

Darstellung und Bewertung der zur erneuten Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes 67458/08 –Arbeitstitel: Brandenburger Straße Teilbereich B in Köln-Altstadt/Nord– eingegangenen Stellungnahmen und Entscheidung durch den Rat

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf in der Zeit vom 09.07. bis 31.08.2012 eingeholt. Der Bebauungsplan-Entwurf 67458/07 (Teilbereich A und Teilbereich B) wurde ferner in der Zeit vom 15.08. bis 14.09.2012 beim Stadtplanungsamt gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erstmals öffentlich ausgelegt. Seitens der Öffentlichkeit sind innerhalb der ersten Auslegungsfrist zwei Stellungnahmen abgegeben worden, die das Gebiet von Teilbereich B betreffen. Sie sind in Anlage 3 dargestellt.

Nach Aufteilung des Bebauungsplan-Entwurf 67458/07 in Teilbereich A und Teilbereich B wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan 67458/07 mit Arbeitstitel Brandenburger Straße Teilbereich A am 18.12.2012 gefasst. Für Teilbereich B wurde am 25.04.2013 nach einer Überarbeitung ein Beschluss für eine erneute Offenlage gefasst. Der Bebauungsplan-Entwurf 67458/08 – Arbeitstitel: Brandenburger Straße Teilbereich B in Köln-Altstadt/Nord wurde in der Zeit vom 23.05. bis 07.06.2013 beim Stadtplanungsamt gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Seitens der Öffentlichkeit ist innerhalb der Auslegungsfrist eine Stellungnahme abgegeben worden, die gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu prüfen ist und über die durch den Rat zu entscheiden ist.

Die vorgenannte Stellungnahme wird in zusammenfassender Form dargestellt. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Name und Adresse wird jedoch den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates mitgeteilt.

Lfd. Nr.	Absender	Anschrift	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum
1.	N. N.		03.06.2013/ 03.06.2013

1.0 Stellungnahme 1

1.1 Inhalt:

Der vollständige Nutzungsausschluss von Vergnügungsstätten und damit der Eingriff in einer vorhandenen „kerngebietstypischen Spielhalle“ stelle einen unverhältnismäßigen Eingriff in eine grundrechtlich geschützte Rechtsposition und die Verletzung des Eigentumsrecht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb dar und löst einen Planschadenersatzanspruch gem. § 42 Abs. 1, 3 BauGB aus. Diese privaten Belange müssen bei der Abwägung beachtet werden, ansonsten bestehe ein Abwägungsdefizit.

Im Falle einer Insolvenz des Mieters bestehe die Gefahr, dass die derzeit ausgeübte Nutzung endgültig beendet werden muss, da eine Neuvermietung an einen anderen Spielhallenbetreiber ausgeschlossen wäre. Bereits in der Vergangenheit habe die Insolvenz eines Mieters dazu geführt, dass der Vermieter kein Zugriff auf die Räumlichkeiten hatte.

Prüfung:

Generell führt die Festsetzung eines Bebauungsplanes nicht zu einem Eingriff in die ausgeübte Nutzung gemäß § 42 Absatz 1, 3. Ausgeübte Nutzungen unterliegen dem Bestandsschutz. Ein Planschadenersatzanspruch gemäß § 42 Absatz 2 liegt nicht vor, da der überplante Bebauungsplan aus dem Jahr 1958 und somit älter als sieben Jahre ist.

Bei der derzeitigen Nutzung einer Spielhalle in der Johannisstraße 47 handelt es sich um eine bestandskräftig genehmigte Nutzung. Die Anlage in ihrer Nutzung bewahrt gegenüber einer Rechtsänderung (in diesem Fall der Satzung des Bebauungsplanes) Bestandsschutz und kann auch entsprechend in Stand gehalten werden. Lediglich wesentliche Änderungen, die einer Neuerrichtung gleich kommen, sind nicht vom Bestandsschutz gedeckt. Somit führt die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht zu einem unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsrecht zur Ausübung des Gewerbebetriebs. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, die Nutzungen in seinem Gebäude den Festsetzungen entsprechend anzupassen.

Allgemein ist festzustellen, dass die Möglichkeit einer Insolvenz eines Mieters dem unternehmerischen Risiko des Vermieters unterliegt. Planungsrechtlich kann hierauf kein Einfluss genommen werden.

Ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Absatz 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist städtebaulich nicht erwünscht. Das allgemeine Ziel des Bebauungsplanes einer städtebaulichen Fehlentwicklung zu einer Konzentration von Vergnügungsstätten und eines Trading-Down-Effektes vorzubeugen überwiegt den wirtschaftlichen Interessen eines einzelnen Eigentümers.

Bei Neubauten oder Nutzungsänderungen gilt hingegen das gesamte breite Spektrum zulässiger Nutzungen. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützte Eigentümerposition, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.

1.2 Inhalt:

Es wird die Anregung gegeben, die ausgeübte Nutzung der vorhandenen Spielhalle mit 150 qm Spielfläche als einzelne Anlage planungsrechtlich zuzulassen und alle weiteren Vergnügungsstätten auszuschließen. Somit werde der Planschadenersatzanspruch verhindert. Dies habe ebenso wenig negative städtebauliche Auswirkungen und sei ohne erneute Offenlage möglich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt seien.

Ebenso wenig stelle dies eine einseitige Bevorteilung eines Einzeleigentümers dar, da im Planungsgebiet keine weiteren Vergnügungsstätten liegen. Es bestehe keine Notwendigkeit, die bestehende Nutzung auf den Bestandsschutz zu verweisen, da keine unzulässige Häufung bestehe.

Prüfung:

Der Bebauungsplan soll einer städtebaulichen Fehlentwicklung vorbeugen, unter anderem durch Ausschluss von Vergnügungsstätten. Im Bereich der Altenberger Straße liegt bereits heute eine Konzentration von Vergnügungsstätten vor. Eine Spielhalle befindet sich an der Ecke Brandenburger Straße / Johannisstraße und im Abstand von weniger als 50 m zwei Nachtclubs in der Altenberger Straße 11 und 13. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan Brandenburger Straße Teilbereich A und im Bebauungsplan VEP Altenberger Straße Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Fehlentwicklung soll durch planungsrechtliche Steuerung für die Zukunft ebenso für das Gebiet des Bebauungsplanes Brandenburger Straße Teilbereich B ausgeschlossen werden.

Eine Zulassung einer einzelnen Spielhalle würde das Planungsziel konterkarieren und den Zielen des Bebauungsplanes widersprechen.

1.3 Inhalt:

Es bestehe das Angebot des Eigentümers eine Selbstverpflichtung zu einem Verzicht auf eine weitere Spielhalle bei der Bauaufsichtsbehörde zu hinterlegen. Man verpflichte sich, diese Verzichtserklärung auch an potentielle Rechtsnachfolger weiter zu geben.

Prüfung:

Das Planungsziel des Bebauungsplanes, einen Trading-Down-Effekt vorzubeugen, kann in diesem Fall mit planungsrechtlichen Mitteln erzielt werden, insofern ist eine Verzichtserklärung nicht erforderlich.

1.4 Inhalt:

Die Gefahr eines Trading-Down-Effekts bestehe nicht, da die nächste Spielhalle erst im Bereich Eigelstein in einem Abstand von über 400 m Luftlinie liege. Ein Verstoß gegen das Spielhallengesetz NRW ist nicht zu befürchten, da sich im Umkreis von 350 m weder andere Spielhallen, noch öffentliche Schulen oder Einrichtungen der Jugendhilfe befinden. Es handele sich um eine unrealistische Dramatisierung der Tatsachen.

Prüfung:

Siehe auch Prüfung unter 1.2

Die nächste Spielhalle befindet sich in einer Entfernung von 370 m am Eigelstein 49. Der Trading-Down-Effekt zeichnet sich insofern in unmittelbarer Umgebung ab, als dass sich zwei weitere Vergnügungsstätten in der Brandenburger Straße 11 und 13 befinden.

In einer Entfernung von ca. 220 m Luftlinie in der Machabäer Straße 47 befinden sich die Ursulinenschule und die Ursulinenrealschule. Eine ausdrückliche planungsrechtliche Zulässigkeit einer Spielhalle stellt somit einen eindeutigen Widerspruch zum Spielhallengesetz NRW dar.

1.5 Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.