

**Bebauungsplan Nr. 190 „Südliche Hauptstraße (Teilbereiche Wilhelmstraße-Heimbachstraße und Dr. Carl-Schaub-Allee-Heierstraße)“**

**in Viersen**

**Begründung - Entwurf -**

**Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2b BauGB**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Lage und Begrenzung des Planbereiches**
  
- 2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse**
  - 2.1 Regionalplanung**
  - 2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**
  - 2.3 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen**
  
- 3. Rechtliche Grundlagen des Planverfahrens**
  
- 4. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**
  - 4.1 Zentraler Versorgungsbereich**
  - 4.2 Bestandssituation**
  
- 5. Städtebauliche Planung**
  
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

## 1. Lage und Begrenzung des Planbereiches

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Viersener Innenstadt in der Gemarkung Viersen entlang der westlichen Seite der Hauptstraße mit den Teilbereichen zwischen a) Wilhelmstraße und Heimbachstraße und zwischen b) Dr. Carl-Schaub-Allee und Heierstraße. Der Teilbereich „Wilhelmstraße-Heimbachstraße“ wird durch die Wilhelmstraße im Norden, Hauptstraße im Osten, Heimbachstraße im Süden und durch den Furmansweg im Westen begrenzt; der Teilbereich „Dr. Carl-Schaub-Allee-Heierstraße“ wird durch die Dr.-Carl-Schaub-Allee im Norden, Hauptstraße im Osten, Heierstraße im Süden und durch das Haus der Caritas (Gemarkung Viersen, Flur 100, Flurstück 461) im Westen begrenzt.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan eindeutig festgelegt.

## 2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Regionalplanung

Im Regionalplan (Regionalplan Düsseldorf - RPD<sup>1</sup>) wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) innerhalb des Siedlungsraumes festgelegt. Innerhalb von „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ ist die Ansiedlung von Wohnungen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen vorgesehen.

### 2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Viersen<sup>2</sup> werden die Flächen des Planbereiches größtenteils als „Gemischte Bauflächen“ (M) und zu einem untergeordneten Teil als „Grünflächen“ mit der näheren Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

### 2.3 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Planbereich bestehen z.Zt. keine konkreten planungsrechtlichen Festlegungen durch einen Bebauungsplan. Seiner Lage nach ist das Plangebiet dem Siedlungsraum, der bebauten Ortslage zuzuordnen. Damit werden Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Nutzungsart und ihres -maßes auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB), unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung, beurteilt.

Für den Bereich zwischen Wilhelmstraße und Dr.-Carl.-Schaub-Allee sowie zwischen Heimbachstraße, Heierstraße und Hermann-Hülser-Platz wurden bereits vor einigen Jahren einzelne Beschlüsse für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 192 bzw. Nr. 190 vor dem Hintergrund der Umsetzung einer Vielzahl von Baumaßnahmen im Umfeld der Festhalle („Städtebauliche Planung Festhallenumfeld“) gefasst.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne sollte auch der Teilbereich zwischen Heimbachstraße und Dr. Carl-Schaub-Allee einbezogen werden, welcher derzeit durch den Bebauungsplanes Nr. 19, Deckblatt 1, überplant ist.

Für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 190 (neu) wurde außerdem eine Veränderungssperre beschlossen, um die Zielsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere hinsichtlich der Ansiedlung problematischer Nutzungsarten wie Vergnügungsstätten, zu sichern.

---

<sup>1</sup> Regionalplan Düsseldorf vom 13.04.2018

<sup>2</sup> Flächennutzungsplan der Stadt Viersen vom 28.02.1980

Es ist davon auszugehen, dass dieser Bebauungsplan bis zum Ablauf der Veränderungssperre noch keine Rechtskraft erlangt hat und die Veränderungssperre einer Verlängerung der Geltungsdauer bedarf.

Nördlich des Teilbereiches Wilhelmstraße-Heimbachstraße grenzen die Bebauungspläne Nr. 104-1 und Nr. 104-2 an den Geltungsbereich an. Für die dort festgesetzten Kerngebiete (MK) werden durch ergänzende Festsetzungen einzelne Einzelhandels- und Vergnügungstättenutzungen ausgeschlossen. Auch für die östliche Seite der Hauptstraße zwischen Bahnhofstraße und Große Bruchstraße wurden durch den Bebauungsplan Nr. 29-3 entsprechende reglementierende Festsetzungen getroffen. Für den Bereich südlich dieses Bebauungsplanes, südlich Heierstraße und Große Bruchstraße, wurden bereits Aufstellungsbeschlüsse im Hinblick auf die Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten getroffen (Bebauungspläne Nr. 39-5, Nr. 87 und Nr. 88) gefasst.

### **3. Rechtliche Grundlagen des Planverfahrens**

Der Bebauungsplan Nr. 190 soll auf der Grundlage des § 9 Abs. 2b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden und nur eine einzelne, steuernde Festsetzung zur Zulässigkeit bestimmter Vergnügungstätten enthalten. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB können in Bereichen die dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen sind, einzelne Festsetzungen zur Ansiedlung von Vergnügungstättenutzungen innerhalb eines Bebauungsplanes getroffen werden. Dies ist vorliegend der Fall.

Die ehemals verfolgten planerischen Zielsetzungen, die durch die Aufstellung der Bebauungspläne im Festhallenumfeld (Bebauungspläne Nr. 190, Nr. 192 und weitere) gesichert und entwickelt werden sollten, konnten zwischenzeitlich zum überwiegenden Teil auf der Grundlage anderer bauplanungsrechtlicher Beurteilungen, im Wesentlichen auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch, realisiert werden. Für die Fortführung der damaligen Planverfahren und die Aufstellung qualifizierter Bebauungspläne ist derzeit kein akuter Handlungsbedarf mehr zu erkennen.

Die Durchführung des Planverfahrens richtet sich nach den Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens im Sinne des § 13 Baugesetzbuch, da durch die Planung weder Grundzüge berührt werden noch der in diesem Gebiet zugrunde zu legende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert wird. Mit der Planaufstellung ist alleine eine Reglementierung hinsichtlich bestimmter Arten von Vergnügungstätten beabsichtigt.

Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht, die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und eine zusammenfassende Erklärung (§§ 2, 2a, 3, 6a und 10a BauGB) sind in diesem Fall nicht erforderlich; eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes ist ebenso nicht erforderlich.

Im Zuge des vereinfachten Planverfahrens wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

Der zwischen den v.g. Teilbereichen liegende Bereich zwischen Heimbachstraße und Dr.-Carl-Schaub-Allee wird derzeit von den planungsrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 19, Deckblatt 1, erfasst. Aufgrund seiner Lage und seiner Struktur sollen auch in diesem Bereich einschränkende Reglementierungen zu einzelnen Vergnügungstättenarten erfolgen.

Da für diesen Teilbereich der südlichen Hauptstraße bereits qualifizierte Planungsrechte bestehen, werden die Voraussetzungen für eine Einbeziehung in den Bebauungsplan Nr. 190 durch entsprechende Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 2b BauGB nicht erfüllt.

Anstelle eines einfachen Textbebauungsplanes sollen die Zielsetzungen zur Steuerung bestimmter Nutzungsarten in diesem Fall durch eine vereinfachte Änderung des hier geltenden Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 Baugesetzbuch erfolgen.

## 4. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

### 4.1 Zentraler Versorgungsbereich

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Viersen<sup>3</sup> definiert unter Berücksichtigung städtebaulicher Kriterien für die drei Viersener Zentren die zentralen Versorgungs- und Entwicklungsbereiche für den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel und stellt neben den planungsrechtlichen Grundlagen eine weitere Entscheidungshilfe für die Beurteilung von Bauvorhaben dar.

Die durch das Einzelhandelskonzept festgelegten Versorgungsbereiche zeichnen sich u.a. durch ihre Einzelhandelsnutzungen sowie diversen Dienstleistungen und gastronomischen Angebote aus, welche die Versorgung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus übernehmen. Hierbei handelt es sich nicht nur um Bereiche, die diesen Zweck bereits erfüllen, sondern auch um solche Bereiche, die sich aus planerischen Festsetzungen von Bebauungsplänen oder Einzelhandelskonzepten ergeben (u.a. Erweiterungsbereiche des Zentralen Versorgungsbereiches) und von daher einem besonderen Schutzstatus unterliegen.

Die aus der Einzelhandelskonzeption resultierenden zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigen die gewachsenen Zentrenstrukturen und dienen als wesentliche Grundlage für die Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Rahmen der Bauleitplanung bei der Neuaufstellung, Änderung bzw. Ergänzung von Bebauungsplänen.

Der zentrale Versorgungsbereich (Alt-) Viersen umfasst den Hauptgeschäftsbereich einschließlich der Randlagen, die in einen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit diesem stehen sowie perspektivische Ansiedlungs- und Ergänzungsflächen, die in unmittelbarem räumlichen Kontext zum ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich stehen. Dieser zentrale Versorgungsbereich (Alt-) Viersens erstreckt sich von der Einmündung Rektoratstraße in den Schultheissenhof im Norden bis zum Gereonsplatz und der Einmündung der Bleichstraße in die Gladbacher Straße im Süden. Die östlichen Randbereiche umfassen den Bereich Rathausmarkt sowie einen Teil der Bahnhofstraße und Große Bruchstraße im unmittelbaren Anschluss der Hauptstraße. Die westlichen Randbereiche werden durch den Theodor-Heuss-Platz und den Hermann-Hülser-Platz gebildet.

Das Hauptgeschäftszentrum befindet sich im wesentlichen im Verlauf der lang gestreckten Hauptstraße, die im nördlichen Teil als Fußgängerzone und im südlichen Teil als befahrbare Verkehrsfläche gestaltet ist.

Im südlichen Teil des Hauptgeschäftszentrums befindet sich der Gereonsplatz mit einer Nutzungsmischung aus Gastronomie, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Im südlichen, dem befahrbaren Teil des zentralen Versorgungsbereiches (südliche Hauptstraße) sowie in den Nebenlagen in der Heimbachstraße, Heierstraße, Große Bruchstraße und im Umfeld des Gereonsplatzes nimmt das quantitative und qualifizierte Einzelhandelsangebot stetig ab. In diesen v.g. Bereichen ist auch häufigerer Geschäftswechsel und zeitweiser Leerstand zu beobachten. Der Hermann-Hülser-Platz mit der hier liegenden Festhalle und Kreismusikschule und seine Bedeutung als Marktstandort nimmt im südlichen Teil des Versorgungsbereiches eine besondere Funktion wahr. Über die Heimbachstraße, Dr. Carl-Schaub-Allee und Heierstraße bestehen mehrere Verknüpfungen zwischen Hermann-Hülser-Platz und der südlichen Hauptstraße.

Innerhalb des südlichen Teilabschnitts des Versorgungsbereiches befinden sich die Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 190 „Südliche Hauptstraße“, zum einen zwischen Wilhelmstraße und Heimbachstraße und zum anderen zwischen Dr. Carl-Schaub-Allee und Heierstraße.

---

<sup>3</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Viersen -Fortschreibung-, Junker und Kruse, März 2011

## 4.2 Bestandssituation

Zum Zeitpunkt Dezember 2019/Anfang 2020 weist der Bereich zwischen Wilhelmstraße im Norden und Heierstraße im Süden auf der westlichen Seite der Hauptstraße bezogen auf die Erdgeschosszonen einen kerngebietstypischen Einzelhandels- und Dienstleistungsanteil von etwa 80% auf. Im Einzelnen verteilen sich die Nutzungen zu ca. 40% auf Einzelhandels- (u.a. Mode, Schmuck, Möbel, Blumen etc. ), zu ca. 30% auf Dienstleistungs- (z.B. Reisebüro, Friseur) und zu ca. 12% auf Gaststätten- und Imbissbetriebe. Die übrigen Nutzungen verteilen sich z.T. auf teils unbebaute Flächen (Ecklage Heierstraße/Hauptstraße), Leerstände und vereinzelt auf Wohngebäude (in den Nebenlagen außerhalb der Hauptstraße). Aufgrund der überwiegenden kleinteiligen baulichen Strukturen mit kleinen bis mittleren Verkaufsflächen ist hier eine verstärkte Entwicklung zu Dienstleistungsangeboten, Cafe- und Imbissbetrieben zu erkennen.

Auf der östlichen Seite der Hauptstraße bestehen ähnliche Nutzungsverteilungen mit einem Anteil von ca. 80% aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gaststättenbetrieben. Im Vergleich mit den baulichen Strukturen auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße weist die östliche Seite z.T. einzelne größere Ladengrößen auf.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das unmittelbar anschließende Straßennetz von Seiten der Wilhelmstraße, Hauptstraße, Heimbachstraße und Heierstraße, überwiegend im Einrichtungsverkehr. Aufgrund der relativ dicht bebauten innerstädtischen Lage bestehen im Plangebiet selbst nur begrenzte Stellplatzkapazitäten auf den privaten Flächen; innerhalb des öffentlichen Straßenraums und auf den angrenzenden öffentlichen Parkplätzen am Furmannsweg, am Hermann-Hülser-Platz und in der Nachbarschaft der ev. Kirche bestehen hingegen größere Parkplatzangebote für die Geschäftskunden.

## 5. Städtebauliche Planung

Mit dem Bebauungsplan wird die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung verfolgt, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 190 „Südliche Hauptstraße“ (in den Teilbereichen zwischen Wilhelmstraße und Heimbachstraße sowie zwischen Dr.-Carl-Schaub-Allee und Heierstraße) die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen zu sichern und die Funktion und Fortentwicklung des innerstädtischen Handelsplatzes insbesondere unter Berücksichtigung seiner zentralen Versorgungsfunktion zu sichern und zu fördern.

Die Bereiche entlang der Hauptstraße einschließlich der unmittelbar anschließenden Nebenlagen im näheren Umfeld bilden nach wie vor das Rückgrat des Viersener Einzelhandels, wenn auch einzelne Einzelhandelsansiedlungen in den vergangenen Jahren außerhalb der Kerngebietslagen realisiert wurden und dadurch Raum für weniger attraktive Nutzungen nach sich gezogen haben.

Entsprechend seiner Bedeutung wurden in den zurückliegenden Jahren verschiedene Maßnahmen zur Aufwertung und Attraktivierung des Geschäftszentrums und seines Umfeldes, zuletzt unter verstärkter Beteiligung öffentlicher Fördermittel, u.a. auf der Grundlage des Stadterneuerungsprogramms Soziale Stadt mit dem Projekt „Südstadt“ durchgeführt.

Als eine der bedeutendsten Maßnahmen der vergangenen Jahrzehnte ist der Umbau der Hauptstraße zwischen Remigiusstraße und Sparkassenvorplatz als Fußgängerzone hervorzuheben. Im südlichen Teilbereich zwischen Sparkassenvorplatz und Große Bruchstraße erfolgte der Umbau der Hauptstraße als fußgängerfreundliche Straße und damit ebenfalls einhergehenden Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums.

Mit den Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes soll nicht nur die Bedeutung und Attraktivität des Viersener Kernbereiches nachhaltig unterstützt werden, sondern ebenso den Kaufkraftabflüssen, die aus einzelnen Einzelhandelsfehlentwicklungen außerhalb der Zentren entstanden und evtl. verstärkten online-Handel zu erwarten sind, mit einem städtebaulich attraktiven Umfeld gegengesteuert werden.

Aus planerischer Sicht bedarf es dazu der Sicherung von Einzelhandelsflächen in den sensiblen Lagen, insbesondere im Verlauf der Hauptgeschäftszone, um damit einen attraktiven, abwechslungsreichen Branchenmix zu erhalten. Dazu sollen die bestehenden Flächenpotenziale dauerhaft für eine echte Einzelhandelsnutzung gesichert werden und konkurrierende Nutzungen, die durch ihr Erscheinungsbild und ihren besonderen Nutzergruppen der Attraktivität des Hauptgeschäftsbereiches entgegenlaufen, planungsrechtlich begrenzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Notwendigkeit gesehen, die Ansiedlung einzelner dieser sog. Vergnügungsstätten oder auch „Rotlichtnutzungen“ (beispielsweise Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros etc.) in städtebaulich verträglicher Hinsicht zu reglementieren und damit den zentralen Versorgungsbereich für Einzelhandel- und Dienstleistungsnutzungen vorzuhalten.

Vor diesem Hintergrund wird das planerische Erfordernis gesehen, einzelne Vergnügungsstättennutzungen aus dem inneren Kernbereich fernzuhalten bzw. planerisch verträglich zu steuern, um den zentralen Geschäfts- und Versorgungsbereich für eine echte Einzelhandelsnutzung vorzuhalten (s.o.) als auch die im Viersener Kernbereich bestehenden Wohnstandorte vor störenden Nutzungen zu schützen.

Eine planerische Grundlage für die Sicherung der innerstädtischen Einzelhandelsflächen bildet u.a. das Einzelhandelskonzept für die Stadt Viersen. Aufgrund der zu erwartenden Flächenansprüche verschiedener Einzelhandelsbranchen einerseits, der Entstehung neuer Handelsbetriebe und zunehmenden online-Handel andererseits, werden tendenziell Standorte außerhalb der eigentlichen Innenstadtzentren nachgefragt. Gleichzeitig ist zu erkennen, dass einzelne innerstädtische Lagen durch andere, teils störende Nutzungen beansprucht werden, die nicht den primären Handels- und Dienstleistungsnutzungen zuzurechnen sind, wie diverse Vergnügungsstätten, z.B. Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Sex-Shops oder auch bordellartige Betriebe und dergleichen. Dabei stehen nicht nur die einzelnen Flächen anderen, höherwertigen und für die Innenstadt attraktivere Nutzungen nicht mehr zur Verfügung. Zugleich führt der verstärkte Besatz solcher „Rotlichtnutzungen“ im näheren Umfeld zu einer nachlassenden Nachfrage und Standortattraktivität, so dass über die betreffenden Flächen hinaus zusätzliche Teilbereiche und damit noch mehr potenzielle Einzelhandelsflächen einer attraktiveren, einzelhandelstypischen Nutzung entzogen werden könnten.

Der damit einhergehende Verdrängungseffekt gegenüber anderen, typischen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und gewerblichen Einrichtungen kann schließlich dazu führen, dass sich die bestehende Einzelhandelslandschaft nachteilig verändert und nach und nach durch ähnlich problematische Nutzungen ersetzt wird. Eine solche Verdrängung könnte letztlich sogar dazu führen, dass mehrere nebeneinander liegende Geschäftslokale mit Vergnügungsstättennutzungen besetzt und dadurch die zentrale Versorgungsfunktion bzw. eines Teils des Innenstadtbereiches negativ beeinflusst werden könnte.

Durch eine Häufung von beispielweise Spiel- und Automatenhallen und Wettbüros u.a. wäre nicht auszuschließen, dass in der Nachbarschaft ein erhöhter Leerstand von Geschäftslokalen entstehen könnte und das städtebauliche Erscheinungsbild nachteilig beeinträchtigen und zu einem negativen Image eines Teils des Hauptgeschäftszentrums beitragen könnte.

Nicht zuletzt wird die Einzelhandelsstruktur davon beeinflusst, dass die beschriebenen Nutzungen bei einem vergleichsweise geringen Investitionsbedarf und bei einer größeren Rendite einen höheren Mietzins leisten und die Ansiedlung anderer Einzelhandelsnutzungen dadurch erschweren könnten.

Die Maßnahmen zur Erhaltung der Attraktivität und die entsprechenden öffentlichen Investitionen in der Innenstadt, die in den letzten Jahren initiiert und aufgewendet wurden, würden aufgrund solcher Entwicklungen unterlaufen und möglicherweise noch weiteren Investitionsbedarf der öffentlichen Hand und privater Initiativen erfordern. So könnte das mit öffentlichen Finanzmitteln geförderte Stadterneuerungsgebiet, welches sich u.a. über den südlichen Innenstadtbereich erstreckt, nachteilig beeinträchtigt werden. Gerade durch die Zuwendung öffentlicher Fördermittel wurde im Bereich der Südstadt für die privaten Eigentümer ein Anreiz geschaffen, z.B. im Rahmen des „Hof- und Fassadenprogramms Südstadt“ ihre Immobilien aufzuwerten und, neben dem übrigen Maßnahmenbündel öffentlicher Investitionen, den öffentlichen Raum im positiven Sinne zu bereichern.

Bei einer umgreifenden Entwicklung von problematischen Nutzungsarten würden solche positiven Ansätze unterlaufen, da deren Erscheinungsbild mit oft abweisenden, uneinsehbaren und teils grellen Fassaden andere Nutzungen, wie Gastronomiebetriebe oder Einzelhandelsgeschäfte mit einladenden Schaufenstern, stören würde.

Aufgrund der besonderen Nutzergruppen ist auch nicht zu erwarten, dass sich die Kundenfrequenz in den benachbarten Lagen durch die Besucher der Vergnügungsstätten erhöhen würde. Es ist eher davon auszugehen, dass sich bei einer vermehrten Ansiedlung der Vergnügungsstätten mit einem wenig ansprechenden Erscheinungsbild ein sog. „trading-down-Effekt“<sup>4</sup> ausgelöst werden könnte.

Eine ähnliche Entwicklung wäre für die innerhalb des Planbereiches vielfach bestehenden Wohnnutzungen zu befürchten. In den an den Planbereich angrenzenden Bereichen befinden sich in den Obergeschossen ebenfalls Wohnnutzungen in größerem Umfang, die von einer übermäßigen Vergnügungsstättennutzung nachteilig beeinträchtigt werden könnte. Über die bereits zuvor ausführlich beschriebenen Auswirkungen ist das Störpotenzial von Vergnügungsstätten durch deren potenziell höhere Lärmbelästigung für die Wohnnutzungen - trotz der Kerngebietslagen - nicht ganz unproblematisch.

Zusammen mit den übrigen Nutzungen tragen die Wohnnutzungen zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches aber auch zur Stärkung der Wohnfunktion im innerstädtischen Bereich bei, deren Erhalt gleichfalls in öffentlichem Interesse liegt. Daher rechtfertigt sich auch vor diesem Hintergrund die Ansiedlung von problematischen Vergnügungsstätten zu steuern.

Zur Sicherung der noch bestehenden Qualitäten und Potenziale und zur Abwehr der v.g. schädlichen Auswirkungen verfolgt die Stadt seit mehreren Jahren mit der Aufstellung bzw. Ergänzung verschiedener Bebauungspläne die Zielsetzung, nachteilige Entwicklungen in den betreffenden Innenstadtbereichen zu vermeiden.

Gleichzeitig verfolgt die Stadt einen übergreifenden konzeptionellen Ansatz zur Standortfrage bestimmter Vergnügungsstättennutzungen. Die ersten Erkenntnisse dazu zeigen, dass der Bereich Gereonsplatz/Gladbacher Straße ein Standort sein könnte, in denen Vergnügungsstätten auch weiterhin Bestand haben könnten. Die bestehenden Standorte am Gereonsplatz und im Bereich der Gladbacher Straße, jeweils außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, scheinen in dem bestehenden Umfeld dazu geeignet, in verträglichem Umfang Raum für ein entsprechendes Vergnügungsstättenangebot zu bieten, ohne dass befürchtet werden muss, dass das unmittelbare und weitere Umfeld überproportional beeinträchtigt wird.

Eine planerische Aussage dazu soll ebenfalls auf der Grundlage eines noch aufzustellenden Bebauungsplanes erfolgen. Die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse für diesbezügliche planungsrechtliche Regelungen im Umfeld des Gereonsplatzes wurden bereits gefasst (Bebauungspläne Nr. 39-5, Nr. 87 und Nr. 88).

---

<sup>4</sup> Mit dem Begriff „trading-down“ wird ein Entwicklungstrend eines ursprünglich funktionierenden zu einem weniger attraktiven Versorgungsbereich verstanden, in dessen Folge sich vermehrt Leerstände bilden mit nachlassender bzw. fernbleibender (Kauf-) Kundschaft



Darüber hinaus bestehen am Rand des Innenstadtbereiches, innerhalb einzelner gewerblich geprägter Teilgebiete einzelne Vergnügungsstättennutzungen, die sich ggfl. für eine dauerhafte Ansiedlung derartiger Nutzungen anbieten könnten.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 9 Abs. 2b Baugesetzbuch (BauGB) soll die Ansiedlung bestimmter Arten von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes reglementiert werden. Dazu sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Planverfahren und einer entsprechenden textlichen Ergänzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Im Einzelnen sollen mit dem Ausschluss folgender Arten von Vergnügungsstätten, u.a.

- Spiel- und Automatenhallen
- Diskotheken, größere Tanzlokale
- Nachtlokale jeglicher Art (u.a. Stripteaselokale, Table-Dance-Bars usw.), Varietés
- Sex- und Pornokinos, Videopeepshows, Sexshops mit Videokabinen und weitere Betriebe, deren Zweck auf die Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Swingerclubs
- Wettbüros, soweit es sich um Ladengeschäfte der kommerziellen Unterhaltung handelt

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Weitergehende Änderungen des bestehenden Planungsrechts sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt im Übrigen unverändert auf der Grundlage des § 34 BauGB und den dort benannten Kriterien über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Viersen, den 18.05.2021  
In Vertretung

F r i t z s c h e  
Technische Beigeordnete