

Erläuterungsbericht
Städtebauliches Konzept „Grüner Weg“, Leverkusen

Ausgangssituation

Zwischen dem Grünen Weg und der Opladener Straße erstreckt sich ein großflächiges Areal, das derzeit durch eine heterogene, lückenhafte Randbebauung sowie einen weitgehend unbebauten Innenbereich geprägt ist.

Durch die Arrondierung der bislang stark zersplitterten Grundstücksstrukturen eröffnet sich die Möglichkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus; entsprechend wird eine überwiegend wohnungswirtschaftliche Nutzung angestrebt.

Städtebauliche Leitidee

Ziel ist die Entwicklung eines lebendigen, durchgrüntes Wohnquartiers, das sich sensibel in die heterogene Umgebung einfügt und durch drei zentrale Quartiersplätze gegliedert wird.

Die Bebauung greift an den Gebietsrändern die vorhandenen Typologien auf und verdichtet sich zur Quartiersmitte hin moderat. Unterschiedliche Wohnformen und -größen sprechen einen breiten Bevölkerungsmix an. Vorgesehen sind frei finanzierte und geförderte Wohnungen, ergänzt durch barrierearme bzw. altengerechte Angebote.

Geplant sind auch kompakte, dreigeschossige Reihenhäuser für Einsteiger, größere Reihenhäuser, komfortable Doppelhaushälften sowie wenige freistehende Einfamilienhäuser. Insgesamt entstehen rund 430 Wohneinheiten.

Zur Belebung der Quartiersplätze sind in begrenztem Umfang gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen vorgesehen, etwa für wohnungsnaher Dienstleistungen wie ein Café oder eine Bäckerei. Ergänzend ist am Quartiersrand eine vierzügige Kindertagesstätte vorgesehen.

Insgesamt entsteht ein Quartier mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität, das den Anforderungen einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung entspricht.

Städtebauliche Einfügung und Gliederung

Das Areal wird in klar strukturierte Baufelder gegliedert, die eine differenzierte Anordnung der Wohnformen ermöglichen. Bestehende Eigentumsverhältnisse, Baufluchten sowie die Schließung vorhandener Baulücken werden dabei berücksichtigt.

Mehrgeschossiger Wohnungsbau wird bevorzugt in der Quartiersmitte sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zu vergleichbaren Bestandsstrukturen angeordnet. Einfamilienhausstrukturen schließen an bestehende Wohngebiete an und folgen dem Prinzip „Garten an Garten“.

Erschließung

Zur Vermeidung von Schleichverkehren erfolgt die Erschließung über drei Stichstraßen, die an das bestehende Straßennetz anbinden. Diese sind über Quartiersplätze

und ergänzende Fußwege untereinander sowie mit der Umgebung vernetzt und ermöglichen ein durchgängiges fußläufiges Wegenetz.

Die Erschließungsstraßen sind für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar; erforderliche Wendemöglichkeiten werden gemäß RASSt vorgesehen. Die Ausbildung erfolgt als verkehrsberuhigte Spielstraßen im Mischverkehr.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen sowie auf den Grundstücken der Einfamilienhäuser nachgewiesen. Es wird von mindestens einem Stellplatz je Wohneinheit ausgegangen; Einfamilienhäuser verfügen zusätzlich über einen zweiten, abhängigen Stellplatz in der Garagenzufahrt.

Freiraum und Nachhaltigkeit

Das Quartier wird nach dem Prinzip der Schwammstadt entwickelt und weist einen hohen Durchgrünungsgrad auf. Vorgesehen sind überwiegend begrünte Flachdächer mit geringem Abflussbeiwert, intensiv begrünte Tiefgaragen sowie weitgehend unversiegelte Freiflächen.

Helle Fassadengestaltungen tragen zur Reduzierung der Wärmeaufnahme bei. Die Energieversorgung erfolgt über Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

Umgang mit dem Schützenhaus

Das bestehende Schützenhaus bleibt zunächst uneingeschränkt erhalten.

Sofern das dreieckige städtische Grundstück zwischen Schützenhaus und Opladener Straße künftig einer Nutzung zugeführt wird, erfolgt die Erschließung des Schützenhauses über die neue Quartiersstraße.

Perspektivisch ist nach Aufgabe der Schützennutzung eine wohnungswirtschaftliche Entwicklung möglich, deren Erschließung ebenfalls über die neue Quartiersstraße gesichert ist.

Verfasser: Oliver Konrath; 23.12.2025