Entscheidungsrundlage:

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

geplante Festsetzung (2. Änderung):

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. Wenngleich 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 ^{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 bodenrechtlichen Spannungen durch Qualitätsverluste führen, wodurch sich zumindest in Teilbereichen ein veränderter Gebietscharakter entwickeln könnte. In diesem städtebaulichen Hintergrund ist eine Reduzierung und Streuung von Vergnügungsstätten unverzichtbar.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 E 1 "Pankratiuskirche" umfaßt eine Fläche von ca. 1,09 ha. Er stellt einen Teil des zentralen, historisch gewachsenen Stadtkernes dar.

Ziel der Stadtplanung ist neben den dargelegten Kriterien der Erhalt der bauhistorisch wertvollen Gebäudestruktur. Dominant in diesem Siedlungsquartier ist die unter Denkmalschutz stehende Pankratiuskirche als Wahrzeichen der Stadt. Der Fortbestand dieses gewachsenen Bereiches erfordert aber auch die Beibehaltung und Sicherung der bisherigen Nutzung mit ihrem naturgemäß kleinflächigem, aber vielseitigen Angebot. Nur auf dieser Basis ist die besondere städtebauliche Zielsetzung zu verwirklichen.

Daher sind die genannten Anlagen der Vergnügungsbranche von der Zulässigkeit auszuschließen. Diese hätten in ihrem Umfeld, bedingt durch die Nutzungsart und der damit bekanntermaßen verbundenen, auf aggressive Außenwirkung abhebende Reklame erhebliche Qualitätsverluste und damit bodenrechtliche Spannungen zur Folge. Ergebnis wäre eine sukzessive Wandlung der wertvollen altertümlichen Struktur.

Dies wäre aber auch unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung des Umfeldes des Bau-denkmals "Pankratiuskirche" unvertretbar, wobei die dargelegte übliche Erscheinungsform von Vergnügungsstätten im Sichtkreis eines Denkmals schlechthin mit diesem unvereinbar ist.

Ferner steht den zitierten Vergnügungsstätten aber auch die unmittelbare Nachbarschaft des Altenwohnheimes entgegen. Die erkennbaren Auswirkungen dieser Anlagen sind unter besonderer Berücksichtigung der Sensibilität der Senioren mit deren Bedürfnissen und Wohlbefinden nicht in Einklang zu bringen. Deren Belange ist aber Vorrang einzuräumen.

Für das Ergebnis der Abwägung ist auch von Bedeutung, daß in nicht betroffenen benachbarten Bereichen genügend Spielraum für Belange der Vergnügungsbranche gegeben ist.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 E 1 "Pankratiuskirche" entsprechend der Vorlage und dem Beratungsergebnis fertigzustellen und auf die Dauer eines Monats öffentl. auszulegen.

- 14 Ja-Stimmen -

- 1 Enthaltung -