STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 139, Blatt 1 u. 2, Teilaufhebung und 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte,

Teilaufhebungsbereiche:
A) Poststraße, Stationsweg, Paul-Müller-Straße,
B) Theodor-Heuss-Ring, Wilhelmstraße, Am Bürgerhaus, Wilhelm-Hamacher-Straße, Wilhelm-Hamacher-Platz, Hippolytusstraße,
C) Kölner Straße, Heidestraße, Kronenstraße, Herrmann-Löns-Straße,
D) Kirchstraße, Am Sanderhof, Im Grund sowie

Änderungsbereich (äußere Abgrenzung des Geltungsbereiches)
Theodor-Heuss-Ring, Poststraße, Stationsweg, Ravensberger Weg, Kronenstraße, Carl-Diem-Straße, Friedensstraße, Hospitalstraße, Schloßstraße, Römerstraße, Ursulaplatz, Kirchstraße zwischen Theodor-Heuss-Ring, Poststraße, Stationsweg

- Ausschluss von Vergnügungsstätten -

Satzungsbeschluss 06.03.2012

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 13a BauGB

Bebauungsplan T 139, Blatt 1 u. 2, Teilaufhebung und 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Teilaufhebungsbereiche A) Poststraße, Stationsweg, Paul-Müller-Straße, B) Theodor-Heuss-Ring, Wilhelmstraße, Am Bürgerhaus, Wilhelm-Hamacher-Straße, Wilhelm-Hamacher-Platz, Hippolytusstraße, C) Kölner Straße, Heidestraße, Kronenstraße, Herrmann-Löns-Straße, D) Kirchstraße, Am Sanderhof, Im Grund sowie
Änderungsbereich (äußere Abgrenzung des Geltungsbereiches) Theodor-Heuss-Ring, Poststraße, Stationsweg, Ravensberger Weg, Kronenstraße, Carl-Diem-Straße, Friedensstraße, Hospitalstraße, Schloßstraße, Römerstraße, Ursulaplatz, Kirchstraße zwischen Theodor-Heuss-Ring, Poststraße, Stationsweg

(Ausschluss von Vergnügungsstätten)

1. Plangebiet

Das rd. 67 ha große Plangebiet erfasst den zentralen Innenstadtbereich von Troisdorf mit der Kölner Straße, die auf einer Länge von 730 m als Fußgängerzone ausgebaut ist, sowie die 400 m lange sogenannte Obere Kölner Straße mit einem ebenfalls noch dichten Besatz an Läden. Im Plangebiet liegen auch die übrigen Teile der Fußgängerzone mit der Wilhelm-Hamacher-Straße, dem Wilhelm-Hamacher-Platz, der Straße Am Bürgerhaus, dem Fischerplatz, der Hippolytusstraße, der Alten Poststraße und dem Kölner Platz, bei denen es sich ebenfalls um Geschäftslagen handelt. Ferner erfasst der Geltungsbereich der Bebauungspläne T 139, Blatt 1 und 2 die unmittelbaren Nebenstraßen, die noch als Kerngebiet oder Mischgebiet festgesetzt sind. Weiter entferntere Lagen im Randbereich des Geltungsbereiches sind dem Bestand entsprechend als besondere Wohngebiete oder allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die vorgenannte Abgrenzung wurde bei der Erstaufstellung gewählt, um empfindliche Versorgungs- und Wohnbereiche vor einem weiteren Eindringen von Vergnügungsstätten zu schützen. Sie bedarf keiner grundlegenden Änderung, da die Nutzungsstruktur sich inzwischen nicht wesentlich geändert hat.

Der Plangeltungsbereich setzt sich aus den Blättern 1 und 2 zusammen. Blatt 1 umfasst die Bereiche, die von qualifizierten Bebauungsplänen erfasst sind. Diese liegen größtenteils südlich der Kölner Straße. Lediglich auf dem Teilstück der Fußgängerzone war die Fußgängerzone auch auf der Nordseite bisher beplant. Für die übrigen Bereiche ist im Blatt 2 nur die Art der Nutzung als einfacher Bebauungsplan festgesetzt.

Seit Rechtskraft der Bebauungspläne T 139 Blatt 1 und 2 ist deren Geltungsbereich durch die Aufstellung neuer Bebauungspläne teilweise außer Kraft getreten. Soweit die neuen Pläne Regelungen zu Vergnügungsstätten haben, sollen die Bebauungs-

pläne T 139, Blatt 1 und 2 dort im Zuge dieser Änderung ersatzlos aufgehoben werden, damit durch die Änderung die Bebauungspläne T 139 Blatt 1 und 2 nicht wieder flächendeckend in Kraft treten (nach dem Rechtsprinzip „neues Recht verdrängt das alte Recht“). Die betroffenen Bereiche sind im Plan als Teilaufhebungsbereiche A) bis D) festgesetzt. Dabei handelte es sich um die Bebauungspläne T 98, 3. Änderung (Bereich A), T 89, Blatt 10 (Bereich B), T 122, Blatt 1 (Bereich C) und T 89, Blatt 5, 2. Änderung (Bereich D).

2. Planungsrechtliche Situation, Wahl des Änderungsverfahrens

2.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne T 139, Blatt 1 und 2 ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung sind in beiden Bebauungsplänen aus diesen Darstellungen entwickelt.

2.2 Bebauungspläne

Die zurzeit geltenden Bebauungspläne T 139, Blatt 1 und 2 sind am 26.05.1990 rechtskräftig geworden. Seitdem sind im Geltungsbereich die vorgenannten Bebauungspläne rechtskräftig geworden.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass der Bebauungsplanteilaufhebung und 1. Änderung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 15.04.2011 die Fortschreibung 2010 des „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf[1]“ beschlossen. Das Konzept steht in der Kontinuität planerischer Aktivitäten in Troisdorf zu diesem Thema seit Mitte der 1980er Jahre.

Anlass seinerzeit war die sich häufende Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen) in der Innenstadt, wie z. B. eine im City Center beantragte Mehrfach-Spielhalle. Als Reaktion darauf wurde die Zulässigkeit von Spielhallen durch Aufstellung des Bebauungsplanes T 139 ausgeschlossen, der am 29.01.1987 in Kraft trat. Der Ratsbeschluss über die Behandlung der Anregungen und Bedenken sowie der Satzungsbeschlussbeschluss über den Bebauungsplan wurden im sogenannten Blockbeschluss mit anderen Tagesordnungspunkten gefasst. Die Abstimmungspraxis wurde durch Urteil des OVG Münster vom 17.03.1987 für unzulässig erklärt und führte für eine Reihe von Bebauungsplänen zur Rechtsunsicherheit, so auch für den Bebauungsplan T 139.

Die Heilung des Bebauungsplanes durch Wiederholung des Verfahrens scheiterte 1988 erneut an rechtlichen Mängeln des Planes, die die Bezirksregierung im seinerzeit noch vorgeschriebenen Anzeigeverfahren geltend machte. Insbesondere der Ausschluss von Nutzungen im unbeplanten Innenbereich ohne Festsetzung eines Baugebietes war beanstandet worden. Daraufhin wurde am 06.09.1988 das Bebauungsplanverfahren mit einer leicht veränderten Abgrenzung erneut eingeleitet mit

[1] Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf“, Abschlussbericht. Juni 2010 ‚Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln

dem Ziel, für die nicht von Bebauungsplänen erfassten Teilbereiche des Geltungsbereiches einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen (T 139, Blatt 2), der nur die Art der Nutzung festsetzt. Zu dieser Festsetzung trat die Festsetzung hinzu, dass

1. Spielhallen, Spielkasinos und ähnliche Einrichtungen i. S. von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und

2. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darbietungen, Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, z. B. Peep-Shows, Sexkinos, Videokabinen, auch soweit sie in räumlicher Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben (Sexshops) geführt werden, unzulässig sind.

Dieselben Festsetzungen wurden auch als ergänzender Textbebauungsplan zu den bereits bestehenden Bebauungsplänen getroffen (T 139, Blatt 1). In dieser Fassung wurden die in einer Planzeichnung zusammengefassten Pläne am 26.05.1990 rechtskräftig. Die Bezirksregierung Köln hat im Anzeigeverfahren keine Rechtsverstöße mehr geltend gemacht.

Der Bebauungsplan hat sich seither bewährt und als taugliches Mittel erwiesen, Anträge auf Spielhallen zurückzuweisen. Die drei im Geltungsbereich bereits genehmigten Spielhallen genießen Bestandsschutz. Einem Wettbüro in der oberen Kölner Straße ist 2006 ordnungsbehördlich das Betreiben von Sportwetten und anderer Wetten untersagt worden. Derzeit ist eine Berufungsklage beim OVG Münster anhängig, nachdem das VG Köln der Klage des Betreibers auf Aufhebung der Untersagung stattgegeben hat. Eine weitere Klage dieser Art, außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung, ist bereits gegen die Stadt entschieden worden. Diese Klageverfahren zeigen, dass seit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 28.03.2006 zur Vereinbarkeit des deutschen staatlichen Wettmonopols mit dem EU-Recht die rechtliche Situation hinsichtlich des ordnungsbehördlichen Einschreitens gegen Wettbüros unklar ist und einer gesetzlichen Neuregelung bedarf. Im Zuge der anstehenden Neuregelung ist mit einer zumindest eingeschränkten Öffnung des Marktes auch für private Wettanbieter zu rechnen. Das 2010 beschlossene Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten hat hingegen deutlich aufgezeigt, dass von den Wettbüros z. B. in Form von Sportbars ähnliche städtebauliche Auswirkungen wie von Spielhallen ausgehen. Deshalb werden sie in der neueren Rechtsprechung auch unter die Vergnügungsstätten subsumiert, wenn sie vom Charakter über eine reine Wettannahmestelle hinausgehen.

Die Bebauungspläne T 139, Blatt 1 u. 2 haben vom 21.09 bis 23.10 1989 öffentlich ausgelegen ehe sie am 30.01.1990 vom Rat beschlossen worden sind. Die Baunutzungsverordnung in der Fassung 1990 ist am 27.01.1990 in Kraft getreten und hat erst in dieser Fassung den Begriff der „nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätte“ für besondere Wohngebiete und Mischgebieten eingeführt und die Zulässigkeit dieser Anlagen geregelt. Die Überleitungsvorschriften bestimmen, dass für Bebauungspläne, deren Entwürfe bis zum 26.01.1990 öffentlich ausgelegen haben, die BauNVO 1977 anzuwenden ist. Die zurzeit rechtskräftigen Pläne T 139 Blatt 1 und 2 regeln den Ausschluss von Spielhallen deshalb nicht über den Begriff Vergnügungsstätte, der Wettbüros mit umfassen kann. Die textliche Festsetzung lautet:

Unzulässig sind

1. Spielhallen, Spielkasinos und ähnliche Einrichtungen i. S. von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und

2. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darbietungen, Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, z. B. Peep-Shows, Sexkinos, Videokabinen, auch soweit sie in räumlicher Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben (Sexshops) geführt werden.

Nach rechtlicher Prüfung reicht der Hinweis auf § 33i der Gewerbeordnung nicht aus, um sicherzustellen, dass der Ausschluss von Wettbüros mit erfasst ist. Ziel der Planung ist deshalb eine rechtssichere Festsetzung, die Wettbüros als Vergnügungsstätten mit erfasst. Da Wettbüros ein nicht unbeträchtliches Potenzial darstellen, um die bisherigen Bemühungen zur Erhaltung und Stärkung der Innenstadt zu unterlaufen, soll die Lücke in den textlichen Festsetzungen geschlossen werden. Der Einzelhandel im Troisdorfer Zentrum steht unter einem erheblichen regionalen Konkurrenzdruck, der das Zentrum besonders empfindlich macht gegenüber schwächenden Einflüssen. Die Fußgängerzone wurde auf der Grundlage eines Wettbewerbs aus dem Jahre 1981 mit Städtebauförderungsmitteln geplant und ausgebaut und hat sich bis heute als attraktives Versorgungszentrum für Troisdorf, der größten Stadt des Rhein-Sieg-Kreises, behauptet. Ziel der Planung ist es, die Attraktivität dauerhaft zu erhalten.

Die Stadt Troisdorf hat dazu einen Investorenwettbewerb zur Ansiedlung einer modernen Einkaufspassage durchgeführt und stellt dafür das städtische Bürgerhaus zur Verfügung. Als flankierende Maßnahme zu diesen Bemühungen für positive Entwicklungsimpulse ist es unerlässlich, negativen Entwicklungstendenzen schon im Ansatz vorzubeugen. Das Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten hat eine sehr gute Versorgung der Stadt Troisdorf mit Spielhallen nachgewiesen. Das „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für Troisdorf, Fortschreibung 2010“[2], hat anhand von statistischen Indikatoren belegt, dass die Troisdorfer City seit 2006 an Boden verloren hat. Eine Häufung von Vergnügungsstätten mit unattraktiven, nicht einsehbaren Schaufenstern, die mit hohen Mietpreisen Einzelhandelsnutzungen verdrängen, wäre kontraproduktiv zu den Bemühungen der Stadt, die Bedingungen für den Einzelhandel als zentralem Element der Innenstadt zu fördern. Die Eröffnung von Wettbüros in der Innenstadt wäre daher der beabsichtigten Stabilisierung des Einzelhandels abträglich.

4. Begründung einzelner Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

4.1 Teilaufhebungen

Die Teilaufhebung des Geltungsbereiches ist rechtssystematisch notwendig. Die Aufhebungsbereiche sind deckungsgleich mit dort bestehenden Bebauungsplänen, die Festsetzungen zu Vergnügungsstätten enthalten.

4.1 Aktualisierung der rechtskräftigen Pläne innerhalb des Geltungsbereich

[2] Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Fortschreibung 2010, CIMA GmbH, Köln

In der Vergangenheit wurden im Geltungsbereich der Bebauungspläne Pläne geändert, die keine Festsetzungen zu Vergnügungsstätten enthalten. Zur Klarstellung sind diese Pläne in die Planzeichnung mit aufgenommen. Der Textbebauungsplan T 139, Blatt 1 gilt für alle bestehenden Bebauungspläne in seinem Geltungsbereich.

4.2 Neufassung der textlichen Festsetzungen zum Ausschluss

Die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten wurde ergänzt und erweitert. Es werden explizit Wettbüros neben Vergnügungsstätten mit genannt.

5. Planverwirklichung, Kosten und Finanzierung

Besondere Maßnahmen zur Durchführung der Bebauungsplanänderung sind nicht erforderlich. Durch die Änderung und Teilaufhebung der Bebauungspläne entstehen der Stadt Troisdorf außer den Planungskosten keine weiteren Kosten.

Troisdorf, In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister