

# PROTOKOLLAUSZUG

Sitzung vom: 12.03.1987

## PLANUNGS- U. SANIERUNGS-AUSSCHUSS

AN ABT.:

6.1

zur

- Beschlussausführung
- Kenntnis
- Stellungnahme bis
- weiteren Erledigung
- Vorlage im ..... Ausschuss

Emsdetten, den 25.03.87

Der Stadtdirektor:

In Vertretung

Techn. Beigeordneter

WV.

### TOP 7. Bebauungsplan Nr. 8 E 2 "Pankratiuskirche" - 2. Änderung

Es ist vorgesehen, die einzelnen Bebauungspläne des Stadtkernes um einschränkende Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu ergänzen.

Zu diesen Planänderungen wurde die Bürgeranhörung durchgeführt. Planungsrelevante Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Rechtsgrundlage:

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

Geplante Festsetzung (2. 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 ein-

schränkende 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. Die Nutzung ist 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 funktionsfähigen Mittelzentrums, zumal bei der gewachsenen Stadtstruktur Ausweichflächen nicht vorhanden sind <sup>und</sup> 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.

Vor diesem städtebaulichen Hintergrund ist eine Reduzierung und Streuung von Vergnügungsstätten unverzichtbar.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 E 2 "Pankratiuskirche" umfaßt einen Teil des zentralen historischen Stadtkernes. Er mißt ca. 0,57 ha.

Die vorhandene und künftige Nutzung entspricht der dargelegten städtischen Zielsetzung, also einer Vermischung von Gewerbe und Wohnen. Die Bebauung verläuft in geschlossener Form um einen Innenhof entlang der Frauenstraße und dem Sanduferplatz.

Die Umgebung ist geprägt durch das Altenheim, einem Baudenkmal und einer historischen Platzanlage. Die von der geplanten Nutzungsbeschränkung betroffenen Anlagen würden zu dem geschilderten Umfeld einen eklatanten Widerspruch darstellen.

Die bekanntermaßen mit den einschlägigen Vergnügungsstätten verbundene und auf unseriöse Außenwirkung abhebende Reklame ist weder mit den Bedürfnissen der Bewohner des Altenheimes und deren Wohlbefinden, noch mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen. So ist den Interessen der Heimbewohner unter Berücksichtigung deren besonderer Sensibilität Vorrang einzuräumen gegenüber geringfügig eingeschränkter gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten.

Auch die Belange des Denkmalschutzes stehen im Vordergrund der Abwägung mit den privaten Interessen bezüglich der Einrichtung betroffener Vergnügungsstätten. Allein die Seltenheit schützenswerter Objekte und Anlagen rechtfertigt eine Vermeidung gestalterisch unverträglicher Anlagen in deren Umfeld zugunsten eines vollwertigen Erhalts. Dabei ist von Bedeutung daß in nicht betroffenen benachbarten Bereichen genügend Spielraum für die 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 2 "Pankratiuskirche" entsprechend der Vorlage und dem Beratungsergebnis fertigzustellen und auf die Dauer eines Monats öffentl. auszulegen.

- 14 Ja- Stimmen -

- 1 Enthaltung -