

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

VI/61

613 Dint KeSB

Vorlagen-Nummer

0902/2012

Freigabedatum 07.03.2012 _____

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung betreffend die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 66 B (74391/03)

Arbeitstitel: Teilbereich Porz, Bahnhofstraße/Mühlenstraße in Köln-Porz

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	20.03.2012
Stadtentwicklungsausschuss	22.03.2012

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt den Bebauungsplan 66 B (74391/03) gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße/Mühlenstraße und Hauptstraße in Köln-Porz —Arbeitstitel: Teilbereich Porz, Bahnhofstraße/Mühlenstraße in Köln-Porz— zu ändern.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> 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 der Dringlichkeit und Abweichung der Beratungsfolge:

Der Verwaltung liegt ein Antrag zur Errichtung einer Spielhalle vor. Um ihn zurückstellen zu können, muss der Einleitungsbeschluss zur vereinfachten Änderung umgehend gefasst werden. Damit auch weitere Anträge im Porzer Bezirkszentrum zurückgestellt werden können, wird für die vier betroffenen Bebauungspläne in Köln-Porz (Mitte) gleichzeitig die Einleitung zur Änderung der Bebauungspläne beschlossen.

In diesen Bebauungsplänen sollen in den festgesetzten Kerngebieten (MK) Vergnügungsstätten aus unten genannten Gründen ausgeschlossen werden.

Damit kann die Nutzungsvielfalt in der Innenstadt erhalten werden, um sie mittelfristig wieder auszubauen. Das überlebenswichtige Kernziel des Bezirkszentrums Porz ist das geschäftliche Niveau wieder zu festigen.

Um den eingereichten Antrag fristgerecht zurückstellen zu können, werden die Einleitungsbeschlüsse kurzfristig und abweichend von der Beratungsfolge erst in der Bezirksvertretung Porz beraten. Der Stadtentwicklungsausschuss kann dann in seiner Sitzung am 22.03.2012 die Beschlüsse für die vereinfachten Änderungsverfahren fassen. Wenn der Einleitungsbeschluss umgehend veröffentlicht wird, kann die Zurückstellung (bis zum 11.04.2012) fristgerecht erfolgen.

Begründung:

Die derzeit für den Bereich des Entwicklungskonzepts Porz-Mitte rechtskräftigen Bebauungspläne 66 A (74393/02), 66 B (74391/03), 66 D (74394/03) und 66 E (74391/04) setzen unter anderem Kerngebiete ohne Ausschluss der allgemein zulässigen Nutzungen fest. Das bedeutet, dass dort bislang die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten genehmigungsfähig sind. Durch die Festsetzung "Kerngebiet" sind dort auch große Vergnügungsstätten mit mehr als zwölf Geldspielgeräten und einer Fläche über 100 m² möglich.

Das Stadtbezirkszentrum Porz ist durch eine polare Betriebsgrößenstruktur geprägt. Während - bis zur Insolvenz des Hertie-Warenhauses - beinahe 60 % der gesamten Verkaufsfläche auf die sechs größten Betriebe des Zentrums entfielen, haben mehr als 70 % der Geschäfte weniger als 100 m² Verkaufsfläche. Dies geht einher mit einem für Bezirkszentren überdurchschnittlich hohen Anteil an inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften. Dagegen fehlen Ladenlokale für Fachgeschäfte mit 200 m² bis 400 m² Verkaufsfläche. Die kleinteilige traditionelle Geschäftsstruktur, die vor allem im zentralen Fußgängerbereich der Bahnhofstraße sowie im südlichen Randbereich des Zentrums dominiert, stellt einerseits ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Zentren dar, bietet aber andererseits eine Angriffsfläche für das "Einsickern" von Nutzungen, die die Versorgungsfunktion des Zentrums mit Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel und langfristigen Bedarfs schwächen beziehungsweise ihr entgegen stehen.

Ausdruck hierfür ist eine hohe Leerstandsquote von zeitweilig 12 % der Erdgeschossnutzungen, entsprechend 40 Ladenlokale. Diese Leerstände treten insbesondere in den Randbereichen des Zentrums, aber auch in Teilen des zentralen Fußgängerbereichs auf. Sie haben eine negative Wirkung auf das Ortsbild und werden verstärkt von Spielhallenbetreibern als Standort nachgefragt. Regelmäßig handelt es sich bei Spielhallen um Betriebe mit geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke gegenüber "normalen" Gewerbetreibenden. Daher sind Spielhallenbetreiber in der Lage, höhere Mieten zu bezahlen. Es droht so akut die Gefahr der Verdrängung der konventionellen Einzelhandelsnutzungen und zentrenorientierten Dienstleistungen, die in ihrer Vielfalt die Attraktivität des Bezirkszentrums ausmachen. Der damit verbundene Attraktivitätsverlust führt zu einer Verringerung der Kundenfrequenz, die als Abwärtsspirale weitere Geschäftsaufgaben mit sich bringen kann. Ein zuvor städtebaulich ausgewogenes Gebiet gerät so "ins Rutschen". Des Weiteren sind erhöhte Lärmbelästigungen, gerade in den Abend- und Nachtstunden, eine negative Begleiterscheinung. Schließlich kann eine negative Beeinträchtigung des Stadtbildes durch abgedunkelte Schaufenster und/oder aggressive Werbung entstehen beziehungsweise sich verdichten.

Das Bezirkszentrum Porz steht seit der Insolvenz und dem Leerstand des Hertie-Warenhauses unter besonderem Druck, da ein wichtiger Magnetbetrieb und Frequenzbringer weggebrochen ist. Der Neubelegung des Standortes mit attraktiven Einzelhandelsfachgeschäften und -fachmärkten kommt eine Schlüsselrolle bei der notwendigen Revitalisierung des Zentrums zu. Bis dies aber gelingen wird, ist es zwingend notwendig, jeglichen weiteren Trading-down-Effekt im Bestand des Bezirkszentrums wirkungsvoll zu verhindern. 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.

Damit wird auch dem Beschluss der Bezirksvertretung Porz gefolgt, der die Verwaltung beauftragt hat, für die Innenstadt von Porz-Mitte (in den Grenzen des Entwicklungskonzeptes für Porz-Mitte) Vergnügungsstätten auszuschließen und die betroffenen Bebauungspläne umgehend anzupassen.

Anlagen

1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2: vorhandene/betroffene Bebauungspläne im Bezirkszentrum Porz