

Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 281/I

„Rheindorf – zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße“



Begründung

- Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 26.08.2025

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit: ISR – Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH und kraft.raum.



Inhaltsverzeichnis

Teil A	Begründung	5
1	Geltungsbereich.....	5
2	Anlass und Ziel der Planung.....	6
2.1	Anlass der Planung	6
2.2	Ziel der Planung	6
3	Planrechtfertigung.....	7
4	Verfahren	10
4.1	Verfahrensart.....	10
4.2	Verfahrensschritte	10
5	Planungsbindungen	11
5.1	Regionalplan	11
5.2	Flächennutzungsplan	12
5.3	Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne	13
5.4	Landschaftsplan	14
5.5	Artenschutz	15
5.5.1	Vögel und Fledermäuse	15
5.5.2	Maßnahmen zum Artenschutz	15
5.6	Grundwasser, Wasserschutzgebiete.....	15
5.7	Oberflächengewässer, Hochwasserschutz, Starkregen.....	16
5.8	Boden, Altlasten	16
5.9	Kampfmittel, Erdbebengefährdung.....	17
5.10	Luft, Klima	17
5.11	Eigentumsverhältnisse	17
6	Fachplanungen	17
6.1	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten	17
6.2	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels	18
6.3	Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept	18
7	Bestand, Ausgangssituation	19
7.1	Stadträumliche Einbindung	19
7.2	Bebauung und Nutzung.....	20
7.3	Erschließung	20
7.4	Verkehr	21
7.5	Immissionen	21
8	Planung, Städtebauliches Konzept.....	22
8.1	Planung	22
8.2	Städtebauliches Konzept.....	26



8.3	Erschließung	27
9	Gutachten	28
10	Begründung der Festsetzungen	28
10.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	28
Teil B	Umweltbericht	30
1	Einleitung	30
1.1	Kurzdarstellung des Bauleitplans	31
1.1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	31
1.1.2	Bedarf an Grund und Boden	32
1.2	Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	32
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	36
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	36
2.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	36
2.1.2	Schutzgut Mensch/Bevölkerung.....	37
2.1.3	Schutzgut Boden/Fläche	40
2.1.4	Schutzgut Wasser	40
2.1.5	Schutzgut Luft und Luftqualität.....	41
2.1.6	Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz	42
2.1.7	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	43
2.1.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	44
2.1.9	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	44
2.2	Prognose bei Durchführung der Planung	44
2.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	45
2.2.2	Schutzgut Boden/Fläche	47
2.2.3	Schutzgut Wasser	48
2.2.4	Schutzgut Luft	50
2.2.5	Schutzgut Klima	52
2.2.6	Schutzgut Landschaft.....	53
2.2.7	Schutzgut biologische Vielfalt	55
2.2.8	Schutzgut Natura 2000 Gebiete.....	56
2.2.9	Schutzgut Mensch/Bevölkerung.....	57
2.2.10	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	60
2.2.11	Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	62
2.2.12	Nutzung erneuerbarer Energien / sparsamer Umgang und effizienter Nutzung von Energien.....	62
2.2.13	Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen	62



2.2.14	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	65
2.2.15	Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	66
2.2.16	Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	67
2.3	Massnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung	68
2.3.1	Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	68
2.4	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	69
2.5	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	70
3	Zusätzliche Angaben	70
3.1	Verwendete technische Verfahren	71
3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	71
3.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	71
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	71
Teil C	Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges	74
1	Auswirkungen der Planung	74
1.1	Verkehr	74
2	Ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	74
3	Bodenordnung	74
4	Kosten und Durchführung der Planung	75
5	Städtebaulicher Vertrag	75
6	Standortalternativenprüfung	75
7	Abwägung	75
8	Rechtsgrundlagen	75
9	Quellenverzeichnis	76
9.1	Referenzliste der Quellen	77



Teil A Begründung

1 Geltungsbereich

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 wie folgt begrenzt:

- im Westen durch den Bereich Königsberger Platz,
- im Nordosten durch die Elbestraße,
- im Südosten durch die Solinger Straße,
- im Südwesten durch die Memelstraße.

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. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt circa 55.900 m². Die genaue Abgrenzung ist der Übersichtskarte (siehe Abbildung 1) zu entnehmen.

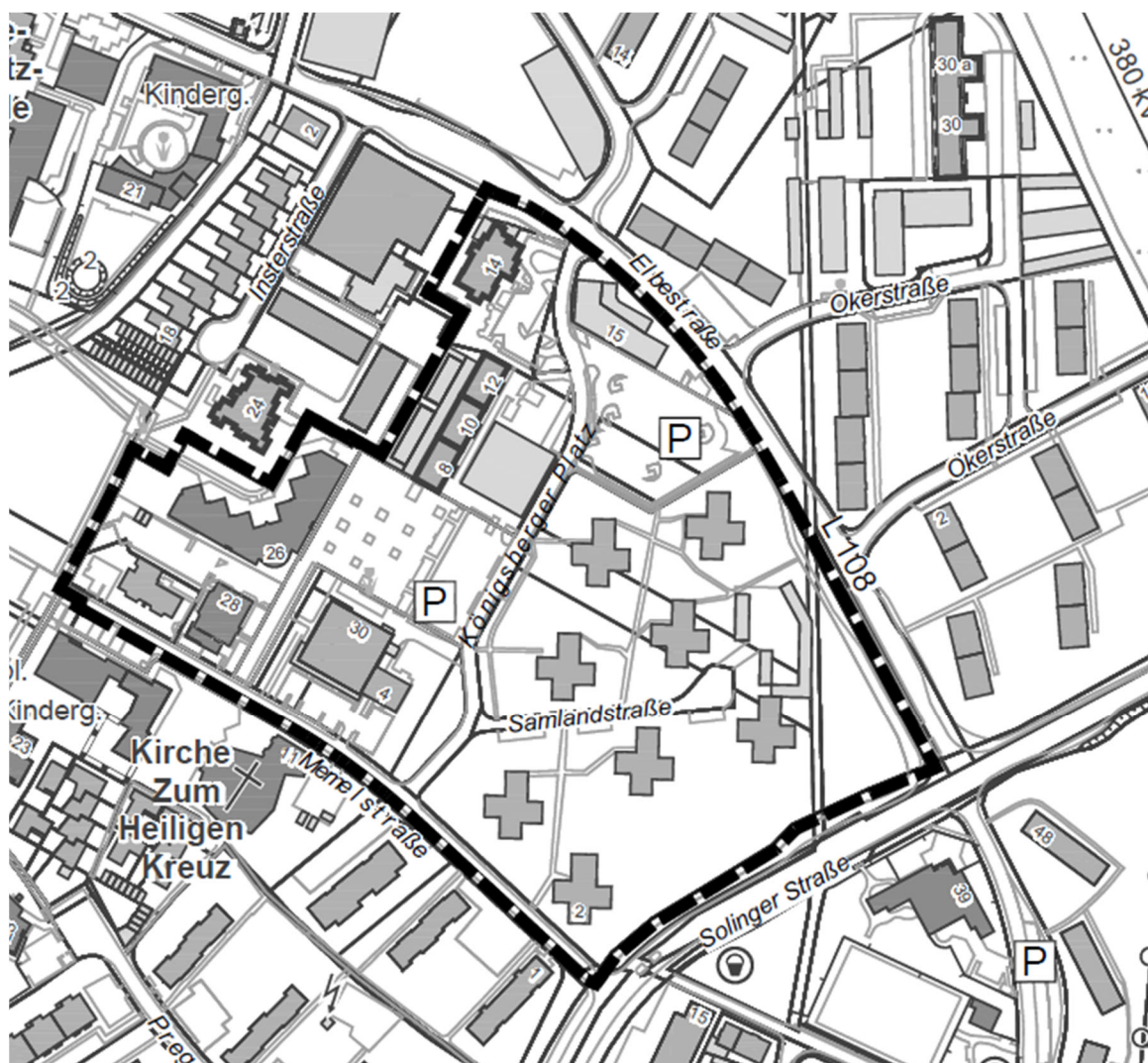


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab, Stadt Leverkusen (2025)



2 Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet um den Königsberger Platz stellt aufgrund seiner Lage, Größe und verkehrlichen Anbindung eine bedeutende städtebauliche Funktion innerhalb der Stadt Leverkusen dar. Die vorhandene Bebauung stammt größtenteils aus den 1960er Jahren und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung und barrierefreien Wohnraum. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, steigender Wohnraumnachfrage und sich verändernder Mobilitätsansprüche besteht dringender Handlungsbedarf, den Standort städtebaulich und funktional aufzuwerten. Da die Bausubstanz im Bestand altersbedingte Mängel aufweist, ist eine energetische und funktionale Sanierung erforderlich. Im überwiegenden Gebäudebestand ist eine wirtschaftliche Sanierung der Gebäude nicht möglich und schöpft zusätzlich nicht das Wohnraumpotenzial im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden aus. Der bauliche und gestalterische Zustand des Königsberger Platzes entspricht weder den stadtbildprägenden Ansprüchen noch den funktionalen Erfordernissen eines zukunftsfähigen Quartiers. Um die Entwicklung des Plangebietes anzugehen wurde durch die städtische Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) eine interne Mehrfachbeauftragung mit drei beteiligten Planungsbüros durchgeführt. Das Konzept des Büros „Henning | Shin Architekten“ zur städtebaulichen Quartierserneuerung in Rheindorf-Nord wurde dabei zur weiteren Erarbeitung ausgewählt.

2.2 Ziel der Planung

Zur Umsetzung der vorgesehenen Quartierserneuerung soll Planungsrecht geschaffen werden. Durch Gebäudesanierung, Abriss und Neubau von Wohngebäuden in Verbindung mit der Errichtung einer Quartiersgarage sowie der Möglichkeit zur Ansiedlung von Dienstleistern, Einzelhandelsgewerbe und einem großflächigen Nahversorger soll ein urbanes Wohnquartier entwickelt werden. Angestrebt wird durch die WGL die Aufwertung des Quartiers und eine Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes. Ein zentraler Aspekt der Planung ist die Revitalisierung des Königsberger Platzes zu einem grünen Platz als Aufenthaltsort, sowie der Ausgestaltung eines Marktplatzes als Treffpunkt für Bewohner und Besucher. Ziel des Konzeptes ist die Schaffung einer urbanen und lebendigen Siedlungsstruktur und die Behebung der bestehenden städtebaulichen Missstände. Es sollen circa 300 Wohnungen und eine Quartiersgarage mit circa 300 Stellplätzen realisiert werden. Circa 50% des Wohnungsbaus sollen öffentlich gefördert werden. Zudem soll die Planung die Ansiedlung eines Vollsortimenters ermöglichen. Die Verkehrsführung ist so konzipiert, dass sie eine verkehrsarme Situation innerhalb des Plangebietes schafft. Ziel ist es, den motorisierten Individualverkehr auf das notwendige Maß zu beschränken, um eine hohe Aufenthaltsqualität, Verkehrssicherheit und ruhige Freiräume zu gewährleisten. Ziel der Planung ist die Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes und die Schaffung von Verbindungen innerhalb des Quartiers und der angrenzenden Umgebung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.



3 Planrechtfertigung

Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauandbedarfsprognose

Leverkusen verzeichnet in den letzten zehn Jahren einen starken Bevölkerungsanstieg. Aktuell leben in der Stadt 170.329 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2024). Jahrelange stabile Bevölkerungsentwicklung wurde ab 2010 zunächst von einem leichten, ab 2014 sogar deutlichen Bevölkerungswachstum abgelöst. In den vergangenen 10 Jahren bis 2023 verlagerten insgesamt 11.509 Personen mehr ihren Wohnsitz nach Leverkusen als von hier wegzogen. Der durchschnittliche Wanderungsgewinn pro Jahr betrug in diesem Zeitraum rund 1.150 Personen. Gründe für die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist das hohe Zuwanderungsplus sowohl bei den Nah- als auch bei den Fernwanderungen. Der hohe Bevölkerungsanstieg der letzten zwei Jahre als Folge des Ukraine-Krieges, hat sich zwar abgeschwächt, dennoch kann weiterhin ein positives Wachstum verbucht werden und der Wachstumstrend hält weiter an. Der positive Wanderungssaldo ist überwiegend auf den besonders verstärkten Zuzug aus Köln zurückzuführen. Aufgrund der anhaltenden politischen Spannungen kann zukünftig von steigenden Zuzügen insbesondere aus dem Ausland und damit einer stabilen bis wachsenden Bevölkerungszahl ausgegangen werden.

In der letzten Bevölkerungsvorausberechnung von 2021 des Instituts für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (kurz: IT.NRW) wird für Leverkusen entgegen dem Landestrend zukünftig weiterhin ein Bevölkerungswachstum erwartet. Insbesondere sollen die Städte entlang der Rheinschiene von einer Bevölkerungszunahme profitieren. Die höchsten Anstiege werden u. a. für die Großstädte Bonn und Köln prognostiziert. Der Zuwanderungsdruck der großen Städte wird sich laut IT.NRW etwas gleichmäßiger auf die umliegenden Städte verteilen. Die Bevölkerungsvorausberechnung für Leverkusen fällt moderater aus (bis 2040: 0,4 % und bis 2050: 0,6 %) als die Prognosen davor (+ 6,5 %). Die aktuellen politischen Entwicklungen und die zunehmenden Flüchtlingszuwanderungen sind darin nicht berücksichtigt worden.

Neben dem Bevölkerungswachstum verzeichnet Leverkusen eine Zunahme der Haushalte. Dabei wachsen Einpersonenhaushalte am deutlichsten, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten. Der Trend zu kleineren Haushalten mit geringer Personenbelegung wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Auch die Einkommenssituation von Haushalten auf der einen Seite und die Wohnkosten (z. B. Zins, Tilgung, Betriebskosten oder Miete) auf der anderen Seite werden die zukünftige Entwicklung des Wohnflächenkonsums und der Nachfrage nach größeren bzw. kleineren Wohnungen maßgeblich beeinflussen. Der Bevölkerungsanstieg und die zunehmende Zahl an Haushalten erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum am aktuell angespannten Wohnungsmarkt sowie den Bedarf an Wohnbauflächenentwicklung und führen damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf.

Um die Wohnbevölkerung bis 2035 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um der wachsenden Wohnbevölkerung gerecht zu werden und den Wohnungsbedarf zu decken. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig. Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Gleichfalls bemüht sich die Stadt, den ununterbrochen steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und



vor allem im preisreduzierten Mietwohnungsbau zu decken. Detaillierte Informationen über den angespannten Wohnungsmarkt Leverkusen finden sich im Wohnungsmarktbericht 2023.

BaulandmobilisierungsVO NRW

Am 23.06.2021 ist das „Gesetz zur Mobilisierung von Bauland“ (Baulandmobilisierungsgesetz) in Kraft getreten, mit dem der Bundesgesetzgeber den Kommunen einen größeren Handlungsspielraum eingeräumt hat, um Bauland zu aktivieren, die Möglichkeiten des Flächenzugriffs durch Kommunen zu stärken und planungsrechtliche Erleichterungen für die Wohnbauentwicklung und das bezahlbare Wohnen zu sichern. Hiermit sind Anpassungen und Ergänzungen im Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verbunden. Die gesetzlichen Neuregelungen beinhalten im Wesentlichen u. a. die Stärkung der kommunalen Vorkaufsrechte, die Schärfung des Baugebots, Erleichterungen in der Erteilung von Befreiungen von bestehenden Bebauungsplänen und Festsetzungen zugunsten des Wohnungsbaus sowie die Einführung eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung und insbesondere zur Unterstützung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, um vor allem preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

Die Anwendung einiger Neuregelungen (bei den Vorkaufsrechten, der Befreiungsmöglichkeit und beim Baugebot) darf nur in Gebieten erfolgen, für die zuvor, durch den Erlass einer Rechtsverordnung, ein angespannter Wohnungsmarkt bestimmt wurde. In Nordrhein-Westfalen ist die „Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BaulandmobilisierungsVO NRW)“ am 06.01.2023 in Kraft getreten und ist bis zum 31.12.2026 gültig. Grundlage der BaulandmobilisierungsVO NRW bildet ein Gutachten, welches Gemeinden und Städte identifiziert hat, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht gewährleistet oder besonders gefährdet ist. Auch für Leverkusen wurde ein deutlich überdurchschnittlich angespannter Wohnungsmarkt testiert und die Stadt fällt in diese Gebietskategorie.

Demografischer Wandel

Leverkusen ist bereits seit beinahe 30 Jahren durch einen Sterbeüberschuss gekennzeichnet, der dem landesweiten Trend niedriger Geburten- und dafür höherer Sterbezahlen entspricht. Neben der Tatsache, dass durch die Geburten der Sterbeüberschuss nicht ausgeglichen werden kann, wird die Bevölkerung Leverkusens seit Jahren durchschnittlich älter. Das Bevölkerungswachstum und eine fortdauernde Steigerung der Lebensdauer führen zu teilweise deutlichen Verschiebungen der Altersstrukturen. Seit vielen Jahren ist eine starke Zunahme der Hochaltrigen und gleichzeitig eine sich kaum verändernde Anzahl der jüngeren Bevölkerung zu verzeichnen.

Aktuell (Ende 2024) sind rund 17 % der Bevölkerung Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Weit mehr als die Hälfte der Einwohner*innen gehört zur Gruppe der Auszubildenden, Studierenden oder Erwerbstätigen im Alter von 18 bis unter 65 Jahren. Etwas mehr als ein Fünftel (22 %) der Bevölkerung befindet sich im Rentenalter, davon sind rund 8 % über 80 Jahre alt. Der Anteil der Hochbetagten (über 80-Jährigen) soll



gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung 2021 von IT.NRW bis 2050 um 40 % steigen.

Dieser demografische Prozess wird sich in Zukunft fortsetzen und führt gewissermaßen zu einem höheren Bedarf an Wohnungen für Singlehaushalte sowie seniorenge-rechten und bezahlbaren Wohnungen. Von einem Bevölkerungswachstum für Leverkusen und damit einer schwierigen Wohnraumversorgung geht 2020 auch das „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“ aus. Das Gutachten wurde im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) von dem „GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH“ erarbeitet. Gemäß dem GEWOS-Gutachten liegt in Leverkusen der Anteil der umfassend barriere-reduzierten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand bei rund 1 % (Nordrhein-Westfalen: 2 %). Leverkusen weist im Jahr 2018 eine rechnerisch ermittelte Versorgungslücke an barriere-reduzierten Wohnungen in Höhe von 5.710 Wohnungen auf. Bezogen auf das Verhältnis Angebot zu Nachfrage stehen in der Stadt mit lediglich etwa 10 umfassend barriere-reduzierten Wohnungen je 100 Nachfragenden mit 65 Jahren oder älter die geringsten Angebote zur Verfügung.

Die seit Jahren anhaltende sehr geringe Quote an leerstehenden Wohnungen, eine niedrige Umzugsrate und die steigenden Mietpreise deuten auf einen hohen Nachfragedruck am Leverkusener Wohnungsmarkt und eine hohe Auslastung des Wohnungsbestandes hin. Es ist unverkennbar, dass Leverkusen neben einer Anspannung im preiswerten Mietsegment auch eine deutliche Belastung im geförderten Mietwohnungsbau verzeichnet und diese auch zukünftig bei fehlenden Entwicklungsmaßnahmen erwartet wird. Hauptsächlich steigt ununterbrochen der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und besonders im preisreduzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungsbau bei Personen in Ausbildung/Studium, Alleinerziehenden, Familien mit mehreren Kindern oder Transferleistungsbeziehenden. Für diese Personenkreise wird das Angebot immer kleiner, vor allem in zentralen Wohnlagen. Darüber hinaus ist es denkbar, dass aufgrund von stetig steigenden Mietpreisen und der wachsenden Angebotsverknappung auch Personen mit mittlerem Einkommen, Schwierigkeiten mit einer angemessenen Wohnraumversorgung erhalten. Das Angebot an geförderten Wohnungen wird sich durch das Auslaufen von Bindungen in den kommenden Jahren deutlich reduzieren, da noch zu wenig neue preiswerte kleine bis mittelgroße Mietwohnungen gebaut werden. Grundsätzlich geht das GEWOS-Gutachten davon aus, dass der insgesamt jährliche notwendige quantitative Neubaubedarf im Durchschnitt des Prognosezeitraumes (2018 bis 2040) bei 470 Wohneinheiten liegt. Das städtische „Wohnungsbauprogramm 2030+“ von F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH geht bis 2035 von sogar jährlich 520 benötigte Wohneinheiten aus, davon 170 Wohneinheiten als Ein- und Zweifamilienhäuser und 350 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Leverkusen muss die gesamte Neubautätigkeit zukünftig deutlich intensivieren, um den Nachholbedarf abzudecken und gleichzeitig den notwendigen Neubau befriedigen zu können.

Wichtige Ziele sind deshalb die kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsneubaus und eine Durchmischung der Strukturen (Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser), um eine Entspannung der Märkte und eine Begrenzung der Miet- und Preisentwicklung zu erreichen.

Entwicklungsbedarf Zentrum Rheindorf-Nord

Laut Strategiekonzept „Perspektiven Leverkusen 2040+“ der Stadt Leverkusen wurde die Fläche mit Wohnbaupotentialen ausgewiesen. Die Fläche soll gemäß dem Leitbild



der Innenentwicklung entwickelt werden, um insbesondere dem steigenden Bedarf an Wohnraum in Leverkusen gerecht zu werden.

Der Wohnungsmarktbericht 2024 der Stadt Leverkusen zeigt, dass die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot übersteigt, insbesondere bei preiswerten Wohnungen. Ebenfalls zeigt der Demografiebericht der Stadt Leverkusen des Jahres 2022, dass der Anteil der älteren Menschen zukünftig voraussichtlich steigen wird. Die Bestandsbebauung im Plangebiet aus den 1960er Jahren entspricht in ihrer baulichen und technischen Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes und barrierefreies Wohnen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen 2017 (EHK) sowie dessen in der öffentlichen Auslegung befindliche Teilfortschreibung definieren Teile des Plangebietes als Zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum Rheindorf-Nord). Aufgabe der Nahversorgungszentren ist die Sicherstellung der Nahversorgung für die wohnortnahe Bevölkerung. Das EHK sieht dazu die Handlungsempfehlungen der Sicherung und ggf. Ausbau der Versorgungsfunktion des Zentrums Rheindorf-Nord im Bereich des periodischen Bedarfs sowie die Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes im Bereich des Königsberger Platzes vor. Im Bereich zwischen Insterstraße, Elbestraße und Königsberger Platz sollen ein Nutzungsmix aus Wohnen, kleineren Läden, Gastronomie sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Dienstleistungen entstehen.

Ziel und Zweck der Planung ist es, das Entwicklungspotenzial der zentrumsnahen Fläche aufzugreifen und neue Nutzungen zu ergänzen. Dabei kommt insbesondere der Anordnung der Baukörper und Freiflächen auf den Grundstücken sowie der Verteilung der Nutzungen eine besondere Bedeutung zu, um den bestehenden Anforderungen an ein urbanes Quartier Rechnung zu tragen.

4 Verfahren

4.1 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 281/I „Rheindorf – zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße“ erfolgt im sogenannten Vollverfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden.

Die Durchführung der 33. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Zentrum Rheindorf-Nord“ erfolgt im Parallelverfahren.

4.2 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Am 18.11.2024 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) und am 25.11.2024 von der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk 1 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 281/I „Rheindorf – zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße“ gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 44 vom 20.12.2024 bekannt gemacht.



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sollen im nächsten Schritt durchgeführt werden.

Die Planunterlagen sollen dazu auf der Homepage der Stadt Leverkusen veröffentlicht sowie beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen ausgelegt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden werden von der Planung unterrichtet.

5 Planungsbindungen

5.1 Regionalplan

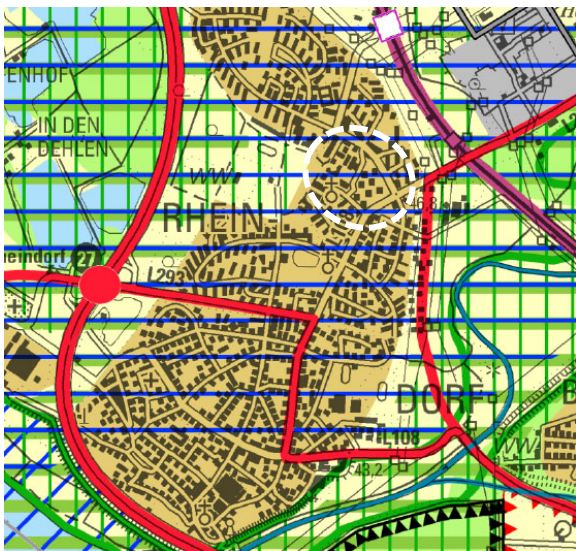


Abbildung 2: Darstellung des Plangebietes im Regionalplan Köln, ohne Maßstab (links: rechtswirksamer Plan (2001), rechts: Entwurf Neuaufstellung (2024)) © Geoportal NRW, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024, © Bezirksregierung Köln

Im derzeit geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist der vorliegende Geltungsbereich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) mit der Überlagerung Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt. Es handelt sich dabei um Flächen, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Hierzu zählen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport, Freizeit- und Erholungsflächen.

In dem mit Datum vom 11.07.2025 vom Regionalrat neu aufgestelltem „Regionalplan Köln“ (Feststellungsbeschluss) wird das Plangebiet ebenfalls als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Haltepunkt Leverkusen-Rheindorf der S-Bahnlinie ist – entsprechend seiner tatsächlichen Lage – näher an das Plangebiet „gerückt“ und liegt circa 450 m vom Plangebiet entfernt. Die Darstellung der überörtlichen Straße



südöstlich des Plangebietes entfällt. Ansonsten bleiben die Darstellungen im näheren Umfeld des Plangebietes unverändert.

Die beabsichtigte Nutzung ist mit den Darstellungen des Regionalplans vereinbar.

5.2 Flächennutzungsplan

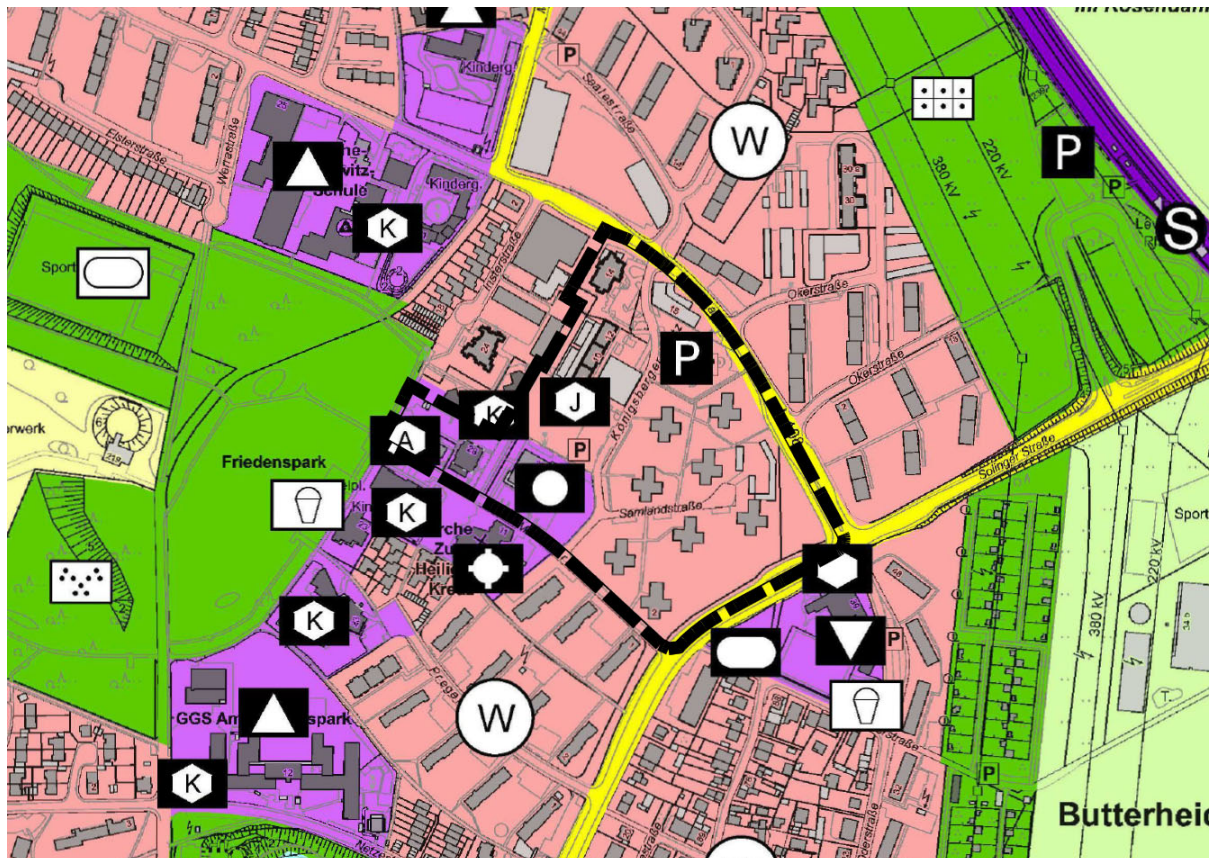


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen, ohne Maßstab, bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (2024)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche (W) und im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches als Fläche für Gemeinbedarf dar. Des Weiteren finden sich die überlagernden Zweckbestimmungen „Alteneinrichtungen“, „Kindereinrichtungen“, „Jugendeinrichtungen“ und „Öffentliche Verwaltung“ im westlichen Teil des Geltungsbereiches. Im nordöstlichen Bereich befindet sich die Zweckbestimmung „Parkplatz“. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich überwiegend weitere Wohnbauflächen (W). Südlich grenzen zwei Flächen für den Gemeinbedarf und westlich eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Spielplatz“ und „Sportplatz“ an.

Die vorliegende Planung einer Quartierserneuerung mit Wohnnutzung und einem großflächigem Vollsortimenter lässt sich nur zum Teil aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickeln. Aus diesem Grund ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Vorgesehen ist die vorwiegende Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) sowie für den Vollsortimenter die Darstellung als Sonderbaufläche (SO). Anstelle der bisherigen Flächen für Gemeinbedarf an der Memelstraße soll hier ebenfalls Wohnbaufläche (W) dargestellt werden. Die bisherigen Zweckbestimmungen bleiben, bis auf die „Öffentliche Verwaltung“, unverändert bestehen.



5.3 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne

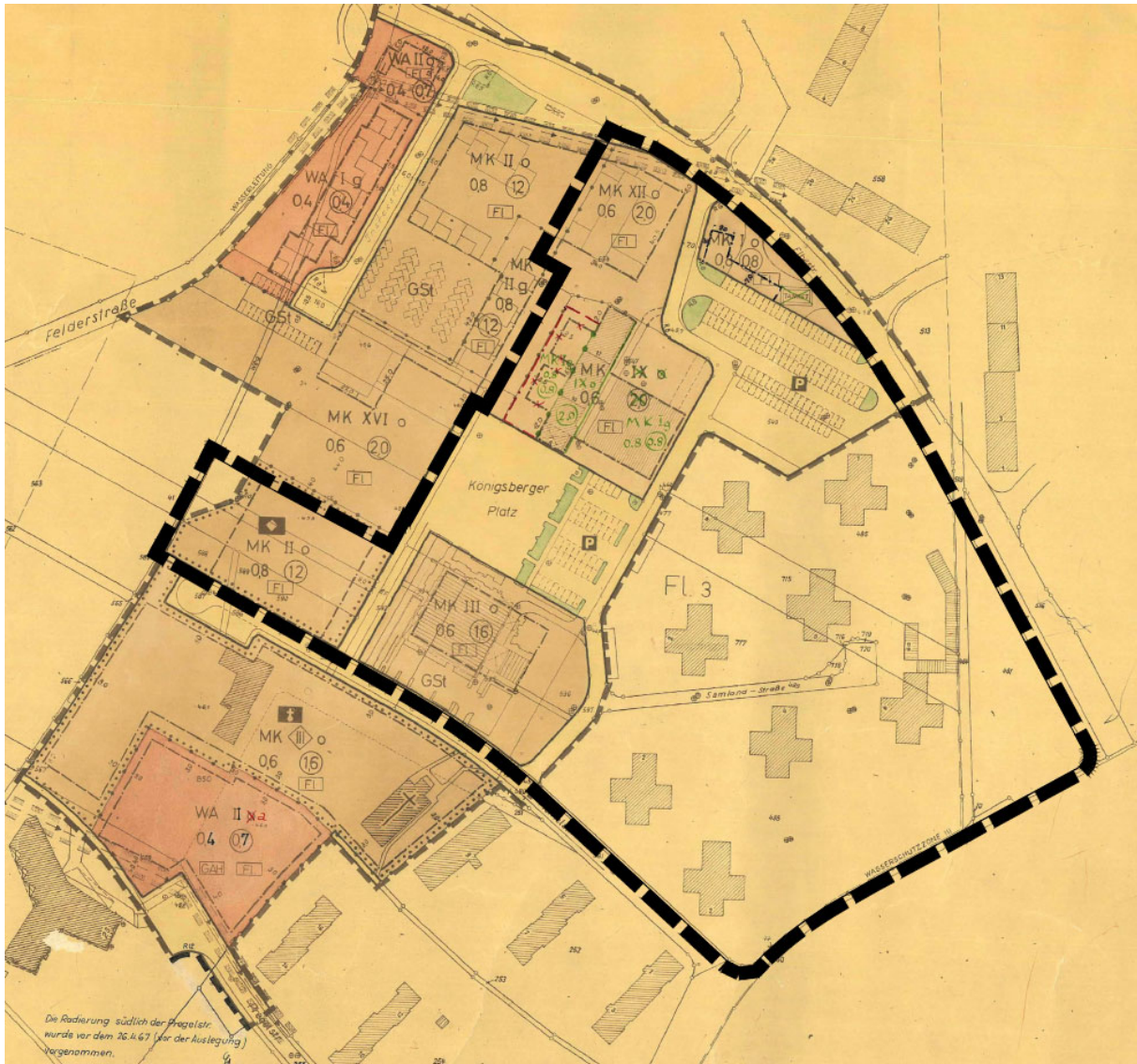


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 34/66 „Königsberger Platz“ der Stadt Leverkusen mit Darstellung des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 281/I, ohne Maßstab © Geoportal Leverkusen, bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 03.08.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 34/66 „Königsberger Platz“ und tangiert den seit dem 15.05.2017 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 27/I „Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“.

Für die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 34/66 gelegenen Bereiche im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes sind als Art der baulichen Nutzung Kerngebiete (MK) festgesetzt. Wohnnutzungen sind ab dem 1. Obergeschoss in den mehrgeschossigen Gebäuden und in den eingeschossigen Gebäuden zulässig. Überwiegend ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung zulässig mit einer maximal zulässigen GRZ bis zu 0,8 und teilweise 0,6. Nördlich des Königsberger Platzes ist eine Bebauung mit bis zu 12 bzw. 9 Vollgeschossen und westlich des Königsberger Platzes bis zu 16



Vollgeschossen zulässig. Die maximal zulässige Geschossigkeit wurde nur zum Teil ausgenutzt. Dem Kerngebiet (MK) nördlich des Wendehammers der Memelstraße wird neben den zulässigen Nutzungen zusätzlich die Funktion „Kultur und soziale Bauten“ zugewiesen. Der Königsberger Platz und der Parkplatz im Nordosten des Plangebietes sind als „Verkehrsflächen mit Grüngestaltung“ und „Verkehrsfläche (Parkplätze)“ festgesetzt. Die restlichen Flächen sind als „Sonstige Verkehrsflächen“ festgesetzt.

Nur ein geringer Teil des westlichen Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 27/I. Hier ist ein allgemeines Wohngebiet (WA 1) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie einer Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen festgesetzt. Im Norden des Geltungsbereiches sind Gebäude mit zwingend vier Vollgeschossen zulässig. Im Süden sind zwingend drei Vollgeschosse und im Südosten zwingend sechs Geschosse zulässig. Im mittleren Bereich dürfen zwei- bis dreigeschossige Gebäude errichtet werden. Die festgesetzte maximale GRZ beträgt 0,9. Die Bebauung wurde bereits umgesetzt.

Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser Bereich ist planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

5.4 Landschaftsplan

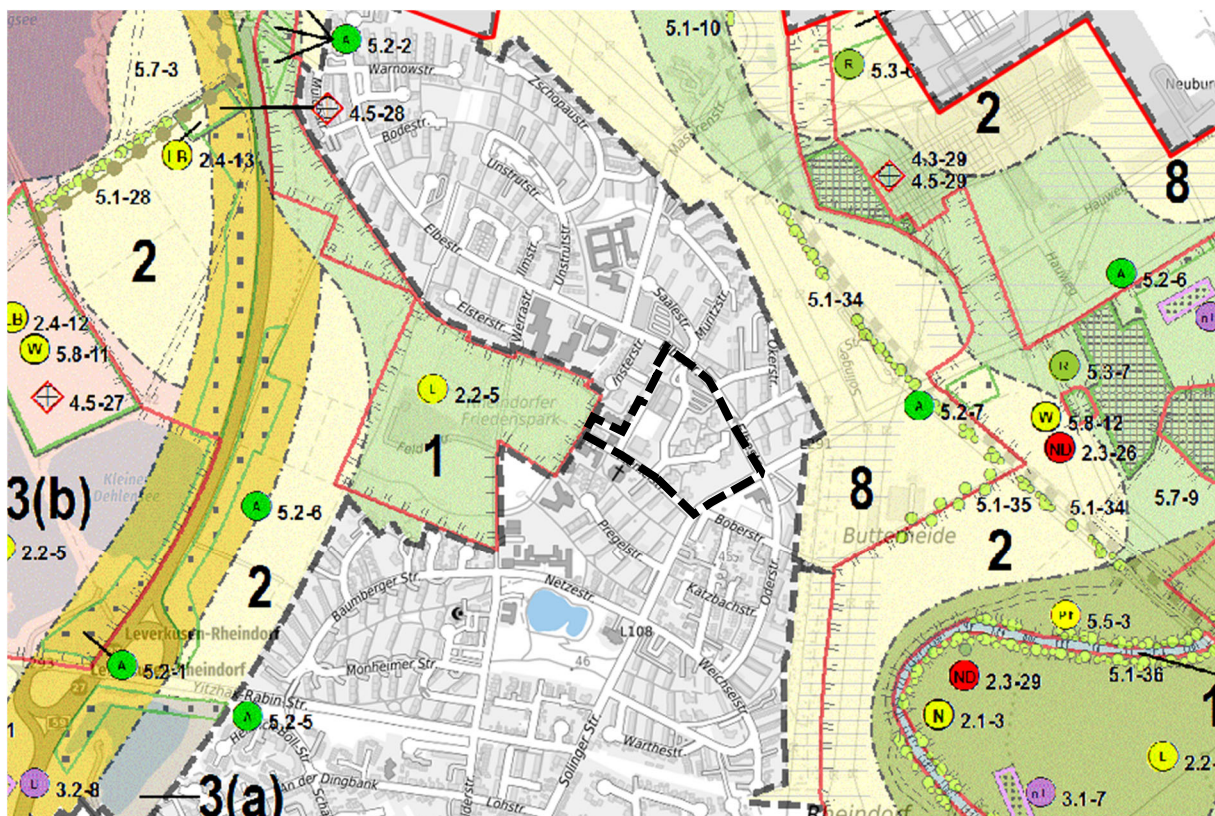


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Leverkusen, ohne Maßstab, © Geoportal Leverkusen, bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich nicht innerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplans der Stadt Leverkusen. An der südwestlichen Plangebiets-



grenze grenzt das Plangebiet an ein Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ (Ziffer 2.2-5).

5.5 Artenschutz

Für das Vorhaben wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe 1 (ASP 1) durch das Büro kraft.raum. erarbeitet. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen planungsrelevanter Arten aus der Gruppe der Amphibien und Reptilien auszuschließen ist. Im Rahmen einer Ortsbegehung fanden sich jedoch Gehölzstrukturen und Möglichkeiten an Gebäuden (Spalten, Löcher/Höhlen), die als potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Vögel und Fledermäuse dienen könnten.

5.5.1 Vögel und Fledermäuse

Der Gehölzbestand im Plangebiet bietet außerdem einen potenziellen Lebensraum für Vögel aus der Gruppe der „Allerweltsarten“. Während einer Ortsbegehung wurden Mäusebussard und Rotmilan überfliegend gesichtet. Ein Vorkommen planungsrelevanter gebäudebrütender Vögel kann daher nicht in Gänze ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen der Zwergfledermaus, des Abendseglers, der Mückenfledermaus, der Wasserfledermaus sowie der Breitflügelfledermaus ist nicht auszuschließen.

Entsprechend den Ergebnissen der ASP 1 können Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden, weshalb eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (ASP Stufe 2) notwendig ist. Diese wird im weiteren Verfahren erstellt.

5.5.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Trotz Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten potenziell zerstört oder geschützte Individuen gefährdet werden. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind folglich im Rahmen einer vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände (ASP Stufe 2) zu ermitteln.

5.6 Grundwasser, Wasserschutzgebiete

Der südwestliche Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone II. Der übrige Bereich innerhalb der Wasserschutzzone III A Leverkusen-Rheindorf. Die weitere Schutzzone – innerer Bereich (Zone III A) soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten.¹ Die engere Schutzzone (Zone II) soll den Schutz vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die von verschiedenen menschlichen Tätigkeiten und Einrichtungen ausgehen und wegen ihrer Nähe zu den Fassungsanlagen besonders gefährdend sind. Hiermit sind besonders bakteriologische Gefahren gemeint.²

¹ Vgl. Bezirksregierung Köln (1995): Erläuterungsbericht zur Abgrenzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Rheindorf der Energieversorgung Leverkusen GmbH, S. 8.

² Vgl. Bezirksregierung Köln (1995): Erläuterungsbericht zur Abgrenzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Rheindorf der Energieversorgung Leverkusen GmbH, S. 7.



5.7 Oberflächengewässer, Hochwasserschutz, Starkregen

Im Plangebiet und dessen direktem Umfeld befinden sich keine temporären oder dauerhaften Oberflächengewässer (Fließ-/Stillgewässer). Südöstlich in etwa 600 m Entfernung fließt die Wupper. In etwa 450 m südlich des Plangebietes liegt der Rheindorfer See.

Gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten (HKGK) des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (MULNV) befindet sich das Plangebiet in keinem durch Hochwasser gefährdeten Bereich.

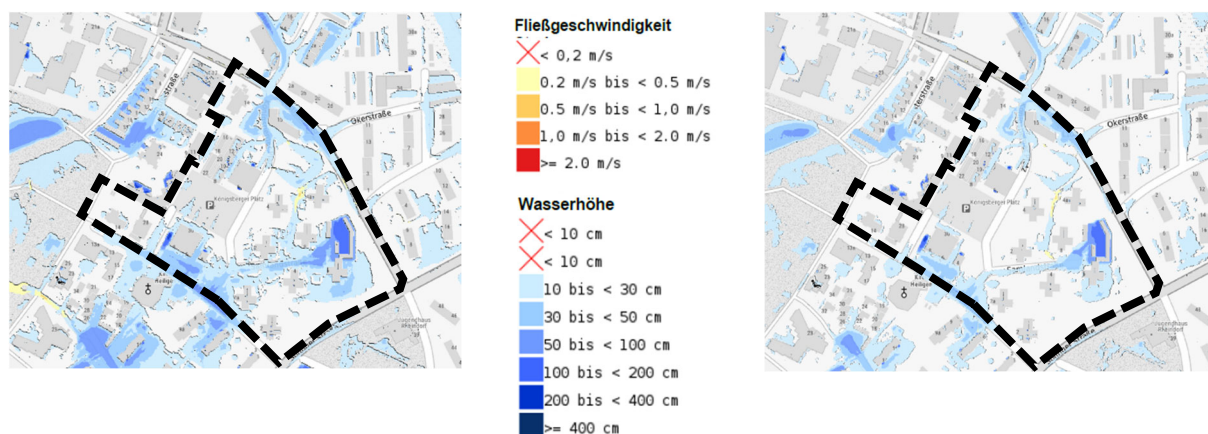


Abbildung 6: Starkregengefahrenhinweiskarte, extremes Ereignis, ohne Maßstab

Abbildung 7: Starkregengefahrenhinweiskarte, seltenes Ereignis, ohne Maßstab

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) © Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Gemäß den Darstellungen der Starkregenhinweiskarte NRW des Klimaatlas NRW befindet sich das Plangebiet jedoch in einem Bereich, welcher von einem seltenen Starkregenereignis und von einem extremen Starkregenereignis betroffen sein kann. Bei einem seltenen Starkregenereignis sind besonders die Bereiche der Memelstraße, Samlandstraße und Ecke Königsberger Platz/Elbestraße von Überschwemmungen betroffen. Es können Wasserhöhen von bis zu 30 cm erreicht werden. In einem kleinen Bereich im Osten des Plangebietes kann es zu Wasserhöhen von bis zu 2 m (tiefergelegener Garagenhof) kommen. Bei einem extremen Starkregenereignis vergrößern sich die Überflutungsstellen geringfügig.

5.8 Boden, Altlasten

Gemäß der digitalen Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes im Maßstab 1:50.000 (IS BK 50) steht im gesamten Plangebiet der Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde (Bodeneinheit L4906_S-L342SW2) an. Die Versickerungseignung des Bodens wird als ungeeignet beschrieben.

Der Boden im Plangebiet ist zu großen Teilen durch Bebauung und befestigte Flächen versiegelt. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist die Wohnbebauung umliegend der Samlandstraße von unversiegelter parkähnlicher Grünfläche umgeben.

Insgesamt ist der Boden stark anthropogen überformt, was zu einer eingeschränkten Bodenfunktion führt. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.



Im Laufe des Verfahrens wird ein Bodengutachten erstellt.

5.9 Kampfmittel, Erdbebengefährdung

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. So handelt es sich um ein Gebiet, dem gemäß des zu Grunde gelegten Gefährdungsniveaus ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet ist.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5.10 Luft, Klima

Das Plangebiet ist überwiegend dem Klimatop Vorstadtklima und geringfügig am westlichen Plangebietsrand dem Klimatop Stadtrandklima zugeordnet. Südlich an das Plangebiet grenzt ein weiteres Gebiet mit Stadtrandklima sowie ein Gebiet mit dem Klima innerstädtischer Grünflächen an.

Es herrscht eine weniger günstige thermische Situation und eine moderate Erwärmung tagsüber. Nachts kann eine gewisse Abkühlung im Plangebiet stattfinden.

5.11 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme eines privaten Grundstücks befinden sich sämtliche Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt Leverkusen sowie des Investors (WGL).

6 Fachplanungen

6.1 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Am 09.07.2018 hat der Rat der Stadt Leverkusen das gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Gemäß Vergnügungsstättenkonzept sind zum Erhalt und zur Sicherung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie zur Weiterentwicklung des entsprechenden Angebotes innerhalb der Hauptzentren, Stadtbezirkszentren sowie der Nahversorgungszentren in den Stadtteilen der Stadt Leverkusen Vergnügungsstätten der Nutzungstypen Spiel und Erotik planungsrechtlich auszuschließen.

Bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb der drei größeren Zentren „Hauptzentrum Wiesdorf, Stadtbezirkszentrum Opladen und Stadtbezirkszentrum Schlebusch“ sind freizeitorientierte Vergnügungsstätten (Diskotheken/Tanzlokale, Festhallen, etc.) ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich verträglich in die Siedlungsstruktur einfügen. Dagegen sind Vergnügungsstätten der Nutzungstypen Spiel und Erotik innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Wiesdorf“ und in den Randbereichen planungsrechtlich auszuschließen. In den Nahversorgungszentren sind alle Arten von Vergnügungsstätten auszuschließen.



Diese Regelung erfolgt insbesondere zur Vermeidung sogenannter „Trading-Down“-Effekte und damit eines Funktionsverlustes der Zentren und der Leverkusener Gewerbegebiete sowie der Förderung eines breiten Mix aus Handel, Gastronomie und Dienstleistungen. Hinzu kommt die Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen im Hinblick auf die vorgesehenen Wohnnutzungen im Plangebiet.

6.2 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels

Das Plangebiet befindet sich zum Teil in dem durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen (2017) als zentraler Versorgungsbereich Rheindorf-Nord ausgewiesenen Bereiches. Aufgrund von Veränderungen im Bestand sowie der Veränderung der rechtlichen Vorgaben durch den Einzelhandelserlass NRW (2021) auf Landesebene bedurfte das Einzelhandelskonzept von 2017 einer Fortschreibung. Das Konzept wird derzeit vom Gutachterbüro CIMA Beratung + Management GmbH fortgeschrieben und befindet sich gegenwärtig nach öffentlicher Auslegung in der weiteren Bearbeitung.

Hinsichtlich der geplanten Ansiedelung eines Vollsortimenters ist Erstellung einer Auswirkungenanalyse erforderlich. Diese wurde durch das Gutachterbüro Stadt + Handel für die geplante gewerbliche Entwicklung am Königsberger Platz in Leverkusen-Rheindorf gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt. In dem Gutachten wurde die Ansiedelung der einzelhandelsspezifischen Hauptbestandteile Supermarkt mit einer Verkaufsfläche > 800 m² und Drogeriefachmarkt, sowie Bewertung ergänzender kleinteiliger Nutzungen geprüft. Dieses Gutachten wurde in der derzeit stattfindenden Teilfortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen berücksichtigt.

6.3 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept

Der Rat der Stadt Leverkusen hat im Juni 2020 das Mobilitätskonzept Leverkusen 2030+ als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Mobilitätskonzept definiert die Ziele und Strategien im Bereich der Mobilität für die nächsten 10 bis 15 Jahre. Das Mobilitätskonzept befasst sich hierbei mit allen für Leverkusen relevanten Mobilitätsthemen und definiert Strategien und auch Maßnahmenempfehlungen, um die Mobilität in Leverkusen zukunftsgerichtet zu gestalten, Konflikte mit weiteren Zielen der Stadtentwicklung zu lösen und die Lebensqualität in Leverkusen insgesamt weiter zu erhöhen. Ein zentrales Ziel ist hierbei die Gestaltung der Verkehrswende hin zu einer umweltschonenden und ressourcensparenden Mobilität.

Die allgemeinen Handlungsfelder des Mobilitätskonzeptes sowie Maßnahmen für das Plangebiet bzw. dessen direkte Umgebung beziehen sich unter anderem auf eine Optimierung des Fußwegenetzes und des ÖPNV, der Attraktivitätssteigerung von Stadtteilen und der damit verbundenen Stadt der kurzen Wege sowie dem Abbau von Konflikten mit dem Radverkehr und parkenden Kfz. Dazu werden entlang der Solinger Straße und der Elbestraße Komfortfußwege (breitere, barrierefreie Fußwege mit Aufenthaltsqualität) und entlang der Okerstraße Richtung Leverkusen-Rheindorf S-Bahnhof sowie entlang des Friedensparks Hauptfußwege vorgeschlagen. Um dies zu erreichen werden Maßnahmen, wie die Reduzierung der Geschwindigkeit, getrennter Fuß- und Radverkehr, Sitz- und Spielpunkte, Verlagerung der Stellplätze in Parkbauten oder nur auf eine Straßenseite, Beleuchtung sowie Querungsmöglichkeiten und Gehwegüberfahrten genannt. Neben der Optimierung des Fußwegenetzes ist auch eine Op-



timierung des Radverkehrsnetzes in Bezug auf die Hierarchierung und Weiterentwicklung des bestehenden Netzes und der Gestaltung fahrradfreundlicher Knotenpunkte angestrebt. Zur besseren Anbindung der Stadtteile an das Zentrum sowie die umliegenden Städte wird ein Ausbau der Schnellbuslinien anvisiert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 281/I sind die Ziele des gesamtstädtischen Mobilitätskonzeptes zu berücksichtigen. Entsprechend dem vorliegenden Konzept sollen ausreichend Bewohnerstellplätze in einer Quartiersgarage untergebracht werden und somit aus dem öffentlichen Raum verlagert werden. Ebenfalls sind Sitz- und Spielpunkte sowie eine verkehrsberuhigte Straßenführung geplant.



7 Bestand, Ausgangssituation

Abbildung 8: Luftbild des Plangebietes, ohne Maßstab, © Geoportal NRW, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025 (13.06.2025)

7.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in einer bebauten Ortslage und umfasst die zentrale Mitte des nördlichen Teils von Leverkusen-Rheindorf (Rheindorf-Nord).. Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes wird durch zum Teil großmaßstäbliche Bebauungsstrukturen mit überwiegend vier Geschossen und vereinzelt Hochpunkten mit bis zu 14 Geschossen und umlagernde Grünstrukturen sowie sozialen Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgungseinrichtungen geprägt. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich im Westen Wohnbebauung in Geschossbauweise, schulische Einrichtungen, der Friedenspark sowie Nahversorgungsstrukturen im Bereich des Königsberger Platzes. Im Südosten befindet sich kleinteilige Wohnbebauung mit überwiegend zwei Geschossen, das Jugendhaus Rheindorf mit Bauspielplatz, ein Bolzplatz mit angrenzen-



dem Spielplatz sowie eine Kleingartenanlage. Im Nordosten und nördlich des Plangebietes befindet sich weitere Wohnbebauung in Geschossbauweise, die Kita Masurenstraße sowie zwei Nahversorger.

7.2 Bebauung und Nutzung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, die größtenteils aus Geschosswohnungsbauten der 1960er Jahre besteht. Es befinden sich insgesamt acht „Sternhäuser“, ein Riegelwohnhaus mit Gewerbe im Erdgeschoss, drei Mehrfamilienwohnhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoss, ein gewerblich genutztes Gebäude, ein Nahversorger und ein Getränkemarkt mit angrenzendem Parkplatz im Plangebiet. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der Königsberger Platz, welcher derzeit vorwiegend als Parkplatz genutzt wird sowie soziale Infrastruktur in Form einer Begegnungsstätte für Senior*innen. Die Freiflächen im Plangebiet stellen sich als Rasenfläche mit vereinzeltem Baumbestand dar.

7.3 Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt im Norden über die angrenzende Landstraße (L108) Elbestraße und im Süden über die Memelstraße. Eine interne Querverbindung zwischen diesen Straßen bildet die Straße Königsberger Platz, über die der vorhandene Nahversorger und zwei Sammelparkplätze für Besucher und Bewohner erschlossen sind. Von diesem Verlaufs zweigt die Samlandstraße ab.

Als Platzfläche gilt der Königsberger Platz, der vorwiegend als Parkplatz und einmal wöchentlich als Marktplatz genutzt wird.

Zwei Haltestellen für die Buslinien 207, 211, 215, 217, 244 und SB21 des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung nördlich und südöstlich angrenzend an das Plangebiet. Die Buslinien 207, 211, 215 und SB21 verkehren an Werktagen im 20-Minuten-Takt und an Wochenenden halbstündlich in Richtung Leverkusen Mitte, Hitdorf und Opladen. In circa 450 m Entfernung östlich zum Plangebiet befindet sich der S-Bahnhof Leverkusen-Rheindorf. Von dort verkehrt die Linie S6 im 20-Minuten-Takt zwischen Köln und Essen über Leverkusen, Langenfeld und Düsseldorf.

Die Solinger Straße im Südosten als auch die Memelstraße im Südwesten sind Teil des klassifizierten Radverkehrsnetzes NRW. Zudem befindet sich am Königsberger Platz sowie am S-Bahnhof Rheindorf eine Fahrradverleihstation der Wupsi GmbH.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz besteht über die BAB 59 im Westen und die BAB 3 im Osten, wobei das Plangebiet in etwa 2 km Entfernung zur Autobahnanschlussstelle A59 bzw. 5 km Entfernung zur Autobahnanschlussstelle A3 liegt. Über diese Autobahnen sind unter anderem Köln und Düsseldorf erreichbar. Östlich entlang des Plangebietes verläuft die Landstraße (L291) Solinger Straße mit Anbindung an die Städte Solingen und Langenfeld.

Die aktuelle Anbindung an das Straßennetz über den Königsberger Platz ermöglicht im Bestand eine Durchfahrt zwischen Memelstraße und Elbestraße, welche häufig als Abkürzung genutzt wird und somit zu einer erhöhten Kfz-Belastung auf dem Gebiet führt.

Die Verkehrsabwicklung des Kfz-Verkehrs erfolgt überwiegend über die Elbestraße. Die Zufahrt an der Memelstraße weist im Bestand eine geringe Verkehrsbelastung auf.



7.4 Verkehr

Zur Bewertung des Verkehrsaufkommens und der Verkehrsqualität wurde eine Verkehrsuntersuchung an den umliegenden Knotenpunkten und Grundstückszufahrten im Bestand erarbeitet, die im weiteren Verfahren fortgeführt wird. Dazu hat am 19.11.24 eine Verkehrszählung an den fünf unmittelbar benachbarten Knotenpunkten

- KN 01: Elbestraße/Königsberger Platz (nördliche Zufahrt zum Planungsgebiet)
- KN 02: Elbestraße/Solinger Straße
- KN 03: Solinger Straße/Memelstraße
- KN 04: Memelstraße/Königsberger Platz (südliche Zufahrt zum Planungsgebiet)
- KN 05: Memelstraße/Königsberger Platz (Zufahrt zu den Aufstellplätze auf dem Königsberger Platz)

Stattdgefunden. Das gesamte motorisierte Verkehrsaufkommen der betrachteten Nutzungen im Bestand beträgt 1.228 Pkw-Fahrten (davon 22 Lkw-Fahrten) pro Tag. Der Ziel- und Quellverkehr verteilt sich relativ ausgeglichen auf die nördliche und die südliche Zufahrt mit einer leicht höheren Tendenz zur nördlichen Zufahrt. Das Verkehrsaufkommen an der Morgenspitzenstunde ist etwas geringer als an der Nachmittagspitzenstunde.

7.5 Immissionen

Das Plangebiet ist im Bestand bereits durch den Verkehrslärm der umliegenden Straßen sowie den Gewerbelärm der umliegenden Gewerbebetriebe belastet.

Gemäß der Umgebungslärmkarten NRW des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Plangebiet insbesondere durch den Straßenverkehrslärm der Solinger Straße und untergeordnet durch den Straßenverkehrslärm der Elbestraße betroffen. Im Bereich der genannten Straßen treten demnach Lärmpegel bis zu 69 dB(A) und innerhalb des restlichen Plangebietes vereinzelt bis zu 59 dB(A) auf. Von Schienenlärm ist das Plangebiet nicht betroffen.

Zur Ermittlung und Bewertung der Immissionswerte im Plangebiet wurde eine schalltechnische Ersteinschätzung durch das Büro peutz Consult GmbH erarbeitet, die im weiteren Verfahren fortgeführt wird. Die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet im Bestand wurden bei freier Schallausbreitung, im Sinne einer worst-case Betrachtung, berechnet. Die höchsten Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm liegen im unmittelbaren Nahbereich der Kreuzung Solinger Straße und Elbestraße vor. Hier ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 74 dB(A) am Tag und bis zu 65 dB(A) in der Nacht.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34/66 mit der Festsetzung eines Kerngebietes (MK). Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für Kerngebiete (MK) bei 63 dB(A) tagsüber und 53 dB(A) nachts. Für den südöstlichen Bereich des Plangebietes gibt es keine Festsetzungen. Aufgrund der Nutzung als Wohnbebauung werden hier die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu Grunde gelegt. Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für allgemeine Wohngebiete (WA) bei 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden bei freier Schallausbreitung nur im nordwestlichen Teil des Plangebietes eingehalten. Südöstlich im Bereich



der Wohnbebauung werden die Werte am Tag um bis zu 19 dB und in der Nacht um bis zu 20 dB überschritten.

Bei Pegelwerten von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts kann eine Gesundheitsgefährdung aufgrund von Verkehrslärm entstehen. Im unmittelbaren Nahbereich der Kreuzung Solinger Straße und Elbestraße werden bei freier Schallausbreitung die kritischen Schwellenwerte um bis zu 5 dB überschritten. Unter Berücksichtigung der Plangebäude ist davon auszugehen, dass eine deutliche Minderungswirkung im Plangebiet erzielt werden kann. Maßnahmen zum Umgang mit den Lärmimmissionen werden im weiteren Verfahren untersucht.

Neben dem Verkehrslärm wurde ebenfalls der Gewerbelärm nach TA-Lärm betrachtet. Dazu wurden Lärmimmissionen durch Gewerbe auf dem Plangebiet sowie in dessen Umgebung berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass die bereits ansässigen Gewerbeeinheiten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aktuell an schutzwürdigen Nutzungen einhalten müssen.

8 Planung, Städtebauliches Konzept

8.1 Planung

Dem vorliegenden städtebaulichen Konzept ging im Auftrag der WGL eine Mehrfachbeauftragung zur Überprüfung verschiedener städtebaulicher Konzepte für das Plangebiet voraus. In diesem Rahmen sollte auf den Umgang mit dem Bestand sowie auf die charakteristischen städtebaulichen Merkmale des Stadtteil Rheindorf eingegangen werden. Dabei wurden planerische Lösungen in insgesamt drei Entwürfen der Architekturbüros Henning | Shin Architekten, Rotterdam Dakowski GmbH und Hector3 Architekten erarbeitet. Im Fokus der Entwurfsarbeit stand insbesondere die Revitalisierung des Königsberger Platzes zu einem attraktiven Aufenthaltsort sowie der Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes durch hochwertige Architektur und Freiraumgestaltung. Weitere zentrale Aspekte waren die Schaffung bedarfsgerechter Wohnungen, um unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden sowie die Integration eines großflächigen Einzelhandels und einer Quartiersgarage. Alle Entwürfe sehen die Reduzierung des motorisierten Verkehrs durch das Plangebiet vor um ein ruhiges Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Die Entwürfe unterscheiden sich vor allem in der städtebaulichen Gliederung des Gebietes.



So sieht der Entwurf durch Rotterdam Dakowski die Schaffung von drei klar strukturierte Blöcken mit großzügigen, begrünten Innenhöfen vor. Für die Bestandbebauung wird eine umfassende Sanierungen und Erweiterungen vorgesehen. Dies beinhaltet insbesondere die Aufstockung des eingeschossigen Ladenlokals an der Nordseite des Königsberger Platzes, sodass auch an dieser Seite eine klare Raumkante entsteht.



Abbildung 9: Wettbewerbsentwurf durch Rotterdam Dakowski, ohne Maßstab



Der Entwurf durch Hector 3 Architekten basiert auf einer aufgelockerten Clusterstruktur mit kleinen Wohnhöfen und einem großzügigen begrünten Umfeld. Der Königsberger Platz soll durch die Errichtung neuer Wohn- und Geschäftshäuser an der Ost- und der Südseite klar gefasst werden.



Abbildung 10: Wettbewerbsentwurf durch Hector 3 Architekten, ohne Maßstab



Der Wettbewerbsentwurf durch Henning | Shin sieht die Fortführung der in der Umgebung vorhandenen Gebäudestruktur vor und ergänzt diese durch großzügige gemeinschaftlich nutzbare Grünräume.



Abbildung 11: Wettbewerbsentwurf durch Henning | Shin Architekten

Am 19. April 2024 entschied sich die Jury, unter Leitung der WGL, den Entwurf des Architekturbüros Henning | Shin Architekten als Siegerentwurf weiterzuentwickeln. Im Ergebnis wurde ein Konzept für die Quartierserneuerung am Königsberger Platz gewählt, welches auf die städtebaulichen und charakteristischen Strukturen in der Umgebung aufbaut und diese angepasst auf die aktuellen Lebens- und Wohnbedürfnisse weiterentwickelt.

Im Anschluss wurde das Siegerkonzept von der WGL weiter ausgearbeitet. In einer ersten Entwurfsüberarbeitungsphase wurde die Positionierung des Vollsortimenters und der Quartiersgarage verändert. Der Vollsortimenter wurde dabei näher an den Königsberger Platz herangerückt, um diesen räumlich einzufassen und durch die entstehenden baulichen Kanten eine klare Platzsituation zu definieren. Ebenfalls dienen die angrenzenden gewerblichen Nutzungen als belebende Funktion des Platzes und steigern die Aufenthaltsqualität. In einer weiteren Entwurfsüberarbeitungsphase wurde



die Ausrichtung der Gebäude an die Leitungs- und Kanalführung innerhalb des Plangebietes angepasst, um keine Bestandsleitung zu tangieren. Zur separaten Verkehrsabwicklung des Anlieferungsverkehrs wird der Vollsortimenter von der Memelstraße aus beliefert. Der Bewohnerverkehr wird über eine verkehrsberuhigte Straße entlang der südöstlichen Wohngebäude geführt und endet in der Quartiersgarage. Der Königsberger Platz wird somit frei von Kfz-Verkehr gehalten.



Abbildung 12: Städtebauliches Konzept zur Quartierserneuerung Rheindorf-Nord, ohne Maßstab, © WGL, Henning | Shin, kraft.raum.

8.2 Städtebauliches Konzept

Das Konzept sieht den Abriss von circa 140 Wohneinheiten im Bestand und die Neuerrichtung von Gebäuden mit circa 300 Wohneinheiten in vier- bis fünfgeschossigen Bauweise vor. Des Weiteren sind eine Quartiersgarage sowie ein großflächiger Vollsortimenter geplant. Das angrenzende Bestandsgebäude des Penny-Marktes soll zum Drogeriemarkt umgenutzt werden. Ein Fokus liegt auf der Aufwertung des Gebietes durch die Neugestaltung des Königsberger Platzes mit hieran angrenzender gewerblicher Erdgeschossnutzung. Es werden alternative Mobilitätsformen sowie eine grüne Freiraumgestaltung geplant.

Die vorgesehene Wohnbebauung im östlichen Gebietsbereich wird in aufgelockerten Blockstrukturen angeordnet, die über gemeinschaftlich nutzbare Grünräume verfügen.



Der „grüne Charakter“, der zurzeit das Quartier prägt, soll in neuer Form erlebbar bleiben. Vorhandener Baumbestand wird, wo möglich, erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Ca. 146 Bestandsbäume werden durch die Neuplanung entfallen. 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 Gebäudekubaturen orientieren sich in ihren Proportionen und Ausrichtungen an der umliegenden Nachbarbebauung, wodurch eine Integration in das angrenzende Stadtgefüge angestrebt wird. Die vier- bis fünfgeschossigen Wohngebäude sind mit Kellern geplant und die Erdgeschosswohnungen mit Mietergärten ausgestattet. Die einfache Kubatur ermöglicht eine modulare Bauweise und schafft die Voraussetzung für eine differenzierte Mischung verschiedener Wohnungstypen. Die Größe der Gebäudekörper ist auf wirtschaftliche Haustypen mit Drei- und Vierspänner-Erschließung ausgelegt. Die neuen Gebäude sollen überwiegend mit Flachdach errichtet werden, einzig für die Quartiersgarage ist ein Sheddach (Sägezahndach) vorgesehen. Durch Ausschnitte in den obersten Geschossen entsteht die Möglichkeit von Dachterrassen.

Am südlichen Rand des Plangebietes, zwischen Königsberger Platz und Memelstraße, ist ein neues Gebäudeensemble als zusätzlicher Hochpunkt mit bis zu 9 Geschossen vorgesehen. Der Bau wird, im Vergleich zu dem derzeitigen Bestandsgebäude, etwas nach Norden versetzt positioniert. Die dadurch erreichte, neue räumliche Fassung des Platzes schafft einen Innenraum, der im angemessenen Verhältnis zu Größe und Maßstab der neuen und bestehenden, umgebenden Bebauung angesehen wird. Die neuen Gebäude verfügen über zum Platz gewandte, gewerblich genutzte Erdgeschosszonen, um eine aktive Nutzung des öffentlichen Raums zu fördern. Die flexiblen Gebäudestrukturen ermöglichen die Aufteilung in unterschiedlich große Gewerbeeinheiten. Aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone II ist kein Keller geplant, stattdessen werden Mieterabstellräume und Fahrradräume im rückwärtigen Bereich der Erdgeschosse eingerichtet. Der südliche Teil der Gebäude verfügt über einen Dachgarten. Durch das beauftragte Architekturbüro wird eine gestalterisch wirksame Architektursprache verfolgt, die eine markante Detailgestaltung mit einem hochwertigen Gebäudesockel, goldfarbenen Gesimsen, Fenstereinfassungen und Geländern, vorsieht. Auch die erhaltenen Bestandsgebäude sollen in dieses Gesamtkonzept integriert werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Am Königsberger Platz wird ein multifunktionales Konzept von Pocket-Park, urbanem Treffpunkt und Marktplatz vorgesehen. Hier können verschiedene, temporäre Veranstaltungen wie Märkte, ggf. Konzerte und Feste veranstaltet werden. Ein Fontänenfeld und verschiedene Sitz- und Spielmöglichkeiten werden vorgesehen.

Unmittelbar am Königsberger Platz, zentral angeordnet, ist ein Vollsortimenter (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren, Kleidung) mit integrierter Wohnbebauung geplant. Er bildet die südöstliche Platzkante und ist fußläufig direkt vom Platz und vom Parkplatz im Norden aus zu erreichen.

Zusätzlich wird im Südwesten des Plangebietes, an der Memelstraße die Errichtung einer Kita in Erwägung gezogen. Dazu soll im weiteren Verfahren der entsprechende Bedarf ermittelt und in Abhängigkeit der Anforderungen ein entsprechendes Konzept erarbeitet werden.

8.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über eine nördliche Zufahrt von der Elbestraße aus und eine südwestliche Zufahrt von der Memelstraße aus erschlossen. Die nördliche Zufahrt führt



zum Parkplatz des Getränkemarktes, Drogeriemarktes und Vollsortimenters sowie zur Quartiersgarage. Von der südlichen Zufahrt aus wird die südöstliche Wohnbebauung über eine verkehrsberuhigte Einbahnstraße erschlossen und führt über die Zufahrt zur Quartiersgarage und den Parkplatz zur nördlichen Zufahrt an der Elbestraße.

Durch die Bündelung der privaten, der Wohnbebauung zuzuordnenden Pkw-Stellplätze in einer zentralen Quartiersgarage am nordöstlichen Rand des Plangebietes, ist der Raum zwischen den Gebäuden Kfz-reduziert und lediglich temporär für Feuerwehr-, Umzugs- und Rettungsfahrzeuge befahrbar. Der Königsberger Platz sowie die Zuwegung von Nord und Süd zum Platz ist autofrei gestaltet.

Die Quartiersgarage ist als fünfgeschossige Split-Level-Garage mit insgesamt 300 Stellplätzen (30 je Halbgesschoß) geplant. Die Stellplätze im Erdgeschoss sollen vorwiegend Besuchern sowie den Beschäftigten der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zur Verfügung stehen. Die Stellplätze in den Obergeschossen sollen den Wohnnutzungen im Plangebiet zugeordnet werden. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt an der Nordseite des Gebäudes. Es wird jeweils ein Treppenhaus an der Nord- und an der Südseite des Gebäude vorgesehen, um einen schnellen Zugang sowohl zu anschließenden Wohnnutzung als auch zu den gewerblichen Nutzungen zu gewährleisten. 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 verkehrsfrei gestaltet und ist lediglich temporär für Feuerwehr-, Umzugs- und Rettungsfahrzeuge befahrbar.

9 Gutachten

Im Rahmen des Planverfahrens werden diverse Fachgutachten erstellt. Folgende Untersuchungen der Bestandssituation liegen bereits im Vorentwurf vor und werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben:

- kraft.raum. (April 2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zum Bebauungsplan Nr. 281/I „Rheindorf – zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße“
- Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH (16.05.2025): Vorentwurf Verkehrsuntersuchung Königsberger Platz Leverkusen
- Peutz Consult GmbH (01.07.2025): Vorentwurf Schalltechnische Ersteinschätzung zur Quartierserneuerung Königsberger Platz Leverkusen
- Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH (11.06.2025): Auswirkungenanalyse für die geplante gewerbliche Entwicklung am Königsberger Platz in Leverkusen-Rheindorf gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
- kraft.raum. (28.05.2025): Baumbilanzierung

10 Begründung der Festsetzungen

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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.

Dementsprechend sollen im westlichen Bereich des Plangebietes angrenzend an den Königsberger Platz urbane Gebiete (MU) festgesetzt werden. Dies betrifft ebenfalls den Bereich des bestehenden Wohngebäudes im Norden, das AWO-Seniorenzentrum sowie die Bebauung entlang der Memelstraße im Westen des Plangebietes. Zur Umsetzung der gewerblichen Nutzungen sind im Bereich des Vollsortimenters und des Getränkemarktes sowie im Bereich der angrenzenden Quartiersgarage sonstige Sondergebiete (SO) vorgesehen. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes im Bereich der Wohngebäude wird dementsprechend die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) angedacht. Die zur Erschließung notwendigen Straßen, sowie der Königsberger Platz sollen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im weiteren Verfahren in den urbanen Gebieten (MU), den sonstigen Sondergebieten (SO) und den allgemeinen Wohngebieten (WA) durch Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bzw. First- und Traufhöhe bestimmt. Damit soll dem Planungsziel einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden. Mit der Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen soll eine auf das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung gewährleistet werden, sowie der dem Standort angemessenen maßvollen Verdichtung – im Sinne der Ausbildung eines urbanen Charakters – beigetragen werden.

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen werden im weiteren Verfahren bestimmt. Entsprechend des im Plangebiet angestrebten städtebaulichen Konzeptes zuzüglich einer hinreichenden Flexibilität für die spätere Umsetzung, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt werden. Im Bereich des Getränkemarktes soll ergänzend zum städtebaulichen Konzept eine Flexibilität für spätere Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.



Teil B Umweltbericht

1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist im Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für die Ausarbeitung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Gemäß BauGB ist darzulegen und in die Abwägung mit einzubeziehen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen oder ersetzt werden können. Die durch die Ausweisung zusätzlich zu erwartenden Belastungen sind ebenfalls Bestandteil der Untersuchungen.

Hinweis: zum aktuellen Zeitpunkt (17.06.25) der Planung ergeben sich aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stufe I (Kraft.Raum. 2025) mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut "Tiere". Eine tiefergehende Prüfung wird im Rahmen eines Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe II) erfolgen. Weiterhin ausstehend sind gutachterlichen Fachbeiträge zu den Themenbereichen Boden, Wasser, Luft und Klima (Verkehrsuntersuchung) sowie Mensch (Schalltechnische Untersuchung).

BauGB	Umweltbelang	Erhebliche Auswirkungen möglich und Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	X	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) zum Bebauungsplan 281/I "Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße" Kraft.Raum. April 2025 Artenschutzprüfung Stufe II, Ökoplan n.d
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		



§ 1 Abs. 6 Nr. 7c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.		

1.1 Kurzdarstellung des Bauleitplans

(gem. Anlage 1, Nr. 1a BauGB)

1.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Anlass für den vorliegenden Umweltbericht ist die Aufstellung des Bebauungsplans 281/I "Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße"

Die Bebauung soll innerhalb eines bestehenden Stadtquartiers (Rheindorf-Königsberger Platz) realisiert werden. Geplant ist eine städtebauliche Neuordnung des Stadtquartiers mit dazugehöriger Nahversorgung. Im Zuge des Vorhabens sollen 9 der



17 Bestandsgebäude sowie die zugehörigen Hausgärten auf der Fläche entfernt und neu errichtet werden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sollen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Rheindorf im Nordwesten der Stadt Leverkusen. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Rheindorf (054606), Flur 003, Flurstücke 485, 549, 581, 594, 595, 596, 715, 716, 717, 989, 1101, 1102, 1103, 1104, 1227, 1228, 1239, 1442, 1449, 1499, 1505 (teilw.), 1539, 1540, 1634 und 1637.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 281/I umfasst eine Fläche von etwa 55.900 m².

Das Plangebiet wird abgegrenzt durch:

- die Elbestraße im Nordwesten, Solinger Straße und Memelstraße im Süden und Südosten
- Bebauung westlich der Königsberger Platzes, mit Ausnahme der zwei südlich im Plangebiet gelegenen Gebäude Königsberger Platz Ecke Memelstraße.

1.1.2 Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet stellt sich aktuell zu 55,8 % als versiegelt, 0,6 % teilversiegelt und 44,2 % unversiegelte Fläche dar.

1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

(gem. Anlage 1, Nr. 1b BauGB)

Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung/-änderung
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz NRW	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur 	<p>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens "Königsberger Platz, Leverkusen-Rheindorf"</p>



		<i>und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</i>	
	<i>Baugesetzbuch</i>	<i>Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB</i>	
<i>Boden</i>	<i>Bundes Bodenschutzgesetz/ Landesbodenschutzgesetz NRW</i>	<i>Ziele des BBodSchG sind</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</i> • <i>Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen</i> • <i>Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</i> • <i>Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</i> • <i>Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</i> • <i>Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen</i> • <i>Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung</i> <i>die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</i>	<i>Bodengutachten Ingenieurbüro H. Siedek n.n.n.d.</i>
	<i>Baugesetzbuch</i>	<i>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (§ 1a Abs. 2 BauGB).</i>	
<i>Wasser</i>	<i>Wasserhaushaltsgesetz</i>	<i>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen</i>	<i>Entwässerungskonzept Schüßler-Plan n.n.n.d.</i>
	<i>Landeswassergesetz</i>	<i>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die</i>	<i>Entwässerungskonzept Schüßler-Plan n.n.n.d.</i>



		<p><i>sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</i></p> <p><i>Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.</i></p>	
Klima	Landesnaturchutzgesetz NRW	<p><i>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung</i></p>	
Luft	Bundes-Immissionschutzgesetz	<p><i>Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</i></p>	<p><i>Schalltechnische Untersuchung Peutz Consult GmbH n.n. n.d.</i></p> <p><i>Verkehrsuntersuchung Schüßler-Plan n.n.n.d.</i></p>
	TA Luft	<p><i>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</i></p>	
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturchutzgesetz NRW	<p><i>Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.</i></p>	<p><i>Landschaftspflegerischer Begleitplan Kraft.Raum. n.n. n.d.</i></p>
Mensch	TA Lärm, BImSchG & VO DIN 18005	<p><i>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.</i></p> <p><i>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll</i></p>	<p><i>Schalltechnische Untersuchung Peutz Consult GmbH n.n. n.d.</i></p>



<i>Kultur- und Sachgüter</i>	<i>Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz NRW</i>	<i>Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.</i>	
------------------------------	---	--	--

Die gesetzliche Grundlage für die Wahrung der Belange im Rahmen der naturhaushaltlichen Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen:

- Minderungsmaßnahmen
- Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Minderungsmaßnahmen dienen dem Schutz vor sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen u. a. durch sorgfältige Bauausführung, durch landschaftsgerechte Einbindung des Bauwerkes (Gestaltung), aber auch durch Berücksichtigung der Kriterien des ökologischen Planens und Bauens.

Beeinträchtigungen, die nicht durch Minderungsmaßnahmen vermieden werden können, sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Mit Ausgleichsmaßnahmen werden gleichartige Landschaftselemente und -funktionen ersetzt (z. B. Ausgleich des Verlustes von Feldgehölzen durch entsprechende Neuanspflanzung innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung).

Ersatzmaßnahmen dienen demgegenüber der Stärkung gleichwertiger Ersatzfunktionen (z. B. Förderung des natürlichen Entwicklungspotenzials einer Fläche als Kompensation der Potenzialverluste durch Überbauung und Versiegelung an anderer Stelle).

Als Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, sind in der Regel solche zu wählen, die zurzeit eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen und durch relativ kleine Maßnahmen eine erhebliche Wertsteigerung erfahren können.

Im Rahmen der Bauleitplanung regelt § 1a BauGB die Umsetzung der Eingriffsregelung insoweit, als eine Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vorgesehen ist und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ausdrücklich der planerischen Abwägung unterliegt.

Verbindlich sind prinzipiell nur Maßnahmen, die auch im Rahmen von Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren können keine nachträglichen Forderungen erhoben werden.



2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1, Nr. 2 BauGB)

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (gem. Anlage 1, Nr. 2a BauGB)

Im Folgenden wird die Umwelt anhand der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Luft sowie Orts- und Landschaftsbild und Kulturelles Erbe beschrieben und die Auswirkungen der Planung herausgearbeitet. Dies erfolgt anhand des aktuellen Planungsstands (17.06.2025).

Die baubedingten Projektwirkungen sind in der Regel zeitlich auf die Bauphase begrenzt. Dazu zählen alle Eingriffe, die sich im unmittelbaren Baustellenbereich durch die Bauabwicklung ergeben. Temporäre, baubedingte Eingriffe können z. B. durch Bau- und Lagerflächen sowie aufgrund benötigter Arbeitsräume entstehen. Die indirekten Wirkungen der Bauphase, wie visuelle Störreize, Lärm, Licht oder Staub, beeinträchtigen temporär, auch über ihren Ursprungsort hinaus, die jeweiligen Nachbarflächen.

Als anlagebedingte Projektwirkungen gelten alle durch die Planung bzw. neue Bebauung verursachten nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und der Lebensräume.

Die betriebsbedingten Projektwirkungen treten dauerhaft durch die angesiedelte Nutzung selbst auf. Dies sind in der Regel indirekte Wirkungen, wie visuelle Störreize, Lärm, Emissionen, Licht oder Staub, die auf die angrenzenden Lebensräume wirken.

2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet umfasst überwiegend versiegelte Flächen mit Wohnbebauungen und den dazugehörigen Außenanlagen. Letztere sind größtenteils geprägt durch intensiv genutzten und gepflegten Rasen sowie überwiegend nichtheimischen Ziergewächsen (z. B. Forsythien). Darüber hinaus sind vereinzelt Sträucher (z. B. Stechpalme) und einzelne jüngere Gehölze (z. B. Magnolie, Eibe) vorzufinden. Innerhalb der Rasenflächen breiten sich an vereinzelt Stellen Zierpflanzen (Primeln) aus. Weiterhin findet sich alter Baumbestand im Plangebiet, insbesondere im südlichen Bereich sind zahlreiche großgewachsene Bäume vorhanden.

Schutzgut Tiere

Die Fläche des Plangebietes stellt sich als Wohn- und Gewerbeflächen dar. Dadurch bietet das Plangebiet sehr unterschiedliche Lebensräume für Tiere. Durch die angrenzenden Straßen wirken im Bestand eine hohe Lärmbelastung sowie eine Vielzahl von Bewegungsimpulsen auf das Plangebiet ein, wodurch die Eignung als Habitat zumindest für störungsempfindliche Arten beeinträchtigt wird. Die Verkehrsflächen wirken zudem als Barrieren. Um dem Eintreten vorhabensbedingter Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz entgegenzuwirken, wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe I (April 2025), Stufe II beauftragt bei Ökoplan) durchgeführt, um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und ggf. vorgezogene Artenschutzmaßnahmen aufzuzeigen.



Biologische Vielfalt

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Biotop-/Vegetationsstrukturen und des herrschenden Nutzungsdruckes ist keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt anzunehmen.

2.1.2 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung umfasst sämtliche Funktionen der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebietes oder seines Wirkungsbereiches arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können³.

Lärm:

Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, gilt es Aussagen zu treffen, über Lärmauswirkungen bedingt durch das Vorhaben (Lärmemissionen) als auch Lärmeinwirkungen auf das Planungsvorhaben (Lärmimmissionen).

Schallemissionen I:

Der von Gewerbebetrieben ausgehende Lärm richtet sich nach den Vorschriften der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) und darf die dort festgelegten Richtwerte nicht überschreiten. Hiermit sollen die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. In ungünstigen Situationen, wenn z.B. mehrere gewerbliche Lärmquellen unterschiedlicher Betriebe auf eine Wohnnutzung einwirken, können auch kritische d.h. gesundheitsbelastende Lärmwerte erreicht werden. Im vorliegenden Fall ist davon allerdings nicht auszugehen, da von den bereits vorhandenen angrenzenden Gewerbegebieten keine bekannten gesundheitsbelastenden Lärmwerte ausgehen.

Schallimmissionen II:

Im Rahmen der durchgeführten „Schalltechnischen Ersteinschätzung zur Quartierserneuerung Königsberger Platz Leverkusen“ (Peutz Consult 01.07.2024) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen berechnet.

Grundlage für die Beurteilung von Schallimmissionen im Städtebau ist die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

Als Schutzanspruch im Plangebiet wird für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes der Schutzanspruch entsprechend einem Kerngebiet (MK) angesetzt. Im Hinblick auf den Bereich, der überwiegend wohntechnische Nutzungen vorsieht, wird jedoch der um 8 dB höhere Schutzanspruch entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für den östlichen Bereich des Plangebietes angesetzt.

³ Bunzel 2005.



Die Orientierungswerte für Verkehrslärm Kerngebiete (MK) und allgemeinen Wohngebiet (WA) können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Tabelle 1 Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1, für den Beurteilungspegel L_r

Baugebiet	Verkehrslärm		Industrie-, Gewerbe und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen	
	L_r [dB(A)]		L_r [dB(A)]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45	55	40
Kerngebiete (MK)	63	53	60	45

Verkehrslärm

Die längenbezogenen Schalleistungspegel des Straßenverkehrs wurden auf Grundlage der Vorgaben der RLS-19 sowie der Verkehrsmengen Solinger Straße, Elbestraße, Königsberger Platz, Memelstraße und der Oderstraße aus dem Verkehrsgutachten der Straßenverkehrszählung 2025 ermittelt. Eine Verkehrsprognose für den Plan-Fall liegt zum aktuellen Zeitpunkt (02.07.2025) noch nicht vor.

Die Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen wird auf Grundlage des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durchgeführt.

Im Rahmen der schalltechnischen Ersteinschätzung erfolgte eine Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet bei freier Schallausbreitung im Plangebiet. Die höchsten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm liegen im unmittelbaren Nahbereich der Kreuzung Solinger Straße und Elbestraße vor. Hier ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 74 dB(A) am Tag und von bis zu 65 dB(A) im Nachtzeitraum.

Kerngebiete (MK):

Die angestrebten Orientierungswerte liegen nach der DIN 18005 für Kerngebiete bei 63 dB(A) im Tageszeitraum und bei 53 dB(A) im Nachtzeitraum. Am Tag wird bei freier Schallausbreitung im Plangebiet der Orientierungswert nur im nordwestlichen Teil des Plangebietes (vorgesehen Kerngebiet) eingehalten. Der erforderliche Abstand zur Solinger Straße für eine Einhaltung der Orientierungswerts liegt bei ca. 50 m. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert ebenfalls nur in nordwestlichen Teil auf dem Plangebiet eingehalten. Nachts beträgt der zur Einhaltung erforderliche Abstand zur Solinger Straße ca. 120 m.

Allgemeine Wohngebiete (WA):

Für allgemeine Wohngebiete, wie im südwestlichen Bereich vorgesehen, liegt der Orientierungswert bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. In dem Südöstlich vorgesehenen allgemeinem Wohngebiet, werden die Orientierungswerte sowohl in der Nacht, als auch am Tag auf dem gesamten Bereich um bis zu 19 dB tags und 20 dB nachts überschritten.

Die kritischen Schwellenwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts werden um bis zu 5 dB im unmittelbaren Nahbereich zur Kreuzung Solinger Straße und Elbestraße überschritten. An der Solinger Straße ragt der gesundheitsgefährdende Bereich bis zu 15 m am Tag und bis zu 20 m in der Nacht in das Plangebiet hinein. An der Elbestraße



ragt der gesundheitsgefährdende Bereich bis zu 10 m am Tag und bis zu 15 m im Nachtzeitraum ins Plangebiet hinein.

Gewerbelärm

Aufgrund fehlender Eingangsdaten kann der Gewerbelärm zum derzeitigen Stand im Rahmen der vorliegenden Ersteinschätzung nicht berechnet werden.

Um dennoch im Sinne einer Ersteinschätzung eine erste Aussage bezüglich des aktuellen Gewerbelärms für das Plangebiet zu treffen, kann berücksichtigt werden, dass die bereits ansässigen Gewerbeeinheiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm aktuell an schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld einhalten müssen.

Die bestehenden Gewerbe auf dem Plangebiet sowie im Umfeld sollten nach aktuellem Stand kein Hindernis darstellen.

Die abschließende Bewertung erfolgt nach Fortschreibung des Schallgutachtens Peutz Consult GmbH im weiteren Verfahren.

Licht

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr und die umliegende Wohnbebauung zurückzuführen. Diese gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus.

Erholung und Freizeit

Im Planungsgebiet befindet sich ein zentraler Marktplatz, verschiedene Läden für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie Cafés. Die Außenanlagen der Wohnbebauung umliegend der Samlandstraße haben parkähnlichen Charakter und sind öffentlich zugänglich. Dort enthalten sind vier Spielplatzflächen sowie einige Sitzbänke.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im Westen der Friedenspark an, welcher Teil des Landschaftsschutzgebietes „In den Dehlen“ ist. Südöstlich des Plangebietes liegt das Jugendhaus Rheindorf mit dem Bolzplatz Boberstraße.

Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Zur Umsetzung der Seveso-II-Richtlinie beschloss die Stadt Leverkusen ein gesamtstädtisches Gutachten (Seveso-II-Konzept), das die Verträglichkeit von Störfallbetrieben mit zukünftigen Planungen im Stadtgebiet sowie in Monheim am Rhein prüft – unter Berücksichtigung von § 50 BImSchG und Art. 12 der Richtlinie.

Zunächst wurden die angemessenen Abstände gemäß KAS-18 für Betriebe im Stadtgebiet ermittelt. Besonders im Zentrum und in Leverkusen-Manfort zeigte sich Handlungsbedarf hinsichtlich schutzbedürftiger Nutzungen wie Wohnen.

Das Konzept definiert, welche Nutzungen – insbesondere empfindliche – innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind und unter welchen Bedingungen. Bestehende Betriebsbereiche dürfen die festgelegten Abstände nicht überschreiten, um eine Ausweitung der Schutzzonen zu vermeiden.

Ein Zwei-Zonen-Modell wurde eingeführt:

- Planungszone 1 liegt zwischen Betriebsbereich und erster schutzbedürftiger Nutzung,
- Planungszone 2 schließt sich daran innerhalb des ermittelten Abstands an.



Laut Bundesverwaltungsgericht dürfen empfindliche Nutzungen nicht näher an einen Störfallbetrieb heranrücken. Bestehende Abstände sind zu wahren, um neue Nutzungskonflikte zu verhindern.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb eines Achtungsabstands zu Störfallbetrieben.

Wohn-/Wohnumfeldfunktionen

Das Plangebiet ist durch Wohnnutzung geprägt und verfügt über umliegende Freiflächen, darunter eine parkähnliche Wiese mit altem Baumbestand, kleinere Spielplätze sowie einen öffentlichen Platz. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung innerhalb des Plangebietes. Die vorhandenen Spiel- und Aufenthaltsflächen werden derzeit von den Anwohnenden genutzt. Insgesamt ist eine vorhandene Wohn- und Wohnumfeldfunktion erkennbar, mit Raum für soziale Interaktion, Erholung und Freizeit-Aktivitäten.

2.1.3 Schutzgut Boden/Fläche

Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen des geologischen Dienstes im Maßstab 1:50.000 (IS BK 50) steht im gesamten Plangebiet der Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde, (Bodeneinheit L4906_S-L342SW2) an. Es handelt sich hierbei um fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Das Plangebiet ist überwiegend urban geprägt. Der Boden im Untersuchungsraum ist zu großen Teilen durch Bebauung und befestigte Flächen versiegelt, vor allem durch Wohnbebauung, Verkehrsflächen sowie Gewerbenutzung.

Nicht versiegelte Flächen sind in begrenztem Umfang vorhanden und treten um den Königsberger Platz hauptsächlich in Form von straßenbegleitenden Pflanzstreifen, Baumstandorten sowie kleinen gärtnerisch genutzten Flächen auf. In einigen Bereichen sind vegetationsfreie oder verdichtete Oberflächen erkennbar. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist die Wohnbebauung umliegend der Samlandstraße von unversiegelter parkähnlicher Grünfläche umgeben.

Insgesamt ist der Boden überwiegend versiegelt bzw. anthropogen überformt, was zu einer eingeschränkten Bodenfunktion führt.

Das Bodengutachten als Grundlage für die ausführliche Bestandsaufnahme/Bewertung ist beauftragt bei Ingenieurbüro H. Siedek und steht aktuell (17.06.25) noch aus.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst befinden sich keine temporären oder dauerhaften Oberflächengewässer (Fließ-/Stillgewässer). In ca. 300 m Entfernung südlich befindet sich das Stehgewässer Rheindorfer See mit ca. 0,78 ha Oberfläche. Weitere Stehgewässer sind in ca. 1 km westlich des Plangebietes um die Ausfahrt 27 Leverkusen- Rheindorf der A 59 gelegen, dort finden sich der große und kleine Dehlensee, der Waldsee und der Dingbanksee. Östlich in ca. 500 m Entfernung verläuft die Wupper.



Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet, wobei der westliche Teil der Zone II, der östliche Teil der Zone IIIA zugeordnet ist.

Grundwasser

Gemäß den großräumigen Grundwasserkarten des (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MULNV)) ist das Plangebiet Teil des Grundwasserkörpers 27_17 „Niederung des Rheins“. Die Gesamtbewertung des Mengenmäßigen und Chemischen Zustandes wird allgemein als „gut“ beschrieben.⁴

Ebenso liegt die Grundwassermessstelle „EVL LEV 86“ innerhalb des Plangebietes. Diese verzeichnet einen durchschnittlichen Wasserstand (m über NHN2016) von 35,74. Angaben zur Qualität des Grundwasser sowie weitere Analyseergebnisse liegen aktuell (Mai 2025) nicht vor, da sich die Messstelle in privater Hand befindet.

Hochwasser

Gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (MULNV) befindet sich das Plangebiet in keinem durch Hochwasser gefährdeten Bereich.

Starkregen

Durch den Klimawandel nehmen extreme Wetterereignisse, wie bspw. extreme Starkregenereignisse nachweislich zu. Um die Gefahren durch Starkregen zu identifizieren, wurde vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) eine Hinweis-karte für Starkregengefahren (Starkregenkarte NRW) erstellt. Gemäß den Darstellungen der Starkregenhinweiskarte NRW des Geoportales NRW befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, welcher sowohl von einem seltenen Starkregenereignis (alle 100 Jahre) und von einem extremen Starkregenereignis (90 mm/h) betroffen sein kann. In beiden Szenarien sind besonders Bereiche im nördlichen Teil des Gebietes entlang der Elbestraße sowie weiter südlich im Bereich Memelstraße Ecke Königsberger Platz betroffen. Weiterhin befindet sich ein besonders betroffener Bereich im Wohngebiet am Ende der Memelstraße, welcher aktuell mit Garagen bebaut ist. Auf diesen Flächen wird eine Wasserhöhe von bis zu 2 m angenommen.

Angaben zum Verdichtungsgrad, Sickerfähigkeit sowie zur Entwässerung werden ergänzt nach Vorlage der entsprechenden Gutachten.

2.1.5 Schutzgut Luft und Luftqualität

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Messstationen des Luftqualitäts-Überwachungssystems (LUQS) des Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK). Dementsprechend lassen sich keine genauen Aussagen zur Luftqualität im Plangebiet treffen. Eine grobe Einschätzung der bestehenden Wirkungen von Luftschadstoffimmissionen kann auf der Grundlage, der vom LANUK durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen werden. Das Emissionskataster Luft des LANUK zeigt bei den verkehrsbedingten Emissionen überwiegend höhere Werte für die einzelnen Schadstoffgruppen an.

⁴ Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MULNV).



Somit kann die lufthygienische Situation (bzw. Hintergrundbelastung) im Plangebiet als vorbelastet beschrieben werden.

2.1.6 Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz

Das Klima in Leverkusen wird als gemäßigt warm klassifiziert. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei durchschnittlich 11,6 °C und es fallen im Durchschnitt 700 – 900 mm Niederschlag pro Jahr. Das Leverkusener Klima ist mit den vorgenannten Klimaeigenschaften nach Köppen-Geiger als Cfb-Klima klassifiziert, was einem warmgemäßigten, immer feuchtem Klima mit warmen Sommern entspricht.

Durch seine Lage innerhalb der Stadt Leverkusen (Stadtteil Rheindorf) sowie durch die angrenzenden Gewerbe- und Innenstadtklimatope mit ihren starken Veränderungen der klimatischen Situation und Hauptverkehrsstraßen kann der derzeitige stadtklimatische Zustand im Plangebiet als vorbelastet betrachtet werden.

Im Klimaatlas NRW des LANUK wird das Stadtgebiet in Klimatope gegliedert. Klimatope beschreiben Gebiete mit ähnlichen mikroklimatischen Ausprägungen. Diese unterscheiden sich vornehmlich nach dem thermischen Tagesgang, der vertikalen Rauigkeit (Windfeldstörung), der topographischen Lage bzw. Exposition und vor allem nach der Art der realen Flächennutzung. Als zusätzliches Kriterium spezieller Klimatope wird das Emissionsaufkommen herangezogen. Da in besiedelten Räumen die mikroklimatischen Ausprägungen im Wesentlichen durch die reale Flächennutzung und insbesondere durch die Art der Bebauung bestimmt werden, sind die Klimatope nach den dominanten Flächennutzungen benannt. Das Plangebiet ist westlich des Marktplatzes und der Straße Königsberger Platz dem Klimatop Stadtrandklima zugeordnet (s. Abb. 5) Der östliche Teil ist dem Klimatop Vorstadtklima zugeordnet. Das Stadtrandklima wird durch meist aufgelockerte und durchgrünte Wohnsiedlungen dargestellt, welche schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate bewirken. Hierbei handelt es sich um wohnklimatische Gunsträume. Das Vorstadtklima ist durch eine mäßige bauliche Dichte, teilweise versiegelte Flächen und punktuelle Durchgrünung gekennzeichnet. Es kommt zu einer moderaten Erwärmung tagsüber, während in den Nachtstunden eine gewisse Auskühlung stattfinden kann. Luftaustausch ist in eingeschränktem Maße möglich, Frischluftzufuhr aus dem Umland ist jedoch kaum gegeben. Westlich an das Plangebiet angrenzend im Bereich des Rheindorfer Friedenspark herrscht der Klimatoptyp innerstädtische Grünflächen, welcher ebenso angrenzend südöstlich zu finden ist.

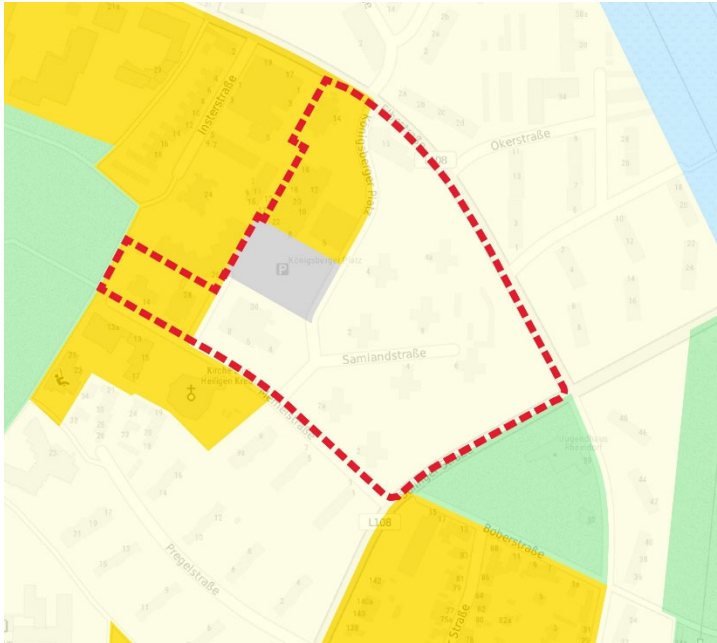


Abbildung 13 Klimatopkarte des Plangebietes (Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK NRW) 2025) bearbeitet, maßstablos

2.1.7 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt über die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und dem Erholungswert des Gebietes. Für die Bewertung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft spielen Aspekte wie Naturnähe und Attraktivität der Vegetation (Wald, Grünland etc.), Vielfalt und Strukturreichtum (unterschiedliche Landnutzung, Hecken etc.), Relief sowie die siedlungskulturelle Identität eine maßgebliche Rolle. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der Ausstattung der Landschaft mit zum einen prägenden ästhetisch wirkenden Landschaftselementen, zum anderen relevanten Störungen und Beeinträchtigungen der Landschaft.

Das Plangebiet weist gegenwärtig eine starke Siedlungsausprägung auf. Die Freiflächen der Wohnbebauungen werden von den Anwohnenden genutzt und stellen kein hervorstechendes Landschaftselement mit besonderer Attraktivität dar.

Das Plangebiet ist naturräumlich der Köln-Bonner Rheinebene zuzuordnen. Gemäß LINFOS liegen innerhalb des Plangebietes keine Bereiche für den Schutz der Natur, lärmarme Erholungsräume oder unzerschnittene verkehrsarme Räume. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich kaum Strukturen, die in ihrer Ausprägung den prägenden Merkmalen des Landschaftsraums oder der Landschaftsbildeinheit entsprechen.

Die intensive anthropogene Überprägung in großen Teilen des Plangebietes in Form von Wohnsiedlungen, Verkehrswegen und Elementen der Nahversorgung ist als Vorbelastung zu betrachten.

Das Schutzgut Landschaft besitzt im Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung. Die Ausstattung des Raumes mit landschaftsbildbedeutsamen Strukturen entspricht dem umgebenden anthropogen geprägten Landschaftsgefüge. Eine für das Landschaftserleben bedeutsame Fernsicht ist auf Grund des flachen Reliefs und der bestehenden Bebauung nicht vorhanden.



2.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Unter dem Begriff „Kulturgüter“ werden archäologisch wertvolle Objekte, Bau- und Bodendenkmäler sowie historische Landnutzungsformen und Kulturlandschaften zusammengefasst. Unter „sonstigen Sachgütern“ werden nur die nicht normativ geschützten kulturell bedeutsamen Objekte, Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung sowie naturhistorisch bedeutsame Landschaftsbestandteile und Objekte verstanden, die mit der natürlichen Umwelt in einem engen Zusammenhang stehen.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut, auf die Belange des Denkmalschutzes und auf die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Baudenkmale, Naturdenkmale oder andere, kulturhistorisch bedeutsamen Bereiche. Hinweise auf archäologische Fundstellen liegen nicht vor. Hinweise auf ein Vorkommen von Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet sind nicht bekannt. Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Vor diesem Hintergrund sind sowohl die Bedeutung als auch die Empfindlichkeit des Schutzgutes als gering zu bewerten.⁵

2.1.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nullvariante erfolgt eine Prognose darüber, wie sich der Umweltzustand des Plangebietes (abiotische und biotische Umweltfaktoren) bei Nichtdurchführung der Planung, d. h. ohne die potenziellen Auswirkungen des Planvorhabens, entwickeln würde.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Prognosenußfall) sind für das Plangebiet keine tiefgreifenden Veränderungen zu prognostizieren. Die bestehende Nutzung als Wohngebiet bleibt bestehen, sodass sich in der Biotop- und Nutzungsstruktur und in der Folge auch bei den davon abhängigen Schutzgutausprägungen keine Änderungen ergeben werden. Ebenso entsteht keinerlei Veränderung im Bereich Boden, Wasser oder Landschaftsbild.

2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

(gem. Anlage 1, Nr. 2b BauGB)

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während **der Bau- und Betriebsphase** der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i BauGB unter anderem Infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

⁵ Leverkusen e.V. Übersicht der Denkmäler in Rheindorf, aus www.leverkusen.com/denkmal/index.php?oid=45, zugegriffen am 16.04.2025.



- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Natura 2000 Gebiete infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen der baulichen Erschließung ist mit einem Verlust von Habitatflächen innerhalb des Plangebietes zu rechnen. • Während der Bautätigkeiten sind temporäre Lärmimpulse zu erwarten • Durch die städtebauliche Neuordnung des Quartieres verschiebt sich die Lage der versiegelten Flächen auf die aktuellen Freiflächen
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Die Versiegelungen führen zu einem Verlust von Teilen der Freifläche und Gehölzen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Temporäre Flächeninanspruchnahme durch die Bauflächen
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraumstätten, Jagd- und Nahrungshabitaten
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Im Zuge der Bautätigkeiten ist mit temporären Lichtimmissionen zu rechnen. • Im Zuge der Bautätigkeiten ist mit temporären Schadstoffimmissionen durch Baustellenfahrzeuge und den Transportverkehr zu rechnen. • Während der Bautätigkeiten sind temporäre Lärmimpulse zu erwarten.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Ansiedelung eines Vollsortimenters ist eine Zunahme von Verkehr inkl. Emissionen von Schadstoffen und Lärm möglich. Eine zusätzliche, erhebliche, lärmbedingte Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet im Bestand als wohnbebaute Fläche mit zugehöriger Nahversorgung genutzt wird.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwendung	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • ...



Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...

Bewertung:

Schutzgut Pflanzen

Durch die städtebauliche Neuordnung des Quartieres verschiebt sich die Lage der versiegelten Flächen auf die aktuellen Freiflächen. Die Versiegelungen führen zu einem Verlust des Großteils der aktuellen Freifläche und Gehölzen.

Besonders betroffen ist der bestehende Altbaumbestand, der teilweise vollständig entfernt werden muss. Diese Bäume stellen nicht nur ein wichtiges Strukturelement im Landschaftsbild dar, sondern erfüllen auch zentrale ökologische Funktionen, unter anderem als Lebensraum für zahlreiche Tierarten sowie zur Verbesserung des Lokalklimas.

Darüber hinaus werden bestehende Gehölzstrukturen (z. B. Hecken und Gebüsche) entfernt oder stark beeinträchtigt. Diese Strukturen sind von besonderer Bedeutung für die Biotopvernetzung und bieten Rückzugs-, Nahrungs- und Brutstätten für verschiedene Pflanzen- und Tierarten.

Insgesamt ist der Eingriff als erheblich zu bewerten, da durch die Bebauung wertvolle pflanzliche Strukturen dauerhaft verloren gehen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher zwingend erforderlich, um den Eingriff zumindest teilweise zu kompensieren. Es ist zu berücksichtigen, dass die Qualität von Neupflanzungen nicht der eines alten Gehölzbestandes entspricht. Die durch alte Bestände erbrachten Ökosystemdienstleistungen können nicht in vergleichbarem Ausmaß unmittelbar von Neupflanzungen übernommen werden. Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden die Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.



Schutzgut Tiere

Im Plangebiet befinden sich Gehölzstrukturen sowie Bestandsgebäude mit potenziellen Spalten und Hohlräumen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für gebäudebewohnende Fledermäuse und Vogelarten (z. B. Star, Mehlschwalbe) infrage kommen. Zwar konnte das Vorkommen vieler planungsrelevanter Arten aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden, artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen sind jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Insbesondere kann es durch Gebäudeabriss und Gehölzentnahme zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 2) ist daher erforderlich. Vermeidungsmaßnahmen umfassen unter anderem:

- eine fachgutachterliche Kontrolle der Gebäude (inkl. Ausflugskontrolle),
- den Rückbau außerhalb der Brut- und Winterquartierszeiten,
- die Rodung der Gehölze bis spätestens Mitte November,
- sowie eine ökologische Baubegleitung.

Bei Umsetzung der Maßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte voraussichtlich vermieden werden.

Die genauen Auswirkungen sowie Maßnahmen werden in der ASP 2 festgesetzt welche zum aktuellen Zeitpunkt (17.06.25) beauftragt ist. Aktuell wird die Betroffenheit des Schutzguts „Tiere“ wird insgesamt als mittel bewertet.

2.2.2 Schutzgut Boden/Fläche

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverdichtung und Bodenumlagerung • Potenzielle Nutzung von wasser- und bodengefährlichen Stoffen
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelungen. • Störung des natürlichen Wasserkreislaufs am Ort der Versiegelung
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei, soweit möglich, die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Lagerung von Baustoffen und -maschinen
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Versiegelung des Bodens verliert dieser seine Funktionsfähigkeit im Naturland, er wird dem Bodengefüge entnommen. • Verlust als potenzieller Vegetationsstandort • Störung des natürlichen Wasserkreislaufs am Ort der Versiegelung
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	



Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	• Potenzielle Schadstoffeinträge durch Baumaschinen
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...

Bewertung:

Die abschließende Bewertung erfolgt nach Vorlage des Bodengutachtens Ingenieurbüro H. Siedek

2.2.3 Schutzgut Wasser

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten



Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Verschlechterung der Infiltration durch Bodenverdichtungen, Anschnitt des Grundwasserleiters bzw. der grundwasserführenden Schicht • Potenzieller Eintrag von Stoffen (Ölen, Schmier- und Treibstoffen) ins Grundwasser.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Potenzieller Eintrag von Stoffen (Ölen, Schmier- und Treibstoffen) ins Grundwasser • Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelungen
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei, soweit möglich, die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • ...
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • ...
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Potenzieller Eintrag von Stoffen (Ölen, Schmier- und Treibstoffen) ins Grundwasser.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> •
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • ...
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • ...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Potenzieller Eintrag von Stoffen (Ölen, Schmier- und Treibstoffen) ins Grundwasser
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Gefährdungen des Plangebietes durch seltene und extreme Starkregenereignisse
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzzone 2, der östliche Teil liegt innerhalb der Wasserschutzzone 3A. Die baubedingten Auswirkungen des Vorhabens werden auf Grundlage des noch zu erstellenden Entwässerungsgutachtens erstellt.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzzone 2, der östliche Teil liegt innerhalb der Wasserschutzzone 3A. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens werden auf Grundlage des noch zu erstellenden Entwässerungsgutachtens erstellt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • ...



Anlagen- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> Gefährdungen des Plangebietes durch seltene und extreme Starkregenereignisse
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ...
Anlagen- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ...

Bewertung:

Die abschließende Bewertung erfolgt nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes durch Schüsler-Plan.

2.2.4 Schutzgut Luft

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> Temporäre Schadstoffemissionen der Baustellen- und Transportfahrzeuge
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> Eine Reduktion der lokalen Kalt- und Frischluftproduktion sowie der lokalen Staub- und Schadstofffilterfunktionen wird durch den Verlust des Altbaumbestandes erwartet geringfügige Steigerung des PKW-Verkehrs durch Ansiedlung eines Vollsortimenters Verlust von Klimafunktionen durch teilweise Versiegelungen der Freifläche, was mit Auswirkungen auf die lokale Lufthygiene einhergeht Schaffung von Grünflächen und Gehölzen führen langfristig zur Aufwertung der Luftqualität
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei, soweit möglich, die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ...
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ...
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> Temporäre Schadstoffemissionen der Baustellen- und Transportfahrzeuge
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> Eine Reduktion der lokalen Kalt- und Frischluftproduktion sowie der lokalen Staub- und Schadstofffilterfunktionen wird durch den Verlust des Altbaumbestandes erwartet
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ...
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ...



ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	• Der Einsatz von Baufahrzeugen sowie der Abriss und Neubau von Gebäuden zieht eine Erhöhung der Treibhausgasemissionen nach sich
Anlagen- und betriebsbedingt	• Langfristige Verbesserung der Luftqualität durch Neupflanzungen
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...

Bewertung:

Die luftreinigende Funktion des Plangebietes wird derzeit vor allem durch den vorhandenen Altbaumbestand und die unversiegelten Flächen gewährleistet. Diese tragen durch Bindung von Staub und Luftschadstoffen sowie durch Förderung der Luftzirkulation zur Verbesserung der Luftqualität bei. Der Verlust von Teilen der bestehenden Vegetationsstrukturen wirkt sich entsprechend mindernd auf die luftqualitativen Funktionen aus.

Mit der Schaffung neuer Grünflächen und Gehölzstrukturen im Rahmen der Planung soll dieser Eingriff jedoch kompensiert werden. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen leisten durch die Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub einen nachweisbaren Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität. Ziel ist es, eine Minderung des Eingriffs zu erreichen und sicherzustellen, dass die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“ fachlich vertretbar und nicht erheblich sind.

Durch die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters im Rahmen der Nahversorgung kann es zu einer moderaten Steigerung des Pkw-Verkehrs kommen. Hierdurch ist eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffbelastung möglich. Diese Mehrbelastung wird aufgrund ihres Umfangs und ihrer lokalen Begrenzung als nicht erheblich eingestuft.



Mögliche Beeinträchtigungen während der Bauphase entstehen durch Emissionen von Baustellen- und Transportfahrzeugen. Da diese Belastungen zeitlich begrenzt sind und üblicherweise durch organisatorische Maßnahmen (z. B. staubmindernde Maßnahmen, moderne Technik) reduziert werden, werden sie ebenfalls als unerheblich bewertet. Insgesamt wird die Luftqualität durch die geplante Nutzungsänderung nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen ist langfristig von einer weitgehend ausgeglichenen Wirkung auf das Schutzgut „Luft“ auszugehen.

2.2.5 Schutzgut Klima

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Temporäre Schadstoffemissionen der Baustellen- und Transportfahrzeuge.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von klimaaktiven Vegetationsbeständen • Verlust von Klimafunktionen durch teilweise Versiegelungen der Freifläche • Kleinräumige Veränderung des Lokalklimas durch Wärmespeicherungen infolge von Versiegelungen
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei, soweit möglich, die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • ...
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • ...
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Temporäre Schadstoffemissionen der Baustellen- und Transportfahrzeuge.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • ...
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • ...
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • ...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • ...
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • ...
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	



Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	• Der Einsatz von Baufahrzeugen sowie der Abriss und Neubau von Gebäuden zieht eine Erhöhung der Treibhausgasemissionen nach sich
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...

Bewertung:

Die geplante städtebauliche Entwicklung wirkt sich in unterschiedlicher Weise auf das lokale Klimageschehen aus. Hervorzuheben ist, dass im Vergleich zum derzeitigen Bestand eine Reduzierung der versiegelten Fläche vorgesehen ist, was sich positiv auf die Versickerungsfähigkeit auswirkt. Auch die geplanten Begrünungsmaßnahmen können zur Verbesserung der thermischen Situation beitragen.

Dem steht jedoch der Verlust zahlreicher großkroniger Altbäume gegenüber, die bislang wesentlich zur Verschattung, Verdunstung und Temperaturregulation beigetragen haben. Ihr Wegfall schwächt die klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet.

Ein vollständiger Ausgleich des Altbaumbestands ist daher zwingend erforderlich, etwa durch standortgerechte Nach- oder Umpflanzungen, langfristig gesicherte Baumstandorte und gezielte Maßnahmen zur Mikroklimaverbesserung. Unter diesen Voraussetzungen ist von einer temporären Verschlechterung des Lokalklima auszugehen, welches langfristig durch die genannten Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Daher ist die Auswirkung auf das Schutzgut Klima als insgesamt geringfügig zu bewerten.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	• Der Einsatz von Baukränen kann zu temporären Beeinträchtigungen führen.
Anlage- und betriebsbedingt	• geplante städtebauliche Entwicklung kommt es zu einer Veränderung des bestehenden Stadt- und Landschaftsbildes



bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei, soweit möglich, die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none">• ...
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">• die Entfernung von Altbäumen und landschaftlich wirksamen Gehölzstrukturen führen zu einem Eingriff in das landschaftsbildprägende Erscheinungsbild
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none">• ...
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">•
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none">• ...
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">• ...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none">• ...
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">• ...
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none">• ...
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">• ...
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none">• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">• ...
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none">• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">• ...



Bewertung:

Durch die geplante städtebauliche Entwicklung kommt es zu einer Veränderung des bestehenden Stadt- und Landschaftsbildes. Der derzeitige Zustand ist durch teils ungeordnete Bestandsnutzungen, ältere Bausubstanz sowie durch gewachsene Gehölzstrukturen geprägt. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine städtebauliche Neuordnung, die eine gestalterische Aufwertung des Gebietes ermöglicht.

Gleichzeitig führt die Entfernung von Altbäumen und landschaftlich wirksamen Gehölzstrukturen zu einem Eingriff in das landschaftsbildprägende Erscheinungsbild des Gebietes. Dieser Verlust kann jedoch durch eine gestalterisch hochwertige Begrünung, Neupflanzungen sowie die Einbindung von Freiräumen gemindert werden.

Insgesamt ist die Wirkung auf das Schutzgut „Stadt- und Landschaftsbild“ bei gestalterisch qualitativvoller Umsetzung der Maßnahmen als ausgeglichen zu bewerten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Qualität eines durch Altbaumbestand geprägten Landschaftsbildes erst nach einer längeren Zeitspanne wiederhergestellt werden kann.

2.2.7 Schutzgut biologische Vielfalt

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> Im Rahmen der baulichen Erschließung ist mit einem Verlust von Habitatflächen innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Während der Bautätigkeiten sind temporäre Lärmimpulse zu erwarten Durch die städtebauliche Neuordnung des Quartieres verschiebt sich die Lage der versiegelten Flächen auf die aktuellen Freiflächen
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> Die Versiegelungen führen zu einem Verlust von Teilen der Freifläche und Gehölzen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> Temporäre Flächeninanspruchnahme durch die Bauflächen
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Lebensraumstätten, Jagd- und Nahrungshabitaten
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> Im Zuge der Bautätigkeiten ist mit temporären Lichtimmissionen zu rechnen. Im Zuge der Bautätigkeiten ist mit temporären Schadstoffimmissionen durch Baustellenfahrzeuge und den Transportverkehr zu rechnen. Während der Bautätigkeiten sind temporäre Lärmimpulse zu erwarten.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> Durch die Ansiedelung eines Vollsorbitenters ist eine Zunahme von Verkehr inkl. Emissionen von Schadstoffen und Lärm möglich. Eine zusätzliche, erhebliche, lärmbedingte Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet im Bestand als wohnbebaute Fläche mit zugehöriger Nahversorgung genutzt wird.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwendung	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ...
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ...



ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...

Bewertung:

Das Plangebiet im Bestand unterliegt zum Großteil intensiver anthropogener Nutzung und ist vor allem durch bebaute und versiegelte Flächen gekennzeichnet. Weiterhin beinhaltet das Plangebiet eher strukturarme Lebensräume mit hoher Fragmentierung und großem Nutzungsdruck durch den Menschen. Insgesamt ist von keiner hohen biologischen Vielfalt auszugehen.

2.2.8 Schutzgut Natura 2000 Gebiete

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Natura 2000 Gebiete infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	• Es werden keine Eingriffe ausgelöst
Anlage- und betriebsbedingt	• Es werden keine Eingriffe ausgelöst
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwendung	



Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...

Bewertung:

Natura 2000 Gebiete

Da das Plangebiet nicht unmittelbar in bzw. in der Nähe eines Natura 2000 Gebietes befindet, werden keine Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut ausgelöst.

2.2.9 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Im Zuge der Bautätigkeiten sind durch das Ausleuchten der Baustellen mit temporären Lichtemissionen zu rechnen. • Durch den Einsatz von Baumaschinen sind Störungen in Form von Schadstoffemissionen anzunehmen. • Während der Bautätigkeiten sind temporäre Lärmimpulse zu erwarten.
Anlage- und betriebsbedingt	...
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Zeitweiser Verlust der Freiflächen zur Naherholung • Potenzielle Gefährdung von spaltenbewohnenden Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse)



Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Umstrukturierung der Freiflächen zur Naherholung, Erweiterung der Spielflächen • Verlust großer Teile des Altbaumbestandes • Verlust von Spaltenquartieren der Ursprungsbebauung
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Im Zuge der Bautätigkeiten ist durch das Ausleuchten der Baustellen mit temporären Lichtemissionen zu rechnen. • Durch den Einsatz von Baumaschinen sind Störungen in Form von Schadstoffemissionen anzunehmen. • Während der Bautätigkeiten sind temporäre Lärmimpulse zu erwarten.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Durch den geringen Anstieg des PKW-Verkehrs aufgrund der Nahversorgungserweiterung durch einen Vollsortimenter ist ein Anstieg der Abgasemissionen möglich. • Anstieg der Lichtimmissionen durch z. B. Platzbeleuchtungen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • ...
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • ...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • ...
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • ...
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzzone 2, der östliche Teil liegt innerhalb der Wasserschutzzone 3A. Die baubedingten Auswirkungen des Vorhabens werden auf Grundlage des noch zu erstellenden Entwässerungsgutachtens erstellt.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzzone 2, der östliche Teil liegt innerhalb der Wasserschutzzone 3A. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens werden auf Grundlage des noch zu erstellenden Entwässerungsgutachtens erstellt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Der Einsatz von Baufahrzeugen sowie der Abriss und Neubau von Gebäuden zieht eine Erhöhung der Treibhausgasemissionen nach sich
Anlagen- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweiser Verlust von Freiflächen und Altbaumbestand, welche zur Frischluftproduktion und Klimaregulation dienen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • ...



Anlagen- und betriebsbedingt	• ...
------------------------------	-------

Bewertung:

Schallimmissionen

Verkehrslärm

Die längenbezogenen Schalleistungspegel des Straßenverkehrs wurden auf Grundlage der Vorgaben der RLS-19 sowie der Verkehrsmengen Solinger Straße, Elbestraße, Königsberger Platz, Memelstraße und der Oderstraße aus dem Verkehrsgutachten der Straßenverkehrszählung 2025 ermittelt. Eine Verkehrsprognose für den Plan-Fall liegt zum aktuellen Zeitpunkt (02.07.2025) noch nicht vor.

Bereits im Bestand werden die kritischen Schwellenwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts um bis zu 5 dB im unmittelbaren Nahbereich zur Kreuzung Solinger Straße und Elbestraße überschritten. An der Solinger Straße ragt der gesundheitsgefährdende Bereich bis zu 15 m am Tag und bis zu 20 m in der Nacht in das Plangebiet hinein. An der Elbestraße ragt der gesundheitsgefährdende Bereich bis zu 10 m am Tag und bis zu 15 m im Nachtzeitraum ins Plangebiet hinein.

Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Plangebäude ist davon auszugehen, dass hier im Inneren des Plangebietes eine deutliche Minderungswirkung erzielt werden kann. Aus schalltechnischer Sicht wäre es generell sinnvoll, wenn die Gebäude, die den Verkehrslärmquellen am nächsten liegen, eine gewisse Höhe aufweisen, sodass die dahinterliegenden Gebäude bestmöglich abgeschirmt werden (vgl. Peutz Consult GmbH 2025).

Gewerbelärm

Aufgrund fehlender Eingangsdaten sowie einer nicht ausreichend konkreten Planungsgrundlage kann der Gewerbelärm zum derzeitigen Stand (02.07.2025) im Rahmen der vorliegenden Ersteinschätzung nicht berechnet werden.

Um dennoch im Sinne einer Ersteinschätzung eine erste Aussage bezüglich des aktuellen Gewerbelärms für das Plangebiet zu treffen, kann berücksichtigt werden, dass die bereits ansässigen Gewerbeeinheiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm aktuell an schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld einhalten müssen. Da nach dem städtebaulichen Entwurf die vorgesehenen Wohnnutzungen in einem vergleichbaren oder größeren Abstand zu den umliegenden gewerblichen Nutzungen geplant werden, ist hier von einer Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet auszugehen. Für die unveränderte Wohnnutzung südlich des Seniorenzentrum wird es zu keiner Gebietsänderung kommen, sodass hier aktuell ebenfalls die Immissionsrichtwerte einzuhalten sind.

Die bestehenden Gewerbe auf dem Plangebiet sowie im Umfeld sollten nach aktuellem Stand kein Hindernis darstellen. Sollten durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet die Vorgaben der TA Lärm überschritten werden, so sind hier Minderungsmaßnahmen zu dimensionieren und im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Für die neu geplanten Gewerbeeinheiten (Bsp. Vollsortimenter) kann aktuell allerdings keine Aussage getroffen werden.

Die abschließende Bewertung erfolgt nach Fortschreibung des Schallgutachtens Peutz Consult GmbH im weiteren Verfahren.



Lichtimmissionen

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind mit Umsetzung der Planung auf den Verkehr, die Straßen-, Platz- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung der angrenzenden Bebauung zurückzuführen.

Im Rahmen der geplanten Bebauung kann es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lichtimmissionen durch Straßen- und Gebäudebeleuchtung kommen. Diese geht jedoch nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Licht erwartet werden.

Wohn-/Wohnumfeldfunktionen

Durch die geplante Maßnahme kommt es insgesamt zu einer Aufwertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen im Plangebiet. Die städtebauliche Neuordnung ermöglicht eine zeitgemäße Wohnnutzung mit verbesserter Erschließung, optimierter Flächenausnutzung und gestalterisch aufgewerteten Freiflächen. Zudem wird durch die Neuplanung die Qualität des Wohnumfelds durch Maßnahmen wie Begrünung, Aufenthaltsbereiche und verkehrsberuhigte Erschließung nachhaltig gestärkt.

Auch soziale und infrastrukturelle Belange (z. B. fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgung, Spiel- und Grünflächen) werden durch die Planung beibehalten bzw. verbessert. Insgesamt ist die Wirkung auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen daher als positiv zu bewerten.

Erholung und Freizeit

Die Erholungs- und Freizeitfunktion des Plangebietes wird durch die geplante städtebauliche Entwicklung insgesamt gestärkt. Durch die Schaffung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen, eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung sowie mögliche Wegeverbindungen wird das Gebiet künftig besser für die wohnungsnaher Erholung nutzbar sein. Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten fördern die soziale Nutzung und steigern die Aufenthaltsqualität. Die Anbindung an bestehende Erholungsräume im Umfeld (LSG „In den Dehlen“) wird durch die Maßnahme beibehalten.

Insgesamt ist daher von einer positiven Wirkung auf die Erholungs- und Freizeitfunktion auszugehen.

2.2.10 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> •
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Es werden keine Eingriffe ausgelöst
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei, soweit möglich, die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • ...



Anlage- und betriebsbedingt	• ...
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...

Bewertung:

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter oder Hinweise auf im Boden erhaltene archäologische Relikte bekannt.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.



Mit Umsetzung der Planung sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf das kulturelle Erbe oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

2.2.11 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle und Abwässer

Die Abfallentsorgung soll über Abfallsammelbehälter erfolgen.

Abwasser

Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers soll über einen Anschluss durch eine private Schmutzwasserleitung an den Bestandskanal erfolgen.

2.2.12 Nutzung erneuerbarer Energien / sparsamer Umgang und effizienter Nutzung von Energien

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) auszuführen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

2.2.13 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Regionalplan:

Das Plangebiet ist sowohl im aktuell rechtskräftigen als auch im Zweiten Entwurf des Regionalplan Blatt 05 Köln, Leverkusen und Rheinisch-Bergischer Kreis unter Punkt 1. Siedlungsraum als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt (vgl. Abb. 2 und 3). Es handelt sich dabei um Flächen, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Hierzu zählen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport, Freizeit- und Erholungsflächen. Unter Punkt 2. Freiraum ist das Plangebiet dem „Grundwasser- und Gewässerschutz“ zugeordnet.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das LSG-4907-0006 „In den Dehlen, welches in der zeichnerischen Darstellung ebenfalls unter Punkt 2. Freiraum dem „Grundwasser- und Gewässerschutz“ zugeordnet ist und dessen Fläche unter „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ sowie „Regionaler Grünzug“ geführt wird.

Im aktuell rechtskräftigen Regionalplan Köln sind noch Bestands bzw. Bedarfsplanmaßnahmen für eine Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr vorgesehen. Demnach sollte eine Straße die Solinger Straße durch den KGV Butterheide e.V. verlaufend mit dem Westring verbinden.

Im überarbeiteten Entwurf 2024 entfällt diese Straße (vgl. Abb. 2 und 3)



Abbildung 14 Lage des Plangebietes im Zweiten Entwurf des Regionalplan Kölns - Blatt 5 Köln, Leverkusen und Rheinisch-Bergischer Kreis (Bezirksregierung Köln - Dezernat 32 2024), Stand September 2024, bearbeitet, maßstabslos



Abbildung 15 Lage des Plangebietes im aktuell gültigen Regionalplan Köln (Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2018), Stand April 2018, bearbeitet, maßstabslos

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Im südwestlichen Teil des Plangebietes finden sich Bereiche für den Gemeinbedarf, welche "Öffentliche Verwaltung", "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sowie "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" umfassen. Letztere beinhalten im Plangebiet "Kindereinrichtungen", "Jugendeinrichtungen" und "Alteneinrichtungen". Die südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Straßen Elbestraße und Solinger Straße sind als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ aufgeführt. Der westlich anschließende Rheindorfer Friedenspark fällt unter „Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)“ und beinhaltet folgende Zweckbestimmungen: „Parkanlage“, „Sportliche Einrichtung/Sportplatz“, „Spielplatz“, „Bolzplatz“. Direkt angrenzend an den Friedenspark grenzt die „Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen“ des Wasserwerks Rheindorf.

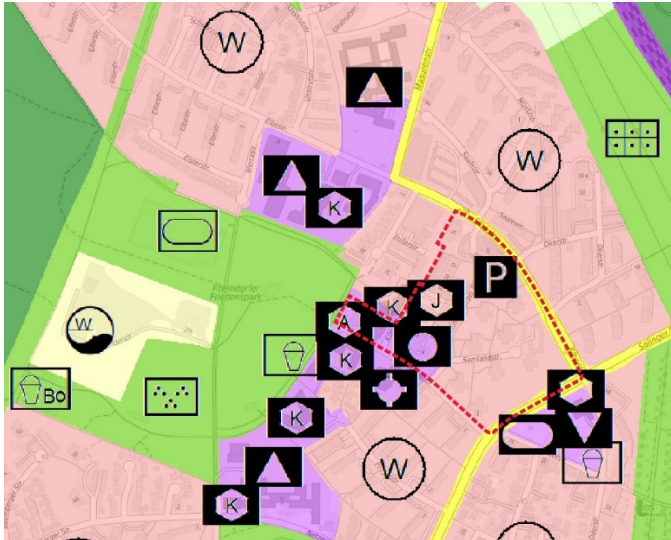


Abbildung 16 Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (Geoportal Stadt Leverkusen 2024), Stand 2006, bearbeitet, maßstabslos

Bebauungsplan

Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes gilt der seit dem 03.08.1968 rechtskräftige Bebauungsplan 34/66 „Königsberger Platz“. Für die Art der baulichen Nutzung sind hier Kerngebiete gemäß § 7 Bau NVO, sowie Verkehrsflächen inkl. Parkplätze festgesetzt. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes überschneidet der Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ das Gebiet entlang des Weges zwischen Insterstraße und Königsberger Platz. Für den Teilbereich innerhalb des Plangebietes sind im Vorhabenbezogener Bebauungsplan V27/I allgemeine Wohngebiete (WA 1) gemäß §4 BauNVO festgeschrieben.

Der südöstliche Teil des Plangebietes liegt im seit dem 18.11.2024 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 281/I "Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße". Art und Maß der baulichen Nutzung sind nach aktuellem Stand (17.06.2025) noch nicht neu festgelegt.

Landschaftsplan

Innerhalb des Plangebietes sind Landschaftsplan der Stadt Leverkusen keine Entwicklungsziele für die Landschaft vorgesehen.

Der westlich angrenzende Rheindorfer Friedenspark hat das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ und wird als Landschaftsschutzgebiet aufgeführt. 100 Meter östlich des Plangebietes liegt ein Gebiet mit den Entwicklungszielen „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ sowie „Herstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und landschaftsgerechte Gestaltung des Landschaftsbildes“.

Schutzgebiete nach EU-Recht

Im Plangebiet sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen und es befinden sich keine dieser Schutzgebiete im wirkungsrelevanten Umfeld (300 m) des Plangebietes.



Schutzgebiete nach EU-Recht weisen Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten mit Bedeutung für die europäische Staatengemeinschaft (Natura-2000) auf. Neben den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-RL) sind dies Vogel-schutzgebiete gemäß der Vogelschutzrichtlinie. Ca. 510 m südöstlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet „Wupper von Leverkusen bis Solingen“ (Objektkennung DE-4808-301), welches ebenfalls als Naturschutzgebiet „NSG Wupper“ ausgeschrieben ist. Das FFH-Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 555.96 ha und umfasst den Mittel- und Unterlauf der Wupper von der südlichen Wuppertaler Kreisgrenze bis kurz vor die Mündung in den Rhein.

Naturschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem Naturschutzgebiet oder grenzt direkt an ein solches Schutzgebiet an.

Ca. 510 m südöstlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet „NSG Wupper“, welches gleichzeitig als FFH-Gebiet „Wupper von Leverkusen bis Solingen“ ausgeschrieben ist.

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

Westlich grenzt das LSG „In den Dehlen“ an das Plangebiet an. Das LSG hat eine Fläche von etwa 63.4375 ha und beinhaltet das Wasserwerk Rheindorf. Entwicklungsziel ist die „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Weiterhin befindet sich das LSG „Unteres Tal der Wupper“ in ca. 260 m Entfernung zum Plangebiet.

Biotopverbundflächen

Als Teil des Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“ sind im angrenzenden Friedenspark Flächen des Projektes „Leverkusen blüht auf“ durch die Stadt Leverkusen eingerichtet worden. Im Projekt sollen durch Neuschaffung oder Weiterentwicklung von verschiedenen Flächen in Leverkusen exemplarisch Hotspots der Biodiversität entstehen. Dafür wurden Flächen in Parks umgestaltet und Flächen im besiedelten Stadtbereich mit kurz geschorenen Rasen wurden in Blühwiesen umgewandelt.⁶ Das Vorhaben hat keinen Einfluss auf diese Flächen.

Wald im Sinne des BWaldG

Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. Landesforstgesetzes (LFOG NRW) Gesetzes.

2.2.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft wurden bereits unter Kapitel 2.2.4 näher erläutert. Demzufolge sind die Beeinträchtigungen auf die Luft als nicht erheblich einzustufen. Da grundsätzlich durch das neue Nahversorgungsangebot eine geringe Steigerung der Luftschadstoffbelastung durch zunehmenden PKW-Verkehr zu erwarten

⁶ Kommbio – Kommunen für biologische Vielfalt e.V. 2025.



ist, wird sich die Luftqualität gegebenenfalls geringfügig verschlechtern. Jedoch handelt es sich hierbei um Emissionen, die nicht vermieden werden können, wenn dem Planungsziel eines attraktiven Wohnumfelds durch unmittelbare Nahversorgung Rechnung getragen werden soll. Insgesamt wird die Luftqualität durch die geplante Nutzungsänderung nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen ist langfristig von einer weitgehend ausgeglichenen Wirkung auf das Schutzgut „Luft“ auszugehen.

2.2.15 Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Wirkung auf von	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Fläche/ Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft	Kultur-/ Sach- güter	Biologi- sche Vielfalt	Natura 2000
Mensch			Standort für Gemeinbedarfsflächen und Verkehr (+)		Frischluft (+) Ausgleichsfunktion (+)	Erholungsraum (+)			
Tiere/ Pflanzen	Lebensraumverlust (-) Störung von Tieren (-) Artverschiebung (-)		Lebensraum für Pflanzen und Tiere (+)	Lebensraum (+) Wassernutzung (+)	Wuchsbedingungen (+/-)	Lebensraum für Pflanzen und Tiere (+)			Lebensraum für Pflanzen und Tiere (+)
Flächen/ Boden	Verlust von Bodenfunktionen (-) Verdichtung (-)	Erhalt von Bodenfunktionen (+)		Stoffverlagerung (-)		Erhalt von Bodenfunktionen (+)			Erhalt von Bodenfunktionen (+)
Wasser	Verringerung Grundwasserneubildungsrate (-) Erhöhung Oberflächenabfluss (-)	Filterung von Schadstoffen durch Pflanzen (+)	Speicher, Filter- und Pufferfunktion (+)						
Klima/ Luft	Emissionen (-) Behinderung Luftaustausch (-) Aufheizung	Frischluft Schadstofffilterung (+) Kaltluftproduktion (+)	klimatischer Ausgleichsraum (+) Kaltluftproduktion (+)	klimatischer Ausgleichsraum (+) Kaltluftproduktion (+)					



	durch Versiegelung (-)		Staubbildung (-)						
Land-schaft	Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen (-)	Aufwertung des Landschaftsbildes (+)							
Kultur-/ Sachgüter									
Biologische Vielfalt	Lebensraumverlust (-) Störung von Tieren (-) Artverschiebung (-)		Lebensraum für Pflanzen und Tiere (+)	Lebensraum (+) Wassernutzung (+)		Lebensraum für Pflanzen und Tiere (+)			Lebensraum für Pflanzen und Tiere (+)
Natura 2000	Lebensraumverlust (-)								

Kumulative Auswirkungen:

Unter kumulativen Umweltauswirkungen wird die räumliche Überlagerung der Umweltauswirkungen mehrerer Planungen, bezogen auf ein Schutzgut (z. B. Landschaftsbild, Luftqualität oder Lärmsituation eines Teilraumes), verstanden. Weitere kumulative Wirkungen können aus den Zerschneidungseffekten (Lebensraumzerschneidung, visuelle Beeinträchtigungen der Landschaft, klimatische Effekte auf Kaltluftabflussbahnen) resultieren.

Es sind aktuell keine Umweltauswirkungen von Vorhaben benachbarter Untersuchungsräume bekannt.

2.2.16 Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Störfallbetriebe

Im Plangebiet oder dessen Umfeld befinden sich keine Störfallbetriebe oder andere Einrichtungen, von denen eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ausgeht.

Hochwasser

Gefährdungen des Plangebietes durch Hochwasserereignisse sind nicht gegeben.

Starkregen

Gefährdungen des Plangebietes durch 50 jährliche, 100 jährliche sowie sehr seltene Starkregenereignisse sind gegeben. Die Starkregenkarten zeigen eine maximale Überschwemmung von über einem Meter in Teilen des Plangebietes an.



Brandschutz

Im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren sind Maßnahmen zum Brandschutz darzustellen. Die Vorgaben der Feuerwehr für Lösch- und Rettungseinsätze sind zu beachten.

Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. Solchen Gebieten werden gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,4 m/s². Ferner liegt das Plangebiet in der Untergrundklasse T, welche durch ein relativ flachgründiges Sedimentbecken geprägt ist.

2.3 Massnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung (gem. Anlage 1, Nr. 2c BauGB)

Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen vorrangig auszugleichen oder in anderer Weise zu kompensieren.

Die Zielsetzungen für den Untersuchungsraum folgen ökologischen und gestalterischen Leitbildern. Die ökologischen Leitlinien ergeben sich aus der Naturschutzgesetzgebung (§ 1 Abs. 1 BNatSchG), wonach

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern sind.

2.3.1 Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt:

- Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgestellt.

Schutzgut Boden/Fläche:

- Für Bodenarbeiten ist die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) einzuhalten.
- Sofern möglich: Verbleib des unbelasteten Bodenaushubs im Gebiet, z. B. Zwischenlagerung in Erdmiete bzw. Weiterverwendung des fruchtbaren Oberbodens (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).



- Soweit technisch möglich: flächensparende Lagerung von Baustoffen und Erdmaterial; keine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der vorgesehenen Baustelle und Zuwegung.
- Beseitigung aller Anlagen der Baustelleneinrichtung nach Beendigung der Bauphase.

Schutzgut Wasser

- Die Wartung und Betankung von Baumaschinen und Kfz-Fahrzeugen hat ausschließlich auf versiegelten Flächen zu erfolgen (wenn möglich mit biologisch abbaubaren Stoffen), um eine Kontamination des Grundwassers zu verhindern.

Schutzgut Kulturelles Erbe

- Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Schutzgut Luft und Klima

- Schaffung von Vegetationsflächen

Sie wirken einer Überhitzung des Plangebietes entgegen. Durch die mögliche offene Retention von Niederschlagswasser könnte zugleich eine höhere Verdunstungsrate im Plangebiet erzielt werden, welche die lokale Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst.

Schutzgut Landschaft

- Festsetzungen von Grünstrukturen zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans wird der Eingriff in Landschaft und Natur bewertet und bilanziert. Der LBP liegt zum aktuellen Zeitpunkt (17.06.25) noch nicht vor.

2.4 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(gem. Anlage 1, Nr. 2d BauGB)

Im Umweltbericht müssen die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten dargestellt werden, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB). Auch gemäß dem Abwägungsgebot besteht die Pflicht, die unter Beachtung der Planungsziele realistischerweise in Betracht kommenden Planungsalternativen in die Abwägung einzustellen.



Wohnbauliche Nutzung

Eine wohnbauliche Entwicklung ist aufgrund der Lage des Plangebietes und der bereits bestehenden Wohnbebauung im angrenzenden Gebiet an anderer Stelle nicht möglich.

Industrielle/gewerbliche Nutzung

Eine Nutzung als Industrie- oder Gewerbegebiet ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung als unwahrscheinlich zu betrachten.

Weitere Planungsmöglichkeit

Für Teile des vorliegenden Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 34/66 Königsberger Platz, welcher für den nordwestlichen Bereich um den Königsbergerplatz "Kerngebiet" als Art der baulichen Nutzung festgesetzt hat. Durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplans kann diese Art der baulichen Nutzung auf den Bereich des Wohnquartieres um die Samlandstraße herum erweitert werden.

2.5 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

(gem. Anlage 1, Nr. 2e BauGB)

Es ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen, da das Vorhaben von keinen Gefährdungen betroffen ist.

3 Zusätzliche Angaben

(gem. Anlage 1, Nr. 3 BauGB)

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgenommen. Die systematische Zusammenstellung der Umweltbelange erfolgte nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend § 1a BauGB. Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Wesentliche Verfahrensschritte sind Ortsbegehungen, Auswertungen vorhandener Untersuchungen und Kartenmaterialien sowie Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und die qualitative Wirkungsabschätzung für die einzelnen Schutzgüter und Bewertung.

Verwendete Gutachten

Schutzgut	Titel	Verfasser	Stand
Tiere und Pflanzen / Artenschutz	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) zum Bebauungsplan 281/I "Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße"	Kraft.Raum.	April 2025
	Artenschutzprüfung Stufe II n.n.	Ökoplan	n.d.



Tiere und Pflanzen / Eingriffsregelung	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 281/1	Kraft.Raum.	n.d.
Boden / Baugrund	n.n.	Ingenieurbüro H. Siedek	n.d.
Wasser	n.n.	Schüßler-Plan	n.d.
Mensch / Schall	„Schalltechnische Ersteinschätzung zur Quartierserneuerung Königsberger Platz Leverkusen“	Peutz Consult GmbH	01.07.2025

3.1 Verwendete technische Verfahren

Für die Ermittlung der Umweltauswirkungen waren keine besonderen technischen Verfahren notwendig.

3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine besonderen Schwierigkeiten auf.

3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Ein Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Das Monitoring wird durch die zuständigen Behörden der Stadt Leverkusen sichergestellt (Einhaltung der in den Fachgutachten und Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen zum Schutz der Umwelt/Schutzgüter, Überwachung der Entwicklungsziele von Kompensationsmaßnahmen).

Es sind zum aktuellen Zeitpunkt keine Monitoringmaßnahmen geplant oder erforderlich.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Planungsinhalte

Durch den Bebauungsplan Bebauungsplan 281/I "Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung um den Königsberger Platz in Leverkusen geschaffen werden.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen und des Wirkungsgefüges zwischen diesen Schutzgütern:

- Menschen,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft,
- Stadt- und Landschaftsbild,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter.



Umweltauswirkungen

Die Planung führt zu verschiedenen Eingriffen in Umweltbelange, insbesondere durch den Verlust von Altbaumbestand, Gehölzstrukturen und naturnahen Flächen. Betroffen sind v. a. die Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Die artenschutzrechtliche Relevanz ist gegeben; insbesondere können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Prüfung (ASP Stufe 2) sowie spezifische Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich.

Demgegenüber stehen eine Reduzierung der versiegelten Fläche, Maßnahmen zur Durchgrünung, die Schaffung neuer Freiraumqualitäten sowie eine städtebauliche Neuordnung mit Verbesserung der Wohnumfeldfunktionen. Auch für das Schutzgut Klima wirkt sich die Entsiegelung grundsätzlich positiv aus, wenngleich der Verlust klimawirksamer Altbäume kompensiert werden muss. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind unter Berücksichtigung geplanter Begrünungsmaßnahmen sowie temporärer Bauemissionen als nicht erheblich zu bewerten.

Für das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild ergibt sich durch die geplante gestalterische Aufwertung und Einbindung ins Siedlungsgefüge ein ausgeglichener bis leicht positiver Effekt. Die Erholungs- und Aufenthaltsfunktion wird im Zuge der Neugestaltung des Plangebietes deutlich verbessert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag bewertet und der Kompensationsbedarf anschließend ermittelt. Eine abschließende Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser wird nach Vorlage der ausstehenden Gutachten vorgenommen.

Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen können dem Kapitel 2.3 entnommen werden.

Planungsalternativen

Eine wohnbauliche Entwicklung ist aufgrund der Lage des Plangebietes und der bereits bestehenden Wohnbebauung im angrenzenden Gebiet an anderer Stelle nicht möglich.

Eine Nutzung als Industrie- oder Gewerbegebiet ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung als unwahrscheinlich zu betrachten.

Für Teile des vorliegenden Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 34/66 Königsberger Platz, welcher für den nordwestlichen Bereich um den Königsbergerplatz "Kerngebiet" als Art der baulichen Nutzung festgesetzt hat. Durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplans kann diese Art der baulichen Nutzung auf den Bereich des Wohnquartieres um die Samlandstraße herum erweitert werden.

Im Rahmen einer Nullvariante würde das Plangebiet weiterhin als Wohnquartier mit angrenzender Nahversorgung genutzt werden.



Gesamteinschätzung

Insgesamt ist die umweltbezogene Gesamtwirkung der Planung im aktuellen Stand (17.06.2025) als mäßig nachteilig einzustufen. Den negativen Auswirkungen – insbesondere auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere – stehen überwiegend kompensierbare oder durch Maßnahmen minimierbare Eingriffe gegenüber. Mehrere Schutzgüter, insbesondere im Bereich Wohnen, Erholung und Stadtbild, werden durch die Planung sogar nachhaltig verbessert. Eine abschließende Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser wird nach Vorlage der ausstehenden Gutachten vorgenommen.



Teil C Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges

1 Auswirkungen der Planung

Mit dem Bau des Wohnquartiers inklusive Nahversorger, Aufenthalts- und Erschließungsflächen wird eine Überplanung bereits bebauter Flächen vorbereitet.

Die Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 281/I sowie in den derzeit in Durchführung befindlichen Gutachten dargestellt.

1.1 Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Die Untersuchung wird im weiteren Verfahren fortgeführt und in einem Gutachten beschrieben. Erste Ergebnisse zu den Auswirkungen der Planung zeigen, dass durch die Unterbindung des Schleichverkehrs durch das Plangebiet eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) am Königsberger Platz zu erwarten ist. An den Knotenpunkten Solinger Straße/Elbestraße sowie Solinger Straße/Memelstraße ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, da der Verkehr künftig über diese Knotenpunkte umgeleitet wird. Die vorrangige Erschließung des Plangebietes über die nördliche Zufahrt wird voraussichtlich zu einer höheren Verkehrsbelastung an dieser Zufahrt und gleichzeitig zu einer Entlastung an der südlichen Zufahrt führen.

Zur Ermittlung des Zusatzverkehrs, der durch die bestehenden und geplanten Nutzungen entsteht, wurde das Verkehrsaufkommen getrennt für die jeweiligen Nutzungen ermittelt. Die Zielsetzungen des gesamtstädtischen Mobilitätskonzeptes Leverkusen 2030+ wurden berücksichtigt. Das Kfz-Verkehrsaufkommen erhöht sich voraussichtlich um circa 57%. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf den Kundenverkehr des geplanten Lebensmittelmarktes sowie der gestiegenen Anzahl an Wohneinheiten zurückzuführen.

Das Verkehrsaufkommen an der nördlichen Zufahrt zeigt eine deutliche Zunahme in der Morgenspitzenstunde sowie in der Nachmittagsspitzenstunde. An der südlichen Zufahrt ist im Vergleich zum Bestand eine deutliche Reduzierung aufgrund der hauptsächlichsten Nutzung für Liefer- und Entsorgungsverkehre des Vollsortimenters zu erwarten.

2 Ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

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. Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LBP) wird der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt, bewertet und bilanziert.

3 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sowie zur Realisierung der neuen Erschließung werden umfangreiche Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig, die über private Vereinbarungen oder im Umlegungsverfahren zwischen der WGL und der Stadt Leverkusen zu berücksichtigen sind.



4 Kosten und Durchführung der Planung

Die Kosten der Planerarbeitung inkl. Gutachten sowie die Investitionen zur Umsetzung der Planung werden durch die WGL als Investor getragen.

5 Städtebaulicher Vertrag

Für Vereinbarungen zur Umsetzung des projektierten Vorhabens ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Leverkusen und dem Investor vorgesehen.

6 Standortalternativenprüfung

Bei dem in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die derzeit bereits bebaut ist. Angesichts der Lage wird hier ein hohes Potenzial für die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit einer Nutzungsmischung insbesondere aus Wohnen, Dienstleistungen sowie Gewerbe gesehen. Eine Prüfung möglicher alternativer Standorte für eine entsprechende Entwicklung hat daher nicht stattgefunden.

7 Abwägung

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen werden gesichtet und bezüglich Hinweisen und Anregungen zur Planung geprüft, in die Abwägung der Belange eingestellt und, sofern erforderlich und zielführend, berücksichtigt.

8 Rechtsgrundlagen

- BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- BauO – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW S. 1172).
- BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323).
- DSchG – Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 13. April 2022, in Kraft getreten am 01. Juni 2022 (GV. NRW. S. 662)



- GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergie-gesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- LNatSchG – Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnatorschutzgesetz NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GV. NRW. S. 156)
- LWG NRW – Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Juli .2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470).
- TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998
- UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409)

9 Quellenverzeichnis

- Regionalplan Köln, Bezirksregierung Köln, bekannt gemacht am 21.05.2001 und Entwurf zur Neuaufstellung 2024.
- Flächennutzungsplan Leverkusen, Stadt Leverkusen, bekannt gemacht am 13.03.2006.
- www.LEVERKUSEN.DE/service/geoportal, Geoportal der Stadt Leverkusen
- www.ELWAS.NRW.DE, Internetseite des Fachinformationssystems der Wasserwirtschaftsverwaltung NRW
- www.LANUK.NRW.DE, Internetseite des Landesamts für Natur, Umwelt und Klima
- www.TIM-ONLINE.NRW.DE, Internetseite des Landes Nordrhein-Westfalen
- www.GEOPORTAL.NRW, Internetseite der Geschäftsstelle des IMA GDI in Nordrhein-Westfalen
- www.KLIMAATLAS.NRW.DE, Internetseite des LANUK NRW
- www.EKL.NRW.DE, Internetseite des LANUK NRW
- www.UMGEBUNGSLAERM-KARTIERUNG.NRW.DE, Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen



- www.LUFTQUALITAET.NRW.DE, Internetseite des LANUK NRW
- www.BEZREG-KOELN.NRW.DE, Internetseite der Bezirksregierung Köln

9.1 Referenzliste der Quellen

Literaturverzeichnis

Bunzel, A. (2005): Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik (Arbeitshilfe Städtebaurecht / Deutsches Institut für Urbanistik).

Kommbio – Kommunen für biologische Vielfalt e.V. (2025): Leverkusen blüht auf | Kommbio. Online verfügbar unter <https://kommbio.de/praxisbeispiele/leverkusen-blueht-auf/>, zuletzt aktualisiert am 13.02.2025, zuletzt geprüft am 15.04.2025.

Kraft.Raum. (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I). im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan 281/I "Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße".

Leverkusen e.V. (2025): Leverkusen - Übersicht der Denkmäler in Rheindorf. Internet Initiative Leverkusen e.V., kontakt@leverkusen.com. Online verfügbar unter <https://www.leverkusen.com/denkmal/index.php?oid=45>, zuletzt aktualisiert am 16.04.2025, zuletzt geprüft am 16.04.2025.

Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MULNV): ELWAS. Wasserdaten NRW.

Peutz Consult GmbH (2025): Schalltechnische Ersteinschätzung zur Quartierserneuerung Königsberger Platz Leverkusen.

Leverkusen,

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

.....