



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2014/0092

Der Oberbürgermeister

V/61-194/I-Bu

Dezernat/Fachbereich/AZ

18.08.14

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	08.09.2014	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	15.09.2014	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 194/I "Wiesdorf - westlich und südlich der Stadtmitte - Steuerung von Vergnügungsstätten" in Leverkusen-Wiesdorf  
- 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, 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 und die Friedrich-Ebert-Straße.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß **Anlage 1** 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 21.06.2010 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 194/I „Westlich und südlich Stadtmitte Wiesdorf – Steuerung von Vergnügungsstätten“ wird **aufgehoben**.

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

gezeichnet:  
In Vertretung

Deppe

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2014/0092  
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-  
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Burau, FB 61, Tel. 0214-406-6130.**

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten u. ä. im Zentrum von Leverkusen-Wiesdorf zu steuern.

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 14.10.2013 beschlossenen „Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2013-2014“ (Vorlage Nr. 2013/2013) als Projekt der Priorität II enthalten.

**A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e) / Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten werden von der Stadt Leverkusen übernommen. Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle PN090502 – Städtebauliche Planung zur Verfügung.

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:**

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

**C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:**

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

**D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

## **Begründung:**

Das Plangebiet umfasst die westlichen und südlichen Teile des Stadtzentrums in Leverkusen-Wiesdorf. Für das Stadtzentrum mit seinem festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Leverkusen-City“ besteht die Zielsetzung einer qualitativ hochwertigen Entwicklung als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort (vgl. Handlungsprogramm Einzelhandel [R 1122/15. TA] sowie städtebauliches Gutachten von Prof. Ackers [R 1000 / 16. TA]). Umfangreiche öffentliche und private Investitionen zur Aufwertung wurden getätigt bzw. sind in Planung.

Das Gebiet westlich und südlich des Stadtzentrums in Leverkusen-Wiesdorf ist heute unbeplant, die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB („Einfügen in den Bestand“). Durch einen im Jahr 2010 gefassten Aufstellungsbeschluss (Bebauungsplan Nr. 194/I) sind die plansichernden Instrumente, wie die befristete Zurückstellung oder die Veränderungssperre, anwendbar.

Zur Anpassung an die neue Rechtslage durch den seit der Novellierung des Baugesetzbuches eingeführten § 9 Abs. 2b BauGB wird dieser alte Aufstellungsbeschluss erneuert. § 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 eines Ausschlusses von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

1. Die Häufung von vorhandenen und sich zukünftig ansiedelnden Vergnügungsstätten 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 stellen eine 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 Geschäftslokale in der Nähe dieser sensiblen Nutzungen entgegengewirkt werden.

Somit besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Auf der Grundlage einer noch zu erarbeitenden informellen Konzeption 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 das o. g. städtebauliche Gutachten zur Leverkusener Innenstadt von Prof. Ackers (R 1000/16. TA) eine Orientierungshilfe bieten.

Im Zuge der Vorarbeiten kann sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch ändern. Gegebenenfalls sind auf der Grundlage des o. g. Konzeptes angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne mit vorhandenen Festsetzungen zu Vergnügungsstätten nachträglich zu modifizieren.

Der einen zentralen Bereich der City umfassende rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 103/72 „Gebiet zwischen Kölner Straße (heute Friedrich-Ebert-Straße), Lich-, Dönhoff- und Montanusstraße enthält keine ausdrücklichen Regelungen zu Vergnügungsstätten. Für diesen Baublock wird insoweit genauso - wie für das übrige derzeit unbeplante Plangebiet - ein Regelungsbedürfnis gesehen. Dieser Bereich wird daher in das vorliegende Planverfahren zum neuen Bebauungsplan Nr. 194/I mit einbezogen.

Um die bestehende planungsrechtliche Situation zu vereinheitlichen, soll der Bebauungsplan Nr. 103/72 im Parallelverfahren aufgehoben und das Plangebiet in den Beurteilungsmaßstab des § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) überführt werden (vgl. Vorlage 0481/2010). Dies ist auch erforderlich, da § 9 Abs. 2b BauGB u. a. das Bestehen eines unbeplanten Innenbereichs voraussetzt. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zum Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 103/72 wurde bereits am 21.06.2010 durch den Bau- und Planungsausschuss gefasst.

Im „Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2013-2014“ ist der Bebauungsplan Nr. 194/I als Projekt der Priorität II enthalten.

**Anlage/n:**

- 194\_I\_Anlage\_1\_Geltungsbereich
- 194\_I\_Anlage\_2\_BPlan\_Übersicht
- 194\_I\_Anlage\_3\_FNP\_Auszug
- 194\_I\_Anlage\_4\_Begründung