

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61

613 Tuch KeSB

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans****Arbeitstitel: "Kalk Post" in Köln-Kalk****Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	23.03.2017
Stadtentwicklungsausschuss	30.03.2017

**Beschluss:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB einen Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2b Baugesetzbuch (BauGB) für einen Teil des Bezirkszentrums Kalk südlich der Kalker Hauptstraße (Hausnummern 64 bis 76), der westlichen Bebauung Trimbornstraße (Hausnummern 2 bis 36) nördlich Dillenburger Straße (Hausnummern 1 bis 11), und westlich Robertstraße in Köln-Kalk —Arbeitstitel: "Kalk Post" in Köln-Kalk— aufzustellen mit dem Ziel, eine weitere Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Bezirkszentrums durch eine zunehmende Konzentration von Vergnügungsstätten auszuschließen.

**Alternative:**

Es wird darauf verzichtet, einen Bebauungsplan aufzustellen mit der Folge, dass zukünftig Bauvorfragen und Bauanträge für Vergnügungsstätten auf Grundlage des für Teilbereiche bestehenden Bebauungsplans (Fluchtlinienplan) in Verbindung mit § 34 BauGB oder auf Grundlage von § 34 BauGB positiv beschieden werden müssen.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

Für den Bereich Kalker Hauptstraße 70 bis 72 wurde am 19.12.2016 eine Bauvoranfrage mit der Zielsetzung Einrichtung eines Wettbüros gestellt. Planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung ist der Bebauungsplan 70450.06 vom 24.09.1959 (Fluchtlinienplan) in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Nach Einschätzung der Verwaltung müsste der Antrag nach geltendem Planungsrecht - Beurteilung der Art der Nutzung auf Grundlage von § 34 BauGB im von Einzelhandel- und Dienstleistungsnutzungen geprägten Bezirkszentrum mit diversen Vergnügungsstätten - positiv beschieden werden.

Ausgehend von der städtebaulichen Situation, der aktuellen Entwicklung im Bereich des Bezirkszentrums Kalk und den politischen Zielsetzungen der Bezirksvertretung Kalk zur Stabilisierung des Bezirkszentrums ist die Aufstellung eines Bebauungsplans städtebaulich geboten.

Das Plangebiet (siehe Anlage 1) umfasst die Grundstücke Kalker Hauptstraße 64 bis 76, Trimbornstraße 2 bis 38 und 3 bis 27, Dillenburger Straße 1 bis 11 und Robertstraße 2 bis 24 einschließlich des Platzbereichs vor der "Kalker Post".

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich Teil des Bezirkszentrums Kalk nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln, welches zentrale Versorgungsfunktionen für die dort ansässige Bevölkerung und den Stadtbezirk Kalk übernimmt. Charakteristisch ist die von Einzelhandel- und Dienstleistungsnutzungen geprägte Bebauung an der Kalker Hauptstraße. Südlich des Platzes an der "Kalker Post" prägt gründerzeitlich Bebauung mit überwiegender Wohnfunktion, teilweise mit Ladenlokalen im Erdgeschoss das Quartier. Aufgrund der gemischten Nutzung im Planbereich und bestehender Vorbilder kann eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts (§ 34 BauGB) nicht ausgeschlossen werden.

Konkret ist zu erwarten, dass von weiteren Vergnügungsstätten städtebauliche Fehlentwicklungen ausgehen. Ziel des Bebauungsplans ist es, diesen negativen Auswirkungen entgegenzutreten, um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu verhindern und die städtebauliche Funktion des Gebiets zu sichern.

Derzeit zeigt sich oft, dass bei Aufgabe oder längerem Leerstand von Ladenlokalen in Bezirks- und Stadtteilzentren die Absicht besteht, die in Frage kommenden Flächen in Vergnügungsstätten umzuwandeln. Diese Nutzung ist weder mit den städtebaulichen Zielen des Versorgungszentrums mit seinen unterschiedlichen Nutzungsstrukturen noch mit dem hohen Anteil an Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe vereinbar.

Im Plangebiet sind vermehrt Tendenzen festzustellen, die nicht im Einklang mit der städtebaulich gewollten Entwicklung stehen (zum Beispiel Leerstände). Dieser Prozess kann die städtebauliche Struktur des Bezirkszentrums Kalk negativ beeinflussen, ein so genannter "trading-down-effect" tritt ein. Hierunter wird ein Verdrängungsprozess des traditionellen Einzelhandels und seiner Käuferschichten verstanden. Bestimmte Vergnügungsstätten, wie zum Beispiel Spielhallen, sind zur Bezahlung höherer Mietpreise bereit und in der Lage - auch weil sie zumindest teilweise nicht an die Beschränkungen des Ladenschlussgesetzes gebunden sind. Durch verstärkte Ansiedlung führt dieses aufgrund ihres Erscheinungsbilds zu einer Niveauabsenkung des Gebiets, welches nach sukzessiver Schließung des bestehenden Einzelhandels dazu führt, dass Vergnügungsstätten prägen und eine positive städtebauliche Entwicklung, zum Beispiel durch neue Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, erschwert wird.

Zum Schutz der Wohnfunktion und Verhinderung einer städtebaulich nicht erwünschten Häufung von Vergnügungsstätten wurde mit dem § 9 Absatz 2b BauGB vom Gesetzgeber eine gezielte Steuerungsmöglichkeit für die Kommunen geschaffen. Mit ihm kann für die im Zusammenhang bebauten

Ortsteile (§ 34 BauGB) die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten planungsrechtlich gesteuert werden, um eine Beeinträchtigung der Wohnfunktion und der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern (§ 9 Absatz 2b BauGB).

Für das Plangebiet ist hinsichtlich der Art der Nutzung insgesamt von einer Beurteilung als Innenbereich nach § 34 BauGB auszugehen, da der für Teile (westlich Trimbornstraße) bestehende Bebauungsplan keine Art der Nutzung festsetzt (Fluchtlinienplan). Die Anwendungsvoraussetzungen für Festsetzungen nach § 9 Absatz 2b BauGB sind damit gegeben.

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2b BauGB enthält, kann gemäß § 13 Absatz 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit liegen keine Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor.

## **Anlage**

Geltungsbereich des Bebauungsplans