



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0479/2010

Der Oberbürgermeister

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

31.05.10  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	21.06.2010	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	28.06.2010	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 194/I "Westlich und südlich Stadtmitte Wiesdorf - Steuerung von Vergnügungsstätten" in Leverkusen-Wiesdorf  
- Aufstellungsbeschluss (Vereinfachtes Verfahren)

**Beschlussentwurf:**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist grob durch folgende Straßenzüge begrenzt, wobei teils auch die angrenzende Bebauung mit 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 (s. **Anlage 1**) zu entnehmen.

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Die Aufstellung erfolgt auf Grundlage von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB.

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

gezeichnet:  
Adomat  
(i.V. f. Herrn Beig. Mues)

### **Begründung:**

Für die Stadtmitte Wiesdorf mit seinem festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Leverkusener-City“ besteht die Zielsetzung einer qualitativ hochwertigen Entwicklung als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort (vgl. Handlungsprogramm Einzelhandel in R 1122/15. TA sowie städtebauliches Gutachten von Prof. Ackers in R 1000/16. TA). Umfängliche öffentliche und private Investitionen zur Aufwertung wurden getätigt bzw. sind in Planung.

Gleichzeitig ist ein Ansiedlungsdruck im Bereich der Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) zu verzeichnen. Auf Grund der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB in weiten Teilen westlich und südlich der Stadtmitte Wiesdorf bestehen derzeit diesbezüglich keine bzw. begrenzte Steuerungsmöglichkeiten. Für die zentralen, durch Bebauungspläne erfassten Teile der Stadtmitte Wiesdorf (City A/„Luminaden“, Rathaus-Galerie, City C einschl. Rialto-Brücke, Fußgängerzone Wiesdorfer Platz) sind hingegen entsprechende Regelungen zu diesen Nutzungen vorhanden.

Durch die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten wie etwa Spielhallen, Wettbüros oder Sex-Kinos wird eine Abwertung („Trading-Down-Effekt“) der zum Teil ohnehin weniger konkurrenzfähigen Cityrandlagen befürchtet. Hierin besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB, das sich aus der Aufgabe des Erhalts und der Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereichs ergibt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Dabei soll mittels eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB planerisch gehandelt werden, der allein Festsetzungen zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten beinhalten wird (vgl. § 9 Abs. 2a BauGB). Das Verfahren kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss ist zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, damit die Stadt von den planakzessorischen Mitteln (Zurückstellung, Veränderungssperre etc.) Gebrauch machen kann.

Auf der Grundlage eines informellen Konzeptes 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, das Vorschläge zur künftigen Entwicklung und Funktionsübernahme der betroffenen Planbereiche enthält.

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.

Neben dem unbeplanten Innenbereich besteht von Beginn an auch für den Bebauungsplan Nr. 103/72 „Gebiet zwischen Kölner Straße (heute Friedrich-Ebert-Straße), Lich-, Dönhoff- und Montanusstraße“ ein Planerfordernis. Dort ist in zentraler Lage die Ansiedlung von Vergnügungsstätten weitgehend uneingeschränkt möglich. Dieser Bereich wird daher in das vorliegende Planverfahren einbezogen. Die dort bestehende planungsrechtliche Situation ist in einem parallel durchzuführenden Verfahren nach BauGB zu bereinigen, sie soll in den Beurteilungsmaßstab nach § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) überführt werden (vgl. Vorlage 481/2010).

Im Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung (im Entwurf; vgl. Vorlage 415/2010) ist der Bebauungsplan den „Projekten mit Potenzial – Planungsrechtliche Steuerung von Spielhallen/Wettbüros/Bordellbetrieben“ zuzuordnen.

**Anlage/n:**

BPlan\_194 I\_Anlage 1\_Geltungsbereich  
BPlan\_194 I\_Anlage 2a\_Auszug BPlanÜbersicht  
BPlan\_194 I\_Anlage 2b\_Auszug BPlanÜbersicht  
BPlan\_194 I\_Anlage 2c\_Auszug BPlanÜbersicht  
BPlan\_194 I\_Anlage 3\_Auszug FNP u Handlungspr  
BPlan\_194 I\_Anlage 4\_Sanierungsgebiet  
BPlan\_194 I\_Anlage 5\_Begründung