STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan Sp 21, Blatt 1 und 2, 1.Änderung

Stadtteil Troisdorf- Spich, Bereich zwischen Spicher Seen, Bahnstrecke, Lülsdorfer Straße und Heuserweg

Steuerung Vergnügungsstätten und Bordelle

Satzungsbeschluss, Stand: 09.06.2015

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Sp 21, Blatt 1, 1.Änderung

Stadtteil Troisdorf- Spich,
Bereich zwischen Spicher Seen, Bahnstrecke, Lülsdorfer Straße und Iltisweg

und

Bebauungsplan Sp 21, Blatt 2, 1.Änderung

Stadtteil Troisdorf- Spich,
Bereich zwischen Spicher Seen, Iltisweg, Lülsdorfer Straße und Heuserweg

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den östlichen Teil des Gewerbegebietes „Biberweg“ im Stadtteil Spich und wird maßgeblich begrenzt durch die Lülsdorfer Straße, den Heuserweg, die Spicher Seen („Schilfsee“, „Grüner See Spich“) und die Bahnlinie Köln-Koblenz bzw. Köln-Siegen.

Das Gewerbegebiet ist durch ein rasterförmiges Straßennetz strukturiert und hat teilweise einen relativ hohen Grünanteil - insbesondere durch raumbildende Straßenbäume und aufgrund der Nähe zum LSG „Spicher Seen“. Das Gewerbegebiet ist baulich durch eine für Gewerbegebiete typische Bebauung geprägt. Entlang der öffentlichen Straßen befinden sich häufig mehrgeschossige Verwaltungsgebäude.

Es handelt sich hierbei um ein Gewerbegebiet mit einer sehr guten Erreichbarkeit aufgrund der Nähe zur BAB A 59 und zum S-Bahnhof Spich.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Handwerksbetriebe, Betriebe des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes und durch dazu in Bezug stehende bzw. affiliierte Dienstleistungsbetriebe geprägt.

Im Plangebiet befinden sich hauptsächlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig sind. Aktuell befinden sich dort u.a. folgende Betriebsarten bzw. Branchen: Unternehmen des Maschinen- und Anlagenbaus (z.B. Antriebstechnik, Elektromotoren), Kunststoffverarbeitung, Karosseriebau, Autozulieferer, Baustoffe, Logistikunternehmen, Vertriebsunternehmen, Medizintechnik, Werbetechnik, Druck&Medien, Kunsthandwerk, Dienstleistungen (z.B. Versicherungen), eine Autowaschanlage, ein Gesundheitszentrum und ein Betrieb für Heimtier- & Hundenahrung.

Außerdem befinden sich im Plangebiet mehrere Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO.

Am Biberweg befindet sich ein genehmigter Bordell- bzw. bordellartiger Betrieb (Saunabetrieb mit Massagen und Prostitution).

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

2.2. Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der bestehenden Bebauungspläne Sp 21 Blatt 1 und 2 (rechtskräftig seit 04.03.1993). Ziel der Bebauungspläne war insbesondere die Schaffung von gewerblichen Flächen, zur Deckung des in diesem Zeitraum bestehenden erheblichen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen.

Das Gewerbegebiet wurde nach der Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften unter Anwendung des Abstandserlasses gegliedert. Der östliche Teil (Zone 1) beinhaltete Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es folgen Bereiche für Betriebe der Abstandsklasse I-VI (Zone 2), Bereiche für Betriebe der Abstandsklasse I-V (Zone 3) und Bereiche für Betriebe der Abstandsklasse I-IV (Zone 4) im nordwestlichen Bereich des Plangebietes.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

3.1. Anlass der Planung

Am 15.04.2010 hat der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf das **Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf**“ (Fortschreibung 2010) als Grundlage für die städtebauliche Beurteilung und Steuerung von Vergnügungsstätten beschlossen (DS Nr. 2010/258). Auf Grundlage dieses Steuerungskonzeptes sollen zu dessen Umsetzung sukzessive Bebauungspläne aufgestellt bzw. geändert werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat am 10.03.2011 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung der Bebauungspläne Sp 21 Blatt 1 und 2 gefasst. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll auch die **Gebietsverträglichkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben** geprüft werden.

Das Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf“ definiert mehrere Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten bzw. Suchräume für Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten im Troisdorfer Stadtgebiet. Wesentliche Ziele sind dabei einerseits die Stadtverträglichkeit, zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und andererseits eine heterogene Verteilung im Stadtgebiet, um einen Schwerpunktbereich bzw. eine Konzentrationszone zu vermeiden.

Das Steuerungskonzept sieht für das Plangebiet der Bebauungsplanänderungen einen Ausschluss von Vergnügungsstätten vor.

Bordelle, bordellartige Betriebe (z.B. Sauna-Clubs, Single-Clubs) sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, werden im Planungsrecht nicht den Vergnügungsstätten zugeordnet. Nach geltender Rechtsprechung werden sie als „gewerbliche Nutzungen eigener Art“ eingestuft und sind daher, sofern Beschäftigte dort nicht auch wohnen, in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO grundsätzlich allgemein zulässig.

Als Gewerbebetriebe eigener Art unterscheiden sie sich jedoch erheblich von sonstigen Gewerbebetrieben. Aufgrund des mit diesem Gewerbe bedingten Milieus sind Bordelle und bordellartige Betriebe auch in Gewerbegebieten mit namhaftem Firmenbesatz oder mit Klein- und Handwerksbetrieben, deren Betriebsinhaberfamilie auf dem Grundstück wohnt, konfliktträchtig.

Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können im Bebauungsplan modifizierte Festsetzungen über bestimmte Arten von (baulichen) Anlagen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO getroffen werden.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Sp 21 Blatt 2 gibt es einen genehmigten Bordellbetrieb am Biberweg. Für das leerstehende Gebäude Heuserweg 18 ist eine Bauvoranfrage auf Nutzungsänderung in ein Bordell eingereicht worden. Diese ist genehmigt worden, da das Vorhaben nach aktuellem Planungsrecht (Bebauungsplan Sp 21 Blatt 2) als „Gewerbebetrieb aller Art“ gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig ist; es wurde jedoch keine Nutzungsänderung beantragt. Die positiv beschiedene Bauvoranfrage ist mittlerweile abgelaufen.

Da es darüber hinaus noch weitere Anfragen zur Realisierung weiterer Bordellnutzungen gibt (Zurückstellung eines Baugesuchs für einen bordellartigen Betrieb an der Lülsdorfer Straße mit laufendem Klageverfahren), da noch unbebaute Flächen im Plangebiet bestehen und eine Umnutzung bestehender Gebäude nach der aktuellen planungsrechtlichen Situation nicht ausgeschlossen werden kann, besteht die Gefahr einer Häufung von Bordellen und bordellartigen Betrieben in diesem Gewerbegebiet.

Hieraus ergibt sich ein entsprechendes städtebauliches Handlungserfordernis, um einen negativen Imagewandel des Gewerbegebietes zu vermeiden.

3.2. Planungserfordernis

Die Lage des Gewerbegebietes „Biberweg“ am westlichen Stadteingang (L 269 Niederkassler Straße / Lülsdorfer Straße) bzw. an der geplanten Ortsumgehung Spich (Heuserweg) und die Nähe zu Wohnnutzungen im Stadtteil Spich erfordert einen besonders sensiblen Umgang mit Vergnügungsstätten und Vergnügungseinrichtungen bzw. Betrieben im Erotikgewerbe (Bordelle und bordellartige Betriebe).

Nach dem Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf“ ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Nachtlokale, etc.) erforderlich, da der Charakter der betroffenen Gebiete, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die vielfältigen Funktionen des Gewerbegebietes ansonsten gefährdet wären. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten ist die Änderung der Bebauungspläne Sp 21 Blatt 1 und 2 erforderlich.

Mehr noch als Vergnügungsstätten, können Bordelle in einem Gebiet zu einer Abwertung des Gebietes führen und das Gebiet somit für vorhandene Nutzungen oder Neuansiedlungen unattraktiv machen.

Es ist zu befürchten, dass die uneingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Betrieben im Erotikgewerbe (Bordelle und bordellartige Betriebe) zu einem Trading-Down-Effekt und zu einem Imageverfall des Standortes führen würden.

3.2.1 Trading-Down-Effekt

Da Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen erzielen, sind sie geeignet, andere „normale“ Gewerbebetriebe (z.B. handwerkliche Betriebe), für die die Gewerbegebietsausweisung originär vorgesehen war, mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Vergnügungsstätten und Vergnügungseinrichtungen bzw. Betriebe im Erotikgewerbe (Bordelle und bordellartige Betriebe) können daher zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges und zu Verdrängungseffekten führen. Darüber hinaus muss mit einem Imageverlust, einer Niveauabsenkung und einem Verlust der Lagequalität des Gebietes gerechnet werden.

Dies gilt insbesondere dann, wenn eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten und Bordellen bzw. eine Bordellkonzentration zu befürchten ist.

Als Folge einer solchen Abwertung des Gebietes kann es zu Abwanderungen kommen und das Gebiet für Neuansiedlungen „klassischer“ Gewerbebetriebe unattraktiv machen. Dies kann zu zunehmenden Leerständen führen. Es kann so zu einer massiven Konzentration von Vergnügungsstätten oder Vergnügungseinrichtungen bzw. Betriebe im Erotikgewerbe und einer negativen Milieubildung kommen. Langfristig besteht eine Gefährdung der vorhandenen Gebietsstruktur.

Das Zusammenwirken dieser Effekte führt zum so genannten Trading-Down-Effekt und einem erheblichen Imageverfall des Standorts.

Eine solche städtebauliche Fehlentwicklung soll im Plangebiet vermieden werden. Um diesen möglichen Effekt an diesem Standort zu verhindern, ist der planungsrechtliche Ausschluss bzw. die gebietsverträgliche Begrenzung dieser Nutzungen durch Ausschluss in einem sensiblen Teil des Plangebietes geplant.

3.3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel der Planung ist der Ausschluss bzw. die Begrenzung von Nutzungen, die das Gewerbegebiet „Biberweg“ negativ beeinflussen bzw. negativ beeinflussen können.

Mit der Aufstellung der 1.Änderung der Bebauungspläne Sp 21, Blatt 1 und 2 werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der gewerblichen Flächen für „klassische“, arbeitsplatzintensive Betriebe (insb. des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes)
- Erhaltung des Gebietscharakters als hochwertiges Gewerbegebiet und Sicherung der Lagequalität für die (vorhandenen) gewerblichen Nutzungen

- Eine Verteilung der Nutzungsarten Vergnügungsstätten und Bordell- bzw. bordellartige Betriebe im Stadtgebiet, unter Wahrung der Gebietsverträglichkeit, mit dem Ziel eine Konzentration an einem Standort zu vermeiden.
- Umsetzung des Steuerungskonzepts „Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf“
- Sicherung und Entwicklung einer attraktiven Stadt-Eingangssituation

3.3.1 Sicherung von gewerblichen Flächen

Da es nur begrenzte gewerbliche Flächen in Troisdorf gibt, besteht ein zentrales Erfordernis, diese Flächen für das produzierende Gewerbe (verarbeitendes Gewerbe, Handwerk, Baugewerbe, etc.) sowie für das (klassische) Dienstleistungsgewerbe zu sichern.

Durch die Sicherung der gewerblichen Flächen für produzierende Betriebe und entsprechende Nutzungen des Sekundär- und Tertiärsektors werden Arbeitsplätze gesichert.

Eine Steuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist erforderlich, um die Flächen für den ursprünglich vorgesehenen Nutzungszweck (gewerbliche Nutzungen insb. des produzierenden, verarbeitenden Gewerbes) zu erhalten.

3.3.2 Vergnügungsstätten

Durch eine Änderung der textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne sollen die bisher ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten künftig ausgeschlossen werden. Damit sollen Einzelfallentscheidungen gemäß § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) künftig vermieden und die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung gemäß Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für diesen Bereich zum Ausdruck gebracht werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter der betroffenen Gebiete, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die vielfältigen Funktionen des Gebietes ansonsten gefährdet wären.

3.3.3 Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist

Einrichtungen bzw. Gebäude oder Räume, in denen Dienstleistungen mit sexuellem Charakter gegen Entgelt angeboten werden, werden als Bordelle und bordellartige Betriebe verstanden und gehören zu den „Gewerbebetrieben aller Art“ i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Dazu gehören auch die verschiedenen Formen von Terminwohnungen sowie Massagesalons und Sauna-Clubs, in denen sexuelle Dienstleistungen angeboten werden. Gewerblich betriebene Swinger- und Pärchenclubs gehören dazu, soweit Prostituierte beschäftigt werden oder auch nur Zutritt haben.[1]

Ziel der Bebauungsplanänderung ist der Ausschluss bzw. die Begrenzung von Bordell- bzw. bordellartigen Betrieben im Gewerbegebiet „Biberweg“, zur Vermeidung

[1] Quelle: Niederschrift über die Dienstbesprechungen der AKNW mit den Bauaufsichtsbehörden, Nov./Dez..2009

einer negativen Milieubildung bzw. einer Vermeidung der Bildung einer Bordellkonzentration in dem hochwertigen Gewerbegebiet.

4. Planungskonzept

Gemäß Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf“ werden Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ausgeschlossen.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden entlang der Haupterschließungsstraßen Lülsdorfer Straße (heutiger Stadteingang von Niederkassel) und Heuserweg (geplante Ortsumgehung Spich) ausgeschlossen (Zone A).

Im - zu diesen Haupterschließungsstraßen- rückwärtigen Bereich werden Bordelle und bordellartige Betriebe (im Rahmen der Gebietsverträglichkeit) toleriert (Zone B).

Im Plangebiet befindet sich bereits ein Bordell bzw. bordellartiger Betrieb. Um eine Ausweitung dieser Nutzung in andere Stadtgebiete oder in sensiblere Bereiche des Gewerbegebietes „Biberweg“ (definierte „Zone A“) zu verhindern, wird diese Nutzung in Teilen des Plangebietes toleriert. Ziel ist vornehmlich diese Nutzungsart auf bereits vorgeprägte Bereiche (im Rahmen der Gebietsverträglichkeit) zu beschränken.

Da es sich bei den gewerblichen Flächen entlang der Haupterschließung (insb. entlang der Lülsdorfer Straße und im südlichen Teil des Heuserweg) um Flächen handelt, die von weiter Entfernung einsehbar sind, hätte bereits ein Bordell- oder bordellartiger Betrieb negative Auswirkungen auf die Wohnnutzungen und die öffentlichen Grünflächen/Parkanlagen im weiteren Umfeld.

Im Plangebiet wird eine Sicherung eines gewissen Umfangs an Bordellen bzw. bordellartigen Betrieben gewährleistet, die der Stadtgröße Troisdorfs entspricht.

Diese begrenzte Zulässigkeit wird so Grundlage für die Steuerung der Ansiedlung von neuen Bordellbetrieben bzw. für die städtebauliche Beurteilung von Erneuerungen bzw. Erweiterungen eines bestehenden Bordellbetriebes.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Steuernde Festsetzungen für Vergnügungsstätten (Ausschluss der Nutzungsart Vergnügungsstätten)

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) ist die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO **nicht** zulässig.

Entsprechend den Zielen der Planung (siehe Kapitel 3.) schließt der Bebauungsplan die nach § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aus.

Durch einen Ausschluss der ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit von Vergnügungsstätten wird deutlich, dass eine Zulassung von Vergnügungsstätten in diesem Gewerbegebiet auch dann nicht den Vorstellungen der Stadt Troisdorf über ihre städ-

tebauliche Ordnung und Entwicklung entspricht, wenn Ausnahmegründe vorgetragen werden sollten.

Die Steuerung der Vergnügungsstätten erfolgt im Sinne der von dem Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Köln) im Jahre 2010 erstellten Fortschreibung des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf“, welches am 15.04.2010 vom Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde.

Das Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf“ definiert mehrere Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten bzw. Suchräume für Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten im Troisdorfer Stadtgebiet. Der Geltungsbereich der 1.Änderung der Bebauungspläne Sp 21 Blatt 1 und 2 liegt nicht in einem der Suchräume für Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten, daher erfolgt hier ein diesbezüglicher Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Der Ausschluss bezieht sich auf Vergnügungsstätten inklusive Spiel- und Automatenhallen, Discotheken, Nachtlokale, Festhallen mit häufigen Veranstaltungen, Betriebe mit Sexdarstellungen und Swinger-Clubs.

Vergnügungsstätten können durch ihre häufig negative Gestaltung den Stadtraum negativ prägen und haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Durch aggressive Werbeanlagen, verklebte Schaufenster usw. haben sie z.B. negative Auswirkungen auf den Stadtraum.

Die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes ist nur zu erhalten, wenn in diesem Bereich der Einleitung eines Trading-Down-Prozesses entgegengewirkt wird.

5.2. Steuernde Festsetzungen für Bordelle und bordellartige Betriebe

5.2.1 Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben aufgrund von Gebietsunverträglichkeit

Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, haben durch ihr Erscheinungsbild, ihre Nutzungsart und einen eingeschränkten Nutzerkreis ähnliche negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Durch eine Bordellkonzentration würde sich der Gebietscharakter nachteilig verändern.

Diese Nutzungen können zudem Konflikte mit dem weiteren städtebaulichen Umfeld (Fachmarktzentrum, Wohnnutzungen, öffentliche Grünfläche/Parkanlage, etc.) verursachen. Die Wohnqualität könnte bei einer Bordellkonzentration insb. auch durch den abendlichen bzw. nächtlichen Publikumsverkehrs belastet werden.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes, sind Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, **nicht** zulässig.

Der Ausschluss von Bordellen oder bordellähnlichem Gewerbe kann bei Gebietsunverträglichkeit auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden. Eine solche **Gebietsunverträglichkeit** liegt im vorliegenden Fall vor.

Die (u.a. in Kapitel 3) beschriebenen nachteiligen Auswirkungen und die möglichen negativen Veränderungen des vorhandenen Gebietscharakters des Gewerbegebie-

tes „Biberweg“ durch Bordelle und bordellartige Betriebe sowie die Lage des Gewerbegebietes „Biberweg“ am westlichen Stadteingang (L 269 Niederkassler Straße/ Lülsdorfer Straße) bzw. an der geplanten Ortsumgehung Spich (Heuserweg) und die Nähe zu Wohnnutzungen im Stadtteil Spich rechtfertigen einen solchen Ausschluss.

5.2.2 Wesentliche Störung der bestehenden Betriebswohnungen

Bordelle und bordellartige Betriebe sind typischerweise Gewerbebetriebe, die das Wohnen überwiegend wesentlich stören. Da sich im Plangebiet eine bedeutende Anzahl von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter befindet, sollten solche Einrichtungen ausgeschlossen bzw. deren Zulässigkeit auf einen Teilbereich des Plangebietes begrenzt werden.

5.2.3 Bordelle und bordellartige Betriebe in der Mittelstadt Troisdorf

Am Biberweg befindet sich ein genehmigter Bordell- bzw. bordellartiger Betrieb mit einer durchschnittlichen Mitarbeiterzahl von zehn. Nach Angaben des Betreibers stehen der Kundschaft 50 Damen im Wechsel zur Verfügung. Der Betreiber des bestehenden Bordell- bzw. bordellartigen Betriebes wirbt mit der (zentralen) Lage des Bordells in der Region Köln/Bonn.

Die Zielstellung der Stadt Troisdorf ist u.a. durch die Vermeidung der negativen Milieubildung bzw. die Vermeidung der Bildung einer Bordellkonzentration in einem der Gewerbegebiete geprägt. Es gibt andere Standorte im Stadtgebiet, wo die Ansiedlung eines (weiteren) Bordell- bzw. bordellartigen Betriebes eher verträglich ist.

Da in anderen Gewerbegebieten im Stadtgebiet die Ansiedlung von Bordellen weiterhin grundsätzlich möglich ist, ist der Ausschluss der Betriebsform Bordell bzw. bordellartiger Betrieb in einem Teilbereich bzw. die Begrenzung auf einen Teilbereich dieses Gewerbegebietes möglich. Es erfolgt kein rechtlich unzulässiger Ausschluss im gesamten Stadtgebiet. Räumliche Gliederungen können gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO auch für mehrere Gewerbegebiete im Verhältnis zueinander getroffen werden.

Bordelle oder bordellartige Betriebe sind nicht auf diesen Gewerbegebietsstandort angewiesen.

Durch die vorliegende Planung wird eine Sicherung eines gewissen Umfangs an Bordellen bzw. bordellartigen Betrieben gewährleistet, die der Stadtgröße Troisdorfs entspricht.

5.3. Einzelhandel

Auf Grundstücken an der Lülsdorfer Straße sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der Troisdorfer Liste für nahversorgungsrelevante und/oder zentrenrelevante Sortimente (Troisdorfer Liste s. auch Anlage zur Begründung) zuzuordnen ist.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der

Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO.

Die Beschränkung des Einzelhandels erfolgt mit der Begründung, dass aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zum Stadtteilzentrum Spich und zur Troisdorfer Innenstadt dort negative Auswirkungen zu befürchten wären.

Aufgrund der Lage (Stadteingang, gegenüberliegendes Fachmarktzentrum) entsprechen hier begrenzte Einzelhandelsnutzungen dem städtebaulichen Konzept. Diese Festsetzung dient der Sicherung und Entwicklung einer attraktiven Stadt-Eingangssituation entlang der Lülsdorfer Straße.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine besonderen Verwirklichungsmaßnahmen zur Durchführung der Planung erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten, entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten.

8. Anlagen

- Troisdorfer Liste, gemäß Fortschreibung Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept CIMA, 2011
- Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf“ (Fortschreibung 2010), Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln

Troisdorf, den

In Vertretung

Helmut Wiesner
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister

Anlage zur Begründung 1.Änderung Bebauungspläne Sp 21, Blatt 1 und 2

TROISDORFER LISTE'

Liste zentrenrelevanter Sortimente in der Stadt Troisdorf

(abschließend gem. Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2011)

- Herrenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Damenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Kinder- und Babybekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Wäsche (entsprechend aus WZ 47.71)
- Heimtextilien, Bettwaren (entsprechend aus WZ 47.51.0 und 47.53.0)
- Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör (aus WZ 47.51.0)
- Kurzwaren / Handarbeitswaren (entsprechend aus WZ 47.51.0)
- Schuhe (WZ 47.72.1)
- Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
- Uhren (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Modeschmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schul- und Büroartikel (WZ 47,62,2)
- Bücher (WZ 47.61.1; 47.79.2)
- Hausrat (WZ 47.59.2; WZ 47.59.9)
- Porzellan (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Schneidwaren / Bestecke (entsprechend aus WZ 47.59.9)
- Feinkeramik / Glaswaren (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Geschenkartikel (entsprechend aus WZ 47.59.2; WZ 47.59.9)
- Rundfunkgeräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Fernseh- und Phonotechnische Geräte (entsprechend aus 47.43.0)
- Video- und DVD-Geräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Digitalcameras (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate), (WZ.47.78.2)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)
- Fotoartikel (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Tonträger (entsprechend aus 47.63.0)
- Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs); entsprechend aus WZ 47.63.0)
- Telefone (entsprechend aus 47.42.0)
- PC und Zubehör (Hard- und Software); (WZ 47.41)
- Elektrische Haushaltsgeräte; (WZ 47.54.0)
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3)
- Sammlerbriefmarken und Numismatikartikel (entsprechend aus WZ 47.78.3)

- Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau (WZ 47.65.0)
- Sportartikel und Sportkleingeräte (entsprechend aus WZ 47.62.2)
- Fahrräder und Zubehör ((WZ 47.64.1)
- Sanitätshausartikel / Medizintechnische Geräte (WZ 47.74.0)
- Parfümerie und Kosmetikartikel (entsprechend aus WZ 47.75.0)

Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Troisdorf

(abschließend gem. Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2011)

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2; WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ 47.75)[2]
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74)[3]
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen (Teilsegment aus WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1)[4]
- Tierfutter (innerhalb WZ 47.11 und WZ 47.2)[5]

[2] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

[3] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

[4] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

[5] als Randsortiment von Frischemärkten und Lebensmitteldiscountern.