

Zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Plangebiet war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Schwertnergasse 1 ("Opern Passagen") vor. Beabsichtigt ist die Umwandlung einer Einzelhandelsnutzung in eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte. Das Vorhaben entspricht hinsichtlich der Nutzungsänderung nicht der vorgesehenen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, so dass die Instrumente der Sicherung der Bauleitplanung (Zurückstellung der Bauvoranfrage und Veränderungssperre) eingesetzt werden müssen. Hierzu war der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Voraussetzung.

Die Bestandssituation im Gebiet ist geprägt durch das Ladenzentrum, den "Opern Passagen", mit Einzelhandel, Gastronomie sowie einem Theater (Erd- und Untergeschoss), mit einem Parkhaus (1. bis 3. Obergeschoss) und mit Büronutzung (4. Obergeschoss). Ausgehend von dieser Situation hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen soll das Plangebiet als Kerngebiet (MK) im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden mit der Einschränkung, dass Vergnügungsstätten und Sex-Shops nicht zulässig sind. Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und Sex-Shops ist begründet in der Gefahr, dass eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes als Einkaufszentrum mit einem Gastronomie- und Theaterangebot eintreten kann. Die Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes mit den genannten Nutzungen liegt in einem Verdrängungseffekt infolge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und der sich daraus ergebenden Minderung der städtebaulichen Qualität. Der Gefahr eines Absinkens des Niveaus eines Einkaufsbereiches durch Häufung beispielsweise von Spielhallen, insbesondere durch Unterbrechung der Schaufensterzonen, durch Ausbleiben der Kunden von Einzelhandelsgeschäften und eine dadurch erfolgende Gefährdung der Existenz und Verdrängung des zentrenorientierten Einzelhandels ist frühzeitig bauleitplanerisch entgegen zu wirken. Das Maß der baulichen Nutzung soll im Plangebiet entsprechend der Bestandssituation gesichert und festgesetzt werden. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2007 beschlossenen Höhenkonzeptes; danach soll die Bebauung eine Höhe von 22,50 Meter einhalten.

Zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Plangebiet ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Da das Planverfahren nicht innerhalb der Zurückstellungsfrist rechtsverbindlich abgeschlossen werden kann, ist der Erlass einer Veränderungssperre zwingend erforderlich.