

Bebauungsplan Nr. 194/I „Wiesdorf – westlich und südlich der Stadtmitte - Steuerung von Vergnügungsstätten“

BEGRÜNDUNG

zum erneuten Aufstellungsbeschluss

1. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist grob durch folgende Straßenzüge begrenzt, wobei teils auch die angrenzende Bebauung im Geltungsbereich liegt:

- im Norden durch die Carl-Leverkus-Straße,
- im Westen durch die Große und Kleine Kirchstraße, die Hauptstraße, die Moskauer Straße, die Dönhoffstraße und die Schulstraße,
- im Süden durch die Lichstraße, die Birkengartenstraße, die Peschstraße und den Ludwig-Erhard-Platz sowie
- im Osten durch die Nobelstraße, die Breidenbachstraße, die Dönhoffstraße, die Montanusstraße, die Lichstraße und die Birkengartenstraße.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.500 zu entnehmen.

2. Aufgabenstellung und Planungsziele:

2.1 Planungsanlass

Für das Stadtzentrum mit seinem festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Wiesdorf“ besteht die Zielsetzung einer qualitativ hochwertigen Entwicklung als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort (vgl. Einzelhandelskonzept (Fortschreibung 2017)) sowie dem Integrierten Handlungskonzept (InHK) Leverkusener Wiesdorf, beschlossen vom Rat der Stadt Leverkusen am 01.10.2018. Umfangreiche öffentliche und private Investitionen zur Aufwertung wurden getätigt bzw. sind in Planung.

Der Anlass der Planung besteht in dem zu verzeichnenden Ansiedlungsdruck im Bereich der Vergnügungsstätten (insbesondere von Spielhallen sowie Wettbüros). Die Entstehung von Vergnügungsstätten ist gemäß der derzeitigen planungsrechtlichen Situation vorwiegend in den Randlagen westlich und südlich der Hauptgeschäftslagen des Stadtzentrums möglich. Teilweise liegen die Standorte im „zentralen Versorgungsbereich“, welcher im Flächennutzungsplan (FNP) als „Zentrum (lt. Handlungsprogramm Einzelhandel)“ entsprechend dargestellt ist. Die betroffenen Quartiere übernehmen bereits heute eine wichtige Ergänzungsfunktion als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorte mit eigenständigem Charakter.

Gegenwärtig ist dort eine Zunahme an Ansiedlungsvorhaben aus dem Bereich der Vergnügungsstätten zu registrieren und auch künftig vermehrt zu erwarten. Für diese Cityrandlagen sind derzeit jedoch keine bzw. sehr begrenzte Steuerungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gegeben, da diese überwiegend außerhalb von Bebauungsplänen liegen. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich hier nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Somit besteht die Gefahr, dass die Häufung von vorhandenen und sich zukünftig ansiedelnden Vergnügungsstätten eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets bewirkt, und so zu einer Abwertung der Cityrandlagen führt. Neben ihren unmittelbaren städtebaulichen Auswirkungen auf ihr Umfeld (Verkehr, Lärmimmissionen, Imageverlust) können Vergnügungsstätten einen negativen Entwicklungstrend in Form des sogenannten „Trading-Down-Effektes“ (Minderung der Angebotsvielfalt durch Verdrängung anderer Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Gewerbe, etc.) anstoßen. Insgesamt sind negative Effekte wie Wertminderungen am Immobilienstandort und Leerstände zu erwarten. Einer derartigen Abwertung der zum Teil ohnehin weniger konkurrenzfähigen Standorte soll daher entgegengetreten werden.

Grundlage der Steuerung von Vergnügungsstätten bildet das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen (CIMA, Köln) vom 25.01.2018. Dieses wurde am 09.07.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist damit bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus stellen die schon vorhandenen Vergnügungsstätten eine negative Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe dar. Auch aus diesem Grunde sollte einer Entwicklung weiterer derartiger Einrichtungen in der Nähe dieser sensiblen Nutzungen reguliert werden.

Unter den Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen im städtebaulichen Verständnis gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen.

Hierzu zählen insbesondere:

- Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen,
- Wettbüros (für den Fall, dass die kommerzielle Unterhaltung der Kunden im Vordergrund steht [vgl. VG Minden, Beschluss vom 10.02.2006 – 1 L 69/06; OVG, NRW, Beschluss vom 10.7.2012 – 2 A 1969/11]),
- Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck die Darstellung von Handlungen mit sexuel-

lem Charakter ist (Nachtlokale, Swingerclubs, Sexkinos etc.), auch in Kombination mit dem Verkauf von Artikeln,
- Discotheken etc.
Vergleiche hierzu auch Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen S. 13 ff.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Für das Gebiet westlich und südlich des Stadtzentrums in Leverkusen-Wiesdorf existieren derzeit keine Bebauungspläne, die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Durch einen im Jahr 2014 gefassten Aufstellungsbeschluss (Bebauungsplan Nr. 194/I) sind die plansichernden Instrumente der befristeten Zurückstellung nach § 15 BauGB, der Veränderungssperre nach § 14 BauGB sowie des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB, aufgrund der bereits verstrichenen größeren Zeitspanne, nicht mehr rechtssicher anwendbar.

Zur Wahrung der Einsetzbarkeit der plansichernden Elemente und zur Umsetzung der Planungsziele der Steuerung von Vergnügungsstätten auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Leverkusen (CIMA, Köln) vom 25.01.2018, beschlossen am 09.07.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, wird dieser alte Aufstellungsbeschluss erneuert.

Der § 9 Abs. 2b BauGB ermöglicht die explizite Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Voraussetzung ist, dass dadurch eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen, wie Kirchen, Schulen oder Kindertagesstätten, verhindert wird. Dem steht eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten gleich. Eine ebenfalls mit der BauGB-Novellierung erfolgte Änderung von § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermöglicht ferner, dass ein solcher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann.

Mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde vom Gesetzgeber ein Werkzeug für bestimmte Bebauungsplanverfahren eingeführt, welches den Verzicht auf bestimmte Verfahrensschritte ermöglicht. Grundlegende Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist, dass sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem nach § 34 BauGB beurteilten Gebiet nicht wesentlich verändert.

Für die zentralen, durch Bebauungspläne erfassten Teile des Stadtzentrums, welche das Plangebiet teils umranden (City A/„Luminaden“, Rathaus-Galerie, City C einschließlich Rialto-Brücke, Fußgängerzone Wiesdorfer Platz), sind bereits Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten festgesetzt.

Auch die Bereiche „Wiesdorf-Süd“ oder das Umfeld der Landesgartenschau wurden von Bebauungsplänen erfasst. Hier ist überwiegend ebenfalls ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt. An der Nahtstelle zum Chempark hin sind allerdings Vergnügungsstätten zulässig.

Das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 247/I „Wiesdorf – zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße“ wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss von 2014 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da dieser nun eigenständig entwickelt wird.

Das Gebiet des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 103/72 „Gebiet zwischen Kölner Straße (heute Friedrich-Ebert-Straße), Lich-, Dönhoff- und Montanusstraße enthält keine ausdrücklichen Regelungen zu Vergnügungsstätten. Dieser Baublock wird in Korrespondenz mit der Entwicklung der „City C“ östlich der Friedrich-Ebert-Straße, ebenfalls in einem eigenständigen Verfahren entwickelt.

Hier wurde am 20.11.2017 der Bebauungsplan Nr. 235/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Montanusstraße und Dönhoffstraße“ aufgestellt. Hier gilt es voraussichtlich Festsetzungen zum Immissionsschutz in Anhängigkeit der Entwicklung der „City C“ planungsrechtlich festzusetzen. In diesem Zuge sind dann auch die Maßnahmen zur Steuerung von Vergnügungsstätten umzusetzen.

2.3 Steuerung von Vergnügungsstätten als Beitrag zur Cityentwicklung

Die Steuerung von Vergnügungsstätten ist ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung der City Leverkusen als zentraler Versorgungsbereich. Mit umfänglichen Planungen und Investitionen wird dieses Ziel bislang und auch künftig verfolgt (Auswahl):

- Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017).
- Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen, u. a. mit der Zielsetzung der Stärkung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs (2018),
- Integriertes Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf (2019),
- Umsetzung einzelner Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes

Insbesondere das o. g. Integrierte Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf legt dar, dass die Maßnahmen für eine Entwicklung der City und angrenzender Bereiche in Leverkusen-Wiesdorf nicht allein auf die Errichtung eines Kundenmagneten wie der Rathaus-Galerie beschränkt sein dürfen. Vielmehr müssen die innerstädtischen Standorte – sowohl zentrale Hauptgeschäftszonen als auch Randlagen – orientiert an ihren eigenständigen städtebaulichen Qualitäten und an ihrer (künftigen) Funktionsübernahme weiterentwickelt werden. Erst hierdurch kann ein attraktives Zentrum mit einem konkurrenzfähigen zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort erreicht werden.

Ziel der Planung für die o. g. Lagen ist daher eine städtebaulich verträgliche Entwicklung von Vergnügungsstätten bezogen auf die Standorte, die Art und den Umfang dieser Nutzung. Die Planung leistet damit einen Beitrag zur Cityentwicklung, die selbstverständlich nicht allein durch diese Satzung geregelt werden kann.

Seit 01.12.2012 regelt zudem das Gesetz zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrages (AG GlüStV NRW) die ordnungsbehördlichen Ansiedlungsvoraussetzungen für Spielhallen in Nordrhein-Westfalen. Ziel des Gesetzes ist es, die Spielsucht zu bekämpfen bzw. ihre Entstehung bereits zu verhindern und hierbei insbesondere den Jugend- und Spielerschutz zu gewährleisten. Hierzu soll das Glücksspielangebot begrenzt und in geordnete Bahnen gelenkt werden.

Der Glücksspielstaatsvertrag zwischen den deutschen Bundesländern ist bis zum 30. Juni 2021 befristet, so dass eine Anschlussregelung erforderlich ist.

Gemäß § 5 Abs. 7 des AG GlüStV NRW soll ein Mindestabstand von 200 Metern Luftlinie zwischen Annahmestellen (für Glücksspiele und Wetten) nicht unterschritten werden. Dies gilt ebenso als Mindestabstand zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe.

Gemäß § 16 Abs. 3 des AG GlüStV NRW soll ein Mindestabstand von 350 Metern Luftlinie zwischen Spielhallen nicht unterschritten werden. Darüber hinaus sind Spielhallen in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen ausgeschlossen. Der Mindestabstand von 350 Metern Luftlinie ist ebenso für die räumliche Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe anzusetzen. Die Abstandsregelung nach § 16 Absatz 3 Satz 2 AG GlüStV NRW gilt nicht für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bestehende Spielhallen mit Erlaubnis nach § 33i Gewerbeordnung.

Die Regelungen des Glücksspielstaatsvertrages können jedoch eine planungsrechtliche Beurteilung nicht ersetzen und sind zudem rechtlich angreifbar.

Die planungsrechtliche Steuerung setzt eine Erfassung der vorhandenen Einrichtungen im Bestand voraus. Im Rahmen des Planverfahrens wird auch die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB konkret zu prüfen sein. Gegebenenfalls kann dies in Folge der zum Teil eingestreuten wohnbaulich geprägten Lagen zur Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans führen. Konzeptionell werden das o. g. Vergnügungsstättenkonzept sowie das Integrierte Handlungskonzept samt Einzelhandelskonzept eine Orientierungshilfe bieten.

3. Planung

Aufgrund der o. g. Aufgabenstellungen besteht somit ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, das sich aus der Aufgabe des Erhalts und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sowie der Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes ergibt. Der Aufstellungsbeschluss ist des Weiteren zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, damit die Stadt auf Grundlage der neuen gesetzlichen Grundlagen von den plansichernden Mitteln (Zurückstellung von Baugebieten gemäß § 15 BauGB, Veränderungssperre gem. § 14 BauGB etc.) Gebrauch machen kann.

Im Rahmen der Festsetzungen ist vorgesehen, zur städtebaulich verträglichen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten von den Möglichkeiten des § 9 Abs. 2b BauGB Gebrauch zu machen. Der Bebauungsplan wird allein Regelungen zu Vergnügungsstätten u. ä. enthalten. In räumlich differenzierter Weise sollen im Plangebiet Vergnügungsstätten, die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässig wären, als zulässig, ausnahmsweise zulässig bzw. unzulässig festgesetzt werden.

Eine Festsetzung von Baugebieten nach der BauNVO oder die Regelung anderer Nutzungen erfolgt dabei nicht. Wegen seiner Funktion als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB werden auch die städtebaulichen Parameter wie z. B. überbaubare Grundstücksfläche, Geschossigkeit bzw. Höhe der baulichen Anlagen weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Weitere städtebauliche Zielvorgaben für die Struktur und Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 194/I sind derzeit nicht erforderlich.

Die weitere Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB („Einfügen in den Bestand“) wird in diesem überwiegend bebauten Stadtraum als ausreichendes Steuerungsinstrument (auch zur Erreichung der Ziele des o. g. Integrierten Handlungskonzeptes Leverkusen-Wiesdorf) angesehen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Auf Grund des gewählten Bebauungsplantyps nach § 9 Abs. 2b BauGB können jedoch nur Flächen überplant werden, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind bzw. die lediglich mit einem einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzungen zur Art der Nutzung überplant sind.

Sofern sich auf der Grundlage des o. g. Vergnügungsstättenkonzeptes die Notwendigkeit für geänderte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ergibt (z. B. weitere Regelungslücken ohne derzeitigen Handlungsbedarf oder neu eröffnete Ansiedlungsmöglichkeiten an Standorten mit bisherigem Ausschluss), sind diese im Rahmen eines Änderungsverfahrens anzupassen.

Leverkusen, 22.01.2021

Im Auftrag

Stefan Karl