

Abschrift

Textliche Festsetzungen

zum Teilbebauungsplan Nr. 8 A „Stadtkern“ der Stadt Emsdetten

Rechtsfestsetzungen

Nach Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341), § 9 (1), Ziffer 1a, 1b, 1d, 1e, 1h, 2, 3, 4, 5, 8, 11, 12, 15, 16, § 9 (2)

in Verbindung mit § 4, 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (1. DVO zum BBauG) v. 29.11.1960 (GV NW. S. 433)

und §§ 70 und 103 Bauordnung Nordrhein-.Westfalen (BauO NW) vom 25.06.1962 (GV. NW, S. 373),

sowie Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962 (BGBl. I. S. 429).

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gem. § 7 der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 wird das Bebauungsplangebiet als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Nach § 7 (3) sind Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) 6 fallen, zulässig.
- 1.2 Oberirdische und unterirdische Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 BauNVO nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und in der dargestellten Art und Form zu errichten.
- 1.3 Die innere Hoffläche des Baublocks ist in ihrer gesamten Ausdehnung, einschließlich der Garagen und der begrünten Flächen, als Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 70 BauO NW zu nutzen und zu errichten.

2. Sonstige Festsetzungen

- 2.1 Grundstückseinfriedigungen sind unzulässig, soweit sie nicht in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes als Stützmauer vorgeschrieben sind.
- 2.2 Sämtliche Gebäude sind mit Flachdächern auszubilden
- 2.3 Wird der Baukörper der Gebäude, denen Tiefgaragen vorgelagert sind, abweichend von dem im Plan eingetragenen Baukörper angeordnet, ist die Tiefgarage der Planidee entsprechend anzuordnen.
Die Dächer der unterirdischen Garagen im Innern der Baublocks sind als Terrassen anzulegen und die Brüstungen der Terrassen sind als Pflanztröge und Pflanzkästen auszubilden.
- 2.4 Dachüberstände bei mehrgeschossigen Bauten sind nicht zulässig. Bei Gebäuden wird die Höhe der Dachgesimse mit mindestens 40 cm und mit höchstens 80 cm festgesetzt.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 8 A „Stadtkern“, 3. Änderung

Einschränkende Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Rechtsgrundlage:

BauNVO vom 15. September 1977, § 1 Abs. 5 u. 9

Geplante Festsetzung (3. Änderung):

Die nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten wie

- Nachtbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows;
- Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken;
- Sex-Kinos und Video-Kabinen.
- Bordelle, Dirnenwohnheim, Eros-Center
und jeweils ähnliche Anlagen

sind nur als Ausnahme zulässig, wenn deren Anzahl im gesamten Planbereich vier Anlagen nicht übersteigt, deren Nutzfläche insgesamt 350 qm (ca. 10 % der gewerblichen Nutzfläche im Erdgeschoss) nicht überschreitet und diese von den das Plangebiet umschließenden Straßen direkt erschlossen werden.

Vorhandene Anlagen werden von der Ausnahmeregelung nicht betroffen. Sie werden jedoch bei der Ermittlung der zulässigen Anzahl der Größe einschlägiger Betriebe angerechnet.

Begründung:

Die Anzahl der vorhandenen Vergnügungsstätten und die ständig steigende Zahl der Anträge auf neue zusätzliche Einrichtungen der Vergnügungsbranche erfordern einschränkende Festsetzungen, um ein sich abzeichnendes Übermaß zu vermeiden im Interesse der Gesamtfunktionen des Stadtkerns, sowie mit Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und die sozialen und kulturellen Einrichtungen.

Die Stadt Emsdetten weist nur ein Kerngebiet auf. Es stellt den Citybereich dar, der eine Fläche von etwa 28 ha umfasst. Vorhandene Ansätze dieses Stadtkerns wurden im Rahmen einer Sanierung auf das notwendige Maß erweitert und funktionsgerecht ausgebaut. Zu diesem Zweck wurde der gesamte Kernbereich in 13 Bebauungsplangebiete aufgeteilt. Bis auf geringfügige Randzonen ist die Nutzung einheitlich gemäß § 7 BauNVO als Kerngebiet festgesetzt, wobei grundsätzlich ab dem ersten Obergeschoss auch das Wohnen zulässig ist. Der damit verfolgten städtebaulichen sächlichen Zielsetzung, einer Verödung des Stadtkerns vorzubeugen, entspricht auch die tatsächliche Entwicklung, so dass sich die gewerbliche Nutzung überwiegend auf die Erdgeschosse beschränkt. Die Größe der ausgewiesenen gewerblichen Nutzflächen ist lt. „Ingesta-Gutachten“ geeignet, für die Stadt Emsdetten mit ca. 32.000 Einwohner eine umfassende Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen, sowie den landesplanerischen Aufgaben der Stadt als Mittelzentrum gerecht zu werden.