

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

**zum Bebauungsplan 7045/02 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Absatz 2a BauGB;  
Arbeitstitel: Kalker Hauptstraße in Köln-Kalk**

---

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.07.2010 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gefasst, um städtebauliche Fehlentwicklungen unter Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Spielhallen zu verhindern. Der Geltungsbereich befindet sich im Wesentlichen im Straßensbereich beiderseits der Kalker Hauptstraße zwischen Vietorstraße und Kasernenstraße sowie beiderseits der Kalk-Mülheimer Straße zwischen Sieversstraße und Höfstraße in Köln-Kalk.

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.

Mit Datum vom 21.04. und 31.05.2010 haben Investoren für die Grundstücke Kalker Hauptstraße 136 und Sieversstraße 2 zwei Bauvoranfragen für die Nutzungsänderung in eine Spielhalle beziehungsweise der Erweiterung einer Spielhalle zur Genehmigung eingereicht.

Die vorliegenden Anträge müssten in der Beurteilung nach § 34 BauGB aufgrund der faktischen Mischgebiet-Gebietsstruktur (§ 34 Absatz 2 BauGB) der Kalker Hauptstraße und der Sieversstraße genehmigt werden.

Um weitere Vergnügungsstätten zunächst durch Zurückstellung und Veränderungssperre zu verhindern, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll einer weiteren Abwertung und Banalisierung der Einzelhandelsstruktur im Bezirkszentrum Kalk entgegengesteuert werden.

Spielhallen lassen sich bauplanungsrechtlich den sogenannten Vergnügungsstätten zuordnen. Die zunehmende Errichtung von Spielhallen oder spielhallenähnlichen Einrichtungen können den bisherigen Charakter eines Stadtteilzentrums negativ beeinflussen (sogenannter Trading-down-Effekt).

Konkret ist zu erwarten, dass von den beantragten weiteren Vergnügungsstätten städtebauliche Fehlentwicklungen ausgehen. Ziel ist es, diesen negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, damit die dauerhafte Funktionalität des Bezirkszentrums gesichert und fortentwickelt werden kann.

Die oben genannten Vorhaben liegen im Bereich des Bezirkszentrums Kalk, Kalker Hauptstraße, das nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln (Ratsbeschluss vom 17.12.2013) nördlich und südlich der Kalker Hauptstraße wichtige, städtebaulich zentrenrelevante Versorgungsfunktion übernimmt. Das Bezirkszentrum Kalk weist funktional mehrere Schwerpunkte mit unterschiedlicher Entwicklungsdynamik auf: Während im westlichen Zentrenabschnitt mit den Köln-Arkaden ein Einkaufsstandort mit regionaler Ausstrahlung angesiedelt ist, bestimmt die Nahversorgung in traditionellem, kleinteiligen Geschäftsbesatz im zentralen Bereich der Kalker Hauptstraße die Einzelhan-

delsstruktur. Ab dem Bezirksrathaus und der Kalker Kapelle nimmt der Einzelhandelsbesatz deutlich ab. Die Einzelhandelsstruktur ist insgesamt durch eine hohe Vielfalt aus zum Teil inhabergeführten Fachgeschäften und Handwerksbetrieben der Lebensmittelbranche, überregionalen Filialisten, Dienstleistern wie Banken und zunehmend Discountbetrieben geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auch Baublöcke und Straßenzüge nördlich und südlich der Kalker Hauptstraße, da aufgrund der Bebauungsstruktur (Blockrandbebauung der Gründerzeit und des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg) vorwiegend Wohnbebauung mit kleinteiligen Ladenstrukturen in den Erdgeschossen vorhanden ist. Auch hier ist seitens der Verwaltung ein verstärkter Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten festgestellt worden. Aufgrund des hohen Wohnungsanteiles würden weitere Vergnügungsstätten und Spielhallen eine erhebliche Belastung der dort lebenden Bevölkerung bedeuten und die negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das Bezirkszentrum verstärken.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

Typisch ist die mehrgeschossige Bebauung in Block- oder Zeilenbauweise im Plangeltungsbereich mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastgewerbe und sozialen Einrichtungen im Erdgeschoss und darüber liegender Wohnnutzungen.

Der Versorgungsbereich Kalker Hauptstraße wurde im - am 17.12.2013 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen - Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgrund der Ergebnisse einer Bestandserhebung aus dem Jahr 2008 als Bezirkszentrum ausgewiesen.

Dieser Bebauungsplan soll die Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches des Bezirkszentrums Kalk, Kalker Hauptstraße sichern und der weiteren Entwicklung dienen. Die Bereiche außerhalb des Bezirkszentrums sind durch Wohnnutzung geprägt, dort besteht grundsätzlich nicht die Gefahr, dass sich Vergnügungsstätten ansiedeln können, weil in deren Umgebung von allgemeinen oder reinen Wohngebieten Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Bei einer am 13. und 14.01.2015 durchgeführten Bestandserhebung wurden im Plangeltungsbereich folgende Vergnügungsstätten vorgefunden:

Kalker Hauptstraße 103	Wettbüro
Kalker Hauptstraße 90	Spielhalle
Kalker Hauptstraße 100	Spielhalle
Kalker Hauptstraße 145 bis 149	Spielhalle
Kalker Hauptstraße 179	Spielhalle
Kalker Hauptstraße 172 bis 174	Spielhalle
Kalker Hauptstraße 182	Spielhalle
Kalker Hauptstraße 245	Spielhalle
Kalker Hauptstraße 276	Spielhalle
Kalker Hauptstraße 309	Spielhalle
Kalker Hauptstraße 303	Wettbüro
Kalker Hauptstraße 325	Wettbüro
Kalker Hauptstraße 247 bis 273	Wettbüro
Kalk-Mülheimer Straße 125 bis 127	Spielhalle
Kalk-Mülheimer Straße 21 bis 23	Wettbüro
Kalk-Mülheimer Straße 8 bis 10	Wettbüro
Kalk-Mülheimer Straße 3	Spielhalle
Kalk-Mülheimer Straße 52	Wettbüro

Eine Abwägung der Privatinteressen und der Interessen des Allgemeinwohls führt zu dem Ergebnis, dass durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten die Eigentums- und Nutzungsinteressen der Planbetroffenen nicht in einem unverhältnismäßigen Maße eingeschränkt werden. Für die genehmigten Nutzungen besteht weiterhin Bestandsschutz. Die Nutzungseinschränkung betrifft nur

einen minimalen Teil der möglichen Nutzungsvarianten und führt nicht zu einer Nichtvermietbarkeit von Ladenlokalen.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln) ist das Gebiet als Siedlungsschwerpunkt (ASB - Allgemeiner Siedlungsbereich) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich beidseits der Kalk-Mülheimer Straße und nördlich der Kalker Hauptstraße besonderes Wohngebiet (WB) sowie südlich der Kalker Hauptstraße Mischgebiet (M) dar.

Der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen.

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes 7045/02 existieren die Bebauungspläne (Durchführungspläne) 70459/02, 70450/05, 70454/02 und 70450/03, die in der Zeit von 1958 bis 1961 rechtskräftig geworden sind. Diese setzen keine Regelungen zur Art der Nutzung fest. Ein Teilbereich des Durchführungsplanes 70450/05 wird in dem Bereich, wo die Nutzungsart "öffentlicher Parkplatz" festgesetzt ist, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes 7045/02.

Der ebenfalls im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegende vorhabenbezogene Bebauungsplan 70454/08 vom 26.06.2013 wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes 7045/02, da es hier konkrete Festsetzungen zu einem Vorhaben gibt. Im Bestand ist eine genehmigte Spielhalle vorhanden.

Darüber hinaus ist § 34 BauGB Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben im Planbereich.

### **4. Begründung der Planinhalte**

Zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches, aber auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung wird gemäß § 9 Absatz 2a BauGB in diesem Bebauungsplan festgesetzt, dass 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, welches das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln berücksichtigt, das Ende 2013 vom Stadtrat beschlossen wurde. Hierbei handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB, das gemäß § 9 Absatz 2a Satz 2 zu berücksichtigen ist.

Ein Entwicklungsziel ist die Verbesserung der Attraktivität und Funktionalität des Zentrums durch Erweiterung und Ergänzung des Angebotes in qualitativer und quantitativer Hinsicht.

Vergnügungsstätten sowie Spielhallen widersprechen der Zweckbestimmung und der Eigenart des Siedlungsbereiches. Sie stehen nicht im Einklang mit der städtebaulich gewollten Entwicklung, das "Bezirkszentrum Kalk" auf Dauer zu sichern und in seiner Funktion zu stärken. Im Verlauf der letzten Jahre haben sich verschiedene Vergnügungsstätten angesiedelt. Dieser Anteil beeinflusst bereits jetzt die städtebauliche Struktur und die Funktionsfähigkeit des Bezirkszentrums Kalk im Sinne eines sogenannten Trading-down-Effekts negativ. Hierunter wird ein Verdrängungsprozess des traditionellen Einzelhandels und seiner Kunden verstanden. Vergnügungsstätten - wie zum Beispiel Spielhallen und Wettbüros - 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 Gebiet. Sollten sich weitere Vergnügungsstätten hier ansiedeln, ist konkret zu erwarten, dass hierdurch die städtebaulichen Fehlentwicklungen im Bezirkszentrum Kalk weiter vorangetrieben werden. Dies bedeutet, dass aufgrund der Ansiedlung von Vergnügungsstätten der zentrale Versorgungsbereich immer mehr für Einzelhandelsbetriebe an Attraktivität verliert und

hierdurch Abwanderungstendenzen gefördert werden. Der Trading-Down-Effekt bezieht sich insbesondere auf einen Konkurrenzkampf zwischen Einzelhandel und Vergnügungsstätten.

Konkret besteht derzeit die Tendenz zusätzlich zu den bestehenden Vergnügungsstätten, dass sich weitere Vergnügungsstätten hier ansiedeln wollen. Es zeigte sich mehrfach, dass die Absicht besteht, Flächen von Ladenlokalen in eine Vergnügungsstätte oder Spielhallen umzunutzen, wenn eine andere Nutzung (insbesondere Einzelhandel) aufgegeben wird. Das Gebiet und seine nähere Umgebung sind für eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht geeignet. Diese Nutzungen sind weder mit der Funktion als Bezirkszentrums mit seinen unterschiedlichen Nutzungsstrukturen noch mit dem sehr hohen Anteil an Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe vereinbar.

Das heutige Baurecht in der Beurteilung nach § 34 BauGB lässt die vorgenannten unerwünschten Nutzungen zu, weil aufgrund der faktischen Mischgebietsstruktur (§ 34 Absatz 2 BauGB) entlang der Straßen im Planbereich ein Bauantrag betreffend nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten (in der Regel unter 100 m<sup>2</sup> Fläche) sowie Spielhallen in der Beurteilung nach § 34 BauGB genehmigt werden müssten, da nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im besonderen Wohngebiet (WB) ausnahmsweise und im überwiegend gewerblich geprägten Bereich eines Mischgebietes (M) allgemein und in den übrigen Bereichen als Ausnahme zulässig sind. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes können solche Vorhaben zukünftig verhindert werden.

Lage, Funktion und die damit verbundene spezifische Schutzwürdigkeit des Bezirkszentrums Kalk sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln dargelegt. Die Konzeption 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 auch Schwerpunkte des öffentlichen Lebens darstellen.

Die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durchgeführte vollständige Einzelhandelserhebung sowie die Analyse und Bewertung der Versorgungs- und Standortstruktur bestätigen die im Konzept dargelegte räumlich funktionale Zentrenstruktur für die von der Planung betroffenen Gebiete. Zudem unterstreichen sie die Schutzwürdigkeit der Geschäftszentren gegenüber nicht integrierten Einzelhandelsansiedlungen. In diesem Konzept wird der zentrale Versorgungsbereich Kalk als "Bezirkszentrum" eingestuft. Gemäß der Zentrenklassifizierung sind nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote prägend. Ihr Vorhandensein in ausreichender Quantität und Qualität ist die Grundvoraussetzung für die Erfüllung der zentralörtlichen Funktion und damit besonders schutzwürdig beziehungsweise planerisch sicherzustellen.

## **5. Ausschluss von Nutzungen durch die nachfolgende textliche Festsetzung**

Gemäß § 9 Absatz 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten in der Form von Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig sind.