

**Bebauungsplan Nr. 283/I**

**„Manfort - Innovationspark Leverkusen zwischen Dhünn,  
Gustav-Heinemann-Straße, Syltstraße und Alte Heide,„**



**Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und  
der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: 07.10.2025



## Inhaltsverzeichnis

Teil A	Begründung .....	4
1	Geltungsbereich.....	4
2	Anlass und Ziel der Planung .....	4
2.1	Anlass der Planung.....	4
2.2	Ziel der Planung .....	5
3	Planrechtfertigung.....	7
4	Verfahren .....	8
4.1	Verfahrensart.....	8
4.2	Verfahrensschritte.....	8
5	Planungsbindungen .....	8
5.1	Regionalplan.....	8
5.2	Flächennutzungsplan.....	9
5.3	Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne .....	10
5.4	Vorbereitende Untersuchung für ein Sanierungsgebiet.....	10
5.5	Landschaftsplan .....	12
5.6	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene .....	13
5.7	Artenschutz.....	13
5.8	Grundwasser, Wasserschutzgebiete.....	13
5.9	Oberflächengewässer, Hochwasserschutz .....	14
5.10	Niederschlagswasser- und Schmutzwasserbeseitigung.....	14
5.11	Boden, Altlasten .....	14
5.12	Kampfmittel, Erdbebengefährdung .....	18
5.13	Luft, Klima .....	18
5.14	Immissionen .....	18
5.15	Denkmalschutz.....	19
5.16	Eigentumsverhältnisse.....	19
6	Fachplanungen .....	19
6.1	Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept .....	19
6.2	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.....	19
6.3	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels.....	19
6.4	Gewerbeflächenkonzept .....	20
6.5	Stadtteilentwicklungskonzept.....	20
7	Bestand, Ausgangssituation.....	20
8	Planung, Städtebauliches Konzept.....	22
9	Gutachten .....	24
10	Begründung der Festsetzungen .....	24
10.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	24



10.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	24
10.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	30
10.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	31
10.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	31
10.1.5	Verkehrsflächen .....	31
10.1.6	Flächen für Versorgungsanlagen.....	32
10.1.7	Grünflächen.....	32
10.1.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	32
10.1.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	33
10.1.10	Flächen zum Anpflanzen sowie mit Pflanzbindung .....	35
10.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	35
10.2.1	Dachformen, Dachneigungen .....	36
10.2.2	Fassaden, Materialien, Farben .....	36
10.2.3	Einfriedungen .....	36
10.2.4	Werbeanlagen .....	36
11	Kennzeichnungen .....	36
12	Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke .....	36
13	Hinweise .....	38
Teil B	Umweltbericht .....	39
14	Einleitung .....	39
Teil C	Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges .....	40
15	Auswirkungen der Planung .....	40
16	Ökologische Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung .....	40
17	Städtebauliche Kennziffern .....	40
18	Bodenordnung .....	40
19	Kosten und Durchführung der Planung .....	40
20	Städtebaulicher Vertrag .....	41
21	Standortalternativenprüfung .....	41
22	Abwägung .....	41
23	Rechtsgrundlagen .....	41
24	Quellenverzeichnis.....	42



## Teil A Begründung

### 1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Stadtbezirk I im Norden des Stadtteils 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 und die Dhünnaue. In westlicher Richtung ist zudem eine Straßenverbindung mit Untertunnelung der Bahnstrecke Köln - Wuppertal von der Marie-Curie-Straße zur Syltstraße vorgesehen. Der Geltungsbereich des am 18.12.2023 rechtskräftig gewordenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 39/I „Manfort - IPL-Kita“ an der Straße „Am Hemmelrather Hof“ ist vom Plangebiet ausgenommen.



Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 283/I

### 2 Anlass und Ziel der Planung

#### 2.1 Anlass der Planung

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 daher 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. Nähere Einzelheiten sind im Treuhandvertrag zwischen 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 hinsichtlich einiger Versorgungs- und Verkehrsflächen, die Flexibilisierung der Baukörperhöhen, der Dachform etc. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes hatte flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten in Bezug auf Baugrenzen, Gebäudehöhen und Stellplätze zum Ziel. Weiterhin wurde eine öffentliche Erschließung für den Hemmelrather Hof und Baumöglichkeiten zur Errichtung von Parkpaletten an der Bahnlinie im Bereich der Marie-Curie-Straße geschaffen.

Die Planurkunde wurde nachträglich zudem mit einem ergänzenden Hinweis zur „Einsichtnahme außerstaatlicher Regelwerke“ am 10.05.2023 erneut öffentlich bekannt gemacht und ist rückwirkend zum 30.03.2004 erneut in Kraft getreten.

## 2.2 Ziel der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ 2. Änderung 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.

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 (Gemarkung Wiesdorf, Flur 30, Flurstück 319), wird - westlich des Hemmelrather Hofes - ausgenommen.

### Erhalt und Fortentwicklung des Gewerbegebiets

Die städtebauliche Zielsetzung ist weiterhin die Entwicklung und Sicherung des Gewerbebestands gemäß wirksamem Regional- und Flächennutzungsplan sowie der erfolgten Städtebauförderung. Hierzu zählt auch die planungsrechtliche Steuerung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel und Vergnügungsstätten.

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 zur Integration von Quartiersgaragen getroffen.

Kleinere Änderungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen westlich der Marie-Curie-Straße, der geringfügigen Erhöhung der max. Gebäudehöhen um 0,50 m an der Johannes-Kepler-Straße und die Anpassung der Festsetzungen an realisierte Bauvorhaben, z. B. im Sondergebiet Sport sollen mehr Flexibilität und die städtebaulich vertretbaren Investorenwünsche berücksichtigen.

Weitere Änderungen sind durch die nachfolgenden Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange möglich.

Wesentlicher Grund für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die 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“.

Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16 und die weitere (höchst)richterliche Rechtsprechung besagt unter anderem, dass es bei einer Gliederung von Gewerbegebieten nach dem möglichen Emissionsverhalten von Nutzungen durch die Festsetzung der Schallabstrahlung durch Kontingente im Sinne der Vorschrift des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO einer Gliederung in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten bedarf. Zudem muss auch ein



Teilgebiet im Plangebiet (oder auch extern) verbleiben, welches keine Emissionsbeschränkungen aufweist, um somit den Gebietscharakter von Gewerbegebieten gemäß § 8 Baunutzungsverordnung zu wahren.

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 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts weit hinter den ernsthaft in Betracht kommenden Werten zurückbleibt. Dies betrifft auch die Flächen dieses Bebauungsplans. Daher soll im neu aufzustellenden Bebauungsplan mindestens eine angemessen große Fläche mit einem Emissionskontingent L (EK) von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 50 dB(A)/m<sup>2</sup> 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 der Planung wurde daher von der Verwaltung das Gutachten zur Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplanverfahren „Innovationspark Leverkusen“ durch die Firma Peutz erstellt. Es bildet die Grundlage einer Neukontingentierung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

#### 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.

### 3 Planrechtfertigung

Die Sicherung des gestalterisch hochwertigen Gewerbebestandes „Innovationspark Leverkusen“ mit seinem Entwicklungspotential hinsichtlich der weiteren Ansiedlung von Gewerbebetrieben erfordert die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 283/I.

Auf Grund 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.



## 4 Verfahren

### 4.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan Nr. 283/I „Manfort - Innovationspark Leverkusen zwischen Dhünn, Gustav-Heinemann-Straße, Syltstraße und Alte Heide,“ wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB (inkl. Umweltbericht) aufgestellt.

### 4.2 Verfahrensschritte

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.

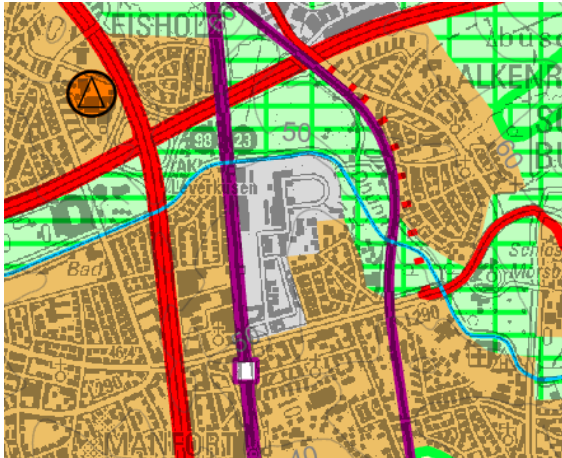
Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde begonnen den Umfang der notwendigen Gutachten zu ermitteln, die stadtinternen Fachbereiche und Behörden beteiligt sowie der Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet. Der Vorentwurf und die bis dahin vorliegenden Erkenntnisse und Gutachten werden nun den politischen Gremien zum Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt. Gleichzeitig wird 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) aufgehoben. Der Geltungsbereich liegt grob zwischen der Dhünn, der Bahnlinie Köln – Wuppertal und der nördlichen Marie-Curie-Straße.

## 5 Planungsbindungen

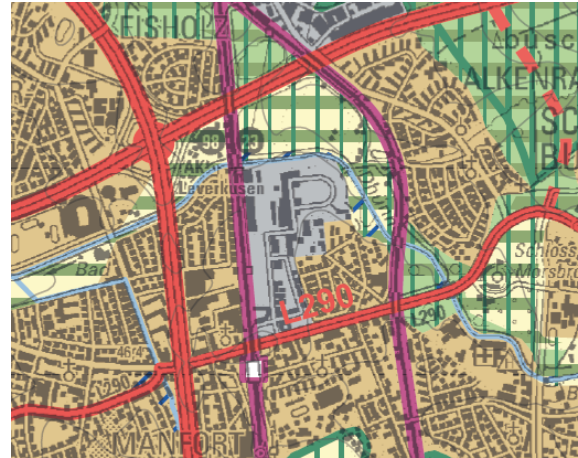
### 5.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und südöstlich angrenzend einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Freiraum nördlich und zum Teil westlich der Dhünn ist als Regionaler Grünzug mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt (vgl. untere linke Abbildung).

Für den Regionalplan Köln wurde ein neuer Plan-Entwurf erarbeitet. Dieser wird erst nach seiner Genehmigung verbindlich. Die o. g. Darstellungen bleiben für das Plangebiet jedoch gleich. Neu hinzu kommt eine ergänzende Darstellung eines Überschwemmungsbereichs innerhalb des Regionalen Grünzugs - mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ - westlich der Dhünn sowie die Darstellung der Gustav-Heinemann-Straße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr.

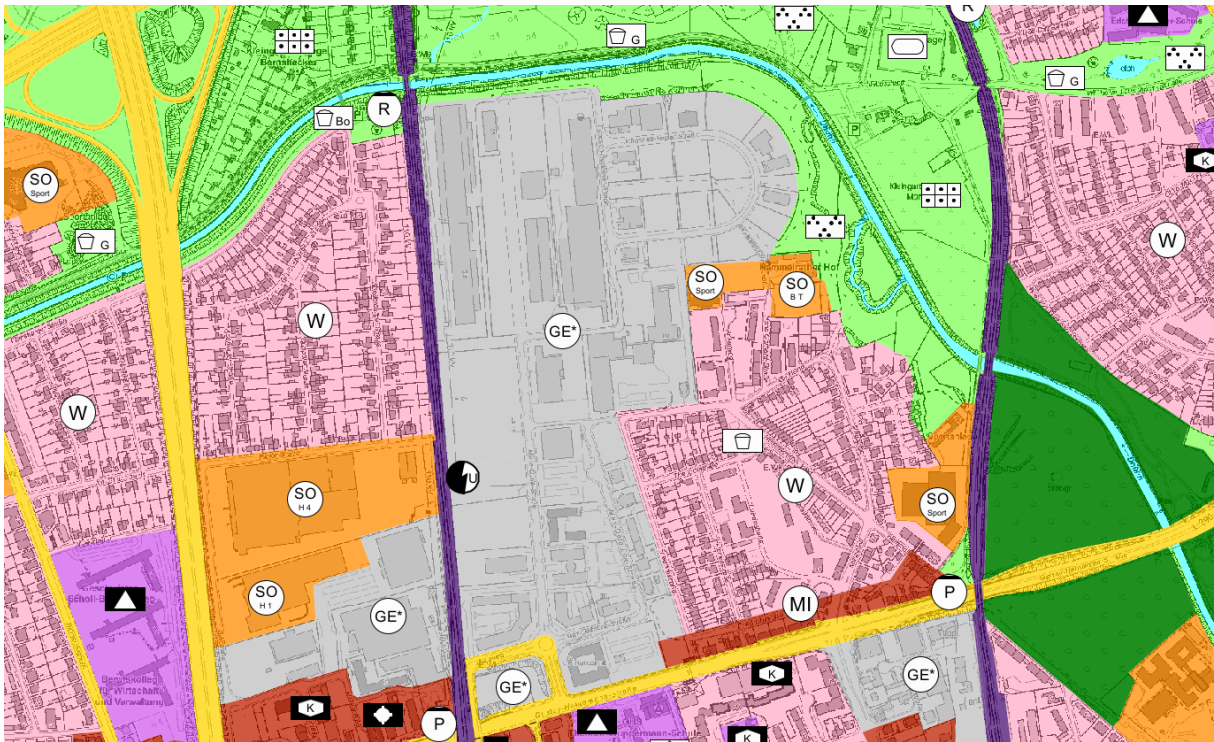


Ausschnitt Regionalplan (verbindlich)



Ausschnitt Regionalplan-Entwurf  
(noch nicht verbindlich)

## 5.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Aufbauend auf dem Regionalplan 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.

Der Bereich der Verbindungsstraße von der Marie-Curie-Straße zur Syltstraße liegt innerhalb des Sondergebietes Großhandel (SO H4).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 283/I ist damit aus dem FNP entwickelt.

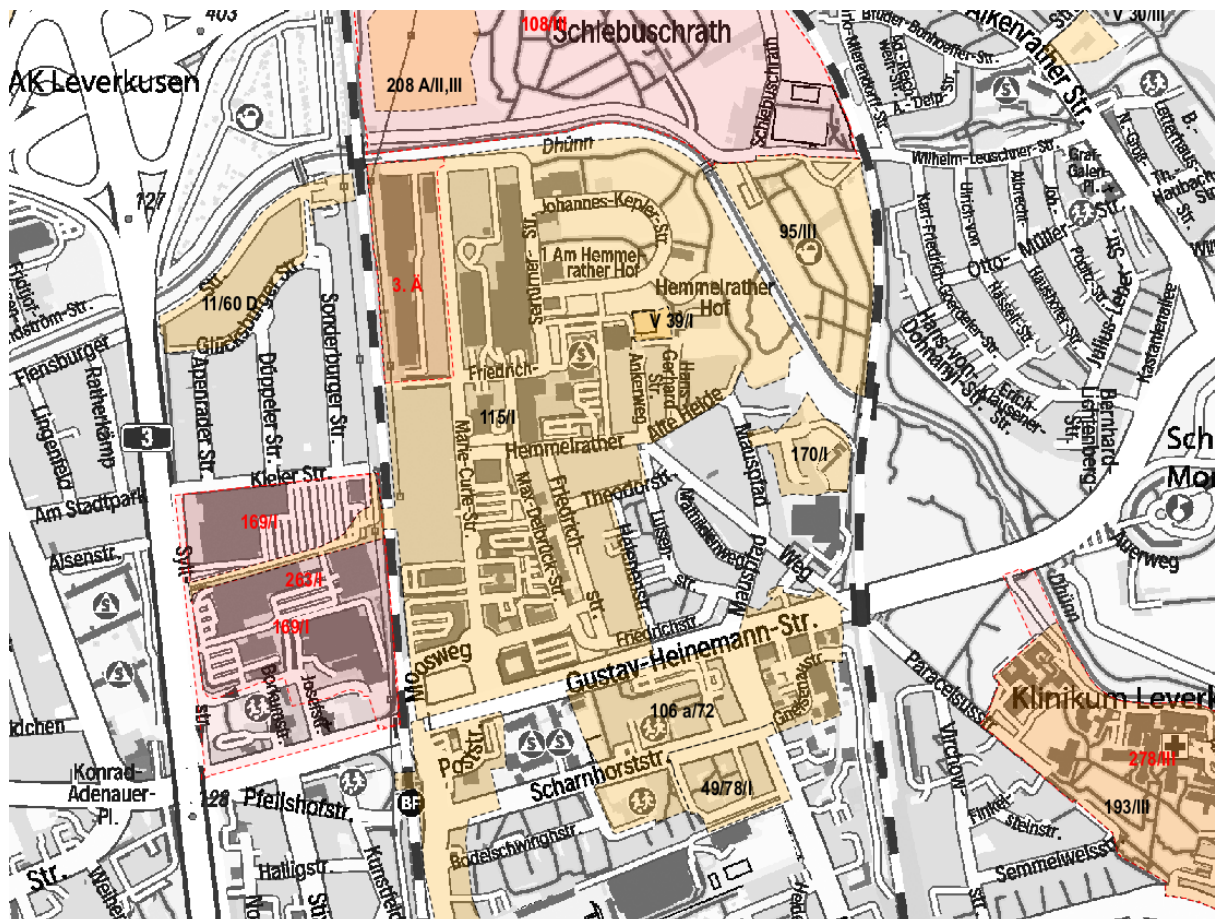


### 5.3 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne

Der für das Plangebiet geltende 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 und ist rückwirkend zum 30.03.2004 erneut in Kraft getreten.

Der am 18.12.2023 rechtskräftig gewordene vorhabenbezogene Bebauungsplan V 39/I „Manfort - IPL-Kita“ an der Straße „Am Hemmelrather Hof“ hat den Bebauungsplan Nr. 115/I – 2. Änderung für diesen kleinen Bereich überplant.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen - 3. Änderung westlich Marie-Curie-Straße“ wurde am 08.04.2019 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen. Anlass der Planaufstellung war der Ankauf des Grundstückes durch einen Stahlgroßhandel. Dieser hat mittlerweile seine Ansiedlungspläne aufgegeben und das Grundstück weiterverkauft. 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.



Ausschnitt aus der Bebauungsplan-Übersicht

### 5.4 Vorbereitende Untersuchung für ein Sanierungsgebiet

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) hat in seiner Sitzung am 27.01.2025 für das mehrheitlich östlich der Bahnlinie Köln - Wuppertal befindliche Gebiet entlang und nördlich der Gustav-Heinemann-Straße in Manfort die Einleitung



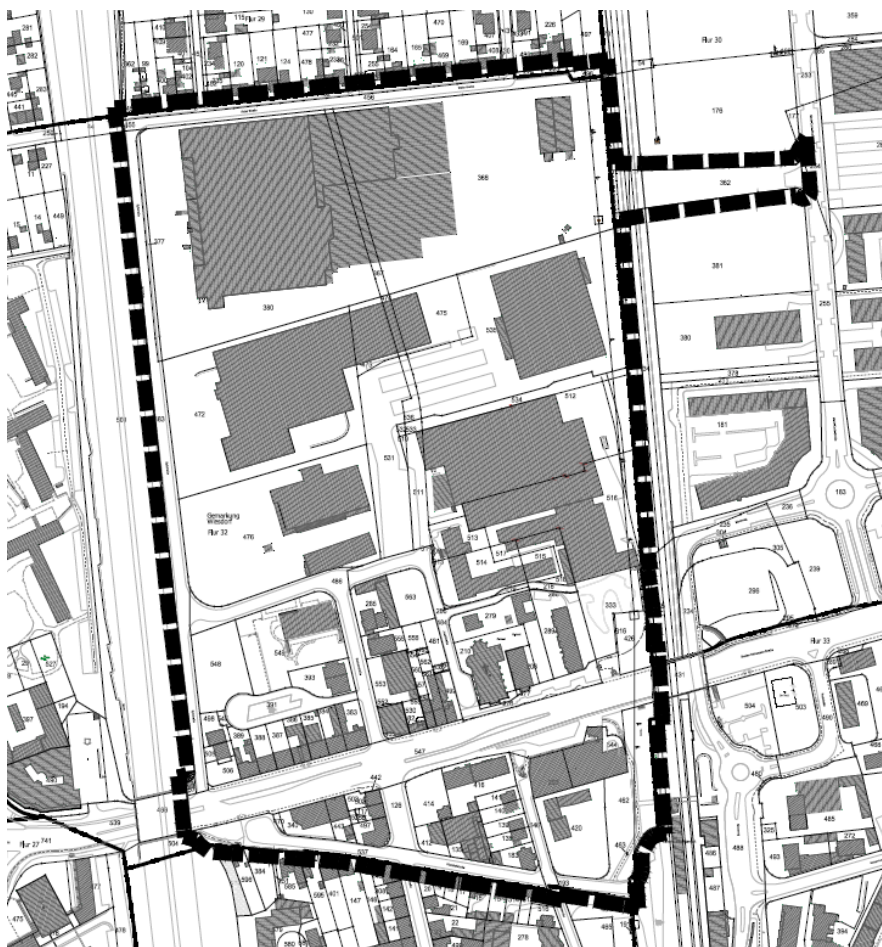
einer vorbereitenden Untersuchung (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (Vorlage Nr. 2024/3156). Dieser Beschluss über die vorbereitende Untersuchung entlang der Gustav-Heinemann-Straße in Leverkusen-Manfort wurde am 01.08.2025 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen öffentlich bekannt gemacht.

Darin enthalten ist auch der Bereich der geplanten Verbindungsstraße zwischen der Syltstraße und der Marie-Curie-Straße, die innerhalb des Plangebietes des Vorentwurfes des Bebauungsplans Nr. 283/I liegt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung (VU) sollen Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit einer Sanierung, die vorhandenen sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele der Planung und Durchführbarkeit der Sanierung gewonnen werden.

Sie bildet die Grundlage für die Aufstellung einer zukünftigen Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB.

In der Vergangenheit existierte bereits ein Sanierungsgebiet für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 115/I. Dieses wurde vom Rat der Stadt Leverkusen am 18.06.2007 gemäß § 142 BauGB beschlossen. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innovationspark Leverkusen“ trat am 20.08.2022 außer Kraft.

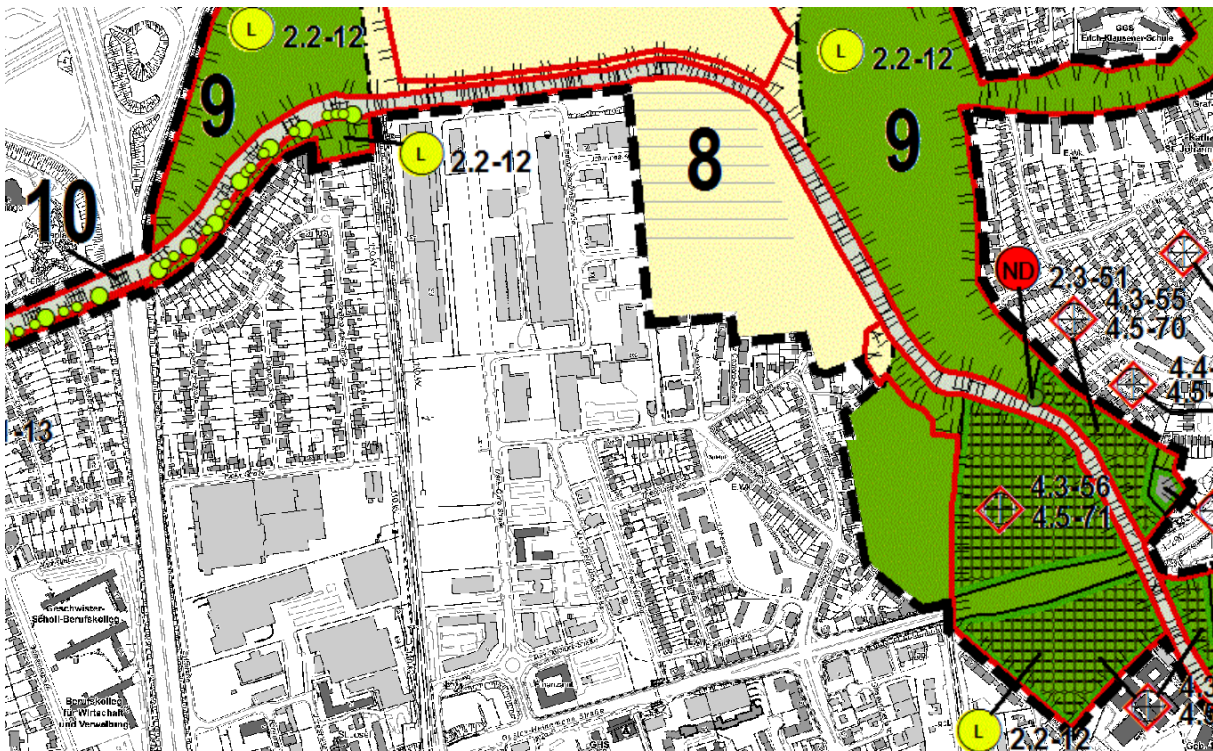


Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (VU) (vgl. Vorlage Nr. 2024/3156)



## 5.5 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Landschaftsplans, rechtskräftig seit dem 10.07.1987, überlagert teilweise den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 283/I im Bereich östlich der Friedrich-Sertürner-Straße bis zur Dhünn. Dort ist als Entwicklungsziel Nr. 8 für die Landschaft dargestellt: „Herstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und landschaftsgerechte Gestaltung des Landschaftsbildes bei Eingriffen in Natur und Landschaft“.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (rechtskräftig)

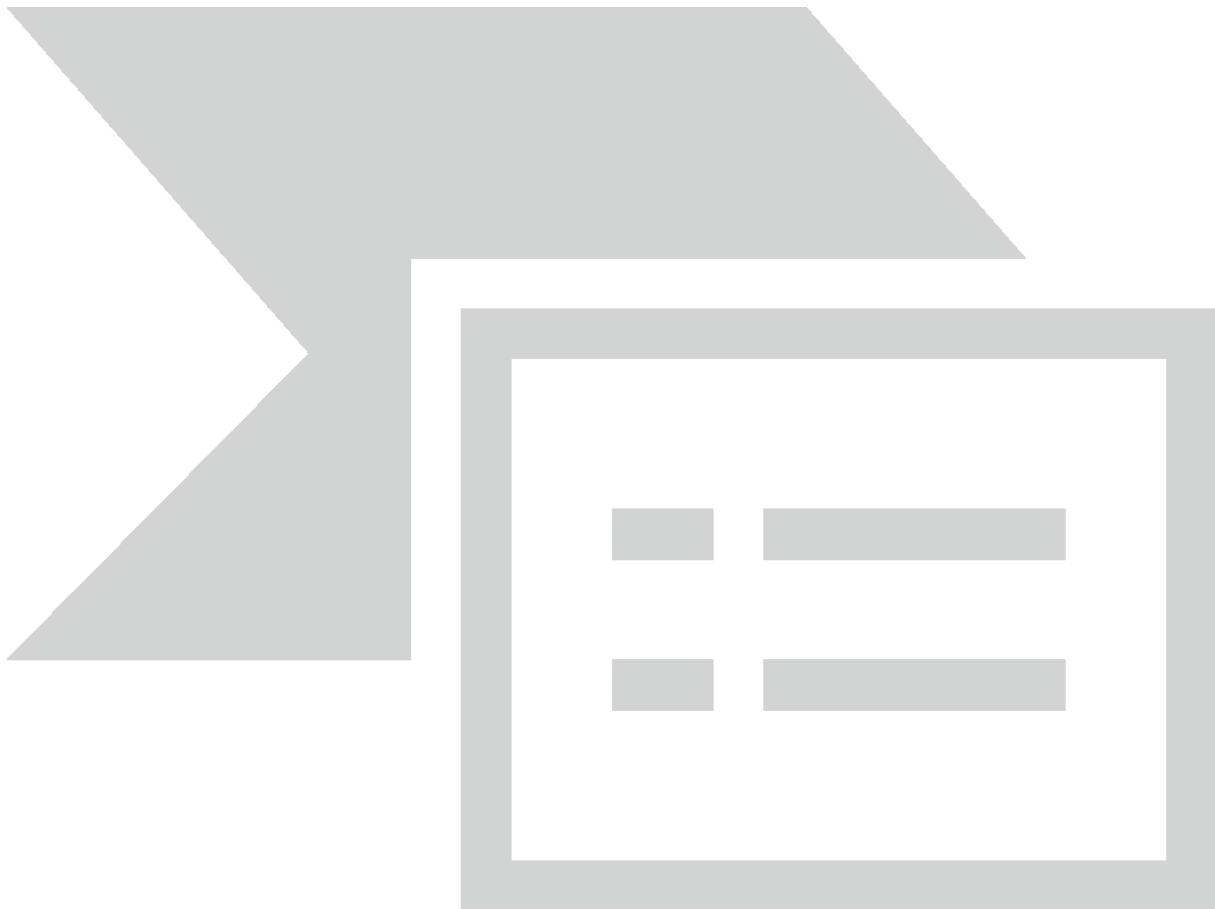
Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, so dass hier kein Interessenskonflikt entsteht!

Der sich in der Neuaufstellung befindliche Landschaftsplan-Entwurf (vgl. Vorlage Nr. 2023/2279) hat einen aktualisierten Geltungsbereich, der die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115/I – 2. Änderung nicht überlagert.

Für die Bereiche nördlich und westlich der Dhünn wird als Entwicklungsziel Nr. 1.1 neu dargestellt: „Erhaltung und Entwicklung von Räumen für die naturverträgliche Erholung an der Dhünn“.

Im Entwurf der Festsetzungskarte wird ein Landschaftsschutzgebiet 2.2-14 „Dhünaue im städtischen Raum“ für den Grünflächen-Saum um das Gewerbegebiet und für den Bereich der Dhünn nebst westlichem Überschwemmungsbereiches ein Naturschutzgebiet 2.1-20 „Dhünn städtischer Raum“ festgesetzt.

Das FFH-Gebiet DE-4809-301 „Dhünn und Eifgenbach“ wird nachrichtlich in den Landschaftsplan übernommen und ist im Bereich des IPL deckungsgleich mit dem Naturschutzgebiet 2.1-20 „Dhünn städtischer Raum“.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan-Entwurf (unverbindlich, Stand: 2023)

## 5.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das FFH-Gebiet DE-4809-301 „Dhünn und Eifgenbach“ grenzt unmittelbar nördlich und nordöstlich an das wird nachrichtlich in den Landschaftsplan übernommen und ist im Bereich des IPL deckungsgleich mit dem Naturschutzgebiet 2.1-20 „Dhünn städtischer Raum“.

Eine gutachterliche Aussage zur FFH-Verträglichkeit wird noch beauftragt.

## 5.7 Artenschutz

Ein Artenschutzgutachten wird noch beauftragt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorkommen der Orchideenart „Bienenragwurz“ (*Ophrys apifera*) an der Johannes-Kepler-Straße bekannt. Diese Vorkommen sind gemäß §§ 7 und 44 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt und müssen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und abgehandelt werden.

Des Weiteren befindet sich eine große Mehlschwalbenkolonie im Bereich an der Hans-Gerhard-Straße die im Bereich des IPL wichtige Nahrungsstätten hat.

## 5.8 Grundwasser, Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten.



Im Planbereich befinden sich jedoch einige Grundwassermessstellen, die bei der Bebauung und Freiraumgestaltung zu berücksichtigen sind.

Für die Planung von Erdwärmepumpen/-kollektoren sind wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich. Eine Beratung kann durch die Untere Wasserbehörde (UWB) bei der Stadt Leverkusen erfolgen.

### 5.9 Oberflächengewässer, Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan grenzt an die Dhünn, so dass nördliche und nordöstliche Flächen teilweise hochwassergefährdet sind.

Im Plangebiet befindet sich auch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet „HQ 100“ der Dhünn im Sinne des § 76 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Dieses wurde gemäß § 9 Absatz 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Plangebiet befindet sich ferner ein Risikogebiet „HQ extrem“ der Dhünn gemäß § 78b Absatz 1 WHG, welches gemäß § 9 Absatz 6a Satz 2 BauGB im Bebauungsplan vermerkt wurde.

Die gefährdeten Bereiche sind von einer Bebauung freizuhalten oder hochwasserangepasst auszuführen.

Das Hochwasser im Juli 2021 hat gezeigt, dass nicht nur Teile des HQ 100 Dhünn sondern auch des HQ extrem Dhünn und Flächen darüber hinaus überflutet wurden.

### 5.10 Niederschlagswasser- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet verfügt über ein ausgebautes Kanalnetz für Schmutzwasser.

In Teilbereichen des Plangebiets, wie z. B. der Johannes-Kepler-Straße oder im Bereich Hans-Gerhard-Straße und der Straße „Alte Heide“ sind auch Niederschlagswasserkanäle vorhanden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Baugrundstück ist anzustreben. Hierzu ist von den Bauwilligen ein Baugrundgutachten mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu erstellen.

Für die Niederschlagswasserversickerung ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine Beratung hierzu erfolgt durch die Untere Wasserbehörde (UWB) der Stadt Leverkusen erfolgen.

### 5.11 Boden, Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 283/I „Innovationspark Leverkusen zwischen Dhünn, Gustav-Heinemann-Straße, Syltstraße und Alte Heide“ sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannten Flächen ausgewiesen:

SE2039 - Wuppermann (heute IPL-Gelände)

SW2020 - Dynamit Nobel Abwasserkanal

Weitere Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht eingesehenen und



ausgewerteten Unterlagen [Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topographische Karte TK 25, Deutschen Grundkarte DGK 5] für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 283/I nach heutigem Kenntnisstand nicht vor.

Im Folgenden wird der Erkenntnisstand zu den oben genannten, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 283/I gelegenen und im BAK geführten Flächen kurz dargestellt.

#### SE2039 - Wuppermann (heute IPL-Gelände)

Bei dem im BAK unter der Bezeichnung „SE2039 – Wuppermann (heute IPL-Gelände)“ geführten Fläche handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände des stahlverarbeitenden Unternehmens Wuppermann (Betriebszeitraum ca. 1895 - 1990). Im Vorfeld und nach Stilllegung des Stahlwerks wurden bereits in den 1980er und 1990er Jahren umfangreiche Untersuchungen im Bereich des gesamten Werksgeländes durchgeführt.

Ausweislich der vorliegenden Bohrbefunde wurde der unmittelbare Untergrund oberflächlich bzw. unterhalb der seinerzeit vorhandenen Oberflächenbefestigung von vornehmlich ca. 1,0 m bis 2,0 m mächtigen Auffüllungen gebildet. Lokal wurden auch Auffüllungsmächtigkeiten von bis zu 6,0 m festgestellt. Die Auffüllungen bestehen aus umgelagertem Bodenaushub mit Fremdbestandteilen, vorwiegend in Form von Bauschutt, Aschen, Schwarzdeckenresten und Schlacken in unterschiedlichen Anteilen.

Die an Bodenproben durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten lokal erhöhte bis deutlich erhöhte Schadstoffgehalte als Hinweis auf altnutzungsbedingte Schadstoffeinträge. Das Schadstoffspektrum umfasste dabei vornehmlich mineralöl-ähnliche Kohlenwasserstoffe (MKW), polycyclische-aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW), Schwermetalle (SM) und polychlorierte Biphenyle (PCB).

Auf Grundlage der vorliegenden Befunde erfolgte im Zeitraum 1995 bis 2000 die Baureifmachung des ehemaligen Betriebsgeländes. Die identifizierten Kontaminationsbereiche wurden im Zuge der Baureifmachung im Hinblick auf eine gewerbliche Nachnutzung und gemäß definierter Sanierungszielwerte saniert. Die unter fachgutachterlicher Begleitung durchgeführten Maßnahmen sind im Bericht der BSR – Bodensanierung und Recycling GmbH vom 25.01.2001 dokumentiert.

Demnach wurden im Zuge der Baureifmachung insgesamt 13.100 Tonnen Boden und Bauschutt mit schädlichen Verunreinigungen aufgenommen und einer geeigneten Entsorgung zugeführt. Weiterhin wurden ca. 5.000 Tonnen ölverunreinigten Bodens vor Ort im On-Site-Verfahren mikrobiologisch saniert und anschließend für den Wiedereinbau auf der Fläche verwendet.

Darüber hinaus wurden lokale Bodenverunreinigungen durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) mittels gezielter Bodenluftabsaugung und anschließender Adsorption an Aktivkohle erfolgreich saniert.

Im Rahmen der Baureifmachung wurden ferner die unterirdischen Anlagenteile, wie z. B. Tanks und Leitungen aufgenommen sowie eine vollflächige Entfundamentierung bis mindestens 0,8 m unterhalb der damaligen Geländeoberkante vollzogen. In Teilbereichen sind jedoch Fundamentreste im tieferen Untergrund (> ca. 2,0 m Tiefe) verblieben (z. B. ehemalige Schmiede/Gebäude 1001 und Ofenkeller/Gebäude 612).



Die aufstehende Gebäudesubstanz wurde mehrheitlich zurückgebaut, über mobile Recyclinganlagen vor Ort gebrochen und bereichsweise als Recyclingmaterial (RCL) wieder rückverfüllt. Das im Rahmen des Bodenaustausches/der Wiederverfüllung eingebrachte RCL-Material musste seinerzeit den Anforderungen der ehemaligen Einbauklasse Z1.2 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) genügen. Die hergerichteten Flächen wurden abschließend mit einer ca. 0,3 m mächtigen Deckschicht aus sandig-schluffigem Bodenmaterial überdeckt.

Gemäß Abschlussgutachten (BSR, 2001) wurde im Zuge der Baureifmachung in die ehemalige Maschinengrube des Gebäudes 1001 (Schmiede) schwermetallhaltiges Schlackenmaterial als „Einbaucassette“ verbracht bzw. eingebaut. Die Errichtung von Kellern im Teilbereich der „gesichert eingebauten Schlacken“ wurde in der Folge untersagt. Ausweislich der vorliegenden Informationen befindet sich die Einbaucassette im Bereich der heutigen BAK-Teilfläche SE2039T0018 des ehemaligen Betriebsgeländes. Zur Tiefenlage der eingebrachten Schlackenmaterialien liegen jedoch keine verlässlichen Informationen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die "Einbaucassette" in größerer Tiefe (>3,0 m unter GOK) befindet, da im Zuge der Umnutzung bzw. Neubebauung dieser Teilfläche in 2018 bis zu einer Tiefe von 3,0 m unter Geländeoberkante keine Hinweise auf die Einbaucassette festgestellt wurden.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) eine Gefährdung des Menschen durch die altnutzungsbedingten Bodenverunreinigungen bzw. die an Auffüllungen gebundenen Schadstoffgehalte bei der aktuellen Nutzungssituation (= gewerbliche Nutzung, hoher Versiegelungsgrad, Brachfläche) auszuschließen. Eine potentielle Gefährdung des Grundwassers ist gleichfalls nicht zu besorgen.

Unbeschadet dessen sind jedoch bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Bodeneingriffen, Regenwasserversickerungen etc., die nach der Baureifmachung (Teilsanierung) lokal im Untergrund/in den Auffüllungen verbliebenen Restbelastungen sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Grundsätzlich muss auch für künftige Nutzungen gewährleistet werden, dass gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden. Dabei sind für das gesamte Gelände die Anforderungen des bauplanerischen Vorsorgeprinzips bzw. des vorsorgenden Bodenschutzrechts zu Grunde zu legen.

Art und Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen sind in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen mit dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), frühzeitig abzustimmen und festzulegen.

#### SW2020 - Dynamit Nobel Abwasserkanal

Bei der im BAK unter der Bezeichnung „SW2020 – Dynamit Nobel Abwasserkanal“ geführten Fläche handelt es sich um einen rund einhundert Jahre alten Abwasserkanal der Dynamit Nobel GmbH Explosivstoff- und Systemtechnik.

Angelegt wurde der Kanal zur Ableitung der sauren Fabrikwässer zweier Sprengstofffabriken. Bis zu welchem Zeitpunkt schadstoffbelastete Abwässer aus der TNT-Herstellung weitgehend ungeklärt abgeleitet worden sind, konnte im Zuge einer in 2018 im Auftrag der Stadt Leverkusen durchgeführten historischen Recherche nicht abschließend geklärt werden. Es wird angenommen, dass dies mindestens bis Ende



des 2. Weltkrieges geschah. Aktuell werden über das alte Leitungssystem nur unbelastete Wässer in den Rhein abgeführt.

Aufgrund des Alters des Abwasserkanals DN 600 musste mit Schäden gerechnet werden, durch die - noch vor der abschnittswisen Liner-Sanierung des Kanals ab ca. 1995 - möglicherweise sprengstofftypische Verbindungen (STV) über den Boden in das Grundwasser gelangt sein können.

Vor diesem Hintergrund wurden zur Erkundung und Bewertung potentieller Boden- und Grundwasserverunreinigungen in 2019 und 2020 jeweils im Frühjahr und Herbst aus den im unmittelbaren Umfeld der Kanaltrasse gelegenen Grundwassermessstellen (GWMS) Proben entnommen und im Labor auf altnutzungsrelevante Parameter untersucht.

Die an den entnommenen Grundwasserproben durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten ausschließlich unauffällige Gehalte im Bereich bzw. unterhalb der Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte, LAWA2016). Hinweise auf einen relevanten Schadstoffeintrag im Bereich der Kanaltrasse „SW2020 – Dynamit Nobel Abwasserkanal“ wurden somit nicht festgestellt. Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist aus Sicht der UBB eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen. Weitere Maßnahmen (Untersuchung, Sanierung etc.) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

#### Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesetzliche Grundlagen u. a.:

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG) NRW
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Altlastenerlass NRW

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) wird auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde und Informationen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „SE2039T0018 - Wuppermann (heute IPL-Gelände) - Marie-Curie-Str. 16“ geführte Teilfläche des ehemaligen Betriebsgeländes gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Bebauungsplan qualifiziert als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet.

Hintergrund hierfür ist der Hinweis auf den im Zuge der Baureifmachung des Geländes (1995-2000) erfolgten Einbau schwermetallhaltigen Schlackenmaterials im Bereich einer ehemaligen Maschinengrube des Gebäudes 1001 (Schmiede).

Eine Kennzeichnung (gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB) der übrigen Teilflächen des im BAK unter der Bezeichnung „SE2039 - Wuppermann (heute IPL-Gelände)“ geführten, ehemaligen Betriebsgeländes ist auf Grundlage der der UBB vorliegenden Untersuchungsbefunde/Informationen nicht erforderlich. Gleiches gilt für die im BAK unter der Bezeichnung „SW2020 – Dynamit Nobel Abwasserkanal“ geführte Kanaltrasse.



Grundsätzlich ist im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben (mit Entsiegelung und/oder Eingriffen in den Untergrund) die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), frühzeitig zu beteiligen.

Gemäß dem bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip sind Art und Umfang der in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungsänderungen bzw. Eingriffen konkret erforderlichen Maßnahmen frühzeitig mit der UBB abzustimmen.

Sollten sich im Rahmen sonstiger Vorgänge, Hinweise auf weitere schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, UBB, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

## 5.12 Kampfmittel, Erdbebengefährdung

Das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg wird auf Grundlage der bereits erfolgten Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 115/I nicht erwartet. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird dies allerdings noch einmal überprüft.

Eine Erdbebengefährdung liegt vor und wird in die Hinweise auf den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die Gemarkung Wiesdorf befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und der geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). Die in der genannten DIN 4149 und in der DIN EN 1998, Teil 5 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.“

## 5.13 Luft, Klima

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches von Leverkusen und weist aufgrund seiner Bebauung und der versiegelten Flächen einen überwärmten städtischen Raum auf. Der nördlich und nordöstlich verlaufene Grünzug entlang der Dhünn bildet jedoch einen Entlastungsraum, der zum Teil auch einen von Osten nach Westen verlaufenden Kaltluftstrom beinhaltet.

## 5.14 Immissionen

Die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe sind nur gering Lärm emittierend. Genauere Angaben liefert das Gutachten zur Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplanverfahren „Innovationspark Leverkusen“ durch die Firma Peutz.

Das Plangebiet ist zudem Straßenverkehrslärm der unmittelbar westlich und nördlich verlaufenden Autobahnen A3 und A1, der südlich tangierenden L 290 (Gustav-Heinemann-Straße) sowie der innerörtlichen Erschließungsstraßen ausgesetzt.

Weiterhin wirkt auf das Plangebiet der Schienenverkehrslärm der unmittelbar durch das Plangebiet verlaufenden Personenverkehrsstrecke 2730 mit Schienenpersonennah- und Fernverkehr (Wuppertal – Opladen – Leverkusen Manfort - Köln) und der rund 300 m östlich des Plangebiets verlaufenden Güterverkehrsstrecke 2324 (Hauptachse des Güterverkehrs) (Mülheim (Ruhr) - Opladen – Köln-Mülheim - Niederlahnstein) ein.



## 5.15 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das Denkmal Nr. 285 „Hemmelrather Hof“ (Am Hemmelrather Hof 1), welches am 17.04.1997 unter Schutz gestellt wurde. Die vierseitige, nahezu geschlossene Hofanlage mit Wohnhaus (Backstein, Haupteingang mit Mittelrisalit und Krüppelwalmdach), Zwischenbauten, Wirtschaftsgebäuden und Stallungen ist ab 1829 nachgewiesen. Die bestehenden Gebäudeteile stammen aus dem Jahre 1902. Das Denkmal wurde nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Bodendenkmäler existieren im Plangebiet nicht. Es wird jedoch ein Hinweis zum Verhalten bei auftretenden Funden und Befunden bei Bodenbewegungen aufgenommen.

## 5.16 Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Plangebiets gibt es eine zumeist kleinteilige, private Eigentümerstruktur. Größere zumeist unbebaute Grundstücke (rd. 5 ha) befinden sich noch in der Vermarktung durch eine landeseigene Entwicklungsgesellschaft (NRW.URBAN GmbH).

Kommunale Grundstücke umfassen vornehmlich die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.

Das städtische Grundstück (Gemarkung Wiesdorf, Flur 30, Flurstück 362, Größe: 2.445 m<sup>2</sup>) wird der DB InfraGO AG für einen Zeitraum bis ca. Ende September 2026 als Baustelleneinrichtung (Baucontainer, Ablagerung von Materialien zur Gleisanlieferung) zur Verfügung gestellt. Die DB InfraGO AG beabsichtigt eine Generalsanierung der Bahnstrecke (Köln - Wuppertal) und benötigt hierfür das städtische Flurstück und einige benachbarte Flächen von NRW.Urban GmbH.

## 6 Fachplanungen

### 6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in der Planungszone 1 oder 2 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes und damit nicht im unmittelbaren Wirkungsbereich eines Störfallbetriebes.

### 6.2 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Das gesamtstädtische Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten aus dem Jahre 2018 sieht keine Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes vor. Entsprechende Nutzungen werden daher im Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen.

### 6.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels

Das gesamtstädtische Konzept zur Steuerung des Einzelhandels aus dem Jahr 2017 wurde überarbeitet. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts Stadt Leverkusen 2025 (Vorlage Nr. 2025/3315) wurde vom Rat der Stadt Leverkusen am 07.07.2025 beschlossen.

Das Nahversorgungszentrum Manfort liegt westlich des Plangebietes im Bereich Bismarckstraße und Borkumstraße/Syltstraße.



Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten daher nur ausnahmsweise zulässig, zum Beispiel, wenn sie im Plangebiet hergestellte Produkte verkaufen und dem jeweiligen Betrieb funktional und räumlich untergeordnet sind.

#### 6.4 Gewerbeflächenkonzept

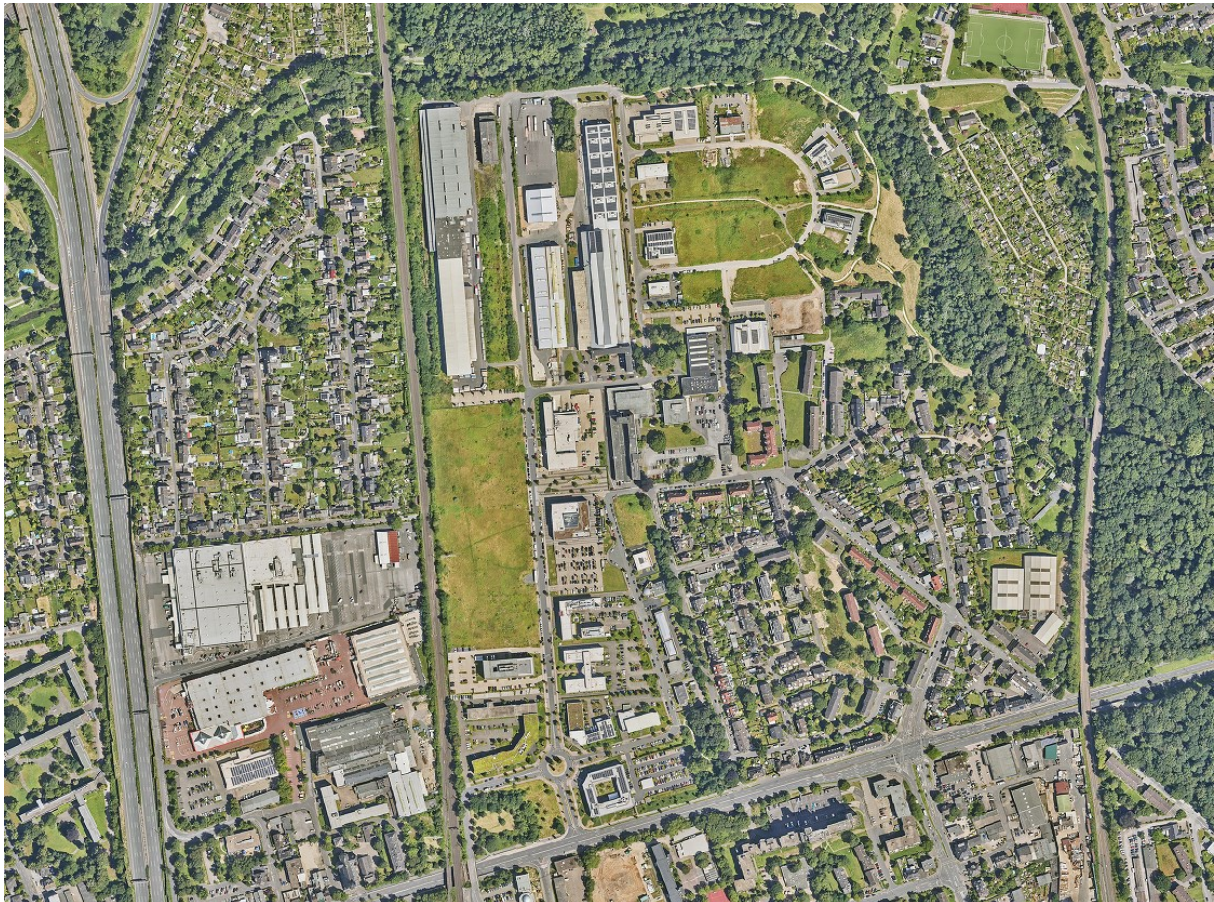
Das Konzept über die Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen wurde 2016 aufgestellt (Vorlage Nr. 2016/1464) und durch die Gewerbeflächenstudie Leverkusen vom März 2023 überarbeitet.

Der Innovationspark Leverkusen ist ein wichtiger Gewerbebestandort innerhalb Leverkusens. Er besitzt eine herausragende Gestaltqualität und besitzt weiterhin Ansiedlungsflächen für im wesentlichen nicht störende Gewerbebetriebe.

#### 6.5 Stadtteilentwicklungskonzept

Für den gesamten Stadtteil Manfort wird zukünftig ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Dieses beinhaltet auch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

### 7 Bestand, Ausgangssituation



Luftbild von 2024

#### Stadträumliche Struktur



Das Plangebiet setzt sich aus drei Bereichen zusammen. Dem gewerblich genutzten Innovationspark Leverkusen (IPL) sowie aus seinen östlich angrenzenden Wohngebieten und dem überregionalen Grünzug entlang der Dhünn.

Der Innovationspark Leverkusen ist ein nachgefragter Gewerbestandort und gehört zu den wenigen Gewerbegebieten, die noch über eine nennenswerte Anzahl an freien bzw. entwickelbaren Grundstücken verfügen.

Unmittelbar östlich angrenzend befinden sich gewachsene Wohngebiete, die historisch eng mit der gewerblichen Entwicklung des ehemaligen Wuppermangelandes in Verbindung standen.

Der dritte Bereich ist der Grünzug entlang der Dhünn, der neben seiner Naherholungsfunktion auch wichtige ökologische Funktionen übernimmt. Die Dhünn mit ihren Ufern übernimmt als Naturschutzgebiet und FFH-gebiet wichtige ökologische Funktionen. Hierzu gehört darüber hinaus auch die Funktion als Retentionsraum im Falle von Hochwasserereignissen und als Kaltluftbahn.

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Manfort und hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von rd. 900 m und eine max. Ost-West-Ausdehnung von rd. 700 m (zuzüglich der Straßenanbindung an die Syltstraße). Es ist weitgehend eben und liegt zwischen 47 und 54 m über dem Meeresspiegel.

#### Stadtbild und Ökologie

Die architektonische und ökologische Qualität der Gebäude im Innovationspark Leverkusen ist überdurchschnittlich hoch. Dies liegt zum einen an der strikten Umsetzung der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 115/I und zum anderen, an einer intensiven Bau- und Gestaltungsberatung der Investoren durch die Bauverwaltung, die Wirtschaftsförderung und der NRW.Urban GmbH im Vorfeld der Bauantragsstellung. Erst wenn die eingereichten Entwürfe den Qualitätsanforderungen an ein architektonisch, gestalterisch und ökologisch wertvolles Gebäude (mitsamt Freiflächen) entsprechen, wird das Grundstück an den Investor verkauft.

#### Soziale Infrastruktur und Versorgung

Das Plangebiet selbst weist nahezu keine soziale Infrastruktur oder Versorgungseinrichtungen auf. Ausgenommen ist die erst kürzlich eröffnete Kita „Am Hemmelrather Hof“. Allerdings sind in unmittelbarer Nähe im Stadtteil Manfort Versorgungseinrichtungen insbesondere des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, sowie sonstige soziale Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindertagesstätten etc.) und Sportanlagen vorhanden.

#### Verkehrliche Erschließung und Mobilität

Das IPL ist über die Gustav-Heinemann-Straße und den Moosweg sehr gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz mit den Autobahnen A3 und A1 angebunden. Die Erschließung mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bahnhof „Leverkusen Manfort“ sowie Bushaltestellen an der Gustav-Heinemann-Straße und am Moosweg.

Die innere Erschließung ist im südlichen und mittleren Bereich des IPL bereits weitgehend hergestellt. Der nördliche Teil der Marie-Curie-Straße und Teile der Johannes-Kepler-Straße sowie die Straße „Am Hemmelrather Hof“ sind jedoch nur als Baustraße hergestellt. Weiterhin noch nicht fertiggestellt ist der Wendehammer am Ende der Hans-Gerhard-Straße.

Teile des Plangebietes und insbesondere die Johannes-Kepler-Straße weisen bereits jetzt einen zeitweisen Mangel an öffentlichen Parkplätzen auf.



### Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist durch die nahen Verkehrsstrassen der Autobahnen A 3 und A 1 sowie der vierspurigen Gustav-Heinemann-Straße durch Lärm- und Staubimmissionen belastet. Auch die Lärmemissionen der beiden Bahnstrecken für Personen- und Güterverkehre sind belastende Faktoren. Hinzu kommen die Lärmemissionen der inneren Erschließungsstraßen wie z. B. Moosweg, Marie-Curie-Straße und Hemmelrather Weg.

Ein Gutachten, welches zum Schutz vor Außenlärm die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelt wird noch erstellt.

Die Planzeichnung wird daraufhin durch die Festsetzung von „maßgeblichen Außenlärmpegeln in dB (A) bzw. von Lärmpegelbereichen ergänzt.

### Technische Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist bereits nahezu vollständig ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Das Bebauungsplangebiet durchziehen eine Vielzahl von privaten und öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Hierzu zählen auch Fernwärmeleitungen, die nicht nur dem Gebiet selbst dienen.

Die Stadt Leverkusen erstellt derzeit eine kommunale Wärmeplanung gemäß Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz - WPG), welche die Wärmeversorgung zukünftig klimaneutraler und unabhängiger von fossilen Brennstoffen entwickeln soll. Die Inhalte der kommunalen Wärmeplanung, die laut § 4 Absatz 2 Satz 1 WPG bis zum 30.06.2026 vorliegen müssen, werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

## 8 Planung, Städtebauliches Konzept

Der Innovationspark Leverkusen kann bereits als ein gewerbliches Aushängeschild von Leverkusen angesehen werden, da es über eine überdurchschnittliche, gestalterische und ökologische Qualität verfügt. In diesem Sinne soll es weiterentwickelt werden und damit auch einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung von Leverkusen leisten.

Prägend sind die klar ablesbaren Baufluchten mit einheitlicher Höhenentwicklung und der grüne, repräsentative Charakter der „Vorzone“ zwischen der Erschließungsstraße und den Gewerbebauten.

Die ökologischen Standards sollen durch weitere Festsetzungen z. B. hinsichtlich Dachbegrünung, der Verwendung von hellen Gebäudematerialien, insektenfreundlicher Beleuchtung weiterentwickelt werden.

Die seit 01.01.2024 für gewerbliche Bauten vorgeschriebene Nutzung der Solarenergie gemäß § 42a BauO NRW, ist gemäß § 4 Solaranlagen-Verordnung NRW auf mindestens 30 % der Dachfläche bestimmt. Im Innovationspark Leverkusen soll dies zukünftig mindestens 75 % der Dachflächen betragen, da hier neben der Dachbegrünung auch ein positiver Beitrag für die Nutzung regenerativer Energien geleistet werden soll.

Das östlich angrenzende, intakte Wohngebiet soll als attraktiver Wohnstandort gesichert werden und ebenso wie das Gewerbegebiet eng an den Dhünn-Grünzug angebunden bleiben.



Der Bereich der Dhünnaue ist zudem ein überregional wichtiger Grünzug, der neben seiner Erholungsfunktion auch eine hohe ökologische Relevanz besitzt. Hier befinden sich ein Naturschutzgebiet, welches zukünftig ausgeweitet werden soll und wichtige Retentionsflächen. Diese sollen ihrer Bedeutung gemäß erhalten und gestärkt werden.

### Verkehrliche Erschließung und Mobilität

Die verkehrliche Erschließung ist weitgehend hergestellt, auch wenn der Straßenausbau gerade im nördlichen Bereich des IPL nur dem einer Baustraße entspricht. Die verkehrliche Verbindung des westlich angrenzenden Gebiets von der Syltstraße bis zur Marie-Curie-Straße im IPL bleibt eine notwendige Maßnahme zur Sicherstellung einer zukünftig wieder leistungsfähigen Erschließung des Gebietes zwischen Gustav-Heinemann-Straße, Kieler Straße, Syltstraße und der Bahnlinie Köln – Wuppertal.

Die Nähe zu wichtigen innerstädtischen Bus- und Schnellbuslinien im Bereich der Gustav-Heinemann-Straße sowie dem Bahnhof „Leverkusen Manfort“ ist ein wichtiger Standortvorteil des IPL, der noch weiter verbessert werden sollte. Die bestehende Straßenstruktur des IPL ermöglicht eine zukünftige Buslinienanbindung durch das Plangebiet, welches nach Herstellung der Straßenverbindung zur Syltstraße (inkl. Bahnunterführung) auch eine ÖPNV-Verknüpfung mit diesem Stadtraum ermöglicht.

Weitere mobilitätsverbessernde Angebote hinsichtlich der Verknüpfung von Verkehrsmitteln, bis hin zu Carsharing-Angeboten, Leihrädern, Leihrollern etc. sowie Ladeinfrastrukturangeboten für die Elektromobilität müssen folgen. Die Angebote für die Belange von Fußgängern und Radfahrern sind auszubauen.

Das Plangebiet insgesamt und insbesondere der Bereich der Johannes-Kepler-Straße weisen eine starke Auslastung der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum auf. Und dies bereits zu einem Zeitpunkt, wo viele Grundstücke noch nicht bebaut sind.

Daher ist es ein Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes, alternative Parkmöglichkeiten in sogenannten Quartiersgaragen anzubieten. Hierdurch soll auch eine bessere Ausnutzung der raren, gewerblichen Flächen ermöglicht werden.

Grundsätzlich sind Parkgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen eines Gewerbegebiets generell möglich, was eine Flexibilität hinsichtlich des Standortes ermöglicht, sofern andere Festsetzungen wie z. B. die Anzahl der Vollgeschosse dies nicht zulässt. Der Bebauungsplan wurde daraufhin auf potentielle Standorte von Quartiersgaragen untersucht. Dabei bieten sich freie Grundstücke westlich der mittleren Marie-Curie-Straße sowie im Bereich der Johannes-Kepler-Straße an. Exemplarisch sind im Bebauungsplan-Vorentwurf hierzu zwei potentielle Standorte für eine Quartiersgarage unverbindlich vorgeschlagen und im Plan vermerkt worden.

### Emissionen

Die bestehende Nachbarschaft zwischen Wohnen und Arbeiten soll weiterhin konfliktfrei erhalten bleiben. Hierfür werden die Lärmfestsetzungen aktualisiert (vgl. Punkt 2.2). Dadurch sind auch zukünftig kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten möglich.



## 9 Gutachten

- „Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplanverfahren "Innovationspark Leverkusen"", Ingenieurbüro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf vom 24.09.2025.
- Ein Gutachten zur Ermittlung der Schutzmaßnahmen vor Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird noch beauftragt.
- Ein Artenschutzgutachten und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung befindet sich im Vergabeverfahren
- Weitere Gutachten ergeben sich möglicherweise noch aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

## 10 Begründung der Festsetzungen

### 10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 10.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Entwicklung des Areals ist geprägt von einer besonderen siedlungsstrukturellen Situation, nämlich der gewünschten gewerblichen Entwicklung auf dem Gelände einerseits und den bestehenden Wohn- und Mischgebieten in der unmittelbaren Umgebung andererseits. Ziel der Planung ist es deshalb, über die Definition von Nutzungszonen bzw. über die Einschränkung von Nutzungsarten einen vorbeugenden Immissionsschutz zu gewährleisten. Flächen und Nutzungsarten sind einander so zugeordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

##### 10.1.1.1 Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet soll innovativen und immissionsarmen Gewerbebetrieben, z. B. aus der Medizin-, Gen-, Chemie-, Bio- oder Elektrotechnik mit Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionsausrichtung und im Immissionsverhalten vergleichbaren Nutzungen vorbehalten bleiben. Diese legen in der Regel auch Wert auf ein ökologisch und gestalterisch ansprechendes Umfeld, welches der Innovationspark Leverkusen bietet und der Bebauungsplan auch für die weitere Entwicklung sicherstellt. Da innerhalb des Stadtgebietes ein erheblicher Mangel an gewerblichen Bauflächen besteht und alternative Gewerbeflächen in der Regel nicht an die gestalterischen und ökologischen Baustandards im IPL heranreichen, sind die hierin noch nicht bebauten Flächen für derartige Betriebe vorbehalten.

Einzelhandel soll hier nur eine unbedeutende Funktion erhalten und generell nur unter der Schwelle der Großflächigkeit stattfinden. Nichtselbständige Einzelhandelseinrichtungen, die untergeordnete Teile eines Gewerbebetriebes darstellen, sind ausnahmsweise zulässig.

Hier wird im weiteren Verfahren geprüft, ob es – wie auch im Bebauungsplan Nr. 115/I – 2. Änderung festgesetzt - sinnvoll ist, diesen bis zur Schwelle zur Großflächigkeit zuzulassen.

Hiermit soll ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungszentren erreicht werden.



Durch die BauNVO-Novellierung 2023 neu hinzu gekommenen „Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie“ gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im Bebauungsplan allgemein zulässig, sofern sie nicht erheblich belästigend wirken.

Die gestalterischen Aspekte dieser Anlagen werden im weiteren Verfahren geprüft.

Vergnügungsstätten sind ebenso wie sexuelle Dienstleistungen generell ausgeschlossen, da sie mit den Zielen der Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Gewerbegebietes nicht vereinbar sind. Wettannahmestellen sind nur ausnahmsweise in minimaler Größe von max. 2,0 m<sup>2</sup> innerhalb eines Kiosks oder Ladens zulässig.

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen kann erfolgen, da die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt bleibt und besondere o. g. städtebauliche Gründe vorliegen.

Im gesamten Gewerbegebiet sind Tankstellen gem. § 1 (5) BauNVO - als ansonsten allgemein zulässige Art von Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO - allgemein nicht zulässig. Dies hat gestalterische, lärmschützende und verkehrliche Gründe, da Tankstellen keine Eingrünung wünschen und zudem Lärm produzieren und Verkehr anziehen.

Weiter wurden mittels eines Gutachtens Emissionskontingente für gewerbliche Nutzungen ermittelt, die im Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen wurden. Diese Festsetzungen ermöglichen die Zuordnung von Immissionsanteilen für die einzelnen anzusiedelnden Gewerbebetriebe. Diese Kontingentierung der Lärmimmission gewährleistet, dass auch in Summation aller auf die störempfindlichen Nutzungen einwirkenden Betriebe, der für die Wohngebiete zulässige Immissionsrichtwert eingehalten wird.

Hinzu kommen nach Sektoren A bis H aufgeteilte Zusatzkontingente (vgl. Planzeichnung), die unter Umständen weitere verträgliche Emissionen zulassen.

Damit wird auch später anzusiedelnden Gewerbebetrieben ein entsprechendes Emissionspotential gesichert, da ausgeschlossen ist, dass das zulässige Emissionskontingent bei noch frei verfügbaren Gewerbeflächen bereits ausgeschöpft wird.

Diese Ergebnisse bilden die Grundlage für eine zugleich städtebaulich orientierte Untergliederung des Gewerbegebietes in Teilflächen (TF) mit unterschiedlichen Zulässigkeiten im Sinne von § 1 Abs. 4 in Verbindung mit Abs. 8 BauNVO.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die komplizierte Formel in der textlichen Festsetzung zur Gliederung der Gewerbegebiete nach den Emissionskontingenten weiterhin so abgedruckt werden muss.

Der bisher zulässige Verkauf von im Gebiet produzierten Waren (sogenannter An nexhandel) soll im weiteren Verfahren geprüft werden (vgl. textliche Festsetzungen).

Die sonstigen Festsetzungen sind für die einzelnen Teilflächen GE 1 bis GE 7 wie folgt begründet:

#### Gewerbegebiet 1 (GE 1):

Im Süden des Plangebietes bildet das GE 1 den Eingangsbereich zum Innovationspark Leverkusen. Östlich dieser Gewerbegebietsteilfläche befindet sich ein rd. 40 m



breiter öffentlicher Grünstreifen, der entlang der Friedrichstraße das allgemeine Wohngebiet von dem Gewerbegebiet trennt.

Lagerplätze sind neben den bereits erwähnten allgemein ausgeschlossenen Tankstellen in diesem Bereich aus Gründen des Immissionsschutzes und des städtebaulichen Erscheinungsbildes ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind hier selbständige Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Damit sollen insbesondere Versorgungsangebote für die Beschäftigten im IPL ermöglicht und durch die Schwelle unterhalb der Großflächigkeit gleichzeitig die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsgebiete nicht beeinträchtigt werden und die Flächen einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Hier soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob der Einzelhandel zukünftig an dieser Stelle nicht ausgeschlossen wird, da in fußläufiger Entfernung Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Borkumstraße vorhanden sind.

Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind hier ausgeschlossen worden, da sie in dieser Eingangssituation zu einem hochwertigen Gewerbegebiet nicht angemessen sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke wird im weiteren Verfahren geprüft.

Im GE 1 (Teilfläche (TF) 1) sind Emissionskontingente LEK von 60 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts zulässig und im GE 1 (TF 2) sind Emissionskontingente LEK von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts zulässig. Der Sektor D und untergeordnet der Sektor E lassen darüber hinaus Zusatzkontingente von 8 bzw. 7 dB(A) tags und von 8 bzw. 7 dB(A) nachts zu.

#### Gewerbegebiet 2 (GE 2):

Das GE 2 liegt nördlich des Kreisverkehrsplatzes an prominenter Stelle, westlich der Hauptachse des IPL, der Marie-Curie-Straße. Die Flächen in sich sind so gegliedert, dass die Verwaltungseinheiten (Betriebsbüros) an den Straßenraum der Erschließungsfläche angrenzen können, Hof und Lagergebäude und höhere Hallengebäude den westlichen Abschluss bilden. Die Anordnung der Hallen im rückwärtigen Bereich zielt auf eine möglichst hohe Abschirmung von Emissionen gegenüber den westlich angrenzenden Gebieten ab.

Im GE 2 sind selbständige Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Diese Betriebsarten sind aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen in diesem an der Hauptachse des Gewerbegebietes gelegenen Teil des IPL nicht gewünscht.

Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind hier ausgeschlossen worden, da sie entlang der Hauptachse eines hochwertigen Gewerbegebietes nicht angemessen sind. Die günstigen Erschließungsvoraussetzungen sollen innovativen Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe als Ergänzungsbetriebe zu den Gewerbebetrieben, wenn sie funktional und räumlich untergeordnet sind und die



Schwelle der Großflächigkeit nicht überschreiten. Dies ist entlang der Haupteinfahrungsstraße auch verkehrlich möglich. Der bisher zulässige Verkauf von im Gebiet produzierten Waren (sogenannter Annexhandel) soll im weiteren Verfahren geprüft werden

Im GE 2 (TF 1) sind Emissionskontingente LEK von 56 dB(A) tags und von 41 dB(A) nachts zulässig sowie im GE 2 (TF 2 und TF 3) sind Emissionskontingente LEK von 53 dB(A) tags und von 38 dB(A) nachts zulässig. Die Sektoren E, F, G und H lassen darüber hinaus - bis auf den Sektor F - Zusatzkontingente nachts zu.

### Gewerbegebiet 3 (GE 3):

Das Gewerbegebiet GE 3 liegt östlich der Marie-Curie-Straße, welche die zentrale Erschließungsachse des IPL bildet.

Hier sind selbständige Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Diese Betriebsarten sind aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen in diesem an der Hauptachse des Gewerbegebietes der Marie-Curie-Straße gelegenen Teil des IPL nicht gewünscht.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe als Ergänzungsbetriebe zu den Gewerbebetrieben, wenn sie funktional und räumlich untergeordnet sind und die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschreiten. Dies ist entlang der Haupteinfahrungsstraße auch verkehrlich möglich. Der bisher zulässige Verkauf von im Gebiet produzierten Waren (sogenannter Annexhandel) soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind hier ausgeschlossen worden, da sie entlang der Hauptachse eines hochwertigen Gewerbegebietes nicht angemessen sind.

Die günstigen Erschließungsvoraussetzungen sollen innovativen Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben.

### Gewerbegebiet 3.1 (GE 3.1):

Im GE 3.1 sind Emissionskontingente LEK von 53 dB(A) tags und von 38 dB(A) nachts zulässig. Die Sektoren D und E lassen darüber hinaus Zusatzkontingente von 7 bzw. 8 dB(A) tags und von 7 bzw. 8 dB(A) nachts zu.

### Gewerbegebiet 3.2 (GE 3.2):

Im GE 3.2 sind Emissionskontingente LEK von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts zulässig. Der Sektor H und nur in einem sehr kleinen Bereich der Sektor G lassen darüber hinaus Zusatzkontingente von 4 bzw. 5 dB(A) tags und von 3 bzw. 5 dB(A) nachts zu.

### Gewerbegebiet 4 (GE 4):

Das zentrale GE 4 liegt nördlich des städtebaulich ansprechenden und autofreien Quartiersplatzes und ist weitgehend bebaut.



Hier sind Lagerplätze und Tankstellen aus gestalterischen und verkehrlichen Gründen ausgeschlossen. Das zentrale Gebiet soll durch Versorgungseinrichtungen den Quartiersplatz beleben und damit sowohl den Beschäftigten im Innovationsparks als auch den Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete als Anlaufstelle dienen.

Selbständige Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sind hier aus den o. g. Gründen ausnahmsweise zulässig.  
Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke wird im weiteren Verfahren geprüft.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind hingegen ausgeschlossen, um keine Konkurrenz zu den obigen Nutzungszielen zu bilden.

Im GE 4 sind Emissionskontingente LEK von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts zulässig. Die Sektoren G und H lassen darüber hinaus Zusatzkontingente von 5 bzw. 4 dB(A) tags und von 5 bzw. 3 dB(A) nachts zu.

#### Gewerbegebiet 5 (GE 5):

Das Gewerbegebiet 5 bildet einen Teil des IPL, der bereits zum Gelände der Firma Wuppermann gehörte.

Es grenzt an die Wohngebiete am Ankerweg und der Friedrichstraße an und ist mit Verwaltungsgebäuden und Nutzungen von Elektronik-, Gen-Technologie und einem Ausbildungszentrum für gewerbliche Berufe überwiegend bebaut. Die ansässigen Betriebe sind nach ihrem Störungsgrad als emissionsarme Nutzungen einzustufen. Aufgrund der bestehenden Ausbildungseinrichtungen sind hier berufliche Bildungseinrichtungen allgemein zulässig.

Im GE 5 sind selbständige Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze und Tankstellen nicht zulässig. Diese Betriebsarten sind aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen in diesem Teil des IPL nicht gewünscht.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe als Ergänzungsbetriebe zu den Gewerbebetrieben, wenn sie funktional und räumlich untergeordnet sind und die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschreiten. Dies ist wegen der relativ guten Anbindung an die Haupteinfahrstraße auch verkehrlich möglich. Der bisher zulässige Verkauf von im Gebiet produzierten Waren (sogenannter Annexhandel) soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausgeschlossen, um keine Konkurrenz zu den obigen Nutzungszielen zu bilden.

Im GE 5 sind Emissionskontingente LEK von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts zulässig. Die Sektoren A bis H lassen darüber hinaus - bis auf die Sektoren B und F - Zusatzkontingente tags und nachts zu.

#### Gewerbegebiet 6 (GE 6):



Das Gewerbegebiet 6 ist erst teilweise bebaut und bietet daher noch ein Potential an zu entwickelnden Flächen. Die Lage unweit des Dhünn-Grünzuges mit seinen begleitenden Parkflächen verleiht diesem etwas abgelegenen Teil des IPL eine besondere Qualität.

Im GE 6 sind selbständige Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Diese Betriebsarten sind aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen in diesem abgelegenen Teil des IPL nicht gewünscht.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe als Ergänzungsbetriebe zu den Gewerbebetrieben, wenn sie funktional und räumlich untergeordnet sind und die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschreiten. Aufgrund der kleinen Flächengrößen sind hier keine verkehrlichen Probleme zu erwarten. Der bisher zulässige Verkauf von im Gebiet produzierten Waren (sogenannter Annexhandel) soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausgeschlossen, um keine Konkurrenz zu den obigen Nutzungszielen zu bilden.

#### Gewerbegebiet 6.1 (GE 6.1):

Im GE 6.1 sind Emissionskontingente LEK von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts zulässig. Der Sektor H lässt darüber hinaus Zusatzkontingente von 4 dB(A) tags und von 3 dB(A) nachts zu.

#### Gewerbegebiet 6.2 (GE 6.2):

Im GE 6.2 sind Emissionskontingente LEK von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts zulässig. Der Sektor H lässt darüber hinaus Zusatzkontingente von 4 dB(A) tags und von 3 dB(A) nachts zu.

#### Gewerbegebiet 7 (GE 7):

Das bereits vollständig bebaute Gewerbegebiet GE 7 verläuft parallel zur Friedrichstraße und weist eine kleinteilige Struktur von Ingenieurbüros und sonstigen freien Berufen auf.

Im GE 7 sind selbständige Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Diese Betriebsarten sind aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen in diesem nahe der angrenzenden Wohngebiete gelegenen Teil des IPL nicht gewünscht.

Allgemein zulässig sind hingegen Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Diese bilden einen verträglichen Übergang zur östlich angrenzenden Wohnbebauung darstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe als Ergänzungsbetriebe zu den Gewerbebetrieben, wenn sie funktional und räumlich untergeordnet sind und die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschreiten. Der bisher zulässige Verkauf von



im Gebiet produzierten Waren (sogenannter Annexhandel) soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausgeschlossen, um keine Konkurrenz zu den obigen Nutzungszielen zu bilden.

Im GE 7 sind Emissionskontingente LEK von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts zulässig. Der Sektor D lässt darüber hinaus Zusatzkontingente von 8 dB(A) tags und von 8 dB(A) nachts zu.

#### 10.1.1.2 Sondergebiet Sport

Das sonstige Sondergebiet Sport umfasst eine bestehende Sporthalle für Cheerleader und deren Stellplätze. Sie wird entsprechend der bestehenden Gebäude und Stellplatzanlagen festgesetzt und wird durch die Festsetzung eines Sondergebietes Sport in ihrem Bestand gesichert.

In der Vergangenheit befand sich dort eine Tennisplatzanlage mit Außenspielflächen und einem Vereinsheim.

#### 10.1.1.3 Sondergebiet Büro und Tagung

Das sonstige Sondergebiet Büro und Tagung umfasst das Grundstück des denkmalgeschützten Hemmelrather Hofes und seines südlichen Umfeldes. Die Anlage ist derzeit ungenutzt und soll als denkmaladäquate Nutzung entwickelt werden.

#### 10.1.1.4 Sondergebiet Großhandel

Das sonstige Sondergebiet Großhandel setzt lediglich eine nicht überbaubare Fläche eines bestehenden Großhandels nördlich der Verbindungsspanne zwischen Syltstraße und Marie-Curie-Straße fest. Dadurch soll ein Heranrücken von Gebäuden an die Verbindungstraße aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen verhindert werden. Hier sind ferner die Schutzstreifen von 40 m bzw. 100 m zur Autobahn A 3 gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vermerkt worden.

#### 10.1.1.5 Allgemeines Wohngebiet

Das Gebiet des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - WA 6) ist weitgehend mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern (insbesondere am Ankerweg und der Hans-Gerhard-Straße) bebaut. Da sich in ihm neben einem Restaurant auch weitere nicht störende gewerbliche Nutzungen befinden, wurde es anders als noch bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115/I nicht mehr als Reines Wohngebiet, sondern als ein Allgemeines Wohngebiet eingestuft und entsprechend festgesetzt.

### 10.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 115/I nur unwesentlich verändert. Dahingehend, dass im Gewerbegebiet 6, die maximale Gebäudehöhe bei zweigeschossigen Gebäuden von 10,0 m auf 10,50 m erhöht wurde.



Diese Erhöhung ist städtebaulich nicht spürbar, ermöglicht es aber ein zusätzliches Staffelgeschoss gemäß den heutigen Ansprüchen an Lüftungs- und Klimaanlage gerecht zu werden. Die größeren Deckenhöhen ermöglichen zudem bessere Belichtungsmöglichkeiten.

Im Bereich beidseits der Marie-Curie-Straße wird im weiteren Verfahren geprüft, ob auch hier eine geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhe städtebaulich und architektonisch möglich und sinnvoll ist, um modernen und technischen Ansprüchen an Gewerbebauten nachzukommen.

Die Festsetzung von Vollgeschossen im GE 6 wurde teilweise in maximale Gebäudehöhen umgewandelt, insbesondere dort wo der städtebauliche Charakter nur unwesentlich verändert wird.

Insgesamt werden im weiteren Verfahren die Festsetzung der Vollgeschosse, der Gebäudehöhen und die Höhenbezugspunkte u. a. gemäß der neuen Bauordnung NRW überprüft.

### 10.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden weitgehend gemäß dem Bestand und den bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 115/I festgesetzt.

Im Gewerbegebiet 6 (GE 6) wurden einzelne überbaubare Grundstücksflächen mit einander verbunden und einzelne Baulinien in Baugrenzen verwandelt. Hierdurch ergeben sich variablere Möglichkeiten für Grundstückszuschnitte, wodurch sich die Flächenvermarktung variabler gestaltet und ggf. auch potentielle Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe berücksichtigt werden.

Die sehr detaillierten Festsetzungen der überbaubaren Flächen im GE 2 (Parkhausstreifen) und GE 6.1 und GE 6.2 sollen überprüft und ggf. vereinfacht werden.

Bei diesen Flächen handelt es sich ausnahmslos um Flächen, die vormals als ebenerdige Stellplätze zu nutzen waren. Daraus ergibt sich ein Nachverdichtungs-Potential ohne dass weitere Versiegelungen stattfinden. Was auch bedeutet, dass die Eingriffs-Ausgleichsbilanz unverändert bleibt.

### 10.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind ihrer gestalterisch untergeordneten Bedeutung gemäß vornehmlich in den rückwärtigen Grundstücksteilen festgesetzt worden.

### 10.1.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen bleiben weitgehend unverändert und wurden entsprechend dem vorhandenen Ausbau festgesetzt.

Der zentrale Quartiersplatz (Gemarkung Wiesdorf, Flur 30, Flurstücke 559, 560, 561) wird entsprechend seinem Ausbau nicht mehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (V), sondern als „Quartiersplatz“ festgesetzt. Dies entspricht mehr seinem Charakter als zentraler und zudem autofreier Mittelpunkt des IPL, der durch eine hohe Aufenthaltsqualität gekennzeichnet ist.



Als wesentliche Neubaumaßnahme wird die Verbindungsachse (inkl. Bahnunterführung) von der Marie-Curie-Straße zur Syltstraße weiterhin festgesetzt, die bereits im Bebauungsplan Nr. 115/I enthalten war.

Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche bietet die Möglichkeit eines zweispurigen Ausbaus mit beiderseitigen breiten Rad- und Gehwegen und einer Alleebepflanzung.

Damit besteht die Möglichkeit das westlich der Eisenbahnlinie gelegene Gebiet an den Innovationspark Leverkusen anzubinden und so die räumliche Trennung der Stadträume durch die Bahnlinie zu mindern und gleichzeitig eine leistungsfähige äußere Erschließung für das Nachbargebiet sicherzustellen. Das durch gemischte und gewerbliche Strukturen sowie Einzel- und Großhandelsnutzungen geprägte Gebiet weist schon jetzt Erschließungsprobleme an das übergeordnete Verkehrsnetz auf. Insbesondere die schmalen Querschnitte von Borkum- und Syltstraße, schränken die Entwicklung des Gebietes stark ein. Eine neue leistungsfähige Anbindung über den Innovationspark Leverkusen an das übergeordnete Straßennetz kann hier Abhilfe schaffen und ist über den Ausbau des Moosweges bereits vorbereitet.

#### 10.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Flächen für Versorgungsanlagen werden gemäß dem Bestand und zukünftigen Bedarf festgesetzt. Die im Bebauungsplan Nr. 115/I festgesetzte Fläche für ein Heizkraftwerk zur Erzeugung von Fernwärme südlich der Friedrich-Sertürner-Straße wurde zugunsten eines Gewerbegebietes aufgegeben. Der mangelnde Bedarf an einer solchen Versorgungsanlage wurde bereits in der Vergangenheit - zum Zeitpunkt des Verkaufes des Grundstückes an einen fleischverarbeitenden Betrieb - festgestellt. Entsprechend wurde diese Fläche teilweise überbaut.

#### 10.1.7 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes gibt es größere öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park /Garten östlich der Friedrich-Sertürner-Straße.

Der Schwerpunkt der öffentlichen Grünflächen liegt im Nordosten des Gebietes in der Nachbarschaft und in räumlicher und funktionaler Verbindung zur Dhünnaue.

Die zuvor genannten Flächen haben auch die Funktion einer Fläche für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (s. unten).

Die öffentlichen Grünflächen dienen darüber hinaus auch der Versickerung von Niederschlagswasser und als Retentionsraum bei Hochwasserereignissen.

Weitere bestehende, kleinteilige Grünräume z. B. an der Gustav-Heinemann-Straße sollen zur Raumgliederung und aus ökologischen Gründen weiterhin erhalten werden.

#### 10.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind bereits größere Flächen von der invasiven Pflanze (Neophyt), dem Japanischen Staudenknöterich (*Fallopia japonica*) besiedelt,



welche durch seine massive Ausbreitung und große Widerstandsfähigkeit die heimische Artenvielfalt bedroht. Die über zwei Meter hochwachsenden Pflanzen sind aufgrund ihres tiefverwurzelten und ausdauernden unterirdischen Rhizomgeflechts nur sehr schwer zu bekämpfen.

#### 10.1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 283/I soll die Grundlage für ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnnutzungen bilden. Hierzu wurde ein Gutachten „Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplanverfahren "Innovationspark Leverkusen"“ vom Ingenieurbüro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf mit Stand vom 24.09.2025 erarbeitet.

Der Bebauungsplan Nr. 115/I "Innovationspark Leverkusen" 2. Änderung setzt sogenannte Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) fest. Die maximalen Emissionskontingente betragen lediglich  $LW'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$  tags und  $LW'' = 45 \text{ dB(A)/m}^2$  nachts im GE1. Im Urteil OVG Münster, 17.08.2020, 2 D 25/18.NE wird festgehalten, dass ein Emissionskontingent in einem Gewerbegebiet mit  $45 \text{ dB(A)/m}^2$  - wie hier - weit hinter den ernsthaft in Betracht kommenden Werten zurückbleibt. Der Bebauungsplan Nr. 115/I "Innovationspark Leverkusen" 2. Änderung hält demnach im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung nicht stand. Daher soll hier im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung eine Neukontingentierung erfolgen.

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 Bestandsaufnahme 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 Wohngebietes (WA) entspricht.

Mit der Neuauaufstellung des Bebauungsplans soll dem für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Wohnnutzungen Rechnung getragen werden, in dem zukünftig statt dem reinen Wohngebiet (WR) hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird.

Im Rahmen der Neukontingentierung wird auch für die Wohnbebauung an der Sonderburger Straße westlich des Plangebiets der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets berücksichtigt.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ist daher für das Plangebiet eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 erfolgt.

Da methodisch bedingt bei der Kontingentierung nicht an allen Immissionsorten mit den dimensionierten LEK die Planwerte LPI ausgeschöpft werden, erfolgte auch eine Vergabe von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten nach DIN 45691. Zur Festlegung der Richtungen wurde im Lageplan der Anlage 3 Seite 4 ein Bezugspunkt ( $X = 32.361.029,35$ ;  $Y = 5.655.796,05$ ) festgelegt. Bei den in den durch Winkelabschnitten festgelegten Sektoren gelegenen Immissionsorten ist dann bei der Ermittlung der zulässigen Immissionskontingente das in Anlage 3 Seite 4 des o. g. Gutachtens aufgeführte Zusatzkontingent mit einzubeziehen.

Die höchsten Emissionskontingente ergeben sich demnach mit  $65 \text{ dB(A)/m}^2$  tags und



52 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts für die Teilfläche " GE 6.2 - TF 2". Mit einer Fläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> ist das Grundstück ausreichend groß, um einen typischen Betrieb aufzunehmen.

Die Emissionskontingente sind bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch, um die nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen zu verwirklichen. Das Emissionskontingent von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> zum Tageszeitraum entspricht dem in der DIN 18005 genannten flächenhaften Schalleistungspegel für unbekannte Industriegebiete.

Für ein Gewerbegebiet ist hier daher von einem ausreichend hohen Emissionskontingent auszugehen. Fraglich ist das um 13 dB geringere Emissionskontingent von 52 dB(A)/m<sup>2</sup> im Nachtzeitraum.

Im Beschluss v. 29.03.2022 – 2 N 21.184 durch den VGH München heißt es:

"Emissionskontingente, die - wie hier im zweiten Teilgebiet - nachts 52 dB(A) betragen, dürften vor dem Hintergrund, dass auch ein an sich zu lauter Betrieb bei entsprechenden aktiven Schallschutzmaßnahmen und gegebenenfalls unter Beachtung gewisser organisatorischer Maßnahmen diese einhalten kann (...), grundsätzlich keinen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb ausschließen."

Auch im Nachtzeitraum ist daher von einem ausreichend hohen Emissionskontingent auszugehen, um hier einen sogenannten Etikettenschwindel zu vermeiden.

Insbesondere in den Sektoren D und E (nach Südwesten) kann zudem ein deutliches Zusatzkontingent von 7 bzw. 8 dB im Tages- und Nachtzeitraum berücksichtigt werden.

Bei entsprechender Planung der Betriebe (Schallabschirmung nach Westen, schallintensive Tätigkeiten Richtung Osten) ist somit die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Plangebiet möglich. Durch die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zudem die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans hier bereits gezeigt.

Die resultierenden Kontingente wurden zudem mit dem im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 115/I "Innovationspark Leverkusen" - 2. Änderung festgesetzten IFSP verglichen.

Wie die Differenzen in der Tabelle 4.7 und Tabelle 4.8 des Gutachtens zeigen, kommt es trotz der zum Teil scheinbar geringeren Emissionskontingente für fast alle Teilflächen an den betrachteten Immissionsorten zu höheren Immissionskontingenten als bei den bisher festgesetzten IFSP, da hier die gemäß VDI 2714 zu berücksichtigenden Minderungen im Ausbreitungsweg im Rahmen der Ausbreitungsrechnung nach DIN 45691 entfallen (vgl. Anlage 5 des Gutachtens).

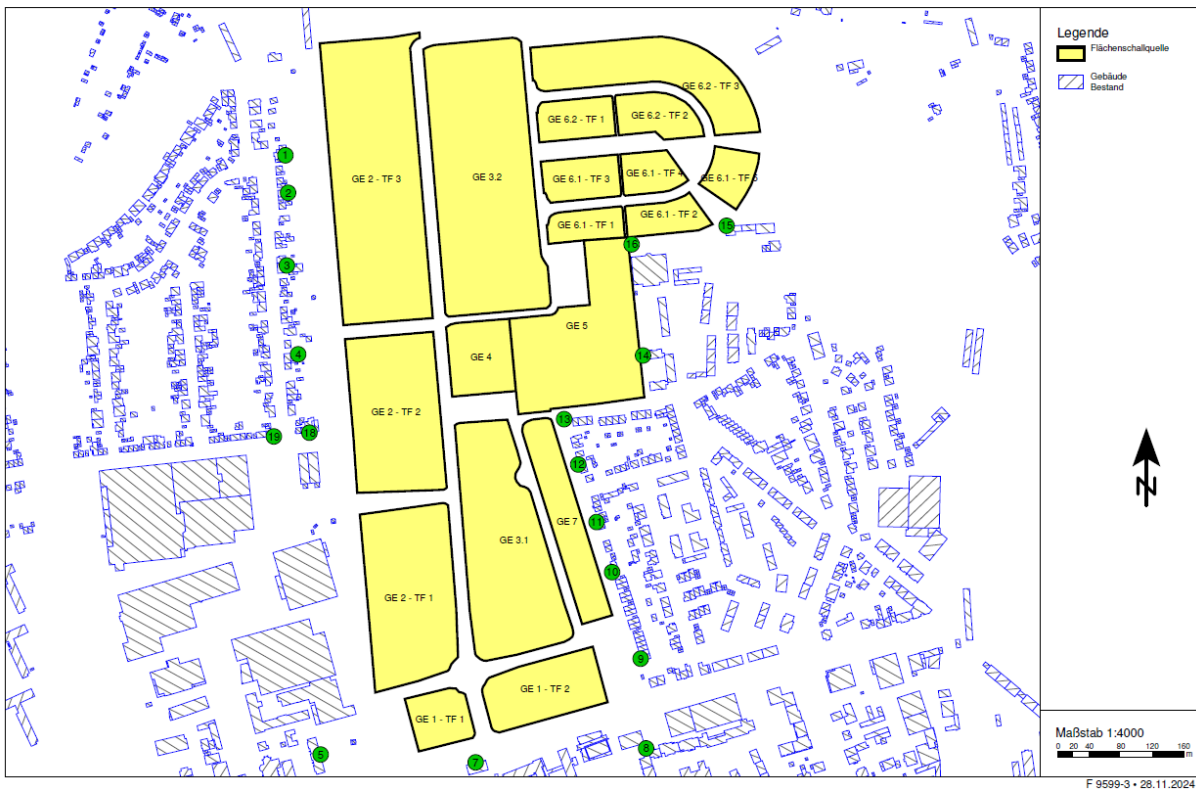
Lediglich die Teilfläche GE 2 - TF 2 erhält am Immissionsort 18 ein geringfügig um 0,4 dB niedrigeres Immissionskontingent. Ursächlich ist, dass in Rahmen der ursprünglichen Kontingentierung zum Bebauungsplan Nr. 115/I "Innovationspark Leverkusen" 2. Änderung die Vorbelastung durch die Betriebe südlich der Kieler Straße nicht mitberücksichtigt wurde. In der Praxis entspricht die Pegeldifferenz um 0,4 dB der rundungsbedingten Toleranz der TA Lärm und wird wohl kaum zu einer tatsächlichen Einschränkung des Betriebs führen, insbesondere da in die anderen Richtungen mehr emittiert werden kann.

Die Betriebe werden daher durch die Neukontingentierung nicht eingeschränkt.



Anlage 1:  
Übersichtslageplan mit Kennzeichnung der berücksichtigten Teilflächen und Immissionsorte

PEUTZ



Übersicht des gegliederten Gewerbegebietes nach Flächenschallquellen (Anlage 1 des Gutachtens „Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplanverfahren "Innovationspark Leverkusen"“, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf vom 24.09.2025.

Im weiteren Verfahren wird zum Schutz vor Außenlärm ein Gutachten erarbeitet, welches die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ bestimmt. Auf dieser Grundlage werden dann die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB (A) bzw. Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 10.1.10 Flächen zum Anpflanzen sowie mit Pflanzbindung

Die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen als auch zum Erhalt einzelner Bäume befinden sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes welcher durch den Grünzug der Dhünn und seine festgesetzten Parkanlagen geprägt ist. Hier bilden die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen stadtbildprägende Baumreihen, welche den Stadtraum gliedern und den Siedlungsrand visuell zum Grünzug betonen sollen.

Die zu erhaltenen Baumstandorte befinden sich im Umfeld des Baudenkmals „Hemmelrather Hof“ und sind stadtbild- bzw. landschaftsbildprägend und sollen daher gesichert werden.

#### 10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 115/I – 2. Änderung werden weitgehend übernommen, da sie sich bewährt haben.

Lediglich die max. Gebäudehöhe im Bereich des GE 6, rund um die Johannes-Kepler-Straße, wird um städtebaulich kaum wahrnehmbare 0,50 m erhöht, damit moderne



Ansprüche an Geschosshöhen, Be- und Entlüftungen etc. in einem über die zwei Vollgeschosse hinausreichenden zusätzlichen Staffelgeschoss umgesetzt werden können. Dies ist zudem ein sinnvoller Beitrag zu einer flächensparenden Nachverdichtung. Insgesamt werden im weiteren Verfahren die Festsetzung gemäß der neuen Bauordnung NRW überprüft.

#### 10.2.1 Dachformen, Dachneigungen

Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen entsprechen dem Bestand und sollen weitergeführt werden.

#### 10.2.2 Fassaden, Materialien, Farben

Die Festsetzung von hellen Materialien ist ein Beitrag zum klimaangepassten Bauen, da helle Materialien weniger Hitze speichern.

#### 10.2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der Erschließungsstraßen ausgeschlossen, da ein offener Grünbereich vor den Gebäuden, gestalterisch aufwertend wirkt.

#### 10.2.4 Werbeanlagen

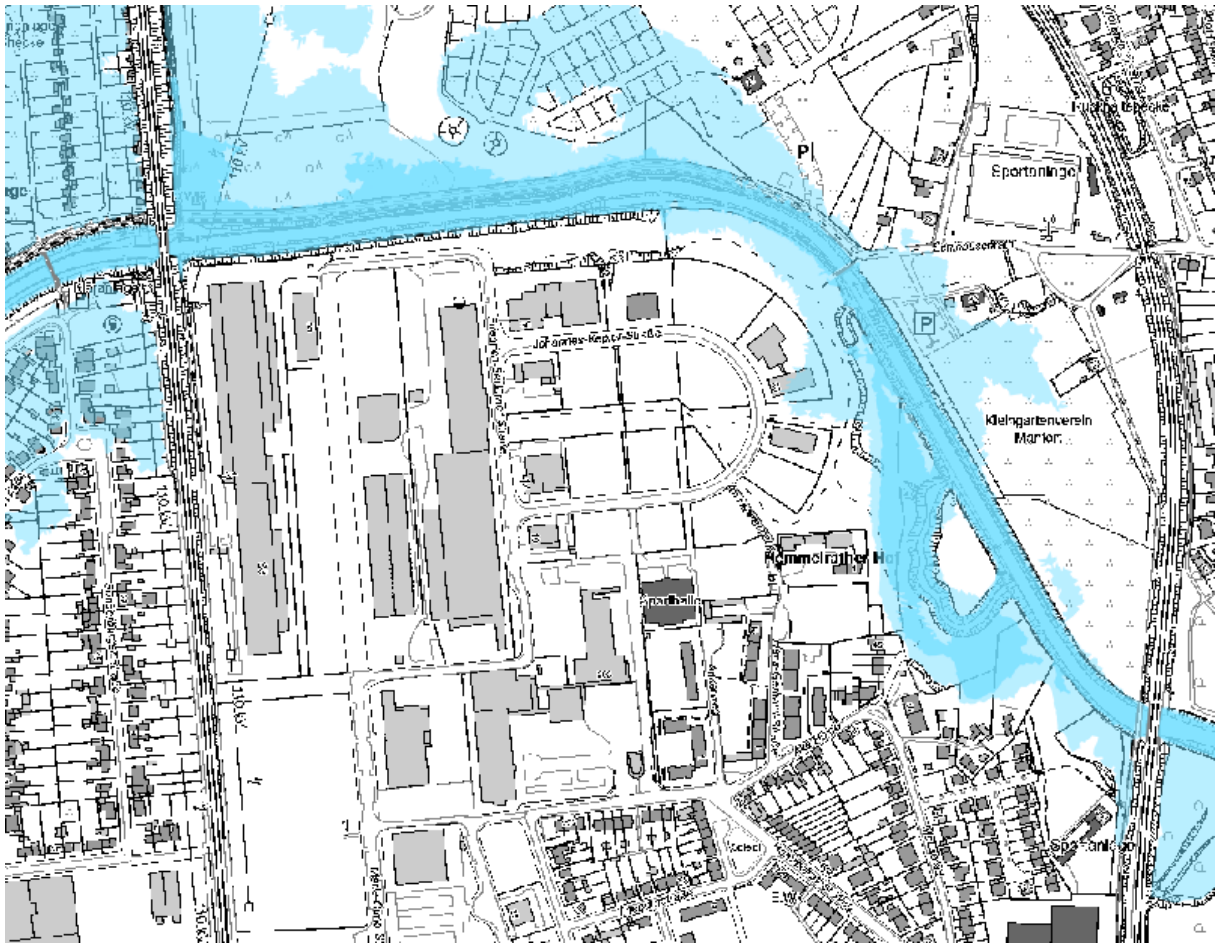
Werbeanlagen werden eingeschränkt und sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

### 11 Kennzeichnungen

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Kennzeichnungen dienen der möglichst umfassenden Information für Bauwillige und für die Bauaufsichtsbehörde.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde / Informationen die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen wurde die unter der Bezeichnung „SE2039T0018 - Wuppermann (heute IPL-Gelände) - Marie-Curie-Str. 16“ geführte Teilfläche des ehemaligen Betriebsgeländes gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in dem betroffenen Bebauungsplan qualifiziert als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet. Hintergrund hierfür ist der Hinweis auf den im Zuge der Baureifmachung des Geländes (1995-2000) erfolgten Einbau schwermetallhaltigen Schlackenmaterials im Bereich einer ehemaligen Maschinengrube des Gebäudes 1001 (Schmiede).

### 12 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke



Überschwemmungsgebiete „HQ 100“ (dunkleres Blau) und „HQ extrem“ der Dhünn

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Absatz 6a BauGB und Vermerke dienen der möglichst umfassenden Information für Bauwillige und für die Bauaufsichtsbehörde.

#### Überschwemmungsgebiete:

Im Plangebiet befindet sich auch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet „HQ 100“ der Dhünn gemäß § 76 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Dieses wurde gemäß § 9 Absatz 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Plangebiet befindet sich ferner ein Risikogebiet „HQ extrem“ der Dhünn gemäß § 78b Absatz 1 WHG, welches gemäß § 9 Absatz 6a Satz 2 BauGB ebenfalls im Bebauungsplan vermerkt wurde.

Diese Überschwemmungsgebiete betreffen in erster Linie die öffentlichen Grünflächen entlang der Dhünn. Im Bereich des östlichsten GE 6.2 kann ein Extrem-Hochwasser auch das Gebäude „Johannes-Kepler-Straße 20“ erreichen.

Daher sind diese Bereiche möglichst von Bebauung freizuhalten oder besondere Schutz-Vorkehrungen zu treffen.

Das Hochwasser im Juli 2021 hat gezeigt, dass nicht nur Teile des HQ 100 Dhünn sondern auch des HQ extrem Dhünn und Flächen darüber hinaus überflutet wurden.

#### Baudenkmal:

Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW:



Im Plangebiet befindet sich das Denkmal Nr. 285 „Hemmelrather Hof“ (Am Hemmelrather Hof 1), welches am 17.04.1997 unter Schutz gestellt wurde. Die vierseitige, nahezu geschlossene Hofanlage mit Wohnhaus (Backstein, Haupteingang mit Mittelrisalit und Krüppelwalmdach), Zwischenbauten, Wirtschaftsgebäuden und Stallungen ist ab 1829 nachgewiesen. Die bestehenden Gebäudeteile stammen aus dem Jahre 1902. Das Baudenkmal wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Schutzgebiete:

Die nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete grenzen unmittelbar nördlich und nordöstlich an das Plangebiet sind jedoch nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 283/I.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) gemäß Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union:

Das FFH-Gebiet/Natura 2000-Gebiet DE – 4809 – 301 „Dhünn und Eifgenbach“ grenzt nord- und nordöstlich an das Plangebiet. Dieses ist jedoch nicht Bestandteil des Plangebietes.

Naturschutzgebiet gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

Das o. g. FFH-Gebiet/Natura 2000-Gebiet DE – 4809 – 301 „Dhünn und Eifgenbach“ ist gleichzeitig ein Naturschutzgebiet 2.1-13 „Dhünn“.

Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

Das Landschaftsschutzgebiet 2.2-12 „Unteres Dhünntal“ grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet.

## 13 Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information für Bauwillige und für die Bauaufsichtsbehörde.



## Teil B Umweltbericht

### 14 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist im Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für die Ausarbeitung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Gemäß BauGB ist darzulegen und in die Abwägung mit einzubeziehen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen oder ersetzt werden können. Die durch die Ausweisung zusätzlich zu erwartenden Belastungen sind ebenfalls Bestandteil der Untersuchungen.

**Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet.**



## Teil C Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges

### 15 Auswirkungen der Planung

Die Planung dient der Erhaltung und der Weiterentwicklung des Innovationsparkes Leverkusen. Sie schafft damit die Voraussetzung für die Ansiedlung von weiteren hochwertigen und innovativen Gewerbebetrieben. Der angrenzende Natur- und Retentionsraum wird gesichert und im Sinne des Natur- und Artenschutzes weiterentwickelt.

### 16 Ökologische Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung hat bereits zum Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 115/I mit seinen zwei Änderungen stattgefunden. Der neue Bebauungsplan weist keine neuen zu versiegelnden Flächen aus, so dass die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vermutlich gleichbleibt.

Die zusätzliche Ausweitung von überbaubaren Flächen zu Lasten von Stellplatzflächen schafft keine neuen Versiegelungen. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten sind zudem als flächenschonend anzusehen, da andere naturnahe Flächen nicht bebaut werden müssen.

### 17 Städtebauliche Kennziffern

**(werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)**

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 45,6 ha.

Davon entfallen auf:

- Gewerbegebiete (GE) ... ha,
- Allgemeine Wohngebiete (WA) ... ha,
- Besondere Sondergebiete (SO) ... ha
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ... ha
- öffentliche Grünflächen ... ha
- private Grünflächen ... ha
- Sonstige Flächen (wie z. B. Versorgungsflächen) ... ha

### 18 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

### 19 Kosten und Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist weitgehend erschlossen. Die restlichen Erschließungsmaßnahmen werden von der NRW.Urban GmbH, Düsseldorf als treuhänderischem Erschließungsträger übernommen. Der Treuhandvertrag läuft noch bis zum 31.12.2026 und kann maximal noch um ein weiteres Jahr bis zum 31.12.2027 verlängert werden (s. Vorlage 2025/3189). Nach dieser Zeit werden die restlichen Erschließungsarbeiten von Seiten der Stadt Leverkusen übernommen.



## 20 Städtebaulicher Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB ist nicht vorhanden. Es existiert lediglich ein Treuhandvertrag mit der NRW.Urban GmbH bezüglich der Erschließung des Gebietes, der voraussichtlich maximal bis zum 31.12.2027 gültig ist. Danach soll die Erschließung der Restflächen durch die Stadt Leverkusen übernommen werden.

## 21 Standortalternativenprüfung

Der Innovationspark Leverkusen wird seit den 1990er Jahren entwickelt und ist in großen Teilen bereits erschlossen und bebaut. Der Gewerbe-Standort ist zeitgemäß erschlossen und entwickelt sich kontinuierlich in positiver Form weiter. Die Wohn- und Sondergebiete sind ebenfalls bereits erschlossen und weitgehend bebaut. Für eine Standortalternativenprüfung gibt es daher keine Veranlassung.

## 22 Abwägung

Eine Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB, wonach „die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“ sind, findet nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB sowie nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zum Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Leverkusen statt.

## 23 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Landesbauordnung - BauO NRW, in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW (früher DSchG). Dieses Gesetz tritt am 1. Juni 2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt das Denkmalschutzgesetz vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, ber. S. 716), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) geändert worden ist, außer Kraft.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist".



## 24 Quellenverzeichnis

- Regionalplan Köln, Bezirksregierung Köln, 2009 und Entwurf 2025.
- Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen, Stadt Leverkusen, bekannt gemacht am 13.03.2006.
- Landschaftsplan der Stadt Leverkusen, Stadt Leverkusen, bekannt gemacht am 10.07.1987.
- Gutachten „Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplanverfahren "Innovationspark Leverkusen"", Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 24.09.2025

Leverkusen, ....

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

.....