



STADT TROISDORF **Der Bürgermeister**

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan O 10, Blatt 1, 3.Änderung

Stadtteil Troisdorf- Oberlar, Bereich Gewerbegebiet Mottmannstraße

Ausschluss Bordelle und bordellartigen Betrieben

Vorentwurf, Stand: 16.04.2026

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Plangebiet | 2 |
| 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 | 3 |
| 3.1 | Anlass der Planung (Planänderung)..... | 3 |
| 3.2 | Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung | 4 |
| 4 | Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung | 4 |
| 4.1 | Bebauungsplan der Innenentwicklung..... | 4 |
| 4.2 | Umweltbelange, Artenschutz | 4 |
| 5 | Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes..... | 5 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 6 | Verwirklichungsmaßnahmen..... | 6 |
| 7 | Kosten und Finanzierung | 6 |
| 8 | Anlagen | 6 |

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1) BauGB
(Vorentwurf)

Bebauungsplan O 10, Blatt 1, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf- Oberlar, Bereich Mottmannstraße

1 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Gewerbegebiet entlang der Mottmannstraße im Stadtteil Oberlar, zwischen der Autobahn A 59, Im Zehntfeld und Magdalenenstraße. Das Gewerbegebiet ist überwiegend durch Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe geprägt.

Der seit dem 18. Oktober 1988 rechtskräftige Bebauungsplan O 10, Blatt 1, weist das Gebiet als Gewerbegebiet (GE) aus. Des Weiteren schließt der Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des kurzfristigen- und mittelfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Textilien, Kosmetika usw.) nach § 8 BauNVO 1986 aus.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes O 10, Blatt 1 gewerbliche Baufläche aus.

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Der seit dem 18. Oktober 1988 rechtskräftige Bebauungsplan O 10, Blatt 1 weist das Gebiet als Gewerbegebiet (GE) aus, mit Ausnahme von Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 der BauNVO 1986, die Anlagen für Abfallbeseitigung, Müll- und Schrottplätze sowie sportliche Zwecke betreffen. Die gem. § 8 Abs. 3. Ziffer 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen lässt der Bebauungsplan nur in bestimmten Bereichen und dort nur ab dem 1. Obergeschoss in Betriebsgebäuden zu (max. eine Wohnung pro Betrieb), so dass innerhalb des Plangebietes diverse Wohnnutzungen vorhanden sind. Des Weiteren schließt der Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des kurzfristigen- und mittelfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Textilien, Kosmetika usw.) nach § 8 BauNVO 1986 aus. Diese Festsetzung war jedoch nicht hinreichend bestimmt, sodass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes (Rechtskraft: 04.05.1999) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten

Sortimenten im Gewerbegebiet nochmal als Textbebauungsplan separat ausgeschlossen worden sind. Der Geltungsbereich der 3. Änderung erstreckt sich ausschließlich auf das Gewerbegebiet entlang der Mottmannstraße und schließt nicht mehr, wie bei der 2. Änderung, auch den Friedhof sowie die Wohnbebauung westlich der Schoppenhauerstraße und das Mischgebiet entlang der Magdalenenstraße ein. In diesen Bereichen ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht bzw. nur eingeschränkt zulässig. Der Textbebauungsplan bezieht sich inhaltlich zudem nur auf das GE. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung wird die 2. Änderung obsolet, weshalb sie parallel zur Aufstellung der 3. Änderung aufgehoben werden soll.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung (Planänderung)

Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist, das Gewerbegebiet Mottmannstraße in Oberlar als hochwertigen Standort für gewerbliche Nutzungen dauerhaft zu sichern und weiterzuentwickeln. Dabei sollen Nutzungen, die das Gewerbegebiet negativ beeinflussen oder beeinträchtigen, ausgeschlossen werden. Zudem ist es im Interesse der Stadt, die bestehenden Gewerbeflächen insbesondere für produzierendes Gewerbe und kleinere Handwerksbetriebe langfristig zu erhalten, da Troisdorf insgesamt nicht über ausreichende Flächenreserven für Gewerbenutzungen verfügt. Dies attestiert die Bedarfsplanung des neu aufgestellten Regionalplans 2025.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden im Planungsrecht als nichtstörende Gewerbebetriebe eingestuft. Diese Betriebe können jedoch das Image des Gewerbegebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl für das Plangebiet als auch für die Umgebung städtebaulich nachteilig auswirken könnten (Trading-Down-Effekt). Schon im Vergnügungsstättenkonzept 2010 der Stadt Troisdorf wird diesbezüglich betont, dass aufgrund der sittlichen Bewertung und des mit solchen Betrieben verbundenen Milieus Konflikte in Gewerbegebieten mit namhaften Firmen oder in Bereichen mit Klein- und Handwerksbetrieben, deren Betriebsinhaberfamilie auf dem Grundstück wohnt, auftreten können (vgl. Seite 4). Dieser Besatz ist im Bereich der Mottmanstraße gegeben, sodass Handlungsbedarf zum Ausschluss von Bordellen an dieser Stelle gesehen wird.

Ein Ausschluss von Bordellen bzw. bordellartige Betriebe kann nicht im gesamten Stadtgebiet erfolgen. Da es aber im Stadtgebiet bereits Toleranzgebiete für Bordelle bzw. bordellartige Betriebe in anderen Gewerbegebieten gibt, ist ein Ausschluss im Gewerbegebiet Mottmannstraße in Oberlar grundsätzlich möglich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans (Textbebauungsplan) hatte zum Ziel, im Gewerbegebiet die alte Festsetzung zum Anschluss von Einzelhandelsbetrieben zur Deckung des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Textilien, Kosmetika usw.) gemäß § 8 BauNVO 1986 aus dem Ursprungsplan hinreichend zu bestimmen. Diese durch die 2. Änderung aktualisierten Festsetzungen von 1999 sind jedoch mittlerweile ebenfalls rechtlich überholt. Der Bebauungsplan verwendet noch nicht die Troisdorfer Liste. Die Anpassung von Sortimentslisten an die jeweilige Einzelhandelsstruktur der Kommune ist inzwischen Stand der Rechtsprechung.

Ein weiterer Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplans ist daher die Aktualisierung der Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten, die für Zentren oder die Nahversorgung relevant sind.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans O 10, Blatt 1 verfolgt die Stadt Troisdorf das Ziel, den Charakter des Gewerbegebiets an der Mottmannstraße in Oberlar als hochwertigen Standort für gewerbliche Nutzungen dauerhaft zu sichern und weiterzuentwickeln. Darüber hinaus ist es im Interesse der Stadt, die vorhandenen Gewerbeflächen insbesondere für produzierendes Gewerbe und kleinere Handwerksbetriebe langfristig zu sichern, da Troisdorf insgesamt nicht über ausreichende Flächenreserven für Gewerbenutzungen verfügt.

Dies soll erreicht werden, indem zum einen Nutzungen, die das Gewerbegebiet negativ beeinflussen oder beeinträchtigen, ausgeschlossen werden sollen. Zum anderen sollen wie bisher nicht-produzierende bzw. nicht-handwerkliche gewerbliche Nutzungen (z.B. Einzelhandel) ausgeschlossen werden. Letzteres ergibt sich auch aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Troisdorf (2020). Die bestehende Festsetzung ist zu aktualisieren.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt, da die zulässige Grundfläche von 20.000 qm gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB unterschritten wird. Maßgeblich ist hierbei ausschließlich die durch die Bauleitplanung zusätzlich ermöglichte Überbaubarkeit. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird keine zusätzliche Überbaubarkeit begründet, sodass der Schwellenwert nicht erreicht wird.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. 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. Die inhaltliche planerische Auseinandersetzung mit allen relevanten Umweltbelangen entfällt nicht (s. Kap. 4.2).

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Entsprechend der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit der gemeinsamen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 ist bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zu erstellen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Überbauung vorbereitet. Die reale Flächennutzung wird nicht verändert. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erkennen. Die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt deshalb stark verkürzt und wird in dem als Anlage 2 zu der oben genannten Handlungsempfehlung beigefügten Protokoll-Formblatt B dargelegt. Das Formblatt ist als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt. Die verkürzte Untersuchung schließt mit dem

Ergebnis ab, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände infolge der Durchführung des Bebauungsplanes auszuschließen sind.

Ein Hinweis auf die Eigenvorsorge bei Starkregenereignissen wird im Zuge der 3. Änderung aufgenommen.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen beziehen sich nur auf die Art der zulässigen baulichen Nutzungen im Gewerbegebiet.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind in Gewerbegebieten zulässig, da sie planungsrechtlich als nichtstörende Gewerbebetriebe eingestuft werden. Diese Betriebe können jedoch das Image des Gewerbegebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl für das Plangebiet als auch für die Umgebung städtebaulich nachteilig auswirken könnten (Trading-Down-Effekt). In dem Gewerbegebiet sind als Ausnahme (Betriebs-)Wohnnutzungen zulässig und somit auch vorhanden. Eine Prostitutionsstätte in direkter Nachbarschaft dieser Wohnungen kann zu soziale Spannungen führen. Die Spannungen im Sinne einer „milieubedingten“ Unruhe könnten im weiteren Verlauf zudem zur Aufgabe der bestehenden Wohnnutzungen führen und mit weiteren Ansiedlungen von Bordellen und/oder bordellartigen Betriebe einhergehen. Damit könnte ein Trading-Down-Effekt einsetzen, der mit steigenden Grundstückspreisen und einem Attraktivitätsverlust für Handwerksbetriebe und sonstiges produzierendes Gewerbe einhergeht (vgl. Fickert/Fieseler (2014)12: „Baunutzungsverordnung“, S. 808 Rd 18.4). Dies gilt es zu vermeiden. Die Stadt Troisdorf ist mit Blick auf den Regionalplan unterversorgt mit Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen. Aufgrund der bestehenden Restriktionen (u.a. Flughafen Köln-Bonn, Naturschutzgebiet Wahner Heide) kann sie keine zusätzlichen Bauflächen ausweisen und muss daher die wenigen Flächen, die sie hat, als Gewerbebestände insbesondere für produzierendes Gewerbe und kleinere Handwerksbetriebe sichern. Der Bereich entlang der Mottmannstraße ist eines der Gewerbegebiete in Troisdorf, die sich aufgrund des aktuellen und angestrebten gewerblichen Besatzes und der gewollten Kombination mit Betriebswohnen nicht für die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben eignen. Der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben soll dazu beitragen, den Charakter des hochwertigen Gewerbegebiets zu bewahren und die Lagequalität für bestehende sowie zukünftige gewerbliche Nutzungen zu sichern.

Die Festsetzung, die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortiment gem. „Troisdorfer Liste 2020“ an diesem nicht integrierten Standort auszuschließen, unterstützt die beschriebene inhaltliche Ausrichtung des Gewerbegebietes. Die ausgeschlossenen Einzelhandelssortimente betreffen den Bereich, die typischerweise in einer städtebaulichen integrierten Lage liegen sollen. Dies trifft auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans O 10 Blatt 1 nicht zu. Der Geltungsbereich befindet sich an einer nicht integrierten Lage am Ortsrand von Oberlar in durchschnittlich 1km Entfernung zur Einkaufslage (Nahversorgungszentrum) des Stadtteils. Die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem Gewerbegebiet kann zu negativen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Troisdorf und vor allem auf das Nahversorgungszentrum

Oberlar, entlang der Sieglarer Straße führen. Dieser ist zu erhalten um eine Wohnungsnahe Versorgung der Bewohner*innen zu gewährleisten.

Aufgrund des Bedarfs an Flächen für Handwerksbetriebe und Betriebe des produzierenden Gewerbes im Stadtgebiet werden Nutzungen, die in anderen städtischen Baugebieten zulässig und dort ausdrücklich städtebaulich erwünscht sind, in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Die Festsetzungen der 3. Änderung ergänzen den Bebauungsplan O 10 Blatt 1 und ersetzen inhaltlich die 2. Änderung bzw. die Vorgaben zu Sortimenten aus dem Ursprungsplan. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes O 10, Blatt 1 werden durch die 3. Änderung des Planes nicht berührt und gelten weiter fort.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan kann ohne besondere Maßnahmen durchgeführt werden. Die Erschließung ist vorhanden. Die Grundstücke sind im Wesentlichen bebaut bzw. bebauungsfähig.

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.

8 Anlagen

- Protokoll Artenschutzprüfung (ASP I), Stadt Troisdorf

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Friedhelm Herrmann
Vors. – Ausschuss für Stadtentwicklung