

**Beschlussvorlage**

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
**Betreff**
**Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes**  
**Arbeitstitel: "Stadtteilzentrum Buchheimer Straße" in Köln-Mülheim**
**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	04.11.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	15.11.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	09.12.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB einen Bebauungsplan für den Bereich beiderseits der Buchheimer Straße von der Mülheimer Freiheit bis zum Clevischer Ring und im Gebiet zwischen Mülheimer Freiheit, Altstraße, westliche Grundstücke Wallstraße, Neustraße, Wallstraße, südlich der Ratsstraße, südlich der Gymnasiumstraße, Adamstraße, südlich der Julius-Bau-Straße und Clevischer Ring in Köln-Mülheim –Arbeitstitel: "Stadtteilzentrum Buchheimer Straße" in Köln-Mülheim– aufzustellen mit dem Ziel, den Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzen.

**Alternative:**

Es wird darauf verzichtet, einen Bebauungsplan aufzustellen mit der Folge, dass zukünftig Bauvoranfragen auf Grundlage von § 34 BauGB möglicherweise positiv beschieden werden müssen.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen**

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input checked="" 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**

Die Bezirksvertretung Mülheim hat in ihrer Sitzung am 03.05.2010 die Verwaltung aufgefordert, für den Bereich Frankfurter Straße, Wiener Platz, Buchheimer Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die Ansiedlung weiterer Spielhallen und ähnlicher Einrichtungen zu verhindern. Der Veedelsbeirat hat in seiner Sitzung am 20.05.2010 diesen Auftrag erweitert und die Verwaltung gebeten, für das gesamte Programmgebiet Mülheim 2020 die Möglichkeiten eines planungsrechtlichen Ausschlusses von Spielhallen zu ermitteln.

Das Stadtteilzentrum Buchheimer Straße übernimmt zentrale Versorgungsfunktionen für die dort ansässige Bevölkerung. Charakteristisch ist die mehrgeschossige Bebauung im Plangeltungsbereich mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastgewerbe und soziale Einrichtungen im Erdgeschoss und darüberliegender Wohnnutzungen. Im Plangeltungsbereich existieren fünf Bebauungspläne beziehungsweise Durchführungspläne (Bebauungspläne 70481/03, 70482/02, 70479/07 und Durchführungspläne 70480/05 und 70481/02), die keine Regelungen über den Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben festsetzen. Für diese Bereiche ergänzt der aufzustellende Bebauungsplan die existierenden Bebauungspläne.

Aufgrund der faktischen Mischgebietsstruktur (§ 34 Absatz 2 BauGB) entlang der Straßen im Planbereich könnte ein Bauantrag betreffend nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (in der Regel unter 100 m<sup>2</sup> Fläche) sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben in der Beurteilung nach § 34 BauGB genehmigt werden, da nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im gewerblich geprägten Bereich eines Mischgebietes allgemein und in den übrigen Bereichen als Ausnahme zulässig sind. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass Anträge für Bordelle und bordellartige Betriebe in letzter Konsequenz genehmigt werden müssten. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann ein Vorhaben zukünftig verhindert werden.

Derzeit zeigt sich oft, dass, wenn eine Nutzung (insbesondere Einzelhandel) aufgegeben wird, die Absicht besteht, die in Frage kommenden Flächen der Ladenlokale in eine Vergnügungsstätte oder einen bordellartigen Betrieb umzunutzen. Das Gebiet und seine nähere Umgebung sind für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten oder bordellartigen Betrieben nicht geeignet. Diese Nutzungen sind weder mit dem Nahversorgungszentrum mit seinen unterschiedlichen Nutzungsstrukturen noch mit dem sehr hohen Anteil an Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe vereinbar.

Im Plangebiet sind vermehrt Tendenzen festzustellen, die nicht im Einklang mit der städtebaulich gewollten Entwicklung stehen (zum Beispiel Leerstände). Die im Stadtteil Mülheim in den letzten Jahren stetig wachsende Zahl an Spielhallen kann auch die städtebauliche Struktur des Stadtteilzentrums Buchheimer Straße negativ beeinflussen (so genannter trading-down-effect). Bei der Errichtung von weiteren Vergnügungsstätten, Spielhallen, spielhallenähnlichen Einrichtungen oder Bordellen und bordellartigen Betrieben im Stadtteil ist konkret

zu erwarten, dass hiervon städtebauliche Fehlentwicklungen ausgehen. Begründet wird dies durch die besondere Eigenart der Vergnügungsstätten und insbesondere der bordellartigen Betriebe die sich aus dem "Milieu" solcher Betriebe ergebenden Begleiterscheinungen, die nicht mit dem Wohnen vereinbar sind. Gerade diese Arten von Betrieben würden im Hinblick auf ihre spezifischen Standortanforderungen und ihre Auswirkungen hier zu Unzuträglichkeiten führen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes zum Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben kann dieser Neigung entgegenwirken. Der Bebauungsplan dient der ordnenden Funktion einer vorher nicht absehbaren Entwicklung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auch Baublöcke und Straßenzüge nördlich und westlich über den Bereich des Stadtteilzentrums Buchheimer Straße hinaus. Die Bereiche werden aufgrund der Bebauungsstruktur mit einbezogen, weil vorwiegend Wohnbebauung mit kleinteiligen Ladenstrukturen in den Erdgeschossen vorhanden ist. Auch hier ist von einem verstärkten Ansiedlungsdruck durch Vergnügungsstätten auszugehen. Aufgrund des hohen Wohnungsanteils würden weitere Vergnügungsstätten und Spielhallen eine erhebliche Belastung der dort lebenden Bevölkerung bedeuten und darüber hinaus die negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum verstärken.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen zum Ausschluss der genannten städtebaulich nicht verträglichen Nutzungen kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

#### **Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen 1 - 3**

- Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Anlage 2 Übersicht über den Geltungsbereich und die rechtskräftigen Bebauungspläne
- Anlage 3 Übersichtsplan zur geplanten Abgrenzung des Stadtteilzentrums Buchheimer Straße gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010