



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/3156

Der Oberbürgermeister

V/61-613-27-263/I-kar  
Dezernat/Fachbereich/AZ

08.01.2025  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	23.01.2025	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	27.01.2025	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	03.02.2025	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Einleitungsbeschluss über die vorbereitende Untersuchung (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Untersuchungsgebiet entlang der Gustav-Heinemann-Straße in Leverkusen-Manfort

**Beschlussentwurf:**

1. Die Stadt Leverkusen strebt an, für die zentral gelegene Fläche entlang und nördlich der Gustav-Heinemann-Straße in Leverkusen-Manfort die Möglichkeit der Qualifizierung über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen. Das Baugesetzbuch sieht als ersten Verfahrensschritt die Einleitung einer vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 136-139 BauGB zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für ein förmliches Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB vor. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ist in der Anlage 1 der Vorlage dargestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, ganz oder teilweise die vorbereitende Untersuchung an ein externes Planungsbüro oder eine Bürogemeinschaft zu vergeben bzw. erforderliche Gutachten zur weiteren Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit einzuholen.

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: 090501 Sachkonto: 526100

Aufwendungen für die Maßnahme: 90.000 €

Fördermittel beantragt:  Nein  Ja 60 % - 80 % (zur späteren Förderung vorgesehen)

Name Förderprogramm: Städtebauförderung NRW

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

Begründung:

### 1. Vorbemerkung:

Für den zentral gelegenen, mischgenutzten Standort entlang der Gustav-Heinemann-Straße in Leverkusen-Manfort soll die Möglichkeit einer Qualifizierung über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. BauGB geprüft werden, um strukturelle, funktionelle und städtebauliche Mängel zu beseitigen. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist eine vorbereitende Untersuchung (VU) durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit einer Sanierung zu gewinnen.

### 2. Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt im Stadtteil Leverkusen-Manfort. Es umfasst im Wesentlichen die Fläche zwischen der Bundesautobahn A3 im Westen, der Kieler Straße im Norden, der Bahntrasse Köln-Wuppertal im Osten und der Pfeilshofstraße im Süden. Die in Rede stehende Fläche beläuft sich auf ca. 19 ha (Anlage 1 der Vorlage). Im Rahmen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ist auf Grundlage der VU das Untersuchungsgebiet zu konkretisieren. Das Untersuchungsgebiet liegt im noch zu definierenden Betrachtungsraum, des geplanten Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) Manfort.

### 3. Anlass

Aktuell ist das Untersuchungsgebiet durch unterschiedliche städtebauliche Fehlentwicklungen gekennzeichnet, die die langfristige Funktionsfähigkeit infrage stellen und hier kurz skizziert werden:

Insgesamt ist eine Überlastung des inneren Erschließungssystems, resultierend insbesondere aus dem Verkehr des großflächigen Einzelhandels, festzustellen. Der Knotenpunkt Borkumstraße/Gustav-Heinemann-Straße ist derart hoch frequentiert, dass die Erschließung weiterer Wohn- oder Gewerbeeinheiten nicht möglich ist. Bedingt durch die hohe verkehrliche Belastung des Standortes als auch durch die im Untersuchungsgebiet und in der näheren Umgebung ansässigen Gewerbebetriebe ist außerdem eine Auseinandersetzung mit den Emissionen durch Lärm- und Feinstaubbelastung erforderlich. Auch die Auswirkungen der möglichen künftigen Erweiterung der Autobahn A3 im Bereich Leverkusen-Manfort sind bedeutend.

Der Stadtteil Leverkusen-Manfort ist im Hinblick auf das Thema Wohnen stark heterogen geprägt. Neben durch Einfamilienhausbebauung geprägten Nachbarschaften finden sich überwiegend Gebiete mit zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern. Punktuell ist die Baustruktur durch fünf- bis neungeschossige, an der Gustav-Heinemann-Straße sogar durch bis zu 16-geschossige Wohnbebauung bestimmt. Zudem ist Leverkusen-Manfort durch zahlreiche Industrie- und Gewerbebetriebe sowie den Innovationspark Leverkusen (IPL) geprägt. Diese heterogene Nutzungsstruktur spiegelt sich auch im Untersuchungsgebiet wieder: durch eine diffuse und ungeordnete städtebauliche Struktur als auch mindergenutzte Flächen im öffentlichen Raum. Dies wird durch den sanierungsbedürftigen Gebäudebestand sowie den Leerstand im Gewerbe und der Wohnnutzung verschärft.

### 4. Ziel

Mit dem ISEK Manfort soll ein Masterplan für den Stadtteil Leverkusen-Manfort erarbeitet werden, indem den Missständen mit wirksamen Maßnahmen und Projekten begeg-

net werden soll, für deren Umsetzung die Akquirierung von Fördermitteln (u. a. aus der Städtebauförderung) erfolgen soll. Es sollen die konkreten Problemlagen und -bereiche im noch zu definierenden Betrachtungsraum des ISEK Manfort aufgezeigt, analysiert und ergebnisorientiert bearbeitet werden. Es wird angestrebt, konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal abgestimmte Lösungen sowie Handlungsschwerpunkte für bestehende städtebauliche, funktionale, sozialräumliche und sozioökonomische Defizite und Anpassungserfordernisse aufzuzeigen.

Indessen können über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme vorhandene städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet der VU, das nur einen Teilbereich des ISEK Manfort umfasst, behoben und Entwicklungspotenziale festgestellt sowie Strategien zur Umsetzung der Entwicklungsziele erarbeitet werden. Hierzu ist zunächst eine ergebnisoffene VU durchzuführen, um die vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse sowie die allgemeinen Ziele und Zwecke einer möglichen Sanierungsmaßnahme festzustellen. Die Analysen und alle Ergebnisse der VU bilden einen Teil der Grundlage zur Erstellung einer Gesamtstrategie für das spätere ISEK Manfort. Das ISEK Manfort soll zugleich wichtige Inhalte der VU aufnehmen oder ergänzen.

#### 5. Verfahrensstand

Der Rat hat die Verwaltung in seiner Sitzung vom 22.03.2021 auf Antrag der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I (Nr. 2021/0538) mit der Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzepts für den Stadtteil Leverkusen-Manfort (InHK Manfort) beauftragt. Grundlage des Beschlusses bildet der Antrag der CDU-Fraktion vom 17.02.2021 (Antrag Nr. 2021/0454). Gemäß der nun geltenden Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zu städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Land Nordrhein-Westfalen (Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen 2023) wird das Projekt umbenannt in „Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Leverkusen-Manfort (ISEK Manfort)“. Die Ausschreibung befindet sich in der Vorbereitung und soll im 1. Quartal 2025 beginnen.

Zur Sicherung einer zukünftigen Planung an dem Standort wurde am 14.11.2022 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 263/I „Manfort - zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Innovationspark Leverkusen und Gustav-Heinemann-Straße“ (Vorlage Nr. 2022/1783) gefasst. Ziel des Verfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung eines langfristig ausgelegten und nachhaltigen Nutzungskonzepts. Dazu hat der Fachbereich Stadtplanung (FB 61) im Sommer 2023 eine interne städtebauliche Studie durchgeführt, um städtebauliche Entwicklungsperspektiven für das Untersuchungsgebiet mit Bezug zum umliegenden Stadtteil zu validieren.

In der Studie wurden in insgesamt drei Plankonzepten Visionen mit einem nachhaltigen und zukunftsfähigen Nutzungskonzept entwickelt, die die verschiedenen Raumansprüche in Einklang bringen und eine geordnete Erschließung sicherstellen. Städtebaulich war vor allem die Steuerung der ansässigen und der anzusiedelnden Nutzungssegmente zu spezifizieren. Hierbei sollten eine strukturelle Inwertsetzung der Potenzialfläche aufgezeigt, bedarfsorientierte und innovative Lösungen gefunden und eine Imageaufwertung geschaffen werden.

In einem Ortstermin am 23.11.2022 mit der Verwaltung, der Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort (SWM) und Herrn Dr.-Ing. Dransfeld (Institut für Bodenmanagement, Dortmund) als externer Berater für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen,

wurde die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gegen die Maßnahme einer städtebaulichen Sanierung abgewogen. In einem weiteren Beratungstermin am 02.05.2024 mit Herrn Dr.-Ing. Dransfeld, Frau Beigeordnete Deppe und dem FB 61 wurden die Möglichkeiten des Instruments der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erneut erläutert und mit Bezug auf die Visionen für das vorliegende Untersuchungsgebiet diskutiert.

Vor diesem Hintergrund hat der FB 61 gemeinsam mit dem externen Berater in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 18.11.2024 das Untersuchungsgebiet, die bisherigen Verfahrensschritte und das Instrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB vorgestellt.

## 6. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Bei der Qualifizierung von Potenzialflächen sind stadtentwicklungsrelevante Ziele von großer Bedeutung, die individuellen Interessen der privaten Eigentümer\*innen entgegenstehen können. Zur städtebaulichen Aufwertung und Durchsetzung der öffentlichen Interessen im Sinne des Allgemeinwohles ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB ein geeignetes Instrument des Städtebaus. Die Kommunen können bei baurechtlich relevanten Vorgängen innerhalb des Sanierungsgebiets die Entwicklung steuern, um ihre Ziele umzusetzen und eine Reihe verschiedenartiger städtebaulicher Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und durchzuführen.

### 6.1 Verfahrensablauf

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. BauGB sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll, wenn andere bauplanungsrechtliche Instrumente des allgemeinen Städtebaurechtes nicht ausreichen. Es muss eine Substanzschwäche und/oder Funktionsschwäche vorliegen und die Absicht bestehen, diese insgesamt zu beheben, was durch eine VU zwingend festzustellen ist. In der VU werden die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung untersucht, der städtebauliche Handlungsbedarf festgestellt.

Wenn in der VU eine grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit festgestellt wird, folgt darauf die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsbereichs (Satzungsbeschluss). Es wird zwischen einem vereinfachten Verfahren und dem klassischen Verfahren unterschieden. Im Letzteren finden die umfangreichen besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften Anwendung (z. B. Genehmigungsvorbehalte, Prüfung der Kauf- und Mietverträge, Ausgleichsbetrag nach Bodenwerterhöhung). Zur Schaffung von Baurecht und der Umsetzung der Sanierungsziele kann nach dem Satzungsbeschluss der erforderliche Sanierungsbebauungsplan aufgestellt werden. Dieser unterscheidet sich fachlich nicht von einem „gewöhnlichen“ Bebauungsplan. Die anschließende Durchführung der Sanierungen kann ca. 10 - 15 Jahre dauern. Nach der Umsetzung des möglichen Bebauungsplans oder Rahmenplans und der Sanierungsziele werden die Sanierungssetzung und damit verbunden die Eingriffsmöglichkeiten aufgehoben. Ein Ablaufplan städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist der Vorlage als Anlage 2 beigefügt. Durch Investitionen und Projekte im öffentlichen Raum wird eine Aufwertung der Qualität und des Images geschaffen. Dies und weitere steuerliche Vergünstigungen sorgen wiederum für Investitionsanreize der privaten Eigentümerschaft.

## 6.2 Zeitplan und Finanzierung

Da es sich bei der Durchführung der VU und auch bei der Aufstellung von möglichen Satzungen um ein im BauGB formal festgelegtes Verfahren handelt, ist die Einleitung der VU formal zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB der von der möglichen Sanierung Betroffenen hinzuweisen. Anschließend soll die Ausschreibung für die VU zeitgleich und im Zusammenhang mit der Ausschreibung des ISEK Manfort in 2025 veröffentlicht werden. Mit der Erarbeitung des ISEK Manfort sowie der Durchführung der VU soll ein externes Planungsbüro oder eine Bürogemeinschaft beauftragt werden. Für die Bearbeitung ist ein Zeitraum von 16 Monaten vorgesehen. Für die Durchführung der VU der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird ein Zeitraum von 12 Monaten angenommen.

Im Haushalt wurden für die Erstellung des ISEK Manfort Mittel in Höhe von 200.000 € bereitgestellt. Da die VU als ein Leistungsbaustein des ISEK Manfort ausgeschrieben werden soll, müssen die Haushaltsmittel entsprechend aufgestockt werden. Die Ergebnisse der VU fließen entsprechend in das zu erarbeitende ISEK Manfort ein. Für die Umsetzung des geplanten ISEK Manfort als Gesamtmaßnahme soll zu gegebenem Zeitpunkt ein Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln gemäß den aktuellen Förderrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) gestellt werden. Im Rahmen der Förderrichtlinien NRW besteht zusätzlich die Fördermöglichkeit der Kosten der VU, der Kosten eines externen Sanierungsträgers und der unrentierlichen Maßnahmen im öffentlichen Raum.

Die finanziellen Auswirkungen der möglichen Sanierungsmaßnahmen können derzeit nicht beziffert werden, da eine Betrachtung der Gesamtmaßnahmen zu erfolgen hat. Zunächst wird es finanzielle Auswirkungen für die Durchführung der VU durch ein Fachplanungsbüro oder eine Bürogemeinschaft geben. Die VU beinhaltet einen detaillierten Maßnahmenkatalog, aus dem sich ebenfalls ein Kosten- und Finanzierungskonzept ergeben wird. Anhand des Ergebnisses können die Sanierungsziele und Einzelmaßnahmen bestimmt und ihre finanziellen Auswirkungen geprüft werden.

Für die Durchführung der gesamten VU werden Kosten in Höhe von 90.000 € angenommen. Die Arbeiten sind grundsätzlich förderfähig, der Fördersatz liegt bei bis zu 80 %. Die VU dient der Gewinnung der entsprechenden Beurteilungsunterlagen und -kriterien. Hierfür sind Bestandsaufnahmen und Datenerhebungen für das Untersuchungsgebiet in nicht unerheblichem Umfang erforderlich. Die VU wird inklusive der Bestandsaufnahme und der ersten Analysen durch ein externes Planungsbüro/eine Bürogemeinschaft durchgeführt.

Ergänzend wird die Verwaltung die Vorgehensweise prüfen, ob durch Eigenleistung (zusätzlich zur Städtebauförderung) weitere wesentliche Kosten der VU reduziert werden können. Die Bestandsaufnahme und die ersten Analysen werden vom FB 61 erarbeitet. Das Planungsbüro/die Bürogemeinschaft begleitet die Verwaltung beratend bei den ersten Analysen und erstellt auf der Grundlage der durch die Verwaltung zusammengestellten Daten und Informationen das Gutachten.

**Anlage/n:**

2024\_3156\_SAN\_VU\_Manfort\_02\_Anlage 01\_Untersuchungsgebiet\_protected  
2024\_3156\_SAN\_VU\_Manfort\_02\_Anlage 02\_Ablaufplan\_protected