

## Begründung

Nr. 01-30/05B „Grabenstraße/Leopoldstraße“

3. Änderung

Ortsteil Detmold-Nord

Änderungsgebiet: zwischen Meierstraße, Leopoldstraße, Exterstraße und Adolfstraße

### Verfahrensablauf

24.04.1992

Aufstellungsbeschluß

09.08.1993 – 06.09.1993

Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der TÖB

18.02.1994 – 18.03.1994

Offenlegung

### **Anlaß und Inhalt der Bebauungsplanänderung**

In den zurückliegenden Jahren hat sich in vielen Städten der Bundesrepublik ein scheinbar unaufhaltsamer Anstieg von Vergnügungsstättengründungen in besten Innenstadtlagen vollzogen. Von dieser Entwicklung blieb auch Detmold und hier ganz besonders der historische Stadtkern mit seinen attraktiven baulichen Umfeld nicht verschont. Die vor allem von Spiel- und Vergnügungsstätten ausgehenden Folgen sind auch hier unübersehbar.

Mit Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-30/05B.03 beabsichtigt die Stadt Detmold einen eng gefaßten Bereich des historischen Stadtkerns (Zone I der Gestaltungssatzung Kernstadt) besonders zu schützen und von der sich hier abzeichnenden Verdrängungsentwicklung auszuschließen.

Es geht der Stadt Detmold nicht darum, einen unerwünschten Gewerbebezweig aus ihrem Stadtgebiet zu verbannen, sondern die Entwicklung von Vergnügungsstätten auf Stadtquartier zu lenken, in denen die zuvor geschilderten städtebaulichen Negativerscheinungen nicht so gravierend sind.

Dem Rat der Stadt Detmold wird daher empfohlen, im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne, die als Kerngebiete ausgewiesen sind, gem § 1 (5) und 1 (9) BauNVO Betriebe im Sinne der §§ 33 a (Peepshows) und 33 i (Spiel- und Vergnügungsstätten u.ä.) der Gewerbeordnung sowie Sexshops nicht zuzulassen.

### **Begründung:**

Ein entscheidender Grund für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten liegt in der überproportional hohen Gewinnerwartung dieser Branche. Es bereitet diesen Betrieben offensichtlich keinerlei Mühe, eine weit über dem Durchschnitt liegende Grundrente zu realisieren, die es ihnen erlaubt, ganz massiv in bestehende Miet- und Bodenpreisstrukturen einer Stadt vorzudringen. Diese Tatsache hat insbesondere für finanziell schwach ausgestattete Einzelhandelsbetriebe oft fatale Wirkung, da sie diesem branchenspezifischen Verdrängungsschub keinen erfolgsversprechenden und wirtschaftlichen Widerstand entgegenstellen können. Eine reihe traditioneller Einzelhandelsbetriebe sind im historischen Stadtkern Detmolds nicht mehr vertreten, die bisher das Bild der Innenstadt maßgeblich mit bestimmt hatten.

Um einem schleichenden „trading down“ Effekt (Senkung der Qualität des Warenangebots) mit allen seinen städtebaulichen Negativerscheinungen rechtzeitig und vor allem wirkungsvoll entgegen zu treten, hat die Stadt Detmold bereits 1982 beschlossen, Spielhallen und ähnliche Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich auszuschließen. 1986 wurde angesichts der sich herausbildenden Rechtsprechung eine weitergehende Konzeption zur Steuerung der Spielhallen u.ä. entwickelt. Darin wurde festgestellt, daß die vorhandenen 6 Spielhallen im historischen Stadtkern zur Wahrung der Zentrumsfunktion ausreichend sind. Es wurde ein enger Bereich abgegrenzt, in dem die Ansiedlung weiterer Spielhallen u.ä. nicht zugelassen werden soll.

Eines der vorrangigen Planungsziele für den engeren Bereich des historischen Stadtkerns Detmolds ist die Sicherung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit dieses sowohl in städtebaulicher als auch in denkmalpflegerischer Hinsicht äußerst attraktiven Stadtraums, der erwiesenermaßen als bewährter Standort für den Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe und für das Wohnen gilt.

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird der politische Wille bekräftigt, in diesem höchst sensiblen Innenstadtkern keine weiteren Vergnügungsstätten mehr zuzulassen.