

Begründung zum Bebauungsplan 01-30/10 c "Paulinenstraße - Allee"

Ortsteil: Detmold Süd

Aufstellungsgebiet: Zwischen Freiligrathstraße und Allee, Wall und südlich des Altenheimes

Verfahrensstand:

- **Aufstellungsbeschluss Stadtentwicklungsausschuss** 25.06.1997
 - **Aufstellungsbeschluss Rat** 26.06.1997
 - **Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung TÖB vom** 21.07.-22.08.1997
 - **Veränderungssperre Stadtentwicklungsausschuss** 23.08.2000
 - **Veränderungssperre Rat** 31.08.2000
 - **Entwurfbeschluss am** 24.01.2001
 - **Entwurfsoffenlegung und Beteiligung TÖB vom** 21.02.-21.03.2001
-

1. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Eine vermehrte Ansiedlung von Spielautomatenstätten war in der Vergangenheit insbesondere im Bereich der historischen Kernstadt zu verzeichnen. In einzelnen Gebieten wurde der Ausschluss dieser Unterart der Vergnügungsstätten durch Bebauungspläne bereits geregelt. Durch weiteren Nachfragedruck im Aufstellungsgebiet ist eine Steuerung zur Zulässigkeit von Spielautomatenstätten dringend geboten.

Das betreffende Gebiet ist aufgrund seiner Lage am Rand des historischen Stadtkerns von städtebaulicher Bedeutung. Insbesondere die Gebäude- und Nutzungsstruktur sowie die in diesem Bereich vielfältigen Funktionen (Einzelhandel, Wohnen, usw.) sollen weitgehend erhalten werden. Hierzu gehört die Stärkung der teilweise noch intakten Wohnnutzung der Gebäude am Wall als auch die Sicherung von Einzelhandel und Dienstleistung an der Paulinenstraße.

Durch den Ausschluss von Spielautomatenstätten sollen die städtebauliche Qualität und der Charakter des Plangebietes gesichert und somit einer Verödung der Innenstadt entgegen gesteuert werden. Bereits jetzt sind einige Leerstände von Einzelhandelsgeschäften an der Paulinenstraße zu verzeichnen. Die Zulassung von Spielautomatenstätten würde den negativen Effekt auf das Straßenbild und die Verdrängung weiterer Einzelhandelsgeschäfte weiter verstärken. Im Bereich der nördlichen Paulinenstraße (zwischen Lemgoer Straße und Bismarckstraße) sind bereits 5 Spielautomatenstätten unterschiedlicher Konzessionsgrößen vorhanden, was sich auf das Straßenbild ungünstig auswirkt.

Mit der bauleitplanerischen Konzeption zur Steuerung von Spielautomatenstätten für den Innenstadtbereich wurden bereits Untersuchungen und Analysen über städtebaulich verträgliche Standorte durchgeführt. Hiernach stehen im erweiterten Kernstadtbereich in der Wittekindstraße (MI-Gebiet nach § 34 BauGB) und der Industriestraße (GE-Gebiet nach § 34 BauGB) Ansiedlungsmöglichkeiten für Spielautomatenstätten zur Verfügung.

2. Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1976 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend "gemischte Baufläche" und "Wohnbaufläche" dar.

Durch die Planaufstellung sollen die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 gelten. Die überwiegend vorgefundenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes entsprechen einem Misch- bzw. allgemeinem Wohngebiet gemäß §§ 4 u. 6 BauNVO. Diese werden zukünftig durch Festsetzungen in diesem einfachen Bebauungsplan gesichert.

Die unkontrollierte Ansiedlung von Spielhallen führt aus folgenden Gründen in der Innenstadt (Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Programms historischer Stadtkerne) zu städtebaulichen Spannungen und Negativauswirkungen auf das städtische Gefüge:

- Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes (Baudenkmäler und histor. Gebäude in der Paulinenstraße, Wall, Freiligrathstraße und Allee/Neustadt)
- "trading-down" Effekte (Senkung der Qualität des Warenangebotes)
- Ausweitung bodenrechtlicher Spannungen
- Beeinträchtigungen für die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung durch Lärmbelästigungen
- Absinken der Wohnqualität

Durch den in diesem Bebauungsplan und in weiteren Bebauungsplänen textlich festgesetzte Ausschluss von Spielautomatenstätten sollen die vorgenannten, nachteiligen Auswirkungen durch die unkontrollierte Ansiedlung dieser Unterart der Vergnügungsstätten verhindert werden. Die sich aufgrund der vorhandenen Nutzungen ergebende städtebauliche Funktion (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, usw.) soll gestärkt werden. Aus diesem Grund werden im MI - Gebiet die allgemein und ausnahmsweise zulässige Spielautomatenstätten ausgeschlossen. Hierdurch sollen Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandel, Dienstleistungen, Gaststätten und sonstige Gewerbebetriebe etc. innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden. Der bereits jetzt zu verzeichnende Negativtrend entlang der Paulinenstraße (Leerstände von Ladenlokalen) würde sich durch die Zulassung von Spielautomatenstätten weiter fortsetzen. Durch diese Festsetzung wird somit ein weiterer Attraktivitätsverlust für die Paulinenstraße zukünftig verhindert. Weiterhin wird durch den Ausschluss der Spielhallen der Anstieg des Miet- und Bodenpreinsniveaus und eine Lärmbeeinträchtigung der vorhanden Wohnnutzung eingeschränkt. Das quantitativ ausgewogene Verhältnis zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung wird durch die Festsetzung des Mischgebietes ebenfalls gesichert und gewährleistet somit zukünftig eine wohnumfeldverträgliche Nutzungsdurchmischung.

Mit der Festsetzung eines "allgemeinen Wohngebietes" an der "Allee" (Baudenkmale) und eines Sondergebietes, mit der Zweckbestimmung "soziale Zwecke und Einrichtungen" (Altenheim) an der Paulinenstraße wird den vorgefundenen Nutzungen Rechnung getragen. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich, wie bislang auch, nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile).