



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/3027

Der Oberbürgermeister

V/61-613-he

Dezernat/Fachbereich/AZ

28.10.2024

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	18.11.2024	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	25.11.2024	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 281/I „Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße“  
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Für das in der Gemarkung Rheindorf liegende Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 281/I „Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße“.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 281/I die Änderung des Flächennutzungsplans in einem Parallelverfahren durchzuführen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I.

gezeichnet:  
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 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	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

## **Begründung:**

### Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 281/I „Rheindorf – zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Leverkusen-Rheindorf und wird im Westen durch den Bereich Königsberger Platz, im Nordosten durch die Elbestraße, im Südosten durch die Solinger Straße und im Südwesten durch die Memelstraße begrenzt. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rheindorf und beinhaltet in der Flur 3 die Flurstücke 10, 482, 483, 485, 549, 594, 595, 596, 715, 716, 717, 989, 1102, 1103, 1104, 1109, 1110, 1111, 1227, 1228, 1239, 1442, 1449, 1499, 1505 (teilweise), 1539, 1540, 1630 (teilweise), 1633 (teilweise), 1634 und 1637. Die Gesamtgröße des Planbereichs beträgt ca. 56.350 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

### Ziel und Anlass der Planung:

Anlass der Planung ist das Erfordernis zur Schaffung von Wohnraum, der Notwendigkeit zur energetischen Gebäudesanierung sowie zur Ansiedelung eines Vollsortimenters in Rheindorf-Nord. Hierzu wurde durch die städtische Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) ein interner Architekturwettbewerb mit drei beteiligten Planungsbüros durchgeführt, bei dem das Konzept des Büros „Henning Shin Architekten“ zur städtebaulichen Quartierserneuerung in Rheindorf-Nord zur weiteren Erarbeitung ausgewählt wurde.

Durch eine Gebäudesanierung, den Abriss von ca. 140 Wohneinheiten im Bestand und der Neuerrichtung von Gebäuden mit ca. 320 Wohneinheiten in Verbindung mit der Errichtung einer Quartiersgarage wird die Verbesserung und Erweiterung der Wohnnutzung angestrebt. Mit der Möglichkeit zur Ansiedelung von Dienstleistenden und Nahversorgenden sowie der Schaffung von Verbindungswegen und Freiräumen soll ein urbanes Wohngebiet entwickelt werden. Angestrebt wird durch die WGL die Aufwertung des Quartiers und eine Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes.

Zur Umsetzung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben der Quartierserneuerung ist ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

### Städtebauliches Konzept:

Die vorgesehene Wohnbebauung ist in lockeren Blockstrukturen angeordnet, die über gemeinschaftlich nutzbare Grünräume verfügen. Der „grüne Charakter“, der zurzeit das Quartier prägt, soll weiterhin bestehen bleiben. Der vorhandene Baumbestand wird, wo es möglich ist, erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Von Spielplätzen für Kinder bis hin zu Treffpunkten für Erwachsene sollten Orte für Menschen jeden Alters durch die Planung berücksichtigt werden.

Die vier- bis fünfgeschossigen Wohngebäude sind mit Kellern geplant. Die einfache Kubatur ermöglicht eine modulare Bauweise und eine Vielfalt von Wohnungstypen. Die Größe der Gebäudekörper eignet sich für wirtschaftliche Haustypen mit Drei- und Vier-spänner-Erschließung. Durch Ausschnitte in den obersten Geschossen entsteht die Möglichkeit von Dachterrassen. Durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs in einer zentralen Quartiersgarage am nordöstlichen Rand ist der Raum zwischen den Gebäuden verkehrsarm und lediglich temporär für Feuerwehr-, Umzugs- und Rettungsfahrzeuge.

ge befahrbar. Unmittelbar am Königsberger Platz, zentral angeordnet, ist ein neuer Lebensmittelmarkt mit integrierter Wohnbebauung geplant. Er bildet die südöstliche Platzkante und ist fußläufig direkt vom Platz und vom Parkplatz im Norden aus zu erreichen. Am Königsberger Platz ist ein multifunktionales Konzept von Pocket-Park, urbanem Treffpunkt und Marktplatz vorgesehen. Hier können verschiedene, temporäre Veranstaltungen wie Märkte, ggf. Konzerte und Feste veranstaltet werden.

#### Bestehendes Planungsrecht:

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 03.08.1968 rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 34/66 „Königsberger Platz“ und des überlagernden, seit dem 15.05.2017 rechtsgültigen Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf Nord - Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“. Im Bebauungsplan Nr. 34/66 sind im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets Kerngebiete (MK) festgesetzt. Das Kerngebiet MK II wird zusätzlich mit dem Symbol für „Kultur und soziale Bauten“ überlagert. Der Königsberger Platz und der Parkplatz im Nordosten des Plangebiets sind als „Verkehrsflächen mit Grüngestaltung“ und „Verkehrsfläche (Parkplätze)“ festgesetzt. Die restlichen Flächen sind als „sonstige Verkehrsflächen“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan V 27/I tangiert nur leicht im nordwestlichen Bereich das Plangebiet. Hier ist ein allgemeines Wohngebiet (WA 1) mit der Überlagerung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sowie einer Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen festgesetzt. Insgesamt ist für die Umsetzung des Planvorhabens die Änderung der Kerngebiete in allgemeine Wohngebiete (WA), für die geplanten Wohneinheiten beziehungsweise die Änderung in ein sonstiges Sondergebiet (SO) zur Umsetzung des Vollsortimenters notwendig.

#### Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen stellt das Plangebiet überwiegend als Nutzung „Wohnbauflächen“ und im westlichen Teil des Geltungsbereichs als „Flächen für Gemeinbedarf“ dar. Des Weiteren finden sich die überlagernden Symboldarstellungen „Alteneinrichtungen“, „Kindereinrichtungen“, „Jugendeinrichtungen“ und „öffentliche Verwaltung“ im westlichen Teil des Geltungsbereichs. Im nordöstlichen Bereich befindet sich die Symboldarstellung „Parkplatz“. Zur Umsetzung des Vorhabens einer Quartiererneuerung mit Wohnnutzung und Vollsortimenters im Bereich des Bebauungsplans Nr. 281/I ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

#### Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Der Planungsstand stellt im Wesentlichen den Status der von der WGL und den Planungsbüros erarbeiteten Planung und Nutzungsstruktur dar. Mit diesem Aufstellungsbeschluss wird auf Wunsch der WGL zunächst die Planung vorgestellt und das Vorhaben in die zuständigen politischen Gremien eingebracht. Das Planverfahren wird hiermit formell eingeleitet und der Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss ist durch den Fachbereich Stadtplanung (FB 61) die Durchführung einer internen Beteiligung der städtischen Fachbereiche vorgesehen. Die hierbei auszuwertenden Stellungnahmen geben Informationen und Auskünfte zu erforderlichen Untersuchungen und Gutachten, um eine Bewertung der Fläche zur weiteren Entwicklung und Planung vornehmen zu können. Dieses betrifft u. a. die Ermittlung der Umweltbelange (z. B. Artenschutz, Immissionsschutz), die Berücksichtigung

der Belange zur Verkehrsplanung und technischen Erschließungsplanung sowie die Berücksichtigung sozialer Anforderungen an die Planung. Zudem ist hinsichtlich der Ansiedelung eines Vollsortimenters das Einzelhandelskonzept für Rheindorf-Nord zu überarbeiten.

Im Weiteren würde die Konkretisierung des Planungskonzeptes erfolgen, um in einem nächsten Planungsschritt die Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu erarbeiten.

#### Prüfung der Umweltbelange:

Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Ermittlung der Umweltbelange und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange (u. a. Artenschutz, Immissionsschutz) erfolgt im weiteren Verfahren und wird in den Umweltbericht zum Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung einfließen. Die Flächen befinden sich zudem innerhalb des Wasserschutzgebiets Leverkusen-Rheindorf, sodass Anforderungen an die Versickerung und Nutzung durch die Planung zu berücksichtigen sind.

#### Bodenordnung, Kosten und Umsetzung der Planung:

Die Flächen im Plangebiet, mit Ausnahme des Grundstücks des Getränkemarkts an der Elbestraße, befinden sich im Eigentum der WGL. Im Eigentum der Stadt Leverkusen befinden sich die Verkehrsflächen (Königsberger Platz, Samlandstraße), die Hälfte des nördlichen Sammelparkplatzes sowie das Grundstück der AWO-Begegnungsstätte an der Memelstraße/am Königsberger Platz. Die Kosten der Planerarbeitung, inkl. Gutachten, sowie die Investitionen zur Umsetzung der Planung werden durch die WGL als Vorhabenträgerin getragen.

#### **Anlage/n:**

- Anlage\_1\_281\_I\_Geltungsbereich
- Anlage\_2\_281\_I\_Lageplan Überlagerung
- Anlage\_3\_281\_I\_FNP
- Anlage\_4\_281\_I\_Kurzbegründung\_Aufstellung
- Anlage\_5\_281\_I\_Konzeptentwurf