



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2026/0342

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-291/III-die/neu

Dezernat/Fachbereich/AZ

25.06.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
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

- Anfrage der Fraktion Die Linke vom 08.06.2026 mit Stellungnahme der Verwaltung vom 25.06.2026

Anfrage der Fraktion Die Linke vom 08.06.2026

Bebauungsplan Nr. 291/III „Schlebusch – südlich Grüner Weg“

Bitte beantworten Sie uns die folgenden Fragen zum o.g. B-Plan:

Vorbemerkung:

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 291/III „Schlebusch – südlich Grüner Weg, ...“ befindet sich derzeit noch in einem sehr frühen Planungsstadium. Zahlreiche fachliche, städtebauliche und vertragliche Fragestellungen werden im weiteren Verfahren geprüft und konkretisiert. Die nachfolgenden Antworten geben daher den aktuellen Sachstand wieder.

Vorhabenträger und Eigentumsverhältnisse

1.

Zu welchem Zeitpunkt haben Paeschke und HKM Müller die Grundstücke im Plangebiet erworben und zu welchen Kaufpreisen, soweit der Verwaltung bekannt?

Stellungnahme:

Der Verwaltung liegen keine belastbaren Informationen über die Zeitpunkte und Kaufpreise privater Grundstückserwerbe im Plangebiet vor. Grundstückskaufpreise aus privaten Kaufverträgen sind grundsätzlich nicht öffentlich zugänglich.

2.

Plant die Stadt, die städtischen Flurstücke im Plangebiet (u.a. 149, 150, 183, 198, 250) zu verkaufen und wenn ja, an wen und zu welchen Bedingungen?

Stellungnahme:

Die Stadt Leverkusen vergibt städtische Grundstücke grundsätzlich vorrangig im Wege des Erbbaurechts.

Über einen Verkauf städtischer Grundstücke im Plangebiet wurde bislang nicht entschieden. Sollte im weiteren Verfahren ein Verkauf einzelner Flächen in Betracht gezogen werden, wäre hierfür ein gesonderter politischer Beschluss der zuständigen Gremien erforderlich.

3.

Hat die Stadt geprüft, ob die städtischen Flurstücke der WGL oder dem GBO übertragen werden können, um dauerhaften Einfluss auf Belegung und Mietpreise zu sichern und Bodenwertgewinne der Allgemeinheit zu erhalten?

Stellungnahme:

Derzeit bestehen keine Beschlüsse zur Übertragung städtischer Grundstücke an die WGL oder den GBO. Die Prüfung geeigneter Instrumente zur Sicherung städtischer Entwicklungsziele erfolgt im weiteren Verfahren.

4.

Sieht der geplante städtebauliche Vertrag eine Regelung zur Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertgewinne vor?

Stellungnahme:

Da sich das Bebauungsplanverfahren noch in einem sehr frühen Stadium befindet, liegen derzeit noch keine abschließend verhandelten Inhalte eines städtebaulichen Vertrages vor. Die Frage möglicher Regelungen zu planungsbedingten Wertsteigerungen wird im weiteren Verfahren geprüft.

Geförderter Wohnungsbau

5.

Die Investoren sind seit dem Startergespräch vom 23.04.2026 bekannt. Hat die Verwaltung seitdem Gespräche über soziale Vorgaben geführt und wenn nein, wann ist das geplant?

Stellungnahme:

Das Verfahren befindet sich noch ganz am Anfang der planerischen Bearbeitung. Erste Gespräche zu wohnungs- und sozialpolitischen Anforderungen wurden bereits mit den Investoren geführt und werden im Zuge der weiteren Abstimmungen konkretisiert.

6.

Welchen verbindlichen Anteil geförderter Mietwohnungen plant die Verwaltung im städtebaulichen Vertrag festzuschreiben und welche Bindungsfristen sind vorgesehen?

Stellungnahme:

Über einen verbindlichen Anteil geförderter Mietwohnungen wurde bislang nicht entschieden. Die Verwaltung wird die geltenden wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Leverkusen in die weiteren Verhandlungen einbringen. Konkrete Bindungsfristen sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens.

7.

Für welche Einkommensgruppen sollen die geförderten Wohneinheiten zugänglich sein?

Stellungnahme

Da über Art und Umfang einer möglichen Wohnraumförderung noch nicht entschieden wurde, können derzeit keine Aussagen zu den jeweiligen Einkommensgruppen getroffen werden. Dies ist auch nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens.

Wohnungsgrößen und Bedarfsgerechtigkeit

8.

Welcher Anteil der rund 430 Wohneinheiten ist als Mietwohnungsbau vorgesehen, welcher als Eigentum?

Stellungnahme:

Die konkrete Aufteilung der vorgesehenen Wohneinheiten auf Miet- und Eigentumswohnungen steht derzeit noch nicht fest und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

9.

Wie bewertet die Verwaltung die Vereinbarkeit von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften im Eigentum mit dem erklärten Ziel, den angespannten Wohnungsmarkt für breite Bevölkerungsschichten zu entlasten?

Stellungnahme:

Die Verwaltung bewertet die vorgesehene Mischung aus Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern grundsätzlich sehr positiv. Durch die Kombination unterschiedlicher Wohnformen kann ein vielfältiges Quartier entstehen, das den Wohnbedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen und Lebensphasen gerecht wird. Neben der Schaffung von Mietwohnungen trägt auch die Bereitstellung von Wohneigentum zur Deckung der Wohnraumnachfrage bei und unterstützt eine sozial ausgewogene Quartiersentwicklung.

Kinderbetreuung

10.

Auf welcher Bedarfsberechnung basiert die Entscheidung für eine vierzügige Kita und welche umliegenden Einrichtungen werden dabei mit welchen Auslastungsannahmen eingerechnet?

Stellungnahme:

Die Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der jeweils aktuellen Jugendhilfeplanung konkretisiert. Die Dimensionierung einer möglichen Einrichtung orientiert sich an den prognostizierten Bedarfen des neuen Wohnquartiers sowie den vorhandenen Kapazitäten im Umfeld.

11.

Übernimmt Paeschke den Kitabau als Leistung im städtebaulichen Vertrag oder trägt die Stadt die Kosten?

Stellungnahme:

Über die konkrete Ausgestaltung, Trägerschaft und Finanzierung einer möglichen Kindertageseinrichtung kann zum aktuellen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden. Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, ob und in welchem Umfang zusätzlicher Bedarf an Betreuungsplätzen besteht. Darüber hinaus wird untersucht, ob neben oder anstelle einer Kindertageseinrichtung weitere soziale Infrastruktureinrichtungen oder Gemeinbedarfseinrichtungen zur

Versorgung des neuen Quartiers bzw. der umgebenden Bebauung erforderlich sind. Die Ergebnisse dieser Prüfungen werden in die weitere Planung einfließen.

Bestandsnutzungen und Verdrängungsrisiken

12.

Wie und wann werden die aktuellen Nutzerinnen und Nutzer des Grabelandes sowie der Schützenverein über die formale Öffentlichkeitsbeteiligung hinaus frühzeitig eingebunden und welche Flächen stehen für eine Verlagerung zur Verfügung?

Stellungnahme:

Die Belange des Schützenvereins werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausdrücklich berücksichtigt. Ziel ist es, die bestehende Nutzung durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen bestandsschützend in die Planung zu integrieren und die Fortführung des Schießbetriebs dauerhaft zu ermöglichen.

Gleichzeitig soll durch die Planung sichergestellt werden, dass die Flächen künftig einer Wohnbebauung zugeführt werden können, falls die Schützennutzung zu einem späteren Zeitpunkt aufgegeben werden sollte. Hierdurch wird sowohl den bestehenden Nutzungsinteressen als auch den langfristigen städtebaulichen Entwicklungszielen Rechnung getragen.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Grabelandflächen handelt es sich um Zwischennutzungen. Die entsprechenden Nutzungsverhältnisse sind von vornherein nicht auf Dauer angelegt und verfügen über entsprechend kurze Kündigungsfristen. Vor diesem Hintergrund besteht kein dauerhafter Bestandsschutz dieser Nutzungen. Gleichwohl werden die betroffenen Nutzerinnen und Nutzer im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsverfahren über die weitere Entwicklung informiert.

13.

Hat die Verwaltung das Risiko steigender Mieten in den angrenzenden Straßen durch Quartiersaufwertung geprüft und welche Maßnahmen sind dagegen vorgesehen?

Stellungnahme:

Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums dient grundsätzlich der Entlastung des sehr stark angespannten Wohnungsmarktes. Durch die Entwicklung eines neuen Quartiers mit unterschiedlichen Wohnformen wird das Wohnraumangebot in Leverkusen deutlich erweitert.

Spezifische Untersuchungen zu möglichen Mietpreiswirkungen in den angrenzenden Bestandsquartieren liegen derzeit nicht vor.

Konsequenzen aus der Cube-Insolvenz/ „Bahnhofsquartier Opladen“

14.

Welche vertraglichen Sicherungsmechanismen (wie Fertigstellungsbürgschaft, Bauverpflichtung mit Fristsetzung, Rückabwicklungsklauseln) sieht der städtebauliche Vertrag mit Paeschke und HKM Müller vor, um zu verhindern, dass

Wohnbauflächen erneut jahrelang brach liegen, wenn ein Vorhabenträger in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät und Bodenwertsteigerungen ausschließlich dem Investor zufließen?

Stellungnahme:

Mögliche vertragliche Sicherungsmechanismen werden im Zuge der Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages geprüft. Hierzu können beispielsweise Regelungen zur Erschließung, zur Umsetzung vereinbarter Maßnahmen sowie weitere geeignete Sicherungsinstrumente gehören. Da entsprechende Vertragsverhandlungen noch nicht abgeschlossen sind, können hierzu derzeit keine weitergehenden Aussagen getroffen werden.

Fazit:

Die Entwicklung des Plangebietes verfolgt das Ziel, ein ausgewogenes und nachhaltiges Wohnquartier mit einer Mischung aus Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern zu schaffen. Hierdurch soll unterschiedlichen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen und zusätzlicher Wohnraum in Leverkusen geschaffen werden.

Gleichzeitig leistet das Vorhaben einen Beitrag zur langfristigen Stärkung der finanziellen Handlungsfähigkeit der Stadt. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Bereitschaft der Vorhabenträger, die Erschließung des Gebietes zu übernehmen und damit erhebliche Infrastrukturinvestitionen privat zu finanzieren. Hieraus ergeben sich spürbare finanzielle Entlastungen für den städtischen Haushalt, die insbesondere im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes positiv zu bewerten sind.

Im weiteren Verfahren werden zudem die Bedarfe an sozialer Infrastruktur, insbesondere im Bereich der Kinderbetreuung sowie weiterer Gemeinbedarfseinrichtungen, geprüft und in die Planung eingestellt. Die politischen Gremien werden über die Ergebnisse der weiteren Planungen und Prüfungen fortlaufend informiert.

Stadtplanung

25.06.2026