

Bebauungsplan Nr. 194/I
„Westlich und südlich Stadtmitte Wiesdorf –
Steuerung von Vergnügungsstätten“ in Leverkusen-Wiesdorf
- Begründung zum Aufstellungsbeschluss -

1. Geltungsbereich

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

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

Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

2. Aufgabenstellung und Planungsziele

2.1 Planungsanlass

Für die Stadtmitte Wiesdorf mit seinem festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Leverkusen-City“ (vgl. unten) besteht die Zielsetzung einer qualitativ hochwertigen Entwicklung als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort. Umfängliche öffentliche und private Investitionen zur Aufwertung wurden getätigt bzw. sind in Planung.

Die Entwicklung von Vergnügungsstätten ist gemäß der planungsrechtlichen Situation im Wesentlichen in den Randlagen westlich und südlich der Hauptgeschäftslagen möglich, teils liegen die Standorte im festgelegten zentralen Versorgungsbereich. Die betroffenen Quartiere übernehmen bereits heute eine wichtige Ergänzungsfunktion als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorte mit eigenständigem Charakter.

Aktuell ist dort eine Zunahme an Ansiedlungsvorhaben aus dem Bereich der Vergnügungsstätten zu registrieren. Für diese Cityrandlagen sind derzeit jedoch keine bis begrenzte Steuerungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gegeben, da diese überwiegend zu den unbeplanten Lagen in Leverkusen zählen (vgl. unten sowie Anlage 2).

Die Vergnügungsstätten können neben ihren unmittelbaren städtebaulichen Auswirkungen auf ihr Umfeld (Verkehr, Lärmimmissionen) auch einen negativen Entwick-

lungstrend anstoßen. Diese Wirkung – der so genannte Trading-Down-Effekt – wird durch räumliche Konzentrationen dieser Einrichtungen weiter verstärkt, die sich nun mit neuen Ansiedlungen zu verfestigen drohen.

Einer derartigen Abwertung der zum Teil ohnehin weniger konkurrenzfähigen Standorte soll daher entgegengetreten werden. Vor allem können so negative Konsequenzen auf die City Leverkusen als zentraler Versorgungsbereich und ihre Randlagen verhindert werden. Mit Blick auf die oben genannten Planungen und Investitionen wäre dieser Negativtrend kontraproduktiv.

Zu den hier angesprochenen Vergnügungsstätten mit Steuerungsbedarf zählen insbesondere

- Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Wettbüros und
- Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist; auch in Kombination mit dem Verkauf von Artikeln.

Im Bebauungsplanverfahren wird zu prüfen sein, inwieweit Sex-Shops als Unterart des Einzelhandels auch einbezogen werden können, die nur dem Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter dienen.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Die Bereiche *westlich und südlich der Hauptgeschäftslagen in Leverkusen-Wiesdorf* sind heute unbeplant, die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach **§ 34 BauGB** („Einfügen in den Bestand“). Wegen deren Prägung u.a. als Kerngebiete oder Mischgebiete nach § 34 Abs. 2 BauGB oder der Vorbildwirkung vorhandener Vergnügungsstätten in Gemengelagen nach § 34 Abs. 1 BauGB ist die (ausnahmsweise) Zulässigkeit weiterer, auch kerngebietstypischer Vergnügungsstätten dort nicht ausgeschlossen. Hier besteht kurzfristiger Handlungsbedarf.

Weite Teile der City Leverkusen sind hingegen in den letzten Jahrzehnten durch **Bebauungspläne** überplant worden, die die Ansiedlung von Vergnügungsstätten großteils ausschließen oder in (räumlich) differenzierter Weise regeln.

Diese Steuerungsmöglichkeiten sind für die *Hauptgeschäftslagen* mit der City A/„Luminaden“, der Rathaus-Galerie und rückwärtig gelegenem Kinostandort, dem Gebäudekomplex der City C einschl. Rialto-Brücke sowie der Hauptachse der Fußgängerzone „Wiesdorfer Platz“ samt südlich gelegenem 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.

Lediglich der Bebauungsplan Nr. 103/72 „*Gebiet zwischen Kölner Straße (heute Friedrich-Ebert-Straße), Lich-, Dönhoff- und Montanusstraße*“ trifft in zentrale Lage keine Regelungen, Vergnügungsstätten sind dort zulässig. Für diesen Baublock wird ebenfalls ein Regelungsbedürfnis gesehen. Dieser Bereich wird daher in das vorliegende Planverfahren mit einbezogen. Die bestehende planungsrechtliche Situation ist – auch aus formalen Gründen – in einem parallel durchzuführenden Verfahren

nach BauGB zu bereinigen, sie soll in den Beurteilungsmaßstab nach § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) überführt werden (vgl. Vorlage 481/2010).

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 (vgl. Anlage 3). 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)
- Laufende 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)
- 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 darf. 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 er 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. Die Schaffung eines Rahmens für Ansiedlungen ist aber ein wichtiger Baustein und bewirkt ein positives Signal für private Investitionen.

Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird eine noch zu erarbeitende städtebauliche 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 wegen der zum Teil eingestreuten wohnbaulich geprägten Lagen zur Reduzierung des Geltungsbereichs führen. Konzeptionell wird das o.g. städtebauliche Gutachten von Prof. Ackers eine Orientierungshilfe bieten.

Diese differenzierte Herangehensweise wird qua Gesetz wegen der Einschränkung von Baurechten notwendig.

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 von den planakzessorischen Mitteln (Zurückstellung, Veränderungssperre etc.) Gebrauch machen kann. Die Anwendung der o.g. Sicherungsinstrumente bleibt trotz des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „City Leverkusen“ (vgl. Anlage 4) möglich und wird wegen des gewählten Sanierungsverfahrens nicht durch die Genehmigungspflichten des Besonderen Städtebaurechts des BauGB ersetzt.

Im Rahmen der Festsetzungen ist vorgesehen, zur städtebaulich verträglichen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten von den Möglichkeiten des § 9 Abs. 2a BauGB Gebrauch zu machen (vgl. analog Bebauungsplan Nr. 168/I „Gewerbegebiet Carl-Duisberg-Straße – Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“).

Der Bebauungsplan wird allein Regelungen zu Vergnügungsstätten 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 oder die Regelung anderer Nutzungen erfolgen 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 baulicher Anlagen, Verkehrsflächen weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Weitere städtebauliche Zielvorgaben für die Struktur und Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 194/I (in Aufstellung) 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-Gutachten) angesehen.

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

Auf Grund des gewählten Bebauungsplantyps nach § 9 Abs. 2a 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 dessen Aufhebung 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 derzeitigem Handlungsbedarf oder neu eröffnete Ansiedlungsmöglichkeiten an

Standorten mit bisherigem Ausschluss), sind diese im Rahmen eines Änderungsverfahrens anzupassen. Dies kann ebenfalls im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Leverkusen, 14.05.2010
gez.

Lena Zlonicky