

## **Allgemeine Erläuterungen und Erläuterungen zum alternativen Beschlussvorschlag**

Am 16.12.2011 wurde in einer Dringlichkeitsentscheidung der Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Neben der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes unter Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben im Sinne von Sexshops sollte das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss wird vorgeschlagen, neben den bestehenden örtlichen Verkehrsflächen nur die Art der baulichen Nutzung, die zum Ausschluss der Vergnügungsstätten sowie Sex- und Erotikshops und Gewerbebetriebe des sexuellen Amüsier- und Unterhaltungsbereichs notwendig ist, festzusetzen. Diese Reduzierung auf die wesentlichen Ziele, nämlich die Stärkung und Weiterentwicklung des Bezirksteilzentrums sowie der Wohnnutzung, soll eine fristgerechte Rechtskraft des Bebauungsplanes bis Ende des Jahres sichern. Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Grund- oder Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse oder Höhe der baulichen Anlagen) und der überbaubaren Grundstücksflächen würde damit verzichtet. Die Umsetzung dieser Planungsziele hätte teilweise zu Veränderungen der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke geführt. Dies wäre zum einen für das Bestandsgebiet neben dem U-Bahnbau eine belastende Situation gewesen.

Die Bebaubarkeit wird sich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zukünftig über die Festsetzungen hinaus nach § 34 BauGB richten. Das heißt, ein Bauvorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Da die Bestandsbebauung im Plangebiet eine weitgehend homogene Höhenausbildung mit nur vereinzelt baulichen "Ausreißern" aufweist, wird es bei der Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB voraussichtlich zu keiner Überschreitung der Vorgaben des Höhenkonzeptes kommen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie intern eingegangenen Stellungnahmen führen voraussichtlich zu keinen Verfahrenshemmnissen.

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit hat die Stadtarbeitsgemeinschaft Lesben, Schwule und Transgender eine Stellungnahme abgegeben, in der sie die Stadt Köln auffordert, den Bebauungsplan "Nördliche Severinstraße Bezirksteilzentrum" dahingehend zu modifizieren, dass schwule gastronomische Betriebe mit sogenannten Darkrooms sowie ähnlich gelagerte Betriebe nicht durch den generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten betroffen sind. Es wird Bezug genommen auf die entsprechend angepasste Modifikation im Bebauungsplan "Hohe Pforte" aus dem Jahr 2010.

Am 28.01.2010 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig im Rahmen der Vorberatung über die Stellungnahmen sowie den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Hohe Pforte", im gesamten Bebauungsplan-Gebiet Spielhallen, Sexshops, Sexkinos und Wettbüros auszuschließen. Ein entsprechender Ratsbeschluss erfolgte am 02.02.2010.

Nach Auffassung der Verwaltung sind planungsrechtlich Nutzungen, hier Vergnügungsstätten, auszuschließen, wenn dieser Ausschluss zum Schutz von Gebieten und Nutzungen und die Vermeidung von schädlichen Auswirkungen und Entwicklungsprozessen notwendig ist. Wenn ein Betrieb als Vergnügungsstätte aufgrund seiner konkreten Betriebscharakteristik und der Auswirkungen auf seine Umgebung eingestuft wird, ist dieser Betrieb, ungeachtet des Zielpublikums, aufgrund seiner Unverträglichkeit für das Gebiet nicht zulässig. Insofern es sich bei den Betriebsarten

um Gastronomie handelt, sind diese nicht von einem Ausschluss von Vergnügungsstätten betroffen. Indizien, dass es sich eher um eine Vergnügungsstätte als eine Gaststätte handelt, liegen vor, wenn die gewerbliche Freizeitunterhaltung im Vordergrund steht und das Bewirten der Gäste nur als Beiwerk anzusehen ist. Beispielhaft sind Tanzbars, Varietés, Striptease-Lokale und Spielhallen genannt. Im Sinne der Klarheit der planungsrechtlich definierten Nutzung sind Vergnügungsstätten auszuschließen.

Um der Anregung der Vielfalt und Urbanität des Quartiers Rechnung zu tragen, wird als Alternative vorgeschlagen, lediglich Spielhallen, Wettbüros, Sexshops und Sexkinos auszuschließen. Damit sind alle Betriebe ungeachtet der Zielgruppen, die planungsrechtlich als Vergnügungsstätten eingestuft werden, zulässig; das heißt Diskotheken, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, und Swingerclubs sind ausnahmsweise zulässig. Dies kann auch Gewerbebetriebe des sexuellen Amüsier- und Unterhaltungsbereichs, auch Bordelle und bordellartige Betriebe umfassen.