

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

**zum Bebauungsplan Nummer 6446/02;**

**Arbeitstitel: Ehrenfeldgürtel / nordöstlich Venloer Straße  
in Köln-Ehrenfeld**

---

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

In jüngster Zeit registriert die Verwaltung eine steigende Nachfrage nach Baugrundstücken beziehungsweise Immobilien zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen respektive sogenannte Entertainmentcenter. Hierbei kann festgestellt werden, dass vermehrt eine Nachfrage in Zentrenlagen (Bezirks-, Mittelbereichs- und Nahbereichszentren) sowie in Gewerbegebieten besteht, die aufgrund ihrer zentralen beziehungsweise verkehrsgünstigen Lage für derartige Vergnügungsstätten in Frage kommen. Da Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe in den vorgenannten Gebieten als Fremdkörper wirken und städtebaulich erwünschte Nutzungen von ihrem angestammten Platz verdrängen, soll dieser negativen Entwicklung entgegengewirkt werden. Im vorliegenden Fall hat ein Investor einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung in eine Vergnügungsstätte –Spielhalle mit acht Geldspielgeräten und drei Internetplätzen- im Erdgeschoss des Postgebäudes Ehrenfeldgürtel 125 eingereicht.

Ein Bebauungsplan für den Planbereich besteht nicht.

Der vorliegende Nutzungsänderungsantrag für die Errichtung einer circa 99 m<sup>2</sup> großen Spielhalle müsste aufgrund der heutigen Rechtslage nach § 34 BauGB genehmigt werden. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann das Vorhaben verhindert werden.

Das Plangebiet umfasst nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010 -derzeit in der politischen Beratung)-Teilbereiche des Bezirkszentrums Ehrenfeld, Venloer Straße und des Nahversorgungszentrums Ehrenfeld-Ost, Subbelrather Straße.

Der Bebauungsplan wird nach § 9 Absatz 2a BauGB aufgestellt. Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche wurde mit dem § 9 Absatz 2a BauGB ein neues Planungsinstrument geschaffen. Mit dieser Vorschrift kann für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Absatz 1 und Absatz 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zulassungsfähig sind.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

Das Plangebiet wird im Bereich der Venloer Straße, des Ehrenfeldgürtels und der Subbelrather Straße durch kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksnutzungen sowie Büro- und Wohnnutzung in den Obergeschossen geprägt. Im Einzelnen handelt es sich um Nutzungen wie Backshops, Discounter, Kioske, Schreibwarengeschäft, Getränke-shop, Kunstgalerie, Arttheater, Änderungsschneiderei, Softwareentwickler, Fotoatelier, Gardinenschneiderei, Kunstglaserei, Imbiss, Gaststätten, Restaurants, Arzt-, Rechtsanwalts-

und Notarpraxen, Gebrauchtwagenhandel, Heizungs- und Sanitärbetrieb, Haustechnikbetrieb, Friseure, Sparkasse und Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule und Stadtteilbibliothek. Im Bereich an der Venloer Straße sind bereits zwei Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen vorhanden. Der Bereich der Hüttenstraße und der Gravenreuthstraße ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Beurteilungsgrundlage für den Planbereich ist § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich besonderes Wohngebiet und südlich der Bahntrasse gemischte Baufläche dar, der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen.

### **4. Begründung der Planinhalte**

Die Zentrenkonzeption und das daraus abgeleitete Nahversorgungskonzept bilden als räumlich-funktionales Bezugssystem den Entwicklungsrahmen für alle im weiteren Sinne zentrenrelevanten Planungen der Stadt. Das Zentrenkonzept gliedert das polyzentrische Kölner Zentrensystem unter räumlich-funktionalen Kriterien in City, Bezirks-, Mittel- und Nahbereichszentren. Mit der Differenzierung der Zentren nach Größe, Funktion und Versorgungsgrad sowie der Unterscheidung nach Angebot und Vielfalt, als Bereiche für die periodische und aperiodische Versorgung der Bevölkerung wird der Aufgabe Rechnung getragen, eine ausreichende, umfassende und bedarfsorientierte Versorgung, ausgerichtet auf die Siedlungsschwerpunkte, sicherzustellen. Durch die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Siedlungsschwerpunkten mit kurzen Einkaufswegen und guter ÖPNV-Anbindung erfüllen die Zentren nicht nur ihre Versorgungsfunktion, sondern sind auch Mittelpunkte des öffentlichen Lebens und Orte der Kommunikation.

Als Fortschreibung der Zentrenkonzeption und des Nahversorgungskonzeptes hat die Stadt Köln aktuell ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010 erarbeitet, mit dessen Beschluss in 2012 gerechnet wird und in dessen Rahmen auch eine Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes erfolgt ist. Die für die Erstellung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010 im Stadtbezirk Ehrenfeld im Frühsommer 2008 durchgeführten vollständigen Erhebungen des Einzelhandelsbestandes und ergänzender Nutzungen sowie deren Analyse und Bewertung bestätigen im wesentlichen die im Nahversorgungskonzept dargelegte räumlich funktionale Zentrenstruktur auch für den von der Planung betroffenen Stadtteil Ehrenfeld.

Das Plangebiet umfasst die direkte Nachbarschaft des Bahnhofs Ehrenfeld. Diese Blöcke sind für die künftige Entwicklung der beiden betroffenen Geschäftszentren -Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße und Nahversorgungszentrum Ehrenfeld-Ost, Subbelrather Straße- besonders wichtig, weil hier zum einen aufgrund von Leerständen und zum anderen wegen mindergenutzter Grundstücke wichtige Potenzialflächen für deren Stärkung und Weiterentwicklung vorhanden sind; und diese deshalb bewusst mit in die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche hereingenommen worden sind. Dabei muss der Schwerpunkt der künftigen Nutzungen auf dem Einzelhandel liegen, ergänzt um zentrenverträgliche und -stärkende Komplementärnutzungen wie konsumnahe und medizinische Dienstleistungen, Gastgewerbe, soziale Infrastruktur sowie Kultur.

Gemäß den Handlungsempfehlungen für das Nahversorgungszentrum Ehrenfeld-Ost, Subbelrather Straße -Ehrenfeldgürtel nördlich des Bahndamms- ist hier insbesondere eine Angebotsergänzung im mittelfristigen Bedarf (z.B. Bekleidung) zu verfolgen. Die Handlungsempfehlungen für das Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße -Dreiecksblock südlich des Bahnhofs Ehrenfeld- benennen eine Ergänzung des Angebots vor allem im mittelfristigen Bedarf (insbesondere Bekleidung und Spielwaren), sowie im langfristigen Bedarf (z.B. Elektrowaren). Explizit wird hier die Förderung von Einzelhandelsansiedlungen in den Bahnbögen

nördlich des S-Bahnhofs (Bartholomäus-Schink-Straße) und dadurch eine Aufwertung des westlichen Teils des Zentrums und Attraktivierung der Anbindung der S-Bahn Haltestelle an die Venloer Straße benannt.

Um diese Zielsetzungen tatsächlich zu erreichen, ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Plangebiet unbedingt erforderlich.

Von diesem Ausschluss ausgenommen sind Einrichtungen und Betriebe mit Musik- und Tanzveranstaltungen. Diese sollen hier ausdrücklich erhalten (z.B. das "artheater" am Ehrenfeldgürtel und der "CLUB BAHNHOF EHRENFELD" in den Bahnbögen an der Bartholomäus-Schink-Straße) und auch künftig weitere ermöglicht werden. Daher wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Einrichtungen und Betriebe mit Musik- und Tanzveranstaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

## **5. Auswirkungen der Planung**

Die beiden vorhandenen Spielhallen „Medusa Play Entertainment Center“ an der Venloer Straße 354 und „GAMEPOINT Spielothek“ an der Venloer Straße 354 b werden durch die Festsetzungen überplant. Sie genießen jedoch passiven Bestandsschutz, d.h. in den ausgeübten Bestand ihres Grundeigentums wird mit der Planung nicht eingegriffen. Die Betriebe dürfen aber nur im genehmigten Umfang weiter betrieben werden. Erweiterungen oder Wiedererrichtungen können hingegen nicht zugelassen werden, da ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO städtebaulich nicht erwünscht ist. Mit dem Bebauungsplan werden nur die Nutzungsarten Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen, so dass bei Neubauten oder Nutzungsänderungen das gesamte breite Spektrum zulässiger Nutzungen weiterhin in dem zuvor gegebenen Umfang erhalten bleibt. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.

Entschädigungsansprüche aus dem Planungsschadensrecht erscheinen unwahrscheinlich können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Gemäß § 42 Abs. 1 BauGB kann der Eigentümer eine Entschädigung verlangen, wenn die zulässige Nutzung seines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Gemäß § 42 Abs. 2 BauGB ist der volle Wertunterschied zwischen dem Grundstückswert der bisher zulässigen Nutzung und dem Wert, der sich infolge der Änderung des Bebauungsplans ergibt, auszugleichen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Die eine Entschädigung ausschließende Siebenjahresfrist ist eingehalten, weil die jetzt ausgeschlossenen Nutzungen bereits seit mehr als sieben Jahren auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig waren. Entschädigungsansprüche sind daher für die Grundstücke, auf denen die jetzt ausgeschlossenen Nutzungen nicht ausgeübt werden, nicht gegeben.

Nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist sind nur noch Eingriffe in die ausgeübte Nutzung nach Maßgabe des § 42 Abs. 3 BauGB entschädigungspflichtig. Trotz passiven Bestandsschutzes können daher Entschädigungsansprüche für die beiden überplanten Betriebe nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Bezifferung ist allerdings im Rahmen des Planverfahrens nicht möglich, weil die abschließende Klärung derartiger Entschädigungsansprüche dem Grunde und der Höhe nach von vielen Einzelfragen abhängig ist, die im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht verlässlich abschließend geklärt werden können. Häufig wirkt sich die Überplanung der bestandsgeschützten Nutzung auf die Erträge der Grundstücksnutzung und damit den Verkehrswert kaum spürbar aus (Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Dezember 2010 Rdnr. 403).

## **6. Textliche Festsetzung**

Gemäß § 9 Absatz 2a Baugesetzbuch (BauGB) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einrichtungen und Betriebe die Musik- und Tanzveranstaltungen anbieten, diese sind ausnahmsweise zulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.

**Der Rat der Stadt Köln hat den Bebauungsplan 6446/02 mit dieser Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 20.12.2011 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) als Satzung beschlossen.**

**Köln, den**

**Oberbürgermeister**