

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67445/13 –Arbeitstitel: "Hohe Pforte" in Köln-Altstadt/Süd– im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahme

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 66458/11 wurde in der Zeit vom 27.08. bis 28.09.2009 beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt. Innerhalb der Auslegungsfrist ist eine abwägungsrelevante Stellungnahme eingegangen.

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

II. Eingegangene Stellungnahme

Stellungnahme

Planungsziel des Bebauungsplanes "Hohe Pforte" in Köln-Altstadt/Süd sei ein besonderes Wohngebiet und den Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Erotik- und Sex-Shops festzusetzen.

Es werden Bedenken gegen die vorgenannten Ziele des Bebauungsplan-Entwurfes geäußert, denn in dem Bebauungsplangebiet wären einige Vergnügungsstätten traditionell für schwule Männer vorhanden, die teilweise sehr gut mit dem Gesundheitsamt im Bereich der Prävention zusammenarbeiten würden. Diese Vergnügungsstätten für schwule Männer wären nach dem beabsichtigten Ziel des Bebauungsplans künftig ebenso städtebaulich unerwünscht wie Spielhallen und Erotik-Shops. Man sei daher der Auffassung, dass bei dem Bebauungsplan "Hohe Pforte" in Köln-Altstadt/Süd schwul/lesbische Vergnügungsstätten als Ausnahme im Sinne der Baunutzungsverordnung zugelassen werden sollten.

Auszuschließen seien danach im Bebauungsplan-Entwurf lediglich Vergnügungsstätten im Sinne von Spielhallen und Diskotheken.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Ziel und Zweck der Planung ist insbesondere die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets (WB) nach § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Erotik- und Sex-Shops im Plangebiet. Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie von Erotik- und Sex-Shops ist begründet in der Gefahr, dass eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung, der anderen schutzwürdigen Anlagen wie Kirche, Schulen und Kindergarten 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 von Erotik- und Sex-Shops einschließlich des Besucherverkehrs ausgehen und der damit verbundenen Einschränkung der ungestörten Ausübung der übrigen Nutzungen. Die Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes als innerstädtisches Wohngebiet und im Bereich Hohe Straße/Hohe Pforte als Hauptgeschäftsstraße (Einzelhandel mit Betrieben unterhalb der Großflächigkeit, 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.

Die Beeinträchtigung der Gebietsqualität wird insbesondere durch den sogenannten "Trading-down-Effekt" deutlich. Hierunter ist die Entwertung einer Gebietsstruktur durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und sogenannter "Rotlicht-Angebote" zu verstehen. Er entsteht durch die Konkurrenz zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke (beispielsweise Spielhallen) und Betrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke (beispielsweise Fach-Einzelhandelsgeschäfte). Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise/-mieten und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft. Für das Plangebiet ist dieser sogenannte "Trading-down-Effekt" zu bejahren.

Deutlich negativ auf die "soziale Wertigkeit" des Gebietes wirken sich die bereits erwähnten Rotlicht-Angebote aus. Die Bandbreite von Veranstaltungen mit sexueller/erotischer Ausrichtung ist mittlerweile sehr variantenreich geworden. Eine grundsätzliche Unterscheidung kann zunächst zwischen solchen Veranstaltungen getroffen werden, die sexuelle Handlungen mithilfe medialer Unterstützung darstellen (Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen) oder unmittelbar zur Schau stellen (Striptease, Table-Dance, Life-Sex-Shows). Von grundsätzlich anderer Qualität sind die Angebote, bei denen der Kunde/Besucher selbst an der Vornahme sexueller Handlungen beteiligt ist. Dazu gehören Bordelle, bordellartige Betriebe, Einrichtungen der Wohnungsprostitution sowie Swinger-Clubs.

Gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen sind deshalb alle Arten von Vergnügungsstätten unzulässig. Unter den städtebaulichen Begriffstypus "Vergnügungsstätte" fallen im Wesentlichen die folgenden Unterarten:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.

Zur Vervollständigung des vorgenannten Ausschlusses von Vergnügungsstätten sind Gewerbebetriebe des sexuellen Amüsier- und Unterhaltungsbereiches (z. B. Bordelle und bordellähnliche Betriebe) unzulässig.

Die im Bereich des Bebauungsplanes, insbesondere in den Gebäuden Pipinstraße 2, Marienplatz 1 - 5, Stephanstraße 7 - 11, Hohe Straße 2, 14 und 22, Sternengasse 7, sowie Blaubach 6 - 12 heute vorzufindenden Sex- und Erotik-Shops, Vergnügungsstätten etc. werden, wie dargelegt, planungsrechtlich nicht gesichert, sondern auf den bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz zurückgedrängt. Voraussetzung ist allerdings, dass in der Vergangenheit diese Betriebe bauordnungsrechtlich auch genehmigt wurden, denn nur dann verleiht die Baugenehmigung Feststellungswirkung im Umfang der genehmigten Nutzung. Dabei endet der Bestandsschutz für eine bestimmte Art der Nutzung nicht notwendig schon mit deren faktischer Beendigung wegen Eigentümer- oder Pächterwechsel, denn Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes räumt den Berechtigten vielmehr zum Schutz des Vertrauens in den Fortbestand einer bisherigen Rechtsposition je nach konkreten Einzelumständen eine gewisse Zeitspanne ein, innerhalb derer der Bestandsschutz nachwirkt und noch Gelegenheit besteht, an den früheren Zustand anzuknüpfen. Dabei ist

insbesondere zu berücksichtigen, ob der Berechtigte von dem Bestandsschutz noch Gebrauch machen will und ob dies objektiv im Sinne der Verkehrsauffassung erkennbar ist. Ein Erlöschen des baurechtlichen Bestandsschutzes kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die genehmigte Nutzung endgültig aufgegeben bzw. durch eine andere ersetzt würde. Solange die Baunutzungsgenehmigung unverändert Bestand hat und der Betrieb auch nur in dem davon abgedeckten Rahmen geführt werden soll, entfaltet die einmal rechtmäßig erteilte baurechtliche Genehmigung Bindungswirkung. Von dem bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz erfasst sind im Übrigen Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sofern die bestehende Funktion und Nutzung des Bestandes erhalten bleiben.

Der Auftritt des "Club Venue" (Gay Dance Club Keller) im Gebäude Hohe Straße 14 vermittelt sogar den Eindruck, dass es sich um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt, die in einem besonderen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden könnte.