B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 136 "Satzung über die zulässige Nutzung von Grundstücken und Gebäuden im Kernstadtbereich der Stadt Lippstadt"

1. Allgemeines

Die Attraktivität der Innenstadt beruht auf einer wünschenswerten Mischung von Nutzungen. Der Kernstadtbereich war schon immer Kommunikationsmittelpunkt und Zentrum des Geschäftslebens, Bildung, Kultur, Gastlichkeit und Vergnügen.
Kinos, Gaststätten, Restaurants, Diskotheken und Spielhallen können einerseits zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen und führen im allgemeinen zu deren Belebung.
Andererseits können sie jedoch auch städtebauliche Spannungen und Konflikte auslösen, zu negativen Strukturveränderungen und einer Niveausenkung innerstädtischer Bereiche führen, wenn traditionelle Geschäfte durch diese Betriebe verdrängt werden und Innenstadtbereiche den Charakter von Vergnügungsvierteln annehmen oder wenn Vergnügungsstätten in citynahen Wohngebieten beispielsweise die Wohnbevölkerung belasten.

Insbesondere die Expansion der Spielhallen in den letzten Jahren führte zu o. g. negativen Auswirkungen.

Aus diesem Grunde sollen im Altstadtbereich der Stadt Lippstadt Bereiche festgelegt werden, die gegenüber Vergnügungsstätten und vorwiegend Spielhallen als empfindlich gelten und solche Bereiche, in denen Vergnügungsstätten - auch Spielhallen - nach wie vor zulässig sein sollen.

1.1 Begriffe

Vergnügungsstätten im städtebaurechtlichen Verständnis umfassen Anlagen, Betriebe und Nutzungen unterschiedlicher Ausprägungen, die der Befriedigung bestimmter Freizeitbedürfnisse oder der Zerstreuung und Unterhaltung dienen.
Zu den Vergnügungsstätten gehören u.a.

- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielcasinos
- Nachtlokale jeglicher Art
- Diskotheken
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

1.2 Städtebauliche Auswirkungen

Spielhallen- und Gaststättenkonzentrationen lösen vielfach städtebauliche Probleme aus. Im Vordergrund städtebaulicher Negativwirkungen steht die Senkung der Qualität des Warenangebotes, Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes. Dabei hängt die Beeinträchtigung durch Vergnügungsstätten und vergleichbare Nutzungen vom Standort ab.

Erfahrungsgemäß verdrängen die Betreiber insbesondere von Spielhallen, Sexshops, Sexkinos u.ä. Betrieben die bestehenden Einzelhandelsgeschäfte. Dieser Umstrukturierungsprozess wird in der Regel entscheidend dadurch beeinflusst, dass die Betreiber der genannten Vergnügungsstätten vielfach bereit sind, für die Geschäftslokale weitaus höhere Mietpreisforderungen zu akzeptieren, als die bisher ansässigen Unternehmen. Auch konnte beobachtet werden, dass sich die Umwandlung von Straßen- und Stadtquartieren um so schneller vollzieht, je mehr die Zahl der Vergnügungsstätten und der Grad ihrer Auffälligkeit im Stadtbild wächst.

Vielfach lassen sich Problemtypen herausfiltern, die nach beteiligten Nutzungen und Art der Beeinträchtigung unterschiedlich strukturiert sind:

- Nutzungskonkurrenz von Vergnügungsstätten mit dem Einzelhandel in Geschäftsvierteln
- In Hauptgeschäftszonen:
  Verdrängung traditioneller Betriebe und Beeinträchtigung von Angebotsvielfalt und Nutzungsvielfalt.
- In zweiten Lagen:
  Verdrängung von schwächeren Einzelhandelsgeschäften mittels relativ hoher Mietzahlungsbereitschaft.
- Belastung von innerstädtischen Wohngebieten
- Die restriktive Handhabung der Zulassung von Spielhallen in den innerstädtischen Bereichen führt in vielen Fällen zu einer Verlagerung dieser Betriebe in citynahe Wohngebiete. Die von den Betrieben ausgehenden Beeinträchtigungen, insbesondere die Lärmbelästigungen durch An- und Abfahrt der Besucher, führen zu Konflikten mit der Wohnbevölkerung.

1.3 Baurechtliche Zulässigkeit von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten

Hinsichtlich der baurechtlichen Zulässigkeit ist zu unterscheiden:

- nach Planbereichen, d. h. nach im Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten, für die die Vorschriften der Baunutzungsverordnung gelten,
  und
- nach unbeplanten Innenbereichen, d. h. für Gebiete innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die die Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch anzuwenden sind.

Spielhallen sind - ebenso wie Sexkinos oder Diskotheken - ein Unterfall der Nutzungsart "Vergnügungsstätten". Vergnügungsstätten sind in Kerngebieten (MK-Gebiet, § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung) allgemein zulässig.
In Mischgebieten (MI-Gebiet, § 6 Baunutzungsverordnung) sind sie zwar nicht aufgeführt. Dies bedeutet aber nicht, dass sie in diesen Baugebieten von vornherein ausgeschlossen wären.
Vergnügungsstätten - und somit Spielhallen - sind immer eine Unterart der planungsrechtlichen Nutzungsart "Gewerbebetriebe".

1.4 Steuerungsmöglichkeiten

Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen - ggf. einfachen Bebauungsplänen - können Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten in Baugebieten, in denen solche Betriebe zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind, ausgeschlossen werden. Diese Möglichkeit besteht nur für förmlich festgelegte Baugebiete, nicht dagegen für den unbeplanten Innenbereich.

Ein pauschaler Ausschluss von Spielhallen aus sämtlichen Baugebieten oder etwa dem gesamten Innenstadtbereich einer Stadt ist wegen eines damit verbundenen Abwägungsdefizites in der Regel nicht möglich. Ein derartiger Ausschluss aus dem gesamten Innenstadtbereich würde ein generelles Verbot einer Nutzung sein, die der Verordnungsgeber ausdrücklich zum Beispiel dem Kerngebiet zugewiesen hat. Dies müsste auch als unzulässiger Eingriff in die Gewerbefreiheit gelten.
Darüber hinaus kann ein derartiges Verbot im Kernbereich zu einer Verdrängung von Spielhallen in schutzwürdige citynahe Wohnbereiche führen, womit das Problem nicht gelöst, sondern nur räumlich verlagert wird.

Die abwägungsrechtliche Steuerung der Spielhallen muss daher so geschaffen sein, dass empfindliche Bereiche geschützt werden, im übrigen aber auch ausreichende Möglichkeiten zur Ansiedlung in unempfindlichen Bereichen bestehen bleiben.

2. Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 136

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch die Burgstraße und die Lippe,
im Süden	durch die Trasse der Deutschen Bundesbahn,
im Osten	von der Lippe in südlicher Richtung bis zur Geiststraße durch die Ostseite des Grundstücks Geiststraße 41 (Flur 2, Flurstück 109), von der Geiststraße in südlicher Richtung durch die Straße Ostwall, Woldemei und die Luisenstraße,
im Westen	durch die David-Gans-Straße, Lichtenbergstraße, die westliche Bebauung entlang der Cappelstraße und den Bereich des Güterbahnhofes.

Ausgeschlossen sind die innerhalb des v.g. Gebietes liegenden Bereiche der Bebauungspläne Nr. 42 Jakobikirchstraße und Nr. 65 Lange Straße/II. Pfad und Nr. 99 Soeststraße/ Kolpingstraße. Die genaue Umgrenzung des Planbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie dem Titelblatt zu dieser Begründung zu entnehmen.

3. Planungsgrundlagen - Bauleitplanung

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den überwiegenden Bereich der Innenstadt nach der allgemeinen Art seiner baulichen Nutzung als gemischte Baufläche dar. Als besondere Art der baulichen Nutzung fallen hierunter sowohl Mischge-

biete entsprechend § 6 der Baunutzungsverordnung als auch Kerngebiete entsprechend § 7 der Baunutzungsverordnung.
Diese Darstellung entspricht dem städtebaulichen Ziel, hier in der Innenstadt Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung unterzubringen. Es ist auch eine Verpflichtung der Stadt, den Aufgaben und Funktionen, die sich für Lippstadt als Mittelzentrum ergeben, gerecht zu werden. Gleichzeitig ist es aber auch das Ziel, die Wohnfunktion der Kernstadt verstärkt zu fördern, um Wanderungsverluste gegenüber den Stadtteilen auszugleichen. Beides, zentrale Einrichtungen und das Wohnen, sollen schließlich den gewohnten Charakter der historischen Altstadt bewahren.

3.2 Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 21.07.1986 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 136 "Satzung über die zulässige Nutzung von Grundstücken und Gebäuden im Kernstadtbereich" als einfachen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Bebauungsplan wird begrenzt:

im Norden	durch die Burgstraße und die Lippe,
im Süden	durch die Trasse der Deutschen Bundesbahn,
im Osten	durch die Straße Lippertor, Lange Straße, Klusetor, Ostwall und Luisenstraße,
im Westen	durch die David-Gans-Straße, die westliche Bebauung entlang der Cappelstraße und den Bereich des Güterbahnhofes.

Ausgeschlossen sind die Bebauungspläne Nr. 42 und Nr. 65, die innerhalb des v.g. Gebietes liegen.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, städtebaulich begründet (Punkt 4) im engsten räumlichen Bereich der Kernstadt die zulässige Nutzung, hier insbesondere Vergnügungsbetriebe, zu regeln. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung am 18.03.1988 in Kraft getreten.
Das Oberverwaltungsgericht Münster hat sich mit dem Bebauungsplan Nr. 136 befassen müssen und dabei incident festgestellt, dass mit Abschluss dieses Bauleitplanverfahrens vor dem Satzungsbeschluss eine Festsetzung geändert worden ist, ohne dass eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes durchgeführt wurde. Das Gericht war der Auffassung, dass es sich hierbei nicht um eine redaktionelle Änderung handelte, bei der auf eine erneute Auslegung verzichtet werden konnte.

Der Bebauungsplan Nr. 136 wurde bislang nicht aufgehoben und ist deshalb weiterhin gültig.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 25.11.1991 jedoch beschlossen, diesen Bebauungsplan aus rechtlichen Gründen als einfachen Bebauungsplan neu aufzustellen.
Der Bebauungsplan soll die Nutzung im Altstadtbereich der Stadt Lippstadt regeln. Insbesondere soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf bestimmte städtebaulich vertretbare Bereiche beschränkt werden.

Da die Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Sanierungsbebauungsplanes S 1 Woldemei/Brüderstraße weitestgehend abgeschlossen sind und konkreter Handlungsbedarf nur noch in verschiedenen Teilbereichen besteht, beschloss der Rat der Stadt Lippstadt in seiner Sitzung am 27. April 1992 den Bebauungsplan S 1 Woldemei/Brüderstraße aufzuheben.
Neue Bebauungspläne sollen nur noch für die Blöcke

a) 3. Lange Straße/Geiststraße/Woldemei/Luchtenstraße
   - Bebauungsplan Nr. 187

b) 5. Brüderstraße/Geiststraße/Am Martinswall
   - Bebauungsplan Nr. 188

entwickelt werden, in denen die Planungsziele der Sanierung noch nicht umgesetzt werden konnten.
Da für die übrigen Bereiche dann auch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ungesteuert möglich wäre, beschloss der Rat der Stadt Lippstadt in seiner Sitzung am 27.04.1992 den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 um den Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplanes S 1 zu erweitern.
Die Ansiedlung bestimmter Arten von Vergnügungsstätten soll somit kurzfristig auf einer neuen sicheren Rechtsgrundlage beurteilt werden können.
Um sicherzustellen, dass die Ziele der Bauleitplanung auch mittelfristig umgesetzt werden können, hat die Stadt Lippstadt am 27. Juni 1992 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 und für den Erweiterungsbereich eine Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch erlassen.

4. Ausgangssituation/Planungsziele

Der Stadtkern Lippstadt 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 bereits ausgewogene Dienstleistungsangebot bereitzustellen.
Für den Kernstadtbereich über den Rahmen der Umflut hinaus übernimmt die Altstadt zudem in erheblichem Maße die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes.
Durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, hier insbesondere die Aktivitäten der Stadtsanierung und die Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, war es möglich, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der Stadtkern Lippstadt seine Bedeutung als City und Mittelpunkt für das Mittelzentrum Lippstadt erfüllen kann.

Dabei galt es, im Bereich des historischen Stadtgrundrisses die vielfach zersplitterten Grundstücke neu zu ordnen, überalterte Bausubstanz zu sanieren und - wo nötig - durch Neubaumaßnahmen zu ergänzen oder zu ersetzen.
Auf der Grundlage entsprechender Planungen wurde vielfach die Erschließung verbessert und es wurden so die Voraussetzungen für die Entwicklung vorhandener und die Ansiedlung neuer Einrichtungen im Bereich von Handel und Dienstleistungen geschaffen. Es wurden Blockinnenbereiche entkernt und Innenhöfe geschaffen, die eine Komunikation der Bewohner und der Besucher ermöglichen und das Wohnumfeld verbessert.
Straßen wurden fußgängerfreundlich umgestaltet.

Chancen der Stadtgestaltung und der Denkmalpflege wurden konsequent genutzt, so dass eine Reihe von Stadtplätzen und Straßenabschnitten als schützenswerte Ensembles das Stadtbild bereichern.

In gemeinsamen Anstrengungen haben hierzu Bund, Land und Stadt in den vergangenen Jahren im Rahmen der Sanierung und Städtebauförderung erhebliche Finanzmittel investiert, um Missstände zu beseitigen und angestrebte Ziele zu erreichen.
Die Attraktivität der Innenstadt von Lippstadt wurde nicht nur durch öffentliche Investitionen bewirkt, sondern auch durch zahlreiche private Initiativen flankiert und begünstigt, die auf der Grundlage der Entwicklungskonzepte der Stadt Lippstadt und im Vertrauen in deren folgerichtige Weiterführung erfolgten.

Die im Stadtbild derzeit vorhandenen Spielhallen verteilen sich relativ gleichmäßig im Stadtgefüge auf verschiedene Baublöcke, erzeugen in ihrer Streuung kaum bodenrechtlich relevante Spannungen und stellen im Bestand noch keine spürbaren Bedrohungen der hier primär gewünschten Nutzungen dar.
(s. Bestand an Vergnügungsstätten/Punkt 4.2)

Den öffentlichen und privaten Aktivitäten würde jedoch ein Großteil ihres Erfolges und ihrer bleibenden Wirksamkeit genommen, wenn durch die weitere Ansiedlung einer besonderen Art von Vergnügungsstätten - den Spiehallen - die Stadtstruktur, die vielfältigen Funktionen der Innenstadt und auch das städtebauliche Erscheinungsbild gefährdet würden.

4.1 Planungsräume/Planungsziele

Die möglichen städtebaulichen Negativwirkungen durch Vergnügungsstätten und Nutzungen hängen in besonderer Weise vom Standort ab. (Gegenüber Vergnügungsstätten empfindliche Bereiche/Punkt 1.2) Im Altstadtbereich von Lippstadt lassen sich anhand struktureller, stadträumlicher und stadtgestalterischer Elemente und Qualitäten unterschiedlich strukturierte Zonen herausfiltern.

Lange Straße

Im Bereich der Lange Straße hat sich durch den Ausbau der Fußgängerzone ein hochqualifizierter Einkaufsbereich herauskristalisiert, dem in den Seitenstraßen sowie der Cappelstraße/Woldemei Einkaufzonen anderen Charakters gegenüberstehen.
Zweifelsohne handelt es sich bei dem Einkaufsbereich Lange Straße um die sog. erste Lage Lippstadts, 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 zu übersehen, dass eine Reihe von Fachgeschäften und insbesondere heimische Betriebe zugunsten weniger Angebotsarten und auswärtiger Filiallisten verdrängt worden sind.

Vergnügungsbetriebe sind im Bereich der Lange Straße nicht vorhanden.

Es ist jedoch die Attraktivität der Lange Straße sowie der starke fußläufige Verkehr in diesem Bereich im Verbund mit dem offensiven Angebot weiterer Geschäftsflächen im Bereich der Woldemei - infolge der Stadtsanierung - sicherlich ein Motiv dafür, dass sich Vergnügungsbetriebe, hier insbesondere Spielhallen, gerade in den Seitenstraße der Lange Straße angesiedelt haben, und weitere Anträge vorliegen.
Die Bestandsanalyse bestehender Spielhallen (Punkt 4.2) zeigt deutlich die diesbezügliche Sogwirkung der Lange Straße und die Ansiedlung dieser Betriebe in den sog. zweiten Lagen.

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 Shop-in-Shop-Betriebe mit Pizzeria, Cafe und Einzelhandel (z. B. City-Center) und neu angesiedelte Fast-Food-Betriebe sprechen jedoch dafür, dass diese Möglichkeit sich im Rahmen der Wahrscheinlichkeit bewegt.
Gestalterische Motive für den Ausschluss von Spielhallen im Bereich der Lange Straße - die sich z. B. auf die Verhinderung agressiver Werbung beziehen - liegen hier nicht vor.
Vielmehr sind die derzeit guten Standortvoraussetzungen für qualifizierte Einzelhandelsbetriebe und die durch ihre Addition gegebenen Kumulations- und Fühlungsvorteile Motiv dafür, die beschriebenen Betriebe aus diesem Bereich fernzuhalten.

Kernzone zwischen Lange Straße und Cappelstraße

Im Bereich der durchweg mit dem Kraftfahrzeug befahrbaren Seitenstraßen der Lange Straße nach Westen hin, wird die Nutzungsstruktur geprägt durch Fachgeschäfte und größere Dienstleistungsbetriebe wie Banken, öffentliche Einrichtungen wie Schulen und die Bücherei. In Einzelfällen sind Vergnügungsbetriebe wie z. B. Kinos im Bereich der Kahlenstraße vorhanden.
Die Wohnnutzung in den Obergeschossen der Gebäude ist nahezu die Regel.
Insbesondere die Straßen Marktstraße, Rathausstraße und Poststraße sowie die Pfade und Hallen sind durch Baudenkmale und architektonische Ensembles geprägt und nicht nur von ihrem Äußeren sondern auch in ihrer derzeitig stark differenzierten Nutzungstruktur erhaltenswert.

Die Anziehungskraft der Geschäftslagen v.g. Seitenstraßen 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 wurde durch eine Reihe von städtebaulichen Investitionen und Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung gestützt. Diese führten z. B. durch den Bau des Rathausplatzes nach historischem Vorbild oder die Neugestaltung der Poststraße und zuletzt der Blumenstraße zu einer deutlichen Aufwertung der Geschäfts- und Wohnlagen.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen, die diesen Betrieben und vorwiegend Spielhallen gegenüber als empfindlich gelten sowie ihre Plazierung im Stadtgefüge soll mit dazu beitragen, dass dieser Aufwand die gewünschten Effekte erzielt und ein stabiles Nebeneinander der Wohn-, Arbeits- und Einkaufsfunktion erhalten wird.

Die Nähe der v.g. öffentlichen Einrichtungen, die in starkem Maße auch durch Kinder und Jugendliche frequentiert werden, ist ein weiterer Grund, eine Ansiedlung von Spielhallen, Vergnügungsstätten und baulichen Anlagen mit Sexdarbietungen im Umfeld auf den Bestand zu beschränken und eine weitere Ansiedlung auszuschließen.

Cappelstraße

Die Cappelstraße hat als Gegenpol zur Lange Straße andere Qualitäten, z. B. die Erreichbarkeit mit dem PKW und vermutlich ein niedrigeres Mietniveau u.a. bedingt durch den überalterten Baubestand.
Die Cappelstraße ist nicht zuletzt durch die Geschäftsflächenumschichtung veranlasst durch die Sanierungsmaßnahmen als deutlich nachrangige Lage zur Lange Straße stärker von Strukturschwächen betroffen als v.g. Seitenstraßen. Aus der Cappelstraße sind eine Reihe von Fachgeschäften mit höherem Flächenbedarf in periphere Standorte abgewandert, andere mussten aus verschiedenen Gründen schließen.
In der Gesamtschau wird deutlich, dass heute verschiedene Branchen im Spannungsfeld Lange Straße/Cappelstraße überrepräsentiert, andere unterrepräsentiert sind.
Im Hinblick auf durchaus vom Verbraucher bewusst wahrgenommene Lücken im Angebot bietet die Cappelstraße Ansiedlungspotentiale für verschiedene Betriebe.
Es ist jedoch zu befürchten, dass das bestehende Nutzungsvakuum möglicherweise durch Betriebe aufgefüllt wird, die eher dem Abwandern und der Schließung der heute noch gegebenen Fachgeschäfte und Familienbetriebe Vorschub leistet, als die Qualitäten dieser Einkaufsstraße steigern helfen.
Im Bereich zwischen der Soeststraße und der Kolpingstraße ist die Errichtung eines Neubaukomplexes geplant. Es ist beabsichtigt, an diesem Standort ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus sowie ein Parkhaus zu errichten. Dabei ist für die geplante Geschäftsnutzung primär an die Attraktivierung und Erweiterungsmöglichkeit des vorhandenen Lebensmittelbetriebes in Verbindung mit der Ansiedlung weiterer Einzelhan-delsgeschäfte gedacht.
Diese Neubebauung wird zu einer völligen Neugestaltung dieses Straßenabschnittes führen und soll Impulse geben für die Aktivierung und Umstrukturierung angrenzender Bereiche. Es wird deutlich, dass die städtebauliche Reaktivierung der Cappelstraße im Hinblick auf die Konkurrenz zu den nach neuestem technischen Standard ausgebauten Geschäftsflächen der Woldemei nur mit erheblichem Mitteleinsatz - kommunal als auch privat - möglich sein wird. Dieser Mitteleinsatz ist nur dann zu rechtfertigen, wenn mit den Mitteln der Bauleitplanung die angestrebte Nutzungsvielfalt festgeschrieben wird und ein "Abgleiten" in eine Zone, die von Vergnügungsstätten und Anlagen mit Sexdarbietungen geprägt wird, vermieden wird.

Durch die Ausweitung von Vergnügungsbetrieben in den zuvor beschriebenen Bereichen, die in Lippstadt durch vermehrte Anträge von Spielhallenbetreibern festzustellen ist, werden andere, die Kernstadtfunktion prägende und tragende Funktionen verdrängt und das Niveau ganzer Straßenabschnitte deutlich abgesenkt.
Die Nutzungskonkurrenz derartiger Vergnügungsstätten mit dem Einzelhandel führen dazu, dass die Vergnügungsstätten - insbesondere aber die Spielhallen - mit ihrer relativ höhreren Mietzahlungsfähigkeit in größerem Umfang in den Altstadtbereich eindringen mit der Folge, dass die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieser Bereiche als Einkaufszentrum und Wohnstandort gefährdet wird.

Der Attraktivitätsverlust wirkt sich zugleich auf andere Wirtschafts- und Dienstleistungsbetriebe sowie auf den Lagewert der betroffenen Immobilien aus.

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 Kleingliederigkeit des Einzelhandels und des differenzierten Schaufensterangebotes, widerspricht.
Andererseits ist auch hier mit agressiven Werbeanlagen zu rechnen, mit geschlossenen Fensterfronten, die allenfalls wenige, nur einen kleinen Bevölkerungskreis ansprechende Waren enthalten.
Diese baulichen Anlagen sind in der Praxis deutlich zu unterscheiden von reinen Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen und Warenrepräsentationen 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 nicht planungsrelevante ethische sowie moralische Argumentationsketten - registriert den Widerspruch zwischen hochwertiger historischer Bausubstanz und gesellschaftlich "minderwertiger" Funktionen.
Die v.g. Betriebe verändern vorhandene Strukturen, indem sie für die Funktion als Versorgungszentrum wichtige Geschäfte mit qualifiziertem Warenangebot teilweise dadurch verdrängen, dass sie den Charakter der betroffenen Straßen in der Imagehirachie der Bevölkerung abwerten.

Es ist aufgrund der Erfahrungen anderer Kommunen nachweisbar, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu solchen Betrieben höherwertige Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht durchsetzen lassen. Dies gilt insbesondere für die Nachbarschaft von Vergnügungsstätten mit Sexdarbietungen und Sexshops. Auch die Neuansiedlung anspruchsvoller Fachgeschäfte bzw. Dienstleistungsunternehmen in der Nähe einer solchen Häufung von Vergnügungssstätten 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.
Angesichts der zuvor dargestellten negativen Auswirkungen kann auf die planungsrechtlichen Regelungen nicht verzichtet werden.
Ziel ist es, die vorhandene Qualität und Vielfalt des Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches zu schützen, die Wohnfunktion und die Aufenthaltsqualität des Stadtkernes verstärkt zu fördern und deutliche Anreize für weitere zentralitätsfördernde Initiativen zu bieten.
Da Spielhallen u.ä. Vergnügungsstätten in den innerstädtischen Bereichen aufgrund bestehenden Baurechts meist nicht verhindert werden können, bleibt für eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Steuerung solcher Betriebe nur das Instrument der Bebauungsplanung.

Der § 1 der Baunutzungsverordung gibt die planungsrechtliche Möglichkeit zum Ausschluss dieser Nutzungen im Bebauungsplan.
Die hierfür notwendige Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe ist - wie dargelegt - gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 136 soll mit den getroffenen Festsetzungen die generelle Zulässigkeit von Vergnügungstätten im Kernstadtbereich ausschließen und diesen Nutzungen im Stadtgefüge, im beschränkten Umfang, Ansiedlungsräume zuweisen.
Der Eingriff in private Belange ist unter Abwägung mit den öffentlichen Belangen zumutbar.
Einerseits werden bestehende Anlagen von der Regelung nicht betroffen. Andererseits verdienen die öffentlichen Belange, die auf die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen gerichtet sind, in der Abwägung den eindeutigen Vorrang vor den geschäftlichen Interessen einiger Grundstückseigentümer und Betreiber, in dem Bereich des Bebauungsplanes Spielhallen, Sexshops und Vergnügungsstätten ähnlicher Art einzurichten.

4.2 Bestand an Vergnügungsstätten

Im Kernstadtbereich von Lippstadt sind folgende Vergnügungsstätten vorhanden und baurechtlich genehmigt.
(Stand: August 1994)

Spiel- und Automatenhallen:

Spielhallenstandort (Ojekt)		Anzahl Spielhallen	Anzahl Spielgeräte
Bahnhofstraße	30	7	30
Bahnhofstraße	1	1	10
Klusetor	6	1	9
Spielplatzstraße	30	1	10
Lange Straße	7	1	9
Poststraße	5	1	10
Woldemei	19	1	10
Woldemei	9	1	10
Brüderstraße	16	1	4
Erwitter Straße	4	1	7
Summe	**10**	**18**	**109**

Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind nicht vorhanden.

Die nachfolgende Übersicht zeigt einen Vergleich der Stadt Lippstadt mit anderen Städten über genehmigte Spielhallen.
(Stand: April 1993)

Stadt	Einwohner	Objekte	Spielhallen	Einwohner/ Objekte
Geseke	17.900	1	1	17.900
Soest	43.800	7	16	6.257
Unna	63.500	12	22	5.292
Lippstadt	67.500	10	16	6.750
Gütersloh	82.000	7	8	11.714

Der Vergleich mit anderen kleineren Städten zeigt, dass die Versorgung in Lippstadt mit Spielhallen durchschnittlich gut ist.
Mit 6.750 Einwohnern pro Objekt liegt der Versorgungsgrad in Lippstadt jedoch deutlich über dem Niveau der größeren Stadt Gütersloh, die die Ausweitung von Vergnügungsstätten über die Bebauungsplanung konsequent regelt.

5. Erläuterungen zum Bebauungsplan

5.1 Kerngebiet:

Wie in Punkt 4.1 Planungsräume/Planungsziele erläutert, lassen sich im Altstadtbereich Lippstadts unterschiedlich strukturierte Zonen herausfiltern
Die Lange Straße bildet als Fußgängerzone die Hauptgeschäftszone der Altstadt.
Auch wenn es sich bei den Seitenstraßen zur Lange Straße um Einkaufszonen anderen Charakters handelt, so muss doch der Gesamtbereich Lange Straße mit den Seitenstraßen - im Osten bis zur Woldemei, im Westen bis zu den Hallen und Pfaden - als die Kernzone Lippstadts für das Wirtschaftsleben, Dienstleistungsbetriebe und alle Einrichtungen zentralitätsfördernder Art herausgestellt werden.

Die maßgebliche Nutzung in diesem Bereich kann als faktisches Kerngebiet im Sinne von § 7 BauNVO eingeordnet werden.
Kennzeichnend für diese Gebiete und in Kerngebieten typischerweise vorzufindende Nutzungen sind hier Verwaltungsgebäude (z. B. das Rathaus nebst Rathausplatz als soziales und kulturelles Zentrum), zentrale Dienstleistungsbetriebe (z. B. Banken), öffentliche Einrichtungen (z. B. Bücherei) und zentrale Einrichtungen der Wirtschaft (Kaufhäuser).

Um diese Nutzungsstruktur zu sichern und um die städtebaulichen Vorstellungen bezüglich der Funktion und Attraktivität der Innenstadt verwirklichen zu können, setzt der Bebauungsplan Nr. 136 diesen Bereich als Kerngebiet (§ 7 BauNVO) fest.

Da dieser Bereich - wie erläutert - gegenüber Vergnügungsstätten und vorwiegend Spielhallen als empfindlich gilt, werden diese Betriebe durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen (Gebiet MK 1).

Die Rechte bereits genehmigter Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die im Bestand noch keine spürbare Bedrohung der primär gewünschten Nutzungen darstellen, (s. Bestand an Vergnügungsstätten/Punkt 4.2) werden nicht berührt, sie genießen weiterhin Bestandsschutz und sind durch Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gebiet: MK 2) weiterhin zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aus dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 (in Kern-, Misch- und Allgemeinen Wohngebieten) ausgeschlossen wer-

den, da diese zusätzlich zu den anderen hier realisierbaren Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen würden. Da Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, kann auf die Zulässigkeit dieser Nutzung verzichtet werden.
Gartenbaubetriebe finden bei der bereits gegebenen kleinteiligen Struktur der Grundstücke nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen in diesem Plangebiet. Aus diesem Grund sollen auch Gartenbaubetriebe hier nicht zugelassen werden.

Die Festsetzungen werden wie folgt getroffen:

MK 1 = **Kerngebiet** gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

a) sind folgende Nutzungen generell zulässig gem. Abs. 2:
1. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht den unter c) genannten Zweckbestimmungen dienen,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses,

b) können ausnahmsweise zugelassen werden:
Wohnungen, die nicht unter a) Nr. 5 und 6 fallen,

c) sind nicht zulässig:
1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen/ Spielcasinos) ist,
3. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind,
4. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden.

MK 2 = **Kerngebiet** gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

a) sind folgende Nutzungen generell zulässig gem. Abs. 2:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses,

b) können ausnahmsweise zugelassen werden:
Wohnungen, die nicht unter a) Nr. 5 und 6 fallen,

c) sind nicht zulässig:
1. Tankstellen.

5.2 Mischgebiet/Allgemeines Wohngebiet

Die maßgebliche bauliche Nutzung ausserhalb der Kerngebietsausweisung - östlich der Woldemei - sowie der Bereich der Cappelstraße/Bahnhofstraße - kann als Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO eingestuft werden. Ausnahme bildet hier lediglich der Bereich zwischen der Brüderstraße, Geiststraße und dem Lippeuferweg.
Der Bebauungsplan S 1 weist hier mit Ausnahme des Eckgrundstückes Brüderstraße/ Geiststraße bereits ein Allgemeines Wohngebiet aus.
Orientiert an dieser Festsetzung, der vorhandenen Bestandssituation sowie der städtebaulichen Zielsetzung, in der Innenstadt neben zentralen Einrichtungen des Handels, der Wirtschaft und Verwaltung auch die Wohnfunktion der Kernstadt verstärkt zu fördern, soll der Bebauungsplan Nr. 136 in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen.
Kennzeichnend für das Mischgebiet ist hier das gleichberechtigte und gleichwertige Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe.
In den Obergeschossen ist das Wohnen nahezu die Regel.

Zudem dienen einige Häuser ausschließlich Wohnzwecken.
Indiz für die Einstufung der Gebiete als Mischgebiet ist weiterhin, dass die vorhandenen gewerblichen Nutzungen, wie Boutiquen, Büroräume, Cafes, Schreibwarengeschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Juweliere, Antiquitätengeschäfte "mischgebietsverträglich" sind, d.h., durch sie wird das Wohnen nicht wesentlich gestört.

Orientiert an dieser Nutzungsstruktur und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt (Punkt 4.1) setzt der Bebauungsplan Nr. 136 hier Mischgebiete (§ 6 BauNVO) fest.

Vergleichbar mit den Festsetzungen im Bereich des Kerngebietes, differenzieren die Festsetzungen des Bebauungsplanes in den Mischgebieten zwischen den Zonen, die gegenüber Vergnügungsstätten - insbesondere Spiehallen - als empfindlich gelten (Gebiete: MI 1) und Bereichen, in denen Vergnügungsstätten - auch Spielhallen - weiterhin zulässig sind. (Gebiet: MI 2)

Die Festsetzungen werden wie folgt getroffen:

MI 1 = **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

a) sind folgende Nutzungen generell zulässig gem. Abs. 2:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und soweit sie nicht den unter b) genannten Zweckbestimmungen dienen,

b) sind nicht zulässig:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 die außerhalb der in a) Nr. 6 bezeichneten Teile des Gebietes liegen,
4. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist,
5. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind,
6. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden.

MI 2 = **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO

a) sind folgende Nutzungen generell zulässig gem. Abs. 2:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherberbungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

b) können ausnahmsweise zugelassen werden gem. Abs. 3:
1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 ausserhalb den in a) Nr. 6 bezeichneten Teilen des Gebietes,

c) sind nicht zulässig:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO

a) Zulässig sind gem. Abs. 2
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. Abs. 3
1. Betriebe des Beherberungsgewerbes,

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

c) Nicht zulässig sind
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

(Dr. Hagemann)	(Wollesen)
Techn. Beigeordneter	Dipl.-Ing.