

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan 7048/03 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Absatz 2a BauGB

Arbeitstitel: Stadtteilzentrum Buchheimer Straße in Köln-Mülheim

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.12.2010 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für das Gebiet betreffend die Grundstücke beiderseits der Buchheimer Straße von der Mülheimer Freiheit bis zum Clevischen Ring und im Gebiet zwischen Mülheimer Freiheit, Altstraße, westliche Grundstücke Wallstraße, Neustraße, Wallstraße, südlich der Ratsstraße, südlich der Gymnasiumstraße, Adamsstraße, südlich der Julius-Bau-Straße und Clevischer Ring in Köln-Mülheim gefasst, um städtebauliche Fehlentwicklungen unter Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben zu verhindern.

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB enthalten soll, wird er im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB sind erfüllt, da nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Buchheimer Straße, auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung, wird gemäß § 9 Absatz 2a BauGB in diesem Bebauungsplan festgesetzt, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Absatz 1 und Absatz 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen nicht zulässig sind. Mit dieser Regelung eines einfachen Bebauungsplanes soll Planungsrecht geschaffen werden, das das von der Stadt Köln zurzeit in der politischen Beratung befindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept berücksichtigt, mit dessen Beschluss in 2013 gerechnet wird.

Im Bereich der Buchheimer Straße wird seit einigen Jahren ein großes Interesse für die Einrichtung von Vergnügungsstätten verzeichnet. Insbesondere hat im Juni 2011 ein Investor im Bereich der Buchheimer Straße 35 bis 39 einen Antrag auf Nutzungsänderung für eine Vergnügungsstätte als Wettannahme eingereicht. Für das Objekt Adamsstraße 3 liegt ebenfalls ein Antrag von November 2011 für die Nutzungsänderung in ein Sportwettbüro mit Internetplätzen vor. Die Vorhaben widersprechen den Zielen des zukünftigen Bebauungsplanes und wurden nach § 15 BauGB zurückgestellt. Da das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum Ablauf der Zurückstellung abgeschlossen werden kann, ist zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen für das Plangebiet vom Rat der Stadt Köln eine Veränderungssperre beschlossen worden.

Die Vorhaben liegen alle im Bereich des Stadtteilzentrums Buchheimer Straße, das nach dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln wichtige Versorgungsfunktionen für die dort ansässige Bevölkerung übernimmt. Das Stadtteilzentrum befindet sich im Wesentlichen beiderseits der Buchheimer Straße in unmittelbarer Verlängerung des Bezirkszentrums Mülheim, Wiener Platz/Frankfurter Straße.

Die Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe widersprechen der Zweckbestimmung und der Eigenart des vorgenannten Siedlungsbereiches. Sie stehen nicht im Einklang mit der städtebaulich gewollten Entwicklung, das Stadtteilzentrum Buchheimer Straße auf Dauer zu sichern und in seiner Funktion zu stärken. Im Laufe der Zeit haben sich hier einige Vergnügungsstätten (Spielhalle Buchheimer Straße 25; Spielhalle Adamstraße 5; Sportbar Adamsstra-

ße 3) angesiedelt (siehe Anlage 6 - Bestandsaufnahme vom 21.11.2011). Dieser hohe Anteil beeinflusst die städtebauliche Struktur und die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums Buchheimer Straße negativ (sogenannter Trading-Down-Effekt). Hierunter wird ein Verdrängungsprozess des traditionellen Einzelhandels und seiner Käuferschichten verstanden. Vergnügungsstätten, wie zum Beispiel Spielhallen, sind zur Bezahlung höherer Mietpreise bereit und in der Lage und führen so durch verstärkte Ansiedelung aufgrund ihres Erscheinungsbildes zu einer Niveauabsenkung des Gebiets. Insbesondere der von mehreren nebeneinander liegenden Spielhallen ausgehende Synergieeffekt führt zu einem höheren Besucheraufkommen und damit zu einer größeren Unruhe im Baugebiet. Außerdem geht aktiv ein deutlicher Verlust an Verkaufsflächen einher, so dass das ohnehin bereits vorgeschädigte Nahversorgungszentrum Buchheim in seiner Versorgungsfunktion immer mehr eingeschränkt würde. Bei der Errichtung von weiteren Spielhallen ist konkret zu erwarten, dass hiervon städtebauliche Fehlentwicklungen ausgehen.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Charakteristisch ist die mehrgeschossige Bebauung im Plangeltungsbereich mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastgewerbe und soziale Einrichtungen im Erdgeschoss und darüberliegender Wohnnutzungen.

Im Gegensatz zu den Festsetzungen des Nahversorgungskonzeptes Köln von 2003, in dem der Geschäftsbereich Buchheimer Straße noch Bestandteil des deutlich größeren Bezirkszentrums Mülheim war, wird das Geschäftszentrum Buchheimer Straße im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 aufgrund der Ergebnisse einer Bestandserhebung aus dem Jahr 2006/2007 als eigenes Stadtteilzentrum ausgewiesen und abgegrenzt, dessen Funktionsschwerpunkt im Bereich der Angebote des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel sowie Gesundheit/Körperpflegeartikel) liegt. Der Geltungsbereich des oben genannten Aufstellungsbeschlusses entsprach noch der älteren Klassifizierung und Abgrenzung des Zentrums. Der Plangeltungsbereich soll gegenüber dem oben genannten Aufstellungsbeschluss so geändert werden, dass er identisch mit dem Stadtteilzentrum Buchheimer Straße entsprechend dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 ist. Der Bereich befindet sich beiderseits der Buchheimer Straße von der Formesstraße bis zum Clevischen Ring. Da der Bebauungsplan die Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches in Buchheim sichern soll, muss sein räumlicher Geltungsbereich genau mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept, das Aussagen über den zu erhaltenden zentralen Versorgungsbereich enthält, übereinstimmen. Da der übrige Bereich insbesondere durch Wohnnutzung geprägt ist, besteht grundsätzlich nicht die Gefahr, dass sich hier Vergnügungsstätten ansiedeln können, weil in deren Umgebung Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Um den Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 9 Absatz 2a BauGB aufstellen zu können, wurde im weiteren Verfahren der Plangeltungsbereich so verkleinert, dass er mit der Abgrenzung des Stadtteilzentrums Buchheimer Straße identisch ist.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt für die östliche Hälfte Kerngebiet und für den westlichen Teil "Besonderes Wohngebiet" dar. Der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen.

Im Plangeltungsbereich existierten der Bebauungsplan 70481/03, die Durchführungspläne 70479/07, 70482/02. Aus Rechtssicherheitsgründen wurden der Bebauungsplan 70481/03 und die Durchführungspläne 70479/07, 70482/02 aufgehoben. In dem Durchführungsplan 70480/05 und den Fluchtlinienplänen 1114 -Blatt 1- und 5087 werden lediglich Straßenfluchtlinien festgesetzt, so dass diese Pläne der Anwendung des § 9 Absatz 2a BauGB nicht entgegenstehen. Alle Pläne treffen keine Regelungen über den Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben.

Der aufzustellende Bebauungsplan ergänzt den betroffenen Bereich der existierenden Pläne mit seinen ausschließenden Festsetzungen.

Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben im Planbereich ist zum größten Teil der § 34 BauGB.

4. Begründung der Planinhalte

Konkret besteht die Tendenz, zusätzlich zu den bestehenden Vergnügungsstätten, dass sich weitere Vergnügungsstätten hier ansiedeln wollen. Das heutige Baurecht in der Beurteilung nach § 34 BauGB lässt die vorgenannten unerwünschten Nutzungen zu. Nur auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes ist es möglich, die negativen Auswirkungen für das Stadtteilzentrum Buchheimer Straße auf Dauer zu verhindern.

Lage, Funktion und die damit verbundene spezifische Schutzwürdigkeit des nachfolgend charakterisierten zentralen Versorgungsbereichs Buchheimer Straße sind in der Zentrenkonzeption von 1992 sowie insbesondere im Nahversorgungskonzept von 2003 (beschlossen vom Stadtentwicklungsausschuss am 03.06.2003) dargelegt beziehungsweise daraus abgeleitet. Die Zentrenkonzeption und das daraus abgeleitete Nahversorgungskonzept bilden als räumlich-funktionales Bezugssystem den Entwicklungsrahmen für alle im weiteren Sinne zentrenrelevanten Planungen der Stadt. Mit der Differenzierung der Zentren nach Größe, Funktion und Versorgungsgrad sowie der Unterscheidung der Versorgungsbereiche nach Angebot und Vielfalt als Bereiche für die tägliche, periodische und aperiodische Versorgung der Bevölkerung wird der Aufgabe Rechnung getragen, eine ausreichende und umfassende Versorgung in den Siedlungsschwerpunkten sicherzustellen. Durch die Sicherung und Stärkung der zentralen Konzentration von Geschäften und Dienstleistungsbetrieben in Siedlungsschwerpunkten mit kurzen Einkaufswegen und guter ÖPNV-Anbindung sollen die Zentren neben ihrer Versorgungsfunktion aber auch Schwerpunkte des öffentlichen Lebens darstellen.

Als Fortschreibung der Zentrenkonzeption und des Nahversorgungskonzeptes hat die Stadt aktuell ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet und in die politische Beratung eingebracht. Mit dessen Beschluss durch den Rat der Stadt Köln wird 2013 gerechnet. Die für die Erstellung dieses Einzelhandelskonzeptes im Stadtbezirk Mülheim im Winter 2006/2007 durchgeführte vollständige Erhebung des Einzelhandelsbestandes sowie die Analyse und Bewertung der Versorgungs- und Standortstruktur bestätigen, unabhängig von einer vorgenommenen Neuklassifizierung des Bereichs Buchheimer Straße, grundsätzlich die im Nahversorgungskonzept dargelegte Versorgungsfunktion für die von der Planung betroffenen Teilgebiete des Bezirkes Mülheim und unterstreichen die Schutzwürdigkeit der Geschäftszentren gegenüber nicht integrierten Einzelhandelsansiedlungen. In diesem Konzept wird der zentrale Versorgungsbereich Buchheimer Straße zukünftig als "Stadtteilzentrum" eingestuft. Gemäß der Zentrenklassifizierung sind nahversorgungsrelevante Angebote (Lebensmittel sowie Gesundheit/Körperpflege) prägend. Ihr Vorhandensein in ausreichender Quantität und Qualität ist die Grundvoraussetzung für die Erfüllung der zentralörtlichen Funktion und damit besonders schutzwürdig beziehungsweise planerisch sicherzustellen.

Charakterisierung des schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereichs "Stadtteilzentrum Buchheimer Straße"

Bei dem zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um ein gewachsenes Geschäftszentrum in Alt-Mülheim. Bis in die 1920 Jahre war der Bereich Buchheimer Straße und Teile der Mülheimer Freiheit das historische Geschäftszentrum Mülheims. In heute hoch verdichteter, überwiegend nachkriegszeitlicher Bebauung entlang der Buchheimer Straße hat sich ein kompaktes Zentrum mit durchgehend dichtem Nutzungsbesatz angesiedelt. Im westlichen Abschnitt sind jedoch ein geringer Einzelhandelsbesatz und Häufung von Leerständen sowie eine hohe Nutzungsfrequenz zu verzeichnen. Das Stadtteilzentrum ist fußläufig direkt mit dem Bezirkszentrum Wiener Platz/ Frankfurter Straße verbunden. Das Einzelhandelsangebot weist für ein Stadtteilzentrum zurzeit noch keine nennenswerten Lücken auf. Es gibt einen Angebotsschwerpunkt im Bereich der medizinischen (insbesondere Fachärzte, Krankenhaus) sowie der sonstigen Dienstleistungen (Rechtsanwalt, Stadtteilbüro, Verein, Videothek). Darüber hinaus besteht ein vielseitiges gastronomisches Angebot sowie Sparkasse und Postfiliale.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht eine Verkleinerung der Zentrenabgrenzung im Norden vor. 2007 wies das Stadtteilzentrum innerhalb dieser verkleinerten Abgrenzung insgesamt 32 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von circa 4 840 m² auf. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarf, hier vor allem bei Lebensmitteln. Insgesamt ist der Sek-

tor Lebensmittel und Reformwaren mit rund 2 550 m² Verkaufsfläche (VKF) gut vertreten. Das Angebot reicht vom großflächigen Supermarkt bis zum türkischen Supermarkt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch drei Bäckereien, zahlreiche Kioske sowie Getränkemarkt. Außerdem gibt es acht weitere Fachgeschäfte im kurzfristigen Bedarfssegment und 13 im mittelfristigen und langfristigen Bedarf. Der Versorgungsbereich wird durch ein gutes Angebot mit insgesamt 74 Komplementärnutzungen wie Fachärzte, Sparkasse, konsumnahen Dienstleistungen und Gastronomie ergänzt. Neben der hohen Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich (700 m-Radius) im Stadtteil Mülheim verfügt das Zentrum darüber hinaus über einen Anschluss an das städtische Straßenbahn- und Busnetz (Stadtbahnknotenpunkt Wiener Platz). Vordringliche Ziele im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgungsfunktion im Stadtteilzentrum Buchheimer Straße sowie der überdurchschnittlichen Leerstandsquote und Nutzungsfrequenz entgegenzuwirken.

Die bestehenden Spielhallen und die Sportbar bilden einen Schwerpunkt der Nutzungsart "Vergnügungsstätte" in dem betroffenen Planbereich und stellen bereits heute einen städtebaulichen Missstand dar. Das weitergehende Ansiedlungsinteresse von Spielhallenbetreibern lässt eine Verfestigung des Missstandes erwarten, der den zu beobachtenden Trading-Down-Effekt im Stadtteilzentrum beschleunigen und die Versorgungsfunktion weiter schwächen wird. In der Folge sind weitere Abwanderungen von Einzelhandelsgeschäften und von Nutzungen, die sich mit einer Wohnnutzung vereinbaren lassen, zu erwarten.

Ziel ist es, diese negativen Auswirkungen zu verhindern, damit die Funktionalität des Stadtteilzentrums erhalten bleibt. Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen auch bordellartige Betriebe im gesamten Planbereich ausgeschlossen werden, weil der Abstand zur benachbarten Wohnbebauung nicht ausreichend ist, um den erforderlichen Schutz vor möglichen Auswirkungen durch bordellartige Gewerbenutzung zu gewährleisten.

Die vorgenannten zurückgestellten Baugesuche für die Liegenschaften Frankfurter Straße 89 und 96 zeigen, dass ohne bauleitplanerische Maßnahmen eine Verfestigung des geschilderten städtebaulichen Missstandes nicht zu verhindern ist.

Die vorhandenen Vergnügungsstätten werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überplant, genießen aber passiven Bestandschutz. Das heißt in den ausgeübten Bestand ihres Grundeigentums wird mit der Planung nicht eingegriffen. Die Betriebe dürfen nur im genehmigten Umfang weiter betrieben werden. Erweiterungen oder Wiedererrichtungen werden nicht zugelassen, da ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Absatz 10 Baunutzungsverordnung (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 und können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden. Entschädigungsansprüche sind für die Grundstücke, auf denen die jetzt ausgeschlossenen Nutzungen nicht ausgeübt werden, nicht gegeben.

5. Ausschluss von Nutzungen durch die nachfolgenden textliche Festsetzung

Gemäß § 9 Absatz 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

1. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros in der Form von Vergnügungsstätten, nicht zulässig sind;
2. Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig sind.