



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/3412

Der Oberbürgermeister

V/61-612-33-01-ko

Dezernat/Fachbereich/AZ

27.08.2025

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	11.09.2025	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	15.09.2025	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	22.09.2025	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

33. Änderung Flächennutzungsplan Bereich "Zentrum Rheindorf-Nord"

- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung

**Beschlussentwurf:**

1. Der Flächennutzungsplan wird in dem Teilbereich „Zentrum Rheindorf-Nord“ geändert. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 2) zu entnehmen. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Dem Vorentwurf der 33. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Zentrum Rheindorf-Nord " einschließlich Begründung mit Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 1 und 2 der Vorlage) zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Der Vorentwurf der 33. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Zentrum Rheindorf-Nord“ wird für 30 Tage im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgehängt. Zudem ist die Beteiligung in Form einer Bürgerversammlung unter der Leitung der Bezirksvorsteherin für den Stadtbezirk I durchzuführen.

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

gezeichnet:  
In Vertretung

Lünenbach

**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 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:**

### Planungsanlass:

Das Plangebiet um den Königsberger Platz stellt aufgrund seiner Lage, Größe und verkehrlichen Anbindung als Zentrum von Leverkusen-Rheindorf eine bedeutende städtebauliche Funktion dar. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, steigender Wohnraumnachfrage und sich verändernder Mobilitätsansprüche besteht dringender Handlungsbedarf, den Standort städtebaulich und funktional aufzuwerten.

### Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP):

Mit der 33. Änderung des FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers durch Gebäudesanierung, Abriss und Neubau von Wohngebäuden in Verbindung mit der Errichtung einer Quartiersgarage sowie der Möglichkeit zur Ansiedlung von Dienstleistenden, Einzelhandelsgewerbe und einer/einem großflächigen Nahversorger\*in. Angestrebt wird durch die Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) die Aufwertung des Quartiers und eine Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes sowie die Schaffung von Verbindungen innerhalb des Quartiers und der angrenzenden Umgebung.

Der zurzeit vorwiegend als Parkplatz genutzte Königsberger Platz soll im Zuge der Planungen zu einem Aufenthaltsort und Marktplatz für Bewohnende und Besucher\*innen revitalisiert werden. Der motorisierte Individualverkehr soll auf das notwendige Maß beschränkt werden, um eine hohe Aufenthaltsqualität, Verkehrssicherheit und ruhige Freiräume zu gewährleisten. Ziel des Konzeptes ist die Schaffung einer urbanen und lebendigen Siedlungsstruktur und die Behebung der bestehenden städtebaulichen Missstände. Die Erschließung des Gebietes sowie die Bebauungs- und Nutzungsstruktur werden durch den parallel zu erarbeitenden Bebauungsplan Nr. 281/I festgelegt.

### Verfahren:

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen soll der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst werden. Das Verfahren wird parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 281/I „Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße“ betrieben (siehe Vorlage Nr. 2025/3413).

### Prüfung der Umweltbelange:

Die Prüfung der Umweltbelange ist im Entwurf des Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplans dargelegt.

### Bodenordnung, Kosten und Umsetzung der Planung:

Mit der 33. Änderung des FNP entstehen der Stadt Leverkusen zunächst keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung, inkl. Gutachten sowie die Investitionen zur Umsetzung der Planung werden durch die WGL als Vorhabenträgerin getragen.

### Weiteres Vorgehen:

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Im Rahmen einer Bürgerversammlung und eines 30-tägigen Aushangs werden die Ziele

und Zwecke der beigefügten Planung erläutert. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung als nächster Verfahrensschritt vorgelegt.

**Anlage/n:**

Anlage 1 Begründung mit Umweltbericht 33. Änd. FNP Zentrum Rheindorf-Nord

Anlage 2 Planzeichnung 33. Änd. FNP Zentrum Rheindorf-Nord