

Vorlage, DS-Nr. 2021/0426

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	25.03.2021			

Betreff: Bebauungsplan O 15, Blatt 1, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Sieglarer Straße und Landgrafenstraße zwischen Hochfeldstraße, Keplerstraße, In der kleinen Heide und Bahnstraße, (Ausschluss von Vergnügungsstätten - im vereinfachten Verfahren) hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) u. § 13 BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Oberlar den Bebauungsplan O 15, Blatt 1 im vereinfachten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13 BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan O 15, Blatt 1, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Sieglarer Straße und Landgrafenstraße zwischen Hochfeldstraße, Keplerstraße, In der kleinen Heide und Bahnstraße. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird abgesehen (§ 13 (2) Nr. 1 BauGB).

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass der Plan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf zu erarbeiten und dem Stadtentwicklungsausschuss zur Billigung und zum Beschluss der Offenlegung vorzulegen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Keine

Sachdarstellung:

In der Vergangenheit kam es speziell in der Sieglarer Straße zu Anfragen nach Einrichtung von Vergnügungsstätten (z.B. Wettbüros). Das „Steuerungskonzept ‚Vergnügungsstätten‘ in der Stadt Troisdorf“ (2010) stuft den Plangeltungsbereich von Bebauungsplan O 15, Blatt 1, 1. Änderung als „Anpassungsbedarf B-Plan hoch“ ein.

Grund ist, dass erst mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 Vergnügungsstätten erstmalig als eigene Kategorie explizit in Erscheinung traten und seitdem geregelt werden. In vorangegangenen BauNVO zählten sie noch zu den sonstigen Gewerbebetrieben.

Derzeit existiert mit O 15, Blatt 1, 1. Änderung zwar ein qualifizierter Bebauungsplan (rechtskräftig seit 19.09.1991) für den Bereich der nun vorliegenden 2. Änderung. Er setzt entlang der Sieglarer Straße Mischgebiet und entlang der Hochfeldstraße und Bahnstraße allgemeines Wohngebiet fest, schließt jedoch Vergnügungsstätten nicht explizit aus. Da die 1. Änderung des Bebauungsplans O 15, Blatt 1 unselbstständig war und nur ein Teilaspekt geändert wurde, gilt für die Baugebiete immer noch die BauNVO 1977, die Vergnügungsstätten im allg. Wohngebiet als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässt. Im Mischgebiet sind sie als sonstige Gewerbebetriebe sogar allgemein zulässig. Hier besteht daher Handlungsbedarf mit der gleichen Zielsetzung bezüglich Vergnügungsstätten, wie auch für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan O 15, Blatt 2 weiter östlich.

Auszug aus DS-Nr. 2013/1246 zur Aufstellung von Bebauungsplan O 15, Blatt 2:

„Im Ortszentrum von Oberlar in der Sieglarer Straße mit dem zentralen Nahversorgungsbereich für den Stadtteil treten zunehmend Leerstände von Ladenlokalen auf, z.T. bereits über einen längeren Zeitraum. Der öffentliche Straßenraum hat wegen schmaler Gehwegbreiten wenig Aufenthaltsqualität. Auch gestalterisch bietet die Bebauung eher ein uneinheitliches Bild, das durch die zunehmende Häufung von Werbeanlagen auf den privaten Grundstücken weiter leidet. Unter den nachfolgenden Nutzungen sind Kioske und Wettbüros, die das Einsetzen eines schleichenden Trading-Down-Effekts befürchten lassen. Die ältere Bebauung des Ortskernes auf teilweise sehr kleinen und schmalen Grundstücken weist öfter funktionale Defizite auf. Begleitend dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Umnutzung von Ladenlokalen in Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros, etc.) zu beschränken, um damit indirekt die positiven Entwicklungsimpulse zu stärken.“

Die derzeit laufende Bearbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes Oberlar bringt ebenfalls Aktualität in dieses Thema.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter