

Begründung:7. Änderung

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 ^{ca.} 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 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.

Diese skizzierte städtebauliche Situation und funktionale Aufgabenstellung erfordert, unabhängig von den einzelnen Bebauungsplanbereichen, zur Vermeidung einseitiger Entwicklungen eine Gesamtbetrachtung des zentralen Versorgungsgebietes. Wenngleich die berücksichtigten Nutzungsbeschränkungen nur in den einzelnen Bebauungsplansatzungen ihren Niederschlag finden können, so ist deren Umfang unter Berücksichtigung auch der benachbarten Planbereiche abzuwägen.

Überangebot beschränken zwangsläufig die für ein Versorgungszentrum erforderliche Angebotsvielfalt und damit letztlich auch dessen Funktionsfähigkeit. Dies würde dem Ziel der durchgeführten Stadtkernsanierung entgegenstehen, mit der Folge einer Unterversorgung der Bevölkerung und eines nicht mehr funktionsfähigen Mittelzentrums, zumal bei der gewachsenen Stadtstruktur Ausweichflächen nicht vorhanden sind und auch nicht geschaffen werden können, weil andere prädestinierte Siedlungsschwerpunkte fehlen.

Das sich abzeichnende Überangebot an Vergnügungsstätten würde durch die vorhandene Vermischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung auch zu erheblichen bodenrecht-

lichen Spannungen durch Qualitätsverluste führen, wodurch sich zumindest in Teilbereichen ein veränderter Gebietscharakter entwickeln könnte. Vor diesem städtebaulichen Hintergrund ist eine Reduzierung und Streuung von Vergnügungsstätten unverzichtbar.

Der Bebauungsplan Nr. 8 B/C "Stadtkern" umfaßt mit 4,01 ha etwa 1/7 des als Citybereich anzusehenden Stadtkernes. In seinem Bereich bestehen 5 Baublöcke.

Hiervon wird je einer als Altenheim, Rathaus und Warenhaus genutzt. Einer der 2 verbleibenden Baublöcke weist bereits nach bauordnungsrechtlichen Kriterien 2 (gewerberechtl.) der einzuschränkenden Vergnügungsstätten auf, die von der Änderung auch nicht erfaßt sind.

Im Abschnitt 5 wäre eine weitere Anlage zulässig, sodaß im Planbereich drei der in Rede stehenden Einrichtungen geschaffen werden könnten. Hiermit ist dem Bedarf hinreichend Rechnung getragen, zumal sich in den unmittelbar angrenzenden Planbereichen weitere Vergnügungsstätten befinden und noch weitere etablieren können.

Die Begrenzung der flächenhaften Ausdehnung der Vergnügungsstätten ist erforderlich um das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen im Interesse der Angebotsvielfalt und der Attraktivität des Stadtkerns gerecht zu werden. Ein Verzicht auf diese Einschränkung hätte lange Gebäudefronten zur Folge, die sich ausschließlich als Vergnügungszentren darstellen. Dies ist städtebaulich unvertretbar.

Die Einschränkungen hinsichtlich der Entfernung zum Altenwohnheim ist in der besonderen Sensibilität der Bewohner begründet. Dabei steht das vornehmlich in den Abend- und Nachtstunden durch Vergnügungsstätten bedingte erhöhte Verkehrsaufkommen im Vordergrund.

Ebenso ist die bekanntermaßen mit den einschlägigen Vergnügungsstätten verbundene und auf unseriöse Außenwirkung abhebende Reklame mit den Bedürfnissen der Heimbewohner und deren Wohlbefinden nicht in Einklang zu bringen.. Deren Belange ist aber Vorrang einzuräumen.

Die Versagung von Vergnügungsstätten innerhalb des Warenhauses findet ihre Begründung in der Vielzahl und den nicht steuerbaren Besuch von Kindern und Jugendlichen in diesem Gebäudekomplex. Die nicht verkennbaren negativen Auswirkungen, insbesondere der Reklame von Vergnügungsstätten, erfordern eine Abwägung mit dem notwendigen Jugendschutz, wobei dem Schutzbedürfnis zweifelsfrei Vorrang eingeräumt werden muß.

Die Regelung hinsichtlich der Zugänge ist erforderlich, um die Innenhöfe, die im wesentlichen dem attraktiven Wohnen im Stadtkern dienen, vor unverträglichen Nutzungen und Zweckentfremdung zu schützen. Ferner soll das Verkehrsaufkommen auf ein Minimum reduziert werden. Damit wird in diesem Bereich der Wohnen der Vorrang eingeräumt, was auch dem Bedürfnis zur Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung dient.

Die Einschränkung ist insgesamt auch gerechtfertigt unter dem Aspekt, daß nur einzelne sich gravierend abhebende Anlagen der Vergnügungsbranche betroffen sind, die einer besonderen Beachtung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umgebung bedürfen und dadurch weder die Interessen potentieller Betreiber noch die Bedürfnisse der Allgemeinheit unzumutbar eingeengt werden.

Beschluß: Der Ausschuß für Planung und Sanierung empfiehlt dem Rat zu beschließen, den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 B/C "Stadtkern" entsprechend der Vorlage und dem Beratungsergebnis fertigzustellen und auf die Dauer eines Monats öffentl. auszulegen.

- 14 Ja-Stimmen -

- 1 Enthaltung -