

Begründung zur Veränderungssperre Rösrather Straße und Eiler Straße in Köln-Rath/Heumar

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.09.2010 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Bau-gesetzbuch (BauGB) für das Gebiet beidseitig der Rösrather Straße zwischen Haus Nummer 472 und dem Rather Mauspfad unter Einbeziehung der Rather Schulstraße von der Rösrather Straße bis zur Straßenbahntrasse, der Eiler Straße von der Rösrather Straße bis zur Eisenbahntrasse und der Maarstraße –Arbeitstitel: Rösrather Straße und Eiler Straße in Köln-Rath/Heumar– gefasst mit dem Ziel, Vergnügungsstätten und Spielhallen auszuschließen.

Spielhallen lassen sich bauplanungsrechtlich den so genannten Vergnügungsstätten zuordnen. Die zunehmende Errichtung von Spielhallen oder spielhallenähnlichen Einrichtungen können den bisherigen Charakter eines Stadtteilkerns negativ beeinflussen (so genannter trading-down-effect).

Für das Grundstück Rösrather Straße Nummer 578 wurde im Juli 2010 eine Bauvoranfrage einge-reicht. Das Vorhaben sieht die Nutzungsänderung einer Gaststätte in eine Spielhalle vor. Der Standort liegt im westlichen Teil des gewachsenen Geschäftszentrums Rath/Heumar. In unmittel-barer Nähe zum Vorhaben befindet sich bereits eine Spielhalle. Das Stadtteilzentrum Rath/Heumar übernimmt zentrale Versorgungsfunktionen für die dort ansässige Bevölkerung. Charakteristisch ist die zwei- bis dreigeschossige Bebauung entlang der Rösrather Straße mit Einzelhandelsbesatz im Erdgeschoss und darüberliegender Wohnnutzung. Aufgrund der faktischen Mischgebietsstruktur (§ 34 Absatz 2 BauGB) an der Rösrather Straße könnte der Antrag in der Beurteilung nach § 34 BauGB genehmigt werden, da Vergnügungsstätten in Mischgebieten ausnahmsweise zulässig sind.

Im Plangebiet sind vermehrt Tendenzen festzustellen, die nicht im Einklang mit der städtebaulich gewollten Entwicklung stehen (Leerstände im östlichen sowie die Ansiedelung von Spielhallen im westlichen Bereich). Die Aufstellung des Bebauungsplanes zum Ausschluss von Vergnügungsstät-ten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben kann dieser Neigung entgegenwirken.

Konkret ist zu erwarten, dass von weiteren Vergnügungsstätten städtebauliche Fehlentwicklungen ausgehen. Ziel ist es, diese negativen Auswirkungen zu reduzieren, damit die dauerhafte Funktio-nalität des Stadtteilzentrums gesichert werden kann.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und den Erlass einer Veränderungssperre für ei-nen Teilbereich soll einer weiteren Abwertung und Banalisierung der Einzelhandelsstruktur speziell im westlichen Teil des Stadtteilzentrum Rath/Heumar entgegengesteuert werden.

Die Bauvoranfrage für das Grundstück Rösrather Straße 578 wurde mit Bescheid vom 17.11.2010 bis zum 16.10.2011 zurückgestellt. Da das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum Ablauf der Zu-rückstellungsfrist abgeschlossen werden kann, ist zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlent-wicklung im Plangebiet der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.