



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2026/0505

Der Oberbürgermeister

V/61-26-278-III-kom-ext
Dezernat/Fachbereich/AZ

03.09.2026
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	17.09.2026	Beratung	öffentlich
Bauausschuss	21.09.2026	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	01.10.2026	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 278/III "Schlebusch - Klinikum Leverkusen"
- Frühzeitige Beteiligung

Beschlussentwurf:

1. Dem städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan Nr. 278/III „Schlebusch - Klinikum Leverkusen“, einschließlich der Begründung mit Umweltbericht im Vorentwurf (Anlagen 03 und 04 der Vorlage), wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 278/III „Schlebusch - Klinikum Leverkusen“ wird - wie es sich aus dem städtebaulichen Konzept ergibt - gemäß den Anlagen 01 und 02 der Vorlage geändert.
3. Die Öffentlichkeit wird frühzeitig an der Planung beteiligt. Das städtebauliche Konzept wird als Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 278/III „Schlebusch - Klinikum Leverkusen“, einschließlich Begründung mit Umweltbericht, zur Unterrichtung und Erörterung für 30 Tage im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgehängt. Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

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:

Vorbemerkung:

Das Klinikum Leverkusen ist ein bedeutender Bestandteil der kommunalen sowie regionalen Daseinsvorsorge und gehört zur wichtigen kritischen Infrastruktur (KRITIS) der Region. Als medizinischer Maximalversorger nimmt das Klinikum Leverkusen eine zentrale Rolle in der stationären, notfallmedizinischen und spezialisierten Akutversorgung der Bevölkerung ein. Überdies gehört es zu den wichtigsten Unternehmen der Region und bietet etwa 2.800 Angestellten sichere Arbeitsplätze.

Durch die Krankenhausreform (2024) - einem der umfassendsten Projekte der letzten Jahre im Gesundheitswesen - soll die stationäre Versorgung in Deutschland in der Behandlungsqualität besser und effizienter werden. Die Versorgung von Patientinnen und Patienten soll flächendeckend gewährleistet werden können. Um dem Leistungsanspruch der gesetzlichen Reformen (z. B. auch durch das Gesetz zur Reform der Notfallversorgung 2026) gerecht zu werden, muss sich das Klinikum Leverkusen ständig weiterentwickeln.

Bereits Anfang 2024 hat das Klinikum Leverkusen eine Zukunftsstrategie entwickelt, die Auswirkungen auf die Baustruktur des eigenen Standorts haben wird. Das Konzept, welches für die bauliche Umstrukturierung des Areals des Klinikums Leverkusen vom Klinikum selbst ausgearbeitet worden ist, wird intern als Bauzielplanung bezeichnet. Mit der Konkretisierung der Bauzielplanung wurde 2024 aber auch deutlich, dass die Entwicklungsmöglichkeiten des hier gültigen Bebauungsplans Nr. 193/III Schlebusch - „Gesundheitspark Leverkusen“ zunehmend ausgeschöpft sind und es daher einer neuen planungsrechtlichen Grundlage - eines neuen Bebauungsplans - bedarf.

Plangebiet:

Administrativ befindet sich das Klinikum Leverkusen im westlichen Teil des Stadtteils Schlebusch. Die etwa 13,6 ha große Plangebietsfläche des neuen Bebauungsplans Nr. 278/III liegt westlich wie südlich der Dhünn, östlich des Karl-Carstens-Rings sowie nördlich der Achse der Straße Dhünnberg und der Paracelsusstraße. Die westliche Plangebietsgrenze grenzt an den zwischen der Gustav-Heinemann-Straße (L290) und dem Klinikum Leverkusen liegenden Stadtwald, dessen nördlichen Teil das Plangebiet (als Appendix) bis zur Gustav-Heinemann-Straße (L290) durchsticht und diese in diesem Bereich über beide Fahrtrichtungen (etwa 1.800 m²) miteinbezieht. Dieser Appendix bildet auch den Unterschied zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 6. Juni 2024 (Vorlage Nr. 2024/2751) und ist ein Ergebnis der vertieften Auseinandersetzung mit dieser zusätzlichen Erschließung des Klinikums Leverkusen. Der genaue Verlauf der Plangebietsgrenze lässt sich den Anlagen 1, 2 und 3 der Vorlage entnehmen.

Der Planungsprozess:

Durch den Aufstellungsbeschluss am 6. Juni 2024 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen ist das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 278/III „Schlebusch - Klinikum Leverkusen“ eingeleitet worden (Vorlage Nr. 2024/2751). In den darauffolgenden Monaten hat sich gezeigt, dass die Planung und Umsetzung der vom Klinikum Leverkusen vordefinierten Bauzielplanung mit Blick auf den Gebäudebestand, die Verkehrsinfrastruktur, die existierenden Planungsebenen (Bebauungsplan Nr. 193/III mit zugehörigem Grünordnungsplan) und die Natur- und Umweltschutzbelange ein

komplexes Projekt darstellen.

Die Teilprojekte der Gesamtplanung wurden daher in der Zeit nach dem Aufstellungsbeschluss zunächst im Rahmen regelmäßiger Termine mit thematisch betroffenen Fachbereichen der Stadt (z. B. Umwelt (FB 32), Tiefbau (FB 66), Klimaschutz und Mobilität (FB 31) etc.) sowie externen Fachleuten (Fachbüros) auf ihre spätere Umsetzbarkeit besprochen. Mit Blick auf die Gesamtplanung ist und war die gemeinsame Betrachtung der Teilprojekte ein iterativer Prozess, der das Bauleitplanverfahren weit in die Konkretisierung eines späteren Gesamtentwurfs begleiten wird. Parallel mit den Abstimmungsgesprächen ist auch damit begonnen worden, die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Untersuchungen und Gutachten zu erstellen. Einige Themen sind damit bereits fachlich weit ausgearbeitet (z. B. zur Umwelt), andere wiederum (wie z. B. die schalltechnische Untersuchung) werden noch im weiteren Verfahren aktualisiert und ergänzt. Zusammengenommen lässt sich aber feststellen, dass bereits genügend aussagekräftige Informationen für die frühzeitige Beteiligung vorliegen.

Ziele und Zwecke der Planung:

Anfang der 1960er Jahre wurde für den Bereich des Klinikums Leverkusen der Bebauungsplan Nr. 10/62 aufgestellt, der im Oktober 1986 zunächst ersatzlos aufgehoben worden ist. Das Klinikum Leverkusen wurde stetig weiterentwickelt und beständig an die aktuellen medizinischen Leistungsanforderungen angepasst. Die baulichen und erschließungstechnischen Veränderungen (Parkhäuser) Mitte der 2000er Jahre führten zu der Überlegung, die weiteren Entwicklungen (z. B. für den ruhenden Verkehr und die Erweiterungsmöglichkeiten des Gesundheitswesens) in einem Gesamtkontext zu sehen. Aus diesem Grund wurde ab dem Jahr 2010 mit den Arbeiten an einem neuen Bebauungsplan für das Areal des Klinikums Leverkusen begonnen.

Zwischen den Jahren 2010 und 2015 wurde für den Standort des Klinikums Leverkusen der Bebauungsplan Nr. 193/III Schlebusch - „Gesundheitspark Leverkusen“ aufgestellt, der seit seinem Wirksamwerden im Jahr 2015 die bauliche Entwicklung in drei Sondergebietsflächen (SO 1 bis 3) steuert. Wie in der Vorbemerkung angemerkt, sind die Entwicklungsmöglichkeiten des Klinikums Leverkusen mit dem Bebauungsplan Nr. 193/III Schlebusch - „Gesundheitspark Leverkusen“ zunehmend ausgeschöpft. Es ist daher notwendig, neue planungsrechtliche Voraussetzungen für eine langfristige Entwicklung des Bereichs zu schaffen. Das planerische Einschreiten begründet sich aus dem § 1 Abs. 3 BauGB. Demnach sind Bauleitpläne von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Modernisierung des Klinikums Leverkusen erfolgt auf der Basis einer komplexen Zielplanung, die zunächst unabhängig von den planungsrechtlichen Voraussetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 193/III Schlebusch - „Gesundheitspark Leverkusen“ mit Blick auf die akuten Bedarfe (Nutzungen und Gebäude) entwickelt worden ist. Hier ist eine zeitliche Abfolge vorgesehen, die temporär Nutzungen auslagert und damit entweder Modernisierungsmaßnahmen oder Abriss und Neubau ermöglicht. Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt auf dem östlichen Teil des Hauptgebäudes 1, an dem sowohl im größeren Maße Teile abgerissen als auch neugebaut werden sollen. Da Dreibettzimmer nicht mehr zeitgemäß sind, erfordert die Zielplanung die Schaffung neuer Bettenstationen und Bettenhäuser, um die gleiche Anzahl von Patientinnen und Patienten auf den Stationen zu verteilen. Der Kern der Modernisierung soll der Bau einer neuen Zentralen Notaufnahme (ZNA), eines neuen Haupteingangs und neuer, infra-

strukturell notwendiger Bereiche, wie etwa einer Rettungswagenhalle, sein. Diese bauliche Umstrukturierung erfordert ebenfalls eine Reorganisation der auf dem Gelände stattfindenden Verkehre. So ist vom Klinikum Leverkusen vorgesehen, die Straße Am Gesundheitspark nur noch auf der halben Länge für die Öffentlichkeit befahrbar zu lassen. Dafür soll auf Höhe des Gebäudes 5 (heutiger Standort des Noteinsatzfahrzeugs - NEF) eine neue Wendemöglichkeit entstehen, für die langfristig auch die Option für den direkten Anschluss an den ÖPNV (Bushaltestelle) vorgesehen ist.

Die vierte Fortschreibung des Rettungsdienstbedarfsplans für die Gesamtstadt im Jahr 2024 hat ergeben, dass Randbereiche im nordöstlichen und südöstlichen Stadtgebiet im Notfall nicht in angemessener Zeit erreicht werden können. Um diesem Umstand entgegenzuwirken, müsste die Rettungswache 8 (Am Steinberg) ausgebaut bzw. erweitert werden. In einer vertieften Betrachtung der Situation, die in einer Teilfortschreibung des Rettungsdienstbedarfsplans mündete (Anlage 16), wurde eine weniger konzentrierte Verteilung der Rettungswachen im Stadtgebiet untersucht. Das Gutachten zeigt, dass das südöstliche Stadtgebiet in der Erreichbarkeitsanalyse besser dastehen würde, wenn eine Rettungswache auf dem Gelände gebaut werden würde. Ein Ausbau bzw. eine Erweiterung der Rettungswache 8 in Steinbüchel (Am Steinberg) wäre dann nicht notwendig.

Die vorgesehene Rettungswache und auch das Klinikum Leverkusen selbst, das nach der Verordnung zur Bestimmung Kritischer Infrastrukturen nach dem Gesetz über das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik und über die Sicherheit in der Informationstechnik von Einrichtungen (BSI-Gesetz) (kurz: BSI-KritisV) in der Funktion als KRITIS-Einrichtung in der Lage sein muss, besondere Aufgaben im Krisenfall zu übernehmen, benötigen einen direkten Anschluss an die Gustav-Heinemann-Straße (L290). Nur mit diesem Anschluss ist ein sinnvoller Betrieb der Rettungswache auf dem Gelände möglich. Das Klinikum Leverkusen verfügt noch über zwei kleinere Zufahrten in der Paracelsusstraße, diese sind aber nicht für alle Fahrzeugklassen geeignet und nur über das benachbarte Wohnquartier an der Virchowstraße mit großem Umweg erreichbar.

Um den notwendigen Anschluss an die Gustav-Heinemann-Straße (L290) realisieren zu können, bedarf es in dem Fall auch einer Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt. Nordwestlich des Klinikums Leverkusen befindet sich ein Stadtwald. Dieser grenzt wiederum im Norden an die Gustav-Heinemann-Straße (L290). Der Bereich ist im FNP entsprechend als Waldfläche (12.2 Planzeichenverordnung PlanzV) dargestellt. Aus diesem Grund wird für einen Teilbereich (knapp 2.000 m²) der Waldfläche parallel zum Bebauungsplan die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ergänzung Gesundheitspark - Sonderverkehrsfläche“ im Parallelverfahren (Vorlage Nr. 2026/0504) durchgeführt.

Darüber hinaus ist der Bereich der Waldfläche im aktuellen Landschaftsplan (1987) als Waldfläche des Landschaftsschutzgebiets (LSG) 2.2-12 „Unteres Dhünntal“ mit den besonderen Festsetzungen für die forstliche Nutzung 4.3-57 „Beibehaltung des Bestandes mit Laubholz“ festgesetzt. Im Entwurf des neuen Landschaftsplanes (Stand: 2023 - Vorlage Nr. 2023/2279) ist in diesem Bereich die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 2.2-14 „Dhünnaue im städtischen Raum“ vorgesehen. Sowohl im noch aktuellen als auch dem nachfolgenden Landschaftsplan steht die geplante Anbindung den Festsetzungen zunächst entgegen. Landschaftspläne werden auf Basis der §§ 9 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgestellt. Gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

können jedoch auf Antrag Abweichungen von den Geboten und Verboten des BNatSchG zugelassen werden, wenn diese aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig sind.

Zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf möchte das Klinikum Leverkusen künftig auch eine Betriebskindertagesstätte betreiben. Für diese Nutzung wird auf dem Gelände oder in unmittelbarer Nähe ein Neubau notwendig. Erste Konzeptstudien befassten sich mit dem Standort des Gebäudes 4 (ehemalige Onkologie). Da für Kindertagesstätten besondere Ansprüche an den Standort, das Raumprogramm und vor allem an die Außenspielflächen gestellt werden, ist die Standortfrage noch nicht abschließend geklärt und wird noch im weiteren Verfahren zu konkretisieren sein. Ein weiteres Angebot des Klinikums Leverkusen an die (neuen) Angestellten sollen betriebseigene Appartements sein. Auch hierfür wird noch im weiteren Verfahren ein passender Standort zu finden sein. Erste Ideen sind noch nicht grundlegend geprüft.

Verfahren:

Der Bebauungsplan Nr. 278/III „Schlebusch - Klinikum Leverkusen“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Planung, die mit Bezug zur vom Klinikum Leverkusen selbstgesteckten Zielplanung einen gewissen Projektbezug hat, die aber wiederum anders als ein vorhabenbezogener Bebauungsplan noch Entwicklungsspielräume für die Zukunft lassen wird. Der Bebauungsplan Nr. 278/III ist daher als ein klassischer Angebotsbebauungsplan zu kategorisieren. Zu diesem Bebauungsplan wird gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. Dieser Vorlage liegt bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts (Teil B der Planbegründung, Anlage 4) vor. Mit dem vorliegenden Beschluss soll die Öffentlichkeit frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurfsstand der Planung informiert werden. Analog hierzu werden Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB an dem Planverfahren beteiligt.

Weiteres Vorgehen:

Nach der frühzeitigen Beteiligung und dem Eingang von Äußerungen zum Planvorentwurf, wird aus dem vorliegenden Material ein Planentwurf des Bebauungsplans auszuarbeiten sein. Hauptbestandteil des Planentwurfs wird dann der Rechtsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Plangebiet. Die Festsetzungen werden die künftigen möglichen Entwicklungsmöglichkeiten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 278/III vorgeben. Sobald der Bebauungsplan Nr. 278/III den Entwurfsstand erreicht, wird der politische Beschluss über die Veröffentlichung des Entwurfs im Internet sowie zusätzlich weitere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats - mindestens für die Dauer von 30 Tagen - einzuholen sein. Auch während diesen Beteiligungsschrittes werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Grundlage hierfür setzt der § 4 Abs. 2 BauGB.

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Im Ratsinformationssystem Session sind alle genannten Anlagen teils in farbiger und die Anlagen 02, 03, 05, 06, in vergrößerter Darstellung einzusehen.

Anlage/n:

ANL_01_278_III_Geltungsbereich_DIN_A4
ANL_02_278_III_Geltungsbereich_DIN_A0
ANL_03_278_III_staedtebaul_Konzept_VE_DIN_A0
ANL_04_278_III_Begrueendung+Umweltbericht
ANL_05_278_III_Analysekarte_Restriktionen
ANL_06_278_III_Darstellung_neue_Wege
ANL_07_278_III_UMWELT_FFH_VP
ANL_08_278_III_UMWELT_Baumbewertung_Karte_1
ANL_09_278_III_UMWELT_Baumbewertung_Karte_2
ANL_10_278_III_UMWELT_ASP
ANL_11_278_III_UMWELT_LFB
ANL_12a_278_III_Schallschutz_(TEIL-1)
ANL_12b_278_III_Schallschutz_(TEIL-2)
ANL_13_278_III_Verkehrsuntersuchung
ANL_14_278_III_Verkehr_Erl-Bericht_Vorplanung
ANL_15_278_III_SEVESO-Gutachten
ANL_16a_278_III_Entwaesserung_(TEIL-1)
ANL_16b_278_III_Entwaesserung_(TEIL-2)
ANL_16c_278_III_Entwaesserung_(TEIL-3)
ANL_16d_278_III_Entwaesserung_(TEIL-4)
ANL_16e_278_III_Entwaesserung_(TEIL-5)
ANL_17_278_III_zur_Rettungswache