



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/3411

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-277/I Extern/kai
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:

Bebauungsplan Nr. 277/I "Wiesdorf – zwischen Rathenaustraße, Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Bahntrasse Köln-Düsseldorf (Bahnhofsquartier Leverkusen-Mitte)"

- Benennung des Bebauungsplans
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

1. Der Bebauungsplan Nr. 277/I erhält die Bezeichnung „Wiesdorf – zwischen Rathenaustraße, Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Bahntrasse Köln-Düsseldorf (Bahnhofsquartier Leverkusen-Mitte)“.
2. Dem Vorentwurf des Bebauungsplans, einschließlich Begründung mit Umweltbericht, Anlagen 3 bis 5 der Vorlage, wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht wird für die Dauer von vier Wochen öffentlich ausgehängt sowie im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen eingestellt.

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 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:

zu 1)

Mit der geänderten Bebauungsplanbezeichnung wird gewährleistet, dass die räumliche Zuordnung des Plangebiets für Außenstehende und Interessierte leichter möglich ist. Hieraus kann die individuelle Betroffenheit besser abgeleitet werden und die planungsrechtlich relevante Anstoßwirkung wird verbessert. Darüber hinaus bleibt man mit dieser Bezeichnung im für Bebauungsplanbenennungen üblichen Duktus. Die Ergänzung Bahnhofsquartier bleibt im Titel erhalten.

zu 2)

Übergeordnete Planungsbindungen:

Im aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Flächennutzungsplan konkretisiert die Flächendarstellung und stellt den Bereich als Kerngebiet sowie als Bahnanlage bzw. Busbahnhof sowie öffentliche Parkplätze dar. Gemäß Einzelhandelskonzept befindet sich der Standort in unmittelbarer Nachbarschaft des zentralen Versorgungsbereiches Wiesdorf.

Planungsanlass und –ziele:

Mit dem in 2018 durch den Rat beschlossenen Integrierten Handlungskonzept wurden Ziele für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Leverkusen-Wiesdorf definiert. Demnach soll der Bahnhof als Kristallisationspunkt der Gesamtstadt entwickelt werden.

Insbesondere wurde das formulierte Ziel „Stadtbild aufwerten, Zäsuren überwinden, Verbindungen schaffen“ übernommen. Im Vorfeld hatte sich das Planungsbüro Heinz Jahnen Pflüger, Aachen, mit der Entwicklung der bahnnahen Flächen auseinandergesetzt. Eine Rahmenplanung wurde für den Bereich zwischen Rathenaustraße im Norden sowie der Manforter Straße im Süden erarbeitet, die in 2016 beschlossen wurde (Vorlage Nr. 2016/1092). Mit der Entwicklung des Postgeländes (BP 243/I) hat das Planungsbüro Ferdinand Heide, Frankfurt a. M., die Rahmenplanung weiter konkretisiert. Dies betrifft teilweise auch die Entwicklung des Bahnhofsareals. Diese städtebauliche Zielsetzung legte für den Bereich dieses Bebauungsplans Nr. 277/I u.a. ein Bahnhofsgebäude mit bahnaffinen Nutzungen sowie ergänzenden Dienstleistungen und Büronutzungen fest und wurde durch den Rat im Dezember 2022 (Vorlage Nr. 2022/1523) beschlossen.

Inzwischen ist östlich angrenzend die bauliche Gleiserweiterung für den Rhein-Ruhr-Express (RRX) abgeschlossen und die Lärmschutzeinrichtung ist hergestellt. Damit sind die baulichen Rahmenbedingungen geschaffen. Für die städtebauliche Entwicklung des zentral gelegenen Standorts soll der Bebauungsplan Nr. 277/I nun den planungsrechtlichen Rahmen schaffen, um an diesem überregionalen Verkehrsknotenpunkt zum Ersten einen repräsentativen Eingang in die Innenstadt mit einem neuen Bahnhofsgebäude und Bahnhofsplatz zu schaffen und zum Zweiten mit der Mobilstation die verkehrliche Erschließung zu optimieren. Darüber hinaus besteht auch das Ziel, den Bereich der Mobilstation optimal mit dem südlich liegenden Planungsbereich des Postgeländes sowie den im Westen anschließenden Innenstadtnutzungen zu verbinden. Vor diesem Hintergrund wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen in seiner Sitzung vom 15.04.2024 bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst (Vorlage Nr. 2024/2662).

Das mit diesem Aufstellungsbeschluss angekündigte Verfahren zur städtebaulichen Qualifizierung wurde zwischenzeitlich als Wettbewerb durch die LEVI (Leverkusener Immobilien GmbH, vormals Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf-Manfort SWM; Bürgerbeteiligung Dezember 2023 – Januar 2024) durchgeführt. Die Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie, den Beteiligungen von Bürgerinnen und Bürgern sowie Fachbehördenbeteiligungen sind hierin eingegangen und bilden die Grundlage der eingegangenen Arbeiten aus dem Wettbewerb. Als Siegerin des Wettbewerbsverfahrens und des anschließenden Verhandlungsverfahrens ist die Planergemeinschaft aus den Büros Blrm Architekt*innen GmbH, Hamburg, mit KRAFT.RAUM.Landschaftsarchitektur, Düsseldorf, hervorgegangen.

Das erarbeitete städtebauliche Konzept (siehe Anlagen) sieht entlang der Bahnanlagen zwei eigenständige Baukörper vor: ein langgestrecktes aus einzelnen Modulen geplantes Fahrradparkhaus sowie ein kompaktes sechsgeschossiges Bahnhofgebäude. Markante Rundbogen-Scheiben prägen das zweigeschossige Sockelgeschoss und verleihen dem neuen Bahnhofsgebäude eine einladende und identitätsstiftende räumliche Qualität. Der architektonische Entwurf erfüllt damit die Anforderungen an eine zukünftige Empfangshalle. Die weiteren Obergeschosse bieten hinreichenden und flexiblen Raum für individuelle Bürogrundrisse und verschiedenartige Bürokonzepte.

Der Standort des Gebäudes nimmt die Personenunterführung Süd auf und wird als barrierefreier Zugang ausgeführt. Das Fahrradparkhaus ist als eine räumliche Sequenz eingeschossiger Pavillons gestaltet und wird durch begrünte und thematisch bepflanzte Mini-Plätze ergänzt. In der Materialwahl orientiert es sich am Bahnhofsgebäude. Zur Ausstattung dieser Mobilstation gehören zukünftig Car-Sharing-Fahrzeuge, Leihräder sowie Info-Steile, inklusive WLAN-Zugang. Ein Kiss&Ride-Parkplatz ist südlich des Bahnhofsgebäudes verortet.

Die begrünten Mini-Plätze zwischen den Fahrradparkhauselementen laden zum Pausieren, Umsteigen oder Reparieren ein. Zusammen mit der Dachbegrünung entsteht ein durchgängiges grünes Band, das auf dem Bahnhofsgebäude fortgeführt wird und eine ruhige, einladende Willkommensgeste inmitten der funktionalen Umgebung schafft. Ergänzt werden die begrünten Flächen durch die Anpflanzung von Bäumen und Fassadenbegrünungen. Zur Aufwertung des Standortes wird seitens der Wettbewerbssiegerin die Rücknahme der eingeschossigen Ladenzeile nördlich des Gebäudes der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) vorgeschlagen. Optional könnte zudem die bauliche Aufstockung eines Teils des WGL-Gebäudes in Betracht gezogen werden. Diese Themen sind im weiteren Verfahren mit den privaten Eigentümern zu vertiefen.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Mit Vorlage dieses Konzeptes wurde bereits ein Vorentwurf zum Umweltbericht vorgelegt. Im weiteren Verfahren werden nach derzeitigem Stand noch folgende Gutachten erforderlich:

Artenschutzprüfung, Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept, schalltechnische Untersuchung, Erschütterungen, Entwässerungsgutachten, stadtklimatisches Gutachten, Untersuchungen zu Boden, Altlasten, Baugrund, Magnetfelder.

Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie aus parallel zu führender Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und weiterer Fachbehörden werden

in das Konzept einfließen. Bebauungsplan, Begründung und Umweltbericht werden dementsprechend fortgeschrieben. Mit den hier vorgelegten Unterlagen wird ein Konzept vorgelegt, das zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung empfohlen wird.

Hinweis:

Der Geltungsbereich in Originalgröße (Anlage 2 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Alle Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

Anlage/n:

Anlage 1_277_I_Begründung

Anlage 2_277_I_Geltungsbereich

Anlage 3_277_I_Städtebaulicher-Entwurf_Blatt1

Anlage 4_277_I_Städtebaulicher-Entwurf_Blatt2

Anlage 5_277_I_Städtebaulicher-Entwurf_Blatt3