

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan 7538/04;

Arbeitstitel: "Stadtteilzentrum Urbach" in Köln-Porz-Urbach

(im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Absatz 2a BauGB)

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Bezirksvertretung Porz (BV 7) hat in ihrer Sitzung am 27.04.2010 die Verwaltung aufgefordert, planungsrechtliche Möglichkeiten aufzuzeigen, damit in Köln-Porz-Urbach keine weiteren Spielhallen und spielhallenähnliche Einrichtungen mehr genehmigt werden.

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 09.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfes (Bekanntmachung erfolgte am 22.12.2010) beschlossen.

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 Ansiedelung 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.

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, bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastgewerbe und sozialer Infrastruktur, noch mit dem sehr hohen Anteil an Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe vereinbar.

Das "Stadtteilzentrum Urbach", Kaiserstraße/Frankfurter Straße, ist nach dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 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.

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 zugelassen werden können. Mit dieser Neuregelung eines einfachen Bebauungsplanes zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll Planungsrecht geschaffen werden. Im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes kann somit ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB berücksichtigt werden. Der einfache Bebauungsplan dient dem Schutz des zentralen Versorgungsbereichs "Stadtteilzentrum Urbach".

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Stadtteilzentrum liegt im Westen des Stadtteils Porz-Urbach, entlang der Kaiserstraße, ausgehend vom Kreuzungsbereich Kaiserstraße/Frankfurter Straße nach Westen bis zur Einmündung Egmontstraße sowie Ausläufer nach Osten in die Waldstraße und nach Süden entlang der Frankfurter Straße bis zur Zündorfer Straße. Der Kernbereich des Zentrums mit der größten Nutzungsdichte liegt im östlichen Teil der Kaiserstraße zwischen Elsdorfer Straße und Frankfurter Straße sowie im Kreuzungsbereich Kaiserstraße/Frankfurter Straße. Das Einzelhandelsangebot (Anzahl Betriebe, Verkaufsfläche) liegt deutlich über den Orientierungswerten für ein Stadtteilzentrum. Im Lebensmittelbereich ist der HIT-Markt der strukturprägende Anbieter des gesamten Zentrums. Es finden sich Angebotsergänzungen im Lebensmittelbereich durch einen Penny-Markt sowie durch einige Bäckereien und Kioske. Der stationäre Einzelhandel wird durch einen Wochenmarkt auf dem Parkplatz Am Schwanebitzer Hof (jeweils Donnerstag) ergänzt. Weitere Angebote im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf sind vorhanden. Ergänzungen sind wünschenswert, insbesondere im mittelfristigen Bedarf.

3. Planungsrechtliche Situation

Beurteilungsgrundlage für den Planbereich ist der § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbaufläche 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 hat die Stadt aktuell ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet, mit dessen Beschluss in 2012 gerechnet wird und in dessen Rahmen auch eine Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes erfolgt ist. Die für die Erstellung dieses Einzelhandelskonzeptes im Stadtbezirk Porz im Frühsommer 2008 durchgeführten vollständigen Erhebungen des Einzelhandelsbestandes und ergänzender Nutzungen sowie deren Analyse und Bewertung bestätigen die im Nahversorgungskonzept dargelegte räumlich funktionale Zentrenstruktur auch für den von der Planung betroffenen Stadtteil Porz-Urbach.

Die Lebensmittelversorgung im Stadtbezirk Porz erfolgt zu großen Teilen noch über die zentralen Versorgungsbereiche. Vor allem Discounter haben sich allerdings in den vergangenen Jahren außerhalb der Zentren im Wesentlichen in autokundenorientierten Lagen angesiedelt, was auch das "Stadtteilzentrum Urbach" unter Druck gesetzt hat.

Eine weitere Erhöhung des Wettbewerbsdrucks auf das "Stadtteilzentrum Urbach" durch Ansiedlung neuer Märkte außerhalb sowie eine weitere Zunahme der Konkurrenz um Flächen innerhalb des "Stadtteilzentrums Urbach" durch weitere Spielhallen ist unbedingt zu vermeiden. Es geht darum, die Angebotsvielfalt zu schützen und damit auch die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs zu erhalten und zu stärken.

Die vorhandenen Vergnügungsstätten genießen Bestandschutz, haben aber über den Bestand hinaus keine Erweiterungsmöglichkeiten. Das ist notwendig, um das Stadtteilzentrum nachhaltig zu schützen. Da der Einzelhandel und die damit verbundene Vermietung möglich ist, tritt eine wesentliche Wertminderung des Grundstückes nicht ein.

5. Ausschluss der Vergnügungsstätten insbesondere Spielhallen als textliche Festsetzung

Gemäß § 9 Absatz 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss dient der Stärkung und Entwicklung des "Stadtteilzentrums Urbach" und somit der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln.