

## **Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum Bebauungsplan-Entwurf 6446/02;**

**Arbeitstitel: Ehrenfeldgürtel / nordöstlich Venloer Straße  
in Köln-Ehrenfeld**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

In jüngster Zeit registriert die Verwaltung eine steigende Nachfrage nach Baugrundstücken beziehungsweise Immobilien zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen respektive sogenannte Entertainmentcenter. Hierbei kann festgestellt werden, dass vermehrt eine Nachfrage in Zentrenlagen (Bezirks-, Mittelbereichs- und Nahbereichszentren) sowie in Gewerbegebieten besteht, die aufgrund ihrer zentralen beziehungsweise verkehrsgünstigen Lage für derartige Vergnügungsstätten in Frage kommen. Da Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe in den vorgenannten Gebieten als Fremdkörper wirken und städtebaulich erwünschte Nutzungen von ihrem angestammten Platz verdrängen, soll dieser negativen Entwicklung entgegengewirkt werden. Im vorliegenden Fall hat ein Investor einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung in eine Vergnügungsstätte –Spielhalle mit acht Geldspielgeräten und drei Internetplätzen- im Erdgeschoss des Postgebäudes Ehrenfeldgürtel 125 eingereicht.

Ein Bebauungsplan für den Planbereich besteht nicht.

Der vorliegende Nutzungsänderungsantrag für die Errichtung einer circa 99 m<sup>2</sup> großen Spielhalle müsste aufgrund der heutigen Rechtslage nach § 34 BauGB genehmigt werden. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann das Vorhaben verhindert werden.

Das Plangebiet umfasst nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010 (derzeit in der politischen Beratung) Teilbereiche des Bezirkszentrums Ehrenfeld, Venloer Straße und des Nahversorgungszentrums Ehrenfeld-Ost, Subbelrather Straße.

Der Bebauungsplan soll nach § 9 Absatz 2a BauGB aufgestellt werden. Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche wurde mit dem § 9 Absatz 2a BauGB ein neues Planungsinstrument geschaffen. Mit dieser Vorschrift kann für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Absatz 1 und Absatz 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zulassungsfähig sind.

### **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

Das Plangebiet wird im Bereich der Venloer Straße, des Ehrenfeldgürtels und der Subbelrather Straße durch kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksnutzungen sowie Büro- und Wohnnutzung in den Obergeschossen geprägt. Im Einzelnen handelt es sich um Nutzungen wie Backshops, Discounter, Kioske, Schreibwarengeschäft, Getränke-shop, Kunstgalerie, Arttheater, Änderungsschneiderei, Softwareentwickler, Fotoatelier, Gardinenschneiderei, Kunstglaserei, Imbiss, Gaststätten, Restaurants, Arzt-, Rechtsanwalts- und Notarpraxen, Gebrauchtwagenhandel, Heizungs- und Sanitärbetrieb, Haustechnikbetrieb, Friseure, Sparkasse und Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule und Stadtteilbiblio-

thek. Im Bereich an der Venloer Straße sind bereits zwei Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen vorhanden. Der Bereich der Hüttenstraße und der Gravenreuthstraße ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Beurteilungsgrundlage für den Planbereich ist § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich besonderes Wohngebiet und südlich der Bahntrasse gemischte Baufläche dar, der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen.

### **4. Begründung der Planinhalte**

Die Zentrenkonzeption und das daraus abgeleitete Nahversorgungskonzept bilden als räumlich-funktionales Bezugssystem den Entwicklungsrahmen für alle im weiteren Sinne zentrenrelevanten Planungen der Stadt. Das Zentrenkonzept gliedert das polyzentrische Kölner Zentrensystem unter räumlich-funktionalen Kriterien in City, Bezirks-, Mittel- und Nahbereichszentren. Mit der Differenzierung der Zentren nach Größe, Funktion und Versorgungsgrad sowie der Unterscheidung nach Angebot und Vielfalt, als Bereiche für die periodische und aperiodische Versorgung der Bevölkerung wird der Aufgabe Rechnung getragen, eine ausreichende, umfassende und bedarfsorientierte Versorgung, ausgerichtet auf die Siedlungsschwerpunkte, sicherzustellen. Durch die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Siedlungsschwerpunkten mit kurzen Einkaufswegen und guter ÖPNV-Anbindung erfüllen die Zentren nicht nur ihre Versorgungsfunktion, sondern sind auch Mittelpunkte des öffentlichen Lebens und Orte der Kommunikation.

Als Fortschreibung der Zentrenkonzeption und des Nahversorgungskonzeptes hat die Stadt Köln aktuell ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010 erarbeitet, mit dessen Beschluss in 2012 gerechnet wird und in dessen Rahmen auch eine Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes erfolgt ist. Die für die Erstellung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 im Stadtbezirk Ehrenfeld im Frühsommer 2008 durchgeführten vollständigen Erhebungen des Einzelhandelsbestandes und ergänzender Nutzungen sowie deren Analyse und Bewertung bestätigen im Wesentlichen die im Nahversorgungskonzept dargelegte räumlich funktionale Zentrenstruktur auch für den von der Planung betroffenen Stadtteil Ehrenfeld.

Das Plangebiet umfasst die direkte Nachbarschaft des Bahnhofs Ehrenfeld. Diese Blöcke sind für die künftige Entwicklung der beiden betroffenen Geschäftszentren (Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße und Nahversorgungszentrum Ehrenfeld-Ost, Subbelrather Straße) besonders wichtig, weil hier zum einen aufgrund von Leerständen und zum anderen wegen mindergenutzter Grundstücke wichtige Potenzialflächen für deren Stärkung und Weiterentwicklung vorhanden und diese deshalb bewusst mit in die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche hereingenommen worden sind. Dabei muss der Schwerpunkt der künftigen Nutzungen auf dem Einzelhandel liegen, ergänzt um zentrenverträgliche und -stärkende Komplementärnutzungen wie konsumnahe und medizinische Dienstleistungen, Gastgewerbe, soziale Infrastruktur sowie Kultur.

Gemäß den Handlungsempfehlungen für das Nahversorgungszentrum Ehrenfeld-Ost, Subbelrather Straße (Ehrenfeldgürtel nördlich des Bahndamms) ist hier insbesondere eine Angebotsergänzung im mittelfristigen Bedarf (z.B. Bekleidung) zu verfolgen. Die Handlungsempfehlungen für das Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße (Dreiecksblock südlich des Bahnhofs Ehrenfeld) benennen eine Ergänzung des Angebots vor allem im mittelfristigen Bedarf (insbesondere Bekleidung und Spielwaren), sowie im langfristigen Bedarf (z.B. bei Elektrowaren). Explizit wird hier die Förderung von Einzelhandelsansiedlungen in den Bahnbögen nördlich des S-Bahnhofs (Bartholomäus-Schink-Straße) und dadurch eine Aufwertung des westlichen Teils des Zentrums und Attraktivierung der Anbindung der S-Bahn Haltestelle an die Venloer Straße benannt.

Um diese Zielsetzungen tatsächlich zu erreichen, ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Plangebiet unbedingt erforderlich.

Von diesem Ausschluss ausgenommen sind Einrichtungen und Betriebe mit Musik- und Tanzveranstaltungen. Diese sollen hier ausdrücklich erhalten (z.B. das "artheater" am Ehrenfeldgürtel und den "CLUB BAHNHOF EHRENFELD" in den Bahnbögen an der Bartholomäus-Schink-Straße) und auch künftig weitere ermöglicht werden. Daher wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Einrichtungen und Betriebe mit Musik- und Tanzveranstaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

Die beiden vorhandenen Spielhallen (Medusa Play Entertainment Center, Venloer Straße 354 und GAMEPOINT Spielothek, Venloer Straße 354 b) genießen Bestandsschutz, haben aber über den Bestand hinaus keine Erweiterungsmöglichkeiten. Da Einzelhandel und Komplementärnutzungen und die damit verbundene Vermietung weiterhin möglich sind, tritt eine wesentliche Wertminderung der Grundstücke nicht ein.

## **5. Geplante textliche Festsetzung**

Gemäß § 9 Absatz 2a Baugesetzbuch (BauGB) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einrichtungen und Betriebe, die Musik- und Tanzveranstaltungen anbieten; diese sind ausnahmsweise zulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.