



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2025/3471

**Der Oberbürgermeister**

V/61-613-26-283/I-Bu  
**Dezernat/Fachbereich/AZ**

06.11.2025  
**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Bürger- und Umweltausschuss</b>	20.11.2025	Beratung	öffentlich
<b>Bauausschuss</b>	24.11.2025	Entscheidung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I</b>	01.12.2025	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 283/I „Manfort - Innovationspark Leverkusen zwischen Dhünn, Gustav-Heinemann-Straße, Syltstraße und Alte Heide“  
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

**Beschlussentwurf:**

1. Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 283/I „Manfort - Innovationspark Leverkusen zwischen Dhünn, Gustav-Heinemann-Straße, Syltstraße und Alte Heide“ wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 2 der Vorlage) zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeit wird frühzeitig an der Planung beteiligt. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan einschließlich der Begründung mit Umweltbericht wird für die Dauer von vier Wochen zur Unterrichtung und Erörterung im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgehängt.  
Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
3. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen - 3. Änderung westlich Marie-Curie-Straße“ vom 08.04.2019 (Vorlage Nr. 2018/2563) wird aufgehoben. Der Geltungsbereich liegt grob zwischen der Dhünn, der Bahnlinie Köln-Wuppertal und der nördlichen Marie-Curie-Straße. Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 6 der Vorlage zu entnehmen.

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

gezeichnet:  
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: PN0905 Sachkonto: 526100  
Aufwendungen für die Maßnahme: 80.000 €  
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 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:**

### Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk I im Stadtteil Leverkusen-Manfort. Es wird grob begrenzt durch die Dhünn, die Gustav-Heinemann-Straße, die Syltstraße und die Straße Alte Heide und umfasst im Wesentlichen das Gewerbegebiet „Innovationspark Leverkusen“ (IPL) sowie östlich angrenzende Wohngebiete. In westlicher Richtung ist zudem eine Straßenverbindung mit Untertunnelung der Bahnstrecke Opladen - Leverkusen-Manfort von der Marie-Curie-Straße zur Syltstraße vorgesehen (Anlagen 1 und 2.1, 2.2 und 2.3 der Vorlage).

### Ausgangssituation und Planungsrecht:

Die Firma Wuppermann, ein Stahl-Walz-Werk, welche seit 1878 in Leverkusen-Manfort ansässig war, wurde im Jahr 1985 von der Krupp Stahl AG übernommen und im Jahr 1986 weitestgehend stillgelegt. Der Rat der Stadt Leverkusen beschloss in seiner Sitzung am 02.06.1986 die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB für das „Wuppermangelände“ zur Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets. Im Dezember 1993 kaufte die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG) auf Antrag der Stadt Leverkusen große Teile des Geländes. Seitdem betreibt die NRW.URBAN Service GmbH (NRW.URBAN) als Nachfolgerin der LEG die Baureifmachung sowie die Planung und die Durchführung der Erschließung. Dieser Prozess sowie die Vermarktung sind noch nicht abgeschlossen.

Die Erschließung des Areals erfolgt ebenfalls durch die NRW.Urban GmbH (ehemals LEG). Nähere Einzelheiten sind im Treuhandvertrag zwischen der NRW.URBAN und der Stadt Leverkusen festgeschrieben. Das Vertragsverhältnis wird voraussichtlich am 31.12.2027 enden und die restlichen Erschließungsaufgaben werden auf die Stadt Leverkusen übergehen.

Am 06.02.1995 beschloss der Rat der Stadt Leverkusen zudem die Strukturplanung für den IPL und die Rahmenplanung Leverkusen-Manfort als Grundlage für die Städtebauförderung und die nachfolgende Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ hat mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 25.05.1999 Rechtskraft erlangt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit geringfügigen Anpassungen trat am 10.11.2000 in Kraft. Der gegenwärtig aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ 2. Änderung wurde am 16.02.2004 vom Rat der Stadt Leverkusen als Satzung beschlossen und trat mit seiner Bekanntmachung am 30.03.2004 in Kraft. Die Planurkunde wurde zudem mit einem ergänzenden Hinweis zur „Einsichtnahme außerstaatlicher Regelwerke“ am 10.05.2023 erneut öffentlich bekannt gemacht (Anlagen 5.1 - 5.3 der Vorlage) und ist rückwirkend zum 30.03.2004 erneut in Kraft getreten.

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und südöstlich angrenzend einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Darauf aufbauend sind im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen „Gewerbegebiete eingeschränkt“ und östlich angrenzend „Wohnbauflächen“, ein Sondergebiet „Sport“ und ein Sondergebiet „Büro/Tagung“ sowie im nördlichen und nordöstlichen Bereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die Straßenverbindung von der Gustav-Heinemann-Straße über den kurzen Abschnitt der Marie-Curie-Straße bis zum Kreisverkehr und den Moosweg ist zudem als „sonstige überörtliche und

örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Anlass, Ziele und Zwecke des Plangebiets:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ 2. Änderung (Anlagen 5.1 - 5.3 der Vorlage) weist rechtliche Angriffspunkte bezogen auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens auf und soll daher auf der Grundlage eines neuen Schallgutachtens und einer aktuellen Bestandsaufnahme des Plangebiets und seines Umfelds durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden. Diesbezüglich besteht ein Planerfordernis gemäß § 1 Absatz 3 BauGB, um die weitere Entwicklung und Sicherung des IPL rechtssicher zu steuern. Dieser erhält die nachfolgende Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 283/I „Manfort - Innovationspark Leverkusen zwischen Dhünn, Gustav-Heinemann-Straße, Syltstraße und Alte Heide“ (Anlage 2.1, 2.2 und 2.3 der Vorlage).

Der Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ 2. Änderung behält bis zum Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans Nr. 283/I weiterhin seine Rechtskraft und ist Grundlage für alle zwischenzeitlichen Baugenehmigungen und sonstigen Maßnahmen. Das Plangebiet mit rd. 45,6 ha Größe bleibt dabei gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 115/I in seinen Außengrenzen identisch. Lediglich der Geltungsbereich des seit 18.12.2023 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 39/I „Manfort - IPL-Kita“, der bereits einen Teil des Bebauungsplans Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ 2. Änderung überplant hat, wird - westlich des Hemmelrather Hofes - ausgenommen (Gemarkung Wiesdorf, Flur 30, Flurstück 319).

Planungsziele:

- Erhalt und Fortentwicklung des Gewerbegebiets

Die städtebauliche Zielsetzung ist weiterhin die Entwicklung und Sicherung des Gewerbestandorts gemäß wirksamem Regional- und Flächennutzungsplan sowie der erfolgten Städtebauförderung. Hierzu zählt auch die planungsrechtliche Steuerung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel und Vergnügungsstätten. Die städtebauliche Grundordnung soll dabei unverändert weiterverfolgt und lediglich punktuell vereinfacht werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ 2. Änderung werden im Wesentlichen in den neuen Bebauungsplan übernommen. Größere Veränderungen finden in erster Linie aufgrund der o. g. Thematik zur Kontingentierung von Lärmemissionen statt. So ist geplant, das Gewerbegebiet durch Emissionskontingente gemäß den heute geltenden Vorschriften und der gegenwärtigen Rechtsauffassung neu zu gliedern. Das festgesetzte reine Wohngebiet (WR) wiederum soll der tatsächlichen Nutzung entsprechend, durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) ersetzt werden. Weitere Anpassungen werden sich durch die notwendige Kennzeichnung von Altlasten sowie die geringfügigen Änderungen im bereits realisierten oder geplanten Ausbau der Grün-, Verkehrs- und Versorgungsflächen ergeben. Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen hinsichtlich Nachhaltigkeit, Begrünung und ggf. auch zur Integration von Quartiersgaragen geprüft. Zusätzlich werden weitere Änderungen ggf. auch durch die nachfolgenden Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeregt.

- Gliederung des Gewerbegebiets nach der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich des

### Emissionsverhaltens („Emissionskontingentierung“):

Der seit 30.03.2004 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ 2. Änderung setzt sogenannte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) fest. Das Verfahren hierbei ist vergleichbar mit der heute zur Anwendung kommenden Kontingentierung gemäß DIN 45691, es liegt dem Bebauungsplan jedoch eine abweichende Ausbreitungsrechnung gemäß VDI 2714 zugrunde. Die maximalen IFSP betragen lediglich  $LW'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$  tags und  $LW'' = 45 \text{ dB(A)/m}^2$  nachts im Gewerbegebiet „GE1“.

Im Urteil des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Münster vom 17.08.2020, 2 D 25/18.NE wird festgehalten, dass ein Emissionskontingent in einem Gewerbegebiet mit  $45 \text{ dB(A)/m}^2$  weit hinter den ernsthaft in Betracht kommenden Werten zurückbleibt. Dies betrifft auch die Flächen dieses Bebauungsplans. Daher soll im neu aufzustellenden Bebauungsplan mindestens eine Fläche mit einem Emissionskontingent L (EK) von  $65 \text{ dB(A)/m}^2$  tags und  $50 \text{ dB(A)/m}^2$  nachts festgesetzt werden, die somit eine uneingeschränkte Gewerbegebietenutzung im Geltungsbereich ermöglicht. Damit wird der erforderlichen Einhaltung der Gebietstypik gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprochen.

Der Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ 2. Änderung muss demnach aus Gründen der Rechtssicherheit im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sowie u. a. nachfolgend des OVG Münster und dem aktuellen Bestand angepasst werden. Daher soll hier eine Neukontingentierung auf Grundlage eines aktuellen Gutachtens erfolgen. Dabei wird im besonderen Maße die bisherige Zuteilung von Kontingenten Berücksichtigung finden. Im Zuge der Neukontingentierung werden auch die Immissionsorte im Umfeld hinsichtlich der heutigen planungsrechtlichen Einstufung zu betrachten sein.

Im Vorfeld wurde daher von der Verwaltung das Gutachten zur Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplanverfahren „Innovationspark Leverkusen“ durch die Firma Peutz erstellt, um die grundsätzliche Möglichkeit einer Neukontingentierung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auszuloten.

- Gebietstypik der wohnbaulichen Lagen gemäß BauNVO:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ 2. Änderung erfolgte für die umliegenden Wohnnutzungen eine Gebietseinstufung entsprechend eines reinen Wohngebiets (WR). Eine aktuelle Studie der vorliegenden Situation hat jedoch ergeben, dass hier im durch Wohnen geprägten Umfeld dennoch gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, sodass die tatsächliche Nutzung der eines allgemeinen Wohngebiets (WA) entspricht. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans soll daher für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Wohnnutzungen statt dem reinen Wohngebiet (WR) ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

### Verfahren/Kosten:

Aufgrund umweltrelevanter Fragen, die im Bauleitplanverfahren zu klären sind, ist die Durchführung eines Regelverfahrens (Aufstellung eines Bebauungsplans mit Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 BauGB) vorgesehen. Das Bebauungsplanverfahren verur-

sacht Kosten insbesondere für Fachgutachten und die Erstellung des Umweltberichts.

Bisheriges Verfahren und weiteres Vorgehen:

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen am 16.06.2025 formell eingeleitet und am 15.08.2025 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen bekannt gemacht. Mit dem Aufstellungsbeschluss ergeben sich die Möglichkeiten zur Anwendung der Sicherungsinstrumente gemäß §§ 14 ff. BauGB (z. B. Zurückstellung von Baugesuchen, Erlass einer Veränderungssperre), um im Fall möglicher Fehlentwicklungen diesen während der Planaufstellung entgegenzutreten zu können.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde begonnen, den Umfang der notwendigen Gutachten zu ermitteln und die stadtinternen Fachbereiche und Behörden zu beteiligen. Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet. Der Vorentwurf und die bis dahin vorliegenden Erkenntnisse und Gutachten werden nun den politischen Gremien zum Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgelegt. Parallel dazu wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der Überplanung mittels Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 283/I könnten sich Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 BauGB (Vertrauensschaden, Änderung bzw. Aufhebung einer bisher zulässigen Nutzung) auf Verlangen der Eigentümer ergeben. Nach dem jetzigen Kenntnisstand werden jedoch derartige Ansprüche nicht bzw. höchstens in geringem Umfang zu erwarten sein. Hierzu soll über die Beteiligungen im Rahmen dieses Planverfahrens Sicherheit geschaffen werden.

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 3. Änderung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen – 3. Änderung westlich Marie-Curie-Str.“ (Anlage 6 der Vorlage) wurde am 08.04.2019 (Vorlage Nr. 2018/2563) vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen. Weitere Verfahrensschritte sind nicht erfolgt und daraus resultierende Baurechte haben sich noch nicht ergeben. Anlass der Planaufstellung war der Ankauf des Grundstückes durch einen Stahlgroßhandel. Dieser hat mittlerweile seine Ansiedlungspläne aufgegeben und das Grundstück weiterverkauft. Die spezifischen planungsrechtlichen Anforderungen an den Standort sind somit weggefallen. Da der Bebauungsplan Nr. 283/I nun insgesamt als Ersatz des Bebauungsplanes Nr. 115/I aufgestellt wird, entfällt die Notwendigkeit der Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115/I.

**Anlage/n:**

BPL\_283\_I\_Anlage\_1\_Geltungsbereich A4  
BPL\_283\_I\_Anlage\_2.1\_BPL-Vorentwurf\_Blatt1  
BPL\_283\_I\_Anlage\_2.2\_BPL-Vorentwurf\_Blatt2  
BPL\_283\_I\_Anlage\_2.3\_BPL-Vorentwurf\_Blatt3  
BPL\_283\_I\_Anlage\_2.4\_BPL-Vorentwurf\_TF  
BPL\_283\_I\_Anlage\_3\_BPL-Vorentwurf\_Begründung  
BPL\_283\_I\_Anlage\_4\_Gutachten\_Geräuschkontingentierung

BPL\_283\_I\_Anlage\_5.1\_Gültiger BPL\_Nr.\_115\_I - 2. Änd.\_Blatt1  
BPL\_283\_I\_Anlage\_5.2\_Gültiger BPL\_Nr.\_115\_I - 2. Änd.\_Blatt2  
BPL\_283\_I\_Anlage\_5.3\_Gültiger BPL\_Nr.\_115\_I - 2. Änd.\_Blatt3  
BPL\_283\_I\_Anlage\_6\_Geltungsbereich BPL Nr. 115\_I\_3\_Änderung