

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

**zum Bebauungsplan-Entwurf 6742/02;**

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

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

---

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in der Sitzung vom 15.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren beschossen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die folgenden Unterarten der Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetrieben auszuschließen:

- Spiel- und Automatenhallen,
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Wettbüros,
- Swinger-Clubs,
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- und Erotiksortiment.

Vorausgegangen ist eine Dringlichkeitsentscheidung der Bezirksvertretung Innenstadt vom 12.09.2011. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.09.2011.

Im Plangebiet sind vermehrt Tendenzen festzustellen, die nicht im Einklang mit der städtebaulich gewollten Entwicklung stehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits in drei Gebäuden Spielhallen (Bonner Straße 70, Bonner Straße 77, Bonner Straße 80 bis 82) genehmigt. Dieser hohe Anteil kann auch die städtebauliche Struktur eines Teilbereiches des Bezirksteilzentrums "Südliche Innenstadt – Severinstraße/Bonner Straße" negativ beeinflussen (so genannter 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 Stadtteilzentrum schließlich in einem erheblichen Maße. Damit wird die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt oder gar verhindert.

Neben dem Ausschluss von Spielhallen sollen ebenfalls 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 Erotiksortiment (sogenannten Sex-Shops) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. 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 der teils überörtliche Einzugsbereich solcher Nutzungen vor allem in den Nachtstunden verstärkte Verkehrslärmemissionen verursacht, sind Konflikte mit der Wohnbevölkerung vorprogrammiert. Die Bedeutung vom Bezirksteil-

zentrum 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 Mietpreinsniveaus im Umgebungsbereich zu erwarten (sogenannter Trading-down-Effekt). Bei der Errichtung von weiteren Spielhallen ist konkret zu erwarten, dass hiervon städtebauliche Fehlentwicklungen ausgehen.

Die in anderen Stadtbereichen bereits entstandenen aufdringlichen Werbeanlagen und Schaufenstergestaltungen von Vergnügungsstätten wären im Straßen- und Platzgefüge der Bonner Straße ein wesentlicher Störfaktor. 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. 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. 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.

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 Bezirksteilzentrum "Südliche Innenstadt – Severinstraße/Bonner Straße" übernimmt die Versorgungsfunktion für den Stadtteil Altstadt/Süd sowie den Stadtteil Neustadt/Süd (südliche Viertel). 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 eines Teilbereiches des Bezirksteilzentrums "Südliche Innenstadt – Severinstraße/Bonner Straße".

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

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 dem Kreuzungsbereich Bonner Straße/Zugweg/Kürfürstenstraße 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.

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 ein besonderes Wohngebiet dar, der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen. Nördlich angrenzend bestehen bereits zwei qualifizierte Bebauungspläne. In beiden Bebauungsplänen werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen.

### **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 Differen-

zierung 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 und in dessen Rahmen auch eine Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes erfolgt ist. Die für die Erstellung dieses Einzelhandelskonzeptes im Stadtbezirk Innenstadt 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.

Die Lebensmittelversorgung im Stadtbezirk Neustadt/Süd 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 "Bezirksteilzentrum" unter Druck gesetzt hat. Eine weitere Erhöhung des Wettbewerbsdrucks auf das Bezirksteilzentrum durch Ansiedlung neuer Märkte außerhalb sowie eine weitere Zunahme der Konkurrenz um Flächen innerhalb des Bezirksteilzentrum durch weitere Vergnügungsstätten und Sex-Shops 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 passiven 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 von Unterarten der Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment ("Sex-Shops") als auch als textliche Festsetzung**

Gemäß § 9 Absatz 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die folgenden Unterarten der Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelbetrieben ausgeschlossen werden:

- (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").

Dieser Ausschluss dient der Stärkung und Entwicklung des "Bezirksteilzentrums entlang der Bonner Straße" und somit der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln.