

Vorlage, DS-Nr. 2021/1322/1

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	13.01.2022			

Betreff: Bebauungsplan S 190, Blatt 4, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Pastor-Böhm-Straße, Steinstraße, Kerpstraße, Larstraße (Textbebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten - im vereinfachten Verfahren) hier: Umstellung des Verfahrens und Erweiterung des Geltungsbereiches sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, im Stadtteil Troisdorf- Sieglar den Bebauungsplan S 190, Blatt 4 im vereinfachten Verfahren als Textbebauungsplan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8, § 9 Abs. 2b u. § 13 BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung S 190, Blatt 4, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Pastor-Böhm-Straße, Steinstraße, Kerpstraße, Larstraße. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Plan erhält die Priorität 1.

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

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes S 190, Blatt 4 Stadtteil Troisdorf- Sieglar, Bereich Pastor-Böhm-Straße, Steinstraße, Kerpstraße, Larstraße, einschließlich der beigefügten Begründung einverstanden.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich auszulegen und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§ 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan S 190, Blatt 4 ist am 01.02.2017 gefasst worden. Der damals beschlossene Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst den Baublock Leostraße, Pastor-Böhm-Straße und beidseitig Larstraße mit Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 16, Blatt 1, 2. Änderung. Für das Plangebiet besteht aktuell noch kein Bebauungsplan.

Die im Baublock, Leostraße, Pastor-Böhm-Straße und Larstraße innenliegende unbebaute Fläche wurde im Baulücken- und Potenzialflächenkataster aus dem Jahr 2011 als Potenzial- und Entwicklungsfläche erfasst. Aufgrund der Lage und Größe kann die Fläche zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung der Wohnbebauung oder zur Arrondierung der Parkplatzfläche dienen. Anlass für die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplanes am 01.02.2017 waren somit die Entwicklungsmöglichkeiten des Innenbereichs für den ruhenden Verkehr (Erweiterung Parkplatzfläche) oder als zentraler Standort für eine ergänzende Wohnbebauung. Eine zukünftige Entwicklung des Blockinnenbereichs ist nur in Kooperation mit den Eigentümern und einer Erschließung über eines der Vorderliegergrundstücke am Blockrand möglich. Aufgrund des Eigentümergesprächs am 27.06.2017, über das in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 06.09.2017 berichtet wurde, zeichnete sich zunächst ab, dass die Planungsstudie 1 einen Einstieg in den Blockinnenbereich von der Larstraße bieten könnte. Die geplante Erschließung des Innenblockes scheidet jedoch derzeit an der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, insbesondere auch hinsichtlich der Abtretung von notwendigen Verkehrsflächen, so dass diese Zielsetzung derzeit nicht umsetzungsorientiert in einem qualifizierten Bebauungsplan gesichert werden könnte.

Aufgrund eines am 13.03.2019 bei der Stadt eingegangenen Bauantrags zur Nutzungsänderung eines Teilbereiches einer Gaststätte in eine Wettannahmestelle im Erdgeschoss der Immobilie Larstraße 108 erfolgte die Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses mit der Aktualisierung bzw. Ergänzung der Ziele und Zwecke der Planung am 03.06.2019. Der derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB in einem faktischem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) lässt sowohl eine reine Wettannahmestelle ähnlich einem Lotto-Toto-Laden als auch ein Wettbüro (= Vergnügungsstätte) zu. Die beantragte Wettannahmestelle geht jedoch über eine städtebauliche Typisierung als reine Wettannahmestelle im Sinne einer Lotto- und Toto-Annahmestelle hinaus. Unter Würdigung der Rechtsprechung des OVG Münster zu Wettannahmestellen vom 13.12.2017 (AZ. 7 A 880/16) ist die beantragte Wettannahmestelle aufgrund ihrer Eigenart als Wettbüro und damit als Vergnügungsstätte zu beurteilen. Der Geltungsbereich gehört laut Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2020 zum zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Sieglar“ (im Konzept 2010 noch als Nebenzentrum eingestuft) und dient neben Einzelhandel, nicht störendem

Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen auch dem Wohnen. Die für die Einwohner wichtige Nahversorgungsfunktion soll soweit wie möglich erhalten und weiter ausgebaut werden. Beeinträchtigungen, die zu einem Trading-Down-Effekt führen können, gilt es daher entgegenzuwirken. Die Ansiedlung weiterer Wettbüros und Spielhallen sind mit den Zielen für das Sieglarer Zentrum nicht vereinbar. Nach dem bestehenden Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf sind die zentralen Versorgungsbereiche keine Toleranzzonen für Vergnügungsstätten, um Auswirkungen auf den bestehenden Gebietscharakter und mögliche Trading-Down-Effekte auszuschließen.

Mit der ergänzten Zielsetzung, Vergnügungsstätten auszuschließen und den vorhandenen Parkplatz im Innenblock zumindest in der Erschließung zu verbessern, wurde neben einer rein bestandsorientierten Variante eine zweite Variante mit einer alternativen Erschließung des Parkplatzes erarbeitet und in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 30.01.2020 die frühzeitige Beteiligung mit beiden Varianten beschlossen. Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 15.06.2020 bis zum 24.07.2020 statt. Die Planungsvariante mit einer alternativen Erschließung des Parkplatzes im Innenblock über ein mindergenutztes Grundstück in der Leostraße wird von Seiten der Eigentümer abgelehnt.

Die ursprünglichen Ziele, die Entwicklungsmöglichkeiten des Innenbereichs für den ruhenden Verkehr (verbesserte Anbindung, Erweiterung Parkplatzfläche) oder als zentraler Standort für eine ergänzende Wohnbebauung, sind so nicht umsetzbar. Es könnten lediglich Festsetzungen gegen den erklärten Willen der heutigen Eigentümer getroffen werden in der Hoffnung darauf, dass auf den ausgewählten Erschließungsflächen ein Eigentumswechsel stattfindet und dort seitens der Stadt das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB geltend gemacht werden könnte. Würde darauf auch verzichtet werden, würde der Bebauungsplan nur noch die Bestandsituation abbilden. Im Sinne des Planerfordernisses stellt sich daher die Frage, ob noch ein qualifizierter Bebauungsplan (dann ggf. rein bestandsbezogen) aufgestellt werden sollte. Der Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten ist jedoch aus den o.g. Gründen weiterhin akut.

Aus den vorgenannten Gründen schlägt die Verwaltung vor, in den Bereichen, wo es keine rechtskräftigen Bebauungspläne gibt, die Möglichkeit des Baugesetzbuches gem. § 9 Abs. 2b i.V.m § 13 BauGB zu nutzen, einen Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen, der allein die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt. Hiervon soll über den bisherigen Geltungsbereich hinaus Gebrauch gemacht werden, und zwar für die Bereiche, die besonders gefährdet sind und die noch nicht überplant sind. Im Sinne einer Gesamtbetrachtung sollen die gefährdeten Bereiche, die überplant sind, ohne dass die Bebauungspläne Nutzungsausschlüsse zum Schutz des Zentrums treffen, zeitnah mit einer Planänderung nachgezogen werden. Der Geltungsbereich des Textbebauungsplanes erfasst den gesamten unbeplanten Teilbereich des Zentrums und erweitert den bisherigen Geltungsbereich um den angrenzenden Baublock zwischen Steinstraße, Kerpstraße und Leostraße zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Sieglar. Außer dem Geltungsbereich sind die Zielsetzung des Bebauungsplanes S 190, Blatt 4 und die Verfahrensart anzupassen. Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend zu erneuern.

Das Baugesetzbuch ermöglicht es, im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen

Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB abzusehen (§ 13(2) Nr. 1 BauGB) und direkt mit der Offenlage zu beginnen. Da durch die vorangegangenen Beteiligungsschritte ohnehin bereits grundlegende Informationen eingeholt wurden, soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Die Verwaltung empfiehlt mit dem beigefügten Entwurf die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB durchzuführen. Einzelheiten der Planung sind dem beigefügten Entwurf der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 03.11.2021 sind Bedenken bezüglich der als Ausnahmen zugelassenen nicht störenden Vergnügungsstätten geäußert worden. Die Begründung und die Festsetzungen wurden nochmal überarbeitet und angepasst. Als Ausnahme zulässig sind nur Vergnügungsstätten, die als gebietsverträglich in dem Plangebiet angesehen werden, sofern die Einzelfallprüfung eine Verträglichkeit zum Ergebnis hat. Als gebietsverträgliche Vergnügungsstätten in dem Plangebiet werden kleinere Einrichtungen ohne hohes Besucheraufkommen zur gleichen Zeit oder primär in den Abendstunden angesehen. Einzelne Typen von Vergnügungsstätten können sich positiv auf das Nahversorgungszentrum auswirken, da sie ein verträgliches Freizeitangebot bieten. Sie sollen daher ausnahmsweise möglich sein.

Hinsichtlich der ursprünglich auch verfolgten Innenentwicklung empfiehlt die Verwaltung, darüber im Rahmen der Beratung über eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB für das Sieglarer Zentrum zu entscheiden. Über das Instrument des Vorkaufsrechtes an der Schnittstelle des Eigentumsübergangs wäre der planerische Steuerungseingriff geringer. Zudem könnte mit der in Betracht gezogenen Planung flexibler auf so neu erworbene Flächen reagiert werden als mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes jetzt.

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 u. 13) BauGB

(Entwurf)

Bebauungsplan S 190, Blatt 4

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Pastor-Böhm-Straße, Steinstraße, Kerpstraße,
Larstraße,

1 Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes S 190, Blatt 4 liegt im Ortszentrum des Stadtteiles Sieglar und erfasst einen Teil des Nahversorgungszentrums Sieglar. Der Geltungsbereich umfasst die unbepflanzten Baublöcke zwischen Steinstraße, Pastor-Böhm-Straße und tlw. beidseitig der Larstraße. Die Larstraße ist im klassifizierten Straßennetz als L 332 ausgewiesen, der Durchgangsverkehr nutzt aber schon seit langer Zeit die Pastor-Böhm-Straße.

Das Plangebiet ist überwiegend von zweigeschossiger Bebauung mit Satteldächern geprägt und gehört zum historischen Ortskern von Sieglar. Im südlichen Teil der eng bebauten Larstraße ist noch die einheitliche, kleinteilige, dörfliche Bebauungsstruktur aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts vorhanden. Des Weiteren befinden sich in der Leostraße noch eine alte Hofanlage und ein Fachwerkhaus.

Entlang der Kerpstraße befinden sich überwiegend mehrgeschossige Gebäude mit Ladenlokalen im Erdgeschoss und z.T. zusätzlicher Büronutzung. Die Larstraße und die Pastor-Böhm-Straße sind überwiegend von Wohnnutzung geprägt, die nur noch punktuell durch Dienstleistungs- oder Einzelhandelsnutzungen unterbrochen wird. Das Planungsgebiet dient neben der Einzelhandelsnutzung, nichtstörendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vor allem dem Wohnen und verfügt somit über eine hohe Wohndichte.

Von der vorherrschenden zweigeschossigen Bebauung weicht die fünfgeschossige Bebauung an der Ecke Pastor-Böhm-Straße/ Larstraße ab. Der für diese Bebauung aufgestellte Bebauungsplan S 95 Blatt 2 ist im Jahr 2003 aufgehoben worden. Die Planungsziele der 70er Jahre für das gesamte Gebiet, in Form von Abriss und einer mindestens drei- bis vier geschossigen Neubebauung sind bereits in den 1980er Jahren zugunsten einer bestandsorientierten Neubebauung und einer erhaltenden Erneuerung aufgegeben worden.

Im Inneren des Baublockes Larstraße, Pastor-Böhm-Straße, Leostraße liegt der Parkplatz „Im Gäßchen“. Aufgrund des Parkplatzmangels im Ortskern von Sieglar wird er intensiv genutzt und trägt wesentlich zur Funktionsfähigkeit des Sieglarer Ortskerns bei. Der öffentliche Parkplatz wird durch die gleichnamige gassenartige Zuwegung erschlossen. Durch die An- und Abfahrbarkeit im Einrichtungsverkehr und die verkehrstechnischen Defizite in der Zufahrt im Kurvenbereich der Leostraße ist

der Parkplatz schlecht erschlossen.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilbereich Bonn/Rhein-Sieg (2003), stellt das Plangebiet als allgemeines Siedlungsgebiet (ASB) dar. Unter Beachtung dieses zeichnerischen Zieles ist der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf aufgestellt worden.

2.2 Flächennutzungsplan

Der 2016 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet entlang der Larstraße und Kerpstraße als gemischte Baufläche dar. Der übrige Teil des Plangebietes entlang der Pastor-Böhm-Straße und um die Pastor-Hellen-Straße ist als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Im Jahr 2003 ist der Bebauungsplan S 95, Blatt 2 im Bereich der Ecke Pastor-Böhm-Straße / Larstraße aufgehoben worden. Mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan S 190, Blatt 4 wird lediglich die Nutzung „Vergnügungsstätten“ (gemäß § 9 Abs. 2b BauGB) im Plangebiet gesteuert. Eine Gebietsart wird nicht festgesetzt. Entsprechend wird die Frage der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht negativ berührt.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes S 190, Blatt 4 ist der am 13.03.2019 bei der Stadt eingegangene Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Teilbereiches einer Gaststätte in eine Wettannahmestelle im Erdgeschoss der Immobilie Larstraße 108. Der derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB in einem faktischem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) lässt sowohl eine reine Wettannahmestelle ähnlich einem Lotto-Toto-Laden als auch ein Wettbüro (= Vergnügungsstätte) zu. Die beantragte Wettannahmestelle geht jedoch über eine städtebauliche Typisierung als reine Wettannahmestelle im Sinne einer Lotto- und Toto-Annahmestelle hinaus. Unter Würdigung der Rechtsprechung des OVG Münster zu Wettannahmestellen vom 13.12.2017 (AZ. 7 A 880/16) ist die beantragte Wettannahmestelle als Wettbüro einzustufen und damit als Vergnügungsstätte zu beurteilen. Nach der Rechtsprechung des 2. Senats des OVG Münster sind die Grenzen einer Wettannahmestelle im Regelfall u. a. dann überschritten, wenn so genannte Live-Wetten angeboten werden. Sie sprechen wie Geld- und Glücksspielautomaten den „Spieltrieb“ nachhaltig an und sind auf Unterhaltung an Ort und Stelle angelegt. Auch die ausgedehnten Öffnungszeiten sprechen dafür, dass es sich hier um ein Unterhaltungsangebot handelt, das dem Wesen nach eine Vergnügungsstätte darstellt.

Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer gewinnbringenden Unterhaltung widmen. Sie werden dabei in fünf Unterarten

unterschieden:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken, Tanzlokale
- Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Internetcafés
- Wettbüros
- Swinger-Clubs

Merkmal von Vergnügungsstätten ist, dass sie meist eine erhebliche (Lärm-)Belästigung der Funktion Wohnen bewirken. ¹

Vergnügungsstätten unterscheiden sich in „kerngebietstypische“ Einrichtungen mit einem großen Einzugsbereich und einer entsprechenden Betriebsgröße und in „nicht kerngebietstypische“ Einrichtungen, mit einem kleinen Einzugsbereich. **Letztere dienen der üblichen Freizeitbetätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel.**

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nur in Kerngebieten und in Gewerbegebieten zulassungsfähig. Im Gegensatz dazu sind „nicht kerngebietstypische“ Vergnügungsstätten auch in Mischgebieten, in urbanen Gebieten sowie in besonderen Wohngebieten und Dorfgebieten zulässig. **In den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen eines Mischgebietes sind sie allgemein zulässig, in den wohnlich geprägten Teilen können sie ausnahmsweise zugelassen werden.** Die Larstraße, die Pastor-Böhm-Straße sowie die an das Gebiet angrenzende Kerpstraße sind gemischt genutzt und weisen neben einer hohen Wohndichte auch einen dichteren Besatz an Läden, Schank- und Speisewirtschaften auf. **Es gibt hier sowohl eher wohnlich als auch eher gewerblich geprägte Bereiche.**

Die o.g. Umnutzung widerspricht den Zielen des fortgeschriebenen Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ aus dem Jahr 2010. Nach den Leitsätzen des Konzeptes sollen in Mischgebieten, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkte über die Bauleitplanung konsequent ausgeschlossen werden, um Nutzungskonflikte zu verhindern. Ebenfalls ausgeschlossen werden sollten sie auch in den integrierten Stadtteilzentren und in den durch Wohnfunktion geprägten Nahversorgungslagen, da hier der Einzelhandel noch sensibler einzuschätzen ist als in der umsatzstärkeren City und da auch die Wohnfunktion hier noch mehr dominiert.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet dient neben der Einzelhandelsnutzung, nichtstörendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vor allem dem Wohnen und verfügt über eine hohe Wohndichte. Durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Gebiet ist mit verschiedenen Konflikten zu rechnen. Sowohl das Image bzw. die Attraktivität des Gebietes als auch die sittlichen Befindlichkeiten der Bewohner werden betroffen sein. Vergnügungsstätten führen zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und erhöhen den bereits schon vorhandenen Parkdruck auch jenseits der Ladenöffnungszeiten im Einzelhandel. Auch ist mit bodenrechtlichen Spannungen bzw. veränderten Mietrenten aufgrund von Verdrängungseffekten ist zu rechnen.

¹ Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 13. Aufl. 2019, § 4a Rn 22ff.

In den letzten Jahren kam es zu einem erheblichen Rückgang von Einzelhandelsstandorten im Sieglarer Ortskern, so dass dieser in der 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts (2020) nicht mehr als Nebenzentrum, sondern als Nahversorgungszentrum eingestuft wurde. Diese für die Einwohner wichtige Nahversorgungsfunktion soll soweit wie möglich erhalten und weiter ausgebaut werden. Beeinträchtigungen, die z.B. zu einem Trading-Down-Effekt führen können, gilt es daher entgegenzuwirken. Entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf gilt es die zentralen Versorgungsbereiche weiter zu stärken.

Die Nutzungsmischung in dem Gebiet stellt eine wichtige städtebauliche Qualität dar, die eines besonderen Schutzes bedarf. Auf Grund der folgenden negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, sollen diese über die Bauleitplanung ausgeschlossen werden:

- Attraktivitätsverlust durch einen „Trading-Down-Effekt“
- Negative Beeinflussung des bisherigen Charakters des Stadtteilzentrums mit seinem attraktiven Angebot
- Befürchtung der Verdrängung anderer Nutzungen durch die räumlich gebündelte Zulassung von Vergnügungsstätten
- Standortunverträglichkeit wegen hoher Wohnanteile in Mischgebieten

Durch die Ansiedlung des Wettbüros ist zu befürchten, dass die Larstraße damit als Wohn- und Geschäftslage an Attraktivität verliert. Dies ist umso wahrscheinlicher, da außerhalb des Plangebietes in der Larstraße 101 (in ca. 65 m Entfernung zum beantragten Wettbüro Larstraße 108) bereits eine Spielhalle existiert. Ziel des Bebauungsplans ist entsprechend, die allgemein und ausnahmsweise zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, von denen negative Auswirkungen ausgehen, auszuschließen.

Während für Vergnügungsstätten im allgemeinen die o.g. negativen Folgewirkungen erwartet werden, gibt es einige Betriebe, die als verträglich für das Gebiet eingestuft werden. Es handelt sich dabei generell nur um nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten von max. 100 qm, also um kleinere Einrichtungen, die zum Teil auch mit gastronomischen Nutzungen in Verbindung stehen. Darunter fallen z.B. kleine Billard- und Dart-Cafés, Escape-Rooms und sonstige kleinere Vergnügungsstätten z.B. mit Sportbezug, ohne hohes Besucheraufkommen zur gleichen Zeit oder primär in den Abendstunden. Diese Vergnügungsstätten können zur Attraktivitätssteigerung beitragen, indem sie ein zusätzliches Freizeitangebot z.B. auch für Jugendliche bieten und auch tagsüber besucht werden. Diese gebietsverträglichen Vergnügungsstätten sollen in dem Plangebiet als Ausnahme zugelassen werden können, sofern die Einzelfallprüfung eine Verträglichkeit bestätigt. Bei Internetcafés, Escapesrooms, Schwarzlicht-Minigolf-Anlagen und auch sonstigen Vergnügungsstätten, die nicht primär mit abendlichem und nächtlichem Kundenverkehr einhergehen, ist dies i.d.R. anzunehmen. Die Übergänge zwischen gastronomischer Einrichtung und Vergnügungsstätte sind z.B. bei Kombinationen aus Gastronomie und Sport teilweise fließend oder die Abgrenzung wird in der Rechtsprechung teilweise unterschiedlich ausgelegt. Sie kann sich im Laufe der Zeit auch ändern. Aktuell fallen Gastronomiebetriebe, die ergänzend und untergeordnet mit mehreren

Kegelbahnen, Billardtischen oder Dartscheiben ausgestattet sind, nicht unter die Rubrik Vergnügungsstätte. Sie könnten das Sieglarer Zentrum beleben und sollen daher auf jeden Fall zugelassen werden können. Einrichtungen, bei denen das Gastronomieangebot in den Hintergrund tritt (z.B. Billard- oder Bowlingcenter mit kleinem angegliedertem Bistro), zählen mal zu den Sportstätten, mal zu den Vergnügungsstätten und sind aufgrund der o.g. negativen Begleiterscheinungen und ihre zwangsläufige Größe nicht zulässig.

Ebenfalls unzulässig sind Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.d. §§ 33c, 33d und 33i GewO (= Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit, Spielhallen und ähnliche Unternehmen) sowie Vergnügungsstätten, die auf die Darbietung, Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Peep-Shows, Swinger-Clubs, Sexshops mit Videokabinen). Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution können mit dem vorliegenden Bebauungsplantyp nicht explizit ausgeschlossen werden, da es sich hierbei nicht um Vergnügungsstätten handelt.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Mit der Änderung des BauGB 2013 wurde die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten durch das Einfügen des § 9 Abs. 2b BauGB erleichtert. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB in einen einfachen Bebauungsplan (Textbebauungsplan) festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Dabei muss die Festsetzung darauf abzielen eine Beeinträchtigung der von Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen wie Kirchen, Schulen und Kindergartenstätten oder zum anderen eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes (z.B. zentrale Versorgungsbereiche), insbesondere durch städtebaulich nachteilige Häufungen von Vergnügungsstätten zu verhindern.

Einfache Bebauungspläne gem. § 30 (3) BauGB können im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Auf Grund dessen wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Inhalt des Textbebauungsplanes beschränkt sich nur auf den Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten und begründet keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten. Die planerische Auseinandersetzung mit allen relevanten Umweltbelangen ist daher nicht notwendig und entfällt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich wie bisher nach § 34 BauGB.

5 Begründung Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Larstraße, die Pastor-Böhm-Straße sowie die an das Gebiet angrenzende Kerpstraße sind gemischt genutzt und weisen neben einer hohen Wohndichte auch einen dichteren Besatz an Läden, Schank- und Speisewirtschaften auf. Um den befürchteten negativen Auswirkungen – allgemeine Trading-down-Effekte,

Verdrängung der gewerblichen Nutzungen, Erhöhung der Verkehrsmengen, Geräuschbelastungen auch während der Nachtzeit – entgegenzuwirken und somit die Wohnnutzung zu schützen, werden entsprechend den Planungszielen Vergnügungsstätten weitestgehend ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, von denen keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind, werden als Ausnahme zugelassen, **sofern die Einzelfallprüfung eine Verträglichkeit bestätigt**

Es handelt sich bei der Festsetzung um keine Negativplanung, da die ausgeschlossenen Nutzungen in der Stadt Troisdorf an anderer Stelle in Toleranzonen in angemessenem Umfang zulässig sind.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan kann ohne besondere Maßnahmen durchgeführt werden.

7 Kosten und Finanzierung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten, sodass nur die Kosten des Bebauungsplanverfahrens anfallen, die aus dem allgemeinen städtischen Verwaltungshaushalt zu tragen sind.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter