

Begründung zur Veränderungssperre betr. den Bebauungsplan "Hohe Pforte" in Köln-Altstadt/Süd

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 21.05.2007 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Hohe Straße, Sternengasse, Krummer Büchel, Mühlenbach, östliche Grenze der Grundstücke Mühlenbach 49 sowie Marienplatz 12 und 15, nördliche Grenze der Grundstücke Marienplatz 3 - 15 sowie Kasinostr. 2, Kasinostraße und Pipinstraße in Köln-Altstadt/Süd –Arbeitstitel: Hohe Pforte in Köln-Altstadt/Süd– aufzustellen. Ziel und Zweck der Planung ist insbesondere die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets nach § 4a Baunutzungsverordnung und der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Erotik- und Sex-Shops im Plangebiet.

Das Plangebiet ist geprägt durch Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen, Gastronomiebetriebe und Hotels vorrangig im Bereich Hohe Straße und Hohe Pforte sowie durch Wohnnutzung, die teilweise bereits ab dem Erdgeschoss ausgeübt wird. Zur Versorgung der Wohnbevölkerung sind außerdem Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindertagestätte und -spielplätze, Altenheim und Kirche im Plangebiet selbst und in unmittelbar angrenzenden Bereichen vorhanden.

Im Plangebiet sind bereits mehrere Vergnügungsstätten sowie Erotik- und Sex-Shops vorhanden, so dass es gilt, eine weitere Ausdehnung dieser Einrichtungen zu verhindern. Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie von Erotik- und Sex-Shops ist begründet in der Gefahr, dass eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung, den anderen schutzwürdigen Anlagen wie Kirche, Schulen und Kindertagestätten sowie der städtebaulichen Funktion des Gebietes eintreten können.

Eine Beeinträchtigung der genannten Nutzungen und Anlagen ergibt sich insbesondere aus den Emissionen, die von Vergnügungsstätten sowie Erotik- und Sex-Shops einschließlich des Besucherverkehrs ausgehen und der damit verbundenen Einschränkung der ungestörten Nutzungsausübung. Die Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes als innerstädtisches Wohngebiet und im Bereich Hohe Straße/Hohe Pforte als Hauptgeschäftsstraße (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie/Beherbergungsgewerbe etc.) liegt in einem Verdrängungseffekt infolge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie von Erotik- und Sex-Shops und der sich daraus ergebenden Minderung der städtebaulichen Qualität. Der Gefahr eines Absinkens des Niveaus eines Einkaufsbereiches durch Häufung insbesondere von Erotik- und Sex-Shops, beispielsweise durch Unterbrechung der Schaufensterzonen, durch Ausbleiben der Kunden von Einzelhandelsgeschäften und der damit verbundenen Gefährdung der Existenz und Verdrängung des zentrenorientierten Einzelhandels ist frühzeitig bauleitplanerisch entgegen zu wirken.

Derzeit liegen zwei Bauanträge vor, die bis zum 29. bzw. 30.05.2008 zurückgestellt wurden, da die Vorhaben nicht mit dem Aufstellungsbeschluss zu vereinbaren sind. Da der Bebauungsplan Hohe Pforte in Köln-Altstadt/Süd voraussichtlich nicht bis zum Ablauf der vorgenannten Zurückstellungsfrist rechtsverbindlich abgeschlossen werden kann, ist zur Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.