

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7048 Sa/03 (70489/03);
Arbeitstitel: Marktplatz Berliner Straße in Köln-Mülheim, 1. Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 7048 Sa/03 (70489/03) liegt im Ortsteil Mülheim und ist seit dem 05.05.1969 rechtsverbindlich, er soll durch ein einfaches Änderungsverfahren geändert werden.

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, der Baufelder und Ausnutzungsziffern festsetzt. Er gilt für das Gebiet zwischen der Berliner Straße, Von-Sparr-Straße, Markgrafenstraße und Langemaß in Köln-Mülheim.

Wesentlicher Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist es, Mischgebiete, Fläche für Gemeinbedarf (Schule, Kindergarten, Schutzraum) sowie einen Markt- und Festplatz und einen Jugendspielplatz festzusetzen. Der Bebauungsplan ist zum größten Teil realisiert.

Die Stadt Köln verfolgt mit mehreren derzeit stadtwweit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben das Ziel, den Niedergang der Bezirks-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren aufzuhalten. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten führt regelmäßig zum trading-down zentraler Versorgungsbereiche.

Im Laufe der Zeit haben sich im Bereich der Berliner Straße einige Vergnügungsstätten angesiedelt. Im Plangeltungsbereich, Berliner Straße 44, gibt es bereits eine Spielhalle. Außerhalb des Plangeltungsbereiches in der Berliner Straße 61 und 63 befindet sich jeweils eine Spielothek. Ein Antragsteller hat gegen die Zurückstellung nach § 15 BauGB seines Bauantrags auf Nutzungsänderung einer Teestube in eine Sportwettenannahmestelle für das Gebäude Berliner Straße 51 Klage eingereicht.

Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe widersprechen den Zielen des Entwurfs des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Köln für das Stadtteilzentrum Berliner Straße, das wichtige Versorgungsfunktionen für die dort ansässige Bevölkerung übernimmt. Das Stadtteilzentrum befindet sich im Wesentlichen beiderseits der Berliner Straße zwischen Clevischer Ring und Berliner Straße Hausnummer 140 - 158 in Köln-Mülheim. 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 hier das "Stadtteilzentrum Berliner Straße" auf Dauer zu sichern und weiterzuentwickeln und in seiner Funktion zu stärken. Der bereits vorhandene hohe Anteil an Vergnügungsstätten beeinflusst die städtebauliche Struktur und die Funktionsfähigkeit des "Stadtteilzentrums Berliner Straße" negativ (so genannter trading-down-effect). 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 Ansiedlung 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. Da Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe im Stadtteilzentrum als Fremdkörper wirken und städtebaulich erwünschte Nutzungen von ihrem angestammten Platz verdrängen, soll dieser negativen Entwicklung planungsrechtlich entgegen gewirkt werden. Außerdem geht aktiv ein deutlicher Verlust an Verkaufsflächen einher, sodass das ohnehin bereits vorgeschädigte Stadtteilzentrum Berliner Straße in seiner Versorgungsfunktion immer mehr eingeschränkt würde. Bei der Errichtung von weiteren Spielhallen ist konkret zu erwarten, dass hiervon städtebauliche Fehlentwicklungen ausgehen.

Dies bedeutet, dass die im Mischgebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten beziehungsweise als sonstige Gewerbebetriebe zulässigen Bordelle und bordellartige Betriebe durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Nur in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es möglich, hier die Versorgungsfunktion auf Dauer zu sichern und weiterzuentwickeln.

Im Rahmen dieser Änderung wird der Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung von der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 auf die BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) umgestellt. Im Hinblick auf die Baugebietsvorschriften ist die Umstellung unbedenklich, da sich keine wesentlichen planergänzenden Vorschriften inhaltlich geändert haben.

Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung beziehungsweise Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden kann. Dies bedeutet, dass von einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird nicht durchgeführt, weil die Änderung sich auf das Plangebiet und seine Nachbargebiete nicht auswirkt.

Die vorhandene Vergnügungsstätte Berliner Straße 44 wird mit den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung überplant, genießt aber passiven Bestandschutz. Das heißt in den ausgeübten Bestand ihres Grundeigentums wird mit der Planung nicht eingegriffen. Der Betrieb darf 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 der 1. Änderung 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 der Bebauungsplan-Änderung 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.