

B e g r ü n d u n g

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadt-Nord " der Stadt
Telgte

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Altstadt-Nord ", genehmigt vom Regierungspräsidenten Münster am 4.8.1981 wird im Zuge der 5. Änderung dahingehend geändert, daß gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung Vergnügungsstätten in diesem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen sind.

Im Bebauungsplangebiet "Altstadt-Nord " sind, außer allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten, Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen.

Diese Ausweisung entspricht dem städtebaulichen Ziel, im Planbereich Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung unterzubringen. Darüber hinaus dient dieses Bebauungsplangebiet dem Wohnen.

Beides, zentrale Einrichtungen und Wohnen, sollen den in Telgte gewohnten Charakter der münsterländischen Kleinstadt bewahren.

In den im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebieten sind nach § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO unter anderem Vergnügungsstätten zulässig. Die Änderung des Bebauungsplanes ist darauf gerichtet, die zum Bebauungsplan bestehenden textlichen Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO dahingehend zu ergänzen, daß Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind.

Bauplanungsrechtlich fallen unter den Begriff "Vergnügungsstätten" sogenannte Nachtlokale jeglicher Art, d.h. Lokale, die meist erst gegen Abend öffnen, wie Tanzbars, Nachtbars (Striptease-Lokale), Kabarets - soweit sie keine (politischen) Kleinkunsth Bühnen sind -, Varietés, Diskotheken und Spielhallen für Erwachsene (Spielkasinos), Sex-Kinos und dergl.

Der Ausschluß der vorgenannten Nutzung "Vergnügungsstätte" ist insbesondere deshalb erforderlich, weil der Charakter der Altstadt Telgte durch diese Nutzung gefährdet würde.

Im Bereich des weitestgehend erhaltenen historischen Stadtkernes wird zur Zeit eine umfangreiche Altstadterneuerung durchgeführt.

Die Erhaltung und langfristige Sicherung der durch den baugeschichtlich wertvollen Stadtgrundriß geprägten Altstadt ist die herausragende städtebauliche Aufgabe der Stadt Telgte. Sowohl innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes als auch im Rahmen von Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserungen wird das gesamte innerstädtische Straßennetz, abgesehen von der Baßfeldtrasse, verkehrsberuhigt ausgebaut und der historische Stadtkern entsprechend gestaltet.

Es kann schon jetzt festgestellt werden, daß durch die abgeschlossenen Maßnahmen der historische Stadtgrundriß verdeutlicht und gesichert ist und den berechtigten Anliegen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird, wobei leistungsfähiges und strukturiertes Wohnen und Arbeiten festzustellen sind.

Neben der umfassenden Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sieht das Konzept der Stadterneuerung eine umfassende Revitalisierung der Bausubstanz im Rahmen des Programms "Historische Stadtkerne" vor.

Eine Steigerung der Attraktivität des Altstadtbereiches zur Erhaltung und Steigerung der Kaufkraftbindung sowie des Wohnwertes ist darüber hinaus beabsichtigt.

Die durchgeführten und projektierten Maßnahmen zur Stadterneuerung sind nicht nur unter denkmal- und stadtbildpflegerischen Aspekten zu sehen. Durch die gesamten Maßnahmen und städtebaulichen Zielsetzungen soll erreicht werden, daß die Altstadt ihre Bedeutung als Mittelpunkt für den Wohn- und Einkaufsbedarf für die Stadt Telgte als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums erfüllen kann.

Es wurden Voraussetzungen für die Entwicklung vorhandener und für die Neuansiedlung neuer Einrichtungen im Bereich von Handel, Gewerbe und Dienstleistungen geschaffen.

Zugleich soll das Wohnen in der Innenstadt auch durch die Verbesserung des Wohnumfeldes gefördert und intensiviert werden. Die Sanierung steht dabei vor der schwierigen Aufgabe, einerseits das typische städtebauliche Gesicht der Stadt Telgte zu bewahren, zugleich aber den modernen Anforderungen an Wohnungen, Arbeiten und Einkaufen gerecht zu werden.

Den öffentlichen und privaten Aktivitäten im Altstadtbereich würde ein Großteil ihres Erfolges und ihrer bleibenden Wirksamkeit genommen, wenn durch die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die vielfältigen Funktionen der Innenstadt gefährdet würden.

Durch die Besorgnis erregende Ausweitung von Vergnügungsstätten, die in der Stadt Telgte festzustellen ist, werden andere Kerngebietsnutzungen verdrängt und das allgemeine Niveau ganzer Straßenzüge deutlich abgesenkt.

In der Altstadt Telgte sind Vergnügungsstätten in der Mühlenstraße und in der Schleifstiege/Ecke Münsterstraße vorhanden.

Diese Vergnügungsstätten sind im Altstadtbereich nicht erwünscht, da die Struktur in diesem Kernbereich auf die Versorgung der Bevölkerung durch ein möglichst großes Warenmischangebot gerichtet ist. Die Einrichtungsmöglichkeit von Versorgungsbetrieben wird durch die Errichtung von Vergnügungsstätten eingeschränkt.

Die Nutzungskonkurrenz derartiger Vergnügungsstätten mit dem Einzelhandel führt dazu, daß die Vergnügungsstätten - insbesondere aber die Spielhallen - mit ihrer relativ höheren Mietzahlungsfähigkeit in größerem Umfang in den Altstadtbereich eindringen mit der Folge, daß die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieser Bereiche als Einkaufsstraßen gefährdet sind. Eine Verdrängung des Einzelhandels, verbunden mit dem Absinken des geschäftlichen Niveaus oder des Absinkens der Bewohnerzahlen solcher Viertel soll verhindert werden. Der Attraktivitätsverlust wirkt sich zugleich auf andere Wirtschafts- und Dienstleistungsbetriebe sowie auf den Lagewert der betroffenen Immobilien aus. Um derartigen negativen Tendenzen entgegenzuwirken, gibt § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO die planungsrechtliche Möglichkeit zum Ausschluß dieser Nutzungen in Bebauungsplangebieten, die hier angewandt wird.

Die hierfür notwendige Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe ist, wie dargelegt, gegeben.

Der Eingriff in private Belange ist unter Abwägung mit den öffentlichen Belangen zumutbar. Einerseits sind bestehende Vergnügungsstätten von der Regelung nicht betroffen. Andererseits sind einzelne Vergnügungsstätten in bestimmten Baugebieten bzw. Teilen von Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

In der Abwägung der zuvor beschriebenen weitgehend gleich gerichteten öffentlichen und privaten Interessen, die auf eine Absicherung der städtebaulichen Sanierung gerichtet sind, verdienen diese Belange den eindeutigen Vorzug vor den geschäftlichen Interessen einzelner Grundstückseigentümer oder Betreiber in dem nicht gewollten Bereich des Bebauungsplanes "Altstadt-Nord" Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen usw., eingerichtet zu sehen.

Nach den zuvor dargelegten negativen Auswirkungen kann auf die planungsrechtliche Regelung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten nicht verzichtet werden. Andernfalls bestünde die Gefahr eines "Umkippen" der Altstadt Telgte mit der Folge, daß die Bemühungen der Stadt Telgte um eine behutsame Sanierung des historisch vorgeprägten Altstadtbereiches empfindlich getroffen würden.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten für das Bebauungsplangebiet "Altstadt-Nord" ist somit unbedingt erforderlich.