



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2162

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-114/74 5. Ä.-Bu  
Dezernat/Fachbereich/AZ

18.04.2023  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	08.05.2023	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	15.05.2023	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 114/74 "Friedrich-Ebert-Platz" - 5. Änderung "Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche"  
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Für das im Folgenden näher bezeichnete Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114/74 beschlossen.
2. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ - 5. Änderung „Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche“. Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk I im Stadtteil Wiesdorf, nordöstlich der evangelischen Christuskirche und südlich des Friedrich-Ebert-Platzes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von rund 0,2 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

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 checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

## **Begründung:**

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“, nordöstlich der evangelischen Christuskirche und südlich des Friedrich-Ebert-Platzes im Stadtzentrum von 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 (Vorlage Nr. 2018/2400). Umfangreiche öffentliche und private Investitionen zur Aufwertung wurden getätigt bzw. sind in Planung.

Für das Plangebiet in Leverkusen-Wiesdorf existiert derzeit der Bebauungsplan Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Straße“, der in diesem Bereich bereits durch seine 1. Änderung eine Änderung der textlichen Festsetzungen erfahren hat (Anlage 2 und Anlage 3 der Vorlage). Diese 1. Änderung betraf auch die Steuerung der Ansiedlung von „Spielhallen oder ähnlichen Unternehmungen“, erwähnte jedoch nicht explizit den Begriff der „Wettbüros“, die als eigenständige Unterart von Vergnügungsstätten gelten. Wettbüros bieten gegenüber reinen Wettannahmestellen, Anreize zum Verbleib, z. B. durch Unterhaltungsangebote und Sitzgelegenheiten. Deswegen soll in der 5. Änderung nunmehr diese Regelungslücke durch eine erneute Änderung der textlichen Festsetzungen geschlossen werden.

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 (Vorlage Nr. 2018/2146 und Ergänzung zur Vorlage Nr. 2018/2146/1), soll dieser Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114/74 gefasst werden. Die Änderung betrifft in erster Linie Regelungen, inwiefern Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, Wettbüros sowie Wettannahmestellen, zukünftig zulässig oder unzulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Für die zentralen, durch Bebauungspläne erfassten Teile des Stadtzentrums, welche das Plangebiet teils umranden (Rathaus-Galerie, City C einschließlich Rialto-Brücke, Fußgängerzone Wiesdorfer Platz), sind bereits Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten festgesetzt. Folgende städtebauliche Gründe sprechen 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, die zu einer Abwertung der Citylagen 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 Abs. 3 BauGB. Die geplanten Änderungen der textlichen Festsetzungen werden in Übereinstimmung mit den o. g. Vergnügungsstätten- und Einzelhandelskonzepten der Stadt Leverkusen sowie dem vom Rat beschlossenen Integrierten Handlungskonzepts (InHK) Leverkusen-Wiesdorf getroffen.

Hinweis:

Der Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ im Original-Format DIN A0 (Anlage 2 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

**Anlage/n:**

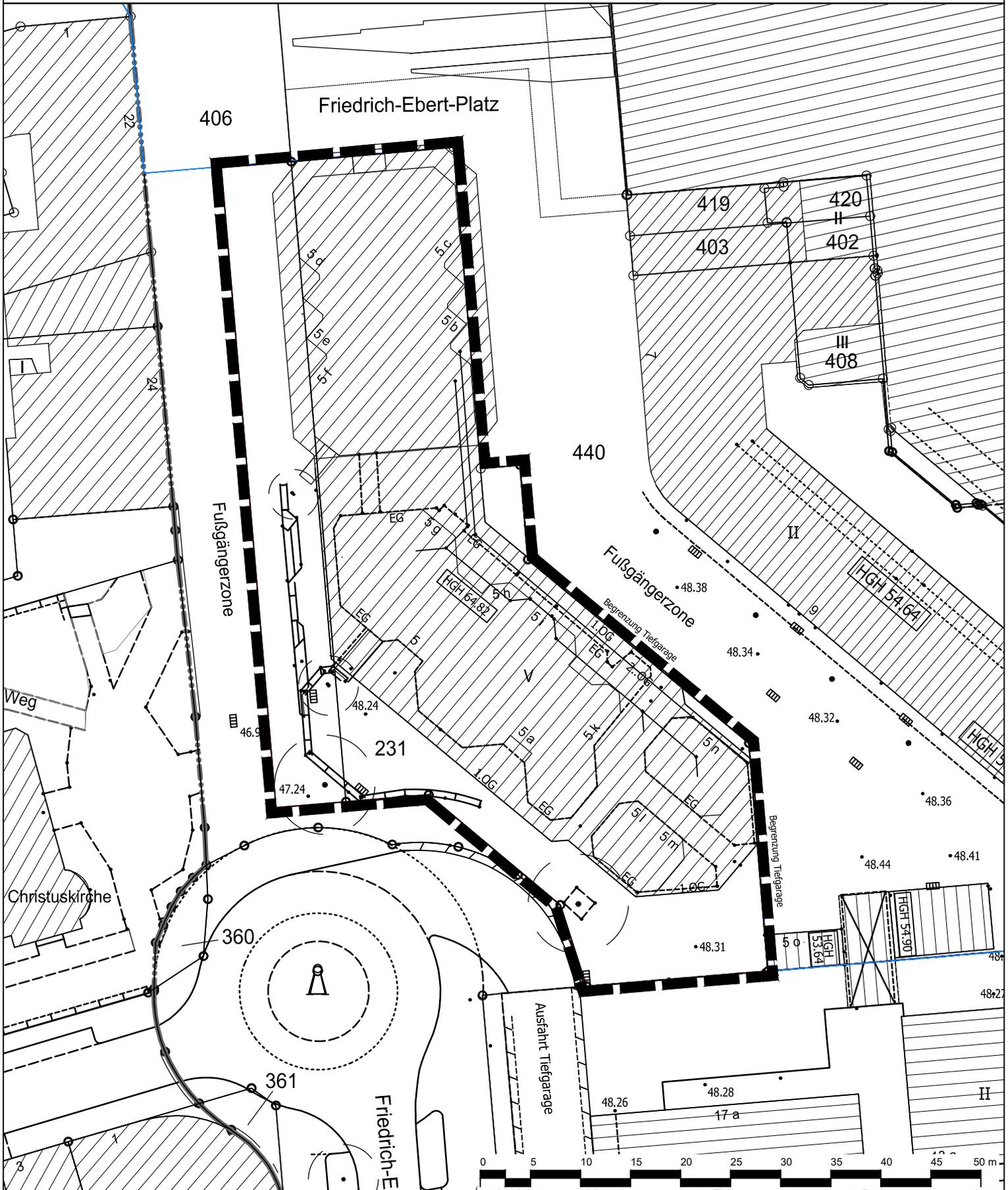
BPL\_114\_74\_5.Ä.\_Anlage 01\_Geltungsbereich 1\_500

BPL\_114\_74\_5.Ä.\_Anlage 02\_Geltender BPL-Ausschnitt

BPL\_114\_74\_5.Ä.\_Anlage 03\_1. Änd. - Textl. Festsetzungen

**Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114/74  
 "Friedrich-Ebert-Platz" - 5. Änderung  
 "Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche"**

**Anlage 1**  
 zur Vorlage  
 Nr. 2023/2162



**█** Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114/74  
 "Friedrich-Ebert-Platz" - 5. Änderung "Wiesdorf -  
 nordöstlich Christuskirche"

**Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Bebauungsplan Nr. 114/74 "Friedrich-Ebert-Platz" - 5. Änderung  
 "Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche"

Maßstab 1:500 Stand: April 2023

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Bu

Bearb./CAD: Wein

Geplottet/gedruckt am: 03.04.2023

Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\114\_74\_5\_Änd\00\_Projektvorlauf\

Dateiname: 2023-04-03\_114\_74\_5\_Änd\_Geltungsb.dwg

Zuletzt gespeichert am: 03.04.2023



**BEBAUUNGSPLAN NR.:114/74**  
**1. ÄNDERUNG**  
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Für den mit  gekennzeichneten Bereich gelten folgende Änderungen der Textlichen Festsetzungen

**Geändert wird die laufende Nr. 1.1**

**Aufzuhebende Festsetzung:**

**1.1 Ausnahmen**

Gemäß §1 (5) BauNVO:  
Anlagen nach § 7 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO  
(Tankstellen) sind zulässig.

Gemäß § 1 (4) BauNVO:  
Die unter § 4 Abs. 3 Ziff. 2,4 und 6 BauNVO  
aufgeführten Anlagen sind nicht Bestandteil  
des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

**Neufestsetzung**

**1.1 Kerngebiet (MK)**

**1.1.1 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten**  
(gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 7, § 1 Abs. 8 sowie § 1 Abs. 9 BauNVO)

In den Erd- und Obergeschoßebenen der Kerngebiete (MK) westl. des Europarings / B 8 sind die nach § 7 Abs. 2 Nr.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Sex-Kinos, Video-Peep-Shows o.a. Betriebe, deren Zweck auf die Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,

nicht zulässig.

In der Untergeschoßebene der Kerngebiete (MK) westl. des Europarings / B 8 sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Sex-Kinos, Video-Peep-Shows o.a. Betriebe, deren Zweck auf die Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,

nicht zulässig.

**1.1.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten**  
(gem. § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs.7, § 1 Abs. 8 sowie § 1 Abs. 9 BauNVO)

In der Untergeschoßebene der Kerngebiete (MK) westl. des Europarings / B 8 sind die nach § 7 Abs.2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen

nur ausnahmsweise zulässig.

**1.1.3 Zulässigkeit von Ausnahmen**  
(gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den Kerngebieten (MK) sind die unter § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorgegebenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

**1.2.1 Zulässigkeit von Ausnahmen**  
(gem. §1 Abs. 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die unter § 4 Abs.3 Nr. 2, 4 und 6 aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Abschnitt