

# STADT ERKELENZ

Dezernat IV-A Az.: 61 26 01.01/5(1)

---

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/5 " Stadtkern "

Stadtbezirk  
Erkelenz-Mitte

. Ausfertigung

---

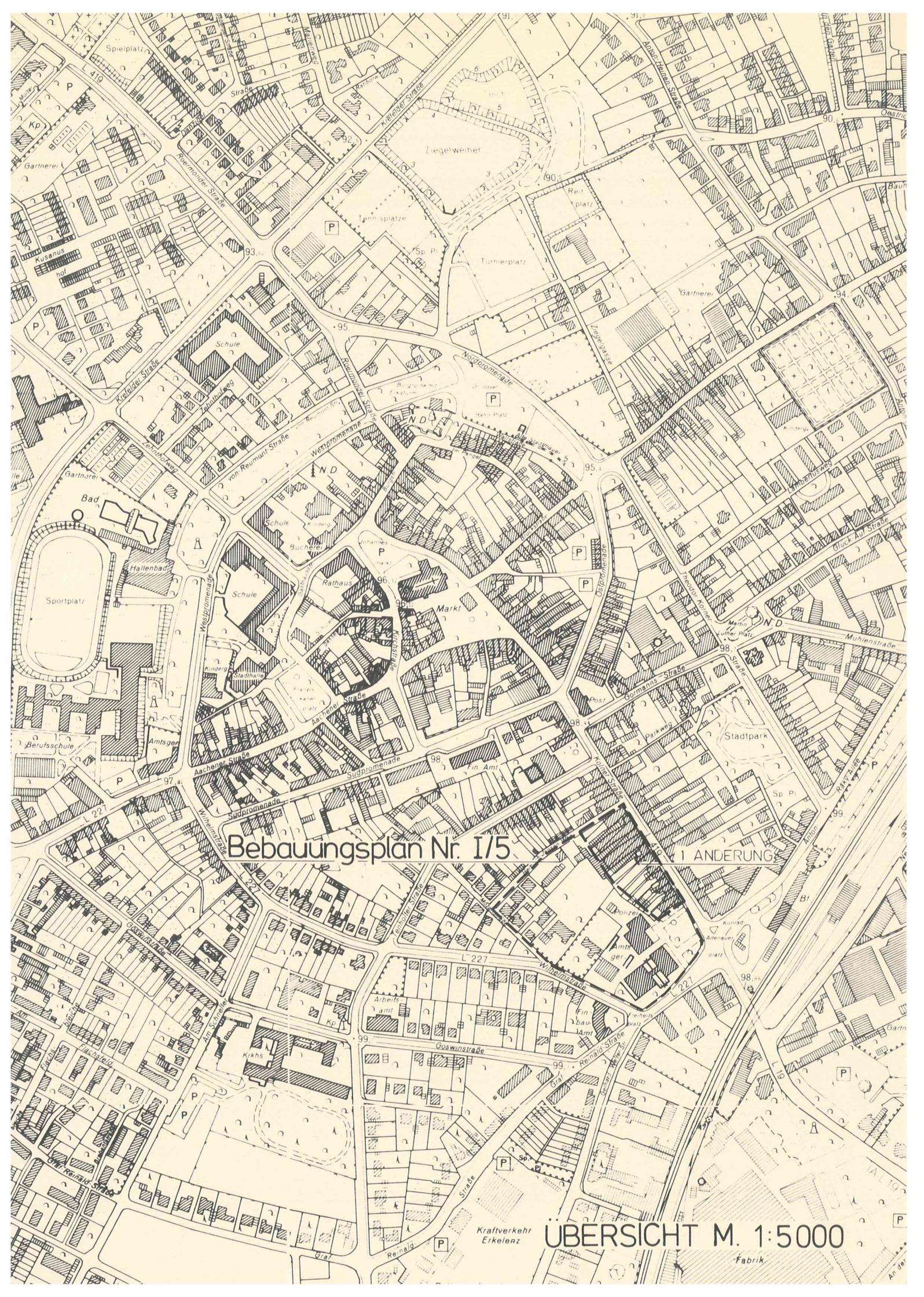
### Rechtsbasis:

**Baugesetzbuch** vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung**)  
in der Fassung vom 15. 09. 1977 (BGBl. I S. 1763).

**Planzeichenverordnung** vom 19. 01. 1965 (BGBl. I S. 21).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung**)  
in der Fassung vom 26. 06. 1984 (GV. NW. S. 419).



Bebauungsplan Nr. I/5

1. ANDERUNG

ÜBERSICHT M. 1:5000

Kraftverkehr  
Erkelenz

Fabrik

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. I/5 "Stadtkern", 1. Änderung, Stadtbezirk  
Erkelenz-Mitte

-----

#### A U S L E G U N G S B E G R Ü N D U N G :

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. I/5 ist am 28.07.1984 rechtsver-  
bindlich geworden.

Er enthält keine Aussagen über die Unzulässigkeit von Vergnü-  
gungsstätten.

Grundlage für die Festsetzungen im Ursprungsplan ist die nach wie  
vor geltende Zielsetzung, die entstandene Versorgungsfunktion  
des Mittelzentrums Erkelenz im Bereich der Kölner Straße  
(privater Service mit Handels- und Dienstleistungsunternehmen) zu  
stärken, langfristig zu verbessern und diesen Teil des zentralen  
Einkaufsbereiches gezielt zu fördern.

Dabei sind alle Vorkehrungen durch die kommunale Planungshoheit  
zu treffen, die planungsrechtlich eine Schwächung der Strukturen,  
eine Ausdünnung der Einzelhandelsfunktionen oder ein Absinken der  
Standortqualitäten verhindern.

Beidseits der Kölner Straße ist bisher ein Einklang von Verkaufs-  
flächennutzung und Dienstleistungsangeboten erreicht worden.

Facheinzelhandelsgeschäfte mit konsumpotential-orientierter  
Sortimentsbreite und -tiefe prägen das Straßenbild und werden  
durch einige mit diesen Nutzungen verträgliche gastronomische  
Betriebe, Geldinstitute und Dienstleistungen freier Berufe  
ergänzt.

Diese miteinander verträglichen und sich ergänzenden Nutzungen  
stehen im Einklang mit der überwiegend in den Obergeschossen  
vorhandenen Wohnnutzung.

Sie sind zu schützen und weiterzuentwickeln.

Dazu gehören auch Betriebe gem. § 7 (2) BauNVO, also auch  
Vergnügungsstätten.

Es besteht deshalb nicht die Absicht, Vergnügungsstätten aller  
Art im Bereich des Bebauungsplanes Nr. I/5 grundsätzlich  
auszuschließen, da sie das Erlebnisfeld "Innenstadt-City"  
mitprägen. Es geht nur um die Teile der

- . Betriebe mit Spiel- und Automatenhallen
- . Betriebe mit Sexdarbietungen

Die Innenstadt von Erkelenz steht seit geraumer Zeit unter dem  
Druck der Ansiedlungsinteressen von Spiel- und Automatenhallen,  
gerade in Bereichen mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzun-  
gen, die gebietsbezogen nicht zu den absoluten Spitzenlagen  
(Fußgängerzone, Hauptlaufrichtung, großes Stellplatzangebot etc.)  
zuzuordnen sind und damit besonders anfällig für das Eindringen  
derartiger Vergnügungsstätten sind.

Da der freie Wettbewerb offenbar nicht in der Lage ist, eine  
starke Zunahme zu verhindern, müssen folgende negative Verdrän-  
gungsfolgen erwartet werden:

1. Verdrängung von Einzelhandelsgeschäften, insbesondere an den städtebaulich schwachen Standorten des Einzelhandels, hervorgerufen durch eine aggressive Anmietpolitik.

Für das Zentrum Erkelenz kommt dabei noch ein räumliches Gefälle der Einzelhandelsfunktionen dazu, hier die bisher deutliche Nordsüdausrichtung ab Johannismarkt/Markt in die Kölner Straße bis zum Konrad-Adenauer-Platz und starke Abschwächungen dagegen im engeren Bereich Aachener Straße/-Franziskanerplatz.

2. Beeinträchtigung der Attraktivität und des Niveaus bestimmter Innenstadtbereiche, insbesondere dann, wenn im Rahmen von strukturverändernden Maßnahmen der Gestaltung, Erneuerung oder Sanierung wesentliche Verbesserungen vorgesehen sind.
3. Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Spielhallen in wohnnahen Bereichen, insbesondere dann, wenn in Mischzonen mit stärkerer Wohnbebauung ausgewichen wird. Dies ist bei der Standortsituation Tenholter Straße bereits aktuell gegeben, berücksichtigt man die nach Westen hin anschließende Bebauung.

Die Stadt Erkelenz hat ein Verteilungssystem zur Standortsicherung für diese Arten von Vergnügungsstätten entwickelt. Innerhalb der als MK-Gebiet festgesetzten Bereiche der Bebauungspläne Nr. I/1, I/8 und I/12. Änderung im Areal Brückstraße/-Markt/Kölner Straße/Gormanns-Straße sind derartige Betriebe bereits rechtsverbindlich ausgeschlossen.

Im Parallelverfahren zur vorliegenden Änderung werden sie auch in Teilen der Bebauungspläne Nr. I und IV als unzulässig erklärt.

Zulässig dagegen werden sie in einem Teilabschnitt Aachener Straße/Kirchstraße/Südpromenade bleiben, um diese Angebotsformen für den Konsumenten planungsrechtlich vorhalten zu können. Im Rahmen dieses Konzentrationsprinzipes sollen an keinen anderen Stellen des engeren Stadtkerns Anlagen dieser Art mehr zugelassen werden, also auch nicht im Bebauungsplan Nr. I/5.

Die Festsetzung der Unzulässigkeit von Betrieben mit Sexdarbietungen (Nachtbars mit Striptease, Sex-Kinos, Eros-Center u.a.) ist gerechtfertigt, um der Gefahr einer unkontrollierten Ausbreitung bzw. des Eindringens bestimmter Nutzungen zu begegnen, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhanden sind. Den Eigentümern in den Bereichen für die diese Änderungsfestsetzungen zutreffen, verbleibt auch in Zukunft ein großes Spektrum der innerhalb der Art der baulichen Nutzung zulässigen Aktivitäten.

Durch diese Änderung werden der Stadt keine Kosten entstehen. Entschädigungsforderungen sind nicht zu erwarten.

gehört zur Verfügung  
vom 26.9.90  
Ak. 35.2.12-4911-2059/90  
Der Regierungspräsident  
Im Auftrag:  
ja. Kunstmann

Erkelenz, den 08.08.1989

ja. Stein  
Bürgermeister

ja. Clemens  
Ratsherr

ja. Jansen  
Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/5 "Stadtkern" der Stadt Erkelenz, Bezirk Erkelenz-Mitte, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 36 vom 22.12.1989 in der Zeit vom 08.01.1990 bis 09.02.1990 öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den 26.04.1990

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

ja. Eschmann  
Eschmann  
Techn. Beigeordneter

#### ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG:

Während der in der Zeit vom 08.01. bis 09.02.1990 durchgeführten öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und/oder Anregungen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/5 "Stadtkern" der Stadt Erkelenz, Bezirk Erkelenz-Mitte, nicht vorgebracht.

In der Sitzung am 25.04.1990 beschloß der Rat der Stadt Erkelenz die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/5 "Stadtkern" zusammen mit der vollständigen Begründung, bestehend aus Auslegungsbegründung und Abschlußbegründung, als Satzung.

Erkelenz, den 26.04.1990

ja. Stein  
Bürgermeister

ja. Clemens  
Ratsherr

ja. Jansen  
Ratsherr

## STADT ERKELENZ

### BEBAUUNGSPLÄNE NR. I, I/5 UND IV IM STADTBEZIRK MITTE

#### ÄNDERUNGEN

#### Nachtrag zur Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Funktionen und der strukturellen Nutzungsharmonie ist durch ein separates Änderungsverfahren die Zulässigkeit von besonderen Arten von Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO in der Fassung vom 26.1.1990 eingeschränkt oder als unzulässig erklärt worden. Es handelt sich dabei um den Ausschluß von Spiel- und Automatenhallen und baulichen Anlagen/Betrieben mit Sexdarbietungen (nicht Sex-Shops, die zum Einzelhandel gehören).

Durch diese Negativ-Festsetzung sind alle sonstigen Arten und Erscheinungsformen von Vergnügungsstätten als zentrumbildende und zentrumsfördernde Nutzungen allgemein zulässig geblieben.

Die planerisch zu berücksichtigenden und städtebaulichen Auswirkungen von Betrieben und Anlagen mit Sexdarbietungen sind in ihren Auswirkungen auf umgebende Nutzungen mit Einrichtungen und Anlagen für Spiel- und Automatenhallen vergleichbar, wenngleich hier ein unterschiedliches Publikum strukturell vorhanden ist und die Auswirkungen vorrangig in den Nachtzeiten festgestellt werden.

Da der Verordnungsgeber der BauNVO jedoch keinerlei Unterschiede im Sammelbegriff "Vergnügungsstätten" gemacht hat, sind auch die für den Fall einer Einzelzulassung gem. § 15 BauNVO vorhandenen städtebaulichen Gründe nur wenig aussagefähig, es sei denn, die Entwicklung zum "Vergnügungsviertel" würde ein städtebauliches Ziel sein. Dies ist im Verfahren der Aufstellung der Änderungen der Bebauungspläne mit MK-Festsetzungen eindeutig verneint worden. In der Entscheidung des BVerwG vom 25.7.1987 (4 N 4.86) wird ausdrücklich die Frage bejaht, daß nach § 1 (5) BauNVO einzelne der in den Baugebieten allgemein zulässigen, in der jeweiligen Baugebietsvorschrift der BauNVO unter einer Nummer zusammengefaßten Nutzung, ausgeschlossen werden kann, ohne daß zugleich auch andere in derselben Nummer der Gebietsvorschrift erfaßten Nutzungen ausgeschlossen werden müßten.

Maßnahmen und Handlungen im innerstädtischen Kristallisationsraum einer Mittelstadt bedeuten ein aufeinander abgestimmtes, ökonomisch tragfähiges und von den Privatinteressen gestütztes Entwicklungskonzept. Die zentralen Raumfunktionen sind dabei Einzelhandel, private und öffentliche Dienstleistungen (historisch bedingt durchweg im Erdgeschoß und in bestimmten zentralen Standorten) dann in den mehrgeschossigen Bereichen ab erstem Obergeschoß ein zentrumserforderliches Wohnen mit hohem Qualitätsanspruch und den entsprechenden Freizeit- und Erholungsflächen.

Entscheidender Faktor für die Funktionsfähigkeit, Erreichbarkeit und räumliche Ordnung ist dabei die Regelung des Individualverkehrs und bedarfsgerechte Parkieranlagen. Dieses Zusammenspiel der Nutzungen hat für den zentralen Raum der Stadtmitte Erkelenz dazu geführt, daß auch hier entscheidende Gesichtspunkte der Wohnumfeldverbesserung durch Maßnahmenrealisierung gefördert worden sind, um Emissionsquellen verstärkt ausschließen zu können. Diese realisierten Maßnahmen würden durch Hereindrängen von baulichen Anlagen mit Sexdarbietungen unterlaufen werden, wenn berücksichtigt wird:

1. Vergnügungsstätten dieser Art mit ihren unterschiedlichsten Erscheinungsformen sind auf die Nachtstunden ökonomisch ausgerichtet, d. h. gerade der Zeitraum nach Immissionsschutzrecht ab 22.00 Uhr, für den verschärfte Regelungen zur Immissions-senkung bestehen

2. Betriebe und bauliche Anlagen dieser Art sind auf größere Einzugsbereiche bedarfsorientiert ausgerichtet, d. h. ein hoher Motorisierungsgrad der Besucher - noch wesentlich höher als bei Spiel- und Automatenhallen - ist üblich

3. bedingt durch die Öffnungszeiten sind besonders in den Nacht-Morgenstunden durch Kfz- Bewegungen aller Art (einschl. Personenbeförderung) nutzungsstörende Immissionen nicht auszuschließen

Bauliche Anlagen dieser Art als isolierter Standort oder in Kombination mit anderen Erscheinungsformen zeigen darüberhinaus ähnliche Strukturauswirkungen wie Spiel- und Automatenhallen. Allerdings sind noch weniger vergleichbare Dimensionsmerkmale hier bekannt, aus denen entweder eine Bedarfsabschätzung oder die Bestimmung eines Sättigungsgrades abgeleitet werden kann. Anlagen dieser Art zeigen strukturelle Standortverschlechterungen für Teile von MK- Gebieten, dann, wenn hier durch eine aggressive Miet- und/ oder Grundstücks-politik für andere zentrale Nutzungen Verdrängungen stattfinden.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat mit seinen Entscheidungen über diese Formen der Vergnügungsstätten das kommunalplanerische Entwicklungsziel definiert, auch in kleinteiligen Standortbereichen ein derartiges erstmaliges Einwandern dieser Anlagen zu verhindern. Wie die Genehmigungspraxis in den Entwicklungen der letzten ca. 20 Jahre und die Standortnachfrage von Anlagenbetreibern zeigen, kann die Vermutung bestätigt werden, daß diese Form von Vergnügungsstätten nicht mehr ausschließlich zentrumsorientiert sind. Insoweit stellen die Festsetzungen von Ausschlüssen keine 100 %-ige Verhinderung dar.