

Abb. 35: Analyse und Empfehlungen zu den Vergnügungsstätten für das Stadtbezirkszentrum Opladen – Bereich Schillerstraße

Prüfkriterium	ZV Opladen – Bereich Schillerstraße
Aktuelle Zulässigkeit von VGS	Bebauungsplan 99/II Schillerstraße <ul style="list-style-type: none"> ▪ MI: Ausschluss von VGS ▪ MK - Kölner Straße: Sexshops, Spielhallen und Betriebe mit sexuellem Charakter sind in OG und EG nicht zulässig; in UG ausnahmsweise zulässig ▪ MK - Goethestr./Humboldtstraße/Im Hederichsfeld/Karlstraße/Uhlandstraße/Schillerstraße: Sexshops, Spielhallen und Betriebe mit sexuellem Charakter sind nicht zulässig
Aktueller Bestand	1 Varieté
Standortumfeld (weitere Nutzungen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nördlich: Kerngebiet ▪ westlich: Kerngebiet und Mischgebiet ▪ südlich: Wohngebiet ▪ östlich: Mischgebiet/Busbahnhof/Bahnhof Opladen
Vorgaben aus anderen Konzepten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandelskonzept Leverkusen ▪ Stadtteilentwicklungskonzept Leverkusen-Opladen
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bereits vorhandene Agglomeration von Spielhallen und Wettbüros („Trading-Down“-Effekte) ▪ Schutz der Einzelhandels- und Wohnfunktion
Fazit/Empfehlung	Anpassung der Festsetzungen an die Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes für Zentrale Versorgungsbereiche: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben (ohne Differenzierung zwischen Erd- und Untergeschoss bzw. Obergeschossen) ▪ ausnahmsweise zulässig sind VGS Freizeit (ohne Differenzierung zwischen Erd- und Untergeschoss bzw. Obergeschossen)

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 36: Analyse und Empfehlungen zu den Vergnügungsstätten für das Stadtbezirkszentrum Opladen – Bereich Busbahnhof

Prüfkriterium	ZV Opladen – Bereich Busbahnhof
Aktuelle Zulässigkeit von VGS	Bebauungsplan 98/II Busbahnhof Opladen, 2. Änderung <ul style="list-style-type: none"> ▪ MK: Spielhallen und Betrieben mit sexuellem Charakter sind nicht zulässig ▪ MI: in gewerblich geprägten Bereich sind nicht-kerngebiets-typische VGS (ausnahmsweise) zulässig
Aktueller Bestand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Spielhalle ▪ 1 Wettbüro
Standortumfeld (weitere Nutzungen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nördlich: Mischgebiet und Wohngebiet ▪ westlich: Kerngebiet ▪ südlich: Mischgebiet ▪ östlich: Mischgebiet/Busbahnhof/Bahnhof Opladen
Vorgaben aus anderen Konzepten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandelskonzept Leverkusen ▪ Stadtteilentwicklungskonzept Opladen ▪ Planungen Neue Bahnstadt Opladen
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ schutzwürdige Eingangssituation durch Bahnhof; Umbau wird prägende Versorgungsfunktion weiter stärken ▪ Schutz der Einzelhandels- und Wohnfunktion ▪ Sicherung des Straßenbildes
Fazit/Empfehlung	Anpassung der Festsetzungen an die Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes für Zentrale Versorgungsbereiche: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben ▪ ausnahmsweise zulässig sind VGS Freizeit

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

5.2.3 Stadtbezirkszentrum Schlebusch

Die historisch gewachsene Ortsmitte von Schlebusch bildet das Stadtbezirkszentrum für den Stadtbezirk III. Der Zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich schwerpunktmäßig entlang der Bergischen Landstraße; im Norden reicht das Zentrum bis nahe der Herbert-Wehner-Straße, im Süden bildet die Von-Diergardt-Straße die Grenze (s. Abb. 38); auch Teile der Gezelliallee sind Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs. Als Einzelhandelsstandort ist das Zentrum geprägt von einem ausgewogenen Mix aus inhabergeführten Fachgeschäften mit Waren aller Bedarfsstufen; hinzu kommen einige filialisierte Anbieter, die als besondere Frequenzbringer für das Zentrum wirken (u. a. EDEKA, HIT, ALDI, ROSSMANN).

Die Bestandsaufnahme des Zentrums ergab nur eine Vergnügungsstätte in Form einer Spielhalle (s. Abb. 37). Aus der Anzahl der Vergnügungsstätten ergibt sich daher kein besonderer Handlungsbedarf; die vorhandene Spielhalle stellt jedoch ein typisches Beispiel für die standortprägende Wirkung eines einzelnen Betriebes dar. Das bislang von einer stimmigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie geprägte Zentrum wird an dieser Stelle unterbrochen. Die in einem ortstypischen Gebäude untergebrachte Spielhalle liegt innerhalb des Stadtbezirkszentrums im zentralen Bereich in Höhe der Kirche St. Andreas.

Um die Funktionstüchtigkeit des kleinstrukturierten Zentrums zu erhalten, wird eine planungsrechtliche Steuerung der Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtbezirkszentrums Schlebusch empfohlen: Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetriebe sollten ausgeschlossen werden. Freizeitorientierte Vergnügungsstätten sollten ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie sich in das städtebauliche Gefüge des Zentrums einfügen und hinsichtlich der verkehrlichen und sonstigen Auswirkungen verträglich sind.

Zu den möglichen städtebaulichen Auswirkungen der verschiedenen Nutzungstypen von Vergnügungsstätten wird auf die in Kap. 5.2.1 zum Hauptzentrum Wiesdorf enthaltenen Ausführungen verwiesen; auch wenn das Stadtbezirkszentrum Schlebusch in seinen Strukturen und Angeboten nicht direkt mit dem Hauptzentrum Wiesdorf vergleichbar ist, treffen die grundsätzlichen Aussagen hinsichtlich der städtebaulichen Wirkungen von Vergnügungsstätten auf beide Zentren zu.

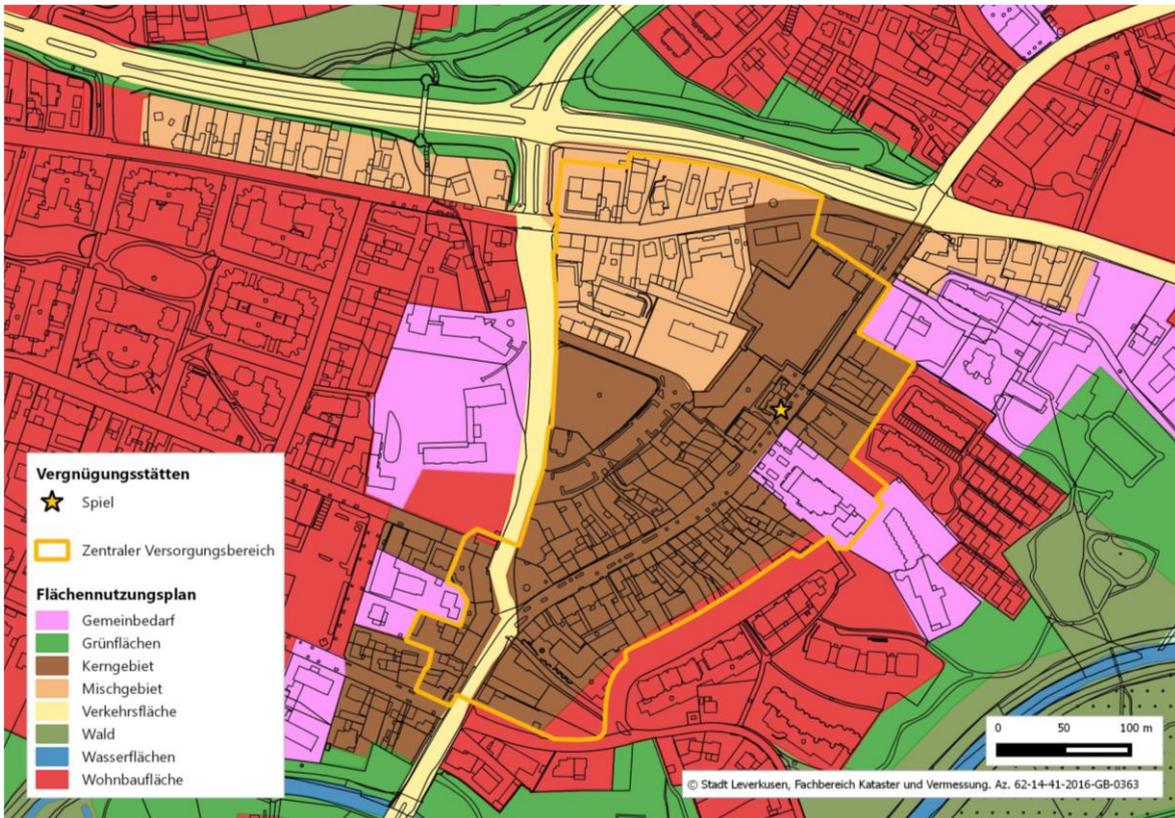
Gerade in kleineren Zentren kommt einer frühzeitigen Gegensteuerung und der Verhinderung von „Trading-Down“-Prozessen besondere Bedeutung zu. Bereits die Ansiedlung einzelner Vergnügungsstätten kann das Image und die Funktionstüchtigkeit des Zentrums nachhaltig verändern, da diese Anbieter wesentlich stärker von den Kunden, Besuchern und Anwohnern wahrgenommen werden als in den Zentren von Oberzentren. Da bislang Vergnügungsstätten für den gewerblichen Immobilienmarkt in Schlebusch eine untergeordnete Bedeutung haben, ist nicht zu befürchten, dass ein planungsrechtlicher Ausschluss zur Aufgabe von Betrieben und damit dem Entstehen von neuen Leerständen führen wird.

Abb. 37: Vorhandene Spielhalle innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Schlebusch



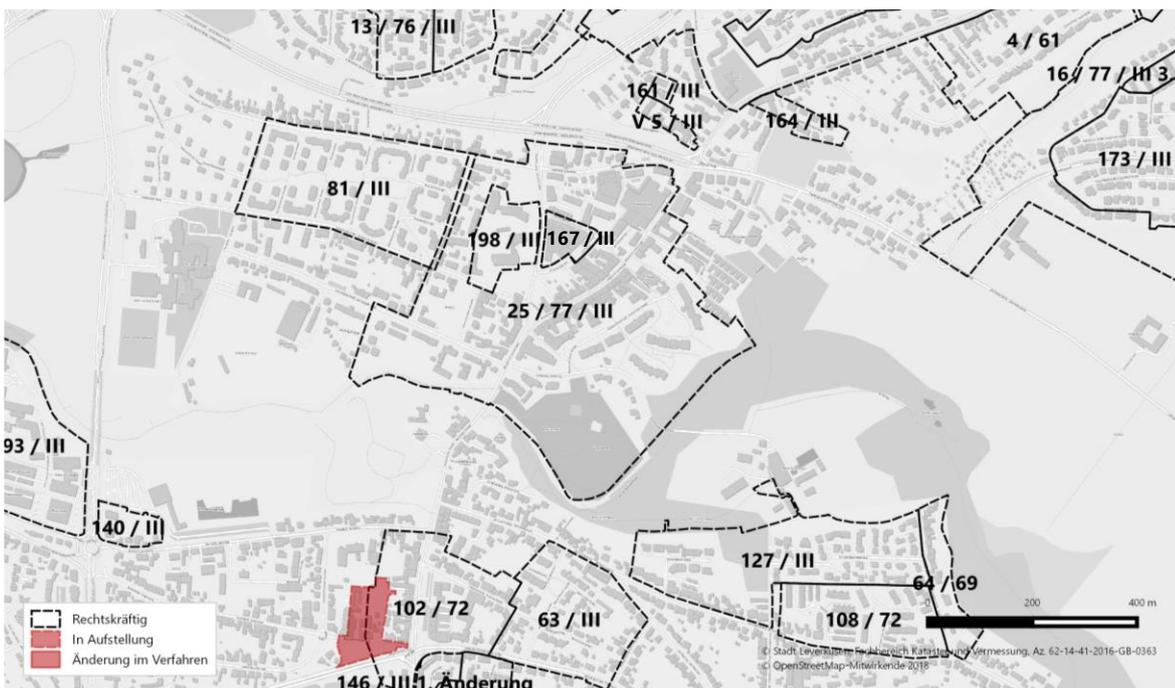
Foto: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 38: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im Stadtbezirkszentrum Schlebusch



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 39: Geltungsbereiche der Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen im Stadtbezirkszentrum Schlebusch



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 40: Analyse und Empfehlungen zu den Vergnügungsstätten für das Stadtbezirkszentrum Schlebusch – Bereich außerhalb Schlebusch Karree

Prüfkriterium	ZV Schlebusch
Aktuelle Zulässigkeit von VGS	Bebauungsplan 25/77/III Schlebusch-Ortsmitte (BauNVO (1977)) <ul style="list-style-type: none"> ▪ MK: VGS sind ausnahmsweise zulässig ▪ MI - Münsters Gäßchen/Oulustraße: Ausschluss von VGS ▪ in gewerblich geprägten Bereichen sind VGS ausnahmsweise zulässig
Aktueller Bestand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Spielhalle
Standortumfeld (weitere Nutzungen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nördlich Misch- und Wohngebiet mit mehreren sensiblen Einrichtungen (Schulen, Kinderheim etc.) ▪ westlich: Mischgebiet und Wohngebiet mit sensiblen Einrichtungen ▪ südlich: Wohngebiete und Grünfläche/Parkanlage ▪ östlich: Wohngebiet
Vorgaben aus anderen Konzepten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandelskonzept Leverkusen
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungskonflikte mit sensiblen Einrichtungen (Schulen, Kirchen)
Fazit/Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überarbeitung des Bebauungsplans, aufgrund rechtlich strittiger Definition von VGS in BauNVO (1977) Anpassung der Festsetzungen an die Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes für Zentrale Versorgungsbereiche: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben ▪ ausnahmsweise zulässig sind VGS Freizeit

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 41: Analyse und Empfehlungen zu den Vergnügungsstätten für das Stadtbezirkszentrum Schlebusch – Bereich Schlebusch Karree

Prüfkriterium	ZV Schlebusch
Aktuelle Zulässigkeit von VGS	Bebauungsplan 167/III Schlebusch Karree (BauNVO (1990)) <ul style="list-style-type: none"> ▪ MK: VGS sind nicht zulässig
Aktueller Bestand	-
Standortumfeld (weitere Nutzungen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nördlich: Mischgebiet mit hohem Wohnanteil ▪ östlich und südlich: Kerngebiet ▪ westlich: Wohngebiet
Vorgaben aus anderen Konzepten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandelskonzept Leverkusen
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentrale Lage innerhalb der Ortsmitte Schlebusch ▪ ehemals Gemeinbedarfsfläche, aber seitens der Kirche ungenutzt ▪ Ziel: Errichtung eines Geschäfts-/Dienstleistungs- und Wohnhauses zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes ▪ Sicherung der Grund- und Nahversorgung ▪ Schutzbedürftig aufgrund der räumlichen Nähe zu sensiblen Einrichtungen und angrenzender Wohnbebauung
Fazit/Empfehlung	Anpassung der Festsetzungen an die Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes für Zentrale Versorgungsbereiche: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben ▪ ausnahmsweise zulässig sind VGS Freizeit

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs befinden sich südlich der L 288 (Herbert-Wehner-Straße bzw. Odenthaler Straße) gemischte Bauflächen. Diese sind fast vollständige von Wohngebäuden belegt und stehen daher nicht in einer unmittelbaren funktionalen Verbindung zum Zentralen Versorgungsbereich. Aufgrund der Dominanz der Wohnfunktion in diesen beiden Mischgebieten wird ein Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen.

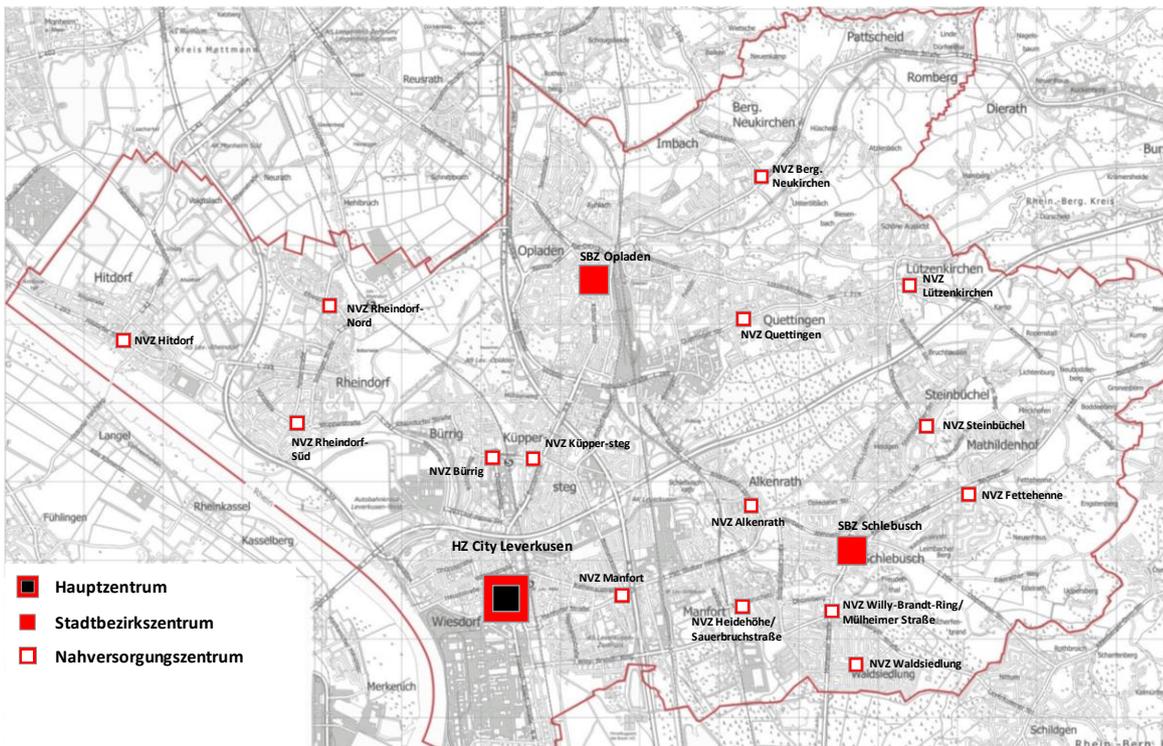
Für die zwei westlich an den Zentralen Versorgungsbereich angrenzenden Kerngebietsflächen des Flächennutzungsplans an der Martin-Luther-Straße bzw. der Von-Diergarth-Straße und die außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an der L 288 gelegene Kerngebietsfläche wird hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten die Übernahme der Regelungen für den Zentralen Versorgungsbereich empfohlen. Alle drei Bereiche und das direkte Umfeld stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang mit dem Zentralen Versorgungsbereich (u. a. Schlebuscher Markt). Es kommt hinzu, dass hier eine Reihe von sensiblen Nutzungen (Kindergarten, Gemeindezentrum, Diakoniestation) lokalisiert sind. Aus dieser städtebau-

lichen Situation ergibt sich die Notwendigkeit einer Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

5.3 Steuerungsregelungen für die Nahversorgungszentren

Das Leverkusener Einzelhandelskonzept weist neben dem Hauptzentrum Wiesdorf und den beiden Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch 15 Nahversorgungszentren aus. Für alle Zentren wurden in dem kommunalen Einzelhandelskonzept (2017) Zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgegrenzt. Wie auch das Hauptzentrum Wiesdorf und die beiden Stadtbezirkszentren genießen die Nahversorgungszentren einen Schutzanspruch gegenüber Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Planerisches Ziel ist es, über die Nahversorgungszentren die Versorgung der Bürger des Stadtteils bzw. des zugewiesenen Versorgungsbereichs mit Waren des täglichen Bedarfs möglichst in fußläufiger Entfernung von der eigenen Wohnung sicherzustellen. Damit übernehmen die Nahversorgungszentren eine zentrale Versorgungsaufgabe und sind insbesondere für die Attraktivität des Wohnstandortes Leverkusen von besonderer Bedeutung.

Abb. 42: 15 Nahversorgungszentren im Stadtgebiet Leverkusen



@ Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363; cima Bearbeitung 2017
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Da die Nahversorgungszentren planungsrechtlich häufig Mischgebiete umfassen, in denen Vergnügungsstätten nicht generell ausgeschlossen sind, besteht ein besonderer Regelungsbedarf.

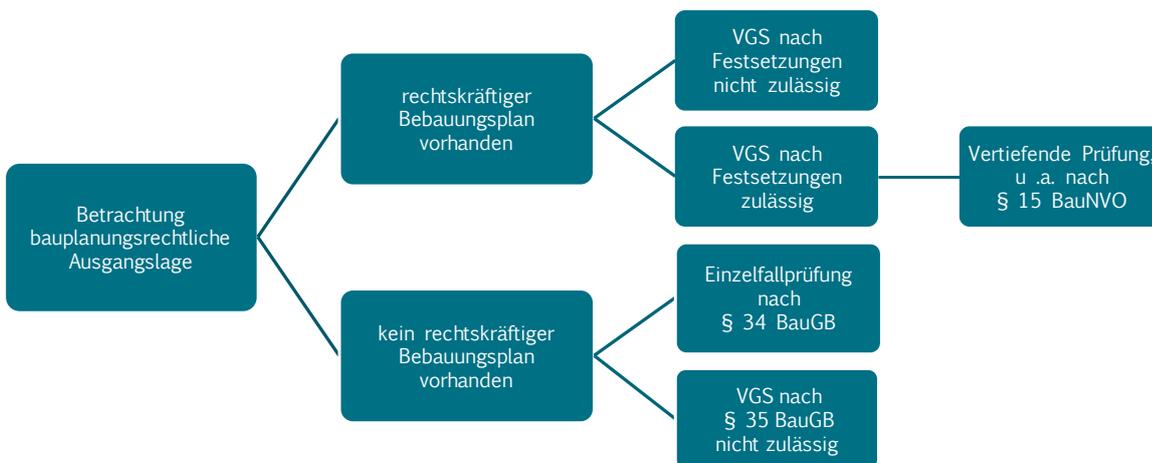
Zur Stärkung des Einzelhandels bzw. zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion wird der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Nahversorgungszentren empfohlen. Mit dieser Vorgehensweise können ein breiter Mix aus Handel, Gastronomie und Dienstleistungen gefördert und die Zentren vor „Trading-Down“-Effekten geschützt werden. Hinzu kommen der planerisch gewünschte Erhalt und der Schutz vorhandener Wohnnutzungen und sensibler Einrichtungen wie Kindertagesstätten etc. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von freizeitorientierten Vergnügungsstätten, wie sie für das Hauptzentrum Wiesdorf und die Zentren Opladen und Schlebusch empfohlen wird, erscheint nicht geboten. Nahversorgungszentren sollten der wohnungsnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs dienen. Ein Kino, eine Diskothek oder eine Festhalle stellen keine geeigneten Ergänzungen dieser Angebote dar und sind regelmäßig auch mit den städtebaulichen und verkehrlichen Gegebenheiten der Nahversorgungszentren nicht in Einklang zu bringen.

Da bislang Vergnügungsstätten für den gewerblichen Immobilienmarkt in den meisten Nahversorgungszentren eine untergeordnete Bedeutung haben, ist nicht zu befürchten, dass ein planungsrechtlicher Ausschluss zur Aufgabe von Betrieben und damit zum Entstehen von neuen Leerständen führen wird.

5.4 Steuerungsregelungen für Kerngebiete außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche

Nach der BauNVO und den einschlägigen Rechtsurteilen sind in Kerngebieten nach § 7 BauNVO Vergnügungsstätten unabhängig von ihrer Größe allgemein zulässig.

Abb. 43: Allgemeines Prüfverfahren zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Kerngebieten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche



Bei Spielhallen bzw. Wettvermittlungsstellen zusätzlich Überprüfung nach § 16 Ausführungsgesetz NRW zum Glücksspielstaatsvertrag bzw. nach § 22 Glücksspielverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen:

- Überprüfung der Schutzabstände zu Schulen und öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendpflege
- Überprüfung der Abstände zu vorhandenen Spielhallen bzw. Wettvermittlungsstellen

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Für die Praxis der Genehmigungsverfahren von entsprechenden Vorhaben ergibt sich hieraus, dass ohne besondere Festsetzungen (z. B. Ausschluss von Vergnügungsstätten) in den entsprechenden Bebauungsplänen eine Vergnügungsstätte in einem Kerngebiet grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Im Einzelfall kann eine Versagung nach § 15 BauNVO erfolgen.³¹ Ein allgemeines Prüfschema für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Kerngebieten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche enthält Abb. 43. Zur Einzelfallprüfung nach § 34 BauGB sei zudem verwiesen auf Kap. 3.5.

Bauplanungsrechtliche Steuerung der Kerngebiete außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche

Aus den obigen Ausführungen folgt die besondere Bedeutung einer vorausschauenden Bauleitplanung für städtebaulich sensible Kerngebiete, die nicht durch die in Kap. 5.2 und 5.3 enthaltenen Regelungen für die Zentralen Versorgungsbereiche gesteuert werden. Aus gutachterlicher Sicht zählen hierzu vor allem die Kerngebiete im direkten Umfeld der Zentralen Versorgungsbereiche des Hauptzentrums Wiesdorf sowie der Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch.

▪ Regelungsbedarf für Kerngebiete im direkten Umfeld des Hauptzentrums Wiesdorf³²

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der aus Betreibersicht bevorzugten Lagen für Vergnügungsstätten besteht für die Kerngebiete im Umfeld des Hauptzentrums Wiesdorf ein besonderer Regelungsbedarf.

Nach der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen handelt es sich um die nachfolgenden Stadträume (Abb. 25):

- der östlich des Zentralen Versorgungsbereichs gelegene MK-Bereich zwischen Europaring im Westen und Bahnlinie Düsseldorf – Köln im Osten sowie dem Forum Leverkusen im Norden und Manforter Straße im Süden und
- der südlich des Zentralen Versorgungsbereich bis zum CHEMPARK gelegene Bereich mit einer MK- und MI-Darstellung, westlich begrenzt durch die Schießbergstraße, östlich durch den Europaring.

Für die bislang unbeplanten Gebiete westlich und südlich der Stadtmitte in Leverkusen-Wiesdorf hat der zuständige Ausschuss der Stadt Leverkusen am 08.09.2014 bereits einen Aufstellungsbeschluss für einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB gefasst (Abb. 44). Ziel des Planverfahrens ist die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen, wie Kirchen, Schulen oder Kindertagesstätten, zu verhindern. In den vorhandenen Bebauungsplänen mit einer MK-Darstellung (z. B. Bebauungsplan Nr. 67b/l bzw. 122a bis c/l) sind die textlichen Festsetzungen an diese Empfehlungen anzupassen.

Die angeführten Bereiche stellen typische Ergänzungsräume im direkten Umfeld eines Hauptzentrums dar: Während sich u. a. in der Dönhoffstraße (u. a. Verbraucherzentrale NRW, ADAC Center Leverkusen, Wirtschaftsförderung Leverkusen) und östlich des Europarings (u. a. Jobcenter, Postbank-Finanzcenter, Deutsche Rentenversicherung) neben Wohn-

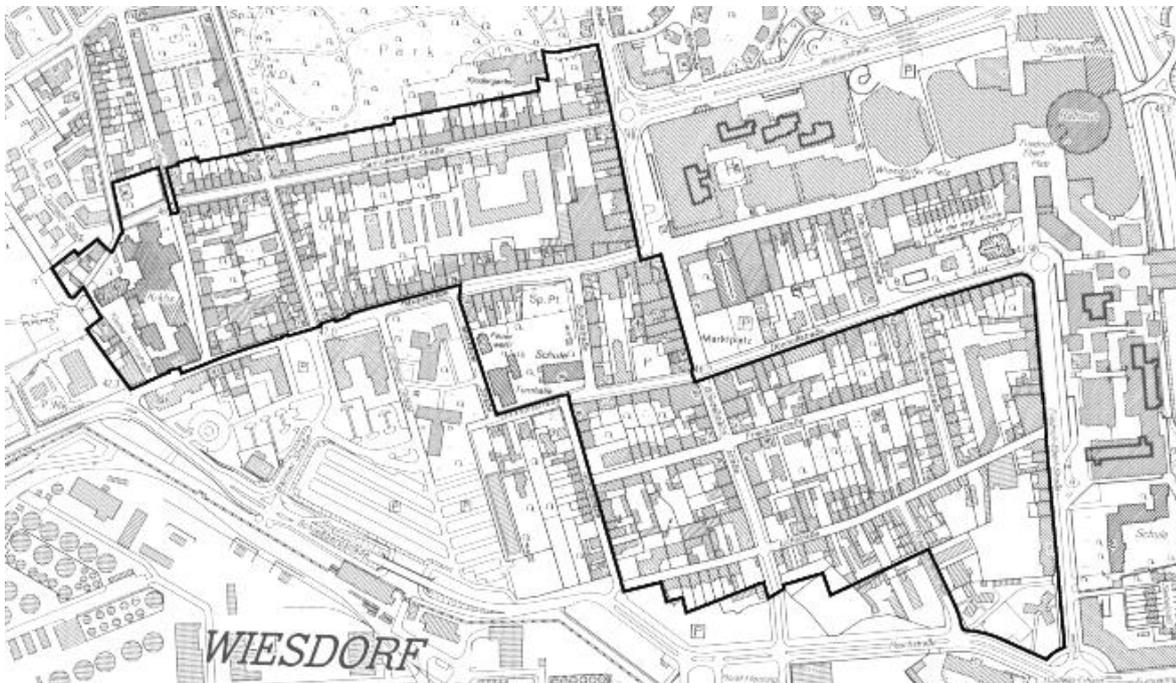
³¹ Zu den Voraussetzungen einer Versagung nach § 15 Bau NVO s. Kap. 4.2.5.

³² Zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten im direkten Umfeld des Hauptzentrums Wiesdorf sei verwiesen auf Kap. 5.2.1 bzw. die generellen Hinweise zur Zulässigkeit von VGS in Mischgebieten in Kap. 5.5.

nutzungen auch wichtige innenstadttypische Dienstleister befinden, sind u. a. die Lichstraße, die Breidenbachstraße und die Birkengartenstraße durch eine Mischung von Wohnen und kleingewerblichen Nutzungen geprägt.

Innerhalb dieser Randlagen zum Zentralen Versorgungsbereich finden sich bislang bereits mehrere Vergnügungsstätten (s. Abb. 25). Eine vermehrte Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist jedoch zukünftig ohne eine planungsrechtliche Steuerung zu befürchten. Die Nähe zu stark frequentierten Stadträumen, wie dem Bahnhof Leverkusen Mitte, vorhandene freie Gewerbeobjekte sowie die städtebauliche Gesamtsituation zwischen der City Wiesdorf und dem CHEMPARK sind als mögliche Anknüpfungspunkte für eine zukünftige Konzentration von Vergnügungsstätten in diesem Bereich zu werten.

Abb. 44: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 194/I (in Aufstellung)



Quelle: Stadt Leverkusen (2014)

Neben dem Verlust bzw. „Trading-Down“-Prozessen“ wichtiger zentrumsnaher Wohn- und Dienstleistungsbereiche sind auch mögliche Funktionsbeeinträchtigungen und Imageverluste des Zentralen Versorgungsbereichs Wiesdorf zu beachten. Es kommt hinzu, dass diese Bereiche auch innerhalb der Planungszonen 1 bzw. 2 des Seveso-II-Konzeptes liegen.

Planerisch angeraten ist daher für die angeführten Kerngebietsbereiche südlich, westlich und östlich des Zentralen Versorgungsbereichs Wiesdorf sowie die eingeschlossenen Mischgebiete Vergnügungsstätten, die den Nutzungstypen Spiel und Erotik zuzuordnen sind, planerisch auszuschließen. Dagegen sollten freizeitbezogene Vergnügungsstätten, die sich verträglich in die Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen sowie die vorhandenen Wohnnutzungen einfügen, ausnahmsweise zulässig sein. Dieser Vorschlag entspricht den Empfehlungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Zentralen Versorgungsbereich für das Hauptzentrum Wiesdorf.

- **Regelungsbedarf für Kerngebiete im direkten Umfeld des Stadtbezirkszentrums Opladen**

Der Zentrale Versorgungsbereich Opladen schließt mit zwei Ausnahmen alle Kerngebietsflächen im Zentrum von Opladen ein (Abb. 32). Nicht im Zentralen Versorgungsbereich gelegen ist eine kleinere MK-Fläche zwischen Düsseldorfer Straße und Kantstraße sowie der südliche Abschnitt der MK-Fläche im Bereich der nbso-Westflächen. Für die nbso-Westfläche wurden im Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite - Quartiere“ Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Für die aufgeführte MK-Fläche zwischen Düsseldorfer Straße und Kantstraße besteht kein erhöhter Regelungsbedarf, da es sich aus Betreibersicht aufgrund der konkreten städtebaulichen Situation nicht um einen bevorzugten Standort für Vergnügungsstätten handelt. Zur Sicherstellung der Bedeutung dieses Planbereichs als innerstädtisches Wohnquartier wird ein Ausschluss von Vergnügungsstätten jedoch befürwortet.

- **Regelungsbedarf für Kerngebiete im direkten Umfeld des Stadtbezirkszentrums Schlebusch**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen sind im direkten Umfeld des Stadtbezirkszentrums Schlebusch drei kleinere Teilflächen dargestellt (s. Abb. 38). Die Flächen liegen zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25/77/III Schlebusch-Ortsmitte, in dem Vergnügungsstätten innerhalb der MK-Flächen nur ausnahmsweise zulässig sind. Um eine Konsistenz der Planung sicherzustellen und in den entsprechenden Gebieten eine vermehrte Ansiedlung von Vergnügungsstätten auszuschließen, wird empfohlen, eine entsprechende Regelung auch für die übrigen MK-Flächen vorzunehmen.

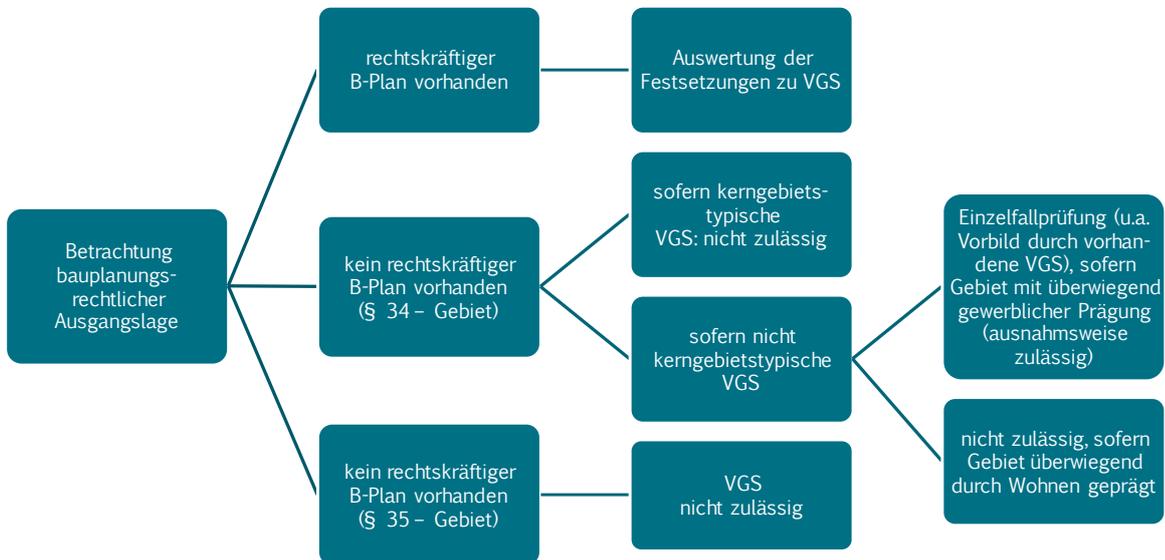
5.5 Steuerungsregelungen für Mischgebiete außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche

Nach der BauNVO und den einschlägigen Rechtsurteilen sind nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten in Mischgebieten nach § 6 BauNVO (2017) zulässig, sofern die gewerbliche Nutzung in dem Gebiet überwiegt. In stärker von der Wohnnutzung geprägten Mischgebieten gehören nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten, die aufgrund ihrer Größe und des von ihnen ausgehenden Störpotenzials mit den übrigen Nutzungen eines Mischgebietes nicht im Einklang stehen, sind in Mischgebieten nicht zulässig.

Für die Praxis der Genehmigungsverfahren von Vergnügungsstätten in Mischgebieten hat die cima ein Prüfschema entwickelt (Abb. 45).

Abb. 45: Prüfverfahren zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Mischgebieten



Bei Spielhallen bzw. Wettvermittlungsstellen zusätzlich Überprüfung nach § 16 Ausführungsgesetz NRW zum Glücksspielstaatsvertrag bzw. nach § 22 Glücksspielverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen:

- Überprüfung der Schutzabstände zu Schulen und öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendpflege
- Überprüfung der Abstände zu vorhandenen Spielhallen bzw. Wettvermittlungsstellen

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Wie für alle Bauvorhaben ist zunächst zu prüfen, ob der Antragsteller auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans einen Anspruch auf Genehmigung hat. Ist dies der Fall, besteht für die Genehmigungsbehörde kein Entscheidungs- bzw. Abwägungsspielraum; das Vorhaben ist zu genehmigen. Daher kommt einer aktiven und vorausschauenden Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zu.

Liegt der Fall vor, dass kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und das Gebiet gewerblich geprägt wird, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Die folgenden Kriterien können eine Ablehnung begründen:

- Nähe zu sensiblen Einrichtungen
- Nähe zu stadtbildprägenden Gebäuden
- Sensibilität der Geschäftsstruktur und vorhandene Leerstandsquote
- planerisch nicht gewünschte Agglomeration von Vergnügungsstätten

Sind diese Kriterien zu verneinen, kann die Einzelfallprüfung zu einem positiven Entscheid führen. Dies kann z. B. in Gemengelage ohne einen rechtskräftigen Bebauungsplan dazu führen, dass Vergnügungsstätten genehmigungsfähig sind, sofern das Vorhaben die Anforderungen nach § 34 BauGB erfüllt. In diesem Zusammenhang ist auf die in § 34 BauGB Abs. 1 und Abs. 2 aufgeführten Voraussetzungen und sonstigen Vorgaben hinzuweisen, die für die Beurteilung eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich zu beachten sind. Das VG Gelsenkirchen hat z. B. in seinem Urteil vom 1. August 2002 (Az. 5 K 1163/99) zum Thema „Einfügen in die nähere Umgebung“ klargestellt, dass es sich bei Spielhallen und

Billardcafés um Unterarten von Vergnügungsstätten, die sich nach § 34 BauGB in einer Gemengelage nur einfügen, wenn entsprechende Vergnügungsstätten schon vorhanden sind.

Dominiert die Wohnnutzung den Mischgebietscharakter, wird ein Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen. Planerisches Ziel ist es dabei, ein vom Wohnen geprägtes Mischgebiet vor einem Funktionswandel zu schützen, der mit einem „Trading-Down“-Prozess verbunden ist.

5.6 Steuerungsregelungen für die Leverkusener Gewerbegebiete

Der besondere Regelungsbedarf für Gewerbegebiete ergibt sich zum einen aus der BauNVO (2017), nach der

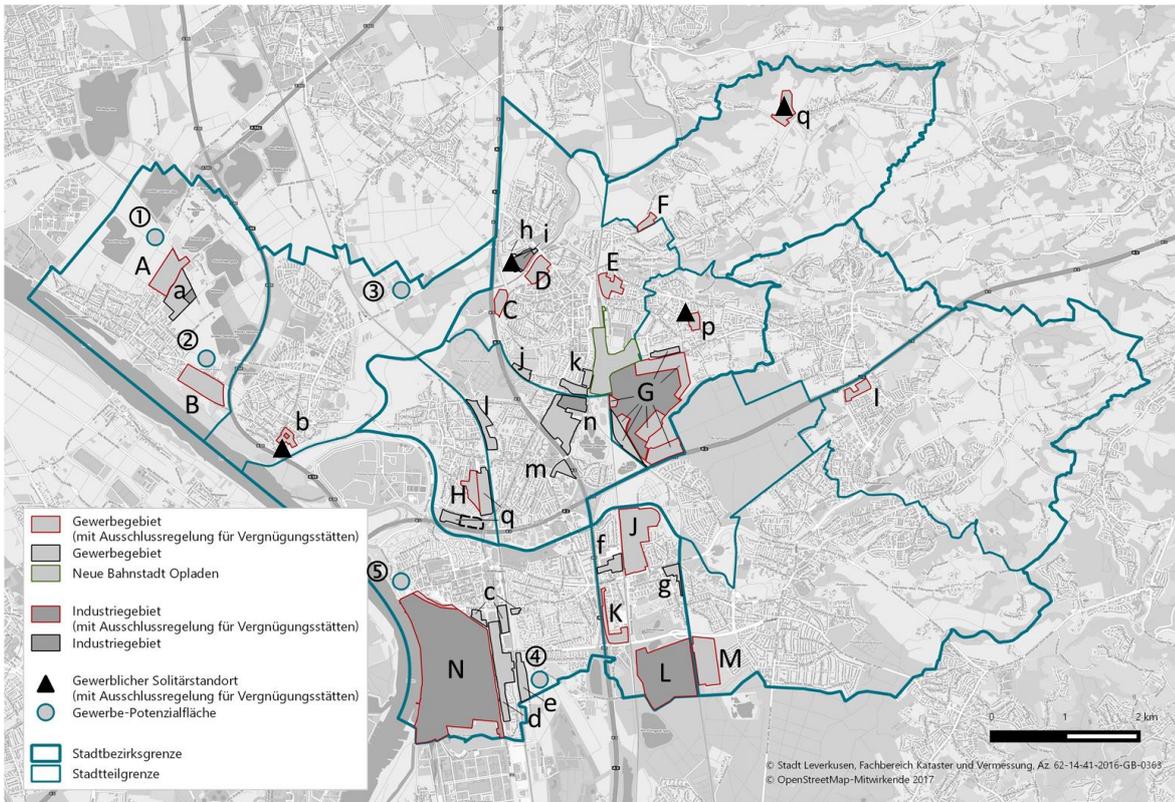
- Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind, sofern keine städtebaulichen Gründe dagegensprechen,
- auch Bordelle/bordellartige Betriebe als Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten zulässig sind.

Zum anderen besteht der Bedarf einer gezielten planerischen Steuerung, da Vergnügungsstätten nicht nur, aber vermehrt bei einer räumlichen Konzentration die Funktionstüchtigkeit und das Image eines Gewerbegebietes negativ beeinflussen können. Die Gebiete können damit die Bedeutung als planerisch gewollte Standorte von örtlichen Unternehmen bzw. als Arbeitsstandort für die Erwerbstätigen einer Stadt verlieren.

Aufbauend auf durchgeführten Ortsbegehungen, Expertengesprächen mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Leverkusen sowie einer Auswertung relevanter Planunterlagen (u. a. Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung (2016, S. 102): Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen. Dortmund) wurden 20 Gewerbebestandorte unterschiedlicher Größe und Struktur identifiziert, bei denen aufgrund der besonderen Zielgruppenausrichtung der Flächenentwicklung, anderer standortspezifischer Gegebenheiten oder der besonderen Bedeutung für die Wirtschaftsentwicklung von Leverkusen ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erforderlich ist, um die verfolgte städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Es handelt sich sowohl um historisch gewachsene Gebiete mit einem breiten Mix an Unternehmen (z. B. Gewerbegebiet Fixheide) als auch um Standorte, die auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes gezielt entwickelt wurden (z. B. Gewerbegebiet Schusterinsel oder Handwerkerzentrum Leverkusen) bzw. Potenzialstandorte für zukünftige Flächenentwicklungen.

Abb. 46 gibt einen Überblick über diese Standorte im Stadtgebiet. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch planungsrechtliche Auflagen (z. B. Schutzabstände von Vergnügungsstätten gegenüber sensiblen Einrichtungen bzw. Mindestabstände zwischen Spielhallen bzw. Wettvermittlungsstätten, Lage innerhalb der Planungszone 1 des Seveso-II-Konzeptes) die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auch in den übrigen Gewerbe- und Industriegebieten eingeschränkt sein können. Eine zusammenfassende Gesamtschau der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet unter Beachtung der verschiedenen Vorgaben aus dem vorliegenden Vergnügungsstättenkonzept und den übrigen planungsrechtlichen Vorgaben geben die Abb. 53 - Abb. 57.

Abb. 46: Übersicht der Gewerbe- und Industriegebiete im Stadtgebiet Leverkusen



Zur Bezeichnung der Einzelstandorte (Flächen A – N bzw. a – q) bzw. der Potenzialflächen (1 – 5) wird auf Abb. 47 und Abb. 48 sowie die textlichen Ausführungen verwiesen.

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Die Steuerung der Vergnügungsstätten in Gewerbe- und Industriegebieten basiert auf folgenden Grundüberlegungen:

- Die Leverkusener Gewerbegebiete sollten ihre originäre Funktion als Standorte für produzierendes Gewerbe, Handwerk und produktionsnahe Dienstleistungen behalten. Diese Forderung begründet sich aus der Notwendigkeit, den Wirtschafts- und Arbeitsstandort Leverkusen langfristig auch als Standort für Industrie und Handwerk sowie produktionsnahe Dienstleistungen zu sichern. Aufgrund des aufgezeigten Störpotenzials ist dieses Ziel ohne eine gezielte Steuerung der Vergnügungsstätten nicht oder nur sehr eingeschränkt zu erreichen.
- Ein völliger Ausschluss von Vergnügungsstätten in allen Leverkusener Gewerbegebieten ist rechtlich bedenklich; in ggfs. anstehenden Rechtsverfahren zu einzelnen Bebauungsplänen könnte eine derartige Regelung als „reine Verhinderungsplanung“ eingestuft werden und daher die entsprechenden Bebauungspläne von den Gerichten in ihrer Begründung als fehlerhaft bewertet werden.
- Für Gewerbegebiete mit einer speziellen Zielgruppenausrichtung bzw. mit einer besonderen, städtebaulichen Situation (z. B. mit einer Gefahr des Funktionsverlustes) wird ein völliger Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen, sofern die verfolgte städtebauliche Entwicklung durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gefährdet ist. Eine Übersicht der entsprechenden Gebiete und Einzelfallbegründungen für den Ausschluss von Vergnügungsstätten enthält Abb. 47.

- Kerngebietstypische Vergnügungsstätten aus dem Bereich Spiel und Erotik stellen aufgrund ihres Störpotenzials (Lärm, Verkehr, Image) für alle Gewerbegebiete eine potenzielle Gefährdung ihrer Funktion als Standort für das produzierende Gewerbe, das Handwerk und die produktionsnahen Dienstleistungen dar. Es wird daher ein **Ausschluss von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten aus dem Bereich Spiel und Erotik für alle Gewerbegebiete** empfohlen. Wie nachfolgend dargestellt wird, sind die entsprechenden nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in MI-Gebieten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche und in Gewerbegebieten ohne spezielle Zielgruppenausrichtung ausnahmsweise zulässig. Da es für die Stadt keine Pflicht zur Ausweisung von Flächen für Betriebe aus dem Bereich Spiel und Erotik gibt, die aufgrund ihrer Größe nur in Kerngebieten zulässig sind, handelt es sich nicht um eine Planung zum völligen Ausschluss von Vergnügungsstätten aus dem Bereich Spiel und Erotik im Stadtgebiet.
- In Gewerbegebieten ohne eine der angeführten speziellen Zielgruppenausrichtungen bzw. eine besondere städtebauliche Konzeption können auf der Grundlage einer Einzelfallprüfung **nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig** sein. Bei Standortbereichen, die aus städtebaulicher Sicht als weniger sensibel eingestuft werden, sind diese Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. In Form einer Einzelfallprüfung ist das Störpotenzial zu bewerten. Dabei gilt grundsätzlich, dass sich ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebietes unterordnen müssen. Es gilt eine ähnliche Systematik wie nach dem Gebot des Einfügens nach § 34 BauGB.
- Bei den **freizeitbezogenen Vergnügungsstätten** können in diesen Gebieten **ausnahmsweise auch größere Betriebe (kerngebietstypische Einrichtungen, z. B. Großraumdiskotheken) zulässig** sein. Damit wird insbesondere den Anforderungen von Diskotheken entsprochen, die u. a. aufgrund ihrer verkehrlichen Auswirkungen in den anderen Baugebieten der BauNVO (2017) häufig nicht genehmigungsfähig sind.
- Die Bewertung und Klassifizierung der Gewerbegebiete hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erfolgte auf der Grundlage einer Gesamtbetrachtung der einzelnen Gebiete als gewerblich zu nutzende Standorte und des geltenden Planungsrechts. In drei Fällen (Gewerbegebiete Fixheide, Hitdorf-Nord und Overfeldweg/Olof-Palme-Straße) wurde innerhalb der Gewerbebereiche eine innere Differenzierung vorgenommen. Im Gewerbegebiet Fixheide wurde der westlich der Schlebuscher Straße im Süden des Gebietes und der nördlich der Quettinger Straße gelegene Abschnitt des gleichen Gewerbegebietes für Vergnügungsstätten geöffnet. In beiden Fällen handelt es sich um Bereiche, die bereits heute nicht nur vom Handwerk und von Produktionsbetrieben, sondern auch von Einzelhandels-/Dienstleistungsbetrieben geprägt sind, bei denen ein konfliktfreies Einfügen von Vergnügungsstätten planerisch möglich ist.

Vergleichbar mit den beiden Teilflächen des Gewerbegebietes Fixheide wird auch der östlich des Overfeldweges und der südlich der Olof-Palme-Straße gelegene Teil des gleichnamigen Gewerbegebietes für Vergnügungsstätten in der vorgestellten Form geöffnet. Dagegen sind Vergnügungsstätten im westlichen Abschnitt, der unmittelbar an die dortige Wohnbebauung heranreicht, mit Rücksicht auf die dort anschließende Wohnbebauung ausgeschlossen.

Bei dem Gewerbegebiet Hitdorf-Nord wird differenziert zwischen dem historisch gewachsenen Gewerbebereich östlich der Langenfelder Straße (Hitdorf-Nord I), in dem sich Vergnügungsstätten verträglich einfügen lassen, und einer zukünftigen gewerblichen Entwicklung westlich der Langenfelder Straße (Hitdorf-Nord II). Die Fläche stellt eine der wenigen gewerblichen Potenzialflächen im Stadtgebiet dar; die Ansiedlung von Vergnügungsstätten steht einer wirtschaftspolitisch gebotenen gezielten Flächenentwicklung und -vermarktung

entgegen. Schließlich existieren Überlegungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes in nordwestlicher Richtung (Hitdorf-Nord III).

Abb. 47: Leverkusener Gewerbe- und Industriegebiete mit einer speziellen Zielgruppenausrichtung bzw. städtebaulichen Konzeptionen

Standort	Spezielle Zielgruppenausrichtung bzw. städtebauliche Konzeption
A – Erweiterung GE-Gebiet Hitdorf Nord	<ul style="list-style-type: none"> Westlich der Langenfelder Straße besteht für die Stadt Leverkusen durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Hitdorf-Nord die Möglichkeit, größere und zusammenhängende Flächen für Betriebsansiedlungen zu erhalten bzw. eine gezielte Flächenvermarktung durchzuführen. Zur Sicherstellung einer systematischen Flächenentwicklung ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten geboten.
B - Gewerbegebiet Hitdorfer Straße	<ul style="list-style-type: none"> Das Gewerbegebiet Hitdorf Süd ist maßgeblich geprägt durch eine Betriebsstätte der Mazda Motors (Deutschland) und das Logistik Dienstleistungszentrum GmbH (LDZ). Beide Betriebsflächen gehören zu den größeren, zusammenhängenden gewerblichen Flächeneinheiten in Stadtgebiet, so dass eine Sicherung dieses Gewerbegebietes im besonderen Interesse der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung von Leverkusen liegt. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten ist daher geboten.
C – GE-Gebiet An der Fuchskuhl	<ul style="list-style-type: none"> Das Gewerbegebiet „An der Fuchskuhl“ liegt an der Bonner Straße (B 8) im Westen des Stadtteils Opladen. Das Gebiet wird heute von kleineren Handwerksbetrieben, Dienstleistern, Einzelhandel und Gastronomie geprägt. Vor dem Hintergrund der verkehrsgünstigen Lage mit einer guten Sichtbarkeit der Betriebe wird bei einer ungesteuerten Entwicklung zukünftig eine vermehrte Ansiedlung von Vergnügungsstätten erwartet. Zum Erhalt der Nutzungsstruktur und Vermeidung eines „Trading-Down“-Prozesses des gesamten Gebietes ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erforderlich.
D - GE-Gebiet Schusterinsel	<ul style="list-style-type: none"> Das Gewerbegebiet Schusterinsel gehört landesweit zu den ersten Gewerbegebieten, die von der früheren Landesentwicklungsgesellschaft NRW über den Grundstücksfonds NRW nach dem Konzept „Arbeiten im Park“ entwickelt und vermarktet wurde. Das Gelände der ehemaligen Textilfärberei Schusterinsel wurde seit Mitte der 1980er Jahr gezielt als Standort für Handwerksbetriebe und kleinere Dienstleister entwickelt, auch heute prägen diese Unternehmen die Struktur des Gebietes. Um langfristig diesen Gebietscharakter zu wahren, wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen.
E - GE-Gebiet Stauffenbergstraße	<ul style="list-style-type: none"> Das GE-Gebiet Stauffenbergstraße liegt im Stadtbezirk Opladen. Das vergleichsweise kleine Gebiet wird von einigen wenigen Betrieben sowie einer unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnsiedlungen und einer Berufsschule geprägt. Sowohl zur Wahrung des Gebietscharakters als auch zum Schutz der angeführten Nutzungen im Umfeld sind Vergnügungsstätten planungsrechtlich auszuschließen. Dies entspricht auch der laufenden Überplanung des Standortes,

Standort	Spezielle Zielgruppenausrichtung bzw. städtebauliche Konzeption
	<p>mit der insbesondere die Wohnfunktion des Stadtteils gestärkt werden soll.</p>
<p>F - GE-Gebiet Im Friedenstal</p>	<ul style="list-style-type: none"> Das GE-Gebiet Im Friedenstal liegt im Stadtteil Opladen und ist als wohngebietsnahes Gewerbegebiet für Handwerker oder handwerksähnliche Betriebe zu klassifizieren. Die besondere Sensibilität des Gebietes beruht nicht nur auf seiner stadtteilbezogenen Lage, sondern auch seiner begrenzten Größe. Bereits die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte könnte die Struktur und die städtebauliche Situation maßgeblich beeinflussen. Vergnügungsstätten sind daher planungsrechtlich auszuschließen.
<p>G – GE-/GI-Gebiet Fixheide</p>	<ul style="list-style-type: none"> Neben dem CHEMPARK stellt das Gewerbe- und Industriegebiet Fixheide flächenmäßig das größte Gewerbe-/Industriegebiet im Stadtgebiet dar. Es ist in weiten Teilen als Industriegebiet ausgewiesen, die Außenbereiche als Gewerbegebiet. Das historisch gewachsene Gebiet hat bereits aufgrund der Größe für die Wirtschaftsentwicklung der Stadt eine besondere Bedeutung, über 200 Unternehmen sind hier ansässig. Ziel der Stadt Leverkusen muss es sein, den Charakter und die Eignung des Gebietes als Industrie- und Gewerbestandort zu erhalten und zu festigen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde dieser Zielvorstellung widersprechen und ist daher planungsrechtlich auszuschließen. Von dieser Regelung ausgenommen sind zwei kleinere Randbereiche im Norden bzw. Südwesten, in denen nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten des Nutzungstyps Spiel und Erotik ausnahmsweise und freizeitbezogene Vergnügungsstätten unabhängig von der Größe ausnahmsweise zulässig sind. Mit dieser Öffnung wird sichergestellt, dass auch für diese Nutzungen ein ausreichendes Flächenangebot im gesamten Stadtgebiet vorhanden ist.
<p>H – GE-Gebiet Overfeldweg/Olof-Palme-Straße</p>	<ul style="list-style-type: none"> Das Gewerbegebiet Overfeldweg/Olof-Palme-Straße stellt einen historisch gewachsenen Gewerbestandort dar; in Teilbereichen dominieren heute produktionsnahe Dienstleistungen, Einzelhandel und weitere Nutzungen, die nicht dem Handwerk oder dem Produzierenden Gewerbe zuzuordnen sind. Während im östlichen Teil und auch südlich der Olof-Palme-Straße nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten des Nutzungstyps Spiel und Erotik ausnahmsweise und freizeitbezogene Vergnügungsstätten unabhängig von der Größe ausnahmsweise zulässig sein sollten, wird für den westlichen Teil ein Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen. Es kann so der Entwicklung einer städtebaulich nicht gewünschten Gemengelageentwicklung im Übergang zu den weiter westlich angrenzenden Wohngebieten entgegengewirkt werden.

Standort	Spezielle Zielgruppenausrichtung bzw. städtebauliche Konzeption
I – GE-Gebiet Theodor-Adorno- Straße	<ul style="list-style-type: none"> Bei dem seit 1997 von der Wirtschaftsförderung Leverkusen entwickelten Gewerbebestandort handelt es sich um ein 37.000 m² großes Areal, das vollständig an kleine und mittelständische produzierende Unternehmen und Handwerksbetriebe vermarktet wurde. Im Eingangsbereich befinden sich zwei Lebensmittelanbieter. Da es sich neben dem GE-Gebiet Hornpottweg um das einzige Gewerbegebiet im Stadtbezirk III handelt, kommt dem Gebiet eine besondere wirtschaftspolitische Bedeutung zu. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten ist die Funktionstüchtigkeit des Gebietes dauerhaft zu sichern. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes besteht nur eine begrenzte Robustheit, bereits eine/wenige Ansiedlungen können zum Verlust der Funktionsfähigkeit führen.
J - Innovations- park Leverkusen	<ul style="list-style-type: none"> Auf dem Gelände eines ehemaligen Stahlwerks entwickelt die frühere Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen mbH (LEG) seit den 1990er Jahren den Innovationspark Leverkusen. Erklärtes Ziel der Flächenentwicklung ist neben der Etablierung eines attraktiven Dienstleistungsstandortes im Leverkusener Stadtgebiet die Ansiedlung von Unternehmen aus zukunftsorientierten Branchen. Über die Wirtschaftsförderung Leverkusen und NRW.URBAN erfolgen entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde die verfolgte Flächenentwicklung gefährden.
K - GE-Gebiet Stixchesstraße	<ul style="list-style-type: none"> Das Gewerbegebiet Stixchesstraße (nördl. Willy-Brandt-Ring) befindet sich im Stadtteil Manfort und wird im nordöstlichen Abschnitt von einem dort ansässigen SB-Warenhaus, im Südosten durch kleingewerbliche Nutzungen geprägt. Im direkten Umfeld befinden sich neben der BAB 3 im Westen und Bahnanlagen im Osten mehrere Wohnsiedlungen. <p>Um eine Funktionsschwächung mit entsprechenden städtebaulichen Folgen für die angrenzenden Wohnbereiche und das Gewerbegebiet durch eine vermehrte Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu vermeiden, ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erforderlich. Es kommt hinzu, dass Teile des Gebietes aufgrund der Nachbarschaft zum Betriebsgelände der Firma Dynamit Nobel in der Planungszone 1 des Seveso-II-Konzeptes liegen. Damit ist die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Vergnügungsstätten zusätzlich eingeschränkt.</p>
L - Betriebsge- lände Dynamit Nobel	<ul style="list-style-type: none"> Das rd. 80 ha große Betriebsgelände befindet sich im Stadtteil Manfort. Das Gelände befindet sich im Besitz der Fa. Dynamit Nobel. Im Gewerbeflächenkonzept der Stadt Leverkusen wird darauf hingewiesen, dass der Eigentümer eine rd. 12 ha große Fläche nicht mehr benötigt.³³ Da es sich um eine der wenigen mobilisier-

³³ Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung (2016, S. 102): Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen. Dortmund.

Standort	Spezielle Zielgruppenausrichtung bzw. städtebauliche Konzeption
	<p>baren GI-Flächen im Stadtgebiet handelt und damit der Fläche für die Wirtschaftsentwicklung von Leverkusen eine besondere Stellung zukommt, ist im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erforderlich.</p> <p>Es kommt hinzu, dass bei Genehmigungsverfahren zusätzlich das Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen zu berücksichtigen ist. Dies schränkt die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von „schutzbedürftigen Einrichtungen“, zu denen nach dem Seveso-II-Konzept auch Vergnügungsstätten gehören, weiter ein.</p>
M - GE-Gebiet Hornpottweg	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das GE-Gebiet Hornpottweg nimmt innerhalb der Leverkusener Gewerbegebiete eine besondere Stellung ein, da hier eine Produktion im Drei-Schicht-Betrieb möglich ist. Wirtschaftspolitisches Ziel ist es, im GE-Gebiet Hornpottweg bevorzugt entsprechende Betriebe anzusiedeln bzw. deren Standorte zu sichern; ein Ausschluss von Vergnügungsstätten ist daher angeraten. Es kommt hinzu, dass das Gewerbegebiet um den Betriebsbereich der Dynamit Nobel GmbH in der Planungszone 1 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes liegt. Hier ist die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen (u. a. Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Allein hieraus begründet sich schon ein Ausschluss dieser Nutzungen.
N - CHEMPARK	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der 480 Hektar große CHEMPARK ist auch im internationalen Maßstab mit über 30.000 Beschäftigten weltweit einer der größten Standorte der chemischen Industrie. Nach dem Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen gehört das Betriebsgelände und die direkt angrenzende Planungszone 1 zu dem Bereich, in dem keine weiteren schutzbedürftigen Nutzungen, zu denen auch Vergnügungsstätten zählen, zulässig sind.
Neue Bahnstadt Opladen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Projekt Neue Bahnstadt Opladen bildet das größte städtebauliche Entwicklungsprojekt der Stadt Leverkusen. Neben Wohnen, Bildung (Campus Leverkusen der TH Köln), Einzelhandel (nur Westflächen) und Dienstleistungen gehört ein gewerblicher Bereich im Süden der Ostflächen zum nbso-Gesamtkonzept. Die Stadt Leverkusen hat bereits in den Bebauungsplänen zur Sicherung der verfolgten städtebaulichen Entwicklung eine Ausschlussregelung zu Vergnügungsstätten aufgenommen. ▪ Ebenfalls Bestand der Neuen Bahnstadt sind zur Opladener Innenstadt hin gelegene Entwicklungsflächen auf der Westseite. Zu Sicherstellung der vorliegenden städtebaulichen Planungen ist eine Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geboten.

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Größere zusammenhängende gewerbliche Betriebsflächen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen sind – über den CHEMPARK und das Betriebsgelände Dynamit Nobel hinaus – vier Betriebsflächen größerer Unternehmen als gewerbliche Solitärstandorte dargestellt worden. Bei diesen Standorten handelte es sich um die Unternehmen:

- Carcoustics International GmbH
- DENSO-Holding GmbH & Co.
- SKF Sealing Solutions GmbH
- AVEA GmbH & Co.

Aufgrund der besonderen wirtschaftlichen Bedeutung dieser Unternehmen für die Wirtschafts- bzw. Beschäftigtenentwicklung von Leverkusen sowie des begrenzten Angebotes an größeren zusammenhängenden Betriebsflächen im Stadtgebiet ist ein Erhalt und die Sicherung der Funktionstüchtigkeit dieser Standorte planerisch geboten. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten an diesen Standorten ist ein Instrument zu Sicherstellung dieser Zielvorstellungen.

Potenzialflächen für gewerbliche Nutzungen

Über die angeführten Gewerbestandorte hinaus wird an fünf Standorten im Stadtgebiet die Mobilisierung gewerblichen Flächen verfolgt. Planungsrechtlich ist im weiteren Verfahren ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erforderlich, um die verfolgten städtebaulichen Entwicklungsziele nicht durch entsprechende Ansiedlungen zu gefährden (s. Abb. 48). Im Detail gelten bei den Potenzialflächen für die Ausschlussregelung die gleichen Empfehlungen wie für die bestehenden Gewerbegebiete mit einer speziellen Zielgruppenausrichtung bzw. städtebaulichen Konzeptionen (**völliger Ausschluss von Vergnügungsstätten**).

Abb. 48: Potenzialflächen für gewerbliche Nutzungen und Empfehlungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Standort	Spezielle Zielgruppenausrichtung bzw. städtebauliche Konzeption
<p>1 – Langfristige Erweiterung GE-Gebiet Hitdorf-Nord III</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gewerbegebiet Hitdorf-Nord setzt sich aus einem bereits bestehenden gewerblichen Bereich östlich der Langenfelder Straße (I), einem westlich der Langenfelder Straße gelegenen und planungsrechtlich abgesicherten, aber hinsichtlich des zugrunde gelegten Entwicklungskonzeptes zu überplanenden Erweiterungsbereich (II) sowie einer noch weiter westlich in Richtung der Stadtgrenze gelegenen, noch nicht im FNP der Stadt Leverkusen dargestellten Potenzialfläche (III) zusammen. ▪ Zur langfristigen Sicherung des Gewerbeflächenbedarfs von Leverkusen werden im Gewerbeflächenkonzept der Stadt Leverkusen (2016, S. 131) über vorhandene Reserveflächen im Bestand drei Potenzialstandorte benannt, darunter auch die Potenzialfläche Hitdorf Nord (rd. 10 ha). Nach dem gesamtstädtischen Gewerbeflächenkonzept hat die Fläche u. a. eine besondere Eignung für dienstleistungsorientierte Betriebe, es wird eine hohe bauliche Qualität der Flächenentwicklung gefordert. Um diese städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten im Rahmen der Bauleitplanung vorzunehmen.
<p>2 –Gewerbegebiet Hitdorf-Süd</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Als weitere gewerbliche Potenzialfläche wird im Gewerbeflächenkonzept der Stadt Leverkusen eine Erweiterung des Gewerbegebietes Hitdorf-Süd vorgeschlagen. Dem Gebiet wird eine besondere Eignung für eine große Nachfragegruppe bescheinigt (kleinere produzierende Betriebe, Handwerker oder kleinere Logistikunternehmen). Die städtebauliche Bedeutung dieser Erweiterung leitet sich maßgeblich aus dem geringen Flächenangebot im gesamten Stadtgebiet Leverkusen mit wenigen Angeboten für die angeführten Nutzer ab. Um die verfolgte Flächenentwicklung abzusichern und eine ungeordnete Siedlungsentwicklung zu verhindern, ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erforderlich.
<p>3 - Entwicklungsfläche Solinger Straße</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Ortsteil Rheindorf befindet sich an der Stadtgrenze zu Langenfeld eine ca. 7 ha große Fläche (Nettobauland), die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Es handelt sich um eine der wenigen noch vorhandenen größeren Entwicklungsflächen im Stadtgebiet. Nicht zuletzt aufgrund der vorhandenen Standortvorteile (Lage an einer S-Bahnhaltestelle, Abstand zu Wohnsiedlungen, gute Erreichbarkeit) ist eine gezielte Flächenentwicklung auf der Basis eines entsprechenden Nutzungs- und Vermarktungskonzeptes geboten. Mit einem Ausschluss von Vergnügungsstätten werden die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen bzw. Fehlentwicklungen verhindert.

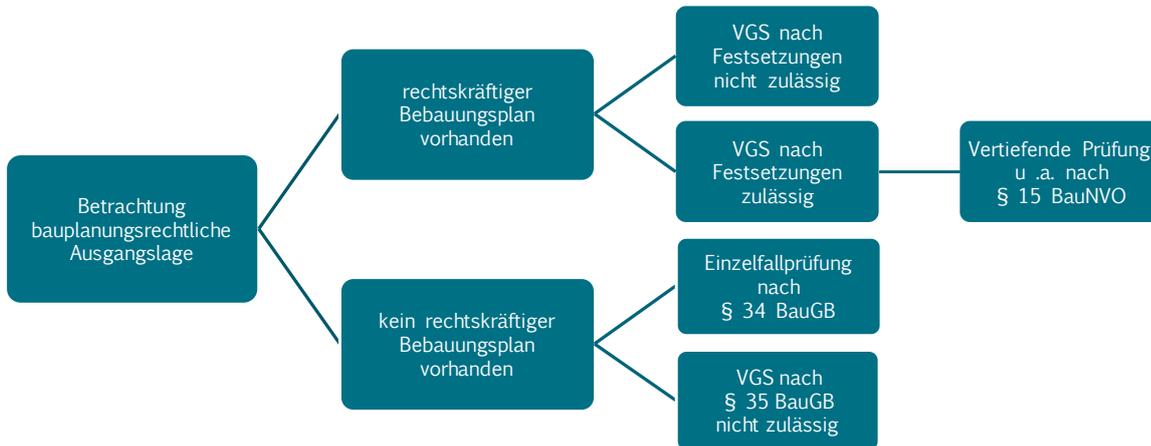
Standort	Spezielle Zielgruppenausrichtung bzw. städtebauliche Konzeption
4 – Potenzialfläche östlich der Edith-Weyde-Straße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Östlich des CHEMPARKS liegt eine kleinere Potenzialfläche an der Edith-Weyde-Straße. Die bisherigen Nutzungsvorschläge³⁴ sehen für Teilflächen eine gewerbliche Nutzung in Form von handwerklich-kleingewerblichen Betrieben oder Dienstleistungsunternehmen vor. Die Notwendigkeit eines Ausschlusses von Vergnügungsstätten ergibt sich zum einen aus den städtebaulich verfolgten Nutzungsstrukturen, zum anderen liegt die Fläche in der Planungszone 1 des Seveso-II-Konzeptes der Stadt Leverkusen. Weitere „schutzbedürftige Nutzungen“, zu denen auch Vergnügungsstätten zählen, sind in diesem Bereich unzulässig.
5 - Projekt „Stadtkante“	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereits seit einigen Jahren verfolgt die Stadt Leverkusen mit dem Projekt „Stadtkante“ die gezielte Entwicklung des nahe der Innenstadt von Wiesdorf gelegenen Areals nördlich des CHEMPARKS, ohne dass es bislang zur Umsetzung einer der vorgelegten Planungen kam. Aufgrund der exponierten Lage des Gebietes zwischen der Innenstadt und dem CHEMPARK kommt dem Projekt eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sind Fehlentwicklungen und mögliche negative Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich und die unmittelbar angrenzenden innerstädtischen Quartiere zu vermeiden.

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

³⁴ s. Gewerbeflächenkonzept Stadt Leverkusen (2016, S. 132)

Die planungsrechtliche Überprüfung von Bauanfragen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten kann anhand des Prüfschemas aus Abb. 49 erfolgen.

Abb. 49: Prüfverfahren zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten



- Bei Spielhallen bzw. Wettvermittlungsstellen zusätzlich Überprüfung nach § 16 Ausführungsgesetz NRW zum Glücksspielstaatsvertrag bzw. nach § 22 Glücksspielverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen:
- Überprüfung der Schutzabstände zu Schulen und öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendpflege
 - Überprüfung der Abstände zu vorhandenen Spielhallen bzw. Wettvermittlungsstellen

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

5.7 Verbleibende Entwicklungsspielräume für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten

Mit dem vorliegenden Vergnügungsstättenkonzept erfolgt auf der Basis der entwickelten städtebaulichen Zielvorstellungen eine gezielte Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet. Der vollständige oder teilweise Ausschluss von Vergnügungsstätten in einzelnen Gebieten darf aber nicht dazu führen, dass diese Einrichtungen im gesamten Stadtgebiet nicht zulässig sind und eine reine „Verhinderungsplanung“ betrieben wird.

Auf der Ebene der Bauleitplanungen haben verschiedene Urteile gezeigt, dass ein Ausschluss von Vergnügungsstätten planungsrechtlich nicht zulässig ist, wenn die Planung ausschließlich eine „Verhinderungsplanung“ darstellt (u. a. VGH München, Urteil v. 29.01.2015 – 9 N 15.213).

Die in den vorherigen Kapiteln 5.2 - 5.6 enthaltenen Steuerungsregeln sehen den vollständigen bzw. teilweisen Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb bestimmter Teilräume der Stadt Leverkusen vor. Hinzu kommen bei Spielhallen die zu beachtenden Schutzradien um öffentliche Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendpflege bzw. die Mindestabstände zu bestehenden Spielhallen, die die Zulässigkeit dieser Einrichtungen einschränken (s. Kap. 4.2.3). Entsprechendes gilt für Wettannahmestellen, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu Schulen bzw. öffentlichen Einrichtungen der Kinder- und Jugendpflege sowie in einem Abstand von 200 Metern zu bestehenden Annahmestellen nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind (s. Kap. 4.2.4).

Für das Stadtgebiet Leverkusen ergeben sich hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit von den jeweiligen Nutzungstypen (Spiel, Freizeit, Erotik) und den betrachteten Teilräumen von Leverkusen (Nord, West, Ost und Süd) räumlich konkretisierbare Entwicklungsspielräume (Abb. 61 - Abb. 76 im Anhang). In den Abbildungen enthalten sind die auf Spielhallen bzw. Wettvermittlungsstellen anzuwendenden Schutzabstände zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe bzw. die einzuhaltenden Mindestabstände zu gleichartigen Betrieben nach den speziellen Vorschriften für diese Nutzungstypen. Diese Abstandsvorgaben sind auf alle anderen Vergnügungsstätten nicht anzuwenden, so dass deren Zulässigkeit entsprechend erweitert ist. Aus Gründen der Lesbarkeit der Karten erfolgt eine nach GE-/GI- bzw. MI-/MK- Gebieten getrennte Analyse.

Es zeigt sich:

- Durch die verschiedenen Restriktionen ist die Neuansiedlung von Vergnügungsstätten in weiten Teilen des Stadtgebietes nicht zulässig. Dies ist städtebaulich begründet und folgt den in verschiedenen Konzepten enthaltenen Zielen der Stadtentwicklung von Leverkusen.
- Besonderen Schutz genießen die Zentralen Versorgungsbereiche; Vergnügungsstätten aus den Bereichen Spiel und Erotik sind nach dem vorliegenden Vergnügungsstättenkonzept in Zentralen Versorgungsbereichen nicht zulässig. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände von Spielhallen und Wettvermittlungsstellen zu weiteren Anbietern des gleichen Typs sowie von sensiblen Einrichtungen sind ein weiterer Grund für den faktischen Ausschluss dieser Anbieter in weiten Bereichen der Zentralen Versorgungsbereiche. Dagegen sind freizeitbezogene Vergnügungsstätten (z. B. Multiplexkinos, Varietés, Tanzlokale und Diskotheken) in den Zentralen Versorgungsbereichen des Hauptzentrums Wiesdorf und der Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch ausnahmsweise zulässig. Die Einschränkung der Standortalternativen für derartige Einrichtungen ergibt sich vor allem aus der Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken bzw. Objekten sowie Fragen der Verkehrs- bzw. Lärmbelastung.
- Weiterhin bietet das Vergnügungsstättenkonzept aber die Option zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten an städtebaulich weniger sensiblen Standorten. So sind in Gewerbegebieten ohne eine spezielle Zielgruppenausrichtung oder eine besondere städtebauliche Konzeption z. B. Spielhallen grundsätzlich zulässig, sofern die entsprechenden Schutzabstände und Abstände zu weiteren Spielhallen eingehalten werden. Die nicht hierfür in Frage kommenden Standorte sind Abb. 47 zu entnehmen. Einige verbleibende Gewerbebestandorte, die den angeführten Kriterien für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten entsprechen, werden in der Praxis hierfür nicht in Frage kommen, da z. B. keine Verkaufsbzw. Fremdvermietungsbereitschaft der Eigentümer besteht. Entsprechendes gilt für Erotikbetriebe, die ausnahmsweise in Gewerbegebieten ohne spezielle Zielgruppenausrichtung bzw. besonderes städtebauliches Konzept zulässig sind.

Abb. 50: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach Standortbereichen

Standort	VGS Spiel	VGS Freizeit	VGS Erotik
Haupt- und Stadtbezirkszentren (Zentrale Versorgungsbereiche)	nicht zulässig	ausnahmsweise zulässig*	nicht zulässig
Nahversorgungszentren (Zentrale Versorgungsbereiche)	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
Untersuchte Randbereiche der Zentralen Versorgungsbereiche	nicht zulässig	ausnahmsweise zulässig*	nicht zulässig
Kerngebiete außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche	MK mit Wohnprägung: nicht zulässig MK mit gewerblicher Prägung: ausnahmsweise zulässig		
Mischgebiete außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche	MI mit Wohnprägung: nicht zulässig MI mit gewerblicher Prägung: nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise zulässig		
GE-Gebiete mit spez. Zielgrup- penausrichtung/einem besonde- ren städtebaulichen Konzept (Standorte A – M in Abb. 47)	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
Gewerbl. Potenzialstandorte (Standorte 1 – 5 in Abb. 48)	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
GE-Gebiete ohne spez. Zielgrup- penausrichtung/besonderes städtebauliches Konzept	kerngebiets- typische VGS nicht zulässig	ausnahmsweise zulässig	kerngebietstypi- sche VGS nicht zulässig
	nicht-kern- gebietstypische VGS ausnahms- weise zulässig		nicht-kern- gebietstypische VGS ausnahms- weise zulässig

*: Zulässigkeit von kerngebietstypischen bzw. nicht-kerngebietstypischen VGS ergibt sich aus dem jeweiligen Baugebietstyp nach BauNVO

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

- Zusätzliche Standortalternativen ergeben sich durch die im vorliegenden Konzept enthaltenen Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Mischgebieten und Kerngebieten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche und deren Randbereiche. So kommen z. B. verschiedene kleinere Mischgebiete an Haupterschließungsstraßen für Spielhallen und andere Vergnügungsstätten ausnahmsweise in Frage, sofern sie eine bestimmte Betriebsgröße nicht überschreiten (keine kerngebietstypischen Vergnügungsstätten). Die entsprechenden Standorte sind den nachfolgenden Karten für die einzelnen Teilräume des Stadtgebietes zu entnehmen.

Einen Überblick über die Zulässigkeit der verschiedenen Vergnügungsstätten in den einzelnen Standortbereichen gibt Abb. 50, für die einzelnen MK-, MI- und GE- bzw. GI-Bereiche enthalten Abb. 51 und Abb. 52 eine nach Nutzungstypen differenzierte Aufstellung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.³⁵

³⁵ Zur räumlichen Lage und Abgrenzung der einzelnen Standorte sei auf Abb. 59 und Abb. 60 im Anhang verwiesen.

In die Abbildungen gehen ein:

- die im vorliegenden Konzept vorgenommene Klassifizierung der Leverkusener Gewerbegebiete hinsichtlich der Notwendigkeit einer Beschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten über die in der BauNVO bereits enthaltenen Regelungen hinaus
- die ebenfalls im vorliegenden Konzept enthaltenen Empfehlungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Zentralen Versorgungsbereichen und deren Umfeld
- bei Spielhallen und Wettvermittlungsstellen die gesetzlichen Regelungen zu den Schutzabständen von sensiblen Einrichtungen und vorhandenen Anbietern
- die Schlussfolgerungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aufgrund des Seveso-II-Konzeptes der Stadt Leverkusen

Für ein konkretes Genehmigungsverfahren ist auf jeden Fall eine Einzelfallprüfung angeraten, bei dem das jeweils spezielle Vorhaben und die kleinräumigen Standortgegebenheiten betrachtet und hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit von Vergnügungsstätten bewertet werden. Gleiches gilt für die Bauleitplanung.

Abb. 51: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den vorhandenen MI- und MK-Gebieten der Stadt Leverkusen

Stadtteil	lfd. Nr. (*)	FNP	Standort	VGS Erotik	VGS Freizeit	Spielhalle	Wettvermittlungsstelle	VGS Spiel sonstige	Bemerkung
Stadtbezirk I									
Hitdorf	1	MI	Hitdorf-Mitte (teilw. ZV Hitdorf)	-	-	-	-	-	
	2	MI	Hitdorfer Str.	-	-	-	-	-	(1)
Rheindorf	3	MI	Unterstr.	-	-	-	-	-	
	4	MI	Wupperstr. (teilw. ZV Rheindorf-Süd)	-	-	-	-	-	
	5	MI	Wupperstr. (außerhalb ZV Reindorf-Süd)	-	-	-	-	-	
Wiesdorf	ZV I	MK	Wiesdorf (Zentraler Versorgungsbe-reich)	-	VGS ohne Größenbeschränkung ausnahmsweise	-	-	-	
	ZV I Umfeld	MK	Wiesdorf (Umfeld Zentraler Versorgungsbe-reich)	-	(VGS ohne Größenbeschränkung ausnahmsweise)	-	-	-	(3)

Stadtteil	lfd. Nr. (*)	FNP	Standort	VGS Erotik	VGS Freizeit	Spielhalle	Wettvermittlungsstelle	VGS Spiel sonstige	Bemerkung
	6	MI	Wiesdorf-West (u.a. Potenzialfläche Stadtkante)	-	-	-	-	-	(3)
	7	MI	Wiesdorf-Mitte	-	nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise	-	-	-	
Manfort	8	MI	Manforter Str.	-	-	-	-	-	
	9	MI	Manfort/Wiesdorf (teilw. ZV Manfort)	-	-	-	-	-	
	10	MI	Poststr.	-	-	-	-	-	(2)
	11	MI	Gustav-Heinemann-Str./Kalkstr.	-	-	-	-	-	
	12	MI	Kalkstr.	-	-	-	-	-	(3)
	13	MI	Stixchesstr. (nördl. Willy-Brandt-Ring)	-	-	-	-	-	
	14	MI	Stixchesstr. (südl. Willy-Brandt-Ring)	-	-	-	-	-	(3)
Stadtbezirk II									
Bürrig	15	MI	Eifelstr./Von-Ketteler-Str. (teilw. ZV Bürrig)	-	-	-	-	-	
Küppersteg	16	MI	Europaring/ Küppersteger Str. (teilw. ZV Küppersteg)	-	-	-	-	-	
	17	MI	Robert-Blum-Str.	(nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise)	(nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise)	-	(nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise)	(nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise)	
Opladen	ZV II	MK	Opladen (Zentraler Versorgungsbe-reich)	-	VGS ohne Größenbeschränkung ausnahmsweise	-	-	-	

Stadtteil	lfd. Nr. (*)	FNP	Standort	VGS Erotik	VGS Freizeit	Spielhalle	Wettvermittlungsstelle	VGS Spiel sonstige	Bemerkung
	ZV II Umfeld	MK	Opladen (Umfeld Zentraler Versorgungsbe- reich)	-	(VGS ohne Größenbe- schrän- kung aus- nahms- weise)	-	-	-	
	18	MI	Düsseldor- fer Str./ Nordstr.	-	-	-	-	-	
	19	MI	Kämper Weg	-	-	-	-	-	
	20	MI	Düsseldor- fer Str./ Am Weiher	-	-	-	-	-	(6)
	21	MI	Düsseldor- fer Str./ Bonner Str.	-	-	-	-	-	(7)
	22	MI	Koperni- kusstr.	-	-	-	-	-	(5)
	23	MI	Opladen- West (Alt- stadt)	-	-	-	-	-	
	24	MI	Kölner Str. (Zentraler Versor- gungsbe- reich)	-	nicht kernge- biets- typische VGS aus- nahms- weise	-	-	-	
	25	MI	Bahnallee	-	-	-	-	-	
	26	MI	Bahnstadt- chaussee	-	-	-	-	-	
	27	MI	Lützenkir- chener Str./ Werk- stättenstr.	-	-	-	-	-	
	28	MI	Rennbaum- str.	-	-	-	-	-	(8)
	29	MI	Freiherr- vom-Stein- Str. (zum Teil Zentra- ler Versor- gungsbe- reich)	-	nicht kernge- biets- typische VGS aus- nahms- weise	-	-	-	
	30	MI	Sandstr.	-	-	-	-	-	
Quet- tingen	31	MI	Mauri- nusstr. (Zentraler Versor- gungsbe- reich Quet- tingen)	-	-	-	-	-	
Ber- gisch Neukir- chen	32	MI	Burscheider Str./ Wup- pertalstr. (teilw. ZV)	-	-	-	-	-	

Stadtteil	lfd. Nr. (*)	FNP	Standort	VGS Erotik	VGS Freizeit	Spielhalle	Wettvermittlungsstelle	VGS Spiel sonstige	Bemerkung
	33	MI	Burscheider Str./ Neuenkamp	-	-	-	-	-	(4)
	34	MI	Burscheider Str. (südlich Burscheider Straße)	-	-	-	-	-	
	35	MI	Burscheider Str. (nördlich Burscheider Straße)	-	-	-	-	-	
Stadtbezirk III									
Lützenkirchen	36	MI	Lützenkirchener Str./Kreuzungsbereich Quettinger Str.	-	-	-	-	-	
	37	MI	Leinewerberstr.	-	-	-	-	-	
	38	MI	Lützenkirchen-Mitte (teilw. Zentraler Versorgungsbereich)	-	-	-	-	-	
Schlebusch	ZV III	MK	Schlebusch (Zentraler Versorgungsbereich)	-	VGS ohne Größenbeschränkung ausnahmsweise	-	-	-	
	ZV III Umfeld	MK	Schlebusch (ZV-Umfeld Von-Diergardt-Str., Martin-Luther-Str., Gezellinallee)	-	VGS ohne Größenbeschränkung ausnahmsweise	-	-	-	
	39	MI	Schlebusch-Mitte (Bergische Landstraße)	-	-	-	-	-	
	40	MI	Gezellinallee	-	-	-	-	-	
	41	MI	Mülheimer Str.-Nord (zum Teil Zentraler Versorgungsbereich Willy-Brandt-Ring)	-	-	-	-	-	

Stadtteil	lfd. Nr. (*)	FNP	Standort	VGS Erotik	VGS Freizeit	Spielhalle	Wettvermittlungsstelle	VGS Spiel sonstige	Bemerkung
	42	MI	Willy-Brandt-Ring (Tankstelle u. Eckgrundstück Mülheimer Str.)	-	-	-	-	-	
	43	MI	Mülheimer Str.-Süd (Mülheimer Straße)	-	-	-	-	-	
Steinbüchel	44	MI	Carl-von-Ossietzky-Str. (ZV Steinbüchel)	-	-	-	-	-	

- *: Zur räumlichen Abgrenzung und Lage der Standorte s. Abb. 59 im Anhang
- (...): Zulässigkeit gilt nur für Teilbereich des Gebietes
- : VGS nicht zulässig
- 1: VGS-Ausschluss begründet sich auf der angrenzenden Wohnbebauung und Bewertung des Standortes im Verbund mit benachbartem Gewerbegebiet Hitdorf-Süd.
- 2: rechtskräftiger Bebauungsplan sieht VGS-Ausschluss vor
- 3: in Teilen oder vollständig Seveso-II-Konzept Planungszone 1
- 4: Bewertung des Bereichs im Verbund mit benachbarter Betriebsfläche
- 5: städtebaulich sensibler Eingangstorbereich Innenstadt Opladen
- 6: zukünftiger Standort für eine Kindertagesstätte
- 7: Standort AWO-Beratungsstelle
- 8: Nachbarschaft zum Berufskolleg

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH / Stadt Leverkusen (2018)

Abb. 52: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Leverkusen

Stadtteil	lfd. Nr. (*)	FNP	Standort	VGS Erotik	VGS Freizeit	Spielhalle	Wettvermittlungsstelle	VGS Spiel sonstige	Bemerkung
Stadtbezirk I									
Hitdorf	a	GE/GI	Hitdorf-Nord (I) (östl. Langenfelder Straße)	nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise	VGS ohne Größenbeschränkung ausnahmsweise	nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise	nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise	nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise	
	A	GE	Hitdorf-Nord (II) (westl. Langenfelder Straße)	-	-	-	-	-	(1)
	①	G	Erweiterung Hitdorf-Nord (III)	-	-	-	-	-	(2)
	B	GE	Hitdorf-Süd (Hitdorfer Str.)	-	-	-	-	-	(1)
	②	G	Erweiterung Hitdorf-Süd	-	-	-	-	-	(2)

Stadtteil	lfd. Nr. (*)	FNP	Standort	VGS Erotik	VGS Freizeit	Spielhalle	Wettvermittlungsstelle	VGS Spiel sonstige	Bemerkung
Rheindorf	③	G	Solinger Str.	-	-	-	-	-	(2)
	b	GE/GI	DENSO-Holding GmbH & Co., Felderstr.	-	-	-	-	-	
Wiesdorf	N	GI	CHEMPARK	-	-	-	-	-	(1), (4)
	c	GE	Dienstleistungs- und Einzelhandelszentrum Wiesdorf-Süd	-	-	-	-	-	(3), (4), (5)
	d	GE	Standort B 8 (östlich CHEMPARK)	-	-	-	-	-	(3), (4)
	e	GE	Carl-Duisberg-Str./ Edith-Weyde-Str. (östlich)	-	-	-	-	-	(3)
	④	G	Edith-Weyde-Str.	-	-	-	-	-	(2) (3)
	⑤	MI	Potenzialfläche Stadtkante	-	-	-	-	-	(2)
Manfort	J	GE	Innovationspark Leverkusen	-	-	-	-	-	(1)
	K	GE	Stixchesstr.	-	-	-	-	-	(1), (3)
	L	GI	Entwicklungsfläche Dynamit Nobel	-	-	-	-	-	(1), (4)
	f	GE	Borkumstr./ Syltstr.	-	-	-	-	-	(6)
	g	GE	Kalkstr.	nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise	VGS ohne Größenbeschränkung ausnahmsweise	-	(nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise)	nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise	
Stadtbezirk II									
Opladen	C	GE	An der Fuchskuhl	-	-	-	-	-	(1)
	D	GE	Schusterinsel	-	-	-	-	-	(1)
	E	GE	Stauffenbergstr.	-	-	-	-	-	(1)
	h	GE	Kämperweg	-	-	-	-	-	
	i	GI	SKF Sealing Solutions GmbH, Kämper Weg	-	-	-	-	-	

Stadtteil	lfd. Nr. (*)	FNP	Standort	VGS Erotik	VGS Freizeit	Spielhalle	Wettvermittlungsstelle	VGS Spiel sonstige	Bemerkung
	j	GE	Autobahnmeisterei	-	-	-	-	-	(7)
	k	GE	Robert-Blum-Str.	(nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise)	(VGS ohne Größenbeschränkung ausnahmsweise)	(nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise)	(nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise)	(nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise)	
	nbso	div.	Neue Bahnstadt Opladen (West- und Ostseite)	-	-	-	-	-	
Küppersteg	l	GE	Alte Landstraße	-	-	-	-	-	
	m	GE	AVEA GmbH & Co., Im Eisfeld	-	-	-	-	-	
	n	GE/GI	Karl-Ulitzka-Str.	nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise	VGS ohne Größenbeschränkung ausnahmsweise	(nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise)	nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise	nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise	
Bürrig	H	GE	Overfeldweg (westl. Bereich)	-	-	-	-	-	(1)
	o	GE	Overfeldweg (östl. Bereich/ Olof-Palme-Str.)	nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise	VGS ohne Größenbeschränkung ausnahmsweise	(nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise)	nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise	nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise	(8)
Quettingen	G	GI/GE	Fixheide (ohne Bereich westl. Schlebuscher Straße und Bereich nördl. Quettinger Straße)	-	-	-	-	-	(1)
	G	GE	Fixheide (Bereich westl. Schlebuscher Straße und Bereich nördl. Quettinger Straße)	nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise	VGS ausnahmsweise	(nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise)	(nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise)	nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise	(1)
	p	GE	Franz Gierlichs GmbH & Co. KG, Maurinusstr.	-	-	-	-	-	
Bergisch Neukirchen	F	GE	Im Friedenstal	-	-	-	-	-	(1)

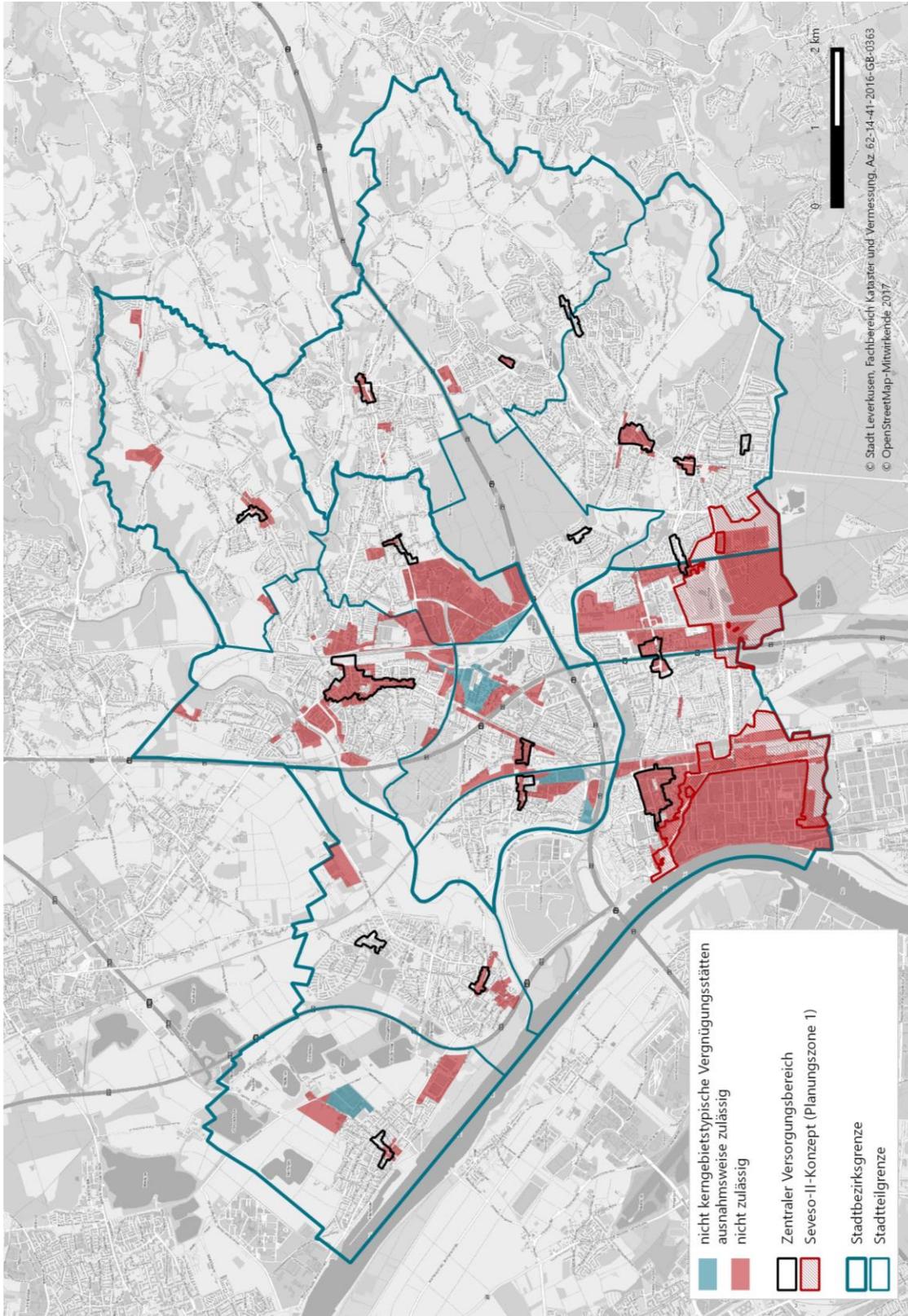
Stadtteil	lfd. Nr. (*)	FNP	Standort	VGS Erotik	VGS Freizeit	Spielhalle	Wettvermittlungsstelle	VGS Spiel sonstige	Bemerkung
	q	GE	Carcoustics International GmbH, Neuenkamp	-	-	-	-	-	
Stadtbezirk III									
Schlebusch	M	GE	Hornpottweg	-	-	-	-	-	(1), (3)
Steinbüchel	I	GE	Theodor-Adorno-Str.	-	-	-	-	-	(1)

- *: Zur räumlichen Abgrenzung und Lage der Standorte s. Abb. 60 im Anhang
- (...): Zulässigkeit gilt nur für Teilbereich des Gebietes
- : VGS nicht zulässig
- 1: gewerblicher Standort mit spez. Zielgruppenausrichtung/einem besonderen städtebaulichen Konzept
- 2: gewerblicher Potenzialstandort
- 3: in Teilen oder vollständig Seveso-II-Konzept Planungszone 1
- 4: Betriebsbereich Seveso-II-Konzept
- 5: Im Bereich Manforter Straße wird an einer GE-Entwicklung aus dem FNP nicht festgehalten (Aufstellungsbeschluss B-Plan liegt vor).
- 6: städtebauliche Zielvorstellung einer Sicherung des Bereichs für eine gewerbliche Entwicklung
- 7: Spezialstandort für Autobahnmeisterei; keine städtebaulich integrierten Lage
- 8: Bereich schließt Entwicklungsfläche Olof-Palme-Straße östlich Fa. Soudal Deutschland ein

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH / Stadt Leverkusen (2018)

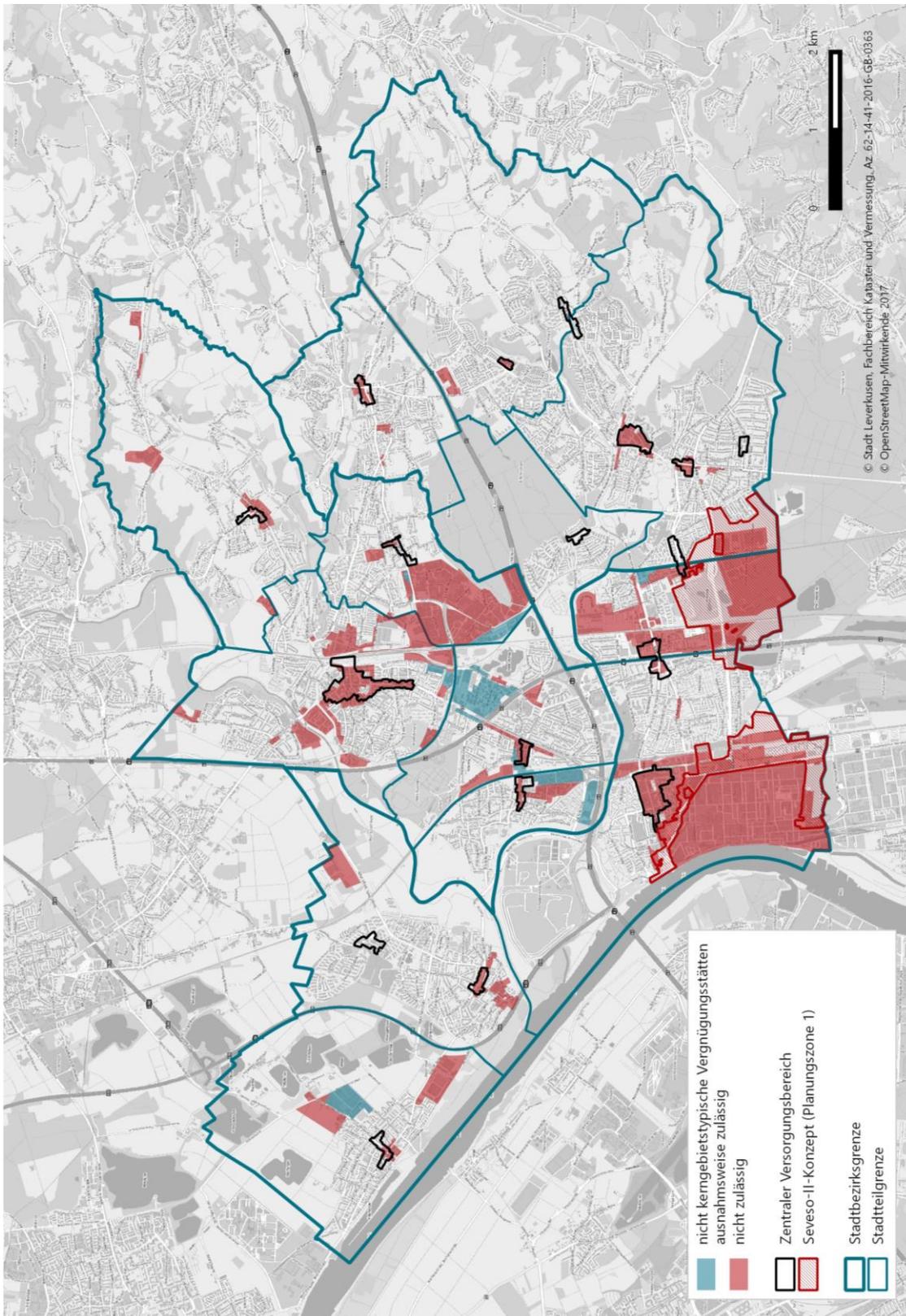
Die Übersichten zeigen, dass zum einen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in städtebaulich sensiblen Bereichen reguliert (u. a. in den Zentralen Versorgungsbereichen) bzw. Vergnügungsstätten sogar vollständig ausgeschlossen sind; zum anderen bestehen aber im Stadtgebiet Leverkusen weiterhin Ansiedlungsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Typen von Vergnügungsstätten. Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept stellt daher keine reine Verhinderungsplanung dar, sondern lenkt die zukünftigen Ansiedlungen an „städtebaulich robuste“ Standorte. Dies wird auch aus der nachfolgenden Abbildungen Abb. 53 - Abb. 57 deutlich, in denen unter Berücksichtigung der verschiedenen Vorgaben aus dem vorliegenden Vergnügungsstättenkonzept und den übrigen planungsrechtlichen Vorgaben (z. B. Seveso-II-Konzept) die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit vom jeweiligen Nutzungstyp (Erotik, Spiel, Freizeit) dargestellt sind. Es sei auch dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Ansiedlungen stets eine Einfallprüfung angeraten ist und dabei die Größe und eventuelle Besonderheiten des jeweiligen Vorhabens sowie die spezielle Situation vor Ort Berücksichtigung finden.

Abb. 53: Entwicklungsräume für Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Leverkusen (Nutzungstyp Spielhalle)



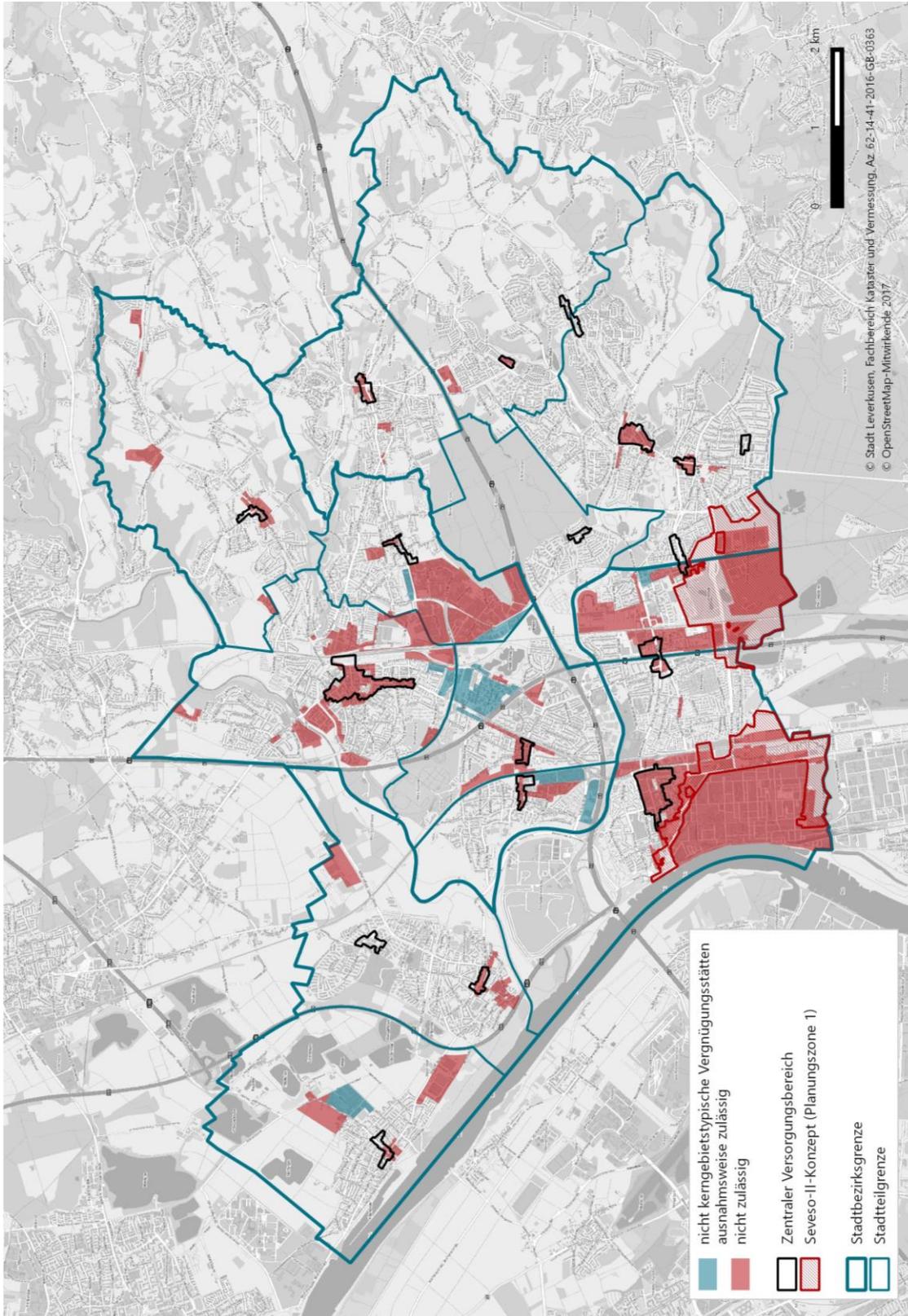
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH / Stadt Leverkusen (2018)

Abb. 54: Entwicklungsräume für Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Leverkusen (Nutzungstyp Wettvermittlungsstätten)



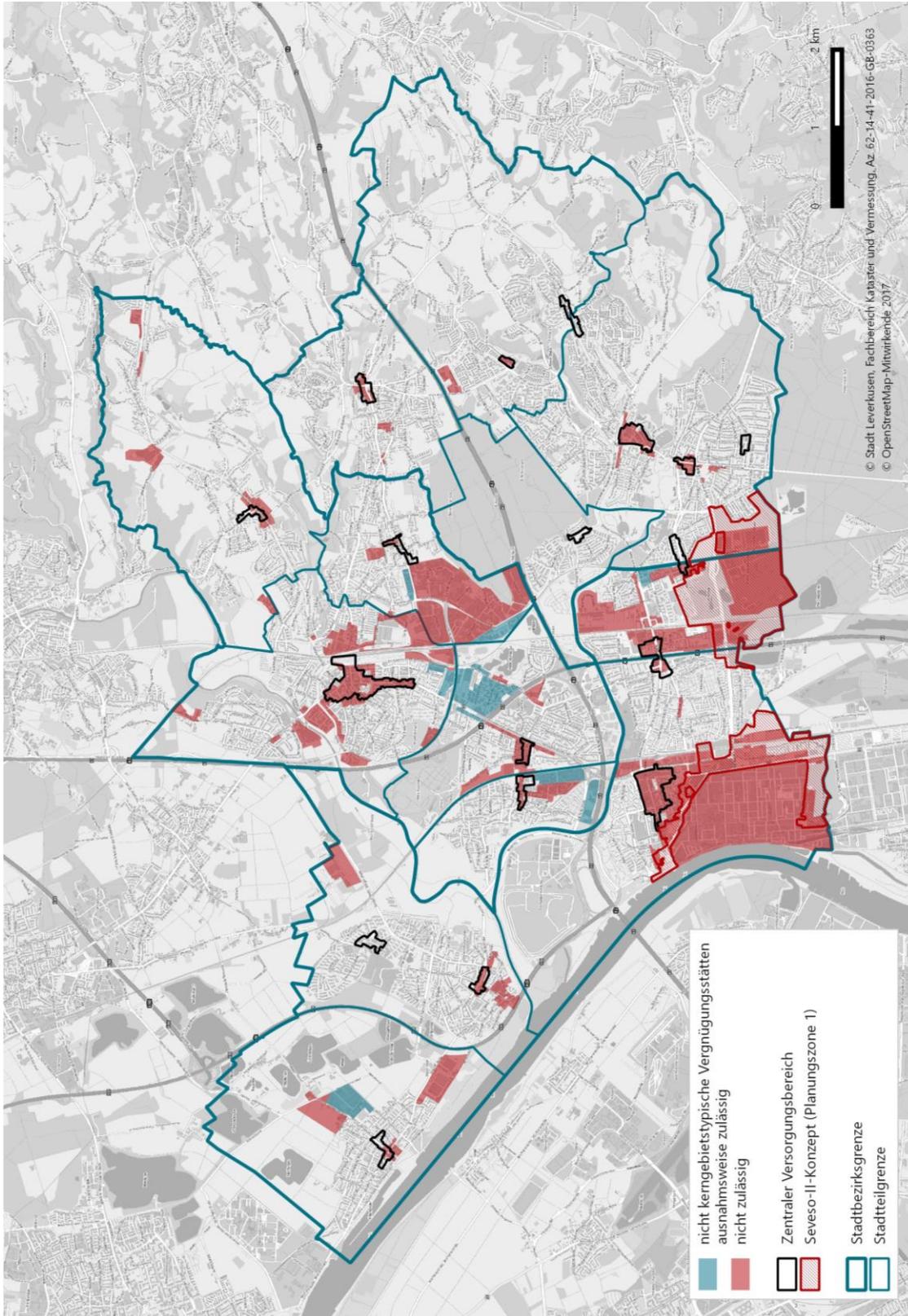
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH / Stadt Leverkusen (2018)

Abb. 55: Entwicklungsräume für Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Leverkusen (Nutzungstyp Spiel - Sonstige)



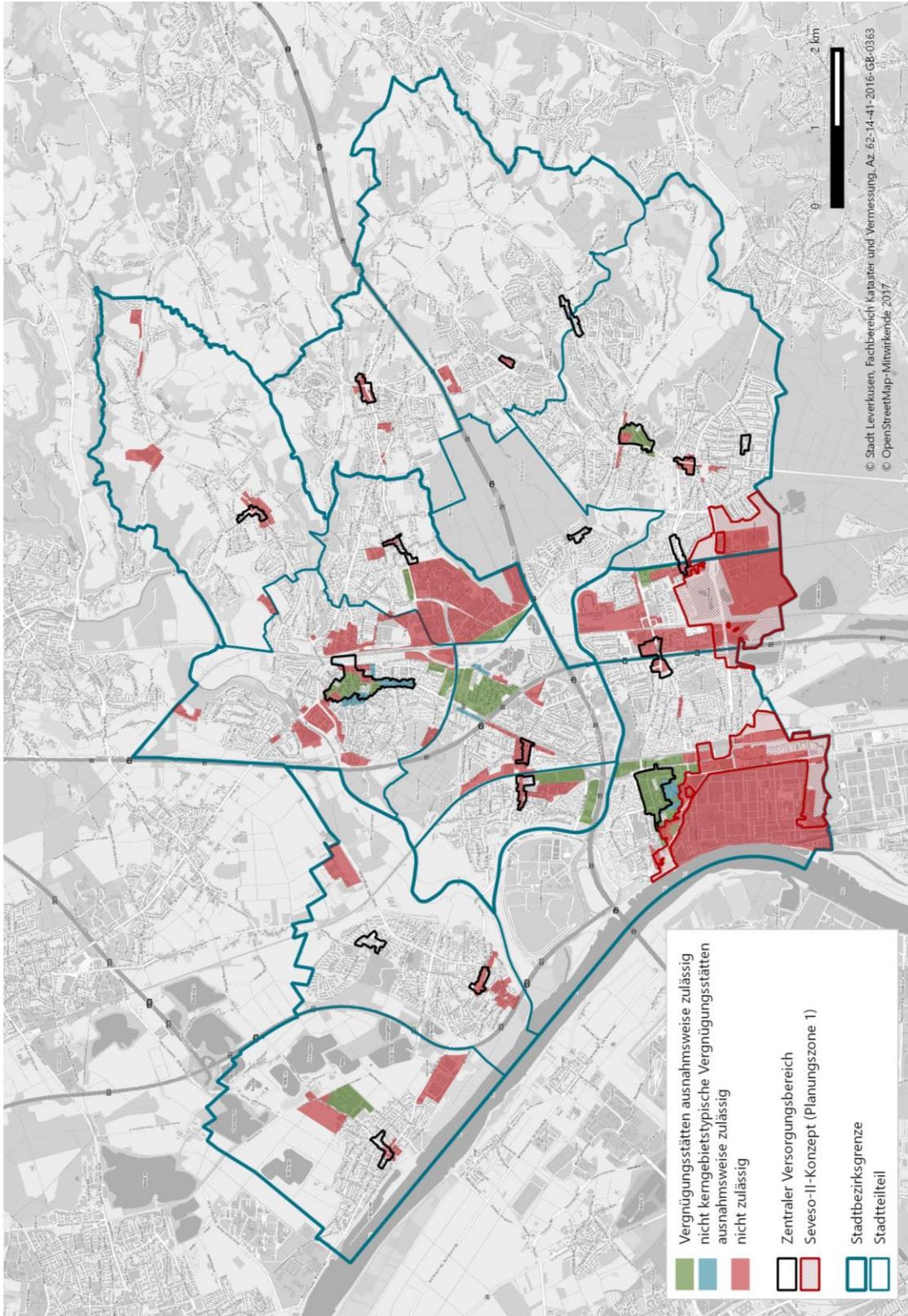
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH / Stadt Leverkusen (2018)

Abb. 56: Entwicklungsräume für Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Leverkusen (Nutzungstyp Erotik)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH / Stadt Leverkusen (2018)

Abb. 57: Entwicklungsräume für Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Leverkusen (Nutzungstyp Freizeit)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH / Stadt Leverkusen (2018)

6 Fazit

Die Zunahme von Spielhallen und Wettbüros in Innenstädten oder Stadtteilzentren ist ein bundesweit zu beobachtendes Phänomen, häufig verbunden mit Funktionsverlusten und Imageschädigungen für ein ganzes Quartier. Diese Entwicklung hat auch die Stadt Leverkusen erfasst, namentlich die Bahnhofstraße in Opladen und die Dönhoffstraße in Wiesdorf sind häufig diskutierte Bereiche, in denen sich Vergnügungsstätten vermehrt angesiedelt haben.

Anlass genug für die Stadt Leverkusen mit einem gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzept eine fachliche Grundlage zur bau- und planungsrechtlichen Steuerung der Vergnügungsstätten erarbeiten zu lassen.

Das vorliegende Konzept

- bietet zunächst einen methodischen Einstieg in die relevanten Begrifflichkeiten und liefert einen Überblick über die planungsrechtlichen Instrumente zur Steuerung von Vergnügungsstätten,
- baut in der Bestandsaufnahme auf einer Aufnahme der vorhandenen Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet und einer Auswertung relevanter Planunterlagen auf,
- entwickelt auf den Analyseergebnissen aufbauend einen strategischen Ansatz und ein Zielkonzept zur zukünftigen Steuerung der Vergnügungsstätten und
- umfasst für die praktische Arbeit der Bauleitplanung und der Bauordnung einen auf die unterschiedlichen Standortbereiche im Stadtgebiet angepassten Katalog von Steuerungsregeln.

Die wesentlichen inhaltlichen Ergebnisse und Schlussfolgerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. **Keine reine Verhinderungsplanung:** Ein häufig in der öffentlichen Diskussion geforderter flächendeckender Ausschluss von Vergnügungsstätten ist rechtlich nicht möglich, das vorliegende Konzept basiert auf einer „Strategie der maßvollen Steuerung“.
2. **Schutz der Zentren:** Der Schutz des Hauptzentrums Wiesdorf, der Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch sowie der Nahversorgungszentren in den Stadtteilen genießt hohe Priorität. Spiele- und erotikorientierte Vergnügungsstätten sind in den Zentren zukünftig planungsrechtlich auszuschließen. Freizeitorientierte Vergnügungsstätten (Diskotheken/Tanzlokale, Festhallen etc.) sind in den drei größeren Zentren ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich verträglich in die Siedlungsstruktur einfügen.
 - Ausschluss von spiele- und erotikorientierten Vergnügungsstätten in den Zentralen Versorgungsbereichen des Hauptzentrums Wiesdorf und der Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch, freizeitorientierte Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig
 - Ausschluss von allen Vergnügungsstätten in den Nahversorgungszentren
3. **Differenzierter Umgang mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Mischgebieten:** Nach der BauNVO sind Vergnügungsstätten in Mischgebieten grundsätzlich zulässig, ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten in Mischgebiet ist daher rechtlich nicht durchsetzbar. Es besteht jedoch die rechtliche Möglichkeit, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Mischgebieten mit einer starken Wohnprägung einzuschränken.

Das vorliegende Konzept macht hiervon Gebrauch und liefert entsprechende Empfehlungen. In Kombination mit weiteren Restriktionen (z. B. Mindestabstand von Spielhallen zu schutzbedürftigen Einrichtungen) sind damit Vergnügungsstätten in vielen Mischgebieten ausgeschlossen.

Die nachfolgende Abb. 58 fasst die Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach Standortbereichen zusammen.

Abb. 58: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach Standortbereichen

Standort	VGS Spiel	VGS Freizeit	VGS Erotik
Haupt- und Stadtbezirkszentren (Zentrale Versorgungsbereiche)	nicht zulässig	ausnahmsweise zulässig*	nicht zulässig
Nahversorgungszentren (Zentrale Versorgungsbereiche)	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
Untersuchte Randbereiche der Zentralen Versorgungsbereiche	nicht zulässig	ausnahmsweise zulässig*	nicht zulässig
Kerngebiete außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche	MK mit Wohnprägung: nicht zulässig MK mit gewerblicher Prägung: ausnahmsweise zulässig		
Mischgebiete außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche	MI mit Wohnprägung: nicht zulässig MI mit gewerblicher Prägung: nicht kerngebietstypische VGS ausnahmsweise zulässig		
GE-Gebiete mit spez. Zielgruppenausrichtung/einem besonderen städtebaulichen Konzept	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
Gewerbl. Potenzialstandorte	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
GE-Gebiete ohne spez. Zielgruppenausrichtung/besonderes städtebauliches Konzept	kerngebietstypische VGS nicht zulässig nicht-kerngebietstypische VGS ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig	kerngebietstypische VGS nicht zulässig nicht-kerngebietstypische VGS ausnahmsweise zulässig

*: Zulässigkeit von kerngebietstypischen bzw. nicht-kerngebietstypischen VGS ergibt sich aus dem jeweiligen Baugebietstyp nach BauNVO

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

4. **Gezielte Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auch in den Gewerbegebieten:** Planungsrechtlich sind Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Für insgesamt 14 Gewerbebestandorte, die Neue Bahnstadt Opladen und fünf gewerbliche Potenzialstandorte wird ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen, da es sich um für die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung von Leverkusen bedeutsame Flächen handelt, deren Entwicklung durch eine gezielte Bauleitplanung abzusichern ist.

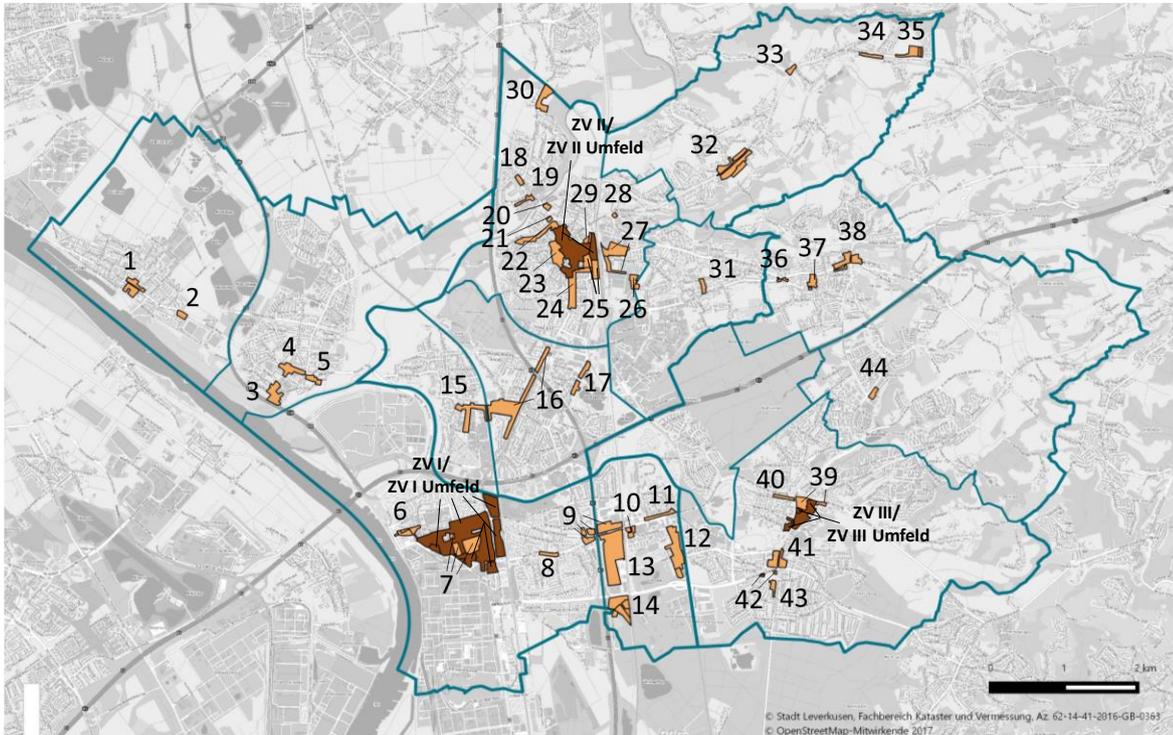
- Ausschluss von allen Vergnügungsstätten in ausgewählten Gewerbegebieten, in der Neuen Bahnstadt Opladen und für fünf gewerbliche Potenzialstandorte
- in allen anderen Gewerbegebieten gelten folgende Regelungen: Ausschluss von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten aus den Bereichen Spiel und Erotik, die entsprechenden nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig. Freizeitbezogene Vergnügungsstätten sind unabhängig von der Größe ausnahmsweise zulässig.

5. **Bauleitplanung und Bauordnung ergänzen sich:** Ein aktives Gegensteuern zur unkontrollierten Ansiedlung von Wettbüros, Spielhallen und Erotikbetrieben sollte sowohl über die Bauleitplanung als auch die Bauordnung erfolgen. Die zuständigen Fachämter haben hier in der Vergangenheit bereits aktives Handeln bewiesen. So ist bereits heute die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diversen Bebauungsplänen differenziert geregelt.
6. **Handlungsbedarf und -möglichkeiten sind identifiziert:** Im Rahmen der Bauleitplanung sollte das 2014 eingeleitete Bauleitplanverfahren Nr. 194/I, mit dem die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im südlichen Randbereich des Hauptzentrums Wiesdorf geregelt werden soll, oberste Priorität genießen. Für die Bauordnung gilt es u. a. , die sich aus dem Glücksspielstaatsvertrag ergebenden Handlungsspielräume zur Steuerung von Spielhallen zu nutzen. Für den Zentrenschutz wird ferner eine Anpassung des Bebauungsplans Nr. 131/II Düsseldorfer Straße/Kölner Straße im Stadtbezirkszentrum Opladen an die Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes empfohlen. Gleiches gilt für die Bebauungspläne für Gebiete mit besonderem Städtebaurecht.
 - Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens Nr. 194/I zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Wiesdorf, Anpassung weiterer Bebauungspläne im Bereich Wiesdorf
 - Anpassung des Bebauungsplans Nr. 131/II Düsseldorfer Straße/Kölner Straße im Stadtbezirkszentrum Opladen und der Bebauungspläne für Gebiete mit besonderem Städtebaurecht an die Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes
 - Anpassung weiterer Bebauungspläne in den Gewerbegebieten, um insbesondere auch Standorte mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten frühzeitig sicherzustellen bzw. negativen Entwicklungen an anderen Standorten planerisch entgegenzuwirken
 - Einzelfallprüfung der Zulässigkeit von Spielhallen auf der Grundlage der Vorgaben aus dem Glücksspielstaatsvertrag bzw. dem Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag
7. **Erfolgschancen realistisch einschätzen:** Die Praxis der Rechtsprechung zeigt, dass vor einem zu großen Optimismus hinsichtlich einer weitgehenden oder vollständigen Verhinderung von Vergnügungsstätten an städtebaulich sensiblen Stellen gewarnt werden muss. Regelmäßig werden rechtskräftige Bebauungspläne gerichtlich für obsolet erklärt oder gegen abgewiesene Bauanträge der Klageweg gesucht. Die auch in Leverkusen in einigen Bereichen bereits zu beobachtenden Funktionsverluste und Imageschäden von einzelnen Lagen durch die vermehrte Ansiedlung von Vergnügungsstätten sollte aber Anlass genug sein, hier eine langfristige und aktive Stadtentwicklungspolitik zu verfolgen.

In einem nächsten Schritt ist das Vergnügungsstättenkonzept als **städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB** vom Rat der Stadt Leverkusen zu beschließen. Es ist dann bei zukünftigen Bauleitplanverfahren in Leverkusen - vergleichbar mit einem kommunalen Einzelhandelskonzept - zu berücksichtigen. Es kann insbesondere die sachliche Begründung für Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten liefern.

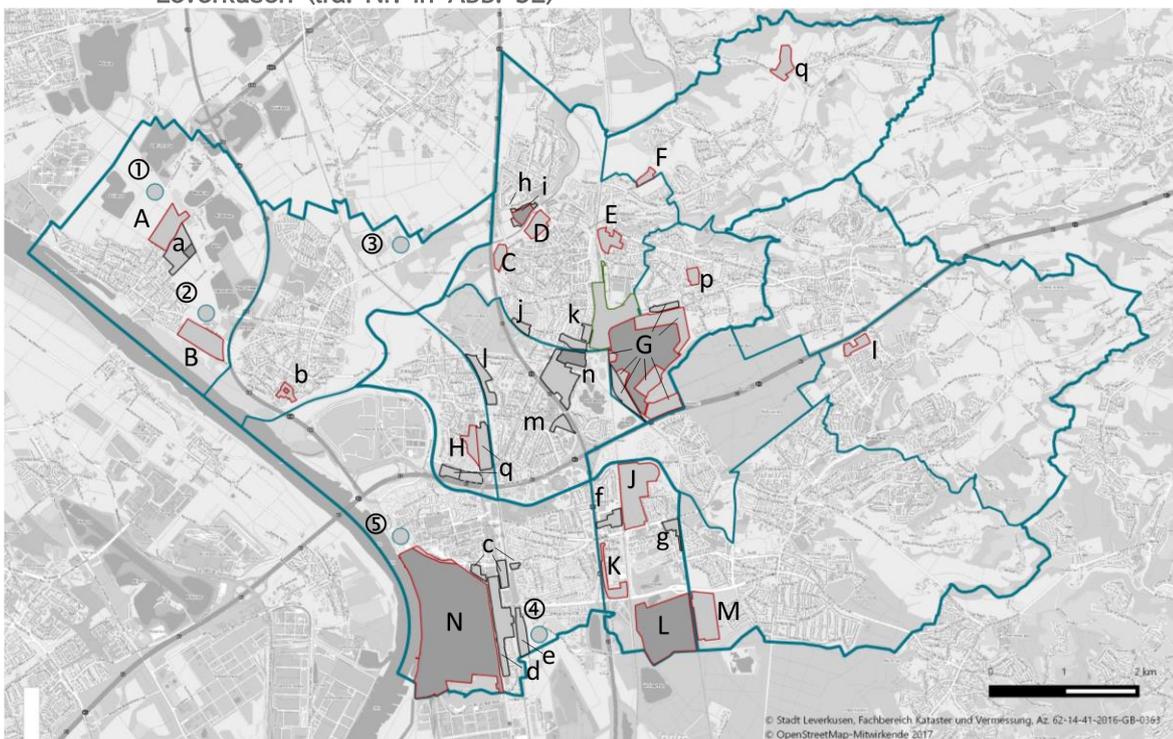
Anhang

Abb. 59: Räumliche Verstandortung der Misch- und Kerngebiete im Stadtgebiet Leverkusen (lfd. Nr. in Abb. 51)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

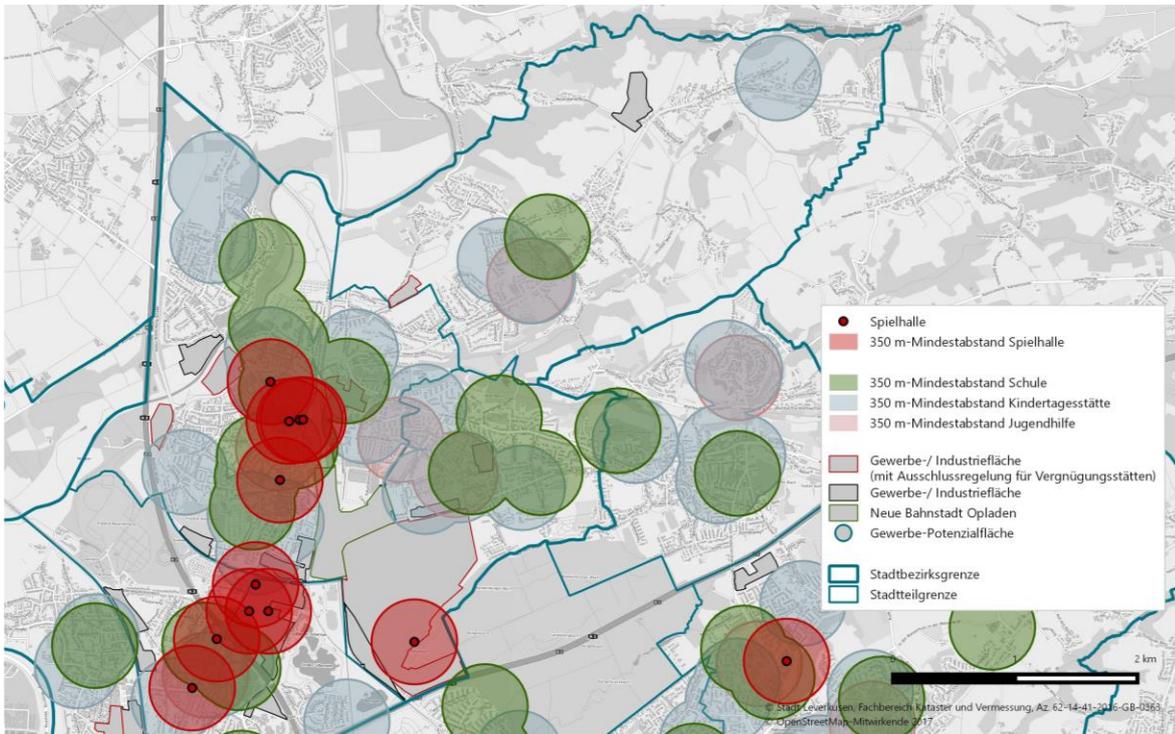
Abb. 60: Räumliche Verstandortung der Gewerbe- und Industriegebiete im Stadtgebiet Leverkusen (lfd. Nr. in Abb. 52)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

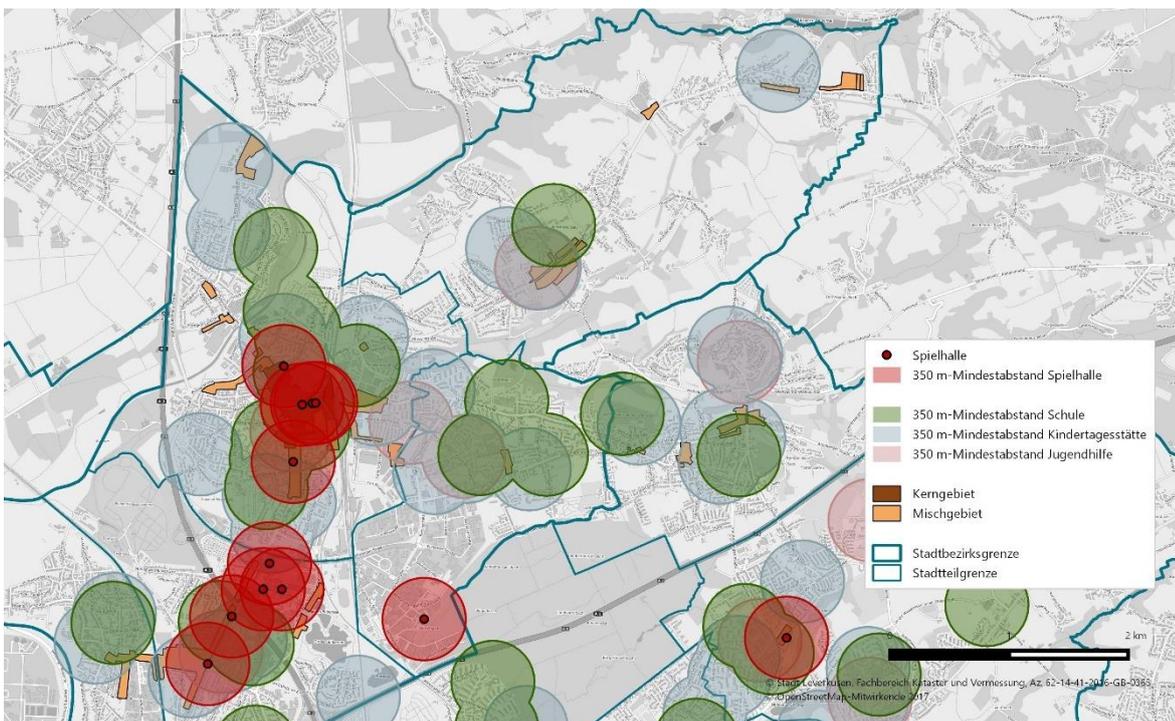
Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Leverkusen (nach Nutzungstypen (Spiel, Freizeit, Erotik) und Teilräumen differenziert

Abb. 61: Räumliche Entwicklungsspielräume für Spielhallen in Gewerbegebieten (Stadtgebiet Leverkusen - Nord)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 62: Räumliche Entwicklungsspielräume für Spielhallen in MI- und MK-Gebieten (Stadtgebiet Leverkusen - Nord)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 63: Räumliche Entwicklungsspielräume für Spielhallen in Gewerbegebieten (Stadtgebiet Leverkusen - West)



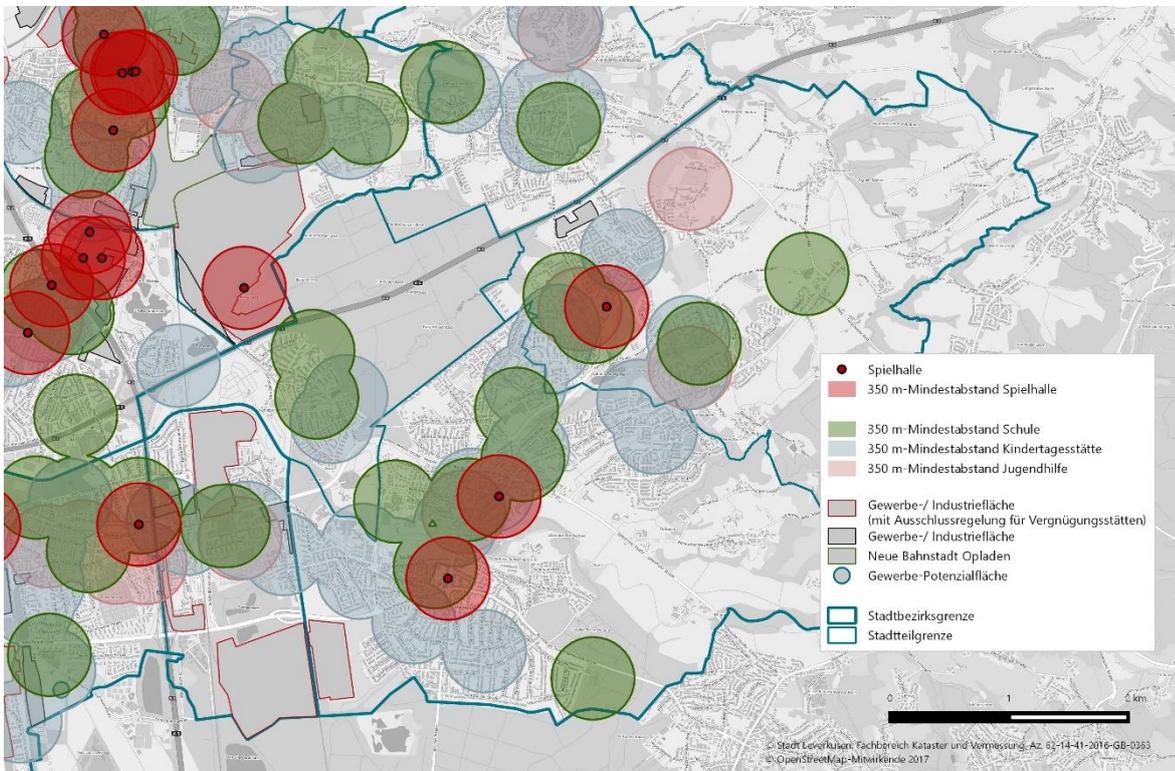
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 64: Räumliche Entwicklungsspielräume für Spielhallen in MI- und MK-Gebieten (Stadtgebiet Leverkusen - West)



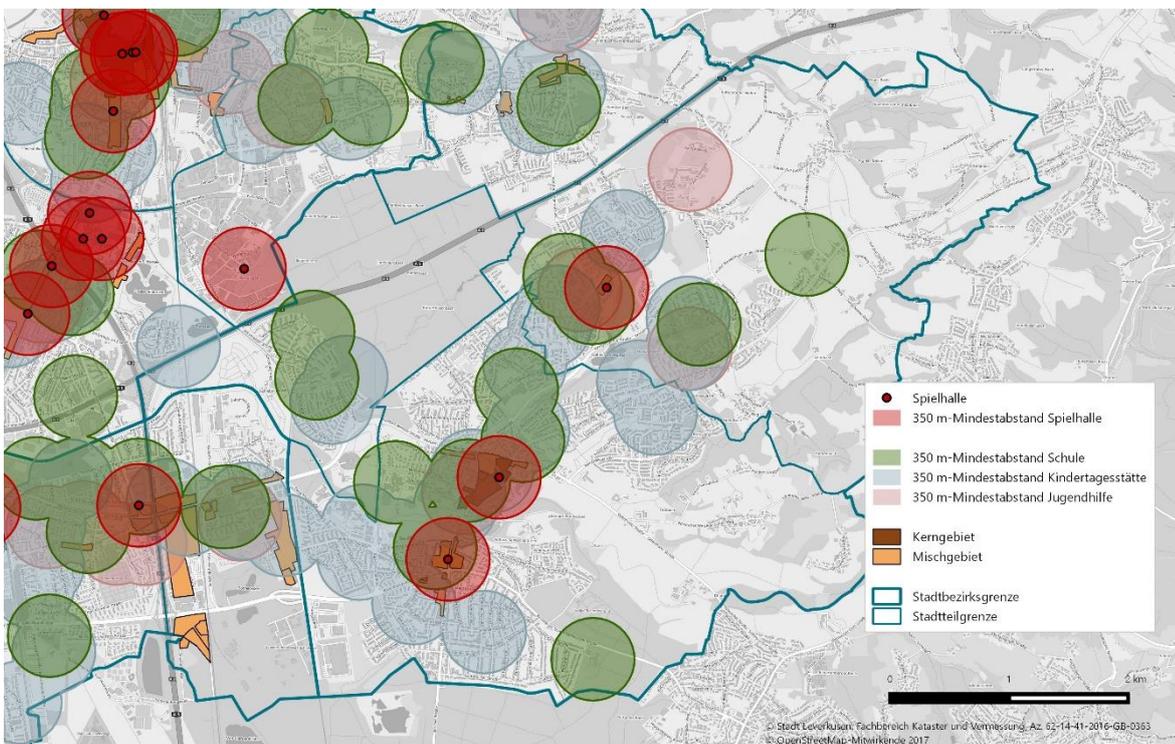
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 65: Räumliche Entwicklungsspielräume für Spielhallen in Gewerbegebieten (Stadtgebiet Leverkusen - Ost)



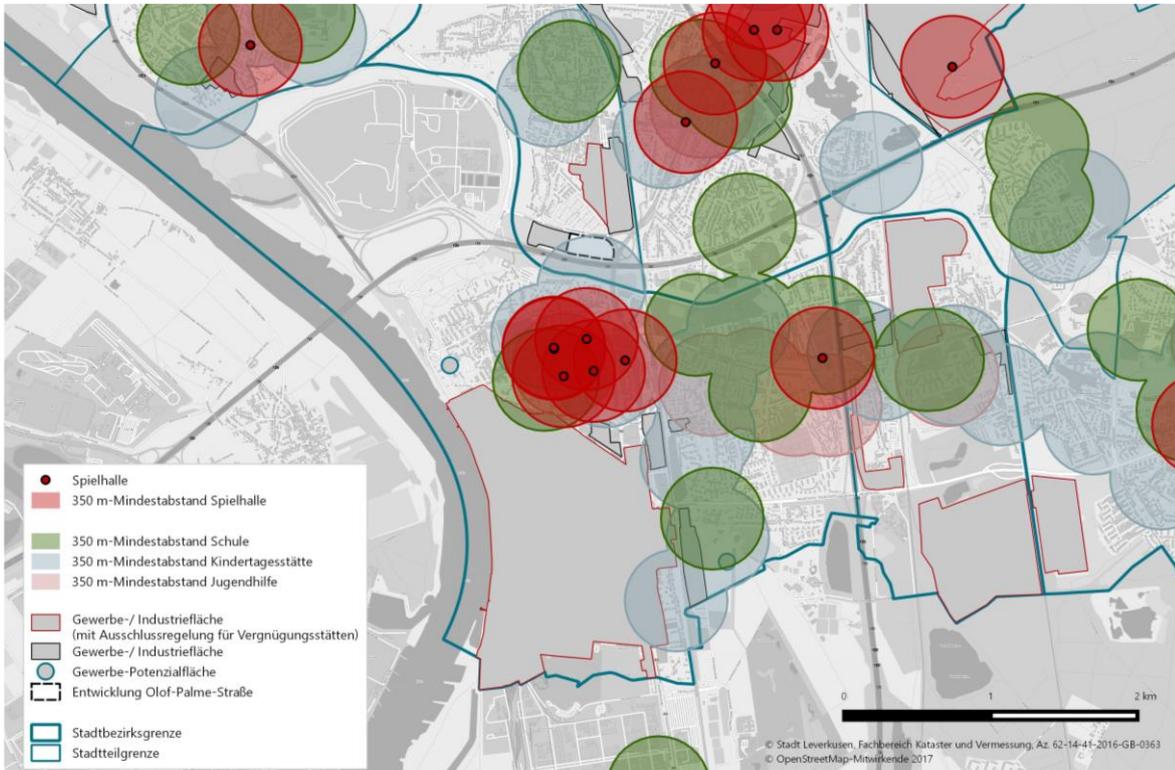
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 66: Räumliche Entwicklungsspielräume für Spielhallen in MI- und MK-Gebieten (Stadtgebiet Leverkusen - Ost)



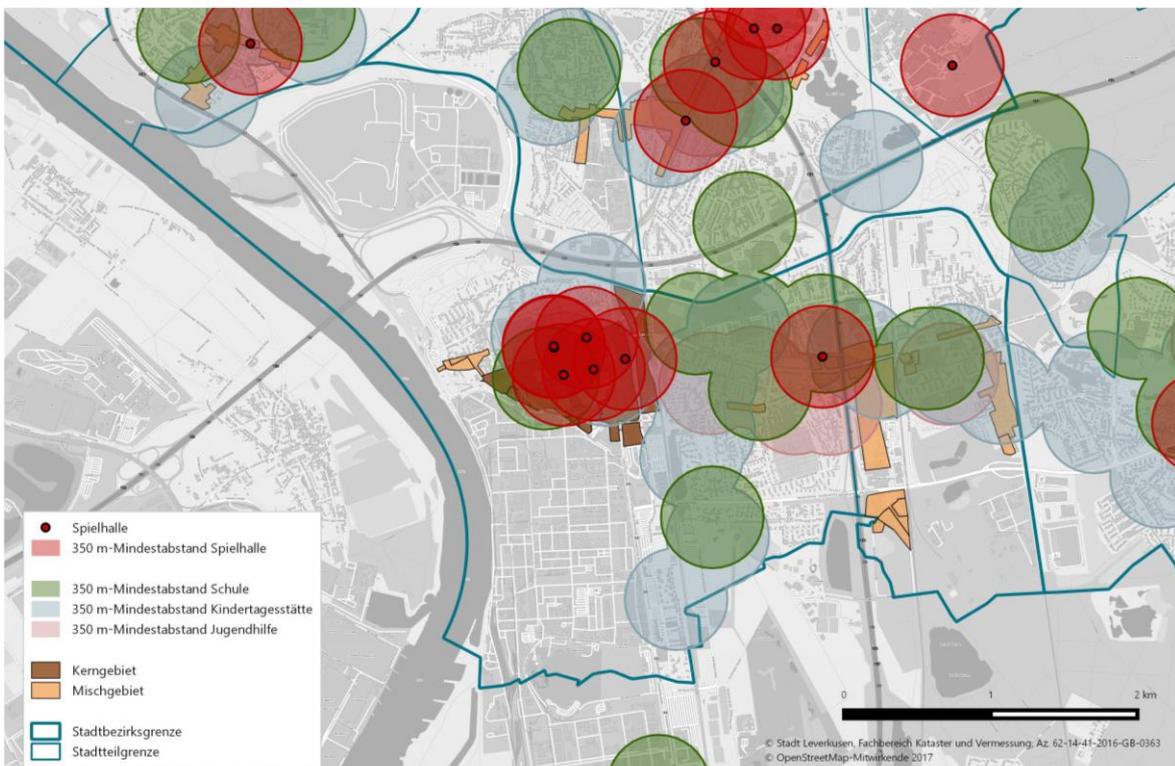
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 67: Räumliche Entwicklungsspielräume für Spielhallen in Gewerbegebieten (Stadtgebiet Leverkusen - Süd)



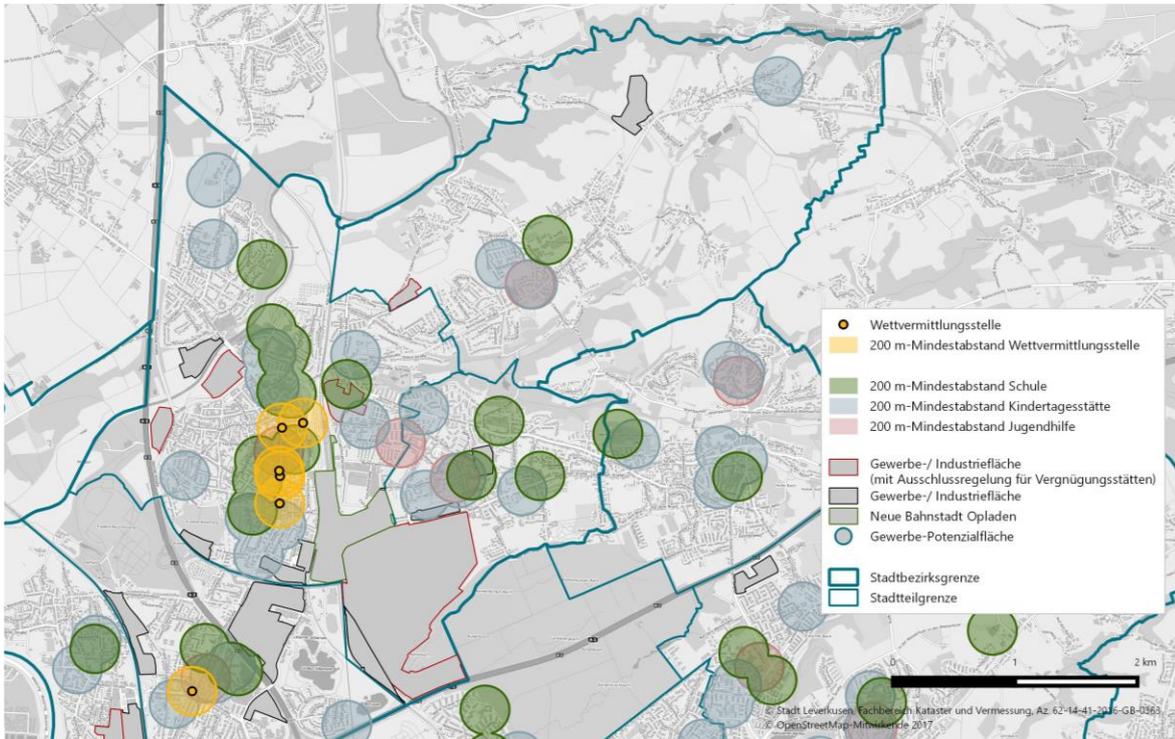
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 68: Räumliche Entwicklungsspielräume für Spielhallen in MI- und MK-Gebieten (Stadtgebiet Leverkusen - Süd)



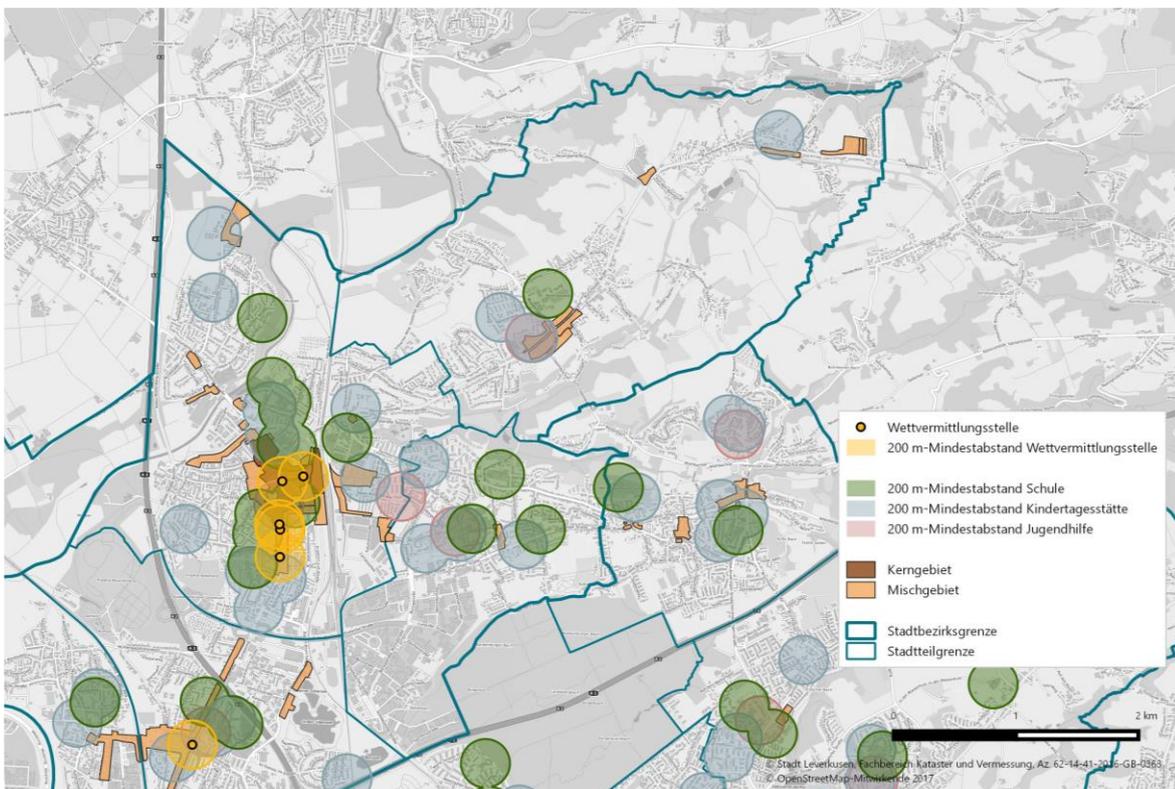
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 69: Räumliche Entwicklungsspielräume für Wettvermittlungsstellen in Gewerbegebieten (Stadtgebiet Leverkusen - Nord)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 70: Räumliche Entwicklungsspielräume für Wettvermittlungsstellen in MI- und MK-Gebieten (Stadtgebiet Leverkusen - Nord)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 71: Räumliche Entwicklungsspielräume für Wettvermittlungsstellen in Gewerbegebieten (Stadtgebiet Leverkusen - West)



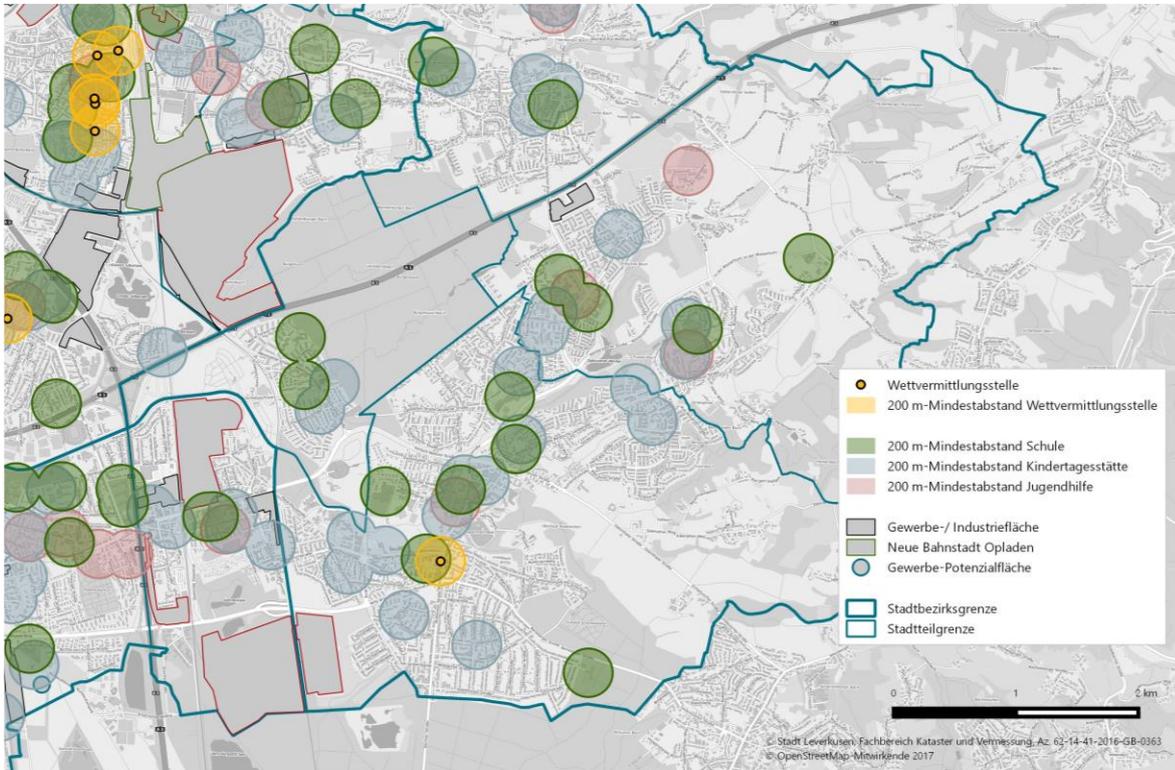
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 72: Räumliche Entwicklungsspielräume für Wettvermittlungsstellen in MI- und MK-Gebieten (Stadtgebiet Leverkusen - West)



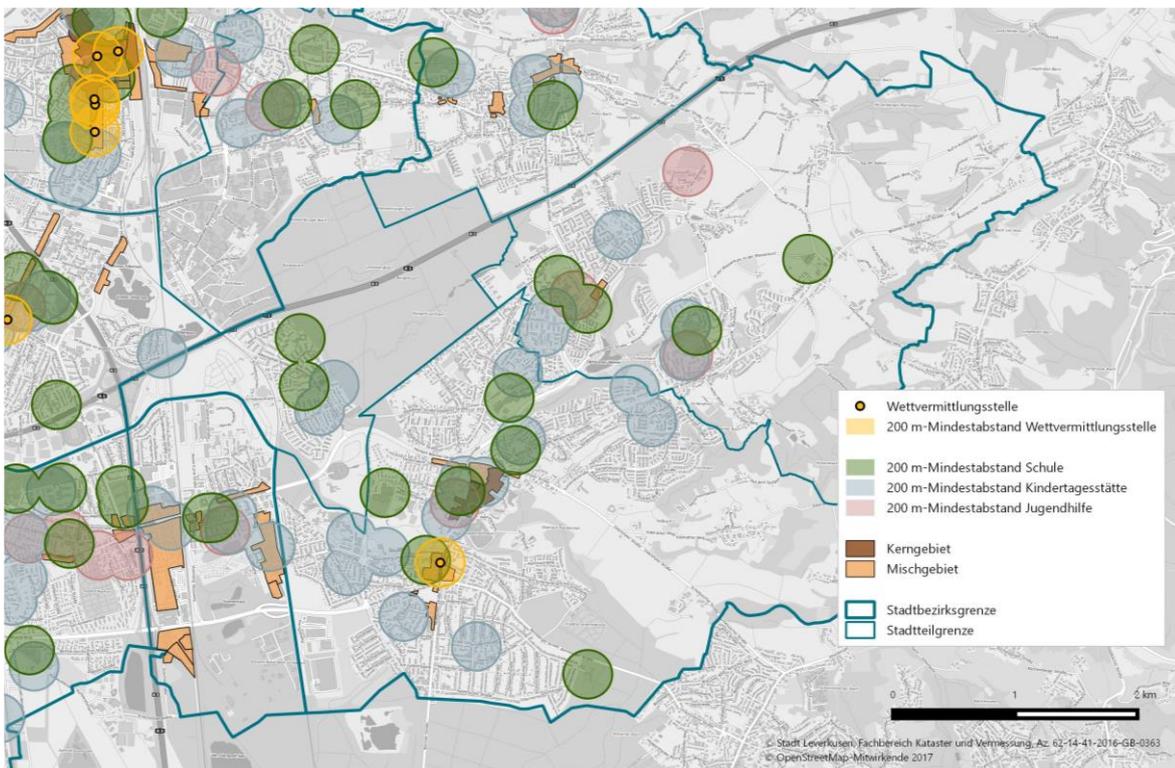
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 73: Räumliche Entwicklungsspielräume für Wettvermittlungsstellen in Gewerbegebieten (Stadtgebiet Leverkusen - Ost)



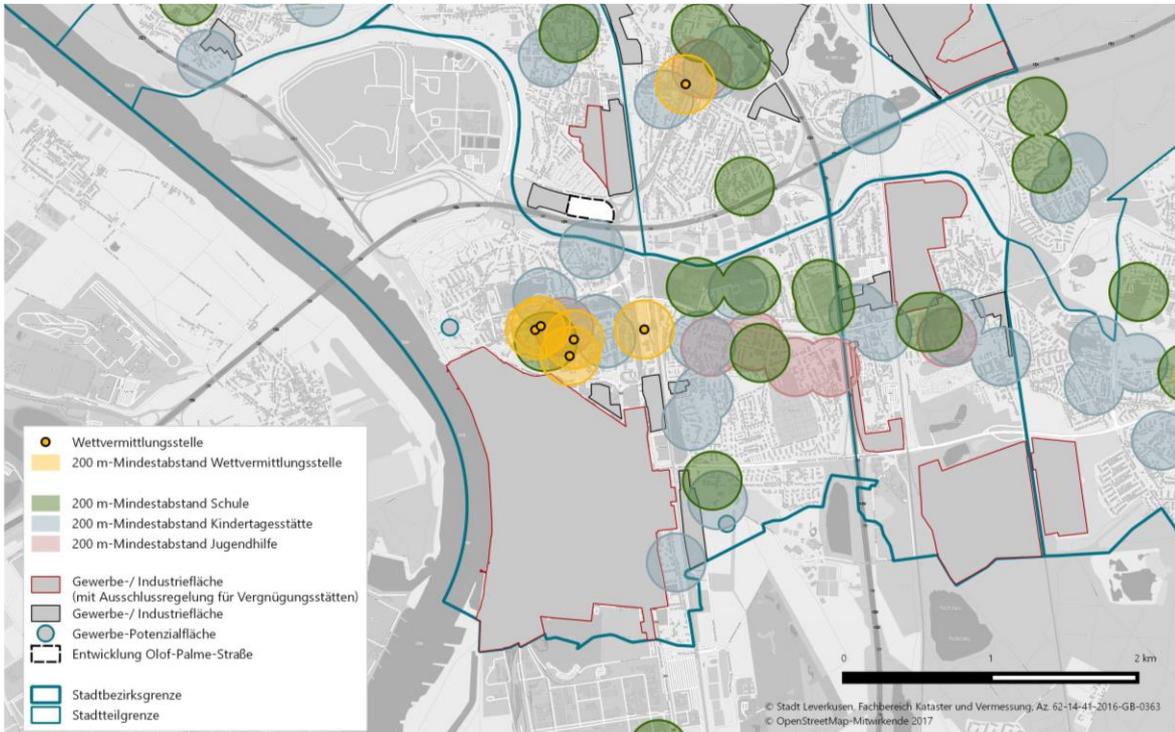
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 74: Räumliche Entwicklungsspielräume für Wettvermittlungsstellen in MI- und MK-Gebieten (Stadtgebiet Leverkusen - Ost)



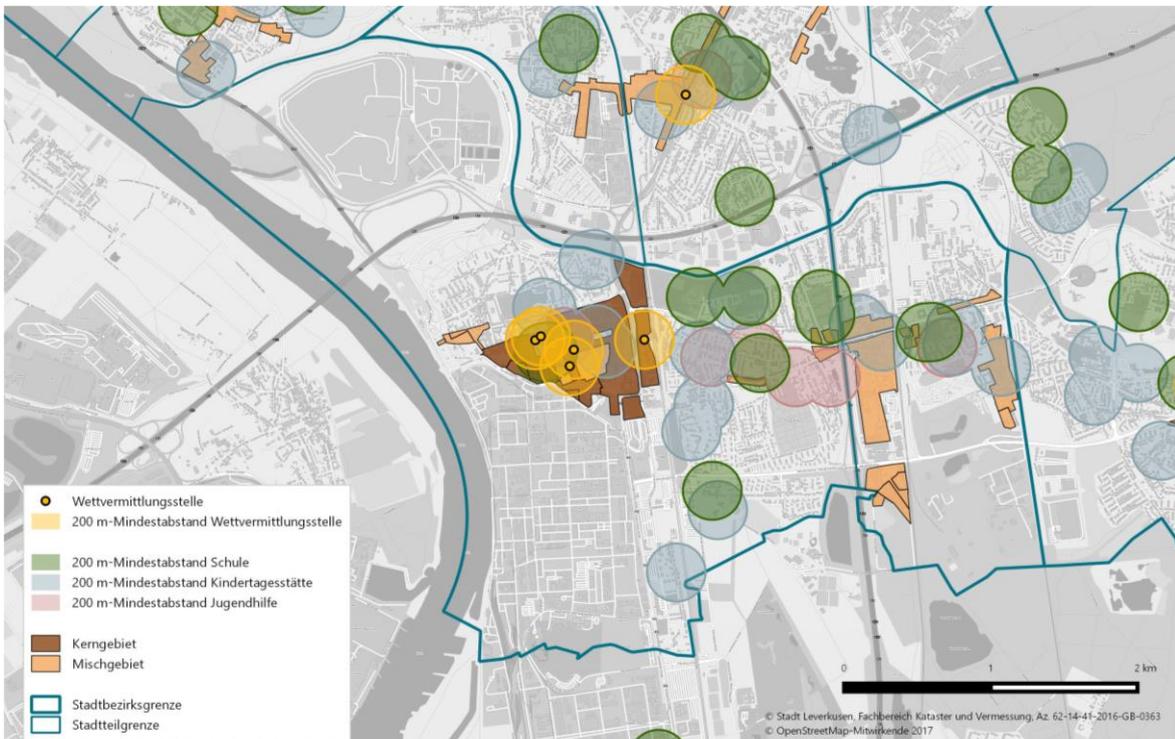
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 75: Räumliche Entwicklungsspielräume für Wettvermittlungsstellen in Gewerbegebieten (Stadtgebiet Leverkusen - Süd)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)

Abb. 76: Räumliche Entwicklungsspielräume für Wettvermittlungsstellen in MI- und MK-Gebieten (Stadtgebiet Leverkusen - Süd)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2018)