

## **Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum Bebauungsplan 7248/02 gemäß § 9 Absatz 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche;**

**Arbeitstitel: Bergisch Gladbacher Straße/Steyley Straße in Köln-Holweide**

---

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.01.2010 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Anwendung des beschleunigten Verfahrens für das Gebiet östlich des Autobahnanschlusses Köln-Dellbrück an der Autobahn A 3, beiderseits der Bergisch Gladbacher Straße in Köln-Holweide gefasst. Ziel ist es, die vorhandenen Gewerbeflächen des Stadtteilzentrums Holweide-West zu sichern und städtebauliche Fehlentwicklungen unter Ausschluss von Vergnügungsstätten und bordellartigen Betrieben zu verhindern.

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB enthalten soll, wird er im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde im weiteren Verfahren geändert. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB sind erfüllt, da nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Holweide-West, auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung wird gemäß § 9 Absatz 2a BauGB in diesem Bebauungsplan festgesetzt, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Absatz 1 und Absatz 2 zulässigen baulichen Nutzungen nicht zulässig sind. Mit dieser Regelung eines einfachen Bebauungsplanes soll Planungsrecht geschaffen werden, das das von der Stadt Köln zurzeit in der politischen Beratung befindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzepts berücksichtigt, mit dessen Beschluss in 2013 gerechnet wird.

Im Bereich der Bergisch Gladbacher Straße/Steyley Straße wird seit einigen Jahren ein großes Interesse für die Einrichtung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben verzeichnet. Insbesondere hat 2009 ein Investor im rückwärtigen Bereich der Bergisch Gladbacher Straße 421 eine Bauvoranfrage für den Umbau sowie der Nutzungsänderung von Getränkehandel in ein Entertainment-Center mit drei Spielflächen von 419,9 m<sup>2</sup> für 42 Spielgeräte, acht Internetplätzen und drei Billardtischen einschließlich 16 Stellplätzen eingereicht. Für das Objekt Bergisch Gladbacher Straße 432 liegt ein Bauantrag für die Nutzungsänderung in Bistro und Billardcafé vor. Es handelt sich hierbei um eine Vergrößerung der vorhandenen und genehmigten Spielhalle. Das Vorhaben widerspricht den Zielen des zukünftigen Bebauungsplanes und wurde nach § 15 BauGB zurückgestellt. Die Klage des Vorhabenträgers gegen die Zurückstellung wurde zwischenzeitlich zurückgewiesen. Da das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum Ablauf der Zurückstellung abgeschlossen werden kann, ist zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen für das Plangebiet vom Rat der Stadt Köln am 20.10.2010 eine Veränderungssperre beschlossen worden.

Die vorgenannten Vorhaben liegen alle im Bereich des Stadtteilzentrums Holweide-West, das nach dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln wichtige Versorgungsfunktionen für die dort ansässige Bevölkerung übernimmt. Das bestehende Stadtteilzentrum Holweide-West befindet sich in direkter Autobahnnähe (Autobahnauffahrt Holweide/Dellbrück) nördlich der Bergisch Gladbacher Straße und südlich um die Steyley Straße.

Die Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartigen Betriebe widersprechen der Zweckbestimmung und der Eigenart des vorgenannten Siedlungsbereiches. Sie stehen nicht im Einklang mit der städtebaulich gewollten Entwicklung, das "Stadtteilzentrum Holweide-West" auf Dauer zu sichern und in seiner Funktion zu stärken. Im Laufe der Zeit haben sich hier einige Vergnügungsstätten und ein bordellartiger Betrieb (Spielhalle Bergisch Gladbacher Straße 423, bordellartiger Betrieb Bergisch Gladbacher Straße 427, Spielhalle Bergisch Gladbacher Straße 432, Spielhalle Bergisch Gladbacher Straße 479) angesiedelt (gemäß Bestandsaufnahme vom 20.06.2011). Dieser hohe Anteil beeinflusst die städtebauliche Struktur und die Funktionsfähigkeit des "Stadtteilzentrums Holweide-West" negativ (sogenannter Trading-Down-Effekt). Hierunter wird ein Verdrängungsprozess des traditionellen Einzelhandels und seiner Käuferschichten verstanden. 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. Insbesondere der von mehreren nebeneinander liegenden Vergnügungsstätten ausgehende Synergieeffekt führt zu einem höheren Besucheraufkommen und damit zu einer größeren Unruhe im Baugebiet. Außerdem geht aktiv ein deutlicher Verlust an Verkaufsf lächen einher, so dass das ohnehin bereits vorgeschädigte Stadtteilzentrum Holweide-West in seiner Versorgungsfunktion immer mehr eingeschränkt würde. Bei der Errichtung von weiteren Spielhallen ist konkret zu erwarten, dass hiervon städtebauliche Fehlentwicklungen ausgehen.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

Das Stadtteilzentrum liegt im Westen des Stadtteils Holweide und betrifft das Gebiet beiderseits der Bergisch Gladbacher Straße von Honschaftsstraße und Zwickauer Straße, einschließlich des Baugebietes um die Steyler Straße, bis auf der südlichen Seite der Bergisch Gladbacher Straße Hausnummer 440 a und auf der nördlichen Seite der Bergisch Gladbacher Straße bis zur Hausnummer 501. Da der Bebauungsplan die Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches in Holweide-West sichern soll, muss sein räumlicher Geltungsbereich genau mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept, das Aussagen über den zu erhaltenden zentralen Versorgungsbereich enthält, übereinstimmen. Um den Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 2a BauGB aufstellen zu können, wurde im weiteren Verfahren der Plangeltungsbereich entsprechend angepasst, so dass er mit der Abgrenzung des Stadtteilzentrums Holweide-West identisch ist. Für den übrigen Bereich besteht nicht die Gefahr, dass sich hier Vergnügungsstätten ansiedeln können, weil er insbesondere durch Wohnnutzung geprägt ist, in deren Umgebung Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Das Stadtteilzentrum Holweide-West ist deutlich funktional zweigegliedert und weist eine unterschiedliche Entwicklung auf. Im östlichen Zentrenabschnitt überwiegen die Nahversorgung in traditionellen, kleinteiligen Geschäftsbereichen, Dienstleistungen, Gastgewerbe und soziale Einrichtungen im Erdgeschoss und darüberliegender Wohnungen. Im westlich angrenzenden Gewerbegebiet um die Steyler Straße befinden sich mehrere größere und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit teilweise spezialisierten Angeboten (unter anderem Toy"R"us, Küchen Smidt, Aldi, Autohändler).

## **3. Planungsrechtliche Situation**

Im Bereich südlich der Bergisch Gladbacher Straße bestand der übergeleitete Durchführungsplan 72480/04 (7248 Sc/04), der hier gemischtes Gebiet, Baufluchtlinien mit privaten Vorgärten, öffentliches Straßenland und öffentliche Grünfläche –Dauerkleingärten– festsetzte. Dieser Bebauungsplan ist nach gerichtlicher Überprüfung des Verwaltungsgerichtes Köln vom 21.12.1999 als teilweise funktionslos beurteilt worden, da das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in den ausgewiesenen Bereichen durchgehend durch die tatsächliche Entwicklung weit überschritten ist.

Aus Rechtssicherheitsgründen wurde der vorgenannte Durchführungsplan aufgehoben.

Beurteilungsgrundlage für den gesamten Planbereich ist § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche dar.

#### **4. Begründung der Planinhalte**

Konkret besteht derzeit die Tendenz, zusätzlich zu den bestehenden Vergnügungsstätten und dem bordellartigen Betrieb, dass sich weitere Vergnügungsstätten hier ansiedeln wollen. Das heutige Baurecht in der Beurteilung nach § 34 BauGB lässt die vorgenannten unerwünschten Nutzungen zu. Nur auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes ist es möglich, die negativen Auswirkungen für das Stadtteilzentrum Holweide-West auf Dauer zu verhindern.

Lage, Funktion und die damit verbundene spezifische Schutzwürdigkeit des nachfolgend charakterisierten zentralen Versorgungsbereichs Holweide-West sind in der Zentrenkonzeption von 1992 sowie insbesondere im Nahversorgungskonzept von 2003 (beschlossen vom Stadtentwicklungsausschuss am 03.06.2003) dargelegt beziehungsweise daraus abgeleitet. Sie werden durch die aktuelle Verwaltungsvorlage zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (siehe unten) begründet. Die Zentrenkonzeption und das daraus abgeleitete Nahversorgungskonzept bilden als räumlich-funktionales Bezugssystem den Entwicklungsrahmen für alle im weiteren Sinne zentrenrelevanten Planungen der Stadt. Mit der Differenzierung der Zentren nach Größe, Funktion und Versorgungsgrad sowie der Unterscheidung der Versorgungsbereiche nach Angebot und Vielfalt als Bereiche für die tägliche, periodische und aperiodische Versorgung der Bevölkerung wird der Aufgabe Rechnung getragen, eine ausreichende und umfassende Versorgung in den Siedlungsschwerpunkten sicherzustellen. Durch die Sicherung und Stärkung der zentralen Konzentration von Geschäften und Dienstleistungsbetrieben in Siedlungsschwerpunkten mit kurzen Einkaufswegen und guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sollen die Zentren neben ihrer Versorgungsfunktion aber auch Schwerpunkte des öffentlichen Lebens darstellen.

Als Fortschreibung der Zentrenkonzeption und des Nahversorgungskonzeptes hat die Verwaltung aktuell ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet und in die politische Beratung eingebracht. Mit dessen Beschluss durch den Rat der Stadt Köln wird Anfang 2013 gerechnet. Die für die Erstellung dieses Einzelhandelskonzeptes im Stadtbezirk Mülheim im Winter 2006/2007 durchgeführte vollständige Erhebung des Einzelhandelsbestandes sowie die Analyse und Bewertung der Versorgungs- und Standortstruktur bestätigen die im Nahversorgungskonzept dargelegte räumlich funktionale Zentrenstruktur für die von der Planung betroffenen Teilgebiete des Bezirkes Mülheim. Sie unterstreicht die Schutzwürdigkeit der Geschäftszentren gegenüber nicht integrierten Einzelhandelsansiedlungen. In diesem Konzept wird der zentrale Versorgungsbereich Holweide-West zukünftig als "Stadtteilzentrum" mit Versorgungsfunktion für die Stadtviertel Holweide-West, Siedlung Wichheim, Siedlung Schlagbaum eingestuft und ist für die Erfüllung der zentralörtlichen Funktion besonders schutzwürdig.

#### **Charakterisierung des schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereichs "Stadtteilzentrum Holweide-West"**

Der Versorgungsbereich Holweide wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept in zwei Stadtteilzentren aufgeteilt (in der Zentrenkonzeption von 1992 war es als Mittelbereichszentrum eingestuft): in Holweide-Ost und Holweide-West. Der Versorgungsbereich Holweide-West für mehr als 9 000 Einwohner im westlichen Holweide wurde als Stadtteilzentrum Holweide-West eingestuft. Er liegt in zentraler Lage im westlichen Holweide entlang der Bergisch Gladbacher Straße direkt mit Autobahnanschluss im Westen und flächenhafter Aufweitung im Bereich der Steyler Straße. Es ist ein atypisches gewachsenes Geschäftszentrum mit baulicher und funktionaler Zweigliederung sowie zweiteiliger Entwicklungsdynamik. Der östliche Zentrenabschnitt entlang der Nordseite der Bergisch Gladbacher Straße hat überwiegend Nahversorgungsfunktion und besteht aus kleinteiligem Geschäftsbesatz. Im Westabschnitt befinden sich mehrere großflächige Betriebe.

Gegenüber der ursprünglichen Zentrenabgrenzung der Zentrenkonzeption von 1992 hat sich keine nennenswerte Veränderung der Zentrenabgrenzung ergeben. Aus diesem Grund sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept lediglich eine geringe Arrondierung des Geschäftsbesatzes vor.

Innerhalb dieser Abgrenzung wies 2007 das Zentrum 25 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 13 430 m<sup>2</sup> auf. Damit liegt es deutlich über dem Orientierungswert für ein Stadtteilzentrum.

Im Lebensmittelsektor gibt es Rewe und Aldi als Magnetbetriebe im westlichen Zentrumsabschnitt mit zeitgemäßer Verkaufsflächengröße und großzügigem Parkplatzangebot. Der Netto im Osten des Zentrums hat eine kleine Verkaufsfläche und beengte Standortrahmenbedingungen (geringes Stellplatzangebot). Das Angebot wird durch Bäckerei, zwei Metzgereien sowie Getränkemarkt und Kiosk abgerundet. Im kurzfristigen Bedarf gibt es eine Apotheke, Kosmetik sowie Zeitschriftenhändler. Im mittelfristigen Bedarf gibt es mehrere Bekleidungsanbieter, ein Schuh-Fachmarkt sowie Spielwarenanbieter. Damit gibt es hier eine quantitativ weit überdurchschnittliche Ausstattung für ein Stadtteilzentrum. Im langfristigen Bedarf gibt es den großflächigen Anbieter Küchen Smidt, Sportanbieter sowie Anbieter für Raumausstattung und Unterhaltungselektronik.

Trotz des guten Angebots könnten ein Geldinstitut, Blumenladen, Drogeriemarkt, Schreibwaren und Bücher das Stadtteilzentrum ergänzen.

Die Einzelhandelsausstattung wird durch ein mit insgesamt 56 Betrieben breites Spektrum an Komplementärnutzungen wie Fachärzte, Friseur, Schlüsseldienst, Autovermietung sowie konsumnahe Dienstleistungen und Gastronomie ergänzt. Sie unterstreichen die zentralörtliche Bedeutung des Versorgungsbereichs. Neben der fußläufigen Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums Holweide-West verfügt das Stadtviertel über einen Anschluss an das städtische Straßenbahn- und Busnetz. Vordringliches Ziel im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion und die negativen Auswirkungen im Stadtteilzentrum Holweide-West zu verhindern.

In der Zusammenschau mit der Anzahl und insbesondere der Lage der Spielhallen widersprechen sie der Eigenart des Baugebietes. Alle Spielhallen zusammen bilden einen Schwerpunkt der Nutzungsart "Vergnügungsstätte" in diesem betroffenen Baugebiet und sind geeignet, dieses negativ zu prägen. Es entspricht einem städtebaulichen Erfahrungssatz, dass sich Vergnügungsstätten, zumindest wenn sie in einem Gebiet gehäuft vorhanden sind, wie im vorhandenen Bereich, negativ auf die Umgebung auswirken, indem sie den sogenannten Trading-Down-Effekt auslösen. Durch das verstärkte Nachrücken von Vergnügungsstätten in freiwerdende Fachgeschäfte sinkt die Qualität des Gebietes mit der Folge, dass seine Versorgungsfunktion und die Attraktivität verloren gehen. Weitere Abwanderungen von Einzelhandelsgeschäften und solcher Nutzungen, die sich eher unproblematisch mit einer Wohnnutzung vereinbaren lassen, sind zu erwarten. Die städtebauliche Fehlentwicklung nimmt ihren Lauf. Diese Nutzungen dienen dem Zweck, eine Möglichkeit zum Amüsement bis in die Nacht hinein zu schaffen. Sie unterscheiden sich häufig durch ihre täglichen Öffnungszeiten der in dem Baugebiet neben der Wohnnutzung zulässigen und vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbebetrieben, deren Öffnungs- und Betriebszeiten regelmäßig spätestens um 22.00 Uhr enden. Sie ziehen daher gerade auch in den späten Abendstunden und an Sonntagen eine erhebliche Zahl von Besuchern an, die sich amüsieren wollen, was dem Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung zuwider läuft.

Ziel ist es, diese negativen Auswirkungen zu verhindern, damit die Funktionalität des Stadtteilzentrums erhalten bleibt. Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen auch bordellartige Betriebe im gesamten Planbereich ausgeschlossen werden. Auch der Abstand zur benachbarten Wohnbebauung ist überwiegend nicht ausreichend, um den erforderlichen Schutz vor möglichen Auswirkungen durch bordellartige Gewerbenutzung zu gewährleisten.

Die Tendenz zur Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten und bordellartiger Betriebe in Holweide-West zeigt, dass ohne bauleitplanerische Maßnahmen eine Verfestigung des geschilderten städtebaulichen Missstandes nicht zu verhindern ist.

Die vorhandenen Vergnügungsstätten werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überplant, genießen aber passiven Bestandschutz. Das heißt in den ausgeübten Bestand ihres Grundeigentums wird mit der Planung nicht eingegriffen. Die Betriebe dürfen nur im genehmigten Umfang weiter betrieben werden. Erweiterungen oder Wiedererrichtungen werden nicht zugelassen, da ein erweiterter Bestandschutz nach § 1 Absatz 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) städtebaulich nicht erwünscht ist. Mit dem Bebauungsplan werden nur die Nutzungsarten Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen, so dass bei Neubauten oder

Nutzungsänderungen das gesamte breite Spektrum zulässiger Nutzungen weiterhin in dem zuvor gegebenen Umfang erhalten bleibt. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.

Entschädigungsansprüche aus dem Planungsschadensrecht erscheinen unwahrscheinlich und können nicht im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens geklärt werden. Entschädigungsansprüche sind für die Grundstücke, auf denen die jetzt ausgeschlossenen Nutzungen nicht ausgeübt werden, nicht gegeben.

## **5. Ausschluss von Nutzungen durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen**

Gemäß § 9 Absatz 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros in der Form von Vergnügungsstätten, nicht zulässig sind,
2. Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig sind.