

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan 7538/04  
Arbeitstitel: Stadtteilzentrum Urbach in Köln-Porz-Urbach**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Rat	14.02.2011

### Beschluss:

Der Rat beschließt den Bebauungsplan 7538/04 für das Gebiet des Stadtteilzentrums Urbach entlang der Kaiserstraße ausgehend vom Kreuzungsbereich Kaiserstraße/Frankfurter Straße nach Westen bis zur Einmündung Egmontstraße, 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 in Köln-Porz-Urbach —Arbeitstitel: Stadtteilzentrum Urbach in Köln-Porz-Urbach— nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) —jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

**Alternative:** keine

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme		_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

<b>Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):</b>	<b>ab Haushaltsjahr:</b>	_____
a) Personalaufwendungen		_____ €
b) Sachaufwendungen etc.		_____ €
c) bilanzielle Abschreibungen		_____ €

<b>Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):</b>	<b>ab Haushaltsjahr:</b>	_____
a) Erträge		_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten		_____ €

<b>Einsparungen:</b>	<b>ab Haushaltsjahr:</b>	_____
a) Personalaufwendungen		_____ €
b) Sachaufwendungen etc.		_____ €
Beginn, Dauer		_____

**Begründung**

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 09.12.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, innerhalb des bebauten Stadtteiles Porz-Urbach den Erhalt und die Entwicklung des Stadtteilzentrums zu gewährleisten und Vergnügungsstätten auszuschließen, um den Schutz des Versorgungsbereiches sicherzustellen, beschlossen.

Das "Stadtteilzentrum Urbach", Kaiserstraße/Frankfurter Straße, ist nach dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 als Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für die Stadtteile Porz-Urbach, -Elsdorf und -Grengele 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 Geschäftszentrum und seiner gewünschten Nutzungsstruktur 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 Nummer 2, Casino Spielsalon, Nummer 26 Spielpalast, Waldstraße Nummer 9, Spielpalast, Nummer 11 Cologne Casino und Frankfurter Straße Nummer 528 Spielpalast) angesiedelt. Dieser hohe Anteil kann auch die städtebauliche Struktur des "Stadtteilzentrums Urbach" negativ beeinflussen (sogenannter trading-down-effect). Hierunter wird ein Verdrängungsprozess des traditionellen Einzelhandels und seiner Käuferschichten verstanden. Bestimmte Vergnügungsstätten, wie zum Beispiel Spielhallen, sind zur Bezahlung höherer Mietpreise bereit und in der Lage und führen so durch verstärkte Ansiedlung aufgrund ihres Erscheinungsbildes zu einer Niveauabsenkung des Gebiets. Nach sukzessiver Schließung des bestehenden Einzelhandels dominieren die Spielhallen im Stadtteilzentrum schließlich in einem erheblichen Maße. 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.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes hat in der Zeit vom 06.10. bis 11.11.2011 einschließlich stattgefunden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, so dass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann.

Die Industrie- und Handelskammer zu Köln hat jedoch Anmerkungen zum grundsätzlichen Umgang mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten eingebracht. Sie zieht eine positive Ansiedlungspolitik dem generellen Ausschluss einer Branche vor und regt die Erarbeitung eines Spielhallen- beziehungsweise Vergnügungsstättenkonzepts zur Lenkung der Ansiedlung von Spielhallen im Kölner Stadtgebiet an. Damit könnten städtebaulich sinnvolle Positivstandorte identifiziert und die Lenkung von Spielhallen nach den städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt gewährleistet werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat eine Mitteilung der Verwaltung zur Praxis anderer Kommunen im Hinblick auf ein Vergnügungsstätten- beziehungsweise Spielhallenkonzept zur Kenntnis genommen. Ein Auftrag an die Verwaltung, ein solches Konzept für Köln auszuarbeiten, wurde nicht erteilt.

#### Vorberatung:

#### **Beschluss über die Offenlage**

Stadtentwicklungsausschuss	19.05.2011	TOP 10.5	mehrheitlich gegen FDP-Fraktion verwiesen
Bezirksvertretung Porz	05.07.2011	TOP 7.2.3	einstimmig zugestimmt
Stadtentwicklungsausschuss	18.09.2011	TOP 10.2	mehrheitlich gegen FDP-Fraktion zugestimmt

#### **Anlagen**

- 1 Übersichtskarte
- 2 Satzungsbegründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)
- 3 Geltungsbereich Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung (Schutz des Stadtteilzentrums, Ausschluss von Vergnügungsstätten) –verkleinert–