

Vorlage, DS-Nr. 2022/0182

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	24.03.2022			

Betreff: Bebauungsplan O 202, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Sieglarer Straße und Luisenstraße zwischen Keplerstraße, Bertramstraße, Lindlaustraße, Talweg, Stormstraße, Bahnstraße und In der kleinen Heide (Textbebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten - im vereinfachten Verfahren)
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalpflege beschließt den vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes O 202, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Sieglarer Straße und Luisenstraße zwischen Keplerstraße, Bertramstraße, Lindlaustraße, Talweg, Stormstraße, Bahnstraße und In der kleinen Heide, einschließlich der beigefügten Begründung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Der Entwurf ist mit der Begründung und den wesentlichen bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert wird, für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB).

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB).

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: nein

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind

positiv negativ neutral.

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
X Planungsvorhaben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
<input type="checkbox"/> Städtische Gebäude und Liegenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mobilität und Verkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

ja x nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 25.03.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege) den Aufstellungsbeschluss für den Textbebauungsplan O 202 gefasst.

In der Vergangenheit kam es speziell in der Sieglarer Straße zu Anfragen auf Einrichtung von Vergnügungsstätten (z.B. Wettbüro).

Derzeit beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in der Sieglarer Straße überwiegend nach § 34 BauGB, im Plangebiet ausschließlich. Das städtische Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ (2010) stuft den Plangeltungsbereich als „Bereich nach § 34 mit dringendem Planungsbedarf“ ein. Da die Sieglarer Straße und teilweise auch angrenzende Bereiche der abgehenden Seitenstraßen als faktisches Mischgebiet einzustufen sind, wo bestimmte Vergnügungsstätten grundsätzlich nach § 6 BauNVO zulässig sind, besteht Handlungsbedarf.

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. Als Nachfolgenutzungen wurden neben Kiosken und Schnellimbissen auch Wettbüros oder Wettannahmestellen angefragt, die das Einsetzen eines schleichenden Trading-Down-Effekts befürchten lassen.

Der Geltungsbereich gehört laut Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2020 zum zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Oberlar“ 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 von Wettbüros und Spielhallen sind mit den Zielen für das Oberlarer 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. Ziel des Bebauungsplans ist entsprechend die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu steuern, indem die allgemein und ausnahmsweise zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, von denen negative Auswirkungen ausgehen, ausgeschlossen werden. 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.

Der Inhalt des Textbebauungsplanes beschränkt sich nur auf den Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten und begründet keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich wie bisher nach § 34 BauGB. Entsprechend hat der Textbebauungsplan keine negativen oder positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Von einer zusätzlichen Beratung des Bebauungsplanes im Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz kann abgesehen werden.

Der Bebauungsplan regelt allein die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und wird demnach als Textbebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 b i.V.m. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Das Baugesetzbuch ermöglicht es, im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und (4) BauGB abzusehen (§ 13 (2) Nr. 1 BauGB) und direkt mit der Offenlage zu beginnen. 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.

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 O 202

Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Sieglarer Straße und Luisenstraße zwischen Keplerstraße, Bertramstraße, Lindlaustraße, Talweg, Stormstraße, Bahnstraße und In der kleinen Heide

1 Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes O 202 liegt im Ortszentrum des Stadtteiles Oberlar und erfasst den Großteil des Nahversorgungszentrums von Oberlar. Der Geltungsbereich erfasst die Baublöcke entlang der Sieglarer Straße zwischen Lindlaustraße und Talweg im Norden sowie Keplerstraße und In der kleinen Heide im Süden. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an den Bebauungsplan O 15, Blatt 1,

1. Änderung an, im Nordosten an T 44.

Das Plangebiet ist von zwei- bis dreigeschossiger Bebauung mit überwiegend Satteldächern geprägt und gehört zum Ortskern von Oberlar. Gestalterisch bietet die Bebauung eher ein uneinheitliches Bild, dass durch die zunehmende Häufung von Werbeanlagen auf den privaten Grundstücken weiter leidet. Der öffentliche Straßenraum hat wegen schmaler Gehwegbreiten wenig Aufenthaltsqualität. Die ältere Bebauung des Ortskernes auf teilweise sehr kleinen und schmalen Grundstücken weist öfter funktionale Defizite auf.

Vor der Realisierung der Innenstadtumgebung „Willy-Brandt-Ring“ diente die Sieglarer Straße als Hauptachse zwischen der Innenstadt und der Autobahn-Anschlussstelle „Troisdorf“. Nach wie vor konzentrieren sich der Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen und nichtstörendes Gewerbe in Oberlar entlang der Sieglarer Straße. Die überwiegende Bebauung verfügt über Ladenlokale im Erdgeschoss mit vergleichsweise niedrige Verkaufsfläche. Ansässig sind dort Einzelhandelsbetriebe (z.B. Kiosk), Handwerksbetriebe (z.B. Bäckerei), Dienstleistungsbetriebe (z.B. Friseur, Bank, Versicherungen) und Gastronomiebetriebe (z.B. Kneipen, Imbiss).

In der Sieglarer Straße treten zunehmend Leerstände von Ladenlokalen auf, zum Teil bereits über einen längeren Zeitraum. Als Nachfolgenutzungen wurden neben Kiosken und Schnellimbissen auch Wettbüros oder Wettannahmestellen angefragt, die das Einsetzen eines schleichenden Trading-Down-Effekts befürchten lassen. Das Planungsgebiet dient neben der Einzelhandelsnutzung, nichtstörendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in den Obergeschossen vor allem dem Wohnen und verfügt somit über eine hohe Wohndichte.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1.1 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 Sieglarer Straße als gemischte Baufläche dar. Der übrige Teil des Plangebietes ist als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan O 202 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

3.1.1 Anlass der Planung

In der Vergangenheit kam es speziell in der Sieglarer Straße zu Anfragen auf

Einrichtung von Vergnügungsstätten (z.B. Wettbüros). Die Sieglarer Straße und teilweise auch angrenzende Bereich der abgehenden Seitenstraße sind als faktisches Mischgebiet (§ 6 BauNVO) einzustufen.

Der derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB in einem faktischen Mischgebiet (§ 6 BauNVO) lässt Vergnügungsstätten zu.

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 bewirken¹.

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 Sieglarer Straße liegt im zentralen Versorgungsbereich von Oberlar und ist entsprechend gemischt genutzt mit gewerblicher Prägung im Erdgeschoss. Sie weist neben einem dichten Besatz an Läden, Schank- und Speisewirtschaften auch eine hohe Wohndichte auf.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten 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.

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

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In den letzten Jahren kam es zu einem erheblichen Rückgang von Einzelhandelsstandorten im Oberlarer Ortskern. Mit Mühe konnte in einem lange leer stehenden Ladenlokal eines Lebensmitteldiscounters (Sieglarer Str. 96) ein Nahkauf angesiedelt und mittlerweile etabliert werden. 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

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. 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. Gebietsverträgliche 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 ihrer zwangsläufigen Größe nicht zulässig.

Ebenfalls unzulässig sind Wettbüros und Wettannahmestellen mit der Möglichkeit von Livewetten, 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), auch wenn sie in räumlicher Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben (Sexshops und Erotikfachmärkte) geführt werden. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution können mit dem vorliegenden Bebauungsplattyp nicht explizit ausgeschlossen werden, da es sich hierbei nicht um Vergnügungsstätten handelt. Bordelle zählen aber auch nicht zu den mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieben.

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 einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

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