

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Bebauungsplan-Entwurf 6742/02

**Arbeitstitel: Sicherung des Bezirksteilzentrums entlang der Bonner Straße
in Köln-Neustadt/Süd**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	07.02.2012
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	15.03.2012
Stadtentwicklungsausschuss	22.03.2012

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf 6742/02 für ein Teilgebiet des Bezirksteilzentrums "Südliche Innenstadt – Severinstraße/Bonner Straße" beidseitig der Bonner Straße zwischen den Hausnummern 25 und 98 –Arbeitstitel: "Sicherung des Bezirksteilzentrums entlang der Bonner Straße" in Köln-Neustadt/Süd– nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB mit der Anlage 2 beigefügten Begründung öffentlich auszulegen.

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Innenstadt ohne Einschränkung zustimmt.

Ja / Nein

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Ja, investiv Investitionsauszahlungen ___€
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Ja, ergebniswirksam Aufwendungen für die Maßnahme _____€
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Personalaufwendungen _____€
 b) Sachaufwendungen etc. _____€
 c) bilanzielle Abschreibungen _____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Erträge _____€
 b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____€

Einsparungen: **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Personalaufwendungen _____€
 b) Sachaufwendungen etc. _____€

Beginn, Dauer _____

Begründung:

Aufgrund der gemischten Nutzung entlang der Straßen im Planbereich könnte ein Bauantrag für eine Spielhalle in der Beurteilung nach § 34 BauGB genehmigt werden. Mit Datum vom 07.07.2011 hat ein Investor für das Grundstück Bonner Straße 80 - 82 einen Bauantrag für die Nutzungsänderung in eine Vergnügungsstätte als Spielhalle mit neun Geldspielautomaten eingereicht. Die vorliegenden Anträge sind aufgrund der faktischen Mischgebietsstruktur (§ 34 Absatz 2 BauGB) der Bonner Straße zwischen den Kreuzungsbereichen Zugweg/Kurfürstenstraße/Bonner Straße und Kyllstraße/Bonner Straße genehmigungsfähig. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann ein solches Vorhaben zukünftig verhindert werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 15.09.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel beschlossen, in einem Teilbereich entlang der Bonner Straße Unterarten von Vergnügungsstätten (Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet ist, Wettbüros, Swinger-Clubs) sowie Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend Sex- und Erotiks Sortiment auszuschließen, um den Schutz des Versorgungsbereiches sicherzustellen (Vorlagen-Nummer 3371/2011). Zuvor hat die Bezirksvertretung Innenstadt am 12.09.2011 über die Aufstellung des Bebauungsplanes per Dringlichkeitsentscheidung (Vorlagen-Nummer 3471/2011) entschieden.

Der Planbereich ist nach dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 als Bezirksteilzentrum "Südliche Innenstadt - Severinstraße/Bonner Straße" mit Versorgungsfunktion für den Stadtteil Altstadt/Süd eingestuft. Ein Bebauungsplan für den Planbereich besteht nicht. Angrenzend liegen Bebauungspläne vor (siehe hierzu Vorlagen-Nummer 3371/2011).

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. Im Bezirksteilzentrum haben sich verschiedene Spielhallen angesiedelt. Dieser hohe Anteil kann auch die städtebauliche Struktur des Bezirksteilzentrums negativ beeinflussen (sogenannter trading-down-effect). Hierunter wird ein Verdrängungsprozess des traditionellen Einzelhandels und seiner Käuferschichten verstanden. Der Verdrängungsprozess ist begründet in den Mietpreissteigerungen, verursacht durch Ansiedlung und Betrieb von Spielhallen. Nach sukzessiver Schließung des bestehenden Einzelhandels dominieren die Spielhallen im Bezirksteilzentrum schließlich in einem erheblichen Maße. Damit wird die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt oder gar verhindert. 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.

Vorberatungen

Aufstellungsbeschluss

Stadtentwicklungsausschuss	15.09.2011	TOP 10.8	mehrheitlich gegen FDP-Fraktion
Bezirksvertretung Innenstadt	12.09.2011		Dringlichkeitsentscheidung
Bezirksvertretung Innenstadt	22.09.2011	TOP 7.1.2	einstimmig

Anlagen

- 1 Geltungsbereich
- 2 Offenlagebegründung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- 3 Verkleinerter Bebauungsplan-Entwurf mit der textlichen Festsetzung (Schutz des Bezirksteilzentrums, Ausschluss von Unterarten von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben mit überwiegendem Sex- oder Erotiksortiment)