STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan S 190, Blatt 4

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

Textbebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungs-stätten – im vereinfachten Verfahren

Satzungsbeschluss 26.04.2022

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

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

(Entwurf)

Bebauungsplan S 190, Blatt 4

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

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

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 unbeplanten Baublöcke zwischen Steinstraße, Pastor-Böhm-Straße und tlw. beidseitig der Larstraße. Die Larstraße ist im klassifizierten Straßennetz als L 332 ausgewiesen, der Durchgangsverkehr nutzt aber schon seit langer Zeit die Pastor-Böhm-Straße.
Das Plangebiet ist überwiegend von zweigeschossiger Bebauung mit Satteldächern geprägt und gehört zum historischen Ortskern von Sieglar. Im südlichen Teil der eng bebauten Larstraße ist noch die einheitliche, kleinteilige, dörfliche Bebauungsstruktur aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts vorhanden. Des Weiteren befinden sich in der Leostraße noch eine alte Hofanlage und ein Fachwerkhaus.
Entlang der Kerpstraße befinden sich überwiegend mehrgeschossige Gebäude mit Ladenlokalen im Erdgeschoss und z.T. zusätzlicher Büronutzung. Die Larstraße und die Pastor-Böhm-Straße sind überwiegend von Wohnnutzung geprägt, die nur noch punktuell durch Dienstleistungs- oder Einzelhandelsnutzungen unterbrochen wird. Das Planungsgebiet dient neben der Einzelhandelsnutzung, nichtstörendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vor allem dem Wohnen und verfügt somit über eine hohe Wohndichte.
Von der vorherrschenden zweigeschossigen Bebauung weicht die fünfgeschossige Bebauung an der Ecke Pastor-Böhm-Straße/ Larstraße ab. Der für diese Bebauung aufgestellte Bebauungsplan S 95 Blatt 2 ist im Jahr 2003 aufgehoben worden. Die Planungsziele der 70er Jahre für das gesamte Gebiet, in Form von Abriss und einer mindestens drei- bis vier geschossigen Neubebauung sind bereits in den 1980er Jahren zugunsten einer bestandsorientierten Neubebauung und einer erhaltenden Erneuerung aufgegeben worden.

Im Inneren des Baublockes Larstraße, Pastor-Böhm-Straße, Leostraße liegt der Parkplatz „Im Gäßchen“. Aufgrund des Parkplatzmangels im Ortskern von Sieglar wird er intensiv genutzt und trägt wesentlich zur Funktionsfähigkeit des Sieglarer Ortskerns

bei. Der öffentliche Parkplatz wird durch die gleichnamige gassenartige Zuwegung erschlossen. Durch die An- und Abfahrbarkeit im Einrichtungsverkehr und die verkehrstechnischen Defizite in der Zufahrt im Kurvenbereich der Leostraße ist der Parkplatz schlecht erschlossen.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

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

2.2 Flächennutzungsplan

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

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

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

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes S 190, Blatt 4 ist der am 13.03.2019 bei der Stadt eingegangen 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, dass dem Wesen nach eine Vergnügungsstätte darstellt.

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

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

Merkmal von Vergnügungsstätten ist, dass sie meist eine erhebliche (Lärm-)Belästigung der Funktion Wohnen bewirken. [1]
Vergnügungsstätten unterscheiden sich in „kerngebietstypische“ Einrichtungen mit einem großen Einzugsbereich und einer entsprechenden Betriebsgröße und in „nicht kerngebietstypische“ Einrichtungen, mit einem kleinen Einzugsbereich. Letztere dienen der üblichen Freizeitbetätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nur in Kerngebieten und in Gewerbegebieten zulassungsfähig. Im Gegensatz dazu sind „nicht kerngebietstypische“ Vergnügungsstätten auch in Mischgebieten, in urbanen Gebieten sowie in besonderen Wohngebieten und Dorfgebieten zulässig. In den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen eines Mischgebietes sind sie allgemein zulässig, in den wohnlich geprägten Teilen können sie ausnahmsweise zugelassen werden. Die Larstraße, die Pastor-Böhm- Straße sowie die an das Gebiet angrenzende Kerpstraße sind gemischt genutzt und weisen neben einer hohen Wohndichte auch einen dichteren Besatz an Läden, Schank- und Speisewirtschaften auf. Es gibt hier sowohl eher wohnlich als auch eher gewerblich geprägte Bereiche.

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

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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

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

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 Toleranzzonen 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.

Troisdorf, den

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Alexander Biber
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 1
2 Bisherige planungsrechtliche Situation 2
2.1 Regionalplan 2
2.2 Flächennutzungsplan 2
2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) 2
3 Ziel und Zweck der Planung 2
3.1 Anlass der Planung 2
3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 3
4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 5
4.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB 5
5 Begründung Festsetzungen des Bebauungsplanes 5
6 Verwirklichungsmaßnahmen 6
7 Kosten und Finanzierung 6