STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 73, 7. Änderung

Stadtteil Troisdorf (Mitte), Bereich Brunnenstraße, Maienstraße, nördlich Ulrather Blick

**- Sicherung der Nahversorgungsfunktion,
Ausschluss von Vergnügungsstätten -**

Satzungsbeschluss
Stand: 29.03.2011

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 73, 7. Änderung

Stadtteil Troisdorf (Mitte), Bereich Brunnenstraße, Maienstraße, nördlich Ulrather Blick (Sicherung der Nahversorgungsfunktion, Ausschluss von Vergnügungsstätten)

1. Plangebiet

Das 1,38 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Troisdorf (Mitte) südlich angrenzend an die Großwohnanlage Zum Altenforst und umfasst die Südseite der Brunnenstraße, die Maienstraße im Bereich des Wendhammers sowie die Nordseite der Straße Ulrather Blick. Die Bebauung an der Brunnenstraße entstand Ende der 1970er Jahre und bildet einen integralen Bestandteil der Siedlung Zum Altenforst. Sie weist bei der Wohnanlage Brunnenstraße 3 -7 bis zu vier Vollgeschosse auf. Daran schließt sich eine gemischte Bebauung an mit überwiegender Wohnnutzung in den Obergeschossen. Die Erdgeschosse bilden eine Ladenzeile mit kleineren Geschäften und Betrieben, die der Nahversorgung dienen (Kiosk, türkischer Lebensmittelladen, Friseur). Die Arbeiterwohlfahrt betreibt im Erdgeschoss des Hauses Brunnenstraße 20 ein Kinder- und Jugendzentrum. Rückwärtig im Hause (Maienstraße 17) ist das Stadtteilteam des städtischen Jugendamtes untergebracht. Im Nahbereich gegenüber vom Plangebiet ist auf dem Areal des alten Agger-Wasserwerkes ein neues Familienzentrum der Stadt Troisdorf entstanden.

Wie viele kleine Ladenzentren hat auch der Nahversorgungsstandort in der Siedlung Zum Altenforst in den letzten Jahren zunehmend an Attraktivität verloren. Leerstand prägt inzwischen das Erscheinungsbild in der Erdgeschosszone. Erste Ansätze für eine Trendwende könnten die Investitionen in das Haus Brunnenstraße 9 bedeuten, wo nach Instandsetzung und Erneuerung höherwertige Ladenflächen angeboten werden.

Gegenstand der Planänderung ist das beschriebene Ladenzentrum. Die eingeschossige Wohnbebauung am Ende der Maienstraße und am Ulrather Blick wird vom Geltungsbereich nur erfasst, weil die Planänderung deckungsgleich zu dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt. Inhaltliche Änderungen sind hier nicht vorgesehen.

2. Planungsrechtliche Situation, Wahl des Änderungsverfahrens

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser Brunnenstraße 9 bis 18 und rückwärtig Maienstraße 17 als gemischte Baufläche dargestellt,

der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 73, 2. Änderung ist als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Bebauungsplan

Derzeit ist für den Geltungsbereich der 9. Änderung der Bebauungsplan T 73, 2. Änderung vom 29.10.1977 rechtskräftig. Die Inhalte der Planänderung erlauben eine direkte zeichnerische und textliche Darstellung auf einer Kopie der Bebauungsplanurkunde der 2. Änderung, die ansonsten in den nicht geänderten Bestandteilen unverändert ihre Gültigkeit behält. Der Geltungsbereich der 2. und 9. Änderung ist daher identisch.

Mit dem derzeit rechtskräftigen Plan wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die heutige Bebauung geschaffen. Im Bereich der Ladenzeile ist Kerngebiet festgesetzt, ansonsten allgemeines Wohngebiet, das alle Ausnahmen nach § 4 BauNVO in der Fassung von 1968 ausschließt.

Da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, der in seinen Festsetzungen nur den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst werden soll, handelt es sich bei der Planänderung um eine bestandsbezogene Planung, die im beschleunigten Verfahren als Planänderung der Innenentwicklung gemäß § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt werden kann. Um auf das erkannte Planungserfordernis schnell reagieren zu können soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden.

Die Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren hinsichtlich der festgesetzten Grundfläche von 20.000 qm nach § 13 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist erfüllt, da selbst das Plangebiet mit 13.800 qm diesen Schwellenwert nicht erreicht. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann daher verzichtet werden. Die Anwendung der Eingriffregelung des Bundesnaturschutzgesetzes ist vom Gesetzgeber diesem Falle auch nicht vorgesehen. Da die grundsätzliche planerische Entscheidung über die Inanspruchnahme ehemals unbebauter Flächen bereits erfolgt ist, erübrigen sich in dieser Bebauungsplanänderung umweltrelevante Abwägungsentscheidungen zum Themenkreis der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass der Bebauungsplanänderung

Anlass der 7. Planänderung ist das am 15.04.2010 vom Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf in der Fassung einer aktualisierten Fortschreibung beschlossene Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf[1]. Es ist eine Reaktion auf eine anhaltend große Anzahl von Anfragen und Bauvorbescheidsanträgen in den Jahren 2008 und 2009 zur Errichtung neuer Spielhallen in Troisdorf. Das Konzept sieht vor, die tendenziell labilen Einzelhandelsstrukturen sämtlicher zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgungslagen dadurch zu stärken, dass eine Konkurrenzsituation mit Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhal-

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

len) vermieden wird. Das Angebot an Spielmöglichkeiten soll stattdessen im Rahmen einer angemessenen, heute in Troisdorf im Landesvergleich bereits überdurchschnittlichen Versorgung eingeschränkt und auf bestimmte Standorte gelenkt werden. Dazu sind einige Einzelstandorte in Gewerbegebieten, die auch den Bedarf an kerngebietstypischen Spielhallen abdecken, als Positivstandorte definiert worden. Darüber hinaus sind über den Nichtausschluss außerhalb der Zentren noch weitere verkehrsgünstige Standorte an Hauptverkehrsstraßen zwischen den zentralen Versorgungsbereichen möglich, wo nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Mischgebieten zulässig sind. Als Handlungskonzept zur planungsrechtlichen Umsetzung des Konzeptes wurde eine Prioritätenliste von Bebauungsplänen beschlossen, für die nach dem oben genannten Konzept ein Ausschluss vom Vergnügungsstätten (Spielhallen) zum Schutz von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen erfolgen soll.

Der vorliegende Bebauungsplan T 73, 2. Änderung wird von der Ausschlussliste in erster Priorität mit erfasst, die insbesondere den Ausschluss von Vergnügungsstätten in „unechten" Kerngebieten umfasst, wo der vorhandene Gebietscharakter von einem klassischen Kerngebiet soweit abweicht, dass eine Unverträglichkeit von Vergnügungsstätten gegeben ist. Diese Lagen haben zudem i. d. R. eine besondere Bedeutung für die zentralörtliche Versorgung und die Nahversorgung mit der Gefahr, von Vergnügungsstätten zunehmend verdrängt zu werden. Die zurzeit weitreichende planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet in Kombination mit dem gegenwärtigen Leerstand machen die Ansiedlungswünsche von Spielhallen sehr wahrscheinlich und haben in der Brunnenstraße 9 im Februar 2010 auch zu einer konkreten Anfrage für eine Spielhalle geführt.

3.2 Ziel der Planung

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Troisdorf ist der Standort Brunnenstraße als ergänzende wohnungsnahe Nahversorgungslage eingestuft mit dem Ziel, die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen in den Wohngebieten soweit wie möglich planerisch zu stützen. Vor dem Hintergrund des tatsächlich vorhandenen Gebietscharakters in der Brunnenstraße mit den sozialen Einrichtungen der Kinder- und Jugendpflege, überwiegender Wohnnutzung und dem Ziel der Stärkung der Nahversorgung ist das bisher festgesetzt Kerngebiet unvereinbar.

Die Baugebietskategorie Kerngebiet nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist für hochverdichtete, urbane Innenstadtlagen vorgesehen, in der großflächige Einzelhandelsbetriebe wie Kaufhäuser ebenso ihren Platz haben wie kulturelle Einrichtungen und Vergnügungsstätten. Nur in dieser Baugebietskategorie sind Vergnügungsstätten (Spielhallen, Bars und Amüsierbetriebe…) in unbeschränkter Größe zulässig. Dafür sind Wohnungen allgemein im Kerngebiet in untergeordnetem Umfang zulässig, da Kerngebiete vorwiegend nicht dem Wohnen dienen. Mit der gegenwärtigen Kerngebietsausweisung stehen einerseits Dienstleistung und Einzelhandel in Konkurrenz zu profitableren Vergnügungsstätten, die nicht nur einen städtebaulich unerwünschten Verdrängungseffekt erwarten lassen, sondern auch unmittelbare Nutzungskonflikte auslösen können. Andererseits bietet der zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung nach heutigen Anforderungen keine Rechtsgrundlage für den vorhandenen hohen Wohnungsanteil, sodass eine Änderung auch zur Wiederherstellung der Rechtssicherheit des Planes erforderlich ist.

Für das von der Stadt initiierte Mehrgenerationen-Wohnprojekt im Rahmen der in Planung befindlichen Nachverdichtung im Bereich eingangs der Brunnenstraße ist die Aufrechterhaltung und tragfähige Weiterentwicklung einer verbrauchernahen Nahversorgung am Standort Brunnenstraße ebenfalls ein nicht unwesentliches Standortkriterium. Es wäre zu diesen Bemühungen kontraproduktiv, das Ladenzentrum dem freien Zugriff von Spielhallenbetrieben zu überlassen.

Aus den vorgenannten Gründen verfolgt die Planänderung das Ziel, das festgesetzte Kerngebiet, das vorrangig nur aus dem Grunde einer höheren baulichen Ausnutzung festgesetzt worden ist, durch eine stärker bestandsorientierte Ausweisung als Mischgebiet zu ersetzen, in der Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind.

4. Begründung einzelner Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Änderungen beschränken sich auf die bisher als Kerngebiete festgesetzten Teilbereiche im Plangebiet. Zur Verwirklichung der Planungsziele setzt die 7. Bebauungsplanänderung statt Kerngebiet künftig Mischgebiet fest. Nutzungen, die von ihrer Eigenart im Baugebiet nicht in Betracht kommen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ebenso ausgeschlossen wie nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Der Ausschluss bezieht sich auch auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, da jede Ansiedlung im Plangebiet den Planungszielen zuwiderläuft. Ergänzend ist die Anlagenart der Sex-Shops als Einzelhandelsbetrieb unzulässig, um auch der abstrakten Gefahr einer Verdrängung und Störung der Nahversorgungseinrichtungen durch unverträgliche Einzelhandelsnutzungen zu begegnen. Gegenüber dem bisher festgesetzten Kerngebiet ergeben sich außer bei den Vergnügungsstätten und den nicht in Betracht kommenden Tankstellen (im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) keine Einschränkungen. Dagegen wird das Wohnen uneingeschränkt zulässig, da Mischgebiete von der Zweckbestimmung auch dem Wohnen dienen.

Mit der Umstellung auf die derzeit geltende Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden sowohl in den festgesetzten Kerngebieten als auch im allgemeinen Wohngebiet Anlagen für sportliche Zwecke zulässig, die mit der Fassung BauNVO 1990 in die Zulässigkeitskataloge mit aufgenommen worden sind.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich dort, wo eine Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO im Bestand vorliegt, an der verwirklichten Ausnutzung, maximal aber an der bisherigen Festsetzung im rechtskräftigen Plan mit einer Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 1,0 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu 2,0. Damit wird ein entschädigungspflichtiger Eingriff in die ausgeübte Nutzung vermieden und über den Bestandsschutz hinaus die bisherige Grundstücksausnutzung planungsrechtlich gesichert. Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Überschreitung ergeben sich aus der bisherigen Kerngebietsfestsetzung, die sich aus den genannten Gründen für eine Steuerung der städtebaulichen Ordnung als untauglich erweist.

Öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen, soweit die Obergrenzen für Mischgebiete (GRZ 0,6 / GFZ 1,2) nicht eingehalten sind. Nur bei zwei Grundstücken wird die für allgemeine Wohngebiete zulässige GFZ von 1,2 soweit überschritten, dass auch die für besondere Wohngebiete geltende Obergrenze (GFZ 1,6) überschritten ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch Umstände ausgeglichen, dass diese nicht beeinträchtigt sind. Dazu zählen insbesondere nach Südwesten orientierte Balkone in den Wohnungen, eine verkehrsberuhigte Lage des Plangebietes und der unmittelbare Zugang vom Plangebiet in das Naherholungsgebiet der Aggeraue.

Der bisher ab dem 3. Obergeschoss geltende Bonus für die Nichtanrechenbarkeit von Garagen in Vollgeschossen und die Erhöhung der Geschossfläche um die Flächen in Tiefgaragen wurde in die Bebauungsplanänderung unter Bezugnahme auf die Anpassung an die zurzeit geltende Fassung der BauNVO generell übernommen, um die Ausnutzbarkeit gegenüber der bisherigen Kerngebietsausweisung nicht noch zusätzlich einzuschränken.

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse als wesentliches Element der Steuerung der Höhenentwicklung soll unverändert erhalten bleiben, da die bauliche Entwicklung im Plangebiet auch in Anbetracht der bereits hohen baulichen Verdichtung als abgeschlossen anzusehen ist.

4.1 Verkehrsflächen

Der bisher rechtskräftige Plan setzt den im Erdgeschoss festgesetzten vorhandenen Durchgang zwischen Brunnenstraße und Maienstraße als Verkehrsfläche fest. Der Durchgang ist privatrechtlich durch die Stadt gesichert. Die mit der Stadt vereinbarte und erfolgreich praktizierte Schließung des Durchgangs am Abend entspricht nur noch eingeschränkt dem Charakter einer allgemein zugänglichen öffentlichen Verkehrsfläche, sodass auf die Verkehrsflächenfestsetzung verzichtet wird. Die bestehenden privatrechtlichen Regelungsmöglichkeiten reichen aus, um eine funktionsgerechte Nutzung der Wegeverbindung sicherzustellen.

4.2 Hinweise

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, sachliche Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“, Teil 1, stellt für das Plangebiet einen potentiellen Überflutungsbereich der Agger dar. Dabei handelt es sich um deichgeschützte Gebiete, die bei einem Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen vom 100-jährigen Hochwasser überflutet werden. Der Hinweis ist neu in den Bebauungsplan aufgenommen, damit sich Bauherrn und Nutzer darauf einstellen können und ggf. vorbeugend Maßnahmen für eine Schadensbegrenzung im Überflutungsfalle ergreifen können.

5. Planverwirklichung, Kosten und Finanzierung

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

6 Anlagen

- **Anlage**
  Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf“ - Kurzfassung, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2010
  (Der vollständige Bericht ist beim der Stadt Troisdorf, Amt für Stadtplanung und Geoinformation erhältlich.)