

Begründung zur Veränderungssperre "Brandenburger Straße, Erweiterungsfläche" in Köln-Altstadt/Nord

Mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 18.03.2010 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Brandenburger Straße, Domstraße, Altenberger Straße und Johannisstraße in Köln-Altstadt/Nord beschlossen. Für dieses Gebiet existiert bereits eine Veränderungssperre mit dem Arbeitstitel: "Brandenburger Straße in Köln-Altstadt/Nord". Am 18.11.2010 hat der Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, den Geltungsbereich um den Bereich Johannisstraße 43 - 47 und Breslauer Platz 2 (Flurstücke 576, 460, 461, 462, 463) zu erweitern, mit dem Ziel, unter anderem Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festzusetzen und Vergnügungsstätten auszuschließen.

Für das Grundstück Johannisstraße 47 liegt eine Bauvoranfrage für die Nutzungsänderung einer Schank- und Speisewirtschaft in eine Spielhalle vor.

Der vorliegende Antrag müsste in der Beurteilung nach § 34 BauGB aufgrund der faktischen Kerngebietsstruktur (§ 34 Absatz 2 BauGB) in diesem Abschnitt der Johannisstraße beziehungsweise aufgrund des Durchführungsplanes 6644 Nb 1/04 aus dem Jahre 1958 genehmigt werden.

Im gleichen Haus befindet sich an der Ecke Johannisstraße/Ecke Altenberger Straße bereits eine weitere Spielhalle. Außerdem befinden sich in der Altenberger Straße 11 und 13 zwei Nachtclubs. Diese Vergnügungsstätten sind mit der im Gebiet überwiegend vorhandenen Wohnnutzung nicht vereinbar. Um diese Fehlentwicklung der Verschlechterung der Standortqualität für Wohnen und nicht störendes Gewerbe (so genannter trading-down-effect) zu verhindern, sollen Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Die bestehenden Vergnügungsstätten sollen nur in ihrem derzeitigen Bestand im Rahmen des Bestandschutzes zugelassen werden. Die Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung wurde mit Bescheid vom 09.12.2010 bis zum 02.12.2011 zurückgestellt.

Da das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum Ablauf der Zurückstellung abgeschlossen werden kann, ist zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Plangebiet der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.