

Vorlage, DS-Nr. 2022/0243

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	24.03.2022			
Rat	26.04.2022			

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: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13 BauGB

Beschlussentwurf:

Der Rat stellt vor Behandlung der Stellungnahmen fest, dass eine Einzelabstimmung über die Beschlussentwürfe **beantragt / nicht beantragt** wird. *(nicht Zutreffendes bitte streichen!)*

I. Behandlung der Stellungnahmen

A) Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

A 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert worden ist und während der frühzeitigen Beteiligung an der Planung nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben, über die zu entscheiden ist.

A 1.1) Landesbetrieb Straßenbau NRW, Deutz-Kalker-Straße 18-20, 50679 Köln
Hier: Schreiben vom 20.03.2020

das o. g. Plangebiet umschließt im südlichen Bereich ein Teilstück des Abschnitts 3 der Landesstraße L 332, Ortsdurchfahrt.

Somit sind wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung betroffen. Allerdings bestehen aus straßenplanerischer Sicht keine

grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisungen der Bauleitplanung der Stadt Troisdorf.

Sollte es bei der Umsetzung der durch die Kommune geplanten Maßnahme zur Änderung von Zufahrten und/oder Bildung neuer

Grundstückszufahrten kommen, so ist die Straßenbauverwaltung gem. §18 StrWG NRW zu beteiligen. Änderungen im Straßenraum gehen kostenmäßig alleine zulasten des Vorhabenträgers.

Zur Beantwortung von Rückfragen stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Beschlussentwurf zu A 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 20.03.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.2) Stadtwerke Troisdorf, Poststraße 105, 53850 Troisdorf
Hier: Schreiben vom 01.04.2020

gegen den oben genannten Bauleitplanvorentwurf bestehen seitens der Stadtwerke Troisdorf GmbH keine Bedenken.

Beschlussentwurf zu A 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 20.03.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.3) Rhein-Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3, Frau Klüser, Kaiser-Wilhelm-Platz, 53721 Siegburg
Hier: Schreiben vom 09.04.2020

zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt im potentiellen Überflutungsbereich außerhalb der gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiete sowie im Extremhochwasserbereich des Rheins und der Sieg.

Bei der Aufstellung des B-Planes sind die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu berücksichtigen.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert entsprechend der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit dem Erlass des MKULNV NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ v. 22.12.2010 eine artenschutzrechtliche Prüfung. Das Ergebnis der Prüfung ist vorzulegen. Zur Vereinfachung und Beschleunigung der ASP kann das standardisierte „Protokoll einer ASP“ verwendet werden.

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke bzw. Baumaßnahmen anfallendes bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Gewässerschutz / Starkregen

Starkregenereignisse können unabhängig von Fließgewässern an jedem Ort zu lokaler Überflutung führen. Die mit der Versiegelung einhergehenden negativen Folgen hinsichtlich des Wasserhaushalts lassen sich durch geeignete Maßnahmen abmildern, z. B. durch flächige Dach- und Fassadenbegrünung und die Anlage von Notwasserwegen zur schadlosen Abführung oberflächiger Abflüsse in Starkregensituationen.

Beschlussentwurf zu A 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 09.04.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die ursprünglichen Ziele der Planung - Entwicklungsmöglichkeiten des Innenbereichs für den ruhenden Verkehr (verbesserte Anbindung, Erweiterung Parkplatzfläche) oder als zentraler Standort für eine ergänzende Wohnbebauung - sind nicht umsetzbar. Der Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten ist jedoch noch weiterhin akut. Im Sinne des Planerfordernisses hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 13.01.2022 den Beschluss gefasst, das Verfahren nicht im bisherigen Rahmen fortzuführen, sondern umzustellen und einen einfachen Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen gem. § 9 Abs. 2b i.V.m § 13 BauGB, der allein die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt. Der Inhalt des Textbebauungsplanes beschränkt sich nur auf den Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten und begründet keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten. Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist daher für die Aufstellung des Textbebauungsplanes nicht notwendig. Die Hinweise bezüglich des Hochwasserrisikogebietes, Gewässerschutzes/Starkregens und zur Abfallwirtschaft werden im Sinne der Information der Bürger*innen ergänzend aufgenommen, auch wenn sie keine im Plan getroffenen Festsetzungen betreffen.

A 1.4) Abwasserbetrieb Troisdorf, Poststraße 105, 53827 Troisdorf
Hier: Schreiben vom 30.03.2020

gegen den oben genannten Bauleitplanvorentwurf bestehen seitens des Abwasserbetriebes Troisdorf, AöR keine Bedenken.

Beschlussentwurf zu A 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 30.03.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.5) Stadt Troisdorf, Amt für Feuerschutz und Rettungsdienst, Kölner Str. 176,
53840 Troisdorf

Hier: Schreiben vom 14.04.2020

Gegen das geplante Vorhaben bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Beschlussentwurf zu A 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 14.04.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.6) Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Cecilienallee 2,
40408 Düsseldorf

Hier: Schreiben vom 27.03.2020

die Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.**

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und meine Dienststelle, Amt für Sicherheit und Ordnung der Stadt Troisdorf, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall das beigefügte Merkblatt für Baugrundeingriffe.

Weitere Informationen zum Thema „Kampfmittel“ finden Sie auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf:

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Beschlussentwurf zu A 1.6:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 27.03.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Hinweise werden ergänzend aufgenommen, auch wenn sie keine im Plan getroffenen Festsetzungen betreffen.

A 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass im Rahmen der frühzeitigen

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung nachfolgende Stellungnahmen vorgebracht worden sind, über die zu entscheiden ist.

A 2.1) Einwender 1

hier: Schreiben vom 17.04.2020

Zu Variante 1:

Variante 1 wird mit einigen Ergänzungsvorschlägen grundsätzlich befürwortet. Folgende Aspekte sind aus unserer Sicht noch unbefriedigend im Planentwurf:

1. Derzeit ist das "Gäßchen" – ausgehend von der Pastor-Böhm-Straße – als Geh- und Radweg auf einer Teilstrecke bis zum Parkplatzgelände im Planentwurf dargestellt. Dadurch würde in Zukunft – nach der Rechtskraft des Bebauungsplans – eine Anfahrt der Garagen zum Grundstück Pastor-Böhm-Str. 19 mit dem Pkw nicht mehr zulässig werden. Nach § 1 (6) 9. BauGB sind die Mobilitätsanforderungen der Bevölkerung in der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Wohnraumnahe Garagen oder Stellplätze sind dazu unabdingbar. In der städtebaulichen Begründung wird stadtsseitig auch ausgeführt: „Die Mindestanzahl von einem Stellplatz pro Wohneinheit ist auf dem Grundstück zu realisieren.“ Dies unterstreicht die Erfordernis einer nutzerfreundlichen Zu- und Abfahrtregelung für private Pkw. Um eine weitere Nutzung der bestehenden Garagen nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans zu ermöglichen, regen wir eine Ausgestaltung des Weges „Im Gäßchen“ als „Anliegerweg“ an. „Anliegerwege“ dienen der Zu- und Abfahrt von Gebäuden, Garagen und Stellplätzen in kleinerem Gesamtrahmen (Straßenkategorie E VI, erschließt zwischen 10 und 30 Wohnungen gemäß den Empfehlungen der FGSV) und sind auch von den Breitenanforderungen kleiner als „Anliegerstraßen“. Eine Kennzeichnung als reiner Geh- und Radweg würde den Ansprüchen der Pkw-Mobilität der Bewohner des existenten Miethauses widersprechen.

2. Der Planentwurf sieht die Anlage von Gebäuden eines WA-Gebietes im Bereich des rückwärtigen derzeitigen Hofbereiches in Flurstück 803 vor, für die dann ebenfalls zusätzliche Garagen oder Stellplätze für Pkw benötigt

werden würden. Der „Anliegerweg“ sollte daher mindestens bis an das derzeitige Hofgebäude (zukünftige Baugrenze) ausgestaltet werden.

3. Die Planzeichenverordnung NRW sieht bei den vorgegeben Planzeichen kein eigenes Planzeichen für „Anliegerwege“ vor. Allerdings kann nach § 9 (1) 11. BauGB eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anlage zur Planzeichenverordnung NRW, Nr. 6.3) festgesetzt werden. Die Ausweisung als „verkehrsberuhigte Fläche“ im Gäßchen auf benannter Teilstrecke würde den Belangen der Pkw-Mobilität der (zukünftigen) Bewohner wie auch den Belangen von Fußgängern und Radfahrern ausreichend Rechnung tragen und der Zielstellung besonderer Rücksichtnahme von Pkw-Fahrern auf „schwächere“ Verkehrsteilnehmer auf diesen Flächen entsprechen.

4. Wir bitten um Prüfung und evtl. Änderung der Vollgeschossigkeit im WA-Gebiet des rückwärtigen Hofbereiches in Flurstück 803. Sämtliche WA-Gebiete im Umfeld besitzen eine Ausweisung mit zwei Vollgeschossen, die ortsübliche Bebauung ist auch jetzt schon im Umfeld von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen geprägt. Wir bitten daher um Änderung der Darstellung von WA / I zu WA / II im Bebauungsplan.

5. Satteldach (SD) und Flachdach (FD) wurden im Planentwurf als Gestaltungsvorschrift für Dachformen aufgenommen. Ein Pultdach (PD) ist im Erscheinungsbild nahe dem Flachdach. Wir bitten daher um Prüfung, ob nicht auch dieser Dachtypus in der endgültigen Festsetzung zugelassen werden kann.

Zu Variante 2:

Diese Variante lehnen wir ausdrücklich ab. Der bestehende Parkplatz wird seit Jahrzehnten über die dorfsseitige Zu- und Abfahrt über das Gäßchen unseres Wissens problemlos und unfallfrei an- und abgefahren. Schon jetzt gehen vom Parkplatzgelände erhebliche Störwirkungen auf die umgebende Wohnnutzung aus, die durch bessere Zugänglichkeit des Geländes potenziert würden.

Beschlussentwurf zu A 2.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 17.04.2020 eingegangene Stellungnahme A 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die ursprünglichen Ziele der Planung - Entwicklungsmöglichkeiten des Innenbereichs für den ruhenden Verkehr (verbesserte Anbindung, Erweiterung Parkplatzfläche) oder als zentraler Standort für eine ergänzende Wohnbebauung – wären, wie sich im Verfahren zeigte, nur gegen den erklärten Willen der Eigentümer*innen umsetzbar. Der Bebauungsplan könnte daher nur die Bestandsituation abbilden. Hiervon wird abgesehen. Der Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten ist jedoch weiterhin akut. Im Sinne des Planerfordernisses hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 13.01.2022 den Beschluss gefasst, das Verfahren nicht im bisherigen Rahmen fortzuführen, sondern umzustellen und einen einfachen Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen gem. § 9 Abs. 2b i.V.m § 13 BauGB, der allein die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt. Der Inhalt des Textbebauungsplanes beschränkt sich nur auf den Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten und begründet keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten. Die Planinhalte, auf die sich die Stellungnahme bezieht, sind nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes.

A 2.2) Einwender 2

Hier: Schreiben vom 16.05.2020

beziehe mich auf mein Telefongespräch vom April d.J. und erhebe Einspruch gegen die geplante zukünftige zweistöckige Bebauung.

Ich bin Eigentümer des Grundstückes Larstr. 99, dass zZ mit einem 2stöckigenWohnhaus bebaut ist.

Das Nachbargrundstück ist 6stöckig bebaut, so dass -wie man heute sehen kann- mein Haus deutlich daneben

abfällt, was sicherlich nicht dazu beiträgt, das Straßenbild zu verbessern. (s. Foto)

Aufgrund der hohen Nachbarbebauung wäre es sicherlich für das Straßenbild vorteilhaft,

wenn sich die Straßenfront schrittweise abstaffeln würde, z.B. über eine zulässige 4stöckige Bebauung (alternativ 3stöckig mit Staffelgeschoss)

der Larstr. 99 sicherlich förderlich. Dabei kann auch auf dergleichen Grundfläche mehr Wohnraum geschaffen werden.

Beschlussentwurf zu A 2.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 16.05.2020 eingegangene Stellungnahme A 2.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die ursprünglichen Ziele der Planung - Entwicklungsmöglichkeiten des Innenbereichs für den ruhenden Verkehr (verbesserte Anbindung, Erweiterung Parkplatzfläche) oder als zentraler Standort für eine ergänzende Wohnbebauung – wären, wie sich im Verfahren zeigte, nur gegen den erklärten Willen der Eigentümer*innen umsetzbar. Der Bebauungsplan könnte daher nur die Bestandsituation abbilden. Hiervon wird abgesehen. Der Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten ist jedoch weiterhin akut. Im Sinne des Planerfordernisses hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 13.01.2022 den Beschluss gefasst, das

Verfahren nicht im bisherigen Rahmen fortzuführen, sondern umzustellen und einen einfachen Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen gem. § 9 Abs. 2b i.V.m § 13 BauGB, der allein die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt. Der Inhalt des Textbebauungsplanes beschränkt sich nur auf den Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten und begründet keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten. Die Planinhalte, auf die sich die Stellungnahme bezieht, sind nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes.

A 2.3) Einwander 3

Hier: Schreiben vom 14.06.2020

Die Möglichkeit der Erörterung nehmen wir hiemit wahr.

Wir begrüßen die Fassung des Vorentwurfs der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan

S 190, Blatt 4 und die Entscheidung zur weiteren Bestandsnutzung bzw. Bestandssicherung im Blockinnenbereich

sowie die Ablehnung von Vergnügungsstätten als auch die Planungsalternative Variante 1.

Die Planungsalternative Variante 2 lehnen wir ab; eine zusätzliche Erschließungsoption

von der Leostraße zum Parkplatz „Im Gässchen“ ist u. E. nicht erforderlich.

Wir hoffen, dass die Wünsche der Anwohner bei der Aufstellung/Gestaltung des Bebauungsplans S 190, Blatt 4 mit berücksichtigt werden.

Beschlussentwurf zu A 2.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 14.06.2020 eingegangene Stellungnahme A 2.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die ursprünglichen Ziele der Planung - Entwicklungsmöglichkeiten des Innenbereichs für den ruhenden Verkehr (verbesserte Anbindung, Erweiterung Parkplatzfläche) oder als zentraler Standort für eine ergänzende Wohnbebauung – wären, wie sich im Verfahren zeigte, nur gegen den erklärten Willen der Eigentümer*innen umsetzbar. Der Bebauungsplan könnte daher nur die Bestandsituation abbilden. Hiervon wird abgesehen. Der Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten ist jedoch weiterhin akut. Im Sinne des Planerfordernisses hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 13.01.2022 den Beschluss gefasst, das Verfahren nicht im bisherigen Rahmen fortzuführen, sondern umzustellen und einen einfachen Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen gem. § 9 Abs. 2b i.V.m § 13 BauGB, der allein die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt. Der Inhalt des Textbebauungsplanes beschränkt sich nur auf den Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten und begründet keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten. Die Planinhalte, auf die sich die Stellungnahme bezieht, sind (mit Ausnahme der Zustimmung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten) nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes.

B) Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

B 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der Offenlage des Planentwurfes die nachfolgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben, über die zu entscheiden ist.

B 1.1) Einzelhandelsverband Bonn-Rhein-Sieg-Euskirchen, Am Hof 26a, 53113 Bonn
hier: Schreiben vom 26.01.2022

vielen Dank für Ihr Schreiben und die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Wir teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen. Insbesondere der Schutz der Nutzungsmischung ist von äußerster Wichtigkeit. Nur so kann eine Revitalisierung des betroffenen Gebiets erreicht werden. Es gilt, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und negative Konsequenzen durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros zu vermeiden.

Beschlussentwurf zu B 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 26.01.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 1.2) Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Cecilienallee 2, 40408 Düsseldorf
hier: Schreiben vom 31.01.2022

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.** Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugrundeingriffe](#).

Beschlussentwurf zu B 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 31.03.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden bereits in den Plan übernommen (siehe A 1.6).

B 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der Offenlage des Planentwurfes keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind.

II. Satzungsbeschluss

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung geändert worden ist (§ 13 Abs. 3 BauGB). Der Rat stellt vor Behandlung der Stellungnahmen fest, dass eine Einzelabstimmung über die Beschlussentwürfe **beantragt wird / nicht beantragt wird. (bitte nicht Zutreffendes streichen)**

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Troisdorf den Bebauungsplan S 190, Blatt 4 für den Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Pastor-Böhm-Straße, Steinstraße, Kerpstraße, Larstraße als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Rat beschließt ferner die beigefügte, nach der Offenlage nicht geänderte Begründung des Planes (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Hinweis:

Der Bebauungsplan hängt in der Ratssitzung mit der Begründung zur Einsichtnahme aus. Weitere Exemplare können bei Bedarf jederzeit vor der Sitzung beim Amt für Stadtplanung und Geoinformation angefordert werden.

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, vorletzter Absatz

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 dieses Plangebiet besteht aktuell noch kein Bebauungsplan.

Die im Baublock Leostraße, Pastor-Böhm-Straße und Larstraße innen liegende 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 scheitert 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 faktischen Mischgebiet (§ 6 BauNVO) lässt sowohl eine reine Wettannahmestelle ähnlich einem Lotto-Toto-Laden als auch ein Wettbüro (= Vergnügungsstätte) zu. 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.

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 frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 13.03.2020 bis zum 17.04.2020 statt.

Der Rhein-Sieg-Kreis hat Stellung zu den Themen Hochwasserrisikogebiet, Gewässerschutz/Starkregen, zur Abfallwirtschaft und zum Natur-, Landschaft- und Artenschutz genommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand auf Grund der Coronapandemie erst im Zeitraum vom 15.06.2020 bis zum 24.07.2020 statt. Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein, die 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. Der Verzicht auf die ursprüngliche Zielsetzung hätte zur Folge, dass der Bebauungsplan nur noch die Bestandsituation abbildet. Im Sinne des Planerfordernisses hat sich daher die Frage gestellt, ob noch ein qualifizierter Bebauungsplan (dann ggf. rein bestandsbezogen) aufgestellt werden sollte. Der Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten war aus den o.g. Gründen weiterhin akut.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 13.01.2022 beschlossen, das Verfahren mit den ursprünglichen Zielen nicht weiterzuführen, sondern das Verfahren umzustellen und einen Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 9 Abs. 2b i.V.m § 13 BauGB aufzustellen, der allein die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt.

Der Geltungsbereich wurde um die Bereiche, die besonders gefährdet sind und die noch nicht überplant sind, erweitert. 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 wurde die Zielsetzung des Bebauungsplanes S 190, Blatt 4 und die Verfahrensart angepasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde entsprechend erneuert und die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.§ 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde abgesehen (§ 13 (2) Nr. 1 BauGB).

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen mit Bedenken oder Anmerkungen ein. Aus der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen. Die Hinweise wurden ergänzt.

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 im Übrigen 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.

Mit der Behandlung der Stellungnahmen und dem nachfolgenden Satzungsbeschluss soll das Planverfahren zeitnah abgeschlossen werden.

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 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, Pastör-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 Geselligkeitstribs 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

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

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.

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