



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2026/0342

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-291/III-die
Dezernat/Fachbereich/AZ

28.05.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	11.06.2026	Beratung	öffentlich
Bauausschuss	15.06.2026	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	25.06.2026	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 291/III "Schlebusch – südlich Grüner Weg, westlich Am Kühnsbusch, nördlich Opladener Straße"
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Für das Gebiet südlich Grüner Weg, westlich Am Kühnsbusch, nördlich Opladener Straße, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Das Gebiet wird grob im Osten durch die Straße Am Kühnsbusch, im Süden durch die Opladener Straße sowie im Norden durch den Grünen Weg begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Rechtsgrundlage: § 2 Abs. 1Baugesetzbuch (BauGB).

2. Dem Vorentwurf des Bebauungsplans (Anlage 3 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III.

gezeichnet:
In Vertretung
Lünenbach

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

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

☐ **Ja – ergebniswirksam**

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

☐ **Ja – investiv**

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

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

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

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

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

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

☐ Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

☐ ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 291/III „Schlebusch – südlich Grüner Weg, westlich Am Kühnsbusch, nördlich Opladener Straße“ liegt im Stadtteil Leverkusen-Schlebusch. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Grünen Wegs (Flurstück 95, Flur 51), im Osten durch die Straßen Wacholderweg (Flurstück 34) und Albert-Edelmann-Straße (Flurstück 264), durch die westliche Grenze der Flurstücke 312, 275, 280, 255 sowie deren Verlängerung bis hin zum Schnittpunkt der Flurstücksgrenze des Flurstücks 330, und führt Richtung Westen zurück auf die Grenze des Flurstücks 250 (alle Flur 17), im Süden durch die Mitte der Opladener Straße (Flurstücke 240, 279, beide Flur 13) und im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 149 und 150, beide Flur 13 (alle Gemarkung Schlebusch).

Die Flächen befinden sich sowohl im städtischen als auch im privaten Eigentum. Das Plangebiet ist ca. 11,4 ha groß.

Städtebauliche Ausgangssituation:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 291/III „Schlebusch - südlich Grüner Weg, westlich Am Kühnsbusch, nördlich Opladener Straße“ ist derzeit durch eine lockere, wohnbaulich geprägte Struktur gekennzeichnet. Das Plangebiet ist vor allem durch eine sehr heterogene Struktur geprägt. Die vorhandene Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen verfügt zum Teil über sehr große Grundstückstiefen. Die Bebauung ist vorwiegend in offener Bauweise mit zugehörigen privaten Gärten errichtet, die ein insgesamt aufgelockertes Siedlungsbild darstellen. Ergänzt wird diese Struktur im Blockinnenbereich durch größtenteils Brachflächen sowie Gärten und Grabelandflächen, die zu Teilen als informell genutzte Freiräume in Erscheinung treten.

Eine klare städtebauliche Ordnung oder ein einheitliches Erscheinungsbild ist aufgrund der heterogenen Nutzungs- und Parzellenstruktur nur eingeschränkt erkennbar. Insgesamt handelt es sich um einen Übergangsbereich zwischen gewachsener Wohnbebauung und freiraumgeprägter Strukturen, der bislang nur in Teilen baulich gefasst ist und somit städtebauliche Entwicklungspotenziale aufweist.

Bestehendes Planungsrecht:

Diese Zielsetzung wird durch den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen aufgegriffen, der für das Plangebiet Wohnbauflächen darstellt und somit die Entwicklung zu einem Wohnstandort vorbereitet. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Plangebiet derzeit nicht vor, sodass Vorhaben aktuell auf der Grundlage des § 34 und § 35 BauGB zu beurteilen sind. Vor dem Hintergrund der heterogenen Bestandsstruktur im Plangebiet sind die Steuerungsmöglichkeiten auf dieser Grundlage jedoch eingeschränkt, sodass eine geordnete und zielgerichtete städtebauliche Entwicklung insbesondere für den Blockinnenbereich nicht gewährleistet werden kann. Diese kann nur durch einen Bebauungsplan erwirkt werden.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Der Bevölkerungsanstieg in der Stadt Leverkusen sowie den Ballungszentren rund um Leverkusen und die zunehmende Zahl an Haushalten erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum am aktuell angespannten Wohnungsmarkt und den Bedarf an Wohnbauflä-

chenentwicklung und führen damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. Daneben verschärfen die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum, die unzureichende Flächenverfügbarkeit am Markt und die jahrelange niedrige Bautätigkeit die Situation auf dem Wohnungsmarkt und können den (Nachhol-)Bedarf bei Weitem nicht decken. Um die Wohnbevölkerung bis zum Jahr 2035 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der anhaltend hohe Wohnraumbedarf und damit verbunden der sehr angespannte Wohnungsmarkt in Leverkusen. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt Leverkusen das Ziel, durch die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen einen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes zu leisten. Gleichzeitig besteht aufgrund der bislang fehlenden verbindlichen Bauleitplanung und der heterogenen Bestandsstruktur ein Erfordernis, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine strukturierte, qualitätsvolle Wohnraumentwicklung geschaffen und eine nachhaltige städtebauliche Ordnung im Plangebiet gewährleistet werden.

Ziel der Planung ist es demnach, die im Blockinnenbereich gelegenen, bislang nur teilweise und ungeordnet genutzten Flächen einer qualitätsvollen wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen und damit einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten. Auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs soll ein lebendiges, durchgrüntes Wohnquartier entstehen, das sich sensibel in die heterogene Umgebung einfügt und durch eine differenzierte Bebauungsstruktur mit unterschiedlichen Wohnformen einen breiten Bevölkerungsmix anspricht. Vorgesehen sind sowohl frei finanzierte als auch geförderte Wohnangebote sowie ergänzende, barrierearme Wohnformen.

Die gesamtheitliche Einbeziehung der Grundstücke ist dabei von zentraler Bedeutung, um eine funktionierende und sinnvolle Erschließung des Gebiets sicherzustellen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Insbesondere vor dem Hintergrund der derzeit kleinteiligen und ungeordneten Parzellenstruktur ist eine Neuordnung erforderlich, um klare Bau- und Freiraumstrukturen, angemessene Dichten sowie qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche – unter anderem in Form von Quartiersplätzen – zu entwickeln. Es soll hiermit ein großes Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnangeboten, wie verschiedenen Wohnungsgrößen, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser sowie teilweise geförderter Wohnungsbau geschaffen werden. Ergänzend sind untergeordnete wohnungsnaher Nutzungen sowie soziale Infrastruktur vorgesehen, um ein nachhaltiges und zukunftsfähiges Quartier mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität zu schaffen. Insgesamt sollen hier voraussichtlich ca. 400 Wohneinheiten entstehen.

Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets ist für die Stadt Leverkusen von besonderer Bedeutung, da hierdurch dringend benötigter Wohnraum im Innenbereich geschaffen und ein wesentlicher Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes geleistet werden kann.

Verfahren:

Mit dem vorliegenden Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 291/III „Schlebusch - südlich Grüner Weg, westlich Am Kühnsbusch, nördlich Opladener Straße“. Die Aufstellung wird im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlich

erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss ergeben sich die Möglichkeiten zur Anwendung der Sicherungsinstrumente gemäß §§ 14 ff. BauGB (z. B. Zurückstellung von Baugesuchen, Erlass einer Veränderungssperre), um möglichen Fehlentwicklungen während der Planaufstellung entgegenzutreten zu können.

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde bereits eine vorgezogene Beteiligung der betroffenen Fachbereiche innerhalb der Verwaltung durchgeführt. Dabei wurden erste fachliche Hinweise und Anforderungen insbesondere zu städtebaulichen, verkehrlichen, umweltbezogenen und infrastrukturellen Belangen eingebracht. Die Ergebnisse der verwaltungsinternen Abstimmung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in die Ausarbeitung der Bauleitplanung einbezogen.

Weiteres Vorgehen:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 291/III „Schlebusch - südlich Grüner Weg, westlich Am Kühnsbusch, nördlich Opladener Straße“ wird den o. g. planerischen Fragestellungen zu einer zeitgemäßen Wohnraumentwicklung und städtebaulichen Strukturen des Plangebiets nachgegangen, die Umwelt- und sonstigen Belange ermittelt und ein Vorentwurf erarbeitet. Zusätzliche Steuerungsbedarfe können sich im Laufe des Planverfahrens herausstellen. Im weiteren Vorgehen werden alle erforderlichen Gutachten (Verkehr, Umweltbelange etc.) für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans erarbeitet.

Prüfung der Umweltbelange:

Eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange (u. a. Artenschutz, Immissionsschutz) erfolgt im weiteren Verfahren und wird in den Umweltbericht zum Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung einfließen.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens in Originalgröße (Anlage 2 der Vorlage) sowie alle anderen Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

Anlage/n:

2026-0342_291_III_Anlage-1_Geltungsbereich_M5000_geschützt
2026-0342_291_III_Anlage-2_Flurstücke_M500_geschützt
2026-0342_291_III_Anlage-3_städtebaulicher_Vorentwurf_geschützt
2026-0342_291_III_Anlage-4_Erläuterungstext_geschützt
2026-0342_291_III_Anlage-5_Steckbrief_Startergespräch_geschützt