



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/3010

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-RPS-II-ma  
Dezernat/Fachbereich/AZ

25.02.2025  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	17.03.2025	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	25.03.2025	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	07.04.2025	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Städtebaulicher Rahmenplan „Opladen - Urbanes Gebiet zwischen Lützenkirchener Straße, Pommernstraße, Rennbaumstraße und Bahngleise“  
- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs  
- Beschluss als sonstige städtebauliche Planung gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

**Beschlussentwurf:**

1. Der Rat der Stadt Leverkusen beschließt den Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans gemäß der Anlage 1.1 der Vorlage.
2. Für das in der Anlage 1.1 der Vorlage bezeichnete Plangebiet wird der städtebauliche Rahmenplan „Opladen - Urbanes Gebiet zwischen Lützenkirchener Straße, Pommernstraße, Rennbaumstraße und Bahngleise“ samt Bericht beschlossen. Der städtebauliche Rahmenplan (Anlage 2.1 der Vorlage) zusammen mit dem Bericht zum städtebaulichen Rahmenplan (Anlage 2.2 der Vorlage) werden als sonstige städtebauliche Planung beschlossen.

Rechtsgrundlagen: § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Deppe

**I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren**

**Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

**Ja – ergebniswirksam**

Produkt: 090502 Sachkonto: 526100  
Aufwendungen für die Maßnahme: 189.033,07 €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Ja – investiv**

Finanzstelle/n:                    Finanzposition/en:  
Auszahlungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

Ansätze sind ausreichend  
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von                    €

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
 Bilanzielle Abschreibungen:                    €  
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.  
 Aktuell nicht bezifferbar

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

**Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):**                    €  
Produkt:                    Sachkonto

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
Produkt:                    Sachkonto

**ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:** Flächenankäufe

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein



## **Begründung:**

### Lage, Plangebiet:

Der räumliche Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans „Opladen - Urbanes Gebiet zwischen Lützenkirchener Straße, Pommernstraße, Rennbaumstraße und Bahn- gleise“ befindet sich im östlichen Stadtteil von Leverkusen-Opladen und liegt in der gleichnamigen Gemarkung Opladen. Der Geltungsbereich des städtebaulichen Rah- menplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der Rennbaumstraße, der Stauffenbergstraße und der Pommern- straße,
- im Osten durch die östliche Seite der öffentlichen Grünfläche (fußläufige Verbin- dung zwischen der Pommernstraße und der Lützenkirchener Straße), westlich der angrenzenden Bebauung,
- im Süden durch die Lützenkirchener Straße,
- im Westen durch die Lützenkirchener Straße und die Bahnstrecke.

Die Gesamtgröße des Planbereichs beträgt ca. 14 ha. Die genaue Abgrenzung des Gel- tungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1.1 der Vorlage) zu entnehmen. Der Gel- tungsbereich des Bebauungsplans wurde im nördlichen Bereich, angrenzend an das Berufskolleg Opladen, um ein Grundstück erweitert, da die/der Eigentümer\*in Interesse an der Einbindung des Grundstücks in die Gesamtrahmenplanung bekundet hat. Das Grundstück wurde in die Gesamtplanung integriert, da dies räumliche und funktionale Vorteile für die städtebauliche Rahmenplanung bietet. Der Geltungsbereich zum Zeit- punkt des Aufstellungsbeschlusses ist der Anlage 1.2 der Vorlage zu entnehmen.

### Bestehendes Planungsrecht:

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt im Geltungsbereich des Rahmenplans eingeschränkte Gewerbegebietsflächen, Mischgebietsflächen, eine Park- platzfläche, Sondergebietsflächen (Einzelhandel) sowie Gemeinbedarfsflächen (hier: Berufskolleg Opladen) und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Für den Bereich des städtebaulichen Rahmenplans „Opladen - Urbanes Gebiet zwischen Lützenkirchener Straße, Pommernstraße, Rennbaumstraße und Bahngleise“ besteht derzeit kein gültiger Bebauungsplan, ausgenommen ein nördlich an das Berufs- kolleg angrenzendes Flurstück. Dieser Plangebietsteil ist derzeit somit planungsrechtlich als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. Teilflächen als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Für die jeweiligen Bereiche der künftig aufzustellenden Bebauungspläne innerhalb des Rahmenplans muss der Flächennutzungsplan geändert bzw. an die jeweiligen Nutzun- gen angepasst werden.

### Historie/Verfahren:

Das Plangebiet zeichnet sich durch heterogene, ungeordnete Nutzungen aus genutzten und ungenutzten, nicht mehr zeitgemäßen Gewerbebauten, unterschiedlichen Arten und Größen von Wohngebäuden sowie einer sanierungsbedürftigen Schule (Berufskolleg des Zweckverbands Opladen), Parkplatz- und Grünflächen und Brachflächen aus. In den vergangenen zehn Jahren wurden verschiedene Versuche begonnen, mit dem Ziel, die nördlichen und östlichen Teilbereiche des oben beschriebenen Plangebiets mittels

(teilweise mittlerweile eingestellter) Bauleitplanverfahren einer geordneten und modernen Bebauung zuzuführen. Alle seit ca. 2012 begonnenen Bauleitplanverfahren haben allerdings bislang nicht zu geordneten städtebaulichen Einzelentwicklungen geführt. Sämtliche Bauleitplanverfahren wurden bereits mit der Vorlage zum Beschluss der Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans aufgelistet (Vorlage Nr. 2023/2112, Beschluss vom 08.05.2023).

### Ziele und Inhalte der städtebaulichen Rahmenplanung:

#### 1. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, den Standort Leverkusen-Opladen - westliche Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße - als nachhaltigen Stadtraum durch die Symbiose von Wohnen, Arbeiten und Freiraum zu stärken. Es ist geplant, für das bezeichnete Quartier ein sinnvoll durchmischtes und städtisches Quartier mit Wohnen und nicht störendem Gewerbe bzw. nicht störender Büronutzungen zu schaffen. Die Gebäudetypologien sollen verschiedene Nutzungsstrukturen aufnehmen können, so dass eine hohe Belegungsvielfalt entstehen kann.

#### 2. Grundzüge und Konzept der städtebaulichen Rahmenplanung

Der Bahnlinie folgend entstehen höhere Bebauungsformen, sodass hierdurch bereits eine Abgrenzung gegen Schienenlärm geschaffen werden kann. Die Gebäudekörper im Inneren des Gebiets werden so gestaltet, dass diese Durchblicke und Wegebezüge zu der umliegenden Nachbarschaft zulassen. Ebenso bieten bauliche Hochpunkte bis zu sieben Geschosse eine räumliche Orientierung. Die bestehenden, größtenteils versiegelten Grundstücksflächen werden entsiegelt. Es entstehen Grünflächen zur Aufnahme von Oberflächenwasser, Pflanzflächen für Bäume und Sträucher. Ebenso sind neue Retentionsflächen zur Starkregenaufnahme vorgesehen („Schwammstadt-Prinzip“). Darüber wirken diese Wasserflächen den Folgen von Starkregenereignissen entgegen und sind integraler Bestand des Fuß- und Radwegekonzeptes. Die städtebauliche Konzeption des Rahmenplans "Stauffenbergstraße" verfolgt das Ziel, ein durchmischtes Stadtquartier mit hoher freiräumlicher Attraktivität zu entwickeln.

#### Vorgesehene Nutzungsbausteine:

Wohnen in unterschiedlichen Ausprägungen, z. B.:

- freies Wohnen als Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsbau,
- öffentlich gefördertes Wohnen,
- Wohnraum für Studierende,
- Wohnraum für Seniorinnen und Senioren.

#### Weitere Nutzungsbausteine:

- Mikroapartments für Wochenendpendelnde,
- Hotel,
- nicht störendes Gewerbe unterschiedlicher Formen,
- Handel,
- Gastronomie,
- Kindertagesstätte (Kita),
- Mobilitätsstation.

#### Weitere Bausteine:

Ateliers, Co-Working-Spaces, Selbstreparaturwerkstätten und Räume für Sportmöglichkeiten ergänzen das Ensemble.

Ausschluss:

- Großflächiger Einzelhandel,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Grundlage der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption ist die derzeit nicht vorhandene Vernetzung des Quartiers Stauffenbergstraße mit den angrenzenden Stadt- und Freiraumbereichen. Insbesondere durch die Öffnung des Quartiers nach Westen wird eine direkte Anbindung an den Bahnhofsbereich und die Naherholungsangebote entlang der „Balkantrasse“ sichergestellt. Im Osten wird durch die vorgeschlagene Verlängerung und Verbindung des vorhandenen Fuß- und Radweges nach Norden zu den Freibereichen des Wiembachtals hin der Planbereich, aber auch die Standorte Pommernstraße und Gierener Weg, erstmals direkt an diese Freianlagen angebunden. Hierzu bedarf es im Bereich des Wiembachtals der Errichtung einer neuen Fuß- und Radwegeanlage.

Öffentliche und private Grünflächen zur Wiederherstellung der Biodiversität sind ein wichtiger Baustein des Gesamtkonzepts, ebenso Retentionsflächen und Wassergräben zur Wasseraufnahme bei Starkregenereignissen, Dachbegrünungen und Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder andere Formen einer nachhaltigen Energiegewinnung.

Der vorliegende Rahmenplan legt mit seinen Darstellungen und Erläuterungen die Grundzüge der Planung fest. Die im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplans erstellten konzeptionellen Alternativen belegen, dass die Planung, beeinflusst durch gesellschaftliche, politische, wirtschaftliche oder fachplanerische Entwicklungen und Aspekte immer nur eine "Momentaufnahme" als Ergebnis des planerischen Exkurses darstellen kann. Insofern muss der Rahmenplan, aufbauend auf seinen Grundzügen, als flexibler planerischer Schritt verstanden werden, der die zwingende Grundlage für die folgenden Fachplanungen und die Bauleitplanungen darstellt. Es sind für die beschriebenen Parzelleneinheiten unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt, die allesamt die Entwicklung hin zu einem urbanen Gebiet („Urbane Gebiete“) im Sinne des § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zum Ziel haben sollen, soweit dies zum jeweiligen Zeitpunkt umsetzbar ist und dem nicht andere städtebauliche Entwicklungen entgegenstehen.

Aus diesem Grund und um flexibel auf künftige Nutzungen reagieren zu können stellt der Rahmenplan z. B. ausschließlich Baukörper ohne explizite Nutzungen dar. Dabei sind die dargestellten grundsätzlichen Baukörperausrichtungen bindend auch für die nachfolgend aufzustellenden Bebauungspläne zu übernehmen. Gebäudehöhen können, wenn sie zu einer besseren Schallabschirmung und keinen negativen Auswirkungen führen, in den Darstellungen bzw. Festsetzungen der Bebauungspläne geändert werden. Die dargestellten öffentlichen Erschließungsstraßen werden in die Festsetzungen und Darstellungen der Bebauungspläne übernommen, die genaue Führung der internen Erschließungen der jeweiligen Parzellen kann jedoch bedarfsgerecht angepasst werden (z. B. für Feuerwehraufstellflächen). Dies gilt gleichermaßen für Retentionsflächen und

wasserführende Gräben, die das Wasser bei Starkregenereignissen aufnehmen und abführen sollen.

Rechtfertigung der Planung (Standort):

Die Nähe zum Bahnhof Leverkusen-Opladen und die daraus resultierende überregionale Schienenanbindung eignet sich optimal für die Neukonzeption eines attraktiven und urbanen Quartiers mit vielfältigen Nutzungen. Die hohe Qualität der Mikrolage, zentrumsnah, mit sehr guter ÖPNV-Anbindung (Zugang zu den Bahngleisen ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar) und Makrolage, 15 Minuten Bahnfahrt bis nach Köln oder Düsseldorf und 15 Minuten bis in das Naherholungsgebiet Bergisches Land, sind überzeugende Standortvorteile für das Gebiet östlich der Bahngleise.

Beschluss als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB:

Nach Beschluss des vorgelegten städtebaulichen Rahmenplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstige städtebauliche Planung wird dieser handlungsweisend und als Belang bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sein. Er ist somit zentrale Voraussetzung, um insbesondere die Bebauungsplanverfahren im Geltungsbereich des Rahmenplans im Sinne der verfolgten städtebaulichen Zielvorstellungen durchzuführen.

Umsetzung des Rahmenplans und Ausblick:

Eine Konkretisierung und rechtsverbindliche Umsetzung der Maßgaben des Rahmenplans gegenüber Dritten erfolgt in den darauf aufbauenden Bauleitplänen. Hierzu zählen Änderungen des Flächennutzungsplans und insbesondere die nun zu erarbeitenden Bebauungspläne. Bei den Verfahren von Bebauungsplänen im Geltungsbereich der städtebaulichen Rahmenplanung sind die o. g. Ziele bzw. Grundzüge der städtebaulichen Rahmenplanung unter den beschriebenen Vorgaben und Abweichungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Hinweise:

Für den Bereich nördlich und südlich des Berufskollegs Opladen, östlich der Bahngleise, westlich der Stauffenbergstraße und nördlich der Lützenkirchener Straße möchten die Investor\*innen unmittelbar im Anschluss an die Bekanntmachung des Beschlusses der Rahmenplanung Varianten für die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 270/II „Opladen - westlich Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße“ unter Beachtung der Vorgaben der Rahmenplanung und auf eigene Kosten erarbeiten lassen.

Der städtebauliche Rahmenplan im Maßstab M 1:500 (Anlage 2.1 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind zudem alle Anlagen auch in farbiger Darstellung einsehbar.

**Anlage/n:**

RPS\_II\_04\_2024-3010\_Anlage\_1-1\_Rahmenplan\_Geltungsbereich\_M5000\_pws  
RPS\_II\_04\_2024-3010\_Anlage\_1-2\_Rahmenplan\_Geltungsbereich\_M5000\_pws  
RPS\_II\_04\_2024-3010\_Anlage\_2-1\_Städtebaulicher\_Rahmenplan\_M500\_A1\_pws  
RPS\_II\_04\_2024-3010\_Anlage\_2-2\_Städtebaulicher\_Rahmenplan\_Bericht\_pws

