

**Anfrage des Bezirksmitglieds Gregor Nick (Die Linke) vom 23.02.2026**

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

**Am 10. Februar 2026 stellten Vertreter der Stadtverwaltung und andere den o.g. Bebauungsplan einem größeren Publikum im Rahmen eines Infoabends für Bürgerinnen und Bürger vor. Der Unmut der Betroffenen war deutlich spürbar und hörbar – die Presse berichtete darüber.**

Stellungnahme der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL):

Grundsätzliches:

Die vorgestellte Quartierserneuerung ist das Zwischenergebnis von über zwei Jahren intensiver Arbeit von dutzenden von Fachleuten. Sowohl die bisherige professionelle Arbeit als auch das Ziel einer positiven Weiterentwicklung von Leverkusen und seiner Einwohnenden verlangen Respekt und einen fundierten Umgang mit dem Thema.

Der erwähnte Unmut der Betroffenen war tatsächlich in der Versammlung vorhanden. Dabei ist sehr wichtig festzuhalten, dass es sich um die betroffenen Menschen handelte, deren Wohnungen abgerissen werden sollen. Hierfür hat die WGL natürlich Verständnis und wird wie versprochen (und in der Vergangenheit auch schon geschehen) individuelle Hilfestellungen geben.

Der erwähnte Unmut betraf jedoch nicht das eigentliche Projekt. Dieses wurde von der großen Mehrheit der anwesenden Personen sehr positiv aufgenommen (langer und intensiver Applaus für das Video).

**Wir haben Gespräche mit Betroffenen vor Ort geführt und bitten um Beantwortung folgender Fragen:**

**1.**

**Eine Verschärfung der Verkehrssituation ist absehbar. Sie wurde an dem Abend deutlich geäußert und nachvollziehbar dargelegt. Trotz des Wegfalls der Verbindung zwischen Elbe- und Memelstraße (Königsberger Platz), der geplanten Errichtung von rund 180 zusätzlichen Wohnungen sowie des Baus eines Parkhauses an der Elbestraße, kommt das Verkehrsgutachten zu dem Schluss, dass an der Lichtsignalanlage Elbestraße/Solinger Straße kein wesentlicher Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten sei. Wie am 10.02. durch Anwohner geäußert ist diese Einschätzung jedoch kaum nachvollziehbar. Bereits heute ist insbesondere im morgendlichen Berufsverkehr ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu beobachten; rund um die Lichtsignalanlage kommt es regelmäßig zu Rückstaus. Vor diesem Hintergrund erscheinen die Ergebnisse des Gutachtens erklärungsbedürftig.**

**Welche Möglichkeiten bestehen, das Verkehrsgutachten durch eine unabhängige und neutrale Fachstelle erneut überprüfen zu lassen?**

**Was wird proaktiv unternommen, um die zu erwartende, absehbar problematische Situation abzuwenden?**

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens werden die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Straßenverkehrsnetz weitergehend untersucht, gutachterlich bewertet und – soweit erforderlich – Konsequenzen für die Planung formuliert. Zudem erfolgt während der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan eine Beteiligung städtischer Fachbereiche sowie externer Fachbehörden zur Prüfung und fachlichen Bewertung der Gutachten. Die Gutachten werden überdies Gegenstand der Veröffentlichung im Internet und der ergänzenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch als nächstem Verfahrensschritt.

Stellungnahme der WGL:

Der Behauptung, dass es zu einer Verschärfung der Verkehrssituation kommen wird, steht ein Verkehrsgutachten eines anerkannten und renommierten Ingenieurbüros gegenüber, welches auf tatsächlichen Verkehrszählungen und Berechnungen nach den anerkannten Regeln und Methoden basiert. Das Gutachten kommt zu einer gegenteiligen Aussage und ist durch entsprechende Untersuchungen belegt.

**2.**

**Auf Nachfrage erläuterte der Vertreter der WGL die Planungen wie folgt: Vorgesehen ist der Abriss von 140 Wohnungen sowie der Neubau von insgesamt 320 Wohneinheiten. Die Hälfte davon soll dem sozialen Wohnungsbau zugeordnet werden. Von diesen wiederum sind 75 % für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein A (WBS A) vorgesehen – das entspricht 120 Wohnungen. Damit entsteht faktisch kein relevanter Zuwachs an bezahlbarem Wohnraum, sondern lediglich ein Austausch des Bestandes. Angesichts der angespannten Wohnraumsituation in Leverkusen ist dies wohnungspolitisch unzureichend (vgl. Wohnungsmarktbericht 2025).**

**An welchen Stellen im Stadtgebiet wird dieses Defizit ausgeglichen - oder idealerweise deutlich verringert - werden?**

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 281/I wird das Planungsrecht zur Entwicklung von Wohnraum vorbereitet. Regelungen zu Standorten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind kein Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Auskünfte zu den o.g. Sachverhalten gibt die WGL.

Stellungnahme der WGL:

In der Anfrage werden die 25% berechtigten Haushalte für den Wohnberechtigungsschein B außen vorgelassen. Auch hier handelt es sich um geförderten und somit bezahlbaren Wohnraum. In Summe macht dies 160 anstelle von 120 Wohnungen aus.

Das gleiche gilt für das angebliche Defizit der Wohnungen.

Richtig ist natürlich, dass es grundsätzlich ein Defizit an Wohnungen in Leverkusen gibt. Das Projekt dient ausdrücklich auch dem Ziel der Verbesserung der Wohnraumversorgung.

**3.**

**Wird der Anstieg der Bevölkerung proaktiv in den Bereichen KiTa und Schule durch die Verantwortlichen in der Stadtverwaltung berücksichtigt und mündet dort in konkrete, sichtbare Maßnahmen?**

**Falls ja, welche Maßnahmen sind das? Falls Nein, wann werden diese Maßnahmen spätestens in die Wege geleitet werden?**

Stellungnahme der Verwaltung:

Im weiteren Planverfahren erfolgt eine Beteiligung des Fachbereichs Schulen sowie des Fachbereichs Kinder und Jugend. Auf diese Weise werden Anforderungen zur Infrastrukturausstattung ermittelt und können unmittelbar in das Planverfahren einfließen.

Stellungnahme der WGL:

Mit der Aussage wird behauptet, dass es zu einem gesteigerten Bedarf in den Bereichen Schule und KiTa kommt. Dies wird durch die Berechnungen der Stadt Leverkusen widerlegt.

**4.**

**Welche Mieten sollen für die 160 Wohnungen, die nicht preisgebunden sind, konkret pro Quadratmeter erhoben werden?**

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 281/I wird das Planungsrecht zur Entwicklung von Wohnraum vorbereitet. Regelungen zur Vermietung sind kein Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Auskünfte zu dem o.g. Sachverhalt gibt die WGL.

Stellungnahme der WGL:

Die Miete für geförderten Wohnraum liegt aktuell bei 7,25 €/m<sup>2</sup> (WBS A) bzw. 8,40 €/m<sup>2</sup> (WBS B). Die Mieten für den frei finanzierten Wohnraum werden zu einem späteren Zeitpunkt genau kalkuliert. Sie werden im oberen Spektrum des aktuellen Mietpreises in Leverkusen liegen.

**5.**

**Wie wird sich dieser Preis (siehe 4.) voraussichtlich auf den Mitspiegel auswirken?**

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 281/I wird das Planungsrecht zur Entwicklung von Wohnraum vorbereitet. Darüberhinausgehende Auswirkungen sind grundsätzlich kein Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Mietspiegel basiert auf einer Stichprobenerhebung, die alle vier Jahre durchgeführt wird. Sobald die Adressen des neuen, freifinanzierten Wohnraums bewohnt sind, fließen diese in die Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung der Mietspiegelerhebung mit ein. Die nächsten Datenerhebungen sind jeweils im ersten Quartal der Jahre 2027 und 2031 vorgesehen. Federführend verantwortlich für die Erstellung des Mietspiegels ist die Statistikstelle (Dez. III).

Stellungnahme der WGL:

Die Kompetenz für die Beantwortung dieser Frage liegt beim entsprechenden Fachbereich der Stadt.

**6.**

**Welche verbindlichen Zusagen erhalten die vom Abriss betroffenen Mieterinnen und Mieter in Bezug auf die künftige Miethöhe sowie auf die Möglichkeit, nach Fertigstellung in ihre angestammte Nachbarschaft – und damit in das vertraute Umfeld von Schule, Arbeitsplatz und sozialem Umfeld – zurückzukehren?**

Stellungnahme der Verwaltung:

Regelungen zu Vermietungsangelegenheiten sind kein Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme der WGL:

Diese Frage betrifft das interne Rechtsverhältnis zwischen der WGL und den Mietparteien. Auskünfte hierzu werden daher keine erteilt.

**7. Müssen die Mieterinnen und Mieter die Kosten für den Auszug aus den Sternhäusern, wenn sie nicht das erste von der WGL unterbreitete Wohnungsangebot annehmen oder in eine andere Wohnung umziehen selbst übernehmen?**

Stellungnahme der Verwaltung:

Regelungen zu Vermietungsangelegenheiten sind kein Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme der WGL:

Diese Frage betrifft das interne Rechtsverhältnis zwischen der WGL und den Mietparteien. Auskünfte hierzu werden daher keine erteilt.

**8.**

**Wäre es, wenn dem so ist (s. 7.), aus Sicht der WGL – auch im Hinblick auf die Akzeptanz des Projekts bei den Anwohnerinnen und Anwohnern – sinnvoll,**

**den verbliebenen Mieterinnen und Mietern der Sternhäuser die Umzugskosten unabhängig von der gewählten Ersatzwohnung zu erstatten?**

Stellungnahme der Verwaltung:

Regelungen zu Vermietungsangelegenheiten sind kein Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme der WGL:

Diese Frage betrifft das interne Rechtsverhältnis zwischen der WGL und den Mietparteien. Auskünfte hierzu werden daher keine erteilt.

**9.**

**Welche fachkundigen Vertreterinnen und Vertreter von Menschen mit Behinderungen wurden in die Planung des Vorhabens einbezogen?**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Belange von Menschen mit Behinderungen werden auf der Ebene des weiteren Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Planungshinweise können sich im weiteren Verfahren auch aus den Beteiligungsverfahren ergeben.

Stellungnahme der WGL:

Die Belange von Menschen mit Behinderungen werden von der WGL in besonderem Maße betrachtet.

**10.**

**Ergänzend zu 9.: Wessen Expertise wurde, insbesondere im Hinblick auf die Parkplatzsituation, die vorgesehenen temporären Parkzonen sowie die Entfernung zwischen dem neu zu schaffenden Parkraum und den Wohngebäuden berücksichtigt?**

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Beantwortung zu 9.

Stellungnahme der WGL:

Siehe Beantwortung zu 9.

**11.**

**Nach derzeitiger Planung würden 146 Bäume einer Fällung (sog. Baumentnahme) zum Opfer fallen, viele davon sind von erheblicher Größe und in dieser Form kaum zu ersetzen. Dem stehen lediglich 58 sog. Ersatzpflanzungen entgegen. Stehen diese Maßnahmen in Qualität und in Quantität im Einklang mit dem Klimaschutz und entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen?**

Stellungnahme der Verwaltung:

Diesem Themenkomplex wird im weiteren Planverfahren nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs (Umweltprüfung/-bericht, Eingriffsregelung) nachzugehen sein. Zudem erfolgen hierzu Abstimmungen zwischen den beauftragten Fachplanern und den zuständigen städtischen Fachbereichen.

Stellungnahme der WGL:

Für die Baumaßnahme sind Baumentnahmen erforderlich. Diese sind leider unvermeidbar. Selbstverständlich sind Ausgleichspflanzungen vorgesehen, hierzu fanden und finden enge Abstimmungen zwischen dem beauftragten Fachplaner und dem zuständigen Fachbereich statt.

**12.**

**Wie werden die tatsächlichen ökologischen Verluste, die insbesondere durch die hochgewachsenen Bäume unter den 146 Bäumen entstehen, ausgeglichen?**

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Beantwortung zu 11.

Stellungnahme der WGL:

Siehe Beantwortung zu 11.

Stadtplanung in Verbindung mit Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH