

**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2026/0479

**Der Oberbürgermeister**

V/61-613-26-286/I-die  
**Dezernat/Fachbereich/AZ**

03.09.2026  
**Datum**

| Beratungsfolge                                 | Datum      | Zuständigkeit | Behandlung |
|------------------------------------------------|------------|---------------|------------|
| <b>Bürger- und Umweltausschuss</b>             | 17.09.2026 | Beratung      | öffentlich |
| <b>Bauausschuss</b>                            | 21.09.2026 | Entscheidung  | öffentlich |
| <b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I</b> | 28.09.2026 | Beratung      | öffentlich |

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 286/I "Manfort - zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Bahntrasse und Pfeilshofstraße"  
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 263/I „Manfort - zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Innovationspark Leverkusen und Gustav-Heinemann-Straße“ wird aufgehoben. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß der Anlage 1 dieser Vorlage zu entnehmen.
2. Für das Gebiet zwischen der Bundesautobahn A3, der Kieler Straße, der Bahntrasse bzw. dem Innovationspark Leverkusen und der Pfeilshofstraße wird die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Das Gebiet wird grob im Osten durch die Bahngleise hin zum Innovationspark, im Süden durch die Pfeilshofstraße, im Westen durch die Autobahn A3 und im Norden durch die Kieler Straße begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß der Anlage 2 dieser Vorlage zu entnehmen. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieses Beschlusses.  
Rechtsgrundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

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

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Lünenbach

### I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

☒ **Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

☐ **Ja – ergebniswirksam**

Produkt: Sachkonto:  
Aufwendungen für die Maßnahme: €  
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe: €

☐ **Ja – investiv**

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:  
Auszahlungen für die Maßnahme: €  
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe: €

### Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

- ☐ Ansätze sind ausreichend  
☐ Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von €

### Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

- ☐ Personal-/Sachaufwand: €  
☐ Bilanzielle Abschreibungen: €

Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.

- ☐ Aktuell nicht bezifferbar

### Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

- ☐ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):** €  
Produkt: Sachkonto

### Einsparungen ab Haushaltsjahr:

- ☐ Personal-/Sachaufwand: €  
Produkt: Sachkonto

- ☐ ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

### II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

| Klimaschutz<br>betroffen                                             | Nachhaltigkeit                                                       | kurz- bis<br>mittelfristige<br>Nachhaltigkeit                        | langfristige<br>Nachhaltigkeit                                       |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |

## **Begründung:**

### Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 286/I „Manfort - zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Bahntrasse und Pfeilshofstraße" liegt im Stadtteil Leverkusen-Manfort, Gemarkung Wiesdorf, Flur 32. Es erstreckt sich auf die Flächen zwischen der Bundesautobahn A3 im Westen, der Kieler Straße im Norden, den Flächen der Bahn hin zum Innovationspark Leverkusen (IPL) im Osten sowie der Pfeilshofstraße im Süden. Über die Gustav-Heinemann-Straße und die Straßen Moosweg, Willy-Brandt-Ring und den Anschluss zur Bundesautobahn A3 über die Auffahrt Leverkusen-Zentrum ist das Gebiet örtlich bzw. überörtlich angebunden. Das Plangebiet ist ca. 19 ha groß.

### Städtebauliche Ausgangssituation:

Das Plangebiet im Stadtteil Leverkusen-Manfort befindet sich in einer städtebaulich bedeutsamen Lage zwischen der Bundesautobahn A3, der Kieler Straße, der Bahntrasse Köln-Wuppertal bis hin zum Innovationspark Leverkusen sowie der Pfeilshofstraße. Es zeichnet sich gegenwärtig durch eine ausgeprägte Heterogenität seiner baulichen Strukturen und Nutzungen aus, die sich historisch aus unterschiedlichen Entwicklungsphasen des Quartiers herausgebildet hat. Der Bereich war über Jahrzehnte durch das Nebeneinander verschiedener Funktionen geprägt. Neben gewerblichen Nutzungen, die insbesondere durch die ehemaligen Eumuco-Hallen und die industrielle Nutzungsgeschichte des Standorts maßgeblich geprägt wurden, haben sich zugleich Wohnnutzungen, kirchliche Einrichtungen sowie Versorgungs- und Dienstleistungsangebote entwickelt. Diese unterschiedlichen Nutzungsansprüche haben im Laufe der Zeit zu einer vielfältigen, jedoch teilweise ungeordnet wirkenden städtebaulichen Struktur geführt. Dies ist auch auf die bisher fehlende verbindliche Bauleitplanung für das Gebiet zurückzuführen.

Innerhalb des Gebiets und in dessen unmittelbarer Umgebung gibt es gewerbliche und handelsorientierte Nutzungen unterschiedlicher Größenordnung. Dazu zählen Einzel- und Großhändler wie Aldi, Bauhaus mit Drive-In und Metro sowie technologie- und wissensbasierte Unternehmensstandorte des Innovationsparks Leverkusen. Hinzu kommen vereinzelt weitere Nutzungen, beispielsweise die Kindertagesstätte an der Borkumstraße. Dies hat im Laufe der vergangenen Jahrzehnte zu einer vielschichtigen und teilweise uneinheitlichen städtebaulichen Situation geführt. Die vorhandene Bebauung weist dabei eine erhebliche Bandbreite hinsichtlich Maßstäblichkeit, Baukörpergestaltung, Gebäudehöhen und Freiraumstrukturen auf. Zudem ist der bauliche Zustand einiger Gebäude bedenklich. Ein klar ablesbares und zusammenhängendes städtebauliches Erscheinungsbild ist daher nur eingeschränkt vorhanden.

Die räumliche Entwicklung des Gebiets wird zudem maßgeblich durch die vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen geprägt. Insbesondere die Bundesautobahn A3 übernimmt als überregional bedeutsame Verkehrsachse eine dominierende Funktion im Stadtraum und wirkt zugleich als erhebliche räumliche Barriere. Gemeinsam mit den parallel verlaufenden Bahnanlagen führt sie zu einer ausgeprägten Zerschneidung der städtebaulichen Strukturen und erschwert die funktionalen sowie stadträumlichen Verflechtungen mit den angrenzenden Stadtbereichen. Die Querungsmöglichkeiten sind auf wenige Punkte beschränkt, wodurch die Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr deutlich eingeschränkt wird. Die Trennwirkung der Infrastrukturachsen wirkt sich somit nicht nur auf die Erreichbarkeit aus, sondern beeinträchtigt auch die Wahrnehmbarkeit und Vernetzung des Plangebiets innerhalb des gesamtstädtischen Gefüges.

Eine weitere Barrierewirkung geht von der Gustav-Heinemann-Straße aus, die als Hauptverkehrsstraße eine wichtige Erschließungs- und Verbindungsfunktion innerhalb des Stadtgebiets übernimmt. Aufgrund ihres hohen Verkehrsaufkommens und ihrer verkehrlichen Ausgestaltung stellt sie jedoch zugleich eine weitere deutliche stadträumliche Zäsur dar. Die Querbarkeit für zu Fußgehende und Radfahrende ist eingeschränkt, so dass die Verknüpfung der nördlich und südlich gelegenen Siedlungs- und Nutzungsbe- reiche nur bedingt gewährleistet ist. In der Gesamtbetrachtung führen die Autobahn, die Bahnanlagen und die Gustav-Heinemann-Straße somit zu einer erheblichen Fragmentierung der Stadträume und beschränken die funktionalen Wechselbeziehungen zwi- schen den angrenzenden Quartieren.

Die Erschließung des Plangebiets von Süden über die Stixchesstraße stellt eine weitere wesentliche Herausforderung für die städtebauliche Entwicklung dar. Die bestehende Verkehrssituation ist durch eine hohe Verkehrsbelastung und eine begrenzte Leistungs- fähigkeit der vorhandenen Erschließungsstrukturen geprägt. Insbesondere die Konzentration der Zu- und Abverkehre auf die Stixchesstraße führt zu einer erheblichen Belas- tung des südlich angrenzenden Straßennetzes und schränkt die Entwicklungsmöglich- keiten innerhalb des Plangebiets ein. Mit der Realisierung der Mooswegtrasse auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 139/I „Moosweg“ wurde bereits ein wesentlicher Baustein zur Entlastung der Stixchesstraße geschaffen. Darüber hin- aus soll durch die geplante zusätzliche Anbindung des Plangebiets an den Innovations- park Leverkusen eine weitere Verbesserung der verkehrlichen Erschließung und eine Entlastung der bestehenden Verkehrswege erreicht werden.

Neben den verkehrlichen Belastungen weist vor allem der Bereich zwischen Syltstraße bzw. Borkumstraße und der Josefstraße eine hohe städtebauliche Verdichtung sowie einen hohen Versiegelungsgrad auf. Der öffentliche Straßenraum im gesamten Plange- biet ist weitgehend durch verkehrliche Anforderungen geprägt und verfügt nur über ge- ringe Anteile an Begrünung und qualitätsvollen Aufenthaltsbereichen. Dadurch bestehen Defizite hinsichtlich der Freiraumqualität, der Klimaanpassung sowie der Aufenthalts- qualität im Quartier. Die bestehende Erschließungssituation bildet somit nicht nur eine verkehrliche Einschränkung, sondern beeinträchtigt auch die städtebauliche Qualität und die Möglichkeiten einer nachhaltigen Weiterentwicklung des Gebiets. Darüber hin- aus stellt die Borkumstraße aufgrund ihrer Ausprägung ein Nadelöhr mit begrenzten Kapazitäten dar, durch das der von Süden kommende Verkehr in das Gebiet geleitet werden muss.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet als städtebaulich komplexer Transformationsraum dar, dessen Entwicklung durch eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur, starke Verkehrsinfrastrukturen sowie bestehende funktionale und räumliche Barrieren geprägt wird. Vor diesem Hintergrund besteht das Erfordernis, die zukünftige Entwick- lung des Gebiets durch eine verbindliche Bauleitplanung zu steuern und die Vorausset- zungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine verbesserte funktionale Vernetzung sowie eine langfristig tragfähige Erschließungsstruktur zu schaffen.

#### Bestehendes Planungsrecht:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen weist für das Plangebiet un- terschiedliche Bauflächen dar. Im nördlichen Bereich entlang der Kieler Straße sind Sonderbauflächen (SO) dargestellt. Südlich davon, nördlich der Josefstraße, sind ge-

werbliche Bauflächen (G) ausgewiesen. Entlang der Gustav-Heinemann-Straße stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen (MI) dar. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets angestrebt, die in Teilen von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans abweicht. Da die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden können, ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob eine Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erforderlich wird.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich daher gegenwärtig nach § 34 BauGB auf der Grundlage des tatsächlich vorhandenen Siedlungszusammenhangs. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt somit anhand des Einfügungsgebots in die Eigenart der näheren Umgebung. Angesichts der im Plangebiet vorhandenen heterogenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur sowie der vielfältigen städtebaulichen Herausforderungen bietet diese Rechtsgrundlage jedoch nur eingeschränkte Möglichkeiten, die zukünftige Entwicklung des Gebiets aktiv zu steuern und übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen umzusetzen.

Bereits in der Vergangenheit wurden daher Bestrebungen unternommen, die städtebauliche Entwicklung des Bereichs durch verbindliche Bauleitplanung unter Würdigung des zu erwartenden Ausbaus der Bundesautobahn A3 samt fachrechtlichem Planverfahren zu ordnen. Im Jahr 2011 wurde daher der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 169/I „Syltstraße/Eumuco-Gelände - Steuerung Einzelhandel“ gefasst. Ziel des Verfahrens war zunächst die dringliche planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Gebiets mittels eines einfachen Bebauungsplans auf Grund der Vorbildwirkung der großflächigen Handelsbetriebe. Das Verfahren wurde bisher nicht bis zur Rechtskraft geführt. Ein umfassender Ansatz zur städtebaulichen Neuordnung wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 263/I „Manfort - zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Innovationspark Leverkusen und Gustav-Heinemann-Straße“ im Jahr 2022 eingeleitet. Das Ziel ist seither eine gesamthafte städtebauliche Entwicklung mittels eines qualifizierten Bebauungsplans.

Aufgrund verwaltungsinterner Analysen und Planungsüberlegungen sowie der anhaltenden städtebaulichen und funktionalen Herausforderungen und der erkennbaren Transformationspotenziale des Gebiets, beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen im Januar 2025 die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB zur Prüfung der Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets. Parallel hierzu wurde die Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für einen größeren Untersuchungsraum beschlossen. Mit der Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchung wurde im März 2026 begonnen. Die Ergebnisse der Untersuchung sowie die im Rahmen des ISEK zu entwickelnden Zielvorstellungen sollen eine wesentliche fachliche und förderfähige Grundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Gebiets bilden und in die weiteren planungsrechtlichen Verfahren einfließen.

Vor diesem Hintergrund sollen die zwischenzeitlich konkretisierten Zielvorstellungen auch auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Daher wird ein neuer Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet gefasst und zugleich der Geltungsbereich erweitert. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die städ-

tebauliche Entwicklung des Gebiets auf Ebene der Bauleitplanung zu flankieren, sie langfristig zu steuern und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Zudem sollen die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung sowie die im ISEK formulierten Entwicklungsziele planungsrechtlich gesichert werden.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Das Plangebiet befindet sich in einem städtebaulich bedeutsamen Transformationsbereich zwischen der Bahntrasse im Osten mit dem dahinter liegenden Innovationspark Leverkusen, den gewachsenen Strukturen des Stadtteils Leverkusen-Manfort sowie den prägenden Verkehrsinfrastrukturen der Bundesautobahn A3, und den Lagen südlich der Gustav-Heinemann-Straße. Die bestehende Situation ist durch eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur, funktionale Brüche sowie erhebliche verkehrliche Belastungen gekennzeichnet. Insbesondere die unterschiedlichen gewerblichen, dienstleistungsorientierten, handelsbezogenen und teilweise brachgefallenen Nutzungen führen zu einem insgesamt uneinheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild und erschweren eine geordnete Entwicklung des Gebiets.

Die verkehrliche Situation stellt dabei eine besondere Herausforderung dar. Die Nähe zur Bundesautobahn A3 und die hohe Belastung der Gustav-Heinemann-Straße führen zu einer starken Inanspruchnahme des umliegenden Straßennetzes. Gleichzeitig wirken die Autobahn, die Bahnanlagen und die Gustav-Heinemann-Straße als stadträumliche Barrieren und schränken die funktionale Vernetzung zwischen den Teilräumen des Plangebiets sowie den angrenzenden Quartieren ein. Die vorhandenen Erschließungsstrukturen entsprechen daher nur eingeschränkt den Anforderungen an eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung.

Da die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB beurteilt wird, bestehen nur begrenzte Möglichkeiten, die Entwicklung des Gebiets im Sinne einer gesamträumlichen städtebaulichen Konzeption zu steuern. Insbesondere die Neuordnung von Nutzungen, die Sicherung städtebaulicher Qualitäten, die Schaffung neuer Verbindungsstrukturen sowie die Entwicklung zusammenhängender Freiraum- und Grünstrukturen können auf dieser Grundlage nur unzureichend umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund besteht weiterhin das Erfordernis, die zukünftige Entwicklung des Gebiets durch die Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich zu steuern und langfristig zu sichern.

Verwaltungsintern wurden die Entwicklungspotenziale und städtebaulichen Entwicklungsperspektiven des Areals ermittelt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden drei unterschiedliche städtebauliche Entwurfskonzepte für das Plangebiet entwickelt, um die baulich-räumliche und funktionale Neuausrichtung des Areals auszuloten und miteinander zu vergleichen. Trotz unterschiedlicher räumlicher Ausprägungen konnten aus allen Entwürfen wesentliche gemeinsame Entwicklungsziele für die zukünftige Quartiersentwicklung abgeleitet werden. Diese Entwicklungsziele bilden die Grundlage für die Neuauflistung des Bebauungsplans und sollen – vorbehaltlich der Ergebnisse der derzeit laufenden vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB sowie der sich hieraus gegebenenfalls ergebenden Festlegung eines Sanierungsgebiets – im weiteren Planverfahren verfolgt und konkretisiert werden.

Ein zentrales Ziel besteht darin, die Wohnfunktion im südlichen Teil des Plangebiets zu stärken. Südlich der Gustav-Heinemann-Straße soll daher ein vorwiegend wohnbaulich

geprägter Bereich entstehen. Ergänzend wird auch für den Bereich entlang der Gustav-Heinemann-Straße zwischen Sylt- und Borkumstraße eine wohnbauliche Entwicklung angestrebt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind hingegen vorrangig für gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen vorgesehen. Hierdurch soll durch die Gebietstypologie „Urbanes Gebiet“ (MU) ein verträglicher Übergang zwischen den bestehenden Wohnquartieren und den gewerblich geprägten Bereichen des Plangebiets geschaffen werden.

Für den nördlichen der Gustav-Heinemann-Straße, entlang der Josefstraße und der Kirche St. Josef gelegenen Bereich des Plangebiets wird eine städtebauliche Neuordnung mit einer deutlichen Aufwertung und Weiterentwicklung zu einer Quartiersmitte angestrebt. Wesentliche Zielsetzung ist hierbei die Entsiegelung bislang stark versiegelter Flächen sowie die Schaffung neuer Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten. Hierdurch sollen die städtebauliche Struktur gestärkt, das Mikroklima verbessert und zusätzliche Qualitäten für die Nutzenden des Gebiets geschaffen werden.

Zur Verbesserung der derzeit unzureichenden verkehrlichen Erschließung des Plangebiets von Süden sowie zur Entlastung der stark belasteten Stixchesstraße ist eine zusätzliche Anbindung an den Innovationspark Leverkusen (IPL) vorgesehen. Die hierfür erforderliche Verbindungsstraße wird bereits durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 283/I „Manfort - Innovationspark Leverkusen zwischen Dhünn, Gustav-Heinemann-Straße, Syltstraße und Alte Heide“ planungsrechtlich vorbereitet und wird im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens berücksichtigt. Darüber hinaus wurde die Mooswegtrasse als weiterer Baustein zur verkehrlichen Entlastung der Stixchesstraße bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 139/I „Moosweg“ realisiert.

Ein weiterer Schwerpunkt der Planung liegt in der Entwicklung eines Sondergebiets für kulturelle und freizeitbezogene Nutzungen im Bereich der Grundstücke Josefstraße 10 sowie der ehemaligen Eumuco-Hallen. Die vorhandenen Flächen bieten aufgrund ihrer Größe, ihrer baulichen Struktur und ihrer Lage besondere Potenziale für kulturelle, kreative, freizeitbezogene sowie quartiersbezogene Nutzungen und sollen als identitätsstiftender Baustein der Quartiersentwicklung gesichert und weiterentwickelt werden.

Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Bereich der heutigen Standorte des Discounters Aldi und des Drogeriemarktes dm sollen durch die Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel planungsrechtlich gesichert werden. Hierdurch sollen die Nahversorgungsfunktion des Gebiets langfristig erhalten und eine geordnete Entwicklung der Einzelhandelsnutzungen gewährleistet werden.

Die Planung berücksichtigt darüber hinaus die Zielsetzungen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts. Teile des Plangebiets sind im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungszentrum bzw. zentraler Nahversorgungsbereich für den Stadtteil Leverkusen-Manfort ausgewiesen. Dieser erstreckt sich sowohl rund um den Kreuzungsbereich Bismarckstraße/Gustav-Heinemann-Straße/Manforter Straße/Rathenaustraße westlich der Autobahnbrücke über die Bundesautobahn A3 als auch entlang der Gustav-Heinemann-Straße östlich der Autobahnunterführung über eine Distanz von etwa 500 m. Ziel ist die langfristige Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der wohnortnahen Nahversorgung. Die bestehenden Lebensmittelmärkte sollen daher an ihrem Standort planungsrechtlich gesichert und in einem an der örtlichen Nachfrage orientier-

ten Umfang weiterentwickelt werden. Gleichzeitig soll ausgeschlossen werden, dass hierdurch die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt wird. Ergänzend ist vorgesehen, die Nahversorgungsfunktion durch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandels- sowie Dienstleistungsangebote zu ergänzen und dadurch die Angebotsvielfalt und Versorgungsqualität innerhalb des Quartiers zu stärken.

Für die Flächen nördlich des Einzelhandelsstandorts beziehungsweise südlich der Kieler Straße wird langfristig mit dem Ziel des Erhalts des Areals als Gewerbestandort die Entwicklung gewerblicher Bauflächen angestrebt. Aufgrund ihrer Lage und der vorgesehenen verkehrlichen Anbindung über den Innovationspark Leverkusen eignen sich diese Bereiche insbesondere für gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen, die funktional an die im Innovationspark vorhandenen Unternehmens- und Forschungsstrukturen anknüpfen können. Hierdurch sollen die wirtschaftliche Entwicklung des Standorts gestärkt und die Vernetzung zwischen den einzelnen Teilräumen des Plangebiets verbessert werden.

Neben der funktionalen Neuordnung des Plangebiets stellt die Entwicklung einer klar ablesbaren und qualitätsvollen städtebaulichen Struktur ein wesentliches Ziel der Planung dar. Die historisch gewachsene Blockrandbebauung entlang der Gustav-Heinemann-Straße und der angrenzenden Straßenräume soll dabei als städtebauliches Grundprinzip wieder aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Durch die Ausbildung klarer Raumkanten, geschlossener beziehungsweise teilgeschlossener Blockstrukturen und eine angemessene bauliche Dichte soll die heute teilweise aufgelöste und heterogene Bebauungsstruktur neu geordnet und ein zusammenhängendes Stadtbild geschaffen werden.

Insbesondere entlang der Gustav-Heinemann-Straße soll durch eine straßenbegleitende Bebauung eine stärkere räumliche Fassung des öffentlichen Raums erreicht werden. Die Blockrandbebauung soll dabei nicht nur der städtebaulichen Gestaltung dienen, sondern auch zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität, einer klareren Orientierung im Quartier sowie zur Vermeidung von Rückseiten- und Zwischenräumen mit geringer städtebaulicher Qualität beitragen. Gleichzeitig sollen durch eine differenzierte Gebäudestellung, angemessene Gebäudehöhen sowie gut proportionierte Innenbereiche qualitätsvolle private und gemeinschaftlich nutzbare Freiräume geschaffen werden.

Für die weiteren Bereiche des Plangebiets soll eine verträgliche Weiterentwicklung der bestehenden baulichen Strukturen erfolgen. Dabei sollen insbesondere die Übergänge zwischen Wohn-, Gewerbe- und Sondernutzungen durch eine abgestimmte Anordnung und Maßstäblichkeit der Baukörper gestaltet werden. Ziel ist es, die vorhandenen städtebaulichen Brüche zu überwinden, eine bessere Vernetzung der einzelnen Teilbereiche zu erreichen und ein robustes städtebauliches Gerüst zu schaffen, das unterschiedliche Nutzungen aufnehmen und langfristig weiterentwickelt werden kann.

Die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich darüber hinaus an den im Masterplan GLIM - Gemeinsam Leben in Manfort (2017) formulierten Leitlinien für die langfristige Entwicklung des Stadtteils Leverkusen-Manfort. Der Masterplan definiert dabei keine standortbezogenen Maßnahmen für das Plangebiet, formuliert jedoch übergeordnete Handlungsansätze und Entwicklungsziele, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgegriffen und für das Plangebiet konkretisiert werden. Hierzu zählen insbesondere die Sicherung und Schaffung von Wohnraum für unter-

schiedliche Bevölkerungsgruppen mit einem besonderen Schwerpunkt auf generationengerechten und barrierefreien Wohnformen. Gleichzeitig soll eine angemessene Nachverdichtung durch die Sicherung wohnungsnaher Frei- und Aufenthaltsflächen, Spiel- und Begegnungsflächen sowie qualitätsvoll gestalteter öffentlicher Räume begleitet werden.

Durch die städtebauliche Neuordnung der Baukörper und Erschließungsstrukturen sollen die bestehende räumliche Isolation des Gebiets überwunden, die Durchlässigkeit des Quartiers verbessert und das Ortsbild nachhaltig aufgewertet werden. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums. Durch eine klare Erschließung, gute Einsehbarkeit, ausreichende Belichtung sowie hochwertige Freiflächengestaltung sollen Angsträume vermieden und die soziale Sicherheit im Quartier gestärkt werden. Ergänzend sollen kleinteilige, wohnverträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen insbesondere in den Erdgeschosszonen ermöglicht werden, um die wohnortnahe Versorgung zu stärken und eine lebendige Nutzungsmischung zu fördern.

Ein wesentliches Ziel der Planung besteht zudem in der Verbesserung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets unter Berücksichtigung der übergeordneten Verkehrsfunktion der Gustav-Heinemann-Straße und des umliegenden Hauptverkehrsnetzes. Gleichzeitig sollen die Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Gebiets sowie zu den angrenzenden Quartieren und dem Innovationspark Leverkusen gestärkt werden, um die bestehende Barrierewirkung der Verkehrsinfrastrukturen zu reduzieren und die innerstädtische Vernetzung nachhaltig zu verbessern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die unterschiedlichen Entwicklungsziele aus den städtebaulichen Entwürfen sowie den gesamtstädtischen Fachkonzepten in ein integriertes planerisches Gesamtkonzept überführt und planungsrechtlich gesichert werden. Ziel ist die Entwicklung eines gemischt genutzten, klimaangepassten und zukunftsfähigen Stadtquartiers, das Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Kultur und Freizeit in einem qualitätsvollen städtebaulichen Zusammenhang miteinander verbindet und zugleich die funktionale Vernetzung mit dem Innovationspark Leverkusen und den angrenzenden Quartieren stärkt.

#### Verfahren:

Mit dem vorliegenden Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 286/I „Manfort - zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Bahntrasse und Pfeilshofstraße“. Die Aufstellung wird im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss ergeben sich die Möglichkeiten zur Anwendung der Sicherungsinstrumente gemäß §§ 14 ff. BauGB (z. B. Zurückstellung von Baugesuchen, Erlass einer Veränderungssperre), um möglichen Fehlentwicklungen während der Planaufstellung entgegenzutreten zu können. Aufgrund des bestehenden akuten Sicherungsbedarfs der Planung und zur Vermeidung von Vorhaben, die die Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Entwicklungsziele wesentlich erschweren oder verhindern könnten, wird parallel zum Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre (siehe Vorlage Nr. 2026/0480) gemäß §§ 14 ff. BauGB erlassen. Die Veränderungssperre dient der Sicherung der Bauleitplanung bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Weiteres Vorgehen:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 286/I „Manfort - zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Bahntrasse und Pfeilshofstraße“ werden den o. g. planerischen Fragestellungen zu einem gemischt genutzten, klimaangepassten und zukunftsfähigen Stadtquartier nachgegangen, die Umwelt- und sonstigen Belange ermittelt und ein Vorentwurf erarbeitet. Zusätzliche Steuerungsbedarfe können sich im Laufe des Planverfahrens herausstellen. Im weiteren Vorgehen werden alle erforderlichen Gutachten (Verkehr, Umweltbelange etc.) für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans erarbeitet.

Parallel hierzu wird die im Januar 2025 beschlossene vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB zur Prüfung der Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets durchgeführt. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung sowie die daraus abzuleitenden städtebaulichen Zielsetzungen sollen im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden und eine wesentliche Grundlage für die planerische Konkretisierung bilden. Sollte aus der vorbereitenden Untersuchung kein Sanierungsverfahren hervorgehen, erfolgt die weitere Entwicklung und städtebauliche Steuerung des Quartiers auf der Grundlage des Bebauungsplanverfahrens. Als nächster Verfahrensschritt steht die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an. Hierzu wird erneut eine Beschlussvorlage eingebracht.

Prüfung der Umweltbelange:

Eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange (u. a. Artenschutz, Immissionsschutz) erfolgt im weiteren Verfahren und wird in den Umweltbericht zum Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung einfließen.

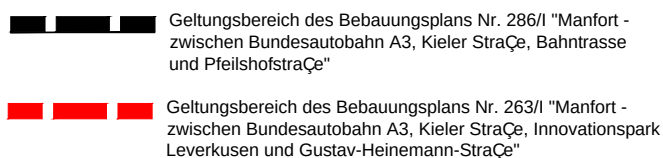
Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens in Originalgröße (Anlage 3 der Vorlage) sowie alle anderen Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

**Anlage/n:**

2026-0479\_286\_I\_Anlage-1\_Geltungsbereich\_Aufst\_Aufhe\_263\_I\_M5000\_  
2026-0479\_286\_I\_Anlage-2\_Geltungsbereich\_M5000\_  
2026-0479\_286\_I\_Anlage-3\_Flurstücke\_M1000

Anlage 1  
zur Vorlage  
Nr. 2026/0479



Zuletzt gespeichert am: 24.07.2026



# Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 286/I "Manfort - zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Bahntrasse und Pfeilshofstraße"

Anlage 2  
zur Vorlage  
Nr. 2026/0479



**Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Bebauungsplan Nr. 286/I "Manfort - zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Bahntrasse und Pfeilshofstraße"

Maßstab 1:5000 Stand: Juli 2026

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Die Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 24.07.2026

Plat: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BP\ne286\_I\_Manfort\_zw\_BAB3\_Kieler\_Str\_Bahn\_Pfeilshofstr\01\_BP\anl01\_Aufstellung\

Dateiname: 2026-07-24\_286\_I\_Anlage\_Geltungsbereich.dwg

Zuletzt gespeichert am: 24.07.2026



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 286/I  
"Manfort - zwischen Bundesautobahn A3, Kieler  
Straße, Bahntrasse und Pfeilshofstraße"

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 286/I  
"Manfort - zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Bahntrasse und Pfeilshofstraße"

Anlage 3  
zur Vorlage  
Nr. 2026/0479

