



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2026/0480

Der Oberbürgermeister

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

03.09.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	17.09.2026	Beratung	öffentlich
Bauausschuss	21.09.2026	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	28.09.2026	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	12.10.2026	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Satzung über eine Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 286/I "Manfort-zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Bahntrasse und Pfeilshofstraße"
- Beschluss einer Veränderungssperre

Beschlussentwurf:

1. Der Entwurf der Satzung über eine Veränderungssperre (Anlage 2 der Vorlage) wird als Satzung beschlossen gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i. d. F. d. B. vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31. Dezember 2023; Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31. Juli 2024; Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618), in Kraft getreten am 17. Juli 2025 (Nummer 1 Buchstabe b, Nummer 2, 3, 4, 6, 8, 16 und 20), Nummer 1 Buchstabe a, c und d, Nummer 5, 7, 9 bis 15, 17 und 18 sowie 21 und 22 in Kraft getreten am 1. November 2025, Nummer 1 Buchstabe e und Nummer 19 in Kraft getreten am 1. Januar 2026.
2. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 286/I „Manfort- zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Bahntrasse und Pfeilshofstraße". Die genaue Abgrenzung des Geltungsbe-reichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

gezeichnet:
In Vertretung
Adomat
(In Vertretung des
Oberbürgermeisters)

In Vertretung
Lünenbach

In Vertretung
Deppe

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

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

☐ **Ja – ergebniswirksam**

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

☐ **Ja – investiv**

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

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

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

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

- ☐ Personal-/Sachaufwand: €
☐ Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
☐ Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

- ☐ Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

☐ ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Plangebiet:

Der Geltungsbereich der Satzung über eine Veränderungssperre „Manfort - zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Bahntrasse und Pfeilshofstraße“ deckt sich mit dem Geltungsbereich des Plangebiets zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 286/I „Manfort - zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Bahntrasse und Pfeilshofstraße“ (Vorlage Nr. 2026/0479). Das Plangebiet erstreckt sich über die Flächen zwischen der Bundesautobahn A3 im Westen, der Kieler Straße im Norden, den Flächen der Bahn hin in Richtung Innovationspark Leverkusen (IPL) im Osten und der Pfeilshofstraße im Süden. Es liegt im Leverkusener Stadtteil Manfort in der Gemarkung Wiesdorf, Flur 32, und ist über die Gustav-Heinemann-Straße und die Straßen Moosweg, Willy-Brandt-Ring und die Auffahrt Leverkusen-Zentrum zur Autobahn A3 örtlich bzw. überörtlich angebunden.

Die Flächen befinden sich mit Ausnahme öffentlicher städtischer Verkehrsflächen sowie der Flächen des städtischen Kindergartens in der Borkumstraße überwiegend in privatem Eigentum. Das Plangebiet ist ca. 19 ha groß. Planungsrechtlich wird es zur östlichen Seite durch den Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ 2. Änderung (Rechtskraft vom 30.03.2004), dem Bebauungsplan Nr. 283/I „Manfort - Innovationspark Leverkusen zwischen Dhünn, Gustav-Heinemann-Straße, Syltstraße und Alte Heide“ sowie dem Bebauungsplan Nr. 169/I „Syltstraße/Eumuco Gelände - Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“, die sich beide in Aufstellung befinden, begrenzt.

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB. Die Beurteilung einzelner Bauvorhaben erfolgt dabei ausschließlich auf Grundlage des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung. Eine gesamträumliche Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ist auf dieser Grundlage nicht möglich. Insbesondere können weder die angestrebte funktionale Neuordnung des Gebiets noch die Entwicklung einer qualitätsvollen städtebaulichen Struktur, die Sicherung zusammenhängender Freiraum- und Grünflächen, die Neuordnung der Erschließung oder die gezielte Steuerung der unterschiedlichen Nutzungen planungsrechtlich gewährleistet werden. Es bedarf daher der Steuerung mittels eines qualifizierten Bebauungsplans.

Im Fokus der Steuerung des Bebauungsplans stehen für das Plangebiet folglich eine städtebauliche Neuordnung für die sehr heterogenen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen sowie die Entwicklung eines gemischt genutzten, klimaangepassten und zukunftsfähigen Stadtquartiers, das Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Kultur und Freizeit in einem qualitätsvollen städtebaulichen Zusammenhang miteinander verbindet. Die Art der baulichen Nutzung ist bereits im Bestand sehr divers und soll künftig im Stadtquartier besser gegliedert und gebündelt werden. Daher ist grundsätzlich von einer zonierte Steuerung durch Festsetzungen als Gewerbegebiet, Sondergebiet und Urbanes Gebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszugehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird daher das Ziel verfolgt, die unterschiedlichen Entwicklungsbereiche des Quartiers zu einem städtebaulich zusammenhängenden Gesamtkonzept weiterzuentwickeln. Ein wesentliches Planungsziel besteht dabei in der Wiederaufnahme und Stärkung der historisch geprägten Blockrandstruktur entlang der

Gustav-Heinemann-Straße und weiterer prägender Straßenräume. Durch die Ausbildung klar gefasster Raumkanten, straßenbegleitender Bebauung sowie einer geordneten Baukörperstruktur sollen die heute vorhandenen städtebaulichen Brüche reduziert, die Orientierung im Quartier verbessert und qualitätsvolle öffentliche sowie private Freiräume geschaffen werden. Ergänzend sollen die Erschließungsstrukturen neu geordnet, die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 283/I „Manfort - Innovationspark Leverkusen zwischen Dhünn, Gustav-Heinemann-Straße, Syltstraße und Alte Heide“ vorgesehene Vernetzung mit dem Innovationspark Leverkusen umgesetzt sowie die Voraussetzungen für ein gemischt genutztes, klimaangepasstes und zukunftsfähiges Stadtquartier geschaffen werden.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Ziele und Zwecke der Planung für das gesamte Plangebiet verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion des Quartiers südlich der Gustav-Heinemann-Straße sowie ergänzend im Umfeld der Syltstraße,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets unter Berücksichtigung der übergeordneten Verkehrsfunktion der Gustav-Heinemann-Straße und des umliegenden Hauptverkehrsnetzes sowie Stärkung von Fuß- und Radewegeverbindungen,
- bedarfsgerechte Entwicklung und Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung,
- Aufwertung und Entwicklung einer Quartiersmitte mit Schaffung neuer Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten,
- Sicherung als Gewerbe- und Freizeitstandort unter Ausnutzung der historischen und identitätsstiftenden Gewerbearchitektur.

Im Zuge der Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 286/I „Manfort- zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Bahntrasse und Pfeilshofstraße“ wird daher das bisherige, auf der damaligen Sach- und Rechtslage begonnene und nicht weiterverfolgte Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 263/I „Zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Innovationspark Leverkusen und Gustav-Heinemann-Straße“, eingestellt.

Anlass für die Satzung über eine Veränderungssperre:

Voraussetzung für den Erlass der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB ist die Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 286/I „Manfort - zwischen Bundesautobahn A3, Kieler Straße, Bahntrasse und Pfeilshofstraße“. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss ist Gegenstand der Vorlage Nr. 2026/0479 und wird ebenfalls im Rahmen des vorliegenden Gremienlaufs beraten und beschlossen.

Zur Sicherung der Planung und um weitere Bauvorhaben, die sich nachteilig auf die Nutzungs- und städtebauliche Struktur von Leverkusen-Manfort auswirken, für die Dauer des Verfahrens zu unterbinden, ist gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre notwendig, um die beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzungen umzusetzen. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass Vorhaben gemäß § 34 BauGB zugelassen werden müssten, die den Einfüguungsmaßstab zwar erfüllen, den beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzungen jedoch entgegenstehen und deren Umsetzung wesentlich erschweren oder dauerhaft unmöglich machen würden. Die Veränderungssperre dient daher der Sicherung der Bauleitplanung bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Mithilfe des Festsetzungsinstrumentariums eines Bebauungsplans kann und soll künftig die städtebauliche Struktur im gesamten Plangebiet gelenkt werden. Dies betrifft beispielsweise die Nutzungsstruktur, die Bauvolumina, die Bauweise und die Gebäudestellung. Der erkannte städtebauliche Steuerungsbedarf soll demzufolge in die Aufstellung eines Bebauungsplans münden. Die Zielsetzungen des Masterplans „Gemeinsam Leben in Manfort“ (Masterplan 2017) und des Einzelhandelskonzepts (2017, Teilfortschreibung 2025) können durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans zudem weiter unterstützt und umgesetzt werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Plangebiets geschaffen werden. Zur Sicherung der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele soll parallel hierzu eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff. BauGB als Satzung beschlossen werden. Die Veränderungssperre soll Vorhaben verhindern, die den Planungszielen entgegenstehen oder deren Umsetzung wesentlich erschweren könnten, bis das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist. Nach der Beschlussfassung werden der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Satzung über die Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auswirkungen:

In dem der Veränderungssperre unterliegenden Planbereich dürfen

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Hierzu zählen insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen.
- erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, wenn entweder die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets oder eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs erfolgt oder aber sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr oder unter besonderen Umständen noch um ein weiteres Jahr verlängern.

Hinweis:

Alle Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

Anlage/n:

2026-0480_286_I_Anlage-1_V_Sperre_Geltungsbereich_M5000
2026-0480_286_I_Anlage-2_V_Sperre_Satzungsplan_M1000
2026-0480_286-I_Anlage-3_V_Sperre_Satzungstext

