



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2026/0255

**Der Oberbürgermeister**

V/61-613-26-279/II-Fri/extern  
**Dezernat/Fachbereich/AZ**

28.05.2026

**Datum**

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

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 279/II "Opladen - Wohnen und Kita westlich Sandstraße"  
- Kenntnisnahme über Äußerungen zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (Abwägung)  
- Beschluss über Veröffentlichung im Internet (öffentliche Auslegung)

**Beschlussentwurf:**

1. Die während der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung eingegangenen Äußerungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Beschlussentwurf der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Die Anlage 2 der Vorlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.  
Rechtsgrundlage: § 13a Abs.3 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung (Anlagen 1, 3 und 4 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt. Die Öffentlichkeit wird an der Planung beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans, einschließlich Begründung, wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch von 30 Tagen im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.  
Rechtsgrundlage: § 3 Abs.2 BauGB, § 13a 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)

☐ **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<br>betroffen                                             | Nachhaltigkeit                                                       | kurz- bis<br>mittelfristige<br>Nachhaltigkeit             | langfristige<br>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 checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |

## **Begründung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 279/II „Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“ befindet sich im Stadtteil Opladen westlich der Sandstraße und nördlich der Gebhardstraße. Er umfasst in der Gemarkung Opladen, Flur 1 die Flurstücke 1046, 1047 und 1069. Das Plangebiet ist ca. 0,36 ha groß.

### Planungsanlass und Ziel der Planung:

Der Grundstückseigentümer und die Stadt Leverkusen sind daran interessiert, in Leverkusen-Opladen im Bereich westlich der Sandstraße und nördlich der Gebhardstraße eine 4-5-gruppige Kindertagesstätte (Kita) sowie Wohnungsbau im Mehrfamilienhaussegment zu realisieren. Nach der aktuellen Planung soll ein Teil der geplanten Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnraum hergestellt werden. Folgende Ziele werden vorrangig durch die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt: Schaffung von (gefördertem) Wohnraum und Realisierung einer 4 bis 5-gruppigen Kita. Aktuell gilt im Plangebiet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“. Dieser setzt Flächen für eine ebenerdige 3-gruppige Kita sowie Wohnungsbau bis maximal drei Vollgeschosse fest.

Aufgrund der aktuellen Flächenbedarfe für eine Kita wäre diese nur als 2-gruppige Kita realisierbar. Sowohl der heutige Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz als auch die Abgängigkeit der Kita Sandstraße 73 machen es jedoch notwendig, hier eine maximal 5-gruppige Kita zu realisieren. Wegen des aktuell sehr angespannten Wohnungsmarkts ist es ebenso notwendig, an dieser Stelle - im Sinne des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ - mehr Wohnungen zu realisieren, als der Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“ dies bisher zulässt. Dazu ist es notwendig, das Planungsrecht zu ändern; hier in Form eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

### Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Das förmliche Bebauungsplanverfahren nach § 30 BauGB wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2024 (siehe Vorlage Nr. 2024/2913) eingeleitet. Da zum einen die Realisierung möglichst kurzfristig erfolgen soll und zum anderen die Öffentlichkeit durch die Änderung nur wenig betroffen ist, wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB verzichtet. Stattdessen wurden eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a (3) S. 1 Nr. 2 BauGB vorgenommen. Der aktuelle Verfahrensschritt ist nun zur Beteiligung der Öffentlichkeit der Beschluss zur Veröffentlichung im Internet (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

### Prüfung der Umweltbelange:

Ein Umweltbericht ist nicht notwendig, gleichwohl wurden alle Umweltbelange abgearbeitet.

### Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans in Originalgröße (Anlage 1 der Vorlage) sowie alle anderen Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

**Anlage/n:**

Anlage 1\_BP 279-II\_BPlan

Anlage 2\_BP 279-II\_Abwägung\_Geschwärzt

Anlage 3\_BP 279-II\_Textliche Festsetzungen

Anlage 4\_BP 279-II\_Begründung

Anlage 5\_BP 279-II\_Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I)

Anlage 6\_BP 279-II\_Schall-Gutachten

Anlage 7\_BP 279-II\_Schall-Gutachten(2)

Anlage 8\_BP 279-II\_Bring-Hol-Konzept

Anlage 9\_BP 279-II\_Hydrogeologisches Gutachten

Anlage 10\_BP 279-II\_Bodengutachten

Anlage 11\_BP 279-II\_Stellungnahme Chemie