

Beschlussvorlage

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

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge Gremium	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	18.11.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 7 (Porz)	07.12.2010	<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 das Gebiet des Stadtteilzentrums Urbach, entlang der Kaiserstraße ausgehend vom Kreuzungsbereich Kaiserstraße/Frankfurter Straße nach Westen bis zur Einmündung Dorotheenstraße, Ausläufer nach Osten in die Waldstraße bis zur Leuschhofgasse und entlang der Frankfurter Straße nach Norden bis zur Fauststraße und nach Süden bis zur Zündorfer Straße —Arbeitstitel: "Stadtteilzentrum Urbach" in Köln-Porz-Urbach— aufzustellen mit dem Ziel, innerhalb im Zusammenhang des bebauten Ortsteiles Köln-Porz-Urbach den Erhalt und die Entwicklung des Stadtteilzentrums zu gewährleisten und weitere Vergnügungsstätten auszuschließen, um den Schutz des Versorgungsbereiches sicherzustellen.

Alternative:

Es wird darauf verzichtet, einen Bebauungsplan aufzustellen mit der Folge, dass zukünftig Bauvoranfragen für Vergnügungsstätten 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 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 Porz (BV 7) hat in ihrer Sitzung am 27.04.2010 die Verwaltung aufgefordert, planungsrechtliche Möglichkeiten aufzuzeigen, damit in Köln-Porz-Urbach keine weiteren Spielhallen und spielhallenähnliche Einrichtungen mehr genehmigt werden.

Am 06.07.2010 hat die Bezirksvertretung Porz einstimmig beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, einen Aufstellungsbeschluss zu fertigen, durch den Spielhallen und ähnliche Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Das "Stadtteilzentrum Urbach", Kaiserstraße/Frankfurter Straße, ist nach dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln als Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für die Stadtteile Porz-Urbach, -Elsdorf und -Grenge eingestuft. Ein Bebauungsplan für den Planbereich besteht nicht.

Aufgrund der gemischten Nutzung entlang der Straßen im Planbereich könnte ein Bauantrag für eine Spielhalle in der Beurteilung nach § 34 BauGB genehmigt werden. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann ein solches 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 umzuwandeln. Diese Nutzung ist weder mit dem Versorgungszentrum 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). Im Stadtteilzentrum Urbach haben sich inzwischen fünf Spielhallen (Kaiserstraße Nr. 2, Casino Spielsalon, Nr. 26 Spielpalast, Waldstraße Nr. 9, Spielpalast, Nr. 11 Cologne Casino und Frankfurter Straße Nr. 528 Spielpalast) angesiedelt. Dieser hohe Anteil kann auch die städtebauliche Struktur des Stadtteilzentrums Urbach negativ beeinflussen (so genannter trading-down-effect). Hierunter wird ein Verdrängungsprozess des traditionellen Einzelhandels und seiner Käuferschichten verstanden durch bestimmte Vergnügungsstätten wie zum Beispiel Spielhallen, die - auch weil sie zumindest teilweise nicht an die Beschränkungen des Ladenschlussgesetzes gebunden sind - zur Bezahlung höherer Mietpreise bereit und in der Lage sind und so durch verstärkte Ansiedelung aufgrund ihres Erscheinungsbildes zu einer Niveauabsenkung des Gebiets führen, welches, nach sukzessiver Schließung des bestehenden Einzelhandels dazu führt, dass die Spielhallen im Stadtteilzentrum in einem erheblichen Maße dominieren. Bei der Errichtung von weiteren Spielhallen ist konkret zu erwarten, dass hiervon städtebauliche Fehlentwicklungen ausgehen.

Mit dem § 9 Absatz 2a BauGB ist die Möglichkeit gegeben, innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass nur bestimmte Nutzungsarten zulässig oder nicht zulässig sind. Auf diese Weise kann der Schutz zentraler Versorgungsbereiche sichergestellt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Der aufzustellende Bebauungsplan dient somit der ordnenden Funktion einer nicht absehbaren Entwicklung.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen 1 - 2

- Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Anlage 2 Übersichtsplan zur geplanten Abgrenzung des Stadtteilzentrums Köln-Porz-Urbach gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010