



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2221

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-248/I-VSperr-Bu
Dezernat/Fachbereich/AZ

28.07.2023
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	04.09.2023	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	11.09.2023	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	25.09.2023	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

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

Beschlussentwurf:

1. Der Entwurf der Satzung (Anlage 1 der Vorlage) über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ - 5. Änderung „Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche“ wird gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25.03.2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 15.04.2022, Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26.04.2022 (Nummern 13 und 14 am 01.01.2023 in Kraft getreten), als Satzung beschlossen.
2. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ - 5. Änderung „Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

gezeichnet:
In Vertretung
Adomat
(In Vertretung des
Oberbürgermeisters)

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

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Der Geltungsbereich der Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ - 5. Änderung „Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche“ und befindet sich im Stadtbezirk I im Stadtteil Wiesdorf.

Anlass der Planung:

Für einen Gebäudeteil (Gemarkung Wiesdorf, Flur 19, Flurstück. 231) des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ - 5. Änderung „Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche“ wurde eine Nutzungsänderung (Aktenzeichen 63-B1-2023-00008) von einer Wettannahmestelle in ein Wettbüro beantragt. Die beantragte Nutzungsänderung liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“, der in diesem Bereich bereits durch seine 1. Änderung eine Änderung der textlichen Festsetzungen erfahren hat. 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. Daher soll in einer neuen, 5. Änderung nunmehr diese Regelungslücke durch eine erneute Änderung der textlichen Festsetzungen geschlossen werden.

Bebauungsplanänderungsverfahren und Planungsziele:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat am 08.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ - 5. Änderung „Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB beschlossen. Dem Beschluss ist die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I am 15.05.2023 beigetreten. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hat im Amtsblatt am 26.05.2023 stattgefunden. Zukünftig ist eine Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 114/74 geplant. Der Antrag auf Nutzungsänderung wird gemäß § 15 Absatz 1 BauGB zurückgestellt.

Planungsziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist die Steuerung von Vergnügungsstätten auf der 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). Die geplante 5. Änderung des Bebauungsplans 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.

Folgende städtebauliche Gründe sprechen für die Notwendigkeit einer Steuerung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des neu aufzustellenden 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.

Gesamtstädtische Planungsziele:

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). Die geplanten Änderungen der textlichen Festsetzungen werden in Übereinstimmung mit den o. g. Konzepten und dem bereits zuvor genannten Vergnügungsstättenkonzept getroffen.

Veränderungssperre:

Zur Sicherung der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ist eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB notwendig. Die Veränderungssperre behindert keine weiteren Vorhaben, die mit den o. g. Zielen des Bebauungsplans vereinbar sind. Somit besteht auch weiterhin ein breites Spektrum an Möglichkeiten, um diesen Betriebsstandort gewerblich zu nutzen.

Auswirkungen:

In dem der Veränderungssperre unterliegenden Planbereich dürfen

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Hierzu zählen insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen,
- b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

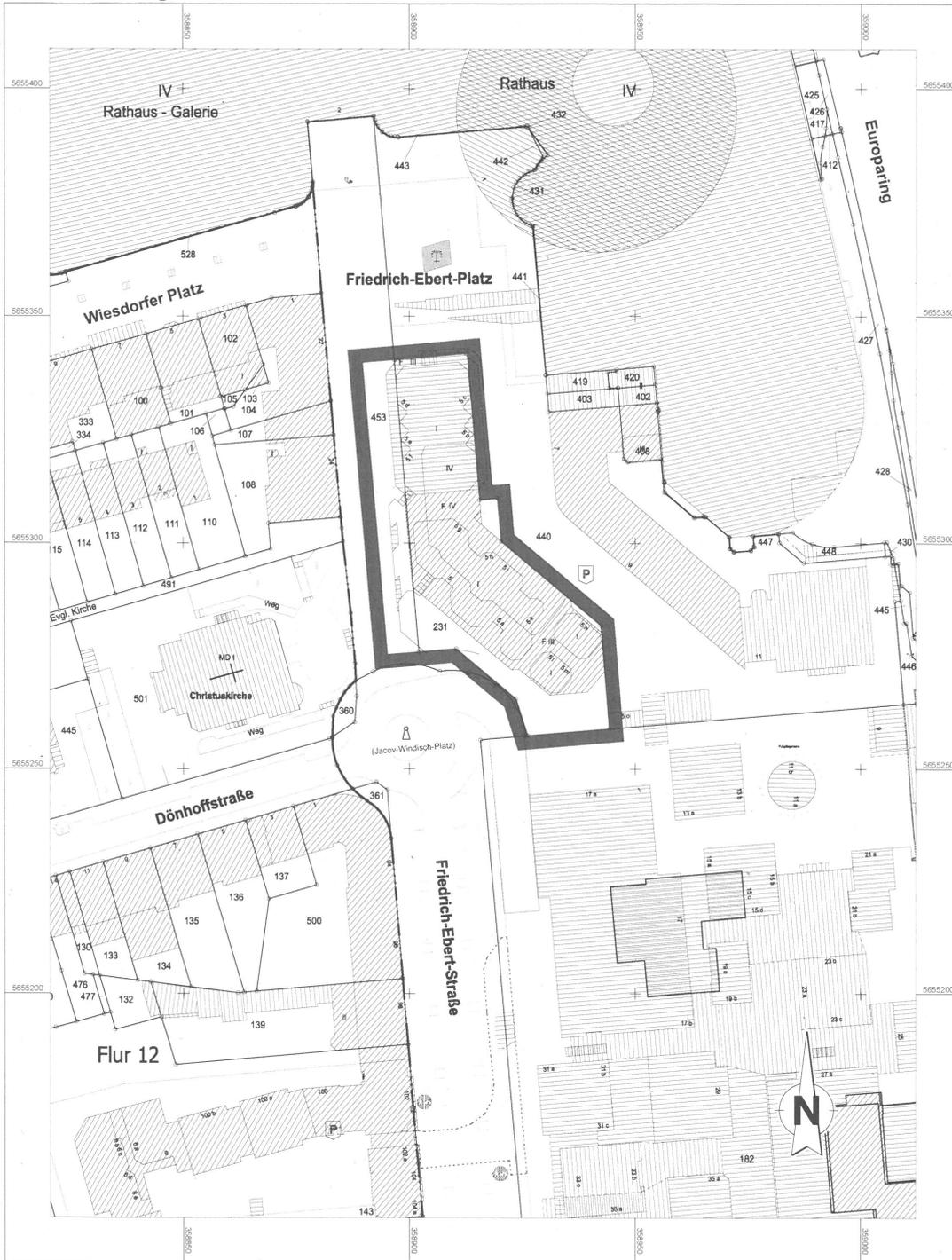
Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Der Satzungsplan der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ - 5. Änderung „Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche“ in Originalgröße (Anlage 1 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und in der Vorlage nur als Verkleinerung gedruckt.

Anlage/n:

Anlage 1 VÄ_BPL 114_74_5. Änd._Plan
Anlage 2 VÄ_BPL 114_74_5. Änd._Text

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



Satzung
Über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114/74 "Friedrich-Ebert-Platz" - 5. Änderung "Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche"

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 16. April 2022, Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022 (Nummer 13 und 14 traten am 1. Januar 2023 in Kraft) hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 25.09.2023 die folgende Satzung beschlossen

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114/74 "Friedrich-Ebert-Platz" - 5. Änderung "Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche" und befreit sich im Städtel Wiesdorf Stadtbezirk I nordöstlich der Christuskirche sowie südlich und östlich des Friedrich-Ebert-Platzes. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich auch aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben und wesentlichen Veränderungen
Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde.
Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Baurechtlichen Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

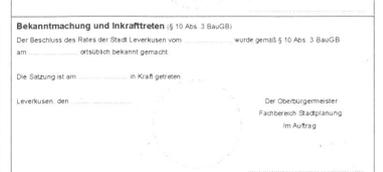
§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 4 Außerkrafttreten
Diese Satzung tritt außer Kraft, sobald für ihren räumlichen Geltungsbereich der zuletzt in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 114/74 "Friedrich-Ebert-Platz" - 5. Änderung "Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche" rechtsverbindlich wird, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

Verfahrensvermerke
Satzungsbeschluss (§ 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB)
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Satzungsbeschluss gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB sowie § 7 GO NRW gefasst.
Leverkusen, den ... Der Oberbürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung wird hiermit ausfertigt.
Leverkusen, den ... Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht.
Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Leverkusen, den ... Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
im Auftrag



Legende	
Bestand	Katastergrundlage
Wohngebäude	
Wirtschaftsgebäude	
Öffentliche Gebäude	
Vorhandene Flurstücksgrenze	
Vorhandene Flurgrenze	
Planzeichenerklärung	
Geltungsbereich der Veränderungssperre	

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- Vorordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) vom 15.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen
sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Lage im Stadtgebiet

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung

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

Gezeichnet/CAD: 613-Projektierung 613-Abteilungsleitung
613-Wien
Zuletzt genehmigt am: 22.06.2023

Maßstab 1: 500 Stand: 06/2023 BLATT 1/1

Satzung
über eine Veränderungssperre im
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ -
5. Änderung „Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche“

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 15. April 2022; Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022 (Nummer 13 und 14 traten am 1. Januar 2023 in Kraft) hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 25.09.2023 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ - 5. Änderung „Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche“ und befindet sich im Stadtteil Wiesdorf, Stadtbezirk I nordöstlich der Christuskirche sowie südlich und östlich des Friedrich-Ebert-Platzes. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich auch aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben und wesentlichen Veränderungen

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde.

Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 4
Außerkräfttreten

Diese Satzung tritt außer Kraft, sobald für ihren räumlichen Geltungsbereich der zurzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ - 5. Änderung „Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche“ rechtsverbindlich wird, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.