

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Arbeitstitel: Bergisch Gladbacher Straße/Steyley Straße in Köln-Holweide

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Gremium							
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	25.01.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt einen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für das Gebiet betreffend das Gewerbegebiet östlich des Autobahnanschlusses Köln-Dellbrück an der Autobahn A 3, beiderseits der Bergisch Gladbacher Straße, zwischen Honschaftsstraße, südlich der Wohnsiedlung Josef-Wirth-Straße, östliche Grundstücksgrenze Bergisch Gladbacher Straße 423, entlang der Bergisch Gladbacher Straße bis Hausnr. 440, einschließlich der Grundstücke Vischeringstraße 1 bis 5, nördlich Vischeringstraße 12, östliche Grundstücksgrenze des Gewerbegebietes bis zur Kleingartenanlage, nördlich der Kleingartenanlage bis zur Zwickauer Straße, Zwickauer Straße, Bergisch Gladbacher Straße bis zur Honschaftsstraße in Köln-Holweide –Arbeitstitel: Bergisch Gladbacher Straße/Steyley Straße in Köln-Holweide– aufzustellen mit dem Ziel, die vorhandenen Gewerbeflächen des Mittelbereichszentrums Holweide-West zu sichern, um städtebauliche Fehlentwicklungen unter Ausschluss von Vergnügungsstätten und bordellartigen Betrieben zu verhindern.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten € _____ € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) _____		Einsparungen (Euro) _____		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Mit Datum vom 07.12.2009 hat ein Investor im rückwärtigen Bereich der Bergisch Gladbacher Straße 421 eine Bauvoranfrage für den Umbau sowie der Nutzungsänderung in ein Entertainment-Center mit 3 Spielflächen von 419,9 m² mit 42 Spielgeräten, 8 Internetplätzen und 3 Billardtischen einschließlich 16 Stellplätzen zur Genehmigung eingereicht (siehe Anlage 1).

Der vorliegende Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für die Nutzungsänderung von einer Getränkehalle in eine Vergnügungsstätte mit insgesamt 419,9 m² müsste in der Beurteilung nach § 34 BauGB mutmaßlich genehmigt werden.

Mit der umgehenden Aufstellung eines Bebauungsplanes kann das Vorhaben der Vergnügungsstätte durch Zurückstellung und Veränderungssperre verhindert werden.

Das Vorhaben liegt im Bereich des Mittelbereichszentrums Holweide-West, das nördlich der Bergisch Gladbacher Straße und vor allem südlich um die Steyler Straße als bestehendes Gewerbegebiet in direkter Autobahnnähe (Autobahnauffahrt Holweide/Dellbrück) wichtige städtebauliche zentrenrelevante Versorgungsfunktionen übernimmt. Das Mittelbereichszentrum Holweide ist deutlich funktional zweigegliedert und weist eine unterschiedliche Entwicklungsdynamik auf. Während im östlichen Zentrenabschnitt die Nahversorgung in traditionellem, kleinteiligen Geschäftsbesatz überwiegt, hat das westlich angrenzende Gewerbegebiet Steyler Straße mit mehreren großflächigen Betrieben (u. a. Toy"R"us, Küchen Smidt) eindeutig die bezirkszentrale Bedeutung eines Mittelbereichszentrums an einem autogerechten Standort mit hohem Stellplatzangebot aber kaum vorhandener Verweilqualität.

Konkret ist zu erwarten, dass von der kumulierenden Wirkung der bestehenden und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten insbesondere durch die beantragte weitere Vergnügungsstätte städtebauliche Fehlentwicklungen ausgehen. Ziel ist es, diese negativen Auswirkungen zu verhindern, damit die Funktionalität des Mittelbereichszentrums erhalten werden kann.

Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen auch bordellartige Betriebe im gesamten Planbereich ausgeschlossen werden. Neben der o. g. Verkaufsflächensicherung ist der Abstand der benachbarten Wohnbebauung im Planbereich überwiegend nicht ausreichend, um einen erforderlichen Schutz vor möglichen Auswirkungen einer bordellartigen Gewerbenutzung zu gewährleisten. Das Gewerbegebiet wird aus Immissionsschutzgründen so eingeschränkt, dass die angrenzenden Wohngebiete nicht über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Hier soll ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden. Es werden textliche Festsetzungen für Gewerbegebiete, Festsetzung der Verkehrsflächen und Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und bordellartigen Betrieben getroffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, weil sich der nach § 34 BauGB aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zuständigkeitsmaßstab durch die vorgesehenen Festsetzungen nicht wesentlich verändert. Die aufgrund der Überschreitung der Grundflächen von 20 000 m² erforderliche Überprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ergab, dass für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt, da die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete bestehen. Die Berücksichtigung des Umweltschutzes einschließlich des Natusschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 8 Nr. 7 BauGB bleibt von der Anwendung des § 13a BauGB unberührt.

Im Bereich südlich der Bergisch Gladbacher Straße besteht der übergeleitete Durchführungsplan Nr. 72480/04, der hier gemischtes Gebiet, Baufluchtlinien mit privaten Vorgärten, öffentliches Straßenland und öffentliche Grünfläche –Dauerkleingärten– festsetzt. Dieser Bebauungsplan ist nach gerichtlicher Überprüfung des Verwaltungsgerichtes Köln (2 K 3618/97) vom 21.12.1999 als teilweise funktionslos beurteilt worden, da das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in den ausgewiesenen Bereichen durchgehend durch die tatsächliche Entwicklung weit überschritten ist.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Bergisch Gladbacher Straße/Steyleyler Straße soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 72480/04 überplant werden.

Begründung der Dringlichkeit

Aktuell liegt eine Bauvoranfrage vor für die Nutzungsänderung eines vorhandenen Gebäudes in eine Spielhalle mit 419,91 m². Damit diese Voranfrage nach § 15 BauGB zurückgestellt werden kann, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb der Genehmigungsfrist erforderlich. Aufgrund der Sitzungstermine ist eine Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss nicht möglich. Die Beschlussvorlage soll direkt in der Sitzung der Bezirksvertretung Mülheim am 25.01.2010 behandelt werden, damit der Stadtentwicklungsausschuss am 28.01.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bergisch Gladbacher Straße/Steyleyler Straße fassen kann.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 (Übersichtsplan)