



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

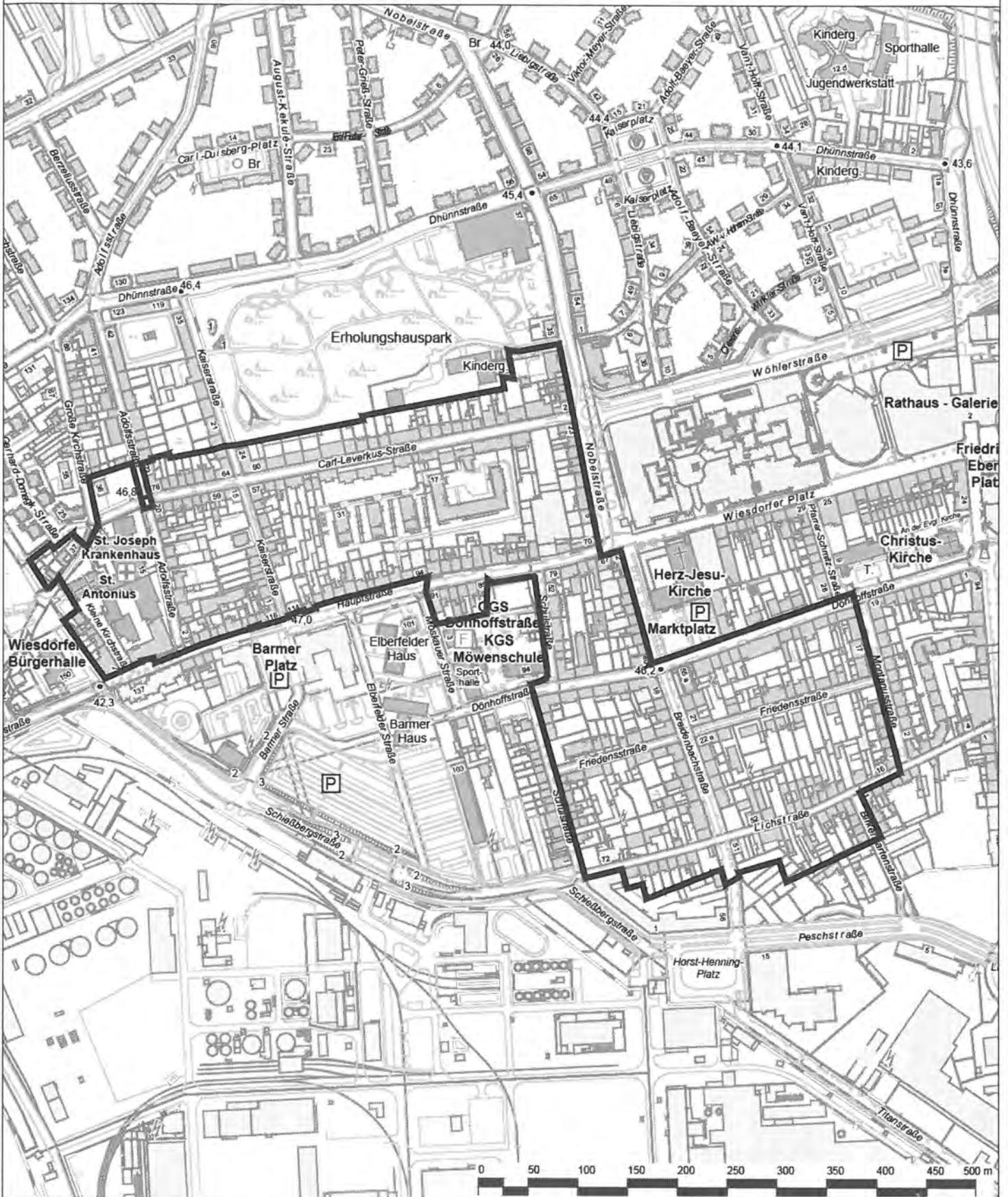
BPL_194_I_Anlage 4_Bebauungsplan-Übersicht

BPL_194_I_Anlage 5_Begründung

BPL_194_I_Anlage 6_Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss 2014

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 194/I
"Wiesdorf - westlich und südlich der Stadtmitte
- Steuerung von Vergnügungsstätten"

Anlage 1
 zur Vorlage
 Nr. 2020/0271



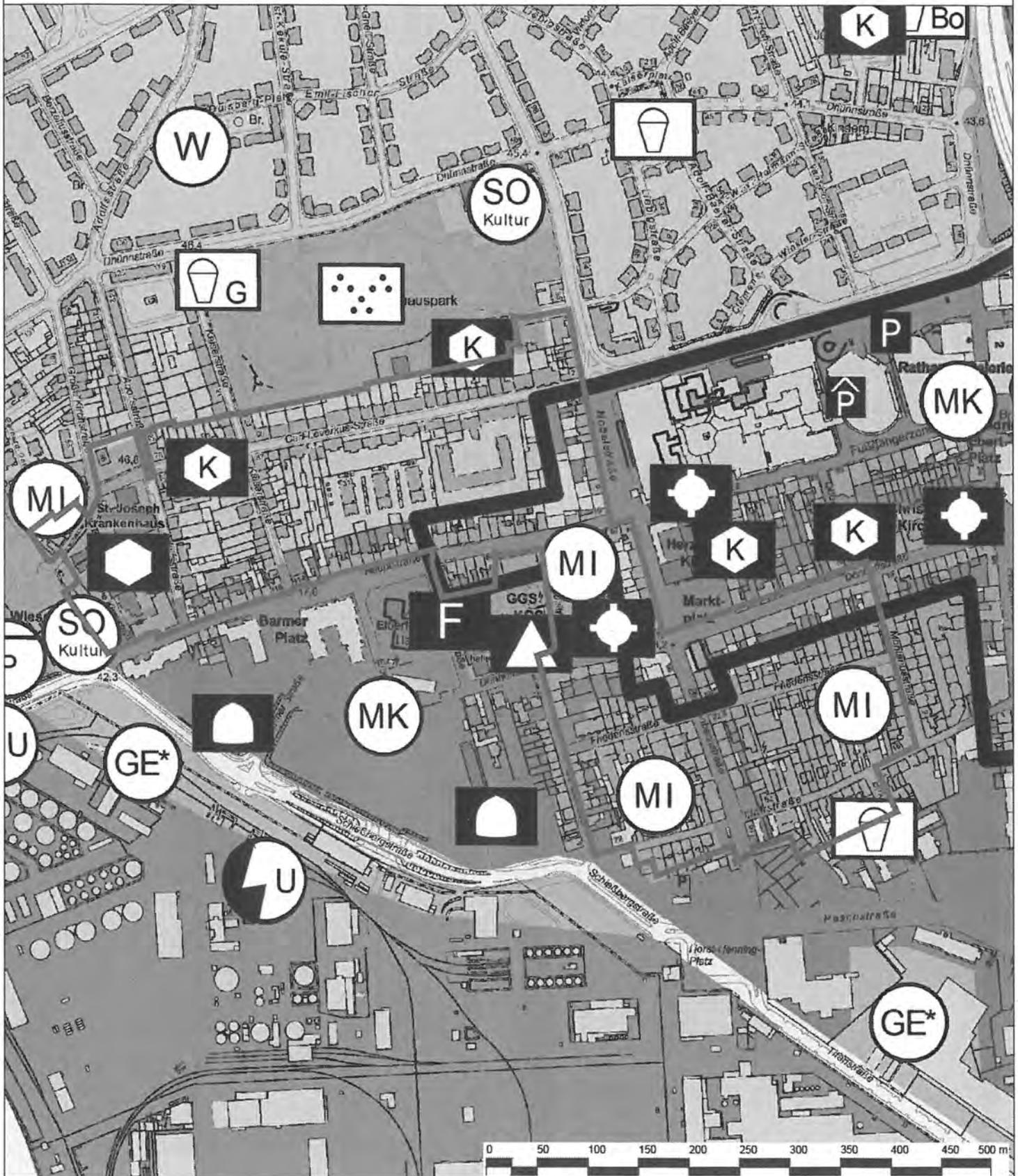
— Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 194/I
 "Wiesdorf - westlich und südlich der Stadtmitte -
 Steuerung von Vergnügungsstätten"

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
 Projekt: Bebauungsplan Nr. 194/I "Wiesdorf - westlich und südlich der Stadtmitte -
 Steuerung von Vergnügungsstätten"
 Maßstab 1:5000 Stand: Januar 2021
Abt. 613 Sachbearbeitung: Bu Bearb./CAD: Wen Geprüft/gedruckt am: 20.01.2021
 Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPläne\194_I_Wiesdorf_west_süd_Stadtmitte_Steuerung_Vergnügungsstätten\00_Projektvorlauf\Anlagen
 Dateiname: 20210120_194_I_Anlagen_1_3_4_6.dwg Zuletzt gespeichert am: 20.01.2021



Bebauungsplan Nr. 194/I
 "Wiesdorf - westlich und südlich der Stadtmittle
 - Steuerung von Vergnügungsstätten"
 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 3
 zur Vorlage
 Nr. 2020/0271



— Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 194/I
 "Wiesdorf - westlich und südlich der Stadtmittle -
 Steuerung von Vergnügungsstätten"


Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
 Projekt: Bebauungsplan Nr. 194/I "Wiesdorf - westlich und südlich der Stadtmittle -
 Steuerung von Vergnügungsstätten"
 Maßstab 1:5000 Stand: Januar 2021

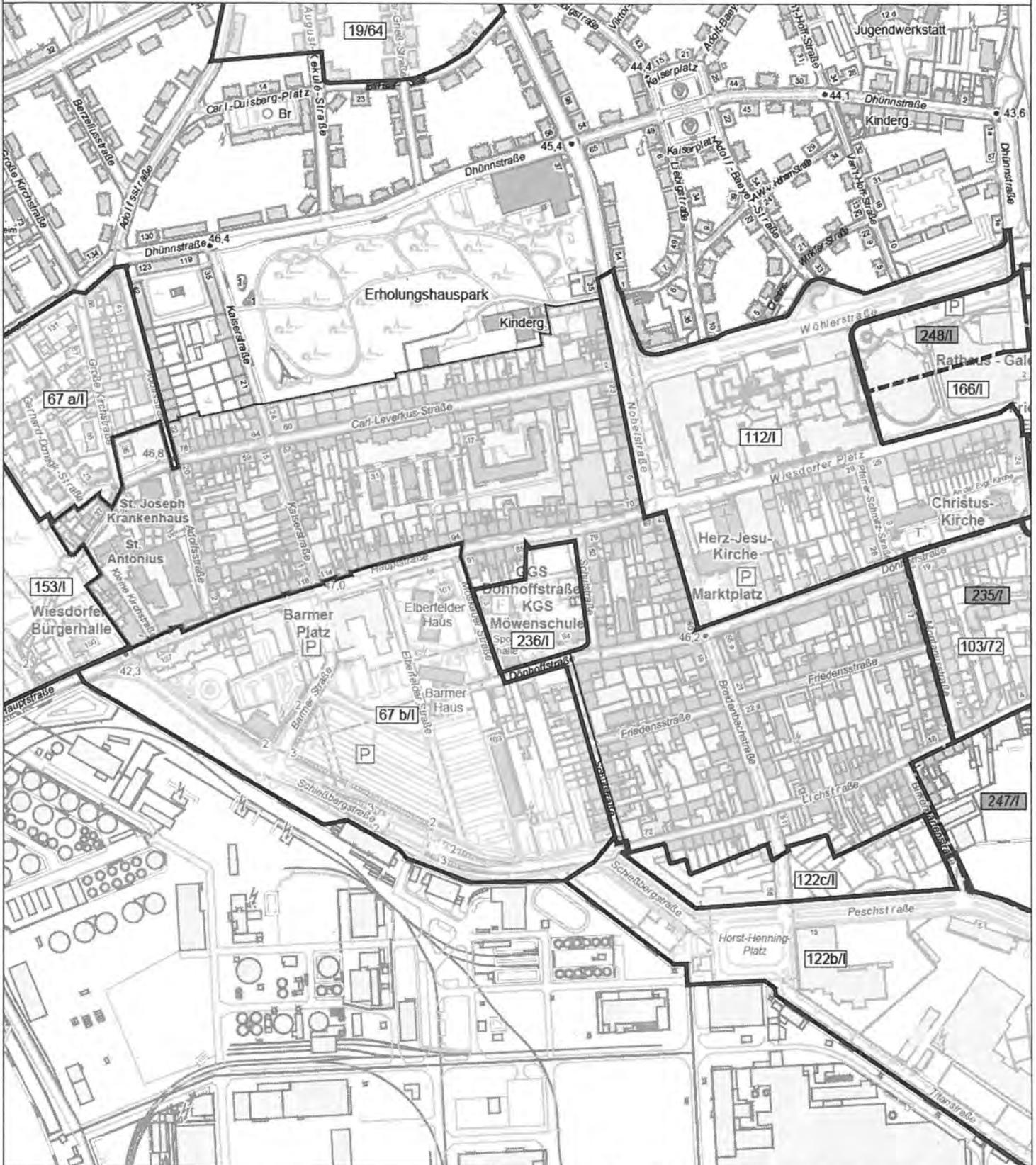
 Abt.: 613 Sachbearbeitung: Bu Bearb./CAD: Wen Geplottet/gedruckt am: 20.01.2021
 Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_B\Pläne\194_I_Wiesdorf_west_süd_Stadtmittle_Steuerung_Vergnügungsstätten\00_Projektvorlauf\Anlagen\

 Dateiname: 20210120_194_I_Anlagen_1_3_4_6.dwg Zuletzt gespeichert am: 20.01.2021



Bebauungsplan Nr. 194/I
 "Wiesdorf - westlich und südlich der Stadtmittle
 - Steuerung von Vergnügungsstätten"
 Ausschnitt aus der Bebauungsplan-Übersicht

Anlage 4
 zur Vorlage
 Nr. 2020/0271



- Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. 194/I
- Nr. Geltungsbereich
Bebauungsplan - rechtskräftig
- Nr. Geltungsbereich
Bebauungsplan - in Aufstellung



Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
 Projekt: Bebauungsplan Nr. 194/I "Wiesdorf - westlich und südlich der Stadtmittle -
 Steuerung von Vergnügungsstätten"
 Maßstab 1:5000 Stand: Januar 2021

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Bu Bearb./CAD: Wein Geplottet/gedruckt am: 21.01.2021
 Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BP\194_I_Wiesdorf_west_süd_Stadtmittle_Steuerung_Vergnügungsstätten\00_Projektvorlauf\Anlagen
 Dateiname: 20210120_194_I_Anlagen_1_3_4_6.dwg Zuletzt gespeichert am: 20.01.2021



Bebauungsplan Nr. 194/I „Wiesdorf – westlich und südlich der Stadtmitte - Steuerung von Vergnügungsstätten“

BEGRÜNDUNG

zum erneuten Aufstellungsbeschluss

1. Geltungsbereich:

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, die Moskauer Straße, die Dönhoffstraße 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 im Maßstab 1:1.500 zu entnehmen.

2. Aufgabenstellung und Planungsziele:

2.1 Planungsanlass

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) Leverkusener-Wiesdorf, beschlossen vom Rat der Stadt Leverkusen am 01.10.2018. Umfangreiche öffentliche und private Investitionen zur Aufwertung wurden getätigt bzw. sind in Planung.

Der Anlass der Planung besteht in dem zu verzeichnenden Ansiedlungsdruck im Bereich der Vergnügungsstätten (insbesondere von Spielhallen sowie Wettbüros). Die Entstehung von Vergnügungsstätten ist gemäß der derzeitigen planungsrechtlichen Situation vorwiegend in den Randlagen westlich und südlich der Hauptgeschäftslagen des Stadtzentrums möglich. Teilweise liegen die Standorte im „zentralen Versorgungsbereich“, welcher im Flächennutzungsplan (FNP) als „Zentrum (lt. Handlungsprogramm Einzelhandel)“ entsprechend dargestellt ist. Die betroffenen Quartiere übernehmen bereits heute eine wichtige Ergänzungsfunktion als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorte mit eigenständigem Charakter.

Gegenwärtig ist dort eine Zunahme an Ansiedlungsvorhaben aus dem Bereich der Vergnügungsstätten zu registrieren und auch künftig vermehrt zu erwarten. Für diese Cityrandlagen sind derzeit jedoch keine bzw. sehr begrenzte Steuerungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gegeben, da diese überwiegend außerhalb von Bebauungsplänen liegen. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich hier nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Somit besteht die Gefahr, dass die Häufung von vorhandenen und sich zukünftig ansiedelnden Vergnügungsstätten eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets bewirkt, und so zu einer Abwertung der Cityrandlagen führt. Neben ihren unmittelbaren städtebaulichen Auswirkungen auf ihr Umfeld (Verkehr, Lärmimmissionen, Imageverlust) können Vergnügungsstätten einen negativen Entwicklungstrend in Form des sogenannten „Trading-Down-Effektes“ (Minderung der Angebotsvielfalt durch Verdrängung anderer Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Gewerbe, etc.) anstoßen. Insgesamt sind negative Effekte wie Wertminderungen am Immobilienstandort und Leerstände zu erwarten. Einer derartigen Abwertung der zum Teil ohnehin weniger konkurrenzfähigen Standorte soll daher entgegengetreten werden.

Grundlage der Steuerung von Vergnügungsstätten bildet das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen (CIMA, Köln) vom 25.01.2018. Dieses wurde am 09.07.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist damit bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus stellen die schon vorhandenen Vergnügungsstätten eine negative Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe dar. Auch aus diesem Grunde sollte einer Entwicklung weiterer derartiger Einrichtungen in der Nähe dieser sensiblen Nutzungen reguliert werden.

Unter den Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen im städtebaulichen Verständnis gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen.

Hierzu zählen insbesondere:

- Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen,
- Wettbüros (für den Fall, dass die kommerzielle Unterhaltung der Kunden im Vordergrund steht [vgl. VG Minden, Beschluss vom 10.02.2006 – 1 L 69/06; OVG, NRW, Beschluss vom 10.7.2012 – 2 A 1969/11]),
- Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck die Darstellung von Handlungen mit sexuel-

lem Charakter ist (Nachtlokale, Swingerclubs, Sexkinos etc.), auch in Kombination mit dem Verkauf von Artikeln,

- Discotheken etc.

Vergleiche hierzu auch Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen S. 13 ff.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

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) sind die plansichernden Instrumente der befristeten Zurückstellung nach § 15 BauGB, der Veränderungssperre nach § 14 BauGB sowie des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB, 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, 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 gem. § 34 BauGB in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von 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. Dem steht eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten gleich. Eine ebenfalls mit der BauGB-Novellierung erfolgte Änderung von § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermöglicht ferner, dass ein solcher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann.

Mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde vom Gesetzgeber ein Werkzeug für bestimmte Bebauungsplanverfahren eingeführt, welches den Verzicht auf bestimmte Verfahrensschritte ermöglicht. Grundlegende Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist, dass sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem nach § 34 BauGB beurteilten Gebiet nicht wesentlich verändert.

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.

Auch die Bereiche „Wiesdorf-Süd“ oder das Umfeld der Landesgartenschau wurden von Bebauungsplänen erfasst. Hier ist überwiegend ebenfalls ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt. An der Nahtstelle zum Chempark hin sind allerdings Vergnügungsstätten zulässig.

Das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 247/I „Wiesdorf – zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße“ wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss von 2014 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da dieser nun eigenständig entwickelt wird.

Das Gebiet des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 103/72 „Gebiet zwischen Kölner Straße (heute Friedrich-Ebert-Straße), Lich-, Dönhoff- und Montanusstraße“ enthält keine ausdrücklichen Regelungen zu Vergnügungsstätten. Dieser Baublock wird in Korrespondenz mit der Entwicklung der „City C“ östlich der Friedrich-Ebert-Straße, ebenfalls in einem eigenständigen Verfahren entwickelt.

Hier wurde am 20.11.2017 der Bebauungsplan Nr. 235/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Montanusstraße und Dönhoffstraße“ aufgestellt. Hier gilt es voraussichtlich Festsetzungen zum Immissionsschutz in Anhängigkeit der Entwicklung der „City C“ planungsrechtlich festzusetzen. In diesem Zuge sind dann auch die Maßnahmen zur Steuerung von Vergnügungsstätten umzusetzen.

2.3 Steuerung von Vergnügungsstätten als Beitrag zur Cityentwicklung

Die Steuerung von Vergnügungsstätten ist ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung der City Leverkusen als zentraler Versorgungsbereich. Mit umfänglichen Planungen und Investitionen wird dieses Ziel bislang und auch künftig verfolgt (Auswahl):

- Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017).
- Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen, u. a. mit der Zielsetzung der Stärkung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs (2018),
- Integriertes Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf (2019),
- Umsetzung einzelner Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes

Insbesondere das o. g. Integrierte Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf legt dar, dass die Maßnahmen für eine Entwicklung der City und angrenzender Bereiche in Leverkusen-Wiesdorf nicht allein auf die Errichtung eines Kundenmagneten wie der Rathaus-Galerie beschränkt sein dürfen. Vielmehr müssen die innerstädtischen Standorte – sowohl zentrale Hauptgeschäftszonen als auch Randlagen – orientiert an ihren eigenständigen städtebaulichen Qualitäten und an ihrer (künftigen) Funktionsübernahme weiterentwickelt werden. Erst hierdurch kann ein attraktives Zentrum mit einem konkurrenzfähigen zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort erreicht werden.

Ziel der Planung für die o. g. Lagen ist daher eine städtebaulich verträgliche Entwicklung von Vergnügungsstätten bezogen auf die Standorte, die Art und den Umfang dieser Nutzung. Die Planung leistet damit einen Beitrag zur Cityentwicklung, die selbstverständlich nicht allein durch diese Satzung geregelt werden kann.

Seit 01.12.2012 regelt zudem das Gesetz zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrages (AG GlüStV NRW) die ordnungsbehördlichen Ansiedlungsvoraussetzungen für Spielhallen in Nordrhein-Westfalen. Ziel des Gesetzes ist es, die Spielsucht zu bekämpfen bzw. ihre Entstehung bereits zu verhindern und hierbei insbesondere den Jugend- und Spielerschutz zu gewährleisten. Hierzu soll das Glücksspielangebot begrenzt und in geordnete Bahnen gelenkt werden.

Der Glücksspielstaatsvertrag zwischen den deutschen Bundesländern ist bis zum 30. Juni 2021 befristet, so dass eine Anschlussregelung erforderlich ist.

Gemäß § 5 Abs. 7 des AG GlüStV NRW soll ein Mindestabstand von 200 Metern Luftlinie zwischen Annahmestellen (für Glücksspiele und Wetten) nicht unterschritten werden. Dies gilt ebenso als Mindestabstand zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe.

Gemäß § 16 Abs. 3 des AG GlüStV NRW soll ein Mindestabstand von 350 Metern Luftlinie zwischen Spielhallen nicht unterschritten werden. Darüber hinaus sind Spielhallen in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen ausgeschlossen. Der Mindestabstand von 350 Metern Luftlinie ist ebenso für die räumliche Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe anzusetzen. Die Abstandsregelung nach § 16 Absatz 3 Satz 2 AG GlüStV NRW gilt nicht für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bestehende Spielhallen mit Erlaubnis nach § 33i Gewerbeordnung.

Die Regelungen des Glücksspielstaatsvertrages können jedoch eine planungsrechtliche Beurteilung nicht ersetzen und sind zudem rechtlich angreifbar.

Die planungsrechtliche Steuerung setzt eine Erfassung der vorhandenen Einrichtungen im Bestand voraus. Im Rahmen des Planverfahrens wird auch die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB konkret zu prüfen sein. Gegebenenfalls kann dies in Folge der zum Teil eingestreuten wohnbaulich geprägten Lagen zur Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans führen. Konzeptionell werden das o. g. Vergnügungsstättenkonzept sowie das Integrierte Handlungskonzept samt Einzelhandelskonzept eine Orientierungshilfe bieten.

3. Planung

Aufgrund der o. g. Aufgabenstellungen besteht somit ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, das sich aus der Aufgabe des Erhalts und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sowie der Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes ergibt. Der Aufstellungsbeschluss ist des Weiteren zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, damit die Stadt auf Grundlage der neuen gesetzlichen Grundlagen von den plansichernden Mitteln (Zurückstellung von Baugebieten gemäß § 15 BauGB, Veränderungssperre gem. § 14 BauGB etc.) Gebrauch machen kann.

Im Rahmen der Festsetzungen ist vorgesehen, zur städtebaulich verträglichen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten von den Möglichkeiten des § 9 Abs. 2b BauGB Gebrauch zu machen. Der Bebauungsplan wird allein Regelungen zu Vergnügungsstätten u. ä. enthalten. In räumlich differenzierter Weise sollen im Plangebiet Vergnügungsstätten, die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässig wären, als zulässig, ausnahmsweise zulässig bzw. unzulässig festgesetzt werden.

Eine Festsetzung von Baugebieten nach der BauNVO oder die Regelung anderer Nutzungen erfolgt dabei nicht. Wegen seiner Funktion als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB werden auch die städtebaulichen Parameter wie z. B. überbaubare Grundstücksfläche, Geschossigkeit bzw. Höhe der baulichen Anlagen weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Weitere städtebauliche Zielvorgaben für die Struktur und Gestaltung im Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans Nr. 194/I sind derzeit nicht erforderlich.

Die weitere Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB („Einfügen in den Bestand“)
wird in diesem überwiegend bebauten Stadtraum als ausreichendes Steuerungs-
instrument (auch zur Erreichung der Ziele des o. g. Integrierten Handlungskonzeptes
Leverkusen-Wiesdorf) angesehen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren nach
§ 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Auf Grund des gewählten Bebauungsplantyps nach § 9 Abs. 2b BauGB können je-
doch nur Flächen überplant werden, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind bzw.
die lediglich mit einem einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzungen zur Art der
Nutzung überplant sind.

Sofern sich auf der Grundlage des o. g. Vergnügungsstättenkonzeptes die Notwen-
digkeit für geänderte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in an-
grenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ergibt (z. B. weitere Regelungslü-
cken ohne derzeitigen Handlungsbedarf oder neu eröffnete Ansiedlungsmöglichkei-
ten an Standorten mit bisherigem Ausschluss), sind diese im Rahmen eines Ände-
rungsverfahrens anzupassen.

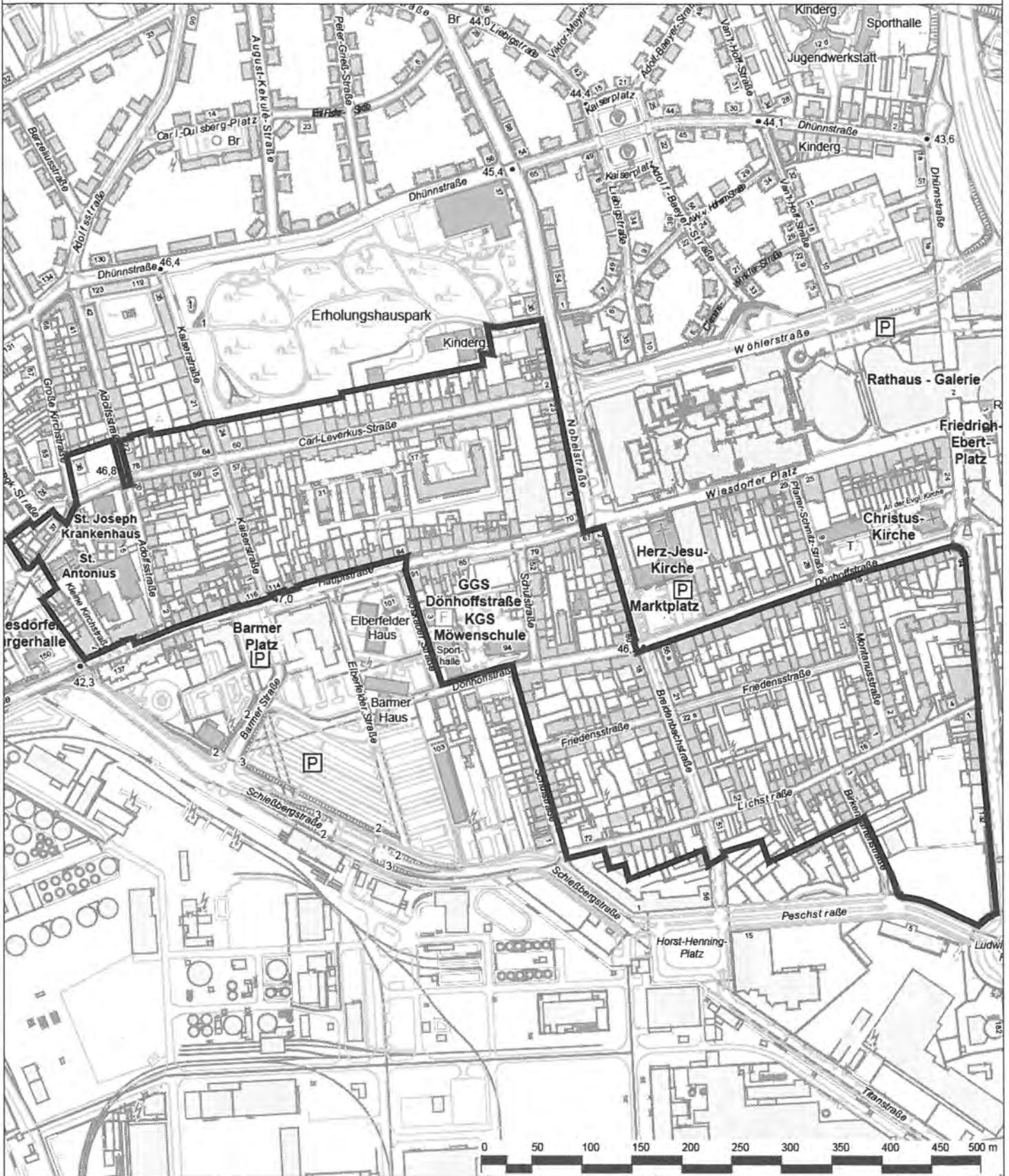
Leverkusen, 22.01.2021

Im Auftrag

Stefan Karl

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 194/I
"Wiesdorf - westlich und südlich der Stadtmitte
- Steuerung von Vergnügungsstätten"
Aufstellungsbeschluss 2014

Anlage 6
 zur Vorlage
 Nr. 2020/0271



— Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 194/I
"Wiesdorf - westlich und südlich der Stadtmitte -
Steuerung von Vergnügungsstätten"
Aufstellungsbeschluss 2014

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
 Projekt: Bebauungsplan Nr. 194/I "Wiesdorf - westlich und südlich der Stadtmitte -
 Steuerung von Vergnügungsstätten"
 Maßstab 1:5000 Stand: Januar 2021
 Abt.: 613 Sachbearbeitung: Bu Bearb./CAD: Wen Geprüft/gedruckt am: 20.01.2021
 Plat.: G:\613\02_CAD_G10\1_BP\194_I_Wiesdorf_west_süd_Stadtmitte_Steuerung_Vergnügungsstätten\00_Projektvorlauf\Anlagen
 Dateiname: 20210120_194_I_Anlagen_1_3_4_5.dwg Zuletzt gespeichert am: 20.01.2021

