



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1783

Der Oberbürgermeister

/V-Mö

Dezernat/Fachbereich/AZ

03.11.2022

Datum

| Beratungsfolge                                   | Datum      | Zuständigkeit | Behandlung |
|--|------------|---------------|------------|
| Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt          | 10.11.2022 | Beratung      | öffentlich |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen | 14.11.2022 | Entscheidung  | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I          | 21.11.2022 | Beratung      | öffentlich |

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 263/I „Manfort – zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Innovationspark Leverkusen und Gustav-Heinemann-Straße,,

**Beschlussentwurf:**

Für das in der Anlage 1 der Vorlage genau abgegrenzte Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 263/I „Manfort - zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Innovationspark Leverkusen und Gustav-Heinemann-Straße“.

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

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  |
|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |

## **Begründung:**

### Vorbemerkung:

Für die städtebauliche Entwicklung des zentral gelegenen mischgenutzten Standorts soll der Bebauungsplan Nr. 263/I „Manfort - zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Innovationspark Leverkusen und Gustav-Heinemann-Straße“ einen planungsrechtlichen Rahmen schaffen, der einerseits vorhandene gewerbliche und vom Einzelhandel geprägte Nutzungen schützt und sinnvoll arrondiert. Andererseits sollen städtebauliche Herausforderungen, die sich aus der Überlastung der inneren und äußeren Erschließung sowie dem Nutzungsdruck auf untergenutzte Gewerbeflächen ergeben, gelöst werden, damit eine tragfähige Nutzungsperspektive gesichert werden kann. Dazu ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verfahren zur städtebaulichen Qualifizierung des Stadtraums durchzuführen.

Es ist zu betonen, dass der vom Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV) geplante Ausbau der Bundesautobahn A3 zwischen den Anschlussstellen Leverkusen-Zentrum und Leverkusen-Opladen in Bestandslage, d. h. mit oberirdischer Verbreiterung, im Bereich des Plangebiets die interne Erschließung aufgrund des damit verbundenen Wegfalls der Syltstraße derart verschlechtern würde, dass eine gesicherte Erschließung der bestehenden Nutzungen und künftiger Bauvorhaben nicht mehr gewährleistet wäre. Daher hängt die Funktionsfähigkeit des Stadtteils auch vom Erfolg der Kampagne „Keinen Meter mehr!“ ab, die auch die Verhinderung des Autobahnausbaus der A3 im vorgenannten Abschnitt in Form der Vorzugsvariante des BMDV mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme zum Ziel hat. Auf die Beschlüsse des Rates der Stadt Leverkusen vom 20.01.2021 (vgl. Antrag Nr. 2021/0348) und 30.08.2021 (vgl. Antrag Nr. 2021/0954) wird verwiesen.

### Plangebiet:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 263/I „Manfort - zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Innovationspark Leverkusen und Gustav-Heinemann-Straße“ liegt im Stadtteil Leverkusen-Manfort. Er umfasst im Wesentlichen die Fläche zwischen der Bundesautobahn A3 im Westen, der Kieler Straße im Norden, der Bahntrasse Köln-Wuppertal im Osten und der Gustav-Heinemann-Straße im Süden. Die Fläche des Geltungsbereichs beläuft sich auf ca. 15 ha.

### Anlass der Planung:

Aktuell ist das Plangebiet durch unterschiedliche städtebauliche Fehlentwicklungen gekennzeichnet, die die langfristige Funktionsfähigkeit infrage stellen und hier kurz skizziert werden sollen. Insgesamt ist eine Überlastung des inneren Erschließungssystems, resultierend insbesondere aus dem Verkehr des großflächigen Einzelhandels, festzustellen. Der Knotenpunkt Borkumstraße/Gustav-Heinemann-Straße ist derart frequentiert, dass die Erschließung weiterer Wohn- oder Gewerbeeinheiten nicht möglich ist.

Im Verfahren ist daher auch die Möglichkeit zur Errichtung eines Erschließungsstichs, ausgehend von dem im Osten angrenzenden Gelände des Innovationsparks (IPL) durch eine Untertunnelung der Bahngleise zu prüfen. Bedingt durch die hohe verkehrliche Belastung des Standorts sowie durch die im Plangebiet und in der näheren Umgebung ansässigen Gewerbebetriebe ist im Planverfahren außerdem eine Auseinandersetzung mit den Emissionen durch Lärm- und Feinstaubbelastung erforderlich.

Derzeit ist das Plangebiet nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen, sodass mangels einer gesicherten Erschließung aktuelle Baugesuche zur baulichen Entwicklung nicht genehmigungsfähig sind. Dem Entwicklungsdruck, der sich vor allem im Bereich der Gustav-Heinemann-Straße und der ehemaligen SMS Eumuco Gewerbehallen erhöht, kann somit aufgrund der aktuellen planungsrechtlichen Situation nicht entsprochen werden. Daneben ist es zur nachhaltigen städtebaulichen Ordnung erforderlich, eine planerische Konzeption für das Plangebiet zu erarbeiten, die als Grundlage für das Bauleitplanverfahren herangezogen werden kann. Im Zuge dessen sind auch Aussagen zur Steuerung des ansässigen großflächigen Einzelhandels zu treffen. Dabei sind die Ziele des städtischen Einzelhandelskonzepts zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs in Manfort dringend zu berücksichtigen.

Das Entwicklungspotenzial des Stadtteils Manfort insgesamt wird durch die Vielzahl informeller Handlungskonzepte verdeutlicht. In dem Konzept „Gemeinsam Leben in Manfort“ („GLIM“) sind Aussagen zur sozioökonomischen Situation enthalten, die Aufschluss über die Lebensverhältnisse im Stadtteil liefern. In einem studentischen Ideenwettbewerb wurden Ideen zur städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils geliefert, die die Anbindung des Stadtteils an den vorhandenen Bahnhof Manfort betonen. Durch das zu erarbeitende Integrierte Handlungskonzept sollen weitere Planungsimpulse geschaffen werden.

#### Ziele und Zweck der Planung:

Ziel des Verfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung eines langfristig ausgelegten und nachhaltigen Nutzungskonzepts, das die verschiedenen Raumansprüche in Einklang bringt und eine geordnete Erschließung sicherstellt. Dazu sollen städtebauliche Entwicklungsperspektiven für das Plangebiet mit Bezug zum umliegenden Stadtteil validiert werden, die auch die in den informellen Handlungskonzepten erarbeiteten Leitlinien und Aussagen zur Entwicklung des Stadtraums betrachten. Städtebaulich ist vor allem die Steuerung der ansässigen und der anzusiedelnden Nutzungssegmente zu spezifizieren, die sich aus einer Mischung aus Einzelhandelsnutzung, Gewerbe, sozialer Infrastruktur und Wohnnutzung kennzeichnet. Dazu sollen zunächst folgende Planungsvarianten gegenübergestellt werden:

- Planungsvariante P 1: Erweiterung und Optimierung der ansässigen Gewerbe- und Einzelhandelsstrukturen, einschließlich eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel,
- Planungsvariante P 2: Erhöhung des Wohnanteils im südlichen Teil des Plangebiets und Prüfung weiterer mischgenutzter Nutzungseinheiten, z. B. in Ausprägung eines Urbanen Gebiets im Sinne des § 6a Baunutzungsverordnung.

Zur Sicherstellung einer funktionsfähigen und angemessenen Erschließung ist ebenfalls eine Variantenbetrachtung etwaiger Erschließungskonzepte erforderlich. Folgende Erschließungsvarianten sind den Planungsvarianten zugrunde zu legen:

- Erschließungsvariante E 1: Realisierung des Erschließungsstichs vom IPL-Gelände als neues verkehrliches Rückgrat für den nördlichen Teil des Plangebiets und damit einhergehende Entlastung des Knotenpunktes Borkumstraße/Gustav-Heinemann-Straße,

- Erschließungsvariante E 2: Optimierung der bestehenden Erschließungssituation zur Steigerung der Leistungsfähigkeit der inneren Erschließung, insbesondere im Bereich des Knotenpunktes Borkumstraße/Gustav-Heinemann-Straße.

#### Verfahren:

Der Bebauungsplan Nr. 263/I „Manfort - zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Innovationspark Leverkusen und Gustav-Heinemann-Straße“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Im Zuge des Verfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht im Sinne des § 2 a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet.

Zur Optimierung des städtebaulichen Konzepts wird nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses eine Rahmenplanung beauftragt, die neben wesentlichen Aussagen zur Nutzungskonfiguration (Planungsvarianten P 1 und P 2) und zur Erschließung (Erschließungsvarianten E 1 und E 2) in den oben genannten Varianten auch den Übergang zu den umliegenden Quartieren betrachtet. Zeitgleich sind dazu gutachterliche Aussagen zur Lärm- und Erschließungssituation einzuholen, um eine realistische und rechtlich tragfähige Nutzungszonierung erarbeiten zu können. Mittels dieser Planungsvarianten ist dann die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchzuführen.

Ist auf Grundlage des Planungskonzepts eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, so kann diese mit Abschluss des Beteiligungsverfahrens initiiert werden. Im weiteren Verfahren sind gutachterliche Aussagen unter anderem zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, zum Artenschutz, zum Bodenschutz und zur Luftthygiene einzuholen.

#### **Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

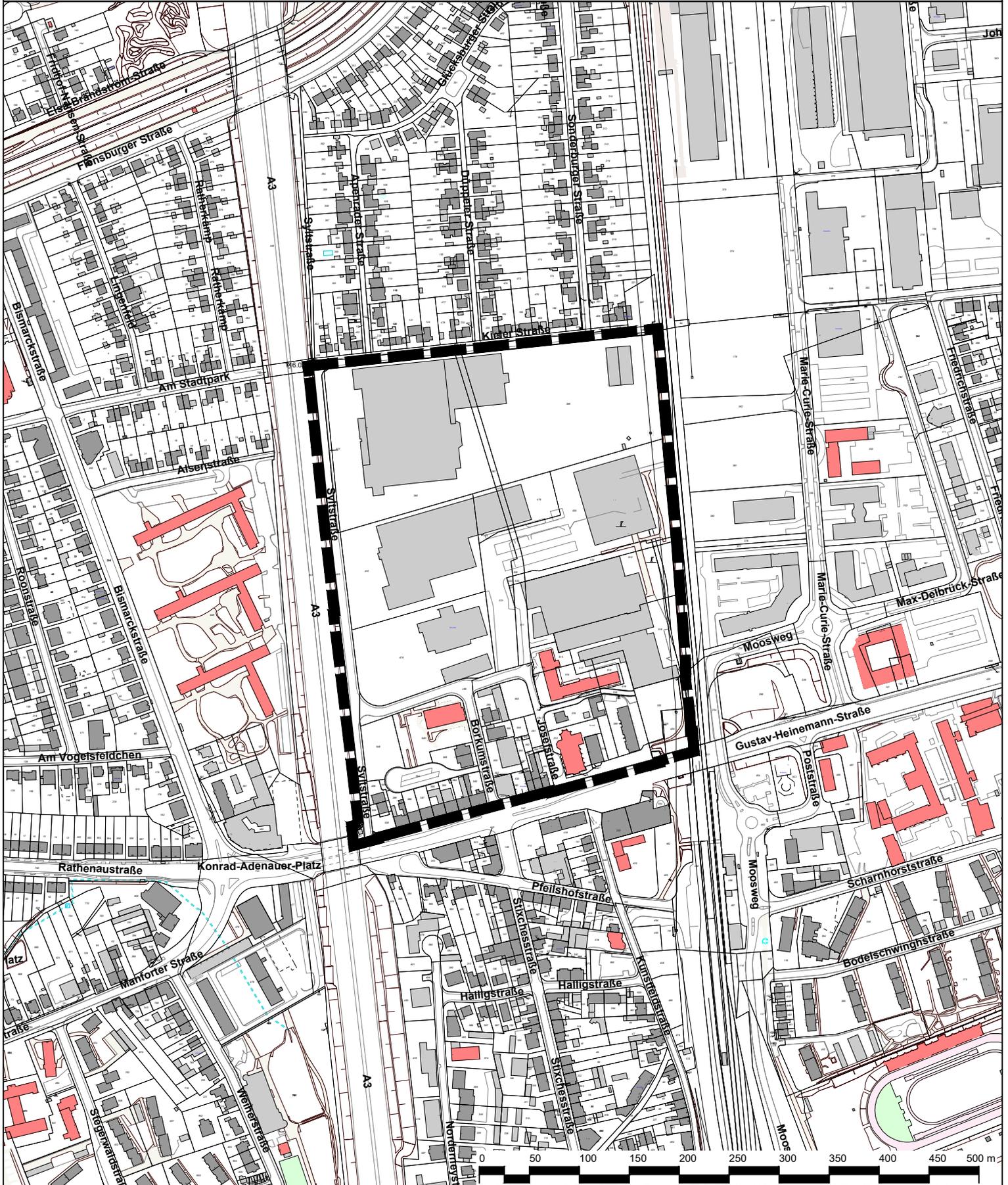
Die internen Abstimmungen konnten erst kurzfristig zum Abschluss gebracht werden. Um die weiteren Bearbeitungsschritte zeitnah in die Wege leiten zu können, ist eine Beschlussfassung noch im nächsten Turnus angeraten. Daher wird die Vorlage zum Nachtragstermin eingebracht.

#### **Anlage/n:**

Anlage1\_Geltungsbereich

# Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 263/I

## "Manfort – zwischen Bundesautobahn A 3, Kieler Straße, Innovationspark Leverkusen und Gustav-Heinemann-Straße"



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 263/I  
 "Manfort – zwischen Bundesautobahn A 3, Kieler Straße, Innovationspark Leverkusen und Gustav-Heinemann-Straße"



**Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Manfort – zwischen Bundesautobahn A 3, Kieler Straße, Innovationspark Leverkusen und Gustav-Heinemann-Straße

Maßstab 1:5000 Stand: September 2022

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Moh Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 29.09.2022

Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\263\_I\_Manfort\_A3\_Kieler\_Str\_IPL\_Gustav-Heinemann\_St00\_Projektvorlauf\

Dateiname: Anlage1\_Geltungsbereich.dwg

Zuletzt gespeichert am: 29.09.2022

