

Vorlage, DS-Nr. 2022/0603

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	18.08.2022			
Rat	06.09.2022			

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: 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

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt worden ist und von einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden ist.

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 25.04.2022

Wir teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen und wir die Änderung des Bebauungsplans O 15 befürworten. 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 Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros und ähnlichen Betrieben zu vermeiden, da diese mit einer gesunden Nutzungsmischung mitsamt Handel, Wohnen und anderen Dienstleistungen nicht vereinbar sind.

Beschlussentwurf zu B 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 25.04.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 1.2) Rhein-Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3, Herr Gansen, Mühlenstraße 51, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 25.05.2022

Altlasten

Im Planbereich sind im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vier Altstandorte aus einer systematischen Erhebung mit unterschiedlichem Informationsstand erfasst (siehe Anlage 1 – Lageplan Altstandorte).

Aus Altlastensicht stehen dem Änderungsvorhaben keine Bedenken entgegen, da es sich um eine rein textliche Änderung handelt. Es wird angeregt den folgenden Hinweis in die textl. Festsetzung zusätzlich zu übernehmen:

- Bei geplanten Baumaßnahmen auf den Altstandortflächen ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

zur o. g. Planung werden aus Sicht des Rhein-Sieg-Kreises keine Anregungen vorgetragen.

Beschlussentwurf zu B 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 02.05.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden um den Hinweis ergänzt.

B 1.3) Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Cecilienallee 2,
40408 Düsseldorf
hier: Schreiben vom 12.05.2022

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) .

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

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](#) .

Die Kampfmittelverordnung NRW ändert sich zum 01.06.2022. Wesentliche Änderungen betreffen die Durchführung der Sicherheitsdetektion und der baubegleitenden Kampfmittelräumung. Weiterführende Erläuterungen sind dem Beitrag [Änderung der Kampfmittelverordnung](#) auf meiner Homepage zu entnehmen.

Weitere Informationen finden Sie auf meiner [Internetseite](#) .

Beschlussentwurf zu B 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 12.05.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird anteilig gefolgt. Der Bebauungsplan begründet keine baulichen Veränderungen. Der Verdacht auf Kampfmittel wird dennoch im Sinne der Vorsorge als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

B 1.4) Amt für Bauordnung, Stadt Troisdorf, Kölner Str. 176, 53840 Troisdorf
hier: Schreiben vom 27.04.2022

Gegen den Vorentwurf bestehen in bauordnungsrechtlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Beschlussentwurf zu B 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 27.04.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 1.5) RSAG AöR, Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 11.05.2022

Von Seiten der RSAG AöR werden zu den Bauleitplanentwürfen in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

Beschlussentwurf zu B 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 11.05.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

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 O 15, Blatt 1, 2. Änderung, für den Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Sieglarer Straße und Landgrafenstraße zwischen Hochfeldstraße, Keplerstraße, In der kleinen Heide und Bahnstraße 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 Stadtplanungsamt 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
☒ Planungsvorhaben	☐	☐	☒
☐ Städtische Gebäude und Liegenschaften	☐	☐	☐
☐ Mobilität und Verkehr	☐	☐	☐
☐ Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	☐	☐	☐

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

☐ ja ☒ nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 25.03.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege) den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes O 15, Blatt 1 gefasst.

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 1. Änderung die BauNVO 1990, für die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans und damit die Baugebiete aber 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. Ein sogenannter Schichtenbebauungsplan liegt vor.

Der Geltungsbereich gehört laut Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2020 teilweise 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.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist entsprechend die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, in dem 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 der Bebauungsplanänderung beschränkt sich nur auf den Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten und begründet keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten. Entsprechend hat die Bebauungsplanänderung keine negativen oder positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Von einer zusätzlichen Beratung der Bebauungsplanänderung im Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz kann abgesehen werden.

In seiner Sitzung am 25.03.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege) den Aufstellungsbeschluss für den Textbebauungsplan O 15, Blatt 1, 2. Änderung gefasst.

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.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 24.04.2022 (DS-Nr. 2022/182) die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. i.V.m. §13a BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde abgesehen (§ 13 (2) Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat im Zeitraum vom 25.04.2022 bis zum 24.06.2022 stattgefunden.

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan O 15, Blatt 1, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Sieglarer Straße und Landgrafenstraße zwischen Hochfeldstraße, Keplerstraße, In der kleinen Heide und Bahnstraße

(Der grau hinterlegte Text ist Gegenstand der 2. Planänderung)

1 Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes O 15, Blatt 1, 2 Änderung liegt im Ortszentrum des Stadtteiles Oberlar und erfasst einen Teil des Nahversorgungszentrums von Oberlar. Der Geltungsbereich umfasst den Baublock zwischen der Keplerstraße, Hochfeldstraße und Landgrafenstraße sowie dem Baublock zwischen In der kleinen Heide und der Bahnstraße. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan O 202 an. Durchzogen wird der Geltungsbereich von der Sieglarer Straße. Die Bebauung im Geltungsbereich ist überwiegend zwei- bis dreigeschossig mit Satteldächern, lediglich im nördlichen Bereich befinden sich vier eingeschossige Gebäude. Die Bebauung entlang der Sieglarer Straße ist bzgl. der Bauweise uneinheitlich bebaut, häufig in geschlossener oder abweichender Weise. In den anderen Straßenzügen des Geltungsbereiches ist die offene Bauweise vorzufinden. 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 Innenstadtumgehung „Willy-Brandt-Ring“ diente die Sieglarer Straße als Hauptachse zwischen der Innenstadt und der Autobahn-Anschlussstelle „Troisdorf“. Nach wie vor konzentriert sich der Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen und nichtstörendes Gewerbe in Oberlar entlang der Sieglarer Straße. Die überwiegenden Teile der Bebauung entlang der Sieglarer Straße verfügen über Ladenlokale im Erdgeschoss mit vergleichsweise niedriger Verkaufsfläche. Ansässig sind dort Einzelhandelsbetriebe (z.B. Kiosk), Handwerksbetriebe (z.B. Bäckerei), Dienstleistungsbetriebe (z.B. Friseur, Bank, Versicherungen) und Gastronomiebetriebe (z.B. Kneipen). Besonders hoch ist der Anteil an Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen. Vereinzelt befinden sich auch Ladenlokale in der Landgrafenstraße.

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. Die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes an dem ehem. Standort von NETTO trägt zur Sicherung und Funktion des Nahversorgungszentrums Oberlar bei. In der Sieglarer Straße zwischen In der kleinen Heide und der Bahnstraße befindet sich ein öffentlicher Parkplatz der für das Nahversorgungszentrum eine wichtige Funktion einnimmt.

Das Planungsgebiet dient neben der Einzelhandelsnutzung, nichtstörendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen auch 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 seit 2016 wirksame Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Troisdorf weist für die Bereiche entlang der Sieglarer Straße gemischte Bauflächen aus. Die jeweils dahinter angrenzenden Bereiche sind als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

~~Der überwiegende Teil des Planbereiches ist bislang ungeplant. Lediglich die Baufläche entlang der Hochfeldstraße zwischen der Landgrafenstraße und der Keplerstraße ist vom Bebauungsplan O 8 bzw. von seiner 1. Änderung überlagert. Der Bebauungsplan O 8 weist für diesen Bereich Wohngebiet mit zweigeschossiger offener Bebauung aus. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die lediglich einen Teilbereich dieser Festsetzungen überlagernde 1. Änderung setzt reines Wohngebiet mit zweigeschossiger Einzel- oder Doppelhausbebauung fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 0,7.~~

Für den Geltungsbereich besteht der qualifizierte Bebauungsplan O 15, Blatt 1, 1. Änderung, der am 19.09.1991 rechtskräftig wurde. Er setzt im Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung entlang der Sieglarer Straße Mischgebiet, eine zwei- bis drei geschossige geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Satteldach fest. Entlang der Bahnstraße und der Hochfeldstraße ist als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Geschosse und eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung O 15, Blatt 1, 2. Änderung wird lediglich die Nutzung „Vergnügungsstätten“ in dem festgesetzten Mischgebieten im Plangebiet ergänzend zum bisherigen gesteuert. 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). Derzeit existiert mit dem O 15, Blatt 1, 1. Änderung ein qualifizierter Bebauungsplan (rechtskräftig seit 19.09.1991) für den Geltungsbereich. 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 (Anrechnung von Garage auf die Geschossfläche im MI) geändert wurde, gilt für die Baugebiete immer noch die BauNVO 1977, die Vergnügungsstätten im allg. Wohngebiet als sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässt. Im Mischgebiet sind sie als sonstige Gewerbebetriebe sogar allgemein zulässig. Erst mit der Baunutzungsverordnung (BaunVO) 1990 werden Vergnügungsstätten als eigenständige Kategorie geregelt.

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-)Belastigung 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 und weist neben einem dichten Besatz an Läden, Schank- und Speisewirtschaften auch eine hohe Wohndichte auf.

Die o.g. Ansiedlung von Wettbüros und ähnlichem widerspricht den Zielen des

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

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. Diese Lageeigenschaften treffen auf das Plangebiet zu.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für einen Teilbereich des Ortsteiles Oberlar ~~laufen zur Zeit~~ liefen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Plans O 15, Blatt 1 Maßnahmen im Zuge eines Wohnumfeldverbesserungsprogrammes. Hiervon ~~waren sind~~ unter anderem auch die Sieglarer Straße und die Landgrafenstraße betroffen. Im Zuge dieser Verbesserungsmaßnahmen hat sich herausgestellt, dass zwei Flächenbereiche, die sich in privater Hand ~~befanden befinden~~, für die Gestaltung des Straßenraumes bzw. für die Abdeckung von wichtigen Nutzungen, unbedingt abgesichert werden müssen. Zum einen handelt es sich hier um das Grundstück Ecke Sieglarer Straße/Landgrafenstraße auf dessen noch unbebauter Fläche sich ein Kfz.-handel befindet. Die Baugrenze soll hier leicht zurückversetzt werden und die öffentliche Straßenverkehrsfläche bis unmittelbar an die Baugrenze herangeführt werden. Durch diese Aufweitung der Straßenflächen soll die Blickbeziehung zu dem gegenüberliegenden historischen Eckhaus freigehalten werden.

Bei der zweiten Fläche handelt es sich um eine breite als solchen genutzten Parkplatz, der in diesem zentralen Ortskernbereich planungsrechtlich abgesichert werden soll.

Neben diesen Maßnahmen soll die bestehende Bebauung innerhalb des Planbereiches planungsrechtlich gefasst und die wenigen, noch möglichen Neubauten städtebaulich sinnvoll eingefügt werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans kommt ein neues Ziel hinzu, denn in den letzten Jahren kam es zu einem erheblichen Rückgang von Einzelhandelsstandorten im Oberlarer Ortskern. 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 der 2. Änderung 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.

Um den zentralen Versorgungsbereich und die zentrale Lage Sieglarer Straße zu stärken und ein Ausfransen von Vergnügungsstätten in die Randbereiche bzw. allgemeinen Wohngebiete (WA) zu unterbinden, wird die Ausnahme im WA nicht gewährt.

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), auch wenn sie in räumlicher Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben (Sexshops und Erotikfachmärkte) geführt werden. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution können mit dem vorliegenden Bebauungsplantyp 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

Einfache Bebauungspläneänderungen gem. § 30 Abs. 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 der Bebauungsplanänderung beschränkt sich nur auf den Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten und begründet keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten. Die vorliegende Planänderung erfüllt damit die Voraussetzungen gem. § 13 Abs. 1 BauGB. Die planerische Auseinandersetzung mit allen relevanten Umweltbelangen ist daher nicht notwendig und entfällt.

4.2 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Bei dem anstehenden Planbereich handelt es sich ausschließlich um innerörtliche Flächen, die entlang der Straßenbereiche fast durchgängig bebaut sind. Ein Eingriff in Naturbereiche erfolgt somit nicht. Bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen wurde jedoch darauf geachtet, dass ausreichende Grünflächen in den Blockinnenbereichen sichergestellt werden.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzungen

Für die Baufläche entlang der Sieglarer Straße wird Mischgebiet festgesetzt. Die Sieglarer Straße ist die Hauptverkehrsstraße durch den Ortsteil Oberlar. Entlang dieser Verkehrsfläche haben sich zahlreiche Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften angesiedelt. Diese Ortskernbildung wird von der Stadt Troisdorf für sinnvoll gehalten und auch gefördert.

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 und den Zentralen Versorgungsbereich 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.

Die übrigen Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier herrscht eindeutig die Wohnnutzung vor, so dass die wenigen, noch offenen Baulücken entsprechend dem Gebietscharakter genutzt werden sollen.

5.2 Maß der baulichen Nutzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Mischgebietsbereich entlang der Sieglarer Straße zwischen der Landgrafenstraße und der Keplerstraße sowie zwischen der Einmündung der Bahnstraße und der Straße „In der kleinen Heide“ auf zwei bis drei Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bis 1,0 festgesetzt. Die restliche Mischgebietsfläche an der Sieglarer Straße, soll max. zweigeschossig bebaubar sein. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 angegeben. Im Bereich der zwei- bis dreigeschossigen Mischgebietsausweisung ist zusätzlich eine hintergelagerte eingeschossige Zone ausgewiesen. Hier soll evtl. benötigte Lagerräume erstellt werden können. Eine Wohnnutzung ist in diesem Bereich nicht zulässig.

Die Bereiche, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, sind maximal zweigeschossig bebaubar. Hier gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8.

Für die Mischgebietsbereiche entlang der Sieglarer Straße zwischen der Einmündung Bahnstraße bis zur Einmündung der Straße „In der kleinen Heide“ und zwischen der Einmündung der Landgrafenstraße bis zur Keplerstraße sowie für das Eckgrundstück Sieglarer Straße/südwestliche Seite Landgrafenstraße wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossflächenzahl um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, ausnahmsweise erhöht werden kann.

Alle Festsetzungen innerhalb des Planbereiches orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und sollen aufgrund ihrer sinnvollen erscheinenden Nutzungen so beibehalten werden.

Im Rahmen der 2. Änderung wurden die Nutzungskreuze zum Maß der baulichen Nutzung, die bisher außerhalb des Geltungsbereiches mit Bezugspfeilen auf dem Plan positioniert waren, in die Planzeichnung eingefügt. Dies ermöglicht eine bessere Lesbarkeit des Plans bei einer blattschnittfreien digitalen Darstellung. Inhaltlich wurden sie nicht verändert.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der westlich gelegene Teil des Mischgebietes entlang der Sieglarer Straße wird aufgrund der bereits bestehenden Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Für den gesamten übrigen Bereich des Mischgebietes an der Sieglarer Straße wird geschlossene Bauweise festgesetzt, wodurch die allmähliche Auffüllung der noch bestehenden Lücken gesichert werden sollen. In den hintergelagerten eingeschossigen Bereich des Mischgebietes soll die abweichende Bauweise gelten, um hier flexible Nutzungen zu ermöglichen.

Für das allgemeine Wohngebiet entlang der Hochfeldstraße, der Landgrafenstraße und der Keplerstraße wird in Anlehnung an den vorhandeneren Bestand offene Bauweise festgesetzt. Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes entlang der Bahnstraße soll mit abweichender Bauweise nutzbar sein, da sich hier eine entsprechende, ortstypische Bebauung entwickelt hat.

Im gesamten Planbereich werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen eingegrenzt. Die zulässigen Bautiefen orientieren sich am Bestand und lassen einen ausreichenden, nicht überbaubaren Grundstücksbereich zur Gestaltung von

Gartenflächen übrig.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Kraftfahrzeugverkehr

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Sieglarer Straße unterteilt. Sie ist als Landstraße Nr. 332 klassifizierte. ~~Zur damaligen Zeit wird wurde~~ der Ausbau L 332a betrieben, die als Ortsumgehung den überwiegenden Verkehr, der ~~damals heute auf der Sieglarer Straße lastete~~, aufnehmen soll. Die Sieglarer Str. soll nach Fertigstellung der L 332a zur innerstädtischen Verkehrsstraße zurückgestuft werden. Durch ihre Einbeziehung in des Wohnumfeldverbesserungsprogramm für Oberlar ~~sollte~~ sie einen verkehrsberuhigenden Ausbau erhalten, durch den die Geschwindigkeit des hier noch verbleibenden Restverkehrs entsprechend gedämpft werden soll.

Die Landgrafenstraße, die ebenfalls im Planbereich liegt ist als wichtige innerörtliche Verkehrsstraße mit Sammelfunktion einzustufen. Sie liegt ebenfalls im Wohnumfeldverbesserungsprogramm Oberlar und wird ebenfalls mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen aus ausgestaltet.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der Sieglarer Str. Längsparker in Abständen vorgesehen. Eine größere Parkplatzanlage wird an die Sieglarer Str. anschließend im südöstlichen Planbereich ausgewiesen. Im Einmündungsbereich der Landgrafenstraße/Hochfeldstraße sind zusätzlich einige Querparker vorgesehen. Durch dieses reichhaltige Angebot am PKW-Stellplätzen soll der Funktion der Sieglarer Str. als zentraler Einkaufsstraße Rechnung getragen werden.

5.4.3 Fahrradverkehr

Für den Fahrradverkehr sind im Planbereich keinen gesonderten Flächen ausgewiesen. Hier ist davon auszugehen, dass nach Fertigstellung der verkehrsdämpfenden Maßnahmen in der Sieglarer Str. und in der Landgrafenstraße die allgemeine Verkehrsgeschwindigkeit so herabgesetzt wird, dass ein gefahrenloses Nebeneinander von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern gewährleistet sein dürfte.

5.4.4 Fußgängerverkehr

Innerhalb des Planbereiches wird der Fußgängerbereich über Bürgersteige, die beidseitig der Sieglarer Straße und der Landgrafenstraße angeordnet sind, geführt. Nach dem geplanten Rückbau der Straße dürfte eine zusätzliche Sicherheit für den Fußgänger durch die sich ergebende Geschwindigkeitsminderung des Kraftfahrzeugverkehrs und durch zusätzliche Überquerungshilfen gegeben sein.

5.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Im unmittelbaren Nahbereich des Planbereiches befinden sich zwei Bushaltepunkte an der Sieglarer Straße, über die das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden wird.

5.5 Nicht überbaubare Fläche

Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine nicht überbaubaren Flächen wie

öffentliche Grünflächen oder Kinderspielplätze. Diese sind jedoch in den benachbarten Bereichen vorhanden.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan O 15, Blatt 1 ~~werden~~ wurden vom Rat der Stadt Troisdorf gesondert als isolierte Satzung beschlossen.

5.7 Sonstiges

~~Der Teilbereich westlich der Landgrafenstraße und eine Teilfläche zwischen der Sieglarer Straße und der Bahnstraße liegen innerhalb der Wasserschutzzone II des Wasserwerkes Oberlar der Dynamit Nobel AG. Für diesen Bereich sind jedoch ausdrücklich Baulückenschließungen nach vorheriger Genehmigung zulässig. Der übrige Planbereich liegt in der Wasserschutzzone IIIa.~~

Die oben genannte Wasserschutzzone II des Wasserwerkes Oberlar der Dynamit Nobel AG existiert nicht mehr. Ebenso liegt der Geltungsbereich auch nicht mehr in der Wasserschutzzone IIIa. Entsprechend sind die zeichnerischen und textlichen Verweise und Hinweise auf die Wasserschutzzonen aus dem Bebauungsplan entfernt worden.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

~~Zur Verwirklichung der Planungsabsichten müssen in erster Linie die noch in Privatbesitz befindlichen Flächen an der Einmündung Sieglarer Straße/Landgrafenstraße, die der Erweiterung des Bürgersteiges dienen sollen, und an der Sieglarer Straße im Bereich der Kreissparkasse, die als Parkplatz festgesetzt wird aufgekauft werden.~~

~~Nach Fertigstellung der L 332a als entlastende Umgehungsstraße soll im Rahmen des Wohnumfeldverbesserungsprogrammes Oberlar der verkehrsberuhigende Ausbau der Sieglarer Straße und der Landgrafenstraße durchgeführt werden.~~

Die damaligen Verwirklichungsmaßnahmen wurden umgesetzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 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

