



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1418

Der Oberbürgermeister

V/61-612-San-IPL-ko
Dezernat/Fachbereich/AZ

25.04.2022
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.05.2022	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	30.05.2022	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	20.06.2022	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Sanierungsgebiet Innovationspark Leverkusen
- Aufhebungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Die Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innovationspark Leverkusen“, in Kraft getreten am 20. August 2007, wird gemäß § 162 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert, in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353), in Kraft getreten am 1. Januar 2022, als Satzung beschlossen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Deppe

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	<input 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:

Die in der Vorlage R 856 16. TA vom 27.03.2007 beschriebenen Sanierungsziele konnten weitgehend umgesetzt werden. Entsprechend der landes-, regional- und kommunalpolitischen Zielsetzung sollten die brachliegenden, ehemaligen Betriebsflächen der Firma Wuppermann, ein Stahl-Walz-Werk, reaktiviert werden. Ziel war die Entwicklung eines modernen und attraktiven Gewerbeparks für Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung sowie produzierendes Gewerbe. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des knappen Angebots an verfügbaren Gewerbeflächen dieser Art und Qualität in Leverkusen.

Planungsrechtlich sind die Sanierungsziele in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.115/I „Innovationspark Leverkusen“ festgeschrieben. Hierbei sind insbesondere zu nennen:

- Reaktivierung der gewerblich-industriellen Nutzung auf der Basis der Strukturplanung des Planungsbüros Albert Speer & Partner aus Frankfurt,
- Einbindung des Gewerbegebietes in die Talachse Dhünn und Umsetzung des landschaftsökologischen Fachbeitrags im Rahmen der Strukturplanung durch das Büro Götte aus Frankfurt,
- Festschreibung hoher gestalterischer, funktionaler, ökonomischer und ökologischer Ansprüche für das Gebiet,
- immissionsschutztechnische Zonierung und Gestaltung des Gewerbegebietes gerade in Bezug auf die umliegende Wohnbebauung,
- Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen durch Ausschluss bestimmter Nutzungen,
- Sicherstellung der inneren Erschließung ausgehend von der Gustav-Heinemann-Straße,
- Absicherung der vorhandenen Sportvereine mit Erweiterungsmöglichkeiten,
- Erhalt des Denkmals "Hemmelrather Hof".

Das Gelände des Innovationsparks Leverkusen (IPL) wurde im Jahre 1993 durch die LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH treuhänderisch für den Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen erworben (Hinweis: Die NRW.URBAN ist auf Grundlage des Verschmelzungsvertrages vom 14.08.2009 seit dem 25.09.2009 Rechtsnachfolgerin der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG). Hierbei wurden ca. 2/3 des ehemaligen Walzwerkes durch den Grundstücksfonds des Landes NRW und 1/3 durch eine private GbR erworben; die „Fremdgrundstücke“ wurden zwischenzeitlich mehrfach an verschiedene Eigentümerinnen bzw. Eigentümer (zuletzt an die Damstahl GmbH zur Entwicklung eines Unternehmensstandortes) veräußert.

Gemäß den Regularien des Grundstücksfonds NRW hat die Stadt Mitspracherechte bei der Belegung der Grundstücke, hat einerseits die Verkehrs- und Grünflächen erworben und ist andererseits für die Vermarktung und Werbung zuständig. Der Verkauf der Gewerbegrundstücke erfolgt allerdings über die NRW.URBAN als Treuhänderin für das Land Nordrhein-Westfalen.

Für die Grundstücksfondsflächen wurde im Jahre 1995 mit der Baureifmachung begonnen. Eine bauplanungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung des Areals zum Innovati-

onspark wurde seitens der Stadt Leverkusen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“, 2. Änderung, geschaffen (Rechtskraft Mai 1999, 2. Änderung März 2004).

Die Herstellung der öffentlichen Infrastruktur ist zwischenzeitlich weit gediehen. Als größere Erschließungsmaßnahme ist noch der Ausbau des nördlichen Abschnittes der Marie-Curie-Straße, einschließlich angrenzender Flächen (u. a. Friedrich-Sertürner-Straße/Nord, angrenzende Grünflächen), zu realisieren, der bereits planerisch und finanziell mittels eines Ablösevertrages vorbereitet ist.

Des Weiteren steht der Endausbau bereits hergestellter Baustraßen an. Letzteres entspricht der bisherigen Strategie, die funktionale Erschließung (Baustraße) als Vermarktungsvoraussetzung herzustellen, mit dem Endausbau der Straßen und Plätze jedoch zu warten, bis abschnittsweise ein hoher Vermarktungsstand erreicht ist. Im Wesentlichen betrifft dies die Johannes-Kepler-Straße sowie Teile der Friedrich-Sertürner-Straße. Im Zuge dessen sind noch weitere kleinteilige Erschließungsmaßnahmen im Umfeld der Johannes-Kepler-Straße zum Abschluss der Gebietsentwicklung umzusetzen (u. a. im Bereich Am Hemmelrather Hof und Hans-Gerhard-Straße; Fußwegeachse in Nord-Süd-Ausrichtung im östlichen Abschnitt des IPL).

Die Herstellung einer Bahnunterführung zwischen dem IPL und dem Bereich Metro/Bauhaus an der Syltstraße tangiert mit der Herstellung einer Straße zum Bahnkreuzungsbauwerk ebenfalls das Areal des IPL. Wegen grundsätzlicher Entscheidungen zur verkehrlichen Situation im Teilraum Leverkusen-Manfort im Zusammenhang mit den Planungen zur Autobahn A3 und dem Autobahnkreuz ist diese Entwicklung weiterhin offen (siehe Beschlusskontrolle Nr. 0818/2007 (ö) i. V. m. Nr. 1480/2009 (ö), letzter Stand aus November 2016). Aufgrund der nicht absehbaren Zeitschiene würde dieser Straßenabschnitt (ohne Erschließungsfunktion der angrenzenden Gewerbegrundstücke) nach Ablauf des Treuhandvertrages als eigenständige städtische Baumaßnahme umgesetzt werden.

Der Innovationspark Leverkusen ist weiterhin eine der wichtigsten Flächenreserven für gewerbliche Ansiedlungen in Leverkusen, da hier erschlossene und verfügbare Grundstücke (des Grundstücksfonds NRW) angeboten werden können. Mit den oben genannten, kurzfristig anstehenden Erschließungsmaßnahmen wird ein weiterer Impuls aufgrund der städtebaulichen und im Stadtbild wahrnehmbaren Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur erwartet.

Die Entstehung des Innovationsparks Leverkusen ist ein durch Städtebaumittel gefördertes Projekt. Grundlage bildete ein Zuwendungsbescheid der Bezirksregierung Köln aus dem Jahr 1996. Die unrentierlichen Anteile der Maßnahme werden zu 70 % aus Fördermitteln finanziert. Die Fördermittel wurden bereits in der Vergangenheit in voller Höhe abgerufen, sodass das Projekt im Jahr 2013 endabzurechnen und der Schlussverwendungsnachweis vorzulegen war. Die noch ausstehenden Maßnahmen werden aus dem städtischen Anteil der Maßnahme finanziert. Die Stadt Leverkusen wird weiterhin den Abschluss der Gesamtmaßnahme IPL im Sinne der Förderziele verfolgen. Damit kann nun die Satzung aufgehoben werden.

Weitere aktuelle Informationen zu Entwicklungsmöglichkeiten im Innovationspark Leverkusen finden sich auf der Website von NRW.URBAN [Leverkusen: Verkauf von Gewer-](#)

[beflächen im Innovationspark – NRW.URBAN \(nrw-urban.de\)](http://nrw-urban.de) und der Wirtschaftsförderung Leverkusen <https://www.wfl-leverkusen.de>.

Anlage/n:

Anlage 1: Satzung zur Aufhebung des Sanierungsgebietes Innovationspark Leverkusen

Anlage 2: Karte Abgrenzung des aufgehobenen Sanierungsgebietes Innovationspark
Leverkusen

Anlage 3: Sachstandsbericht zum Schlussverwendungsnachweis 2013 Innovationspark
Leverkusen