



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2026/0217

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-240-II-1Ä--ma
Dezernat/Fachbereich/AZ

02.06.2026
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bauausschuss	15.06.2026	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	23.06.2026	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs" - 1.
Änderung
- Beschluss über die Aufstellung
- Beschluss über die Vorprüfung des Einzelfalls

Beschlussentwurf:

1. Für den Bebauungsplan Nr. 240/II „nbso Opladen Bahnhofsquartier“ wird das Änderungsverfahren beschlossen. Das Änderungsverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt. Das Gebiet in Leverkusen-Opladen wird begrenzt durch den Bereich westlich der Bahnstrecke Köln – Wuppertal und des Fahrradparkhauses an der Nordbrücke, südlich des Kreisverkehrs, östlich der Freiherr-vom-Stein-Straße und nördlich des Busbahnhofs Opladen. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Rechtsgrundlagen: §§ 2 Abs. 1 und 13a Baugesetzbuch (BauGB).

2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Rechtsgrundlage: § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Lünenbach

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

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

Die Planungskosten werden durch den/die Investor*in übernommen.

☐ **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 Gesamtprojekt „neue bahnstadt opladen“ (nbso) erstreckt sich in zentraler Lage im Stadtteil Leverkusen-Opladen auf die Flächen beiderseits der Bahnstrecken. Die Flächen westlich der Bahnstrecken in Leverkusen-Opladen, einschließlich des Bahnhofs Leverkusen-Opladen, sollen im Rahmen der Entwicklung der nbso städtebaulich weiterentwickelt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 240/II „nbso Opladen Bahnhofsquartier“ - 1. Änderung befindet sich in Leverkusen-Opladen, westlich der Bahnstrecke Köln - Wuppertal, des Fahrradparkhauses an der Nordbrücke, südlich des Kreisverkehrs, östlich der Freiherr-vom-Stein-Straße und nördlich des Busbahnhofs Opladen.

Städtebauliche Ausgangssituation/Planerische Rahmenbedingungen:

2018: Dialogorientiertes Investorenauswahlverfahren - Wettbewerb

Zur Qualifizierung des Einzelhandels- und Dienstleistungsquartiers im Norden der nbso-Westseite wurde 2018 ein dialogorientiertes Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde ein betriebliches und architektonisches Konzept zur Umsetzung dieses Projektes gefunden. Ausgewählt wurde das Konzept der Momentum Real Estate mit dem Entwurf von kadawittfeldarchitektur Aachen. Der Entwurf sieht eine Anbindung an die bestehende Stadtstruktur und deren Maßstäblichkeit durch die Ausbildung von einzelnen Baukörpern, den sogenannten „Stadt-Steinen“, vor. Im nördlichen Quartiersbereich befindet sich das größte Gebäudeensemble, in dessen Erd- und ersten Untergeschoss Handelsflächen vorgesehen sind.

Auf dem Sockelgeschoss sollen fünf dieser „Stadt-Steine“ mit einem begrünten Innenhof angeordnet werden. Im Süden des Quartiers befinden sich zwei weitere kleinere Gebäudeensemble mit jeweils zwei „Stadt-Steinen“ auf einem Sockelgeschoss. In diesen Sockelgeschossen sollen ebenfalls Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden sowie Dienstleistungsbetriebe. Ab dem ersten Obergeschoss bieten die Baukörper im gesamten Quartier Raum für die Nutzungen Wohnen, Büro, Dienstleistung und Beherbergungsgewerbe.

2019 – 2022: 240/II „nbso Opladen Bahnhofsquartier“

Um die Umsetzung des städtebaulichen und verkehrlichen Konzeptes zu sichern und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser Gesamtentwicklungsmaßnahme zu gewährleisten, wurde bereits Ende 2019 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 240/II „Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gefasst. Am 12.12.2022 wurde der Bebauungsplan vom Rat als Satzung beschlossen und ist seit dem 19.12.2022 (Bekanntmachung) rechtsverbindlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den betreffenden Bereich unter anderem Flächen für großflächigen Einzelhandel (EKZ), kleinflächigen Einzelhandel u. a. mit Gastronomie sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie weitere Nutzungen fest. Den nördlichen Abschluss des Quartiers bildet ein weiterer Baukörper südlich angrenzend an den Nordkreisel, der Raum für Dienstleistungsgewerbe bietet.

Anlass, Ziele und Zweck der Planung (Planungsänderungen):

Seit der Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 haben stark gestiegene Baukosten und deutlich höhere Zinsen die Wirtschaftlichkeit vieler Wohn- und Gewerbeprojekte erheblich

verschlechtert. Gleichzeitig führen strengere Finanzbedingungen, die Entwicklung zu Telearbeit und hybriden Arbeitsmodellen zu geringerem Büroflächenbedarf.

Anlass:

Aufgrund der derzeitigen Marktsituation im Bereich der Gewerbeimmobilien gestaltet sich die Vermietungssituation auch am Standort Opladen für den Projektentwickler als äußerst schwierig. Trotz intensiver Bemühungen seitens des Entwicklers - u. a. mit der Stadt Leverkusen als Ankermieterin - konnte bislang kein Vermietungserfolg für die Büroflächen erzielt werden. Allerdings ist eine hohe Vorvermietungsquote (>60 %) für eine wirtschaftlich tragfähige Projektstruktur erforderlich und die Finanzierung des Gesamtobjektes daher derzeit für den Entwickler nicht darstellbar.

Dies betrifft aber nicht die im Erdgeschoss vorgesehenen Einzelhandels- und Gastronomieflächen, die grundsätzlich als funktionsfähig und marktgerecht eingeschätzt werden. Hierfür liegen dem Entwickler konkrete Nachfrageinteressen vor. Diese Nutzungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Belebung des Quartiersplatzes sowie zur Aktivierung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums. Daher wird an der vorgesehenen Nutzung mit Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss weiterhin in der bisherigen Form festgehalten. Sie stellt einen wichtigen Baustein für die städtebauliche Qualität und die langfristige Vitalität des Quartiers dar.

Gleichzeitig zeigt sich, dass am Standort Wohnraum sehr stark nachgefragt wird und sich erfolgreich realisieren lässt. Wohnnutzungen stellen damit eine tragfähige und wirtschaftlich darstellbare Nutzungsperspektive für das Bahnquartier dar.

Ziele und Zweck der Planung:

Die angestrebten Änderungen des Bebauungsplans sehen daher einen deutlichen höheren Wohnanteil im Gesamtquartier vor. Darüber hinaus weist die aktuelle Planung sehr geringe Effizienzwerte von Wohnflächen zu Bruttogrundfläche in den einzelnen Gebäuden auf. Für ein tragfähiges und umsetzbares Projekt mit großem Wohnanteil ist ein erhöhtes Bauvolumen in dem Plangebiet notwendig. Diese behutsame Nachverdichtung wird durch eine erhöhte Geschossigkeit der Gebäude und einer den menschlichen Bedürfnissen angepasste Gebäudekubatur sichergestellt.

Der Änderungsentwurf orientiert sich weiterhin grundsätzlich an der bestehenden städtebaulichen Konzeption des Quartiers. Auf den drei Sockelbaukörpern bilden die sogenannten „Stadt-Steine“ auch künftig ein zusammenhängendes Gebäudeensemble. Es ist vorgesehen, die bislang geplanten Büroflächen teilweise durch Wohnnutzungen zu ersetzen und den Wohnanteil mittels baulicher Zusammenführung von Baukörpern der Obergeschosse und durch Erhöhung der Geschosshöhen auf mindestens 250 Wohnungen zu steigern (Perspektivische Darstellung siehe Anlage 2 dieser Vorlage).

Ziele der Bebauungsplanänderung sind insbesondere

- die Anpassung der zulässigen Nutzungsstruktur,
- die stärkere Gewichtung der Wohnnutzung gegenüber Büronutzungen,
- die Sicherung einer funktionsgemischten Quartiersentwicklung sowie
- die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Planverfahren:

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der vorgesehenen Änderung der Nutzungskonzeption für den beschriebenen Bereich (Anlage 1 dieser Vorlage) besteht das Erfordernis, die städtebauliche Entwicklung durch verbindliche Bauleitplanung zu steuern. Anlass der Planung ist die beabsichtigte Entwicklung eines Standorts für groß- und kleinflächigen Einzelhandel, Wohnen, Gewerbe sowie ergänzende Nutzungen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs mit dem Schwerpunkt, deutlich mehr Wohnraum anstelle von Büroflächen zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans (Anlage 4 dieser Vorlage). Der Planbereich ist dem Innenbereich zuzuordnen und weist aufgrund seiner Lage, Erschließung und vorhandenen Nutzungsstrukturen ein erhebliches Entwicklungspotenzial für Wohnen auf. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung einer ungesteuerten Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Sinne der gesetzlichen Vorgaben eingehalten wird. Da mit der Planung die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs vorbereitet wird, ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Gegenstand dieser Vorprüfung ist die Einschätzung, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung noch eines europäischen Vogelschutzgebiets im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Schutzgebieten dieser Kategorie. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Achtungsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz. Störfallrechtliche Belange stehen der Planung somit nicht entgegen. Sofern die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB fortgeführt. In diesem Fall wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Die Planung dient der Innenentwicklung und trägt zur Nachverdichtung sowie zur funktionalen Stärkung des Siedlungsbereichs bei. Sie entspricht damit den Zielsetzungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Im weiteren Verfahren wird das Architekturbüro kadawittfeldarchitektur, Aachen, die Planungsänderungen zeichnerisch detailliert darstellen und erläutern.

Städtebauliche Auswirkungen:

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine Anpassung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsstruktur vorgenommen, ohne die grundsätzliche städtebauliche Konzeption des Quartiers zu verändern. Die stärkere Gewichtung der Wohnnutzung trägt den aktuellen Entwicklungen des Immobilienmarkts sowie dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnraum Rechnung. Gleichzeitig bleibt die geplante Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und ergänzenden Nutzungen erhalten. Die geplante Entwicklung unterstützt damit die Zielsetzung einer nachhaltigen Innenentwicklung und einer funktionsgemischten Quartiersstruktur im Bereich der nbso. Auswirkungen auf die sich aus den

Änderungen ergebenden Bedarfe für Schul- und Kita-Plätze werden im Verfahren geprüft.

Verkehrliche Auswirkungen:

Durch die stärkere Ausrichtung auf Wohnnutzungen kann sich gegenüber der ursprünglichen Planung eine Veränderung der Verkehrsströme ergeben. Während Büronutzungen typischerweise ausgeprägte Pendlerverkehre erzeugen, führt Wohnnutzung in der Regel zu einer gleichmäßigeren Verteilung der Verkehrsbewegungen über den Tagesverlauf. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über das bestehende Straßennetz des Quartiers. Im weiteren Verfahren wird fachgutachterlich geprüft, ob sich aus der geänderten Nutzungsstruktur Anpassungsbedarfe hinsichtlich der Erschließung, der Verkehrsführung (insbesondere der Tiefgaragen Zu- und Ausfahrten) oder der Stellplatzsituation ergeben.

Immissionsschutz - Schallschutz und Erschütterungen (Bahnverkehr):

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine Bahnstrecke an. Von dieser gehen hohe Schallemissionen sowie mögliche Erschütterungseinwirkungen aus. Im weiteren Planverfahren werden daher entsprechende fachgutachterliche Untersuchungen zum Schall- und Erschütterungsschutz durchgeführt. Ziel dieser Untersuchungen ist es, die Auswirkungen des Bahnverkehrs auf die geplanten Wohnnutzungen zu bewerten und sicherzustellen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gewahrt bleiben.

Auf der Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse können im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen vorgesehen werden. Hierzu zählen insbesondere:

- Passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden,
- geeignete Gebäudeanordnungen und Grundrisslösungen,
- gegebenenfalls weitere bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen.

Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen werden im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt und können in entsprechende Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Städtebaulicher Vertrag:

Es wird geprüft, ob der bestehende städtebauliche Vertrag angepasst werden muss.

Weiteres Vorgehen, weitere Verfahrensschritte:

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss werden die erforderlichen fachlichen Untersuchungen sowie die Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Sofern der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß BauGB verzichtet. Als nächster Verfahrensschritt gemäß BauGB sind dann die gesetzlich vorgegebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Hierzu wird eine erneute Beschlussvorlage eingebracht.

Hinweis:

Alle Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Um eine Beschlussfassung noch im laufenden Turnus zu erreichen, legt die Verwaltung diese nunmehr inhaltlich final abgestimmte Vorlage den politischen Gremien vor. Somit können die weiteren Arbeitsschritte zeitnah und ohne Verzögerung in die Wege geleitet werden.

Anlage/n:

240_II_1Ä_01_2026-0217_AnI-1_2026-0217_Geltungsbereich
240_II_1Ä_01_2026-0217_AnI-2_2026-0217_Änderungen_260316
240_II_1Ä_01_2026-0217_AnI-3_2026-0217_Schallschutz
240_II_1Ä_01_2026-0217_AnI-4_Bebauungsplan_1_2017 BaunVO 2017_DIN-A0
240_II_1Ä_01_2026-0217_AnI-5_Bebauungsplan_1_2017 BaunVO 2017_DIN-A0