



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/3034

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-114/74 - 5.Ä.-Hei  
Dezernat/Fachbereich/AZ

20.12.2024  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	27.01.2025	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	03.02.2025	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	17.02.2025	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

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

- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

- Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB), einschließlich der städtischen Fachbereiche, Betriebe und Gesellschaften (Stellungnahmen I/B), wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 5 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/B: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, einschließlich der städtischen Fachbereiche, Betriebe und Gesellschaften:

- I/B 01: Fachbereich 32 Umwelt
- I/B 02: Fachbereich 36 Ordnung und Straßenverkehr
- I/B 03: Landesbetrieb Straßenbau NRW
- I/B 04: Bezirksregierung Köln, Dezernat 53
- I/B 05: Industrie- und Handelskammer zu Köln
- I/B 06: Wirtschaftsförderung Leverkusen
- I/B 07: Freie evangelische Gemeinde Leverkusen-Wiesdorf

- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114/74 "Friedrich-Ebert-Platz" - 5. Änderung "Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche", bestehend aus Planzeichnung (Anlage 2 der Vorlage) und textlichen Festsetzungen (Anlage 3 der Vorlage), wird gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.

3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit der

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GV. NRW S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31. Dezember 2023; Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31. Juli 2024,
- Landesbauordnung - BauO NRW, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024 und der
- Baunutzungsverordnung - BauNVO i. d. F. d. B. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

als Satzung beschlossen.

3. Die als Anlage 4 der Vorlage beigefügte Satzungsbeurteilung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Deppe

**I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren**

**Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

**Ja – ergebniswirksam**

Produkt:                    Sachkonto:  
Aufwendungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Ja – investiv**

Finanzstelle/n:                    Finanzposition/en:  
Auszahlungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

Ansätze sind ausreichend  
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von                    €

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
 Bilanzielle Abschreibungen:                    €  
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.  
 Aktuell nicht bezifferbar

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

**Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):**                    €  
Produkt:                    Sachkonto

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
Produkt:                    Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

## **Begründung:**

### Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“, nordöstlich der evangelischen Christuskirche und südlich des Friedrich-Ebert-Platzes im Stadtzentrum von Leverkusen-Wiesdorf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist den Planzeichnungen (Anlagen 1 und 2 der Vorlage) zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha.

### Verfahrensart:

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114/74 kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen. Ein Umweltbericht muss nicht erarbeitet werden. Gleichwohl werden die wesentlichen Umweltbelange betrachtet.

### Planungsanlass und Ziele der Planung:

Am 03.02.2023 ging im Fachbereich Bauaufsicht der Stadt Leverkusen (FB 63) ein Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Wettannahmestelle zu Wettbüro mit dem Aktenzeichen 63-B1-2023-00008 auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Platz 5L (Gemarkung Wiesdorf, Flur 19, Flurstück 231) ein. Dieser wurde zunächst bis zum 16.05.2024 zurückgestellt, um die stadtplanerischen Ziele zu sichern. Die Aufstellung des Bebauungsplans bietet die Möglichkeit, nach dessen Rechtskraft, diesen und zukünftige Anträge auf ein Wettbüro abzulehnen. Der Beschluss einer Veränderungssperre erfolgte durch den Rat der Stadt Leverkusen am 25.09.2023 und sichert für seine Geltungsdauer die Planungsziele bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans.

Für das Stadtzentrum in Leverkusen-Wiesdorf mit seinem festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Wiesdorf“ besteht die Zielsetzung einer qualitativ hochwertigen Entwicklung als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort. Dies ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept - Fortschreibung 2017 - sowie dem Integrierten Handlungskonzept (InHK) Leverkusen-Wiesdorf, beschlossen vom Rat der Stadt Leverkusen am 01.10.2018 (Vorlage Nr. 2018/2400). Letzteres wird aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen im Stadtteil derzeit fortgeschrieben und neu ausgerichtet. Umfangreiche öffentliche und private Investitionen zur Aufwertung des Stadtteils wurden daraufhin getätigt bzw. sind in Planung.

Für das Plangebiet in Leverkusen-Wiesdorf existiert derzeit der Bebauungsplan Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Straße“, der in diesem Bereich bereits durch seine 1. Änderung eine Änderung der textlichen Festsetzungen erfahren hat. Diese 1. Änderung betraf auch die Steuerung der Ansiedlung von „Spielhallen oder ähnlichen Unternehmungen“, erwähnte jedoch nicht explizit den Begriff „Wettbüros“, die als eigenständige Unterart von Vergnügungsstätten gelten. Wettbüros bieten gegenüber reinen Wettannahmestellen Anreize zum Verbleib, z. B. durch Unterhaltungsangebote und Sitzgelegenheiten. Deswegen soll in der 5. Änderung nunmehr diese Regelungslücke durch eine erneute Änderung der textlichen Festsetzungen geschlossen werden.

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 (Vorlage Nr. 2018/2146 und Ergänzung zur Vorlage Nr. 2018/2146/1), soll dieser Beschluss zur öffentlichen Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114/74 gefasst werden. Die Änderung betrifft in erster Linie Regelungen zum Ausschluss von Sex-Shops und Bordellen etc. sowie von Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Wettannahmestellen. Ausnahmsweise sind freizeitbezogene Vergnügungsstätten, wie z. B. Kabarettts oder ähnliche Betriebe, zugelassen, sofern sie sich bezüglich der Lärmbelastung in das nähere Umfeld einfügen. Ausnahmsweise zulässig sind auch Wettannahmestellen, die als Bestandteil eines Kiosks oder Ladens flächenmäßig deutlich untergeordnet sind.

Für die zentralen, durch Bebauungspläne erfassten Teile des Stadtzentrums, welche das Plangebiet teils umranden (Rathaus-Galerie, City C einschließlich Rialto-Boulevard, Fußgängerzone Wiesdorfer Platz), sind bereits Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten festgesetzt. Folgende städtebauliche Gründe sprechen für die Notwendigkeit einer Steuerung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

1. Die Häufung von vorhandenen und sich zukünftig ansiedelnden Sex-Shops, bordellartigen Betrieben etc. sowie von Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, Wettbüros und Betrieben mit Sexdarbietungen sowie Wettannahmestellen mit einer entsprechenden Nutzung von mehr als 10 % der Grundfläche des Ladens, lässt eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets befürchten, die zu einer Abwertung der Citylagen führt. Der so ausgelöste sogenannte „Trading-Down-Effekt“ führt durch die Verdrängung anderer Nutzungen, wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Gewerbe etc., zu einer Minderung der Angebotsvielfalt im Plangebiet. Insgesamt sind negative Effekte, wie Imageverlust, Wertminderungen am Immobilienstandort und Leerstände, zu erwarten.
2. Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen und Wettbüros, stellen eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen, wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten dar. Auch aus diesem Grund sollte einer Entwicklung weiterer derartiger Einrichtungen in der Nähe dieser sensiblen Nutzungen entgegengewirkt werden.

Somit besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die geplanten Änderungen der textlichen Festsetzungen werden in Übereinstimmung mit dem o. g. Einzelhandelskonzept (Fortschreibung 2017) sowie dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen, dem vom Rat beschlossenen Integrierten Handlungskonzept (InHK) Leverkusen-Wiesdorf sowie auf Grundlage einer detaillierten Bestandsanalyse getroffen.

#### Verfahrensstand:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 08.05.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ – 5. Änderung „Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche“ gefasst (Vorlage Nr. 2023/2162). Darauf aufbauend wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Leverkusen am 25.09.2023 der Satzungsbeschluss für eine Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ - 5. Änderung „Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche“ (Vorlage Nr. 2023/2221) beschlossen.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 10.06.2024 wurde der Beschluss über die öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ - 5. Änderung „Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche“ gefasst (Vorlage Nr. 2024/2703). Zwischenzeitlich wurden laufend städtebauliche Bestandsaufnahmen im Zentrum von Leverkusen-Wiesdorf durchgeführt sowie in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln und den städtischen Fachbereichen, die Genehmigungs- und Erlaubnissituation u. a. für die Spielhallen, Wettvermittlungsstellen (Wettbüros und Wettannahmestellen) und sonstigen Vergnügungsstätten erfasst.

#### Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden etc.:

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 24.07.-23.08.2024 statt. Hierbei wurden keine Stellungnahmen vonseiten der Öffentlichkeit abgegeben. Die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und städtischen Fachbereiche, Betriebe und Gesellschaften fand parallel zur öffentlichen Auslegung statt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Leverkusen Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung werden von der Stadt Leverkusen getragen.

#### Abwägung und Ergebnis der öffentlichen Auslegung:

Vonseiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen zur Planung eingegangen.

#### Abwägung und Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Fachbereiche:

Vonseiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Zuge der Beteiligung zur Planung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB inkl. der städtischen Fachbereiche, Betriebe und Gesellschaften insgesamt 41 Stellungnahmen eingegangen (davon 34 Stellungnahmen ohne Bedenken oder Hinweise). Vonseiten der Nachbargemeinden sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen. Durch die Beteiligung der Behörden und Fachbereiche wurden keine wesentlichen Änderungen notwendig. Es fanden nur kleine Änderungen in der Begründung und redaktionelle Ergänzungen in den textlichen Hinweisen auf dem Plan statt. Dies betraf in erster Linie den Störfallschutz.

#### Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung:

In der Planurkunde ist nach der öffentlichen Auslegung eine redaktionelle Änderung des textlichen Hinweises Nr. 2 Störfallbetriebe und Bauantragsverfahren vorgenommen worden.

#### Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung und einen Umweltbericht:

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB vorliegen, wurde

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) sowie
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen.

Gleichwohl wurden die Umweltbelange im Aufstellungsverfahren ermittelt und soweit erforderlich, z. B. durch Hinweise im Bebauungsplan, berücksichtigt. Die weiterhin im §

13 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB formulierten Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren - keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - sind erfüllt. Derartige Nutzungen werden hier nicht ermöglicht und entsprechende Schutzgüter sind hier nicht vorhanden.

Ebenso erfüllt ist die Voraussetzung des § 13 Absatz 1 Nr. 3 BauGB, da die geringfügigen textlichen Präzisierungen hinsichtlich der Vergnügungsstätten durch die Entwicklungsspielräume abgedeckt sind, die innerhalb der Planungszone 2 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes möglich sind. Durch die verschärften Zulässigkeitsfestsetzungen kann es nicht zur Schaffung neuer Gemengelagen bzw. zum erstmaligen Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an einen Störfallbetrieb kommen.

Weiteres Vorgehen:

Hiermit wird dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlusssentwurf über die Abwägung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren (Abwägungsbeschluss) und die Planung als Satzungsexemplar vorgelegt.

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ - 5. Änderung „Wiesdorf - nordöstlich Christuskirche“ im Original-Format DIN A0 (Anlage 2 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

**Anlage/n:**

- BPL\_114-74\_5\_Änd. Anlage 1 Geltungsbereich A4
- BPL\_114-74\_5\_Änd. Anlage 2 BPL-Satzungsplan A0
- BPL\_114-74\_5\_Änd. Anlage 3 Textliche Festsetzungen
- BPL\_114-74\_5\_Änd. Anlage 4 Begründung
- BPL\_114-74\_5\_Änd. Anlage 5 Abwägung Auslegung