

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan 7643/02;

Arbeitstitel: Rösrather Straße und Eiler Straße in Köln-Rath/Heumar

(im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Absatz 2a BauGB)

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.09.2010 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für das Gebiet beidseitig der Rösrather Straße zwischen Hausnummer 472 und dem Rrather Mauspfad unter Einbeziehung der Rather Schulstraße von der Rösrather Straße bis zur Straßenbahntrasse, der Eiler Straße von der Rösrather Straße bis zur Eisenbahntrasse und der Maarstraße –Arbeitstitel: Rösrather Straße in Köln-Rath/Heumar– gefasst mit dem Ziel, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe auszuschließen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 13.10.2010. Zur Sicherung der Planungsziele wurde vom Rat am 14.07.2011 eine Satzung über eine Veränderungssperre für einen Teil des Geltungsbereichs beschlossen (rechtskräftig durch Bekanntmachung am 28.09.2011).

Im Bereich des Stadtteilzentrums Rath/Heumar ist das Planungsrecht größtenteils durch die Bebauungspläne 76430/07 und 76439/06 geregelt. Darin wird die Bebauung entlang der Rösrather Straße als "Allgemeines Wohngebiet" (WA § 4 Baunutzungsverordnung [BauNVO]) und in Teilen als "Besonderes Wohngebiet" (WB § 4a BauNVO) festgesetzt. An der östlichen Ecke Eiler Straße und Rösrather Straße ist ein Mischgebiet festgesetzt. In diesem "Mischgebiet" (MI § 6 BauNVO) sind die nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 BauNVO im gewerblichen Teil des Mischgebiets zulässigen Vergnügungsstätten und die nach § 6 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO beziehungsweise § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO ausgeschlossen. Im WB sind die nach § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Absatz 1 Nummer 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Möglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten besteht aufgrund der genannten Festsetzungen in diesem Bereich nicht.

Nach eingehender Prüfung kommt die Verwaltung zu dem Schluss, dass im vorliegenden Fall für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Teile des "Stadtteilzentrums Rath/Heumar" unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 (städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB) Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB getroffen werden können.

Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche wurde mit dem § 9 Absatz 2a BauGB 2007 ein neues Planungsinstrument geschaffen. Mit ihm kann für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 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 zugelassen werden können. Der einfache Bebauungsplan dient dem Schutz des zentralen Versorgungsbereichs eines Teilbereiches des Stadtteilzentrums "Rath/Heumar".

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a 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.

Aus Gründen der Rechtssicherheit orientiert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs für das Stadtteilzentrum "Rath/Heumar" entsprechend dem Entwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Köln. Die Anwendungsmöglichkeit für Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a sind im Geltungsbereich durch das Vorliegen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Anlage 1) umfasst beginnend an der Birkenallee die Bebauung entlang der Rösrather Straße, mit einem Teil der Eiler Straße bis zum Gebäude Rösrather Straße 585. Die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne werden nicht überplant.

Für das Grundstück Rösrather Straße Nummer 578 wurde im Juli 2010 eine Bauvoranfrage eingereicht. Das Vorhaben sieht die Nutzungsänderung einer Gaststätte in eine Spielhalle vor. Der Standort liegt im westlichen Teil des gewachsenen Geschäftszentrums Rath/Heumar. In unmittelbarer Nähe zum Vorhaben (Rösrather Straße 570) befindet sich bereits eine Spielhalle.

Das Stadtteilzentrum Rath/Heumar übernimmt zentrale Versorgungsfunktionen für die dort ansässige Bevölkerung. Charakteristisch ist die zwei- bis dreigeschossige Bebauung entlang der Rösrather Straße mit Einzelhandelsbesatz im Erdgeschoss und darüberliegender Wohnnutzung. Aufgrund der gemischten Nutzung im Planbereich könnte der Antrag in der Beurteilung nach § 34 BauGB genehmigt werden.

Konkret ist zu erwarten, dass von weiteren Vergnügungsstätten städtebauliche Fehlentwicklungen ausgehen. Ziel ist es, diesen negativen Auswirkungen entgegenzutreten, um die dauerhafte Funktionalität des Stadtteilzentrums zu sichern.

Derzeit zeigt sich oft, dass, wenn eine Nutzung (insbesondere Einzelhandel, im vorliegenden Fall eine Gaststätte) aufgegeben wird, die Absicht besteht, die in Frage kommenden Flächen der Ladenlokale in eine Vergnügungsstätte umzuwandeln. Diese Nutzung ist mit dem Geschäftszentrum und seiner gewünschten Nutzungsstruktur, bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastgewerbe und sozialer Infrastruktur, nicht vereinbar.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Stadtteilzentrum Rath/Heumar liegt im Osten des Stadtbezirkes Kalk. Es handelt sich hier um eines von insgesamt sechs Stadtteilzentren des Bezirkes, die sich als gewachsene Einkaufslagen entlang der Hauptverkehrsstraßen entwickelt haben. Diese Zentren besitzen im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für die jeweiligen Stadtteile.

Die Versorgungsfunktion in den Stadtteilen Kalk, Merheim und Rath/Heumar ist insgesamt als gut zu bezeichnen. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung in diesen Stadtteilen ist überdurchschnittlich und unter räumlichen Gesichtspunkten besteht eine gute Abdeckung des Siedlungsgebietes mit Angeboten.

Das Stadtteilzentrum Rath/Heumar ist ein im Ortsteil Rath gelegenes gewachsenes Geschäftszentrum mit einer relativ großen Ausdehnung (circa 830 m) entlang der Rösrather Straße.

3. Planungsrechtliche Situation

Beurteilungsgrundlage für den Planbereich ist der § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbaufläche dar, der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen.

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

Der Wettbewerb in Rath/Heumar wird auch bestimmt durch nicht integrierte Standorte wie Rewe (westlich Rösrather Straße), ALDI (Rather Mauspfad) und SB-Warenhaus (Rudolf-Diesel-Straße, Bezirk Porz) jeweils in randlicher und autokundenorientierter Lage.

Bei den Lebensmitteln gibt es mehrere zum Teil hochwertige Fachgeschäfte (unter anderem Bioladen, Weinhändler). Im sonstigen kurzfristigen Bedarf ist durch verschiedene Geschäfte eine gute Ausstattung gegeben.

Insgesamt gibt es ein großes und umfassendes Angebot auch im mittel- und langfristigen Bedarf, in dem sich auch die solitäre Lage des Zentrums und die überdurchschnittliche Kaufkraft des Stadtteiles widerspiegeln.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Angebotsvielfalt zu schützen und damit auch die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums zu erhalten und zu stärken.

Die vorhandene Vergnügungsstätte genießt Bestandschutz, hat aber über den Bestand hinaus keine Erweiterungsmöglichkeiten. Das ist notwendig, um das Stadtteilzentrum nachhaltig zu schützen. Da eine Einzelhandels- oder andere zentrenaffine Nutzung (zum Beispiel Gastronomie, Dienstleistung) und die damit verbundene Vermietung möglich sind, tritt eine wesentliche Wertminderung des Grundstückes nicht ein.

Das Abwägungsgebot zielt auf eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Öffentliche Belange sind im Wesentlichen die Sicherung der zentralen Versorgungsfunktion. Als privater Belang ist zum Beispiel die Nutzungseinschränkung des Eigentums zu nennen. Der Abwägungsvorgang selbst erfolgt durch den Rat der Stadt Köln.

5. Ausschluss der Vergnügungsstätten insbesondere Spielhallen als textliche Festsetzung

Gemäß § 9 Absatz 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss dient der Stärkung und Entwicklung des "Stadtteilzentrums Rath/Heumar" und somit der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln.