



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/3297

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-288/I-die
Dezernat/Fachbereich/AZ

28.05.2025
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.06.2025	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	23.06.2025	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 87a/I „Werftstraße“, Teil B
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses (Beschlusspunkt 1)
Bebauungsplan Nr. 288/I "Hitdorf – zwischen Hitdorfer Straße und Rheinstraße, westlich Werftstraße"
- Aufstellungsbeschluss (Beschlusspunkte 2. und 3.)

Beschlussentwurf:

1. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 87a/I „Werftstraße“ Teil B wird aufgehoben. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Hitdorf, Flur 4 und Flur 5, und wird grob im Osten durch die Werftstraße, im Norden durch die Hitdorfer Straße und im Süden durch die Rheinstraße begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
2. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 288/I „Hitdorf - zwischen Hitdorfer Straße und Rheinstraße, westlich Werftstraße“.
3. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Hitdorf, Flur 4 und Flur 5, und wird grob im Osten durch die Werftstraße, im Norden durch die Hitdorfer Straße und im Süden durch die Rheinstraße begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 4 der Vorlage) zu entnehmen.

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 (Auf Grund des frühen Planungsstandes und noch nicht erfolgter Festlegung zum Planverfahren können noch keine Aussagen zu ggf. anfallenden Kosten wie Gutachten benannt werden.)

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

Begründung:

Plangebiet:

Das Plangebiet zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 288/I „Hitdorf - zwischen Hitdorfer Straße und Rheinstraße, westlich Werftstraße" (Beschlusspunkte 2. und 3.) liegt im Stadtteil Leverkusen-Hitdorf, Gemarkung Hitdorf, Flur 4 und Flur 5. Es erstreckt sich auf die Flächen zwischen der Werftstraße im Osten, der Hitdorfer Straße im Norden und der Rheinstraße im Süden. Über die Straßenzüge Hitdorfer Straße und den Anschluss zur Autobahn A59 über die Auffahrt Leverkusen-Rheindorf ist das Gebiet örtlich bzw. überörtlich angebunden.

Die Flächen befinden sich mit Ausnahme öffentlicher städtischer Verkehrsflächen (Hitdorfer Straße, Rheinstraße (überwiegend), Verbindungsweg) in privatem Eigentum. Das Plangebiet ist ca. 5,4 ha groß. Planungsrechtlich wird es zur östlichen Seite durch den Bebauungsplan Nr. 87 a/I „Werftstraße“ begrenzt. Westlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56/I „Hitdorf-West“ und nordöstlich der des Bebauungsplans Nr. 106/I „Weinhäuser Straße“.

Das Plangebiet der Neuaufstellung ist nahezu identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87a/I „Werftstraße“ Teil B, für den in der Vergangenheit ein Planverfahren eingeleitet worden war, welches nun mittels der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den gesamten Geltungsbereich eingestellt werden soll (Beschlusspunkt 1, siehe unten).

Städtebauliche Ausgangssituation:

Das Plangebiet zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 288/I „Hitdorf - zwischen Hitdorfer Straße und Rheinstraße, westlich Werftstraße“ präsentiert sich als Wohngebiet. An der Hitdorfer Straße dominiert die Wohnnutzung mit einem äußerst geringen Anteil an Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. Die Rheinstraße ist ebenfalls vor allem wohnbaulich geprägt, verfügt aber auch über einige wenige Gebäude bzw. Grundstücke mit anderweitigen Nutzungen, die etwa dem Wassersport (Wassersport-Verein, Yacht Club) dienen. Durch seine Lage am Rhein und am Hafen, mit den sich nach Westen erstreckenden Liegeplätzen sowie der Uferpromenade mit nutzbaren Freiräumen am Fluss, ist das unmittelbare Umfeld des Plangebiets von großer Bedeutung als Fuß- und Radwegeachse, für die Naherholung und den Tourismus als übergeordnete attraktive Radwegeverbindung („Erlebnisweg Rheinschiene“). Hierfür bildet es die „bebaute Kulisse“.

Die städtebauliche Struktur wird zur Hitdorfer Straße als Rückgrat des ehemaligen Straßendorfs durch eine überwiegend traufständige zweigeschossige Bebauung mit Satteldächern gebildet, während zum Rhein hin die Gebäude überwiegend eingeschossig, giebelständig und mit der Firstrichtung des Satteldaches senkrecht zum Fluss ausgerichtet sind.

Eine jüngere Bebauung ist entlang der Hitdorfer Straße vorzufinden. Die Rheinstraße ist teils mit Gebäuden aus dem 19. Jahrhundert bebaut, die Rückschlüsse auf die frühere Tätigkeit der Bewohnenden (Schiffer, Fischer) zulassen. Besonders im östlichen Abschnitt des Plangebiets - in Richtung des historischen Ortszentrums - sind daher die charakteristischen, sehr schmalen Parzellen und Baukörper mit geringer Breite sowie ohne (größeren) Bauwuch vorzufinden. Diese Baustruktur soll(te) Fluchtwege und den

Rückfluss im Falle eines Rheinhochwassers gewährleisten. Die Hauptgebäude weisen im gesamten Plangebiet symmetrisch geneigte Satteldächer auf. Auch Anbauten und Nebengebäude nehmen an dieser Dachlandschaft teil. Entlang der Rheinstraße sind die privaten Grundstücke mit Mauern bzw. Böschungen eingefasst, um den Geländever-sprung zur tiefer gelegenen Rheinstraße zu überwinden.

Ein Steinkreuz an der Rheinstraße ist als historisches Zeugnis unter Denkmalschutz gestellt.

Der Bestand zeigt somit eine ortsbildprägende, kleinteilige Baustruktur an der Rheinpromenade, die zur Attraktivität und Identität von Leverkusen-Hitdorf als Stadtteil am Rhein und des Wohnstandorts selbst beiträgt. Auch in der jüngeren Siedlungsentwick-lung setzt sich bisher eine Bebauung mit maßstäblich angepasster Bebauung, Gebäu-destellung und Dachgestaltung (insbesondere an der Rheinstraße) fort.

Die Erschließung der Lagen der vom motorisierten Individualverkehr (MIV) frei gehaltenen Rheinstraße erfolgt über die Hitdorfer Straße über private Grundstückszu-/und -überfahrten. Etwa auf der Hälfte des Plangebiets existiert eine sehr schmale öffentliche Durchwegung für zu Fuß Gehende und Radfahrende zwischen der Hitdorfer Straße und der Rheinstraße, die für den MIV zur Erschließung von Grundstücken als Sackgas-se ausgestaltet ist. Die Werftstraße, am östlichen Rand teilweise im Plangebiet gelegen, fungiert als Erschließungsstraße und mündet auf den östlichen, für den MIV geöffneten Abschnitt der Rheinstraße.

Planerische Rahmenbedingungen:

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, legt die Flächen als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) fest. Der Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die städtebauliche Ent-wicklung im Plangebiet legt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan fest. Sie konnte planungsrechtlich bisher auf der Rechtsgrundlage von § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) gesteuert werden.

In der Vergangenheit gab es gleichwohl einen ersten Aufstellungsbeschluss unter der Bebauungsplannummer 87/I „Werftstraße“. Dieser wurde 1982 durch einen Beschluss in zwei Bebauungspläne in 87 a/I „Werftstraße“ und 87 b/I „Stromstraße“ aufgeteilt. Der Bebauungsplan Nr. 87 b/I „Stromstraße“ erlangte am 06.11.1990 Rechtskraft. Am 21.11.1999 erfolgte ein neuer Aufstellungsbeschluss für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 87 a/I „Werftstraße“ und die Umstellung auf das damals gel-tende Planungsrecht.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 a/I „Werftstraße“ wurde wiederum aufgrund unterschiedlicher Planungsbedingungen in zwei Geltungsbereiche „Teil A“ und „Teil B“ geteilt. Der Bebauungsplan 87 a/I „Werftstraße“ Teil A erlangte am 03.05.2002 Rechtskraft. Für den Bebauungsplan 87 a/I „Werftstraße“ Teil B liegt bis heute nur ein Aufstellungsbeschluss für einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB vom 27.08.1997 vor, der am 20.01.2001 öffentlich bekannt gemacht wor-den ist. Dessen Geltungsbereich wird nun durch die Neuaufstellung erfasst.

Die inhaltliche Ausrichtung des nun vorgelegten, erneuten Aufstellungsbeschlusses knüpft in Teilen und auf heutiger Rechtsgrundlage an die damaligen städtebaulichen

Zielsetzungen an. Auch der Geltungsbereich ist nahezu identisch mit demjenigen des vormals gefassten Aufstellungsbeschlusses (siehe unten).

Am 22.06.2015 wurde eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Leverkusen-Hitdorf (ohne Genehmigungspflichten gemäß § 144 BauGB) beschlossen. Ziel der Sanierungssatzung ist es, Leverkusen-Hitdorf funktional aufzuwerten und zu stärken. Die Analyse, hin zu einer Sanierungssatzung, wurde mittels eines Integrierten Handlungskonzepts (InHK) erarbeitet. In diesem Zuge wurden zahlreiche Maßnahmen- und Projektvorschläge in den Bereichen Städtebau und Wohnen, Freiraum und Naherholung, Öffentlicher Raum und Verkehr, Ehrenamtsstrukturen und Akteursnetze, soziale Infrastruktur und lokale Wirtschaft formuliert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im InHK genannten Quartiers Rheinstraße/Hitdorfer Straße. Eines der formulierten strategischen Ziele ist die Stärkung von Leverkusen-Hitdorf als Wohnstandort als auch die Begrenzung der weiteren Siedlungsentwicklung (InHK 2015). Das InHK setzt darüber hinaus im Handlungsfeld „Städtebau und Wohnen“ das Handlungsziel fest, die Identität von Leverkusen-Hitdorf zu stärken und zu erhalten. Das geschlossene Siedlungsbild von Leverkusen-Hitdorf stellt eine Qualität dar und unterstreicht u. a. auch die Wahrnehmung des Stadtteils Leverkusen-Hitdorf als Dorf.

Darüber hinaus ist gemäß dem InHK die Silhouette des Hafensbereichs aufgrund vieler denkmalgeschützter Gebäude zusätzlich städtebaulich wertvoll und auch identitätsprägend. Diese städtebauliche Struktur und auch die städtebaulich attraktive Gesamtansicht des Hafensareals und der Rheinpromenade sollen erhalten bleiben (InHK 2015). Das Plangebiet reicht an die so im InHK bewerteten und konzeptionell bedachten Lagen heran bzw. nimmt hieran teil.

Der Stadtteil Leverkusen-Hitdorf und insbesondere die Lage am Rhein sind durch das Hochwasser des Rheins stark betroffen. Dies führt nicht zuletzt zu der charakteristischen Bebauungsstruktur (siehe oben). Das Plangebiet grenzt an das förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Rheins an, innerhalb der Gebietsabgrenzung liegt auch die Rheinstraße. Im Fall eines extremen Hochwasserereignisses (HQ extrem) wäre ein Großteil des Plangebiets überflutet. Erst östlich des Plangebiets grenzt entlang der Rhein- und Wiesenstraße zwischen Fähr- und Werftstraße eine Hochwasserschutzanlage an, die v. a. den Ortskern von Leverkusen-Hitdorf sowie auch die denkmalgeschützte Bebauung an der Rheinfront im Bereich des Hafens vor einem 100-jährlichen Hochwasserereignis schützen soll und im Ernstfall zum Schutz vor einem 200-jährlichen Hochwasserereignis erhöht werden kann.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Der Anlass ist der Steuerungsbedarf für eine qualitätvolle und dem Standort angemessene städtebauliche (Fort-)Entwicklung des Plangebiets. Im Fokus der Steuerung stehen für das Plangebiet daher eine Sicherung der vorhandenen typischen Baustrukturen und der Erhalt des charakteristischen Ortsbildes, wobei Entwicklungsmöglichkeiten für einen zeitgemäßen attraktiven Wohnstandort am Rhein zu berücksichtigen sind. Dabei ist vor allem der Erhalt einer kleinteiligen, städtebaulichen Struktur und der oben dargelegten charakteristischen Bebauung bedeutend. Die Nutzungsausrichtung als Wohnstandort soll auch künftig beibehalten werden. Daher ist grundsätzlich - wie im weiteren Umfeld auch - von einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszugehen.

Diese Entwicklung kann auf der bisherigen Rechtsgrundlage des § 34 BauGB nicht mehr gewährleistet werden. Aktuell liegt ein Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnbauvorhabens an der Rheinstraße vor, welches nicht der charakteristischen städtebaulichen und ortsbildprägenden Struktur entspricht und eine negative Vorbildwirkung entfalten kann. Daraus ergibt sich ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Mit dem Festsetzungsinstrumentarium eines Bebauungsplans soll und kann künftig die städtebauliche Struktur - etwa bezogen auf die Nutzungsstruktur des Wohngebiets, die Bauvolumina, die Bauweise und Gebäudestellung sowie die Dachgestaltung - im gesamten Plangebiet gelenkt werden. Demzufolge soll der erkannte städtebauliche Steuerungsbedarf in die Aufstellung eines Bebauungsplans münden. Die Zielsetzungen des INHKs und des Sanierungsgebiets Leverkusen-Hitdorf können durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans überdies weiter unterstützt und umgesetzt werden.

Ziele und Zwecke der Planung für das gesamte Plangebiet sind daher zusammenfassend:

- Sicherung und Stärkung des Wohngebiets unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen charakteristischen und ortsbildprägenden städtebaulich-gestalterischen Struktur (hinsichtlich einer kleinteiligen Dimensionierung von Baukörpern/Bauvolumen, einer offenen oder abweichenden Bauweise, einer in Abhängigkeit des Standorts im Plangebiet trauf- oder giebelständigen Gebäudestellung, einer Dachgestaltung durch Satteldächer),
- Erhalt und Fortentwicklung der teils historischen, dörflichen sowie mit der Lage am Rhein verbundenen städtebaulichen Identität und Qualitäten im Fall von Neu- und Umbaumaßnahmen sowie möglicher Nachverdichtungsbestrebungen,
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Hochwasserschutzes.

Im Zuge der Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 288/I „Hitdorf - zwischen Hitdorfer Straße und Rheinstraße, westlich Werftstraße“ soll daher das bisherige, auf der damaligen Sach- und Rechtslage begonnene und nicht weiterverfolgte Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 87a/I „Werftstraße“ Teil B, eingestellt werden (Beschlusspunkt 1.).

Verfahren:

Mit dem vorliegenden Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB soll die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 288/I „Hitdorf - zwischen Hitdorfer Straße und Rheinstraße, westlich Werftstraße“ begonnen werden. Die erforderliche Steuerung soll mittels Aufstellung eines Bebauungsplans nach BauGB erfolgen. Der zur Steuerung erforderliche Festsetzungsumfang und das hierfür geeignete Planverfahren (z. B. auch als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB oder Bebauungsplan der Innenentwicklung/beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB) werden im Weiteren noch festzulegen sein.

Mit dem Aufstellungsbeschluss ergeben sich die Möglichkeiten zur Anwendung der Sicherungsinstrumente gemäß §§ 14 ff. BauGB (z. B. Zurückstellung von Baugesuchen, Erlass einer Veränderungssperre), um möglichen Fehlentwicklungen während der Planaufstellung entgegenzutreten zu können.

Um das Bebauungsplanverfahrens Nr. 87 a/I Teil B einzustellen, soll gleichzeitig der Beschluss zur Aufhebung des damaligen Aufstellungsbeschlusses gefasst werden. Ab-

gesehen von der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sind weitere, sich hieran anschließende Verfahrensschritte gemäß BauGB nicht erfolgt.

Weiteres Vorgehen:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 288/I „Hitdorf - zwischen Hitdorfer Straße und Rheinstraße, westlich Werftstraße“ wird den o. g. planerischen Fragestellungen zu einer zeitgemäßen Sicherung und Fortentwicklung der städtebaulichen Strukturen des Plangebiets nachgegangen, die Umwelt- und sonstigen Belange ermittelt und ein Vorentwurf erarbeitet. Zusätzliche Steuerungsbedarfe können sich im Laufe des Planverfahrens herausstellen, auch der Geltungsbereich und die Verfahrensart können dabei noch Änderungen erfahren. Als nächster Verfahrensschritt gemäß BauGB sind die gesetzlich vorgegebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Hierzu wird eine erneute Beschlussvorlage eingebracht.

Bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens könnten sich grundsätzlich auch die Verfahrensschritte der Veröffentlichung im Internet/zusätzliche öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB anschließen und auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans in Originalgröße (Anlage 4 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Alle Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger (Anlage 1 der Vorlage) und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Um Fehlentwicklungen und möglichen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur und Ordnung entgegenzutreten zu können, soll der Aufstellungsbeschluss noch in diesem Gremienturnus gefasst werden.

Anlage/n:

2025-3297_Anlage-1_87-I-a-Teil-B_Aufhebung-Aufstell_Geltungsbereich_1-5000

2025-3297_Anlage-2_288-I_Aufstell_Geltungsbereich_1-5000

2025-3297_Anlage-3_Planungsrecht_1-5000

2025-3297_Anlage-4_288-I_Aufstell_Geltungsbereich_1-1000