

Bebauungsplan Nr. 8 D "Mühlenbach"

Betr.: Einschränkung der Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Rechtsgrundlage:

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

Geplante Festsetzungen (3. Änderung):

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

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

sind unzulässig.

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.

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

Überangebote 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 funktions-tüchtigen Mittelzentrums, zumal bei der gewachsenen Stadtstruktur Ausweichflächen nicht vorhanden sind auch nicht geschaffen werden können, weil andere prädesti- nierte Siedlungsschwerpunkte fehlen.

Dass 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 Teil- bereichen ein veränderter Gebietscharakter entwickeln könnte. Vor diesem städtebaulichen Hintergrund ist eine Reduzierung und Streuung von Ver- gnügungsstätten unverzichtbar.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 D "Mühlenbach" umfaßt eine Fläche von 1,03 h und wird durch einen Baukomplex geprägt.

Er erfüllt hinsichtlich seiner Nutzung zwar die Kriterien eines Kerngebietes, erweckt aber aufgrund seiner Lage am Rande des Kernbereiches, eingegrenzt durch den Mühlen- bach und den Stadtpark, im wesentlichen den Eindruck eines innerstädtischen Wohn- quartiers, was sich auch aus einem Teil der Gebäudestruktur ablesen läßt.

Hieraus ergibt sich eine besondere Notwendigkeit des gestalterischen sich Einfügen das allein schon von der den Vergnügungsstätten eigenen Reklame nicht zu erwarten ist.

Vielmehr würde dies ggfls. zu einer unververtretbaren Änderung des Erscheinungsbildes führen und damit zu besonders gravierenden bodenrechtlichen Spannungsverhältnisse

Darüberhinaus ist in dem Gebäudekomplex das Arbeitsamt etabliert. Diese Einrichtung wird ständig von Besuchern frequentiert, bei denen aufgrund deren persönlicher Situation Anlagen der Vergnügungsbranche negative Emotionen, Reaktionen oder gar Aggressionen hervorrufen können. Ein derartiges Nebeneinander ist daher nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und zu vermeiden.

Der vorstehende Sachverhalt rechtfertigt den völligen Ausschluß von Vergnügungsstät- im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 D "Mühlenbach", zumal in geringer Ent- fernung bereits 4 derartige Einrichtungen vorhanden und 3 weitere möglich sind. Unter diesem Aspekt dient die ausschließende Festsetzung auch der Vermeidung einer Konzentration und eines Überangebotes.

um erforderliche 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.

Aufgestellt: Emsdetten, den 12.03.1987

Der Stadtdirektor
Planungsabteilung
In Vertretung:


(Buschmeyer)

Techn. Beigeordneter