



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/3413

Der Oberbürgermeister

V/61-613-281/I

Dezernat/Fachbereich/AZ

28.08.2025

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

- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 281/I „Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße“ wird geändert (Anlage 1 der Vorlage).
2. Dem städtebaulichen Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 281/I „Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße“ wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 3 der Vorlage) zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit wird frühzeitig an der Planung beteiligt. Das städtebauliche Planungskonzept zum Bebauungsplan einschließlich der Begründung mit Umweltbericht wird für 30 Tage im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgehängt.

Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 1 BauGB

4. Zudem ist die Beteiligung in Form einer Bürgerversammlung unter der Leitung der Bezirksbürgermeisterin 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 checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 281/I „Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße“ umfasst die zentrale Mitte des nördlichen Teils von Leverkusen-Rheindorf (Rheindorf-Nord) 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 485, 549, 581, 594, 595, 596, 715, 716, 717, 989, 1101, 1102, 1103, 1104, 1227, 1228, 1239, 1442, 1449, 1499, 1505, 1539, 1540, 1634 und 1637. Mit Ausnahme eines privaten Grundstücks befinden sich die Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt Leverkusen sowie der Investorin (Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH - WGL). Die Gesamtgröße des Planbereichs beträgt ca. 55.900 m². Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

Änderung des Geltungsbereichs:

Gegenüber der Aufstellung erfolgt zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans eine Änderung des Geltungsbereichs im Bereich der Verkehrsstraßen. Die Solinger Straße wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da hierzu kein Planerfordernis besteht. Als Verkehrsfläche wird nunmehr die Memelstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigt. Des Weiteren erfolgte eine geringfügige Anpassung an eine Flurstückgrenze (Nr. 1634) sowie für das Flurstück 1505 im Bereich Königsberger Platz.

Ziel und Anlass der Planung

Anlass der Planung ist das Erfordernis zur Schaffung von Wohnraum, der Notwendigkeit zur energetischen Gebäudesanierung sowie zur Ansiedelung eines Vollsorbitmenters in Rheindorf-Nord. Hierzu wurde durch die 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. Durch die 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.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen hat am 18.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 281/I „Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße“ beschlossen (Vorlage Nr. 2024/3027). Im Anschluss erfolgte eine Anpassung der Planung an vorhandene Leitungsführungen.

Der städtebauliche Entwurf stellt im Wesentlichen den Status der von WGL und Planungsbüros erarbeiteten Planung und Nutzungsstruktur dar. Mit dieser Beschlussvorla-

ge (Vorlage Nr. 2025/2413) wird dem Wunsch der WGL entsprochen, den städtebaulichen Entwurf (Anlage 3 der Vorlage) zur zukünftigen Quartiersentwicklung in Rheindorf-Nord zur Bestätigung durch die politischen Gremien in den aktuellen Sitzungsturnus einzubringen und hierzu die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die während der Beteiligungsphasen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB eingebrachten Äußerungen werden für das weitere Verfahren gegeneinander und untereinander abgewogen, bewertet und, wenn erforderlich, berücksichtigt. Aufgrund bisher nicht zum städtebaulichen Konzept erfolgter Abstimmungen müssen der städtebauliche Entwurf, die Neuordnung der Liegenschaften sowie die vorgesehenen Nutzungen u. a. zu folgenden Punkten im weiteren Verfahren bewertet werden: Vorbeugender Brandschutz, Feuerwehrezufahrten, Abstandsflächen, Abfallentsorgung, Wasserschutz, Einzelhandelsnutzungen, Versiegelung/Entsiegelung, Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung, Klimaanalyse, Immissionen (Gewerbe, haustechnische Anlagen, Anlieferverkehr, Freizeitlärm), öffentliche und private Verkehrsfläche, Mobilität, Straßen- und Verkehrsanalyse.

Städtebauliches Konzept:

Die vorgesehene Wohnbebauung im östlichen Gebietsbereich wird in lockerer Blockstruktur mit gemeinschaftlich nutzbaren Grünräumen angeordnet. Der „grüne Charakter“, der zurzeit das Quartier prägt, soll in neuer Form erlebbar bleiben. Von privaten und öffentlichen Spielplätzen für Kinder bis hin zu Treffpunkten für Erwachsene sollen 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 Vierspänner-Erschließung.

Zur Bündelung der privaten, der Wohnbebauung zuzuordnenden Pkw-Stellplätze, ist eine zentrale Quartiersgarage am nordöstlichen Gebietsbereich vorgesehen. Die Quartiersgarage wird aus nördlicher Richtung von der Elbestraße aus über die Zufahrt der Straße „Königsberger Platz“ erschlossen sowie aus südlicher Richtung von der Memelstraße aus. Parallel hierzu wird der Raum zwischen den Gebäuden verkehrsarm gestaltet und ist lediglich temporär für Feuerwehr-, Umzugs- und Rettungsfahrzeuge befahrbar.

Unmittelbar am Königsberger Platz ist ein Vollsortimenter (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren, Kleidung) geplant. Er bildet die südöstliche Platzkante und ist fußläufig direkt vom Platz und vom Parkplatz im Norden aus zu erreichen. Die oberhalb des Vollsortimenters liegenden Geschosse sind als Wohnbebauung geplant. Die nördliche Platzkante bildet ein Bestandsgebäude, das perspektivisch höhergeschossig ausgebaut werden könnte und für das ein Drogeriemarkt im Erdgeschoss vorgesehen ist. Die südliche Platzkante wird durch einen Baukörper gebildet, der eine Höhe von bis zu neun Geschossen aufweist und vorwiegend für das Wohnen, aber auch für die Ansiedlung von Dienstleistenden und Einzelhandelsgewerbe zur Verfügung stehen soll. Für den Königsberger Platz selbst ist, als zentraler Mittelpunkt des Quartiers, ein multifunktionales Konzept von Pocket-Park, urbanem Treffpunkt und Marktplatz vorgesehen.

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 Bebauungsplans 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. Im weiteren Verfahren wird eine Planzeichnung erstellt und es werden Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen. Dabei sollen die Festsetzungen so getroffen werden, dass das vorliegende Konzept umgesetzt werden kann und die städtebauliche Ordnung für das Plangebiet gewährleistet wird.

Flächennutzungsplan (FNP):

Der wirksame FNP der Stadt Leverkusen stellt das Plangebiet überwiegend als Nutzung „Wohnbauflächen“ und im westlichen Teil des Geltungsbereichs, im Bereich Memelstraße, als „Flächen für Gemeinbedarf“ dar. Dem zugeordnet bestehen hier die überlagernden Symboldarstellungen „Alteneinrichtungen“, „Kindereinrichtungen“, „Jugendeinrichtungen“ und „öffentliche Verwaltung“. Im nordöstlichen Bereich befindet sich die Symboldarstellung „Parkplatz“. Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 281/I ist in einem Teilbereich die 33. Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich (Vorlage Nr. 2025/3412). Hierzu sind für den Vollsortimenter die Darstellung „Sondergebiet“ sowie für die an der Memelstraße vorgesehene Wohnnutzung die Darstellung „Wohnbauflächen“ vorgesehen.

Prüfung der Umweltbelange:

Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Ermittlung der Umweltbelange sowie 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.

Zur Quartiersentwicklung am Königsberger Platz sollen ca. 77 Bestandsbäume erhalten werden. Durch die Neuplanung entfallen ca. 146 Bäume, ca. 58 Bäume sind als Ersatzpflanzungen vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 281/I befindet sich zudem in den Wasserschutzzonen II und IIIA des Wasserschutzgebiets Leverkusen-Rheindorf. Hieraus ergeben sich Verbote sowie Genehmigungspflichten für die durch die Planung vorgesehenen Nutzungen.

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 sowie der Stadt Leverkusen. Die Kosten der Planerarbeitung, inkl. Gutachten sowie die Investitionen zur Umsetzung der Planung, werden durch die WGL als Investorin getragen. Dieses betrifft auch die Realisie-

zung der neuen Erschließung, den Abbruch der bestehenden öffentlichen Erschließung (Samlandstraße) sowie die in diesem Zusammenhang stehenden Leitungsverlegungen. Zur Umsetzung der Planung werden umfangreiche Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig, die über private Vereinbarungen oder im Umlegungsverfahren zwischen der WGL und der Stadt Leverkusen zu berücksichtigen sind.

Hinweise:

Die Darstellung des städtebaulichen Entwurfs in Originalgröße A0 (Anlage 3.2 der Vorlage), sämtliche Gutachten (Anlagen 5, 6, 7 und 9 der Vorlage) sowie sämtliche Analysekarten (Anlagen 8, 10, 11 und 12 der Vorlage) zum städtebaulichen Entwurf werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Anlage/n:

Anlage 1_BP_281_I_Geltungsbereich
Anlage 2_BP_281_I_Luftbild
Anlage 3_1_BP_281_I_Städtebaulicher_Entwurf_A4
Anlage 3_2_BP_281_I_Städtebaulicher_Entwurf_A0
Anlage 4_BP_281_I_Begründung mit UB
Anlage 5_BP_281_I_Verkehrsuntersuchung
Anlage 6_BP_281_I_Schallimmissionen
Anlage 7_BP_281_I_Artenschutzprüfung_ASP 1
Anlage 8_BP_281_I_Grafik_Baumanalyse
Anlage 9_1_BP_281_I_Einzelhandelsuntersuchung Teil A
Anlage 9_2_BP_281_I_Einzelhandelsuntersuchung Teil B
Anlage_10_BP_281_I_Lageplan mit Bestandsleitungen
Anlage_11_BP_281_I_Lageplan mit Katastergrundlage
Anlage_12_BP_281_I_Piktogramm Quartierserschließung