

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

**zum Bebauungsplan 7047/02 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Absatz 2a BauGB**

**Arbeitstitel: Bezirkszentrum Wiener Platz, Frankfurter Straße  
in Köln-Mülheim**

---

**1. Anlass und Ziel der Planung**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.12.2010 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für den Bereich beiderseits des Wiener Platzes (einschließlich Stadthalle und Wiener Platz 2-Bull-Hochhaus) und beiderseits der Genovevastraße und der Frankfurter Straße von der Bergisch Gladbacher Straße bis einschließlich zum Mülheimer Bahnhof und Teile zwischen dem Gleisgebiet in Köln-Mülheim gefasst, um städtebauliche Fehlentwicklungen unter Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben zu verhindern.

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB enthält, wird er im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 BauGB aufgestellt. 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, 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 BauGB 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 Zentrenkonzept berücksichtigt, mit dessen Beschluss in 2013 gerechnet wird.

Im Bereich der Frankfurter Straße wird seit einigen Jahren ein großes Interesse für die Einrichtung von Vergnügungsstätten verzeichnet. Insbesondere hat im Oktober 2010 ein Investor im Bereich der Eulenbergstraße 2 eine Voranfrage für die Nutzungsänderung eines Ladenlokals in eine 97,5 m<sup>2</sup> große AutomatenSpielhalle eingereicht. Im Gebäude Frankfurter Straße 62 hat sich im Laufe des Novembers 2011 eine Nutzung zur Vermittlung von Sportwetten eingerichtet, für die keine Baugenehmigung vorliegt. Die Vorhaben widersprechen den Zielen des zukünftigen Bebauungsplanes. Gegen das Wettbüro wurde ein bauordnungsrechtliches Verfahren mit dem Ziel der Nutzungseinstellung eingeleitet, und der andere Antrag wurde nach § 15 BauGB zurückgestellt. 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 14.07.2011 eine Veränderungssperre beschlossen worden.

Die Vorhaben liegen im Bereich des Bezirkszentrums Mülheim, Wiener Platz/Frankfurter Straße, das nach dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln wichtige Versorgungsfunktionen für die dort ansässige Bevölkerung übernimmt. Das Bezirkszentrum befindet sich im Wesentlichen im Straßenbereich beiderseits der Frankfurter Straße von der Eisenbahnbrücke am Mülheimer Bahnhof bis einschließlich Wiener Platz und Genovevastraße in unmittelbarer Verlängerung des Nahbereichszentrums Buchheim.

Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe widersprechen der Zweckbestimmung und der Eigenart des vorgenannten Siedlungsbereiches. Sie stehen nicht im Einklang mit der städtebaulich gewollten Entwicklung, das "Bezirkszentrum Mülheim" auf Dauer zu sichern und in seiner Funktion zu stärken. Im Laufe der Zeit haben sich hier einige Vergnügungsstätten (Spielhalle Frankfurter Straße 5; Spielhalle Ecke Frankfurter Straße/Lassallestraße 60; Spielhalle Frankfurter Straße 60; Spielhalle Frankfurter Straße 68; Spielhalle Frankfurter Straße 86) angesiedelt (siehe Anlage 6, Blatt 6.1 bis Blatt 6.10 - Bestandsaufnahme vom 01.08.2011). Dieser hohe Anteil beeinflusst die städtebauliche Struktur und die Funktionsfähigkeit des "Bezirkszentrums Mülheim" 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 Gebietes. Insbesondere der von mehreren nicht weit voneinander liegenden Spielhallen ausgehende Synergieeffekt führt zu einem höheren Besucheraufkommen und damit zu einer größeren Unruhe im Baugebiet. Außerdem geht aktiv ein deutlicher Verlust an Verkaufsflächen einher, so dass das ohnehin bereits vorgeschädigte Bezirkszentrum Mülheim 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**

Charakteristisch ist die mehrgeschossige Bebauung im Plangeltungsbereich mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastgewerbe und soziale Einrichtungen im Erdgeschoss und darüberliegender Wohnnutzungen.

Die Abgrenzung des Bezirkszentrums Mülheim, Wiener Platz/Frankfurter Straße wurde im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Vergleich zum Bezirkszentrum aus dem älteren Nahversorgungskonzept Köln von 2003 aufgrund der Ergebnisse einer Bestandserhebung aus dem Jahr 2006 deutlich reduziert. Der Geltungsbereich des oben genannten Aufstellungsbeschlusses entsprach noch diesem älteren Bereich. Der Plangeltungsbereich soll gegenüber dem oben genannten Aufstellungsbeschluss so geändert werden, dass er identisch mit dem Bezirkszentrum Mülheim, Wiener Platz/Frankfurter Straße, ist. Der geänderte Plangeltungsbereich befindet sich zwischen der Bahnunterführung am Mülheimer Bahnhof einschließlich Teile zwischen dem Gleisgebiet, beiderseits der Frankfurter Straße bis einschließlich Wiener Platz mit Stadthalle sowie die Grundstücke beiderseits der Genovevastraße.

Der Geltungsbereich des oben genannten Aufstellungsbeschlusses beinhaltete auch noch das Bull-Hochhaus. Da der Bebauungsplan die Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches in Mülheim sichern soll, muss sein räumlicher Geltungsbereich genau mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept, das Aussagen über den zu erhaltenden zentralen Versorgungsbereich enthält, übereinstimmen. Weil das Bull-Hochhaus insbesondere durch Wohnnutzung geprägt ist, besteht grundsätzlich nicht die Gefahr, dass sich hier Vergnügungsstätten ansiedeln können. Um den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 9 Absatz 2a BauGB aufstellen zu können, soll im weiteren Verfahren der Plangeltungsbereich um das Bull-Hochhaus verkleinert werden, so dass er mit der Abgrenzung des Bezirkszentrums identisch ist.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich entlang der Frankfurter Straße besonderes Wohngebiet und im nördlichen Teil (Wiener Platz und Genovevastraße) Kerngebiet dar. Der Bereich zwischen den Gleisen ist als Bahnanlage dargestellt. Der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen.

Im Plangeltungsbereich existieren die Durchführungspläne Nummern 5031, 5069, 5134, 5198, 1112 Blatt 2, die keine Regelungen über den Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben festsetzen.

In den Durchführungsplänen werden lediglich Straßenfluchtlinien und Vorgärten beziehungsweise private Grünflächen festgesetzt, so dass diese Pläne der Anwendung des § 9 Absatz 2a BauGB nicht entgegenstehen. Der aufzustellende Bebauungsplan ergänzt den betroffenen Bereich der existierenden Durchführungspläne mit seinen ausschließenden Festsetzungen.

Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben im Planbereich ist neben den Durchführungsplänen der § 34 BauGB.

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

Konkret besteht die Tendenz, zusätzlich zu den bestehenden Vergnügungsstätten, 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 Bezirkszentrum Mülheim auf Dauer zu verhindern.

Lage, Funktion und die damit verbundene spezifische Schutzwürdigkeit des nachfolgend charakterisierten gewachsenen Geschäftszentrums Mülheim sind in der Zentrenkonzeption von 1992 sowie insbesondere im Nahversorgungskonzept von 2003 (beschlossen vom Stadtentwicklungsausschuss am 03.06.2003) dargelegt beziehungsweise daraus abgeleitet. 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, umfassende und bedarfsorientierte Versorgung in den Siedlungsschwerpunkten sicherzustellen. Durch die Sicherung und Stärkung der zentralen Konzentration von Geschäften und Dienstleistungsbetrieben in Siedlungsschwerpunkten mit kurzen Einkaufswegen und guter ÖPNV-Anbindung sollen die Zentren neben ihrer Versorgungsfunktion aber auch Schwerpunkte des öffentlichen Lebens darstellen.

Als Fortschreibung der Zentrenkonzeption und des Nahversorgungskonzeptes hat die Stadt aktuell ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet und in die politische Beratung eingebracht. Mit dessen Beschluss durch den Rat der Stadt Köln wird 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 und unterstreichen die Schutzwürdigkeit der Geschäftszentren gegenüber nicht integrierten Einzelhandelsansiedlungen. In diesem Konzept wird der zentrale Versorgungsbereich Mülheim zukünftig als "Bezirkszentrum" eingestuft. Gemäß der Zentrenklassifizierung sind nahversorgungsrelevante Angebote (Lebensmittel sowie Gesundheit/Körperpflege) prägend. Ihr Vorhandensein in ausreichender Quantität und Qualität ist die Grundvoraussetzung für die Erfüllung der zentralörtlichen Funktion und damit besonders schutzwürdig beziehungsweise planerisch sicherzustellen.

#### **Charakterisierung des schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereichs "Bezirkszentrum Mülheim, Wiener Platz/Frankfurter Straße"**

Bei dem zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um ein gewachsenes Geschäftszentrum in zentraler Lage, es erstreckt sich über mehr als 1 km im Stadtbezirk Mülheim entlang der Frankfurter Straße, der Genovevastraße und dem Wiener Platz. Der Standort des SB-Warenhauses ist autoorientiert und ohne fußläufigen Bezug zum übrigen Zentrum (rund 350 m entfernt zwischen

den Gleisen der Bahn). Im übrigen Bereich befindet sich eine dichte und ausgewogene Nutzungsmischung an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Zwischen 1983 und 1990 ist die Entwicklung der Betriebszahlen und der Verkaufsflächen im Einzelhandel etwa konstant geblieben. Seitdem ist eine leichte Abnahme zu verzeichnen, genau wie die Zahlen im Dienstleistungs- und Gastronomiesektor in den letzten Jahren.

Seit 1984 ist ein anhaltender Rückgang im Einzelhandelsbesatz zu verzeichnen, und auch die Vielfalt des Angebotes hat deutlich abgenommen. Die Verkaufsfläche verringerte sich von circa 27 000 m<sup>2</sup> auf rund 19 000 m<sup>2</sup>. Die Anzahl der Betriebe sank von 330 auf circa 290. Ein deutlicher Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarf (Lebensmittel und Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Blumen, Schreibwaren und Zeitungen) circa 52 % der Gesamtverkaufsfläche; im mittel- und langfristigen Bedarf (unter anderem Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck Elektrowaren, Hausrat, Glas und Porzellan) circa 48 %.

Im Lebensmittelsegment gibt es ein SB-Warenhaus, einen Discounter und einen Supermarkt als strukturprägende Betriebe. Außerdem gibt es ein weiteres quantitativ und qualitativ umfassendes Angebot für den kurzfristigen Bedarf, wie zum Beispiel einen Biomarkt, einen türkischen Supermarkt, ein Reformhaus, Getränkeanbieter, Bäcker, Metzger, Kaffeeanbieter, zahlreiche Kioske sowie Fisch, Feinkost, Obst und Wein. Das Angebot wird durch drei Drogeriemärkte, vier Parfümerien, sechs Apotheken, Schreibwaren-, Zeitschriften- und Blumenläden und dem Wochenmarkt auf dem Wiener Platz ergänzt. Im mittelfristigen Bedarf gibt es ein großes Warenhaus als Magnetbetrieb, zwei Buchhandlungen, Spielwaren, mehrere Bekleidungsgeschäfte sowie Schuh- und Lederwarenanbieter. Hier wie auch im langfristigen Bedarf besteht ein für ein Bezirkszentrum unterdurchschnittliches Angebot.

Der kurzfristige Bedarf wird durch das Stadtteilzentrum Buchheimer Straße (auf der anderen Seite des Wiener Platzes) ergänzt sowie durch eine Wettbewerbssituation durch das Stadtteilzentrum Berliner Straße (circa 1 km nördlich) verschärft.

Im mittel- und langfristigen Bedarf gibt es erkennbare Ergänzungspotentiale. Dieses Segment wird deutlich durch das Bezirkszentrum Kalk (circa 3 km östlich Köln Arcaden), das Stadtteilzentrum Holweide-West (circa 2,3 km östlich) und die Dellbrücker Hauptstraße (circa 5 km östlich) beeinflusst.

Ein gutes Angebot gibt es bei den Dienstleistungen, wie Fachärzte, Banken, Kultur, Freizeit, Notar, Rechtsanwalt, Fahrschule, Volkshochschule, Gastgewerbe, Bezirksrathaus und andere.

Das Bezirkszentrum Mülheim, Wiener Platz/Frankfurter Straße, hat ein Versorgungsgebiet für mehr als 140 000 Einwohner. Neben der fußläufigen Erreichbarkeit (700 m-Radius) verfügt das Zentrum über Anschlüsse an das städtische Straßenbahn- und Busnetz sowie an das Netz der Deutschen Bahn (Mülheimer Bahnhof). Vordringliches Ziel ist die Ausweitung und Stärkung der bezirkszentralen Angebote durch Ergänzung des mittel- und langfristigen Angebotes. Hierzu gehört auch die gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes insbesondere des Wiener Platzes, der Frankfurter Straße als Flaniermeile und des Bahnhofvorplatzes Mülheim im Rahmen des Strukturförderprogramms Mülheim 2020.

Die bestehenden Spielhallen und Wettbüros bilden einen Schwerpunkt der Nutzungsart "Vergnügungsstätte" in dem betroffenen Planbereich und stellen bereits heute einen städtebaulichen Missstand dar. Das weitergehende Ansiedlungsinteresse von Spielhallenbetreibern lässt eine Verfestigung des Missstandes erwarten, der den zu beobachtenden Trading-Down-Effekt im zentralen Versorgungsbereich beschleunigen und die Versorgungsfunktion weiter schwächen wird. In der Folge sind weitere Abwanderungen von Einzelhandelsgeschäften und von Nutzungen, die sich mit einer Wohnnutzung vereinbaren lassen, zu erwarten.

Ziel ist es, diese negativen Auswirkungen zu verhindern, damit die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches erhalten bleibt. Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen auch bordellartige Betriebe im gesamten Planbereich ausgeschlossen werden, weil der Abstand

zur benachbarten Wohnbebauung nicht ausreichend ist, um den erforderlichen Schutz vor möglichen Auswirkungen durch bordellartige Gewerbenutzung zu gewährleisten.

Die neuerlichen Anträge für die Ansiedlung weiterer Betriebe zeigen, 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 Bestandsschutz 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 Bebauungsplanverfahrens 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 textliche Festsetzung**

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.