

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 43 - 3. Änderung und Ergänzung -

(Stand September 1988)

---

Änderungsbereiche:

- 1 - Große Straße 9
- 2 - Bei der Alten Kate
- 3 - Große Straße 21
- 4 - Gebiet beiderseits der Klaus-Groth-Straße, der Rathausstraße, der beiden Torbauten in der Großen Straße sowie im Bereich Rondeel

### 1. Ziel der Änderung und Ergänzung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Zahl der betriebenen Spielhallen möglichst auf den heutigen Stand begrenzt werden. Hierfür wird der Text - Teil B - entsprechend ergänzt. Die übrigen Festsetzungen der Planzeichnung - Teil A - über die Bauweise und die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben von der Änderung unberührt. Deshalb wird der Bebauungsplan Nr. 43 lediglich in seinem Text - Teil B - ergänzt.

Ein Abbau der bereits betriebenen Anzahl (derzeit sind es vier Spielhallen, davon eine im Gebiet 1 und drei im Gebiet 4) läßt sich nur unter den erschwerten Voraussetzungen des Artikels 14 Grundgesetz erreichen. Nach dieser Vorschrift genießen die bei der Planänderung bereits ausgeübten Nutzungen den sogenannten Bestandsschutz, d. h., sie können nur bei qualitativer oder quantitativer Veränderung oder nach längerer Nichtausübung untersagt werden.

Im übrigen gilt die am 20. Dezember 1985 in Kraft getretene Verordnung zur Änderung der Spielverordnung vom 11. Dezember 1985, erlassen durch Rundverfügung Nr. 1/86 vom 7. Januar 1986, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Nr. 60 S. 2244 ff. sowie die Gewerbeordnung (hier insbesondere § 33 i).

Nach den vorhandenen Konzessionen mit dem Stand vom 12. November 1985 sind vier Einrichtungen mit 33 Spielhallen mit je drei Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit pro Halle, also insgesamt 99 Spielhallen, vorhanden. Außerdem befinden sich in den Spielsalons diverse andere Spielgeräte, wie z. B. TV-Geräte, Flipperautomaten und Billardtische. Die Spielhallen haben eine Gesamtfläche von ca. 790 m<sup>2</sup> einschließlich Nebenräume. Weitere Anträge auf Erweiterung bzw. Neueinrichtung wurden im Bereich der Großen Straße gestellt.

Um eine negative Entwicklung für die Geschäfts- und sonstigen Nutzungen in der Großen Straße zu verhindern, wurde die 3. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 43 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die ausgewiesenen Kerngebiete 1 - 3 sind für sich genommen so klein, daß sie teilweise nur ein Grundstück ausmachen. Sie sind allseitig von WA-/WB-Gebieten umgeben und stellen eigentlich keine eigenständigen Gebietsausweisungen dar. Nach dem Gebot der Rücksicht und des sich Einfügens sollen in diesen Kerngebieten die Spielhallen künftig ausgeschlossen werden. Der Bestandsschutz bleibt hiervon unberührt.

Um für das Kerngebiet 4 Funktionsstörungen bzw. ein Umkippen des Gebietscharakters zu vermeiden, ist es vorgesehen, Spielhallen künftig nur noch im 1. Obergeschoß zuzulassen.

Der rechtliche Rahmen hierfür wird gebildet durch den § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 7 BauNVO.

## 2. Zulässigkeit der Änderung

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch muß jede Festsetzung für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn von der Regelausstattung der Baunutzungsverordnung vom Bebauungsplan abgewichen wird. In dem z. Z. gültigen Bebauungsplan Nr. 43 bzw. 43 - 1. Änderung - sind die Kerngebiete nicht gegliedert worden, so daß die Spielhallen allgemein zulässig sind.

### 2.1 Gebietscharakter

Die fraglichen vier Kerngebiete (s. anliegenden Lageplan zur Begründung) unterscheiden sich nicht unerheblich. Die Gebiete 1 - 3 haben nur eine geringe räumliche Ausdehnung. Die Gebiete 1 und 3 bestehen lediglich aus einem Grundstück. Im Gebiet 1 befindet sich bereits eine Spielhalle im Erdgeschoß. Das Gebiet 4 hat eine beträchtliche räumliche Ausdehnung und ist bereits mit drei Spielhallen belegt. Eine Spielhalle befindet sich Rathausplatz 17 im Erdgeschoß, die beiden anderen im Baublock Große Straße 40 - 42 im 1. Obergeschoß. Alle Kerngebiete liegen im Bereich der Großen Straße, die durch ihre Größe (sowohl in der Länge, vor allem aber auch in der Breite) geprägt sind. Zudem wird diese Straße durch ein Verkehrsband mit starkem Verkehrsaufkommen (B 75) zerschnitten. Einzelhandelsgeschäfte in diesem Bereich halten sich deshalb schwer, und der Einzelhandelsstandort entwickelt sich nur langsam.

### 2.2 Besondere städtebauliche Gründe

Besondere städtebauliche Gründe, die § 1 Abs. 7 Baunutzungsverordnung 1977 zur Voraussetzung für die geschoßweise Gliederung macht, müssen sich aus dem durch das Bodenrecht inhaltlich begrenzten Bereich des Städtebaues herleiten lassen und ein besonderes Gewicht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben.

Die Stadt Ahrensburg hat im Verhältnis zu ihrer Einwohnerzahl einen relativ großen zentralen Bereich, der vom Alten Markt (Schloßkirche) bis zur Stornarnstraße (Hamburger Straße), der Eisenbahnlinie (Hagener Allee und Manhagener Allee) reicht sowie den westlich des Rondeels gelegenen Rathausplatz mit einbezieht.

In der Großen Straße mit ihrer Weitläufigkeit ist eine negative Entwicklung des Einzelhandels durch häufigen Wechsel der Geschäfte erkennbar. Funktionsstörungen sind die Folge. Erklärtes Ziel der Stadt ist es, den Bereich der Großen Straße als Einzelhandelsstandort zu stärken, u. a. durch folgende Maßnahmen:

1. Durch Umgestaltung der Großen Straße bezüglich der öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen (hierzu wurde bereits ein Wettbewerb durchgeführt)
2. Durch den Bau der sogenannten Bahntrasse zur Minderung der Verkehrsbelastung in der Großen Straße (Rahmenplan für die Innenstadt Ahrensburg)
3. Durch die Planung eines Geschäftsbereiches mit Passagen im Bereich zwischen Altem Markt und Fritz-Reuter-Straße (Bebauungsplan Nr. 43 - 4. Änderung -)
4. Durch Ansiedlungsverbot weiterer Spielhallen zur Verhinderung eines Qualitätsverlustes der Großen Straße

Die Attraktivität der Innenstädte beruht auf einer wünschenswerten Mischung von Nutzungen. Kinos, Gaststätten, Bars, Restaurants, Diskotheken und Spielhallen können einerseits zur Attraktivitätssteigerung und Belebung der Innenstadt beitragen, andererseits aber auch städtebauliche Konflikte auslösen, wenn traditionelle Geschäfte durch diese Betriebe verdrängt werden und Teilbereiche der Innenstadt den Charakter von Vergnügungsvierteln annehmen. Strukturveränderung und Niveausenkung sind die Folge.

Eine geschoßweise Gliederung kann hier Abhilfe schaffen. Durch die Beschränkung auf das 1. Obergeschoß - lediglich im Kerngebiet 4 bei Neuanlagen - soll die Nutzungsvielfalt und Kleinteiligkeit des zentralen Bereiches erhalten bzw. gestärkt werden. Weitere Spielhallen neben den schon bestehenden im Erdgeschoß sollen nicht mehr zugelassen werden.

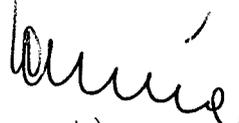
### 3. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit des Bebauungsplanes

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Ahrensburg keine zusätzlichen Kosten. Betroffen ist lediglich die Nutzungsänderung im Bereich der Spielsalons. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 bleiben unberührt.

### 4. Planverwirklichung und die Folgeverfahren

Die Änderungen für das Kerngebiet 2 Bei der Alten Kate werden in den Bebauungsplan Nr. 43 - 4. Änderung - nachrichtlich übernommen.

Ahrensburg, im September 1988

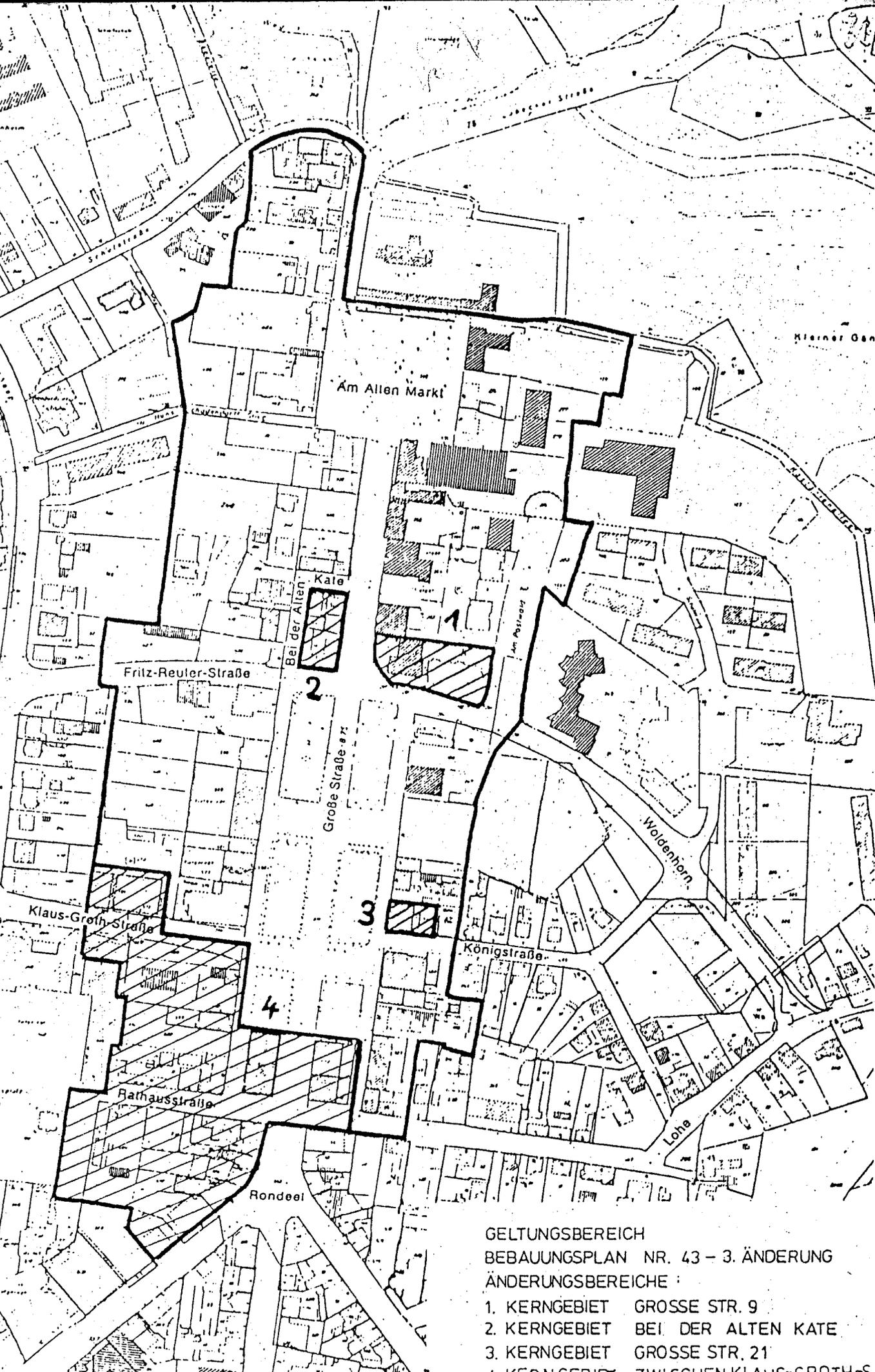
  
(Samusch)  
Bürgermeister



Anlage  
Lageplan der Großen Straße

STADT WITIKENSBURG

18

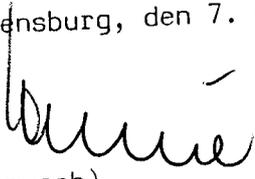


GELTUNGSBEREICH  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 43 - 3. ÄNDERUNG  
 ÄNDERUNGSBEREICHE :

- 1. KERNGEBIET GROSSE STR. 9
- 2. KERNGEBIET BEI DER ALTEN KATE
- 3. KERNGEBIET GROSSE STR. 21
- 4. KERNGEBIET ZWISCHEN KLAUS-GROTH-S  
 UND RONDEEL

Diese Begründung wurde am 6. Oktober 1988 durch die Stadtverordnetenver-  
sammlung gebilligt.

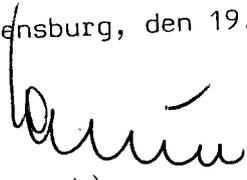
Ahrensburg, den 7. Oktober 1988

  
(Samusch)  
Bürgermeister



Die Hinweise sind entsprechend Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-  
Holstein vom 13. Oktober 1988, Az. IV 810 c - 512.113 - 62.1 (43), ergänzt  
worden.

Ahrensburg, den 19. Oktober 1988

  
(Samusch)  
Bürgermeister

