, widerspricht. Andererseits ist auch hier mit aggressiven Werbeanlagen zu rechnen, mit geschlossenen Schaufensterfronten, die allenfalls wenige, nur einen kleinen Bevölkerungskreis ansprechende Waren enthalten.

Diese baulichen Anlagen sind in der Praxis deutlich zu unterscheiden vom reinen Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen und Warenrepräsentation im Schaufenster und dem "klassischen" Kino, das seine baulichen Anlagen abgesehen von einer relativ in der Breite beschränkten Eingangssituation im wesentlichen nicht in der Straßenfront sondern in der Gebäudetiefe entwickelt.

Das Gesicht denkmalgeprägter Bereiche wird möglicherweise verändert, "tote", oft verhängte und für den Passanten durchweg unattraktive Fensterflächen unterbrechen die Reihung qualifizierter Einzelhandelsbetriebe über das verträgliche Maß hinaus, das heute durch die Streulage von Gastronomiebetrieben gegeben ist.

Passanten meiden in der Regel solche Zonen ohne ansprechende Warenangebote.

Das subjektive Empfinden des Besuchers sowie der Bevölkerung - vielfach bestärkt durch nichtplanungsrelevante ethische sowie moralische Argumentationsketten - registriert den Widerspruch zwischen hochwertiger historischer Bausubstanz und gesellschaftlich "minderwertiger" Funktion.

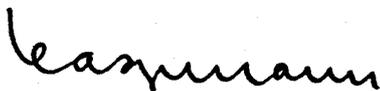
Die vorgenannten Betriebe verändern vorhandene Strukturen, in dem sie für die Funktion als Versorgungszentrum wichtige Geschäfte mit qualifiziertem Warenangebot teilweise dadurch verdrängen, daß sie den Charakter der betroffenen Straßen in der Imagehierarchie der Bevölkerung abwerten.

Teilweise ist zu beobachten, daß die höhere Mietzahlungsbereitschaft dieser Betriebe schwächere Branchen hintanstehen läßt. Es ist aufgrund der Erfahrungen anderer Kommunen nachweisbar, daß sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu solchen Betrieben höherwertige Wohnnutzungen nicht durchsetzen lassen. Dies gilt insbesondere für die Nachbarschaft von Vergnügungsstätten mit Sexdarbietungen und Sexshops mit Filmvorführungen. Auch die Neuansiedlung anspruchsvoller Fachgeschäfte bzw. Dienstleistungsunternehmen in der Nähe einer solchen Häufung von Vergnügungsstätten wird in aller Regel scheitern. Städtebauliche Auswirkungen sind insbesondere auch dadurch gegeben, daß im Umfeld von Vergnügungsstätten die Investitionsbereitschaft der Anlieger sinkt und so nicht nur negative Auswirkungen auf die breitgefächerte Nutzungsstruktur, sondern auch auf das Stadtbild zu befürchten sind.

Zur Zeit sind im Stadtkern Lippstadts zehn Spielhallenobjekte mit 34 Spielbetrieben angesiedelt. Der Vergleich mit anderen kleineren und größeren umliegenden Städten zeigt, daß diese Betriebe in Lippstadt außergewöhnlich zahlreich vertreten sind. Während z.B. in Gütersloh bei ca. 80.000 Einwohnern ca. 11.400 pro Objekt zu verzeichnen sind, in Soest bei 42.000 Einwohnern ca. 14.000 Einwohner pro Objekt erreicht, erreicht allein die Großstadt Paderborn mit 115.000 Einwohnern einen Wert von ca. 7.200 Einwohnern pro Objekt. Somit liegt der Versorgungsgrad in Lippstadt mit 6.100 Einwohnern pro Objekt deutlich über dem Niveau der Großstadt Paderborn und herausragend über demjenigen umliegender kleinerer Städte.

Um die städtebaulichen Vorstellungen bezüglich der Art der Nutzungen im Plangebiet verwirklichen zu können, schließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 die oben beschriebenen Nutzungen für das überwiegende Plangebiet aus und läßt diese generell nur dort zu, wo diese Nutzungen heute schon angesiedelt sind. Unter Hinweis auf die Möglichkeit der Ansiedlung im Rahmen der Standorte innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 136 läßt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 eine Ausweitung dieser Nutzungen über den Bestand hinaus nicht zu und schließt städtebauliche Fehlentwicklungen im vorbeschriebenen Sinne aus. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Rechte bereits genehmigter Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe nicht berührt, sie genießen weiterhin Bestandschutz und sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin zulässig.

Lippstadt, den 09.02.1989



Dr. Hagemann
Techn. Beigeordneter



(Wollesen)
Dipl.-Ing.