

**Beschlussvorlage**

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
**Betreff**
**Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes**  
**Arbeitstitel: "Sicherung des Bezirksteilzentrums entlang der Bonner Straße" in Köln-Neustadt/Süd**
**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Gremium							
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	Per Dring- lichkeitsent- scheidung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	15.09.2011	<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 beidseitig der Bonner Straße zwischen Hausnummer 25 und Hausnummer 98 —Arbeitstitel: "Sicherung des Bezirksteilzentrums Bonner Straße" in Köln-Neustadt/Süd— aufzustellen mit dem Ziel, die folgenden Unterarten der Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelbetrieben auszuschließen:

- (1) Spiel- und Automatenhallen
- (2) Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- (3) Wettbüros,
- (4) Swinger-Clubs sowie
- (5) Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment ("Sex-Shops").

**Alternative:** Verzicht auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und positive Bescheidung des Bauantrages von § 34 BauGB



### **Voraussetzungen für die Anwendung des § 9 Absatz 2a BauGB:**

§ 9 Absatz 2a BauGB legt bestimmte Voraussetzungen fest, die zusätzlich zu den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB, insbesondere zur Erforderlichkeit der Planung und des Abwägungsgebots (§ 1 Absatz 3 Satz 1 und Absatz 7 BauGB), hinzutreten, nämlich eine bestimmte Zweckbestimmung, die Berücksichtigung eines städtebaulichen Konzeptes zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der zentralen Versorgungsbereiche selbst.

### **Erforderlichkeit der Planung:**

Ziel ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Spiel- und Automatenhallen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Wettbüros und Swinger-Clubs (im Folgenden als Vergnügungsstätten bezeichnet) sowie von Läden mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment (sogenannten Sex-Shops) entlang der Bonner Straße im Bezirksteilzentrum "Südliche Innenstadt - Severinstraße/Bonner Straße". Hier ist aus besonderen städtebaulichen Gründen der Verkauf von Sexartikeln (auch von pornografischen Artikeln) mit dem Inbegriff des Wohnens nicht vereinbar, das heißt als unzumutbare Störung des Wohnens einzuordnen. Die auch in anderen Stadtteilen zu beobachtende Entwicklung auf gewerblichen Nutzflächen Vergnügungsstätten oder Sex-Shops einzurichten, lässt auch in der Südstadt eine steigende Nachfrage befürchten.

Das Bezirksteilzentrum Severinstraße/Bonner Straße dient neben der Einzelhandelsnutzung, nicht störendem Gewerbe und den Dienstleistungseinrichtungen vor allem auch dem Wohnen. Diese Gemengelage, die in anderen Stadtbereichen nicht mehr vorhanden ist, stellt eine wichtige städtebauliche Qualität dar, die eines besonderen Schutzes bedarf. Da Vergnügungsstätten in der Regel nicht an Ladenschlussgesetze gebunden sind und der teils überörtliche Einzugsbereich solcher Nutzungen vor allem in den Nachtstunden verstärkte Verkehrslärmemissionen verursacht, sind Konflikte mit der Wohnbevölkerung vorprogrammiert. Die Bedeutung vom Bezirksteilzentrum erfordert neben einem sensiblen Umgang mit dem Stadtbild ein attraktives Angebot an Infrastruktur, Einzelhandel und Dienstleistungen. Aufgrund der Ertragskraft vieler Vergnügungsstätten ist eine rasche Ausbreitung dieser Einrichtungen sowie eine ungünstige Entwicklung des Mietpreisniveaus im Umgebungsbereich zu erwarten (sogenannter Trading-down-Effekt).

Die in anderen Stadtbereichen bereits entstandenen aufdringlichen Werbeanlagen und Schaufenstergestaltungen von Vergnügungsstätten wären im Straßen- und Platzgefüge der Bonner Straße ein wesentlicher Störfaktor. Das Bundesverwaltungsgericht hat 1987 entschieden, dass in den gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten Vergnügungsstätten allgemein zulässig bleiben, aber aus den Erdgeschossen ausgeschlossen werden dürfen mit dem Ziel, die Erdgeschosszonen in ihrer Attraktivität und Anziehungskraft zu erhalten und eine Niveauabsenkung der Einkaufsstraßen zu vermeiden. Die negative Entwicklung durch das Vorhandensein von Spielhallen entsteht im Wesentlichen auf der Unterbrechung von Schaufensterfronten. Das Entstehen von "Blindbereichen" ist neben dem konkreten Warenangebot hauptsächlich für Attraktivitätsverluste. Eine solche Begründung kann demnach nur Festsetzungen für Erdgeschossflächen rechtfertigen, da Spielhallen in Unter- beziehungsweise Obergeschossen ohne diesen negativen Einfluss sind. Nicht auf Erdgeschossflächen beschränkte Festsetzungen sind städtebaulich nicht ausreichend begründbar. Läden mit überwiegendem Sex- oder Erotiks Sortiment (Sex-Shops) können als Einzelhandelsbetriebe den Vergnügungsstätten zwar nicht gleich gestellt werden, haben jedoch eine ähnlich nachteilige Auswirkung auf die Nutzungsstruktur zur Folge wie Vergnügungsstätten im engeren Sinn. Sex-Shops sind als Einzelhandelsbetriebe an die Ladenschlussgesetze gebunden und bergen daher kein Konfliktpotenzial mit der Wohnbevölkerung, jedoch führen sie gleich wie Vergnügungsstätten zu einer ungünstigen Entwicklung der Einzelhandelsstruktur. Die aufdringlichen Schaufenstergestaltungen von Sex-Shops führen zu einem starken Attraktivitätsverlust der Geschäftslagen in unmittelbarer Nachbarschaft. Durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Sex-Shops werden in der Bonner Straße Probleme aufgeworfen, die einer planungsrechtlichen Lösung bedürfen. Es gilt einer Entwicklung entgegen zu wirken, die dazu führen könnte, dass ein Teilbereich des Bezirksteilzentrums seine Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen kann.

### **Städtebauliches Konzept zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche:**

Im § 9 Absatz 2a BauGB ist festgelegt, dass Aussagen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB berücksichtigt werden sollen. Ein solches Entwicklungskonzept ist nicht Voraussetzung, hat aber eine zentrale, unterstützende Funktion. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB liegt mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 vor. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Köln ist als Grundlage für eine zielgerichtete Einzelhandelsentwicklung zur Versorgung der eigenen Bevölkerung und zur Wahrung der Funktion des Bezirksteilzentrums erstellt worden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 beschreibt die Situation wie folgt:

Das Bezirksteilzentrum "Südliche Innenstadt - Severinstraße/Bonner Straße" übernimmt die Versorgungsfunktion für den Stadtteil Altstadt/Süd sowie den Stadtteil Neustadt/Süd (südliche Viertel). Die Orientierungswerte für das Bezirksteilzentrum werden übertroffen, zum Teil sind Qualitäten eines Bezirkszentrums festzustellen. Die axiale Ausdehnung liegt zwischen Rampe Severinsbrücke und Bonner Wall. Die räumliche Situation wird demnach wie folgt beschrieben:

- Geschäftsstraßenachse zwischen Brückenkopf der Severinstraße im Norden und Bonner Wall im Süden entlang der Severinstraße und der Bonner Straße; Merowingerstraße fungiert zwischen Chlodwigplatz und Martin-Luther-Platz als ergänzende Quartierslage; im Bereich des Chlodwigplatzes Aufweitung des Geschäftszentrums um angrenzende Geschäftsbereiche an Karolingerring und Ubierring; vergleichsweise hohe Mantelbevölkerung im Einzugsbereich (rund 49 200 Einwohner);
- Severinstraße: diversifizierte Einzelhandelslage mit umfassenden Nahversorgungsangeboten und Struktur prägendem Facheinzelhandel mit innenstädtischen Leitsortimenten (Bekleidung, Unterhaltungselektronik);
- Chlodwigplatz: "Strauss Innovation" als Magnet, vielfältiger und qualifizierter Facheinzelhandelsbesatz, Ladenhandwerk und Gastronomie; Platzlage mit hoher Aufenthaltsqualität und identifikationsstiftender Wirkung (Severinstorburg) nach Abschluss der Nord-Süd-Stadtbahnbauarbeiten;
- Bonner Straße: auslaufender Geschäftsbesatz mit Rewe-Markt als zentralem Nahversorger; in südliche Richtung zunehmender Ladenleerstand;
- Merowingerstraße: Quartierslage mit attraktiver Mischung aus Nahversorgung, zentrenrelevantem Facheinzelhandel und Gastronomie; Tendenz zur Szenelage mit Profilierung des Facheinzelhandels in Nischensegmenten (Feinkost, Wein, spezialisierter Hausrat);
- gegenüber 1992 Verkürzung der Zentrenabgrenzung im Norden, da Waidmarkt und Hohe Pforte nördlich des Brückenkopfes der Severinsbrücke als Nahversorgungszentrum Hohe Pforte/Waidmarkt ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst weitgehend die straßenseitige Bebauung entlang der Bonner Straße zwischen Chlodwigplatz im Norden und Kreuzung Bonner Straße/Kyllstraße im Süden. In diesem Straßenverlauf wird die Umgrenzung im Bereich der einmündenden Stichstraßen erweitert. Auch hier ist seitens der Verwaltung ein verstärkter Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten festgestellt worden. Aufgrund des hohen Wohnungsanteils würden weitere Vergnügungsstätten und Spielhallen eine erhebliche Belastung der dort lebenden Bevölkerung bedeuten und die negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das Bezirksteilzentrum verstärken.

Nördlich angrenzend bestehen bereits zwei qualifizierte Bebauungspläne (siehe Anlagen 3 und 4). In beiden Bebauungsplänen werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Konkret ist zu erwarten, dass von den beantragten weiteren Vergnügungsstätten städtebauliche Fehlentwicklungen ausgehen. Ziel ist es, diese negativen Auswirkungen zu verhindern, damit die dauerhafte Funktionalität des Bezirksteilzentrums "Südliche Innenstadt - Severinstraße/Bonner Straße" gesichert werden kann.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Bonner Straße ist Grundlage zur Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs in der Bonner Straße, da Vergnügungsstätten den zentralen Versorgungsbereich

bereich beeinträchtigen können und damit einer weiteren Abwertung ("Trading-down-effect") und Banalisierung der Einzelhandelsstruktur im Bezirksteilzentrum "Südliche Innenstadt - Severinstraße/Bonner Straße" entgegengesteuert wird.

### **Bestandsüberprüfung und Entschädigung:**

Die Problematik der Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen mit dem bauleitplanerischen Instrumentarium stellt sich gerade in bebauten Bereichen, in denen sich die bauleitplanerische Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Im Hinblick auf etwaige Entschädigungsansprüche ist allerdings besondere Sorgfalt geboten.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 werden die Nutzungen im Erdgeschoss im Bezirksteilzentrum "Südliche Innenstadt - Severinstraße/Bonner Straße" erhoben (siehe Anlage 2). Konkret liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung in eine Vergnügungsstätte mit Datum vom 07.07.2011 vor. Für die Gemeinde besteht - ungeachtet der Entschädigungsansprüche - die Möglichkeit, die Zulässigkeit von Nutzungen mit der Folge zu regeln, dass bestimmte Nutzungen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig sind.

§ 39 BauGB gewährt Grundstückseigentümern, deren Grundstücke in beplanten Bereichen liegen, einen Anspruch auf Ersatz des Vertrauensschadens, wenn sie Vorbereitungen zu einer nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung getroffen haben und die Gemeinde den Bebauungsplan geändert hat. Erfasst sind hiervon im Wesentlichen Honorare für Planentwürfe, Vermessungskosten und Ähnliches.

Von, auch im Hinblick auf die Höhe einer möglichen Entschädigung, größerer Bedeutung werden in Bezug auf die Steuerungsmöglichkeiten die Regelungen in § 42 BauGB sein. Die Vorschrift spielt in der gerichtlichen Praxis eine nur geringe Rolle, weshalb wesentliche Aspekte nach wie vor ungeklärt sind. Die Vorschrift knüpft die Entschädigungspflicht dem Grunde nach an einen Eingriff in eine zulässige Nutzung. Zulässige Nutzung in diesem Sinne ist diejenige, die aufgrund von § 30 Absatz 1 BauGB oder § 34 gegebenenfalls in Verbindung mit § 30 Absatz 3 BauGB zulässig ist. Wichtig ist, dass jedenfalls nach der deutlich überwiegenden Meinung die nur im Wege der Ausnahme oder Befreiung realisierbare Nutzung nicht zu den im Sinn der Norm zulässigen Nutzungen zählt. Für Spielhallen bedeutet dies, dass die Gemeinden in Gebieten, in denen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind (Gebiete zur Erhaltung der Wohnnutzung, Dorfgebiete, Gewerbegebiete), diesbezügliche bauleitplanerische Regelungen erlassen werden können, ohne Gefahr zu laufen, entschädigungspflichtig zu werden.

### **Anlagen**

1: Geltungsbereich

2: Nutzungen im Erdgeschoss, Karte 1.17 aus Einzelhandels- und Nutzungsstruktur 2010

3: Bebauungsplan 67434/06

4: Bebauungsplan 67431/02