

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

VI/61

613 Dint Ke

Vorlagen-Nummer

3862/2012

Freigabedatum

07.11.2012

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan 7344/01

Arbeitstitel: "Stadtteilzentrum Ostheim" in Köln-Ostheim

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Rat	18.12.2012

Beschluss:

Der Rat beschließt den Bebauungsplan 7344/01 für das Gebiet umfassend die Grundstücke Zehnthofstraße 2 und 4 mit den Gebäuden bis Frankfurter Straße 705, Frankfurter Straße 664 bis 716 einschließlich, Bruchsaler Straße 22, Rösrather Straße 2 bis 89 einschließlich, Hardtgenbuscher Kirchweg 127 und den Kreuzungsbereich Rösrather Straße, Servatiusstraße, Werntgenstraße und Pfarrer-Krautwig-Straße in Köln-Ostheim —Arbeitstitel: "Stadtteilzentrum Ostheim" in Köln-Ostheim— 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	☐ ja, Kosten der Maßnahme _____ €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	☐ nein ☐ ja _____ €	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten _____ €	b) Sachkosten _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)			Einsparungen (Euro)		

Begründung:

Das Stadtteilzentrum Ostheim übernimmt zentrale Versorgungsfunktionen für die dort ansässige Bevölkerung. Charakteristisch ist die Bebauung entlang der Rösrather Straße und Frankfurter Straße mit Einzelhandelsbesatz im Erdgeschoss und darüberliegender Wohnnutzung. Am 16.04.2012 wurde ein Bauantrag zur Nutzungsänderung einer bestehenden Gastronomie in eine Vergnügungsstätte (Spielhalle) für ein Grundstück im Plangebiet eingereicht. Aufgrund der gemischten Nutzung im Planbereich müsste der Antrag in der Beurteilung nach § 34 BauGB genehmigt werden.

Konkret ist zu erwarten, dass von weiteren Vergnügungsstätten städtebauliche Fehlentwicklungen ausgehen. Ziel ist es, diesen negativen Auswirkungen entgegenzutreten, um die dauerhafte Funktionalität des Stadtteilzentrums zu sichern.

Derzeit zeigt sich oft, dass, wenn eine Nutzung (insbesondere Einzelhandel, im vorliegenden Fall eine Gaststätte) aufgegeben wird, die Absicht besteht, die in Frage kommenden Flächen der Ladenlokale in Vergnügungsstätten umzuwandeln. Diese Nutzung ist weder mit den städtebaulichen Zielen des Versorgungszentrums mit seinen unterschiedlichen Nutzungsstrukturen noch mit dem 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). Dieser Prozess kann die städtebauliche Struktur des Stadtteilzentrums Ostheim negativ beeinflussen, ein sogenannter "trading-down-effect" tritt ein. Hierunter wird ein Verdrängungsprozess des traditionellen Einzelhandels und seiner Käufer-schichten verstanden. Bestimmte Vergnügungsstätten, wie zum Beispiel Spielhallen, sind zur Bezahlung höherer Mietpreise bereit und in der Lage - auch weil sie zumindest teilweise nicht an die Beschränkungen des Ladenschlussgesetzes gebunden sind. Durch verstärkte Ansiedelung führt dieses aufgrund ihres Erscheinungsbildes zu einer Niveauabsenkung des Gebiets, welches nach sukzessiver Schließung des bestehenden Einzelhandels dazu führt, dass die Spielhallen im Stadtteilzentrum in einem erheblichen Maße dominieren. Bei der Errichtung von weiteren Spielhallen ist konkret zu erwarten, dass hiervon städtebauliche Fehlentwicklungen ausgehen.

Zum Schutz dieser zentralen Versorgungsbereiche wurde mit dem § 9 Absatz 2a BauGB 2007 ein neues Planungsinstrument geschaffen. Mit ihm kann für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 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.

Im vorliegenden Fall können für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Teile des "Stadtteilzentrums Ostheim" unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 (städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB) Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB getroffen werden.

Vorberatungen

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Bezirksvertretung Kalk	21.06.2012	TOP	8.2.7	einstimmig zugestimmt
Stadtentwicklungsausschuss	21.06.2012	TOP	10.7	mehrheitlich gegen FDP

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes hat in der Zeit vom 30.08. bis 01.10.2012 einschließlich stattgefunden. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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.

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)
3. Verkleinerter Bebauungsplan mit textlicher Festsetzung