

## B E G R Ü N D U N G

### zu den Bebauungsplänen der Stadt Bad Oldesloe

A) Nr. 75

Gebiet: Hamburger Straße Nr. 19 - 55 (ungerade Nummern),  
Mühlenstraße Nr. 9, 10 und 11, Kirchberg Nr. 1 a,  
1 und 2, Hude Nr. 1 - 7 (fortlaufend) und Best-  
torstraße Nr. 1 - 15 (fortlaufend)

B) Nr. 23 d - 1. Ergänzung

Gebiet: Mühlenstraße Nr. 8 - 24 (fortlaufend) und  
Lübecker Straße Nr. 4 - 14 (gerade Nummern)

C) Nr. 23 h - 1. Ergänzung

Gebiet: Markt Nr. 1 - 3 (fortlaufend) und Hindenburgstraße  
Nr. 34 - 43 (fortlaufend)

D) Nr. 23 i - 1. Ergänzung

Gebiet: Hagenstraße Nr. 1 - 12 (fortlaufend), Nr. 15,  
16 und 50, Mühlenstraße Nr. 1 - 4 (fortlaufend)  
und Hindenburgstraße Nr. 46 - 56 (fortlaufend)

E) Nr. 23 n - 1. Ergänzung

Gebiet: Hamburger Straße Nr. 8 - 40 und 44 - 56 (gerade  
Nummern) und Schützenstraße Nr. 2 - 6 (gerade  
Nummern)

F) Nr. 53 - 1. Ergänzung

Gebiet: Mühlenstraße Nr. 12 - 17 (fortlaufend) und  
Heiligengeiststraße Nr. 18

---

1. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 und  
den damit zusammenhängenden Bebauungsplanergänzungen

In letzter Zeit ist festzustellen, daß verstärkt ver-  
sucht wird, Spielhallen

a) in der Innenstadt und

b) im Einflußbereich von Ausbildungsstätten

anzusiedeln.

Zu a): Die Stadt Bad Oldesloe hat sich in den vergangenen Jahren bemüht, das historische Altstadtgebiet auf der Traveinsel und der Bestehalbinsel, das identisch ist mit dem heutigen geschäftlichen Mittelpunkt, durch Maßnahmen im Bereich der Verkehrsberuhigung, Stadtbildpflege sowie Stadtteil- und Gebäudesanierung zu erhalten und zu entwickeln sowie als Versorgungszentrum für die Umlandgemeinden und als Begegnungsstätte zu stärken. Diese Bemühungen werden durch übermäßige Ausbreitungen von Spielhallen unterlaufen.

Spielhallenbetreiber sind in der Lage, Renditen zu erwirtschaften, die sie in die Lage versetzen, wesentlich höhere Mietzinsen aufzubringen als andere Geschäftsleute. Sie verdrängen weniger starke Einzelhandelsbetriebe und sonstige kleingewerbliche Betriebe in die Randbereiche und berauben dem zentralen Bereich des Mittelzentrums Bad Oldesloe die Angebotsvielfalt und -qualität.

Bereits eine einzelne Spielhalle erzeugt bei der Bevölkerung ein solches Negativimage, daß benachbarte Nutzungen beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsgewerbe sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen eine Ansiedlung in der Nähe einer Spielhalle gar nicht erst in Erwägung. Eigentümer von Wohnungen bekommen Schwierigkeiten mit der Vermietung.

Die solchermaßen durch Flucht und Verdrängung zu befürchtenden nachteiligen Veränderungen der gewachsenen innerstädtischen Nutzungsstruktur mit ihren vielfältigen, individuellen und z. T. hochwertigen Waren- und Dienstleistungsangeboten schwächt die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Bad Oldesloe.

Der Ausschluß von Spielhallen im Kerngebiet richtet sich nicht prinzipiell gegen diese Anlagen. In den Obergeschossen können weiterhin ausnahmsweise Spielhallen zugelassen werden, wenn von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in dem vorgeschilderten Sinne ausgehen. Insbesondere der Verzicht auf reißerische Werbung könnte eine Genehmigung begünstigen. In den Kerngebieten außerhalb des Altstadtbereiches, in denen die hohen städtebaulichen Ansprüche nicht bestehen, bleiben Spielhallen nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen zulässig.

Da aber der Ausschluß von Spielhallen im historischen Altstadtgebiet zu verstärkten Ansiedlungsbestrebungen in den Ausläufern des Kerngebietes führen und dort

ähnliche bodenrelevante Spannungen entstehen lassen wird wie in der Altstadt, haben der in jüngster Zeit fortgeschriebene Rahmenplan und die für diese Gebiete erlassenen Sanierungssatzungen auch hier eine Beschränkung von Spielhallen empfohlen. Falls die gesetzten städtebaulichen Ziele in diesen von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Entwicklungsplänen eine Häufung von Spielhallen nicht verhindern können, wird die Aufstellung weiterer Bebauungspläne erforderlich werden, in denen konkrete Festsetzungen über Zahl und Größe der in einem bestimmten Gebiet zulässigen Spielhallen zu treffen wären.

Aus dem in der Anlage beigefügten Übersichtsplan ist ersichtlich, in welchen Teilen des Kerngebietes Spielhallen erdgeschossig ausgeschlossen werden, sie nach den z. Z. geltenden gesetzlichen Bestimmungen zulässig sind und in welchen Gebieten sie nach den Zielvorstellungen des Rahmenplanes eingeschränkt werden sollen.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes bleibt damit unter Wahrung aller nach § 7 BauNVO zulässigen Nutzungsarten unberührt.

Auf den Ausschluß von anderen Vergnügungsstätten wird verzichtet, obwohl von ihnen die gleichen negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen können wie von Spielhallen. Von anderen Vergnügungsstätten ist bisher aber noch nicht solch ein Ansiedlungsdruck ausgegangen, der ein Planungserfordernis mit einem derartigen Eingriff in die Rechte des Grundeigentums begründen würde.

Zu b): In den Nahbereichen des Schulzentrums Grabauer Straße (3 Schulen mit fast 2.000 Schülern) bestehen gleichfalls starke Bestrebungen, Spielhallen anzusiedeln.

Durch das unmittelbare räumliche Aufeinandertreffen von Spielhallen und Ausbildungsstätten werden die nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauGB relevanten Belange junger Menschen und des Bildungswesens in einem solchen Umfang verletzt, daß städtebauliche Spannungen erzeugt werden, zu deren Bewältigung planungsrechtlich eingegriffen werden muß.

Die Spielhallenbetreiber warten nicht mehr an einem beliebigen Ort auf einen unbestimmten Besucherkreis, sondern drängen gezielt in die Nähe der Ausbildungsstätten. Sie setzen dabei in ihrer Umsatzstrategie auf einen Personenkreis, der aus Gründen der Ausbildung an bestimmte Orte zusammengeführt wird und vorwiegend aus charakterlich noch

nicht ausgereiften und noch sehr dem Spieltrieb unterworfenen Jugendlichen und junger Erwachsener besteht.

Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen Ausbildungsstätten und Spielhallen fällt es dieser Personengruppe schwer, sich dem Einfluß des sich aufdrängenden Vergnügungsgewerbes zu entziehen. Schon frühzeitig wird so eine bestimmte Personengruppe der Gefahr der Spielsucht ausgesetzt. Die geistige Entwicklung und freie Entfaltung der Persönlichkeit dieser schutzbedürftigen Personengruppe wird durch die Spielhallen gefährdet und die Arbeit der Ausbildungsstätten behindert.

Nicht in der Existenz der Spielhallen selbst, sondern in der räumlichen Nähe zu den Ausbildungsstätten liegt also das städtebauliche Problem, das nur mit den Mitteln des Planungsrechts zu lösen ist. Es ist Aufgabe der Bauleitplanung, unverträgliche Nutzungen zu trennen oder so zu gliedern, daß eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet und eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird. So wie zum Schutz der Gesundheit eine Trennung oder Gliederung von lärmintensiven und ruhebedürftigen Baugebieten oder Nutzungen erforderlich wird, wird hier - ortsbezogen und nicht allgemein - zum Schutz der Jugend und des Bildungswesens eine räumliche und damit städtebauliche Zuordnung von Vergnügungsstätten und Ausbildungsstätten erforderlich.

Bei den nicht von den Geltungsbereichen der Bebauungspläne erfaßten Nahbereichen handelt es sich um Wohngebiete, in denen Spielhallen nach der BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Die vorgeschilderten Gründe lassen keinen Ermessensspielraum zur Anwendung der Ausnahme zu.

## 2. Bisherige planerische Entwicklung und rechtlicher Status des Bebauungsplanes Nr. 75 und der Planergänzungen

Für die Geltungsbereiche der Planergänzungen traten am 19.03.1981 der Bebauungsplan Nr. 23 d, am 04.03.1976 der Bebauungsplan Nr. 23 h, am 13.09.1984 der Bebauungsplan Nr. 23 i, am 12.12.1985 der Bebauungsplan Nr. 23 n und am 23.09.1982 der Bebauungsplan Nr. 53 in Kraft.

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 75 werden erstmalig überplant. Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 75 enthält mit den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und der Verkehrsflächen nur zwei der vier Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB. Der Plan ist somit als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 2 BauGB einzustufen.

Soweit zur Beurteilung von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB die Festsetzungen in den neu aufzustellenden Bebauungsplänen allein nicht ausreichen, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 75 nach § 34 BauGB und in den Geltungsbereichen der Planergänzungen nach den Festsetzungen der bestehenden (qualifizierten) Bebauungspläne.

### 3. Räumliche Geltungsbereiche

Die räumlichen Geltungsbereiche der Ergänzungen zu den Bebauungsplänen Nr. 23 d, 23 h, 23 i und 53 umfassen die auf der Traveinsel gelegenen Kerngebiete soweit sie in den bestehenden Bebauungsplänen als Kerngebiet nach § 7 BauNVO ausgewiesen sind. Das Kerngebiet südlich der Hindenburgstraße wird von diesem Planverfahren nicht berührt, da für dieses Gebiet bereits der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 57 den Ausschluß von Spielhallen vorsieht. Ebenso wurden Teile der Hagenstraße nicht in die Geltungsbereiche einbezogen, da für diese Gebiete Planänderungen zum Bebauungsplan Nr. 23 h mit umfassenderem Inhalt, u. a. auch den Ausschluß von Spielhallen, sich im Aufstellungsverfahren befinden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 besteht aus drei Teilgebieten. Eines dieser Teilgebiete umfaßt das nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 7 BauNVO einzuordnende Kerngebiet auf der Bestehalbinsel. Die beiden anderen Teilgebiete umfassen die nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO einzustufenden Mischgebiete in den Nahbereichen des Schulzentrums an der Grabauer Straße. Ein weiteres Teilgebiet an der Ratzeburger Straße wurde im Aufstellungsverfahren nicht fortgeführt - hier soll ein qualifizierter B-Plan aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 n - 1. Ergänzung - umfaßt das in dem Bebauungsplan Nr. 23 n festgesetzte Mischgebiet im Nahbereich des Schulzentrums Grabauer Straße.

### 4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 75 und den damit zusammenhängenden Planergänzungen

Die Bebauungspläne wurden aus dem am 25.12.1975 vorläufig und am 30.01.1986 endgültig in Kraft getretenen Flächennutzungsplan sowie aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5. Technische Grundlagen

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke diene die endgültige Planunterlage des Katasteramtes.

6. Beteiligte Eigentümer

Die Eigentümer der in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich in dem Grundstücksverzeichnis aufgeführt, das auch die Lage, Kataster- und Grundbuchbezeichnungen und Flächengrößen enthält.

7. Überschlägige Kostenermittlung

Der Stadt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 und der damit zusammenhängenden Planergänzungen keine Kosten.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung vom **27. 02. 89** .....

STADT BAD OLDESLOE  
Der Magistrat

  
(Gudat)  
Bürgermeister

