



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/0271

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-194/I-Bu  
Dezernat/Fachbereich/AZ

09.02.2021  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	01.03.2021	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	08.03.2021	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 194/I "Wiesdorf - westlich und südlich der Stadtmitte - Steuerung von Vergnügungsstätten"  
- Erneuter Aufstellungsbeschluss (vereinfachtes Verfahren)

**Beschlussentwurf:**

1. Für das Gebiet westlich und südlich der Stadtmitte in Leverkusen-Wiesdorf ist ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist grob durch folgende Straßenzüge begrenzt, wobei teils auch die angrenzende Bebauung im Geltungsbereich liegt:

- im Norden durch die Carl-Leverkus-Straße,
- im Westen durch die Große und Kleine Kirchstraße, die Hauptstraße und die Schulstraße,
- im Süden durch die Lichstraße, die Birkengartenstraße, die Peschstraße und den Ludwig-Erhard-Platz sowie
- im Osten durch die Nobelstraße, die Breidenbachstraße, die Dönhoffstraße, die Montanusstraße, die Lichstraße und die Birkengartenstraße.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen.

Die Aufstellung erfolgt auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

2. Der vom damaligen Bau- und Planungsausschuss am 08.09.2014 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 194/I „Wiesdorf - westlich und südlich der

Stadtmitte – Steuerung von Vergnügungsstätten“ (Anlage 6 der Vorlage) wird aufgehoben.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

**I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren**

**Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

**Ja – ergebniswirksam**

Produkt:                    Sachkonto:  
Aufwendungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Ja – investiv**

Finanzstelle/n:                    Finanzposition/en:  
Auszahlungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

Ansätze sind ausreichend  
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von                    €

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
 Bilanzielle Abschreibungen:                    €  
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.  
 Aktuell nicht bezifferbar

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

**Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):**                    €  
Produkt:                    Sachkonto

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
Produkt:                    Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

## **Begründung:**

Das Plangebiet umfasst die westlichen und südlichen Teile des Stadtzentrums in Leverkusen-Wiesdorf. Für das Stadtzentrum, mit seinem festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Wiesdorf“, besteht die Zielsetzung einer qualitativ hochwertigen Entwicklung als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort (vgl. Einzelhandelskonzept - Fortschreibung 2017) sowie dem Integrierten Handlungskonzept (InHK) Leverkusen-Wiesdorf, beschlossen vom Rat der Stadt Leverkusen am 01.10.2018 (siehe Vorlage Nr. 2018/2400). Umfangreiche öffentliche und private Investitionen zur Aufwertung wurden getätigt bzw. sind in Planung.

Für das Gebiet westlich und südlich des Stadtzentrums in Leverkusen-Wiesdorf existieren derzeit keine Bebauungspläne, die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Durch einen im Jahr 2014 gefassten Aufstellungsbeschluss (Bebauungsplan Nr. 194/I, Anlage 6 der Vorlage) sind die plansichernden Instrumente, wie die befristete Zurückstellung oder die Veränderungssperre, aufgrund der bereits verstrichenen größeren Zeitspanne nicht mehr rechtssicher anwendbar.

Zur Wahrung der Einsetzbarkeit der plansichernden Elemente und zur Umsetzung der Planungsziele der Steuerung von Vergnügungsstätten auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Leverkusen (CIMA, Köln) vom 25.01.2018, beschlossen am 09.07.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (siehe Vorlagen Nr. 2018/2146 und 2018/2146/1), wird dieser alte Aufstellungsbeschluss erneuert. Der § 9 Abs. 2b BauGB ermöglicht die explizite Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Voraussetzung ist, dass dadurch eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen, wie Kirchen, Schulen oder Kindertagesstätten, verhindert wird.

Die Aufstellung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Für die zentralen, durch Bebauungspläne erfassten Teile des Stadtzentrums, welche das Plangebiet teils umranden (City A/„Luminaden“, Rathaus-Galerie, City C einschließlich Rialto-Brücke, Fußgängerzone Wiesdorfer Platz), sind bereits Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten festgesetzt. Auf Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB sprechen folgende städtebauliche Gründe für die Notwendigkeit einer Steuerung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

1. Die Häufung von vorhandenen und sich zukünftig ansiedelnden Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen und Wettbüros lässt eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets befürchten, was zu einer Abwertung der Cityrandlagen führt. Der so ausgelöste sogenannte „Trading-Down-Effekt“ führt durch die Verdrängung anderer Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Gewerbe etc. zu einer Minderung der Angebotsvielfalt im Plangebiet. Insgesamt sind negative Effekte, wie Imageverlust, Wertminderungen am Immobilienstandort und Leerstände, zu erwarten.

2. Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen und Wettbüros, stellen eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen, wie Kirchen, Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, dar. Auch aus diesem Grund sollte einer Entwicklung weiterer derartiger Einrichtungen in der Nähe dieser sensiblen Nutzungen entgegengewirkt werden.

Somit besteht ein Planerfordernis nach § 1 Absatz 3 BauGB.

Auf der Grundlage des o. g. Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Leverkusen wird die Ausgangssituation zu erfassen und im weiteren Verfahren festzulegen sein, ob, wo, welche Arten und in welchem Umfang Vergnügungsstätten in den westlichen und südlichen Randlagen der Stadtmitte Wiesdorf angesiedelt werden können. Dabei wird auch das am 01.10.2018 vom Rat beschlossene Integrierte Handlungskonzept (InHK) Leverkusen-Wiesdorf sowie das Einzelhandelskonzept eine Orientierungshilfe bieten.

Im Zuge der Vorarbeiten kann sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch ändern.

**Hinweis:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 194/I in Originalgröße (Anlage 2 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

**Anlage/n:**

BPL\_194\_I\_Anlage 1\_Geltungsbereich 1\_5000

BPL\_194\_I\_Anlage 2\_Geltungsbereich 1\_500

BPL\_194\_I\_Anlage 3\_Ausschnitt aus dem FNP

BPL\_194\_I\_Anlage 4\_Bebauungsplan-Übersicht

BPL\_194\_I\_Anlage 5\_Begründung

BPL\_194\_I\_Anlage 6\_Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss 2014