

## **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 und die Friedrich-Ebert-Straße.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (s. Anlage 1) zu entnehmen.

#### **2. Aufgabenstellung und Planungsziele:**

##### **2.1 Planungsanlass**

Für das Stadtzentrum mit seinem festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Leverkusen-City“ besteht die Zielsetzung einer qualitativ hochwertigen Entwicklung als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort (vgl. Handlungsprogramm Einzelhandel in R 1122/15. TA sowie städtebauliches Gutachten von Prof. Ackers in R 1000/16. TA). Umfangreiche Investitionen zur Aufwertung dieses Bereiches 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 künftig vermehrt zu erwarten. Für diese Cityrandlagen sind derzeit jedoch keine bis begrenzte Steuerungsmöglichkeiten für die

Ansiedlung von Vergnügungsstätten gegeben, da diese überwiegend zu den unbeplanten Lagen gemäß § 34 BauGB in Leverkusen zählen.

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.

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 Geschäftslokale 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 sexuellem Charakter ist (Nachtlokale, Swingerclubs, Sexkinos etc.), auch in Kombination mit dem Verkauf von Artikeln,
- Discotheken etc.

## 2.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Gebiet westlich und südlich des Stadtzentrums in Leverkusen-Wiesdorf ist heute unbeplant. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB („Einfügen in den Bestand“). Durch einen im Jahr 2010 gefassten Aufstellungsbeschluss (Bebauungsplan194/I) sind die plansichernden Instrumente der befristeten Zurückstellung nach § 15 BauGB, der Veränderungssperre nach § 14 BauGB, des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB sowie der Vorweggenehmigung nach § 33 BauGB anwendbar.

Zur Anpassung an die neue Rechtslage durch den seit der Novellierung des Baugesetzbuches eingeführten § 9 Abs. 2b BauGB wird dieser alte Aufstellungsbeschluss erneuert. § 9 Abs. 2b BauGB ermöglicht die explizite Steuerung der Ansiedlung von

Vergnügungsstätten. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile 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. Auch ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB ist zulässig.

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.

Angrenzend an das Plangebiet sind weite Teile der City Leverkusen in den letzten Jahrzehnten durch Bebauungspläne überplant worden, welche die Ansiedlung von Vergnügungsstätten größtenteils ausschließen oder in (räumlich) differenzierter Weise regeln. Diese Steuerungsmöglichkeiten sind für die Hauptgeschäftslagen mit der „City A“/„Luminaden“, der Rathaus-Galerie und dem rückwärtig gelegenen Kinoort, dem Gebäudekomplex der „City C“ einschließlich der Rialto-Brücke sowie der Hauptachse der Fußgängerzone „Wiesdorfer Platz“ samt südlich gelegenen Baublock gegeben.

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.

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

Um die bestehende planungsrechtliche Situation zu vereinheitlichen, soll der Bebauungsplan Nr. 103/72 im Parallelverfahren aufgehoben und das Plangebiet in den Beurteilungsmaßstab des § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) überführt werden (vgl. Vorlage 481/2010). Die verbliebenen Regelungsziele des Bebauungsplans Nr. 103/72 sind in Zukunft über die Steuerungsmöglichkeiten des § 34 BauGB grundsätzlich ausreichend abgedeckt. Dies ist auch erforderlich, da § 9 Abs. 2b BauGB u. a. das Bestehen eines unbeplanten Innenbereichs voraussetzt.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zum Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 103/72 wurde bereits am 21.06.2010 durch den Bau- und Planungsausschuss gefasst, seitdem aber nicht betrieben, da andere Planungsprojekte prioritär zu bearbeiten waren.

### 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):

- Handlungsprogramm Einzelhandel der Stadt Leverkusen, u. a. mit der Zielsetzung der Stärkung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs „Leverkusen-City“ (R 1122/15. TA im Jahr 2002),
- Städtebauliches Gutachten „Integration City Leverkusen-Wiesdorf – Rahmenbedingungen zur Anpassung der Innenstadt“ von Prof. Ackers (R 1000/16. TA im Jahr 2007),
- Planungen zum Standort Nobelplatz und Marktplatz,
- Gründung einer Interessen- und Standortgemeinschaft (ISG) „City Leverkusen“ (April 2009); flankierende förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „City Leverkusen“ (24.10.2008); Maßnahmen der ISG in Planung,
- Realisierung und Eröffnung der Rathaus-Galerie mit Rathaus und Einkaufszentrum einschließlich der Neugestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes (Jahr 2010) sowie
- Einzelhandelsflächenkataster der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (seit dem Jahr 2010 online).

Insbesondere das o. g. städtebauliche Gutachten von Prof. Ackers 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. Damit benennt der Gutachter konkret auch die westlichen und südlichen Randlagen als Handlungsfeld. 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.

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. Für die bestehenden Spielhallen besteht bis zum Ablauf der Übergangsfrist am 30.11.2017 ein Bestandsschutz.

Die Regelungen des Glücksspielstaatsvertrages können jedoch eine planungsrechtliche Beurteilung nicht ersetzen.

Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird eine noch zu erarbeitende informelle Konzeption bilden. Dies 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 wegen der zum Teil eingestreuten wohnbaulich geprägten Lagen zur Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans führen. Konzeptionell wird das o. g. städtebauliche Gutachten von Prof. Ackers 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 ergibt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss ist des Weiteren zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, damit die Stadt auf Grundlage der neuen gesetzlichen Grundlagen von den plansichernden Mitteln (Zurückstellung, Veränderungssperre 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, Verkehrsflächen 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. Ackers-Gutachtens) 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. Der Bebauungsplan Nr. 194/I kann damit im Bereich des Bebauungsplans Nr. 103/72 „Gebiet zwischen Kölner Straße (heute Friedrich-Ebert-Straße), Lich-, Dönhoff- und Montanusstraße“ erst nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 103/72 zur Rechtskraft gebracht werden (vgl. Vorlage 481/2010).

Sofern sich auf der Grundlage des o. g. informellen Konzeptes 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, 08.08.2014

Im Auftrag

Lena Zlonicky