

Vorlage, DS-Nr. 2023/0367

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Rat	02.05.2023			

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: Berichtigung des Satzungsbeschlusses vom 06.09.2022

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 202 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, Frau Steeger, Mühlenstraße 51, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 02.05.2022

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:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 1.3) Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Cecilienallee 2, 40408 Düsseldorf
hier: Schreiben vom 15.05.2022

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte 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 Geländenniveau 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.

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) 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 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 11.05.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.4 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 Beschlusssentwürfe beantragt wird / nicht beantragt wird. (bitte nicht Zutreffendes streichen)**

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Troisdorf den Bebauungsplan O 202, für den Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Sieglarer Straße und Luisenstraße zwischen Keplerstraße, Bertramstraße, Lindlaustraße, Talweg, Stormstraße, Bahnstraße und In der kleinen Heide 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	☐	☐	x
☐ Städtische Gebäude und Liegenschaften	☐	☐	☐
☐ Mobilität und Verkehr	☐	☐	☐
☐ Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	☐	☐	☐

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

☐ ja ☒ nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 06.09.2022 (DS-Nr. 2022/0601) den Bebauungsplan O 202 als Satzung beschlossen.

Während des gesamten Bebauungsplanverfahrens war auf der Planzeichnung ein größerer Geltungsbereich (Abb. 2) dargestellt als ursprünglich im Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 24.04.2022 beschlossen wurde (Abb. 1). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, die Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Bekanntmachung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes O 202 erfolgte immer unter Darstellung des kleineren Geltungsbereich gemäß des Aufstellungsbeschlusses.

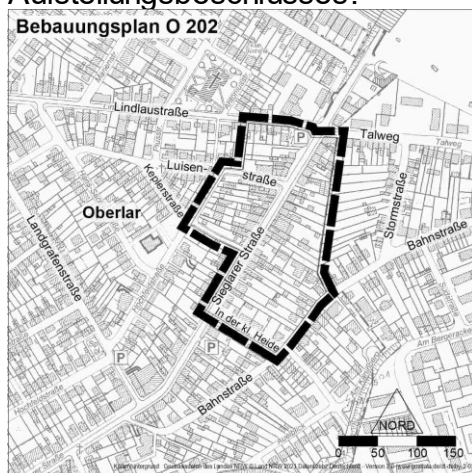


Abb. 1: Geltungsbereich gem. Aufstellungsbeschluss

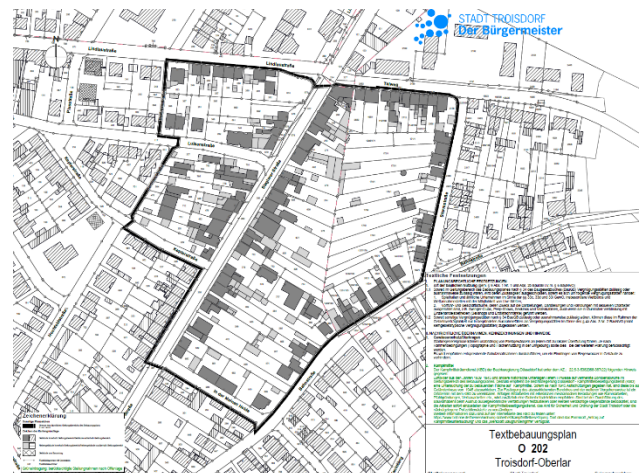


Abb. 2: Geltungsbereich auf der Planurkunde

Der Bebauungsplan regelt allein die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und wurde demnach als Textbebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 b i.V.m. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Das Baugesetzbuch eröffnet gem. § 9 Abs. 2 b i.V.m. § 13 BauGB die Möglichkeit in gefährdeten Bereichen, wo es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, einen Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen, der allein die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt. Entsprechend erfolgte die Abgrenzung des Geltungsbereiches.

Der größere und fehlerhaft dargestellte Geltungsbereich auf der Planurkunde und im Plan zu den Beteiligungsverfahren überlagert teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 44 (rechtskräftig seit 29.04.1967). Hier kann das vereinfachte Verfahren nach § 9 Abs. 2 b nicht angewendet werden. Zudem ist der überlagerte Teil als allg. Wohngebiet (WA) festgesetzt und somit nicht gefährdet (keine Gefährdung, da die damals gültige BauNVO Vergnügungsstätten im WA ausschließt). Auch an der Luisen- und Lindlaustraße sind einige Grundstücke zu viel dargestellt, für die keine Notwendigkeit für den Bebauungsplan bzw. keine Gefährdung durch Vergnügungsstätten besteht. Die Ziele des Plans und der kleinere Geltungsbereich wurde in der Planbegründung stets korrekt beschrieben. Auch der Übersichtsplan der Bekanntmachungen war stets richtig. Lediglich die Übertragung des Geltungsbereiches aus dem Übersichtsplan in die Planzeichnung ist fehlerhaft. Auf Grund dessen ist eine Berichtigung des Geltungsbereiches auf der Planzeichnung notwendig. Dieser ist erneut durch den Rat zu beschließen. Eine

erneute Offenlage ist aufgrund der oben geschilderten Sachlage nicht erforderlich, da sich die Berichtigung weder positiv noch negativ auf die ausgesparten Bereich auswirkt.

Nur der fehlerhafte Geltungsbereich auf der Planzeichnung soll hiermit berichtigt werden. Der folgende Teil der Sachdarstellung und der o.g. Beschlussvorschlag wurden daher unverändert aus der Vorlage zum Satzungsbeschluss am 06.9.2022 (DS-Nr. 2022/0601) übernommen:

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.

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

Der Bebauungsplan regelt allein die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und wird demnach als einfacher Textbebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 b u. § 30 Abs. 3 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. 2 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.

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 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

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 angrenzender 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-)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 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.

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

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

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 Oberlarer 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 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

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