

03.11.2025

Leverkusen Manfort – Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung (VU)

Information der Eigentümerinnen und Eigentümer



Stadt Leverkusen

Ablauf der Veranstaltung

- **Begrüßung**
- **Präsentation – Durchführung einer VU in Manfort**
 1. **Daten und Fakten zu Manfort**
 2. **Bisherige planerische Aktivitäten und Konzepte für Manfort**
 3. **Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Manfort**
 4. **Was ist eine vorbereitende Untersuchung?**
 5. **ISEK und vorbereitende Untersuchung (VU) Manfort?**
 6. **Wo wird die vorbereitende Untersuchung durchgeführt?**
 7. **Warum wird in Manfort eine vorbereitende Untersuchung durchgeführt?**
 8. **Welche Ziele werden mit einer VU angestrebt?**
 9. **Welcher Rechtsgrundlage entspricht eine VU?**
 10. **Ablauf der VU und Grundlagerecherche**
 11. **Bedeutung der VU für die Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen**
 12. **Datenschutz**
 13. **Fazit**
 14. **Ausblick, weitere Schritte**
- **Zusammenfassung und Diskussion**
- **Verabschiedung**



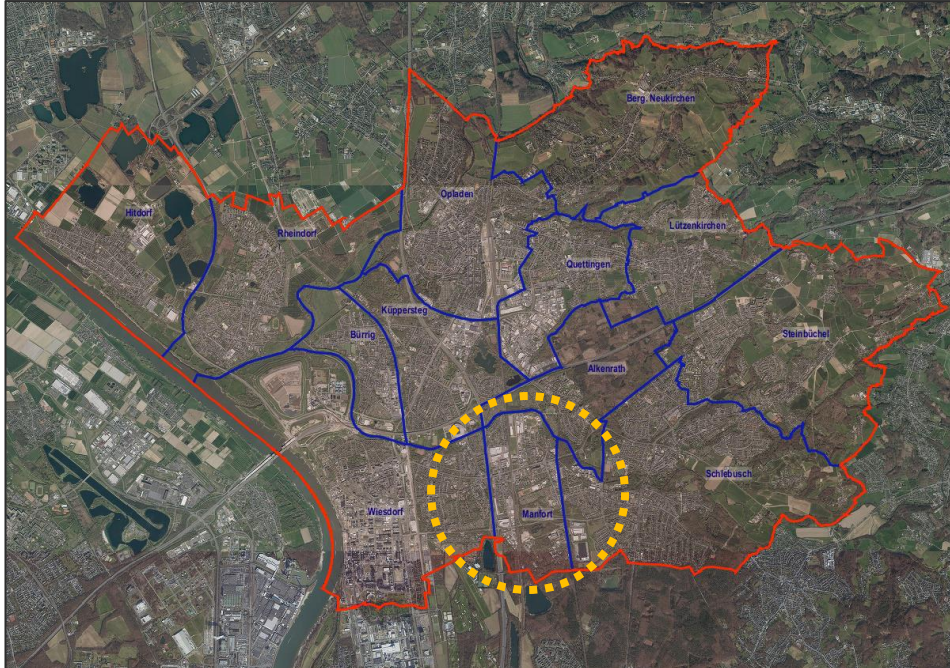
Team Manfort

- Stefan Karl, Fachbereichsleitung Stadtplanung
- Serena Sikorski, Abteilungsleiterin Generelle Planung
- Claudia Stramka, Generelle Planung
- Sonja Vogt, Generelle Planung
- Mauricio Estrada, Generelle Planung
- Anne Diehl, Städtebauliche Planung

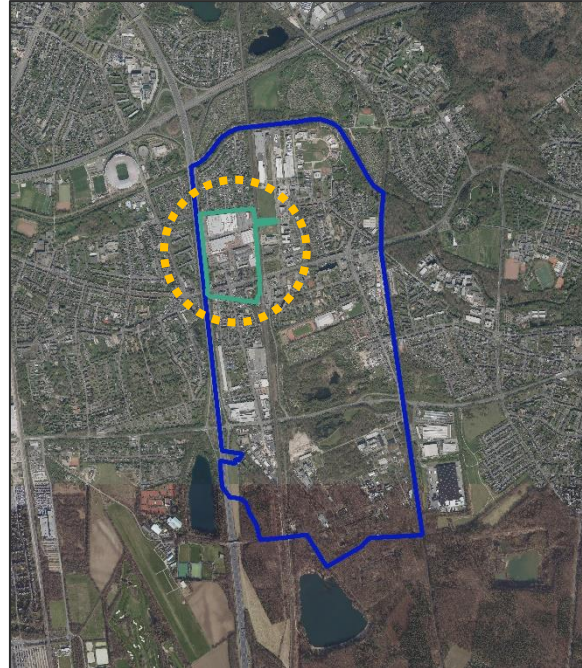


Einführung in Manfort und im VU-Gebiet

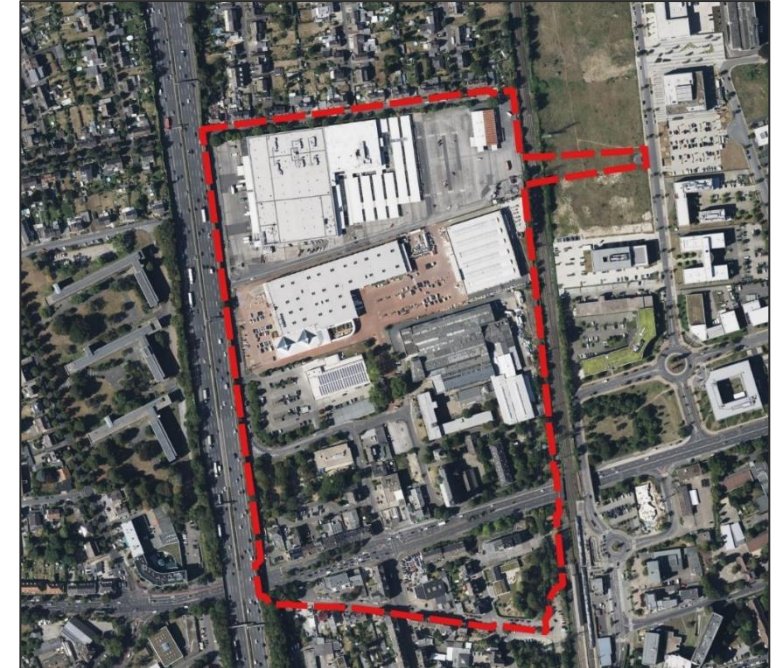
Leverkusen Stadtgebiet



Manfort



VU – Gebiet



Quelle der Abbildungen: OpenGeodata.NRW



1. Daten und Fakten zu Manfort



2. Daten und Fakten zu Manfort

Einwohnerzahl: 6.494 Personen (Stand 31.12.2023)

Bevölkerungsentwicklung: +1,4 % in den letzten 10 Jahren

Quartiere: Schleswig-Holstein-Siedlung / Manfort-Gewerbegebiet – Manfort-Südost – Manfort-Südwest

Städtebauliche Herausforderungen:

- Heterogene Bebauung: Einfamilienhäuser ↔ Hochhäuser (bis 16 Geschosse)
- Sanierungsbedürftige und sozial belastete Bereiche, v. a. an der Gustav-Heinemann-Straße
- Besonderheit -> Denkmalschutzte Siedlung Heidehöhe als städtebauliches Juwel



2. Bisherige planerische Aktivitäten und Konzepte für Manfort



2. Bisherige planerische Aktivitäten und Konzepte für Manfort

Für den Stadtteil Manfort gab es in der jüngeren Vergangenheit bereits einige planerische Aktivitäten:

- Das GLIM Manfort (Gemeinsam Leben in Manfort) des Fachbereichs Soziales mit einem sozialen Schwerpunkt. Es wurden allerdings auch städtebauliche Aspekte berücksichtigt.
- Ein studentischer städtebaulicher Wettbewerb der Fachhochschule (FH) Dortmund, Bereich Architektur, in Zusammenarbeit mit der Stadt Leverkusen
- Ein interner städtebaulicher Wettbewerb des Fachbereiches Stadtplanung der Stadt Leverkusen.

Ziel dieser Aktivitäten war es Entwicklungspotentiale des Stadtteils Manfort festzustellen und Entwicklungsziele zu eruieren.



2. Bisherige planerische Aktivitäten und Konzepte für Manfort

GLIM – Gemeinsam Leben in Manfort (2016/2017)

- Mit dem GLIM I und II wurde ein Beteiligungsprozess mit Stadtverwaltung, Diakonie, Vereine, Schulen, soziale Einrichtungen und Bürger*innen gemeinsam durchgeführt.
- Der Stadtteil Manfort in Leverkusen ist stark von **Industrie** und **Verkehr** geprägt.
- Manfort hat eine junge, aber zunehmend **alternde Bevölkerung** und steht vor **sozialen und städtebaulichen Herausforderungen**.
- Die **Stadtteilerneuerung** folgt langfristigen, ganzheitlichen und beteiligungsorientierten Ansätzen.
- Das Maßnahmenprogramm des GLIM umfasst **Themen** wie Wohnen, Verkehr, öffentliche Räume, Wirtschaft, soziale Infrastruktur und Stadtteilmanagement.



Mit dem GLIM I und II wurde ein Beteiligungsprozess mit Stadtverwaltung, Diakonie, Vereine, Schulen, soziale Einrichtungen und Bürger*innen gemeinsam durchgeführt.

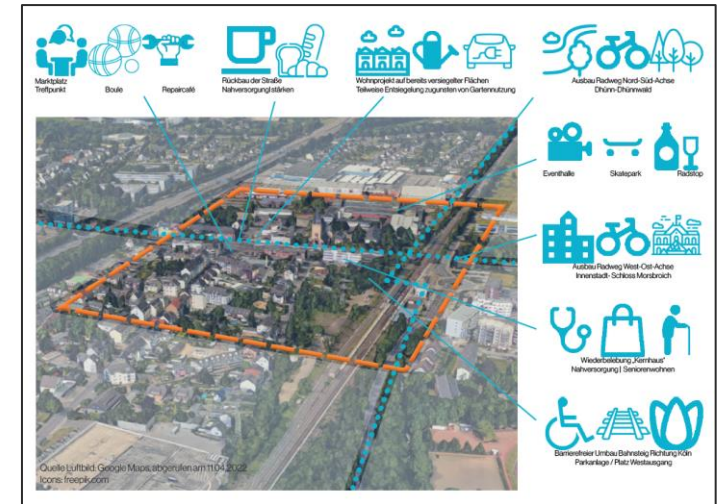
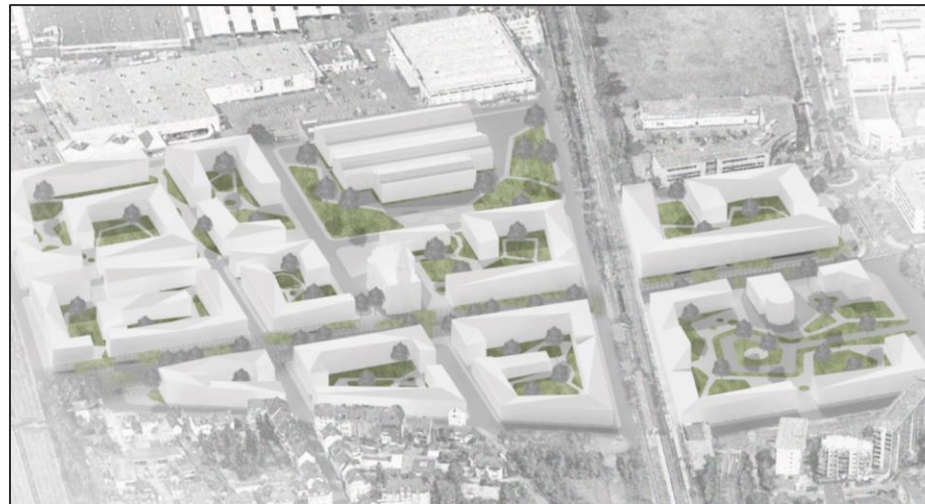
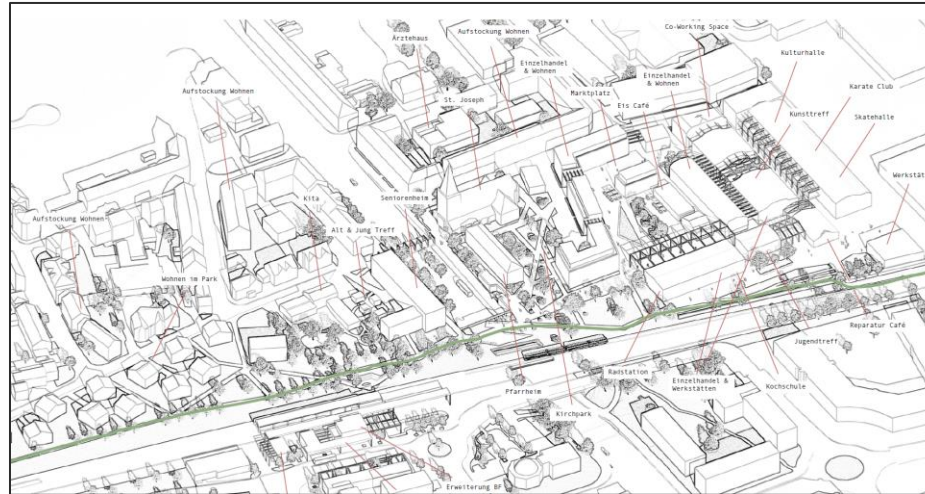


2. Bisherige planerische Aktivitäten und Konzepte für Manfort

Überblick der Preisträger

Studentischer Wettbewerb (2022)

- Studentischer Wettbewerb 2022 zeigte Entwicklungsperspektiven für Manfort.
- Über 20 Arbeiten von Architektur-Studierenden der **FH Dortmund**.
- Die Herausforderungen in Manfort bildeten zugleich die Aufgabenstellung, den Stadtteil so zu planen, dass ein Zentrum und mehr Verbindungen im Stadtteil entstehen.

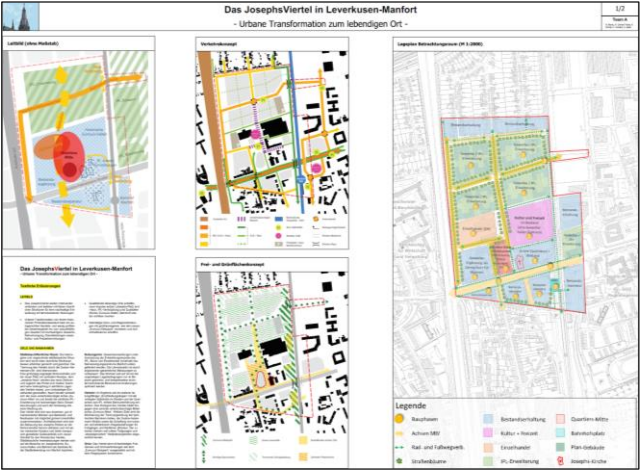


2. Bisherige planerische Aktivitäten und Konzepte für Manfort

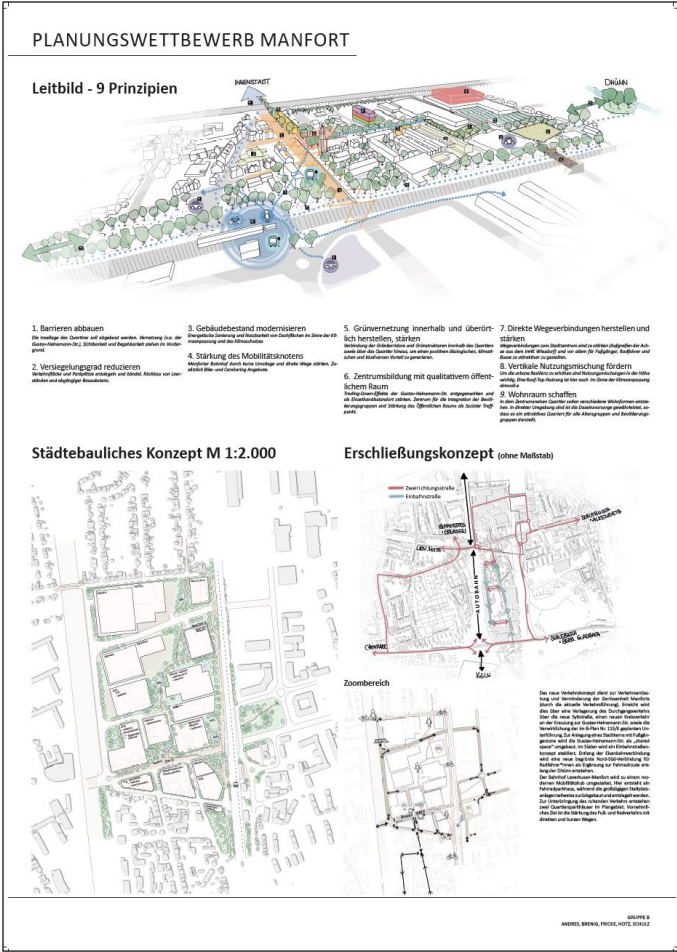
Städtebaulicher Wettbewerb des Fachbereichs 61 Stadtplanung

Überblick der Preisträger

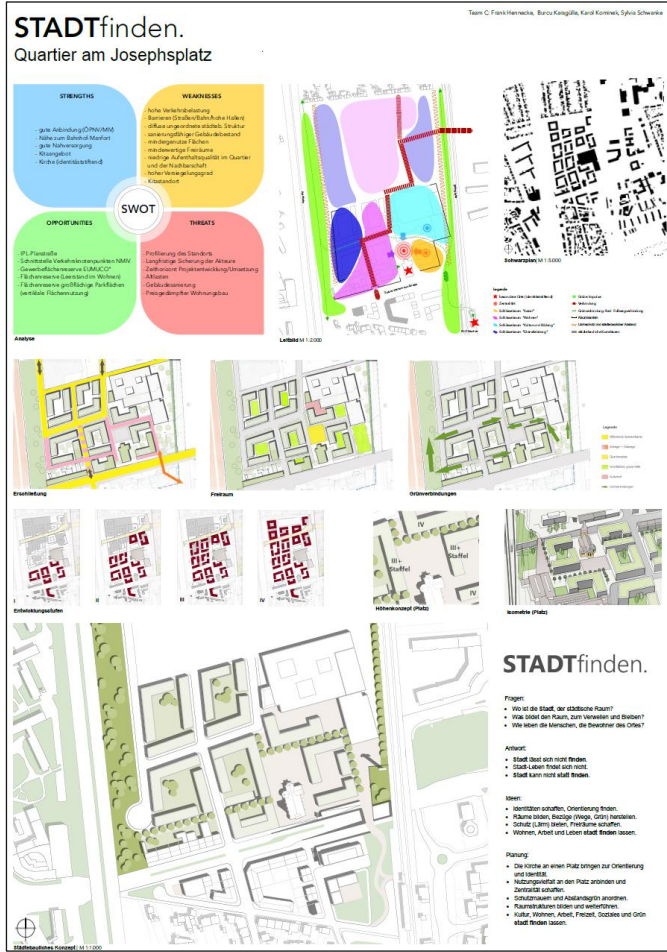
Team A



Team B



Team C



3. Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Manfort



3. Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Manfort

Was ist ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)?

- Strategischer Leitplan für die zukünftige Entwicklung einer Stadt oder eines Stadtteils.
- Verknüpft alle relevanten Themenfelder – Wohnen, Verkehr, Umwelt, Soziales, Wirtschaft, Kultur.
- Schafft eine gemeinsame Vision, wie sich die Stadt in den nächsten Jahren oder Jahrzehnten entwickeln soll.
- Grundlage für Entscheidungen und Fördermittel in der Städtebauförderung.



3. Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Manfort

Warum ein ISEK? – Ziele und Nutzen

- Ganzheitliche und nachhaltige Stadtentwicklung: Einzelmaßnahmen werden sinnvoll aufeinander abgestimmt.
- Gezielte Investitionen: Prioritäten werden festgelegt, um Mittel effektiv einzusetzen.
- Beteiligung von Bürgern, Politik und Fachleuten: Gemeinsames Erarbeiten stärkt Akzeptanz und Identifikation mit der Stadt.
- Transparenz und Orientierung: Das ISEK zeigt klar, wohin sich die Stadt/ein Stadtteil entwickeln will.
- Langfristige Planungssicherheit: Gibt Verwaltung und Politik einen verbindlichen Handlungsrahmen.



3. Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Manfort

Politische Beschlusslage

Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 22. 03.2021 die Verwaltung beauftragt, ein ISEK für den Stadtteil Manfort zu erarbeiten.

Zielsetzungen:

- Entwicklung eines umfassenden Konzepts für den Stadtteil, das soziale, ökologische, städtisch-räumliche und wirtschaftliche Aspekte verknüpft.
- Schaffung eines Rahmens für nachhaltige Stadtteilentwicklung: Wohnen, Mobilität, Grünflächen, Klimaschutz, Nachbarschaft, Infrastruktur.
- Priorisierung von Maßnahmen und Sicherung von Fördermöglichkeiten durch eine verbindliche Strategie.



3. Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Manfort

Warum ein ISEK für Manfort?

- Manfort weist deutliche Herausforderungen auf:
 - große Verkehrsachsen,
 - knappe Grün- und Freiflächen,
 - Nutzungs- und Strukturkonflikte im Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsbereich.
- Die bisherigen sozialen ausgerichteten Initiativen und Konzepte des GLIM 1 und 2 haben gezeigt, dass **ohne eine übergeordnete städtebauliche Strategie baulich-räumliche Maßnahmen nicht umgesetzt werden konnten**.
- Der Studentische Wettbewerb und der fachbereichsinterne Planungswettbewerb haben gezeigt, dass in Manfort **deutliches städtebauliches Entwicklungspotential vorhanden** ist.
- Ein ISEK ermöglicht es, alle Beteiligten (Bürger*innen, Politik, Fach- und Verwaltungsbehörden) einzubeziehen, **um Akzeptanz und erfolgreiche Umsetzung** zu sichern.
- **Durch ein integriertes Konzept kann der Stadtteil gezielt gestärkt werden;** Lebensqualität erhöht, Umwelt- und Klimafaktoren verbessert, Flächenpotenziale aktiviert werden und so insgesamt wettbewerbsfähiger und attraktiver werden.



4. Was ist eine vorbereitende Untersuchung (VU)?

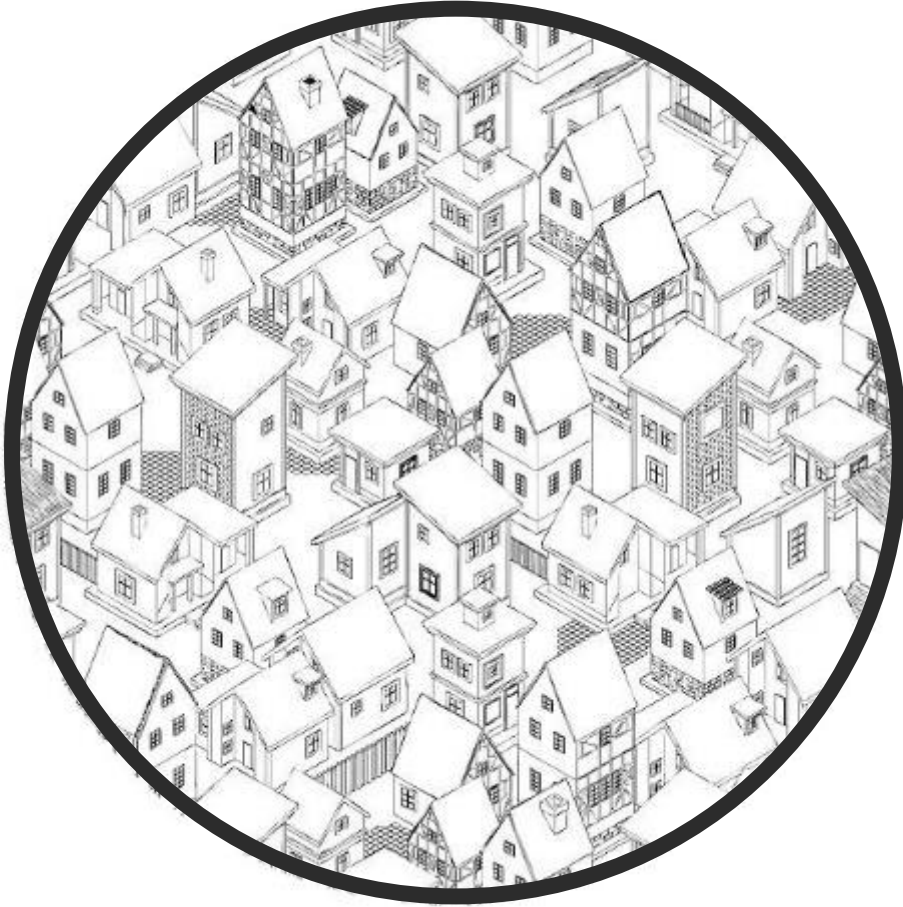


4. Was ist eine vorbereitende Untersuchung (VU)?

- **Ziel:** Prüfung, ob **städtebauliche Missstände** vorliegen und ob eine **Sanierungsmaßnahme** erforderlich ist.
- Ermittelt die Ausgangslage: **bauliche, funktionale, soziale und wirtschaftliche Strukturen** im Untersuchungsgebiet.
- Bewertet **Potenziale und Defizite** – z. B. Leerstände, Brachflächen, Verkehrsprobleme, mangelnde Aufenthaltsqualität.
- **Beteiligung** von Eigentümer*innen und Behörden **zur umfassenden Bestandsaufnahme**.
- **Ergebnis:** Grundlage für die Entscheidung, ob ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB förmlich festgelegt wird.



4. Was ist eine vorbereitende Untersuchung?



Eine vorbereitende Untersuchung (VU) ist eine umfassende Analyse eines ausgewählten Stadtbereichs oder Quartiers.

- Die **Einleitung** über die VU Manfort nach § 141 BauGB wurde am 27.01.2025 **politisch beschlossen** (Vorlage 2024/3165).
- Die **öffentliche Bekanntmachung** der VU Manfort wurde am 04.09.2025 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen veröffentlicht.



4. Was ist eine vorbereitende Untersuchung?

Mit einer vorbereitenden Untersuchung wird/werden:

...die **Notwendigkeit** einer städtebaulichen Erneuerung oder Verbesserung eines Stadtgebiets **überprüft**.



...**Angaben** und **Daten**, die Ihr Gebäude oder Ihr Grundstück betreffen, **gesammelt**.



...Beurteilungsgrundlagen der sozialen und städtebaulichen **Verhältnisse** und **Misstände** gewonnen und bewertet.



...Entscheidungen über **besondere Maßnahmen** für die Sanierung des Gebiets getroffen.

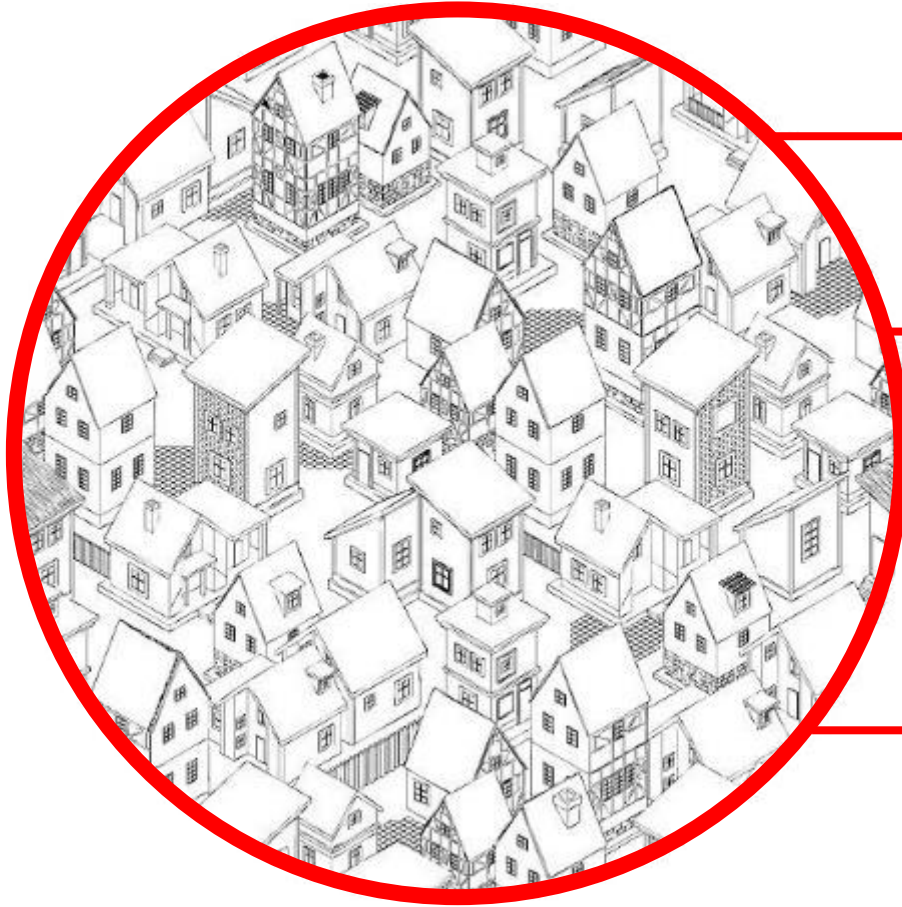


...ein **ergebnisoffener Bericht** erstellt.



2. Was ist eine vorbereitende Untersuchung?

Eine vorbereitende Untersuchung bedeutet **nicht**:



...einen unmittelbaren baulichen Eingriff.



...eine Wertsteigerung und/oder Wertminderung Ihrer Immobilie.



...eine Verdrängung der ansässigen Bevölkerung.



...die Festlegung eines Sanierungsverfahrens.



5. ISEK und vorbereitende Untersuchung (VU) Manfort?



5. ISEK und Vorbereitende Untersuchung (VU) Manfort

Das ISEK legt die strategische Grundlage für die Stadtteilentwicklung:

- Es beschreibt Leitziele, Handlungsfelder und konkrete Maßnahmen für Manfort.
- Das ISEK liefert die inhaltliche und fachliche Begründung, warum und wie Manfort entwickelt werden soll.
- Ein ISEK ist die grundlegende Voraussetzung dafür, Städtebaufördergelder zu erhalten.

Die vorbereitende Untersuchung (VU) prüft die rechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen,

- ob und wo tatsächlich ein Sanierungsgebiet nach Baugesetzbuch (§§ 136 ff. BauGB) festgelegt werden kann.

Beide Prozesse sind eng miteinander verzahnt.

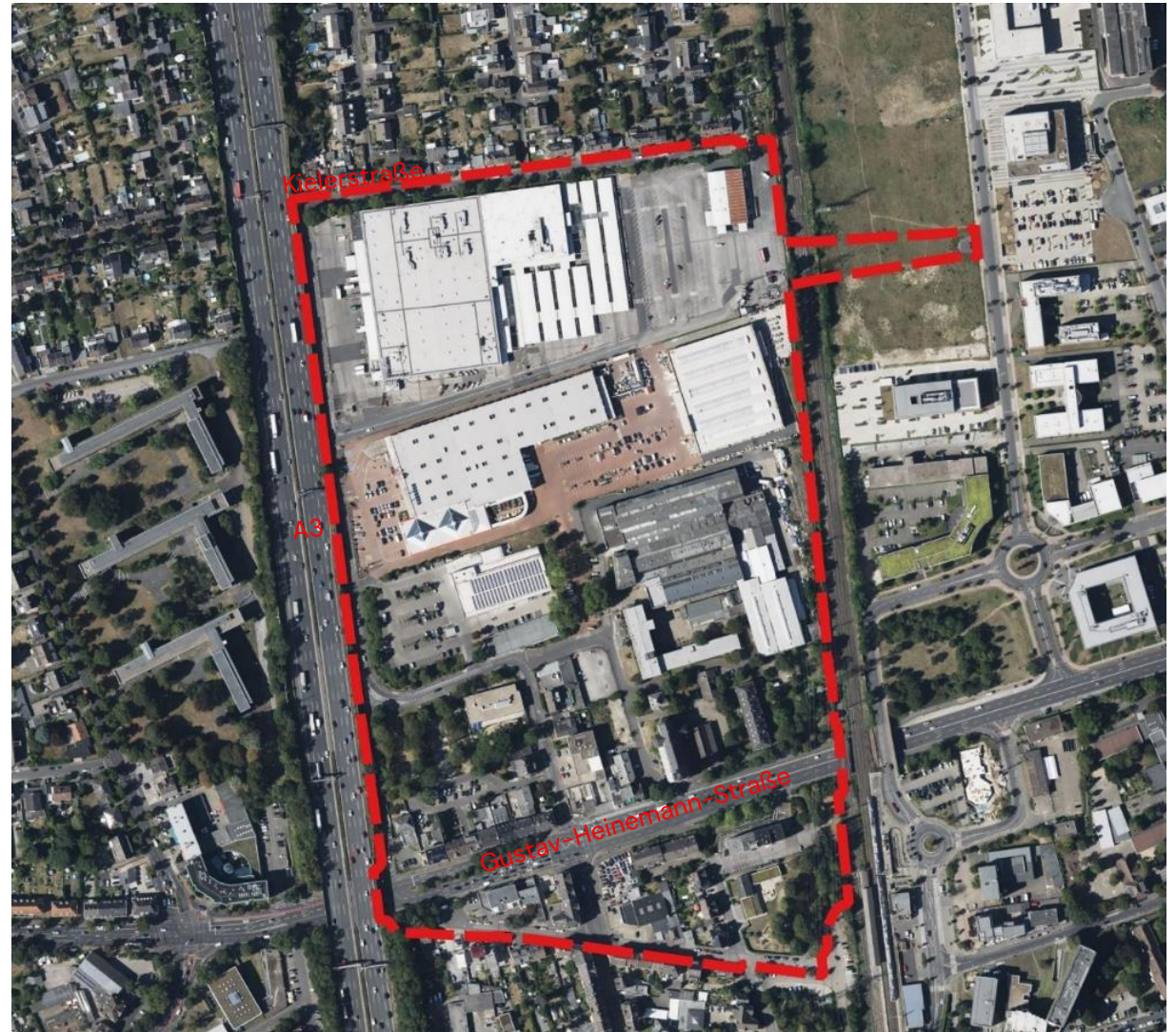


6. Wo wird die vorbereitende Untersuchung durchgeführt?



6. Wo wird die VU durchgeführt?

- Die VU wird in einem ausgewählten Bereich des Stadtteils **Manfort** durchgeführt.
- Der Untersuchungsbereich umfasst im Wesentlichen die Fläche zwischen der Bundesautobahn A3 im Westen, der Kieler Straße im Norden, der Bahntrasse Köln-Wuppertal im Osten und der Pfeilshofstraße im Süden.
- Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von **ca. 19 ha**.



Quelle: OpenGeodata.NRW



7. Warum wird in Manfort eine vorbereitende Untersuchung durchgeführt?



7. Warum wird in Manfort eine VU durchgeführt?

Das Untersuchungsgebiet weist seit längerem deutliche städtebauliche Fehlentwicklungen auf, die seine zukünftige Funktionsfähigkeit beeinträchtigen. Zum Beispiel:

- **Lärm und Luftverschmutzung** durch die hohe Verkehrsbelastung.
- Viele Gebäude, sowohl in städtischem als auch privatem Besitz, sind **sanierungsbedürftig**.
- Der Bereich ist durch eine Vielzahl von **Industrie-** und **Gewerbebetrieben** geprägt.
- Zahlreiche **Leerstände** und **ungenutzte Flächen** im öffentlichen Raum.
- **Überhitzung** des Gebiets durch einen **höheren Versiegelungsgrad**.



Quelle: Leverkusen 3D Stadtmodell – Virtual City Systems



8. Welche Ziele werden mit einer VU angestrebt?



8. Welche Ziele werden mit einer VU angestrebt?

- **Prüfung des Handlungsbedarfs:** bei städtebaulichen oder baulichen Mängel.
- **Bestandsaufnahme der Situation:** Erfassung der baulichen, sozialen und strukturellen Gegebenheiten.
- **Verstehen der Zusammenhänge:** Zusammenhang von einzelnen Problemen (z. B. Gebäudezustand, Verkehrsführung, soziale Strukturen).
- **Machbarkeit prüfen:** technische, rechtliche, organisatorische und finanzielle Realisierbarkeit einer Sanierung.
- **Festlegung von Zielen:** Welche Verbesserungen und Entwicklungen in dem Gebiet angestrebt werden sollen.
- **Grundlage für weitere Schritte:** Zusammenfassung der Ergebnisse im Abschlussbericht als Entscheidungsgrundlage für weitere Schritte.



Quelle: Leverkusen 3D Stadtmodell – Virtual City Systems



9. Welcher Rechtsgrundlage entspricht eine VU?



9. Welcher Rechtsgrundlage entspricht eine VU?

Damit die VU ständig und fair ablaufen kann, gibt es klare Regeln im Baugesetzbuch (BauGB):

- **§ 141 – Vorbereitende Untersuchung**
Grundlage dafür, dass geprüft werden darf, ob ein Gebiet saniert werden soll.
- **§ 137 – Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen**
Aktive Einbindung von Anwohnerinnen und Anwohnern
- **§ 138 – Auskunftspflicht der Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen**
Erteilung von erforderlichen Auskünften, damit ein umfassender Überblick des Untersuchungsgebiet vollständig ist.
- **§ 141 i. V. m. § 15 – Zurückstellung von Baugesuchen**
Während der Untersuchung können größere Bauvorhaben vorübergehend zurückgestellt werden, um keine Fakten zu schaffen, die den Ergebnissen vorgreifen.



Quelle: Leverkusen 3D Stadtmodell – Virtual City Systems



10. Ablauf der VU und Grundlagerecherche



10. Ablauf der VU

Ein externes Planungsbüro wird die VU durchführen.

Die VU bedeutet noch keine Entscheidung zur Sanierung – es geht um Untersuchungen und Gespräche.

→ Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung (VU)

→ Öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses

→ Auftaktveranstaltung / Information der Eigentümerinnen und Eigentümer

→ Ausschreibungsverfahren

→ Beauftragung eines Büros mit der Durchführung der VU

→ Grundlagerecherche: Bestandsaufnahme und Gespräche mit Schlüsselpersonen

→ Bürgerbeteiligung / Workshop

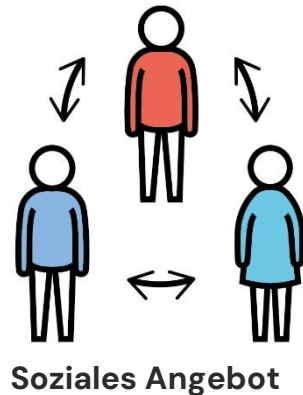
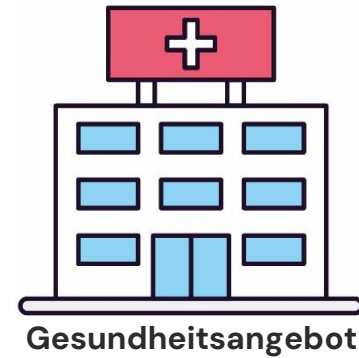
→ Erarbeitung u. interne Abstimmung der VU auch mit den Fachämtern

→ Abschlussveranstaltung



10. Ablauf der VU: Grundlagenrecherche

- Sorgfältige Sammlung aller relevanten Daten zu **sozialen, baulichen und wirtschaftlichen Verhältnissen**.
- Analyse **städtebauliche Struktur und Missstände**, vorhandener Strukturen der Bebauung, der Nutzung.



10. Ablauf der VU: Grundlagenrecherche

- Sorgfältige Sammlung aller relevanten Daten zu **sozialen, baulichen und wirtschaftlichen Verhältnissen**.
- Analyse **städtebauliche Struktur und Missstände**, vorhandener Strukturen der Bebauung, der Nutzung.
- **Beteiligungsformate** durch Informationsveranstaltungen, Workshops und Befragungen.

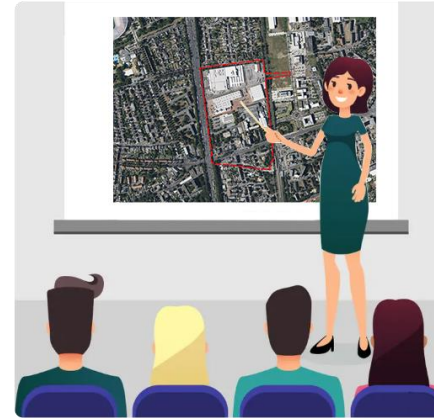
Quelle: dreamstime.com



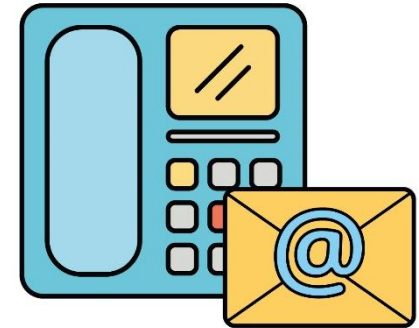
Umfrage
(virtuell oder vor Ort)



Interaktive Veranstaltungen



Informationsveranstaltungen



Kontaktaufnahme

Partizipation: Beteiligung der Eigentümer*innen, Mieter*innen Pächter*innen, der Träger öffentlicher Belange und der Gewerbetreibenden.



10. Ablauf der VU: Grundlagenrecherche

- Sorgfältige Sammlung aller relevanten Daten zu **sozialen, baulichen und wirtschaftlichen Verhältnissen**.
- Analyse **städtebauliche Struktur und Missstände**, vorhandener Strukturen der Bebauung, der Nutzung.
- **Beteiligungsformate** durch Informationsveranstaltungen, Workshops und Befragungen.

Beispiele:

Befragung Eigentümer*innen

Fragen zu:

- Gebäude-/Grundstücksnutzung
- Gebäudeauslastung/Vermietung
- Gebäudezustand (Heizung, Sanierungsbedarf)
- Wohnumfeld, Quartier

Befragung Bewohner*innen

Fragen zu:

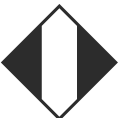
- Wohnung (Lage, Ausstattung, Heizung, Miethöhe)
- Gebäudezustand
- Haushalt (Größe, Alter, Nationalität)
- Mobilität
- Wohnumfeld, Quartier

Befragung Gewerbetreibende

Fragen zu:

- Betrieb (Lage, Art, Größe, Kosten, Veränderung, Sanierungszustand)
- Mobilität
- Wohnumfeld, Quartier

Partizipation: Beteiligung der Eigentümer*innen, Mieter*innen Pächter*innen, der Träger öffentlicher Belange und der Gewerbetreibenden.

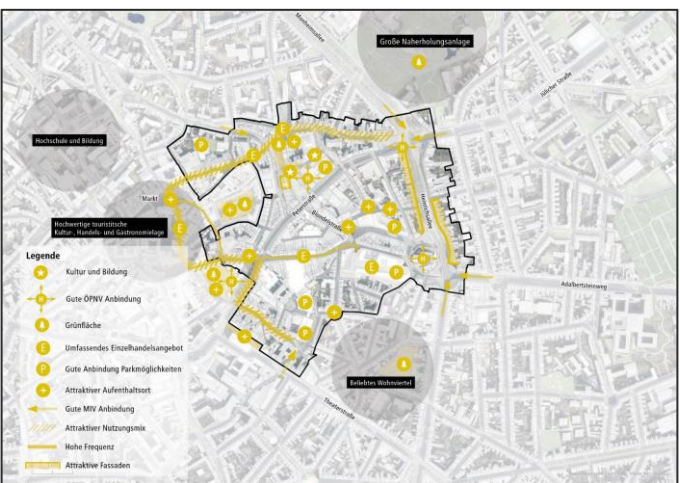


10. Ablauf der VU: Grundlagenrecherche

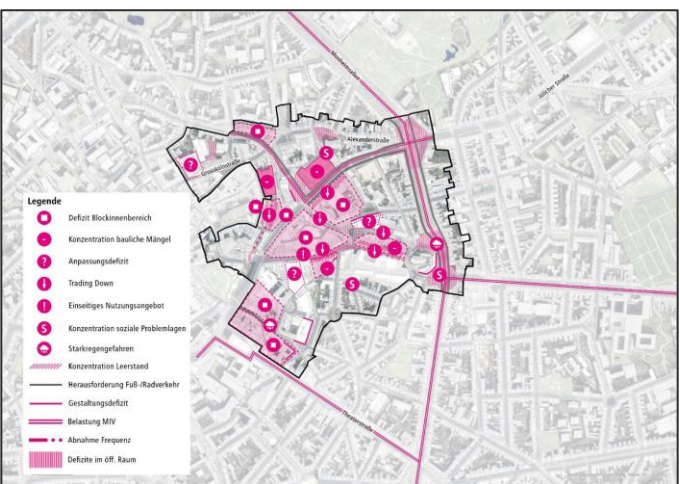
Würdigung der **Ergebnisse:**
Aufzeigen des aktuellen Stands
des Gebiets, Darstellung der
Misstände und der
Verbesserungspotenzialen des
Untersuchungsbereichs.

Beispiele:

Aachen: Stärken

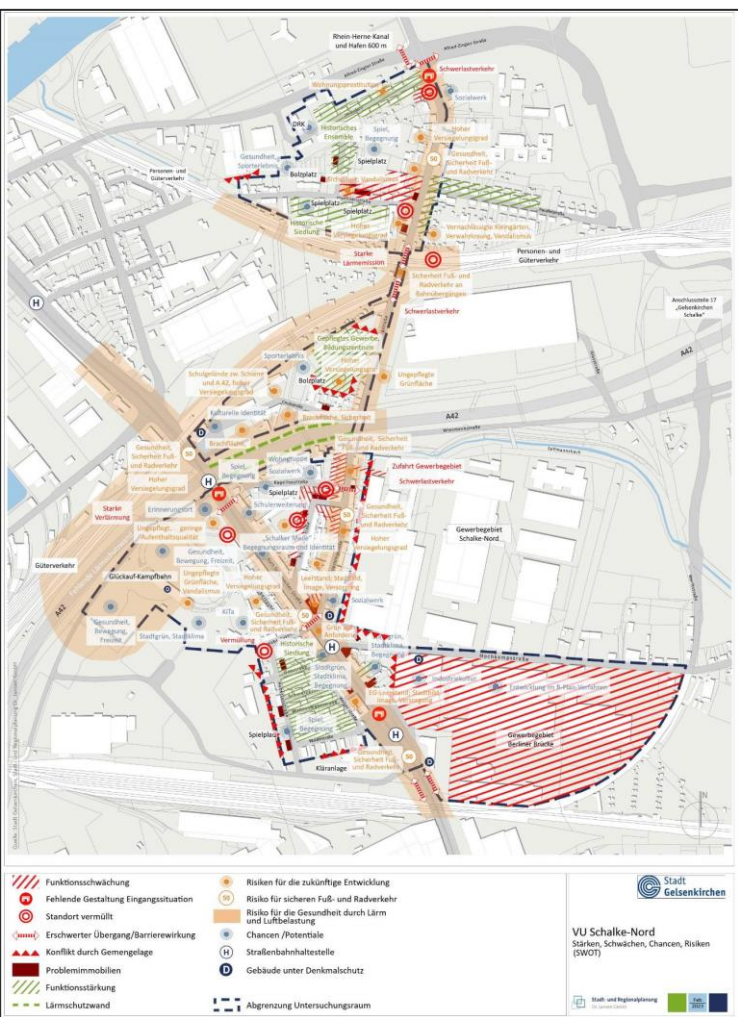


Aachen: Schwächen



Quelle: Vorbereitende Untersuchung – östliche Innenstadt, Aachen

Gelsenkirchen: Schwächen, Stärken, Chancen und Risiken



Quelle: Vorbereitende Untersuchung – Schalke-Nord, Gelsenkirchen



11. Bedeutung der VU für die Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen



11. Bedeutung der VU für die Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen

- **Kein Nutzungseinschränkungen** für Sie als Eigentümer*in während der Analysephase (Bestandserhebung) – es geht ausschließlich um die Erhebung und Auswertung der Daten.
- **Auskunftspflicht nach § 138 BauGB.** Informationen über die baulichen, wirtschaftlichen und sozialen Lebensumstände.
- **Zurückstellung von Baugesuchen** (einschließlich Rückbau) kann im Voruntersuchungsbereich möglich sein.
- Die Durchführung der VU ist für Sie mit **keinen Kosten** verbunden.



Quelle: Leverkusen 3D Stadtmodell – Virtual City Systems



12. Datenschutz



12. Datenschutz

Während der Durchführung der VU werden Informationen vor Ort erhoben (z. B. eine Bauzustandskartierung) . Bitte beachten Sie:

- Die Verwendung der Angaben und personenbezogenen Daten gilt nur für die Durchführung der VU.
- In Ausnahmefällen werden Ihre Angaben an Beauftragte (z. B. ein Planungsbüro) weitergegeben.
- **Bei Forderung eines Sanierungsverfahren** werden Ihre Daten weiterverwendet (*sofern die Stadtverwaltung oder das beauftragte Planungsbüro dies für notwendig erachten*).
- **Bei Nichtbeschluss einer Sanierung** erfolgt die unmittelbare Löschung Ihrer Daten nach Abschluss der VU.



Quelle: Behördlicher Datenschutz an Schulen – SCHULAMT-STUTTGART

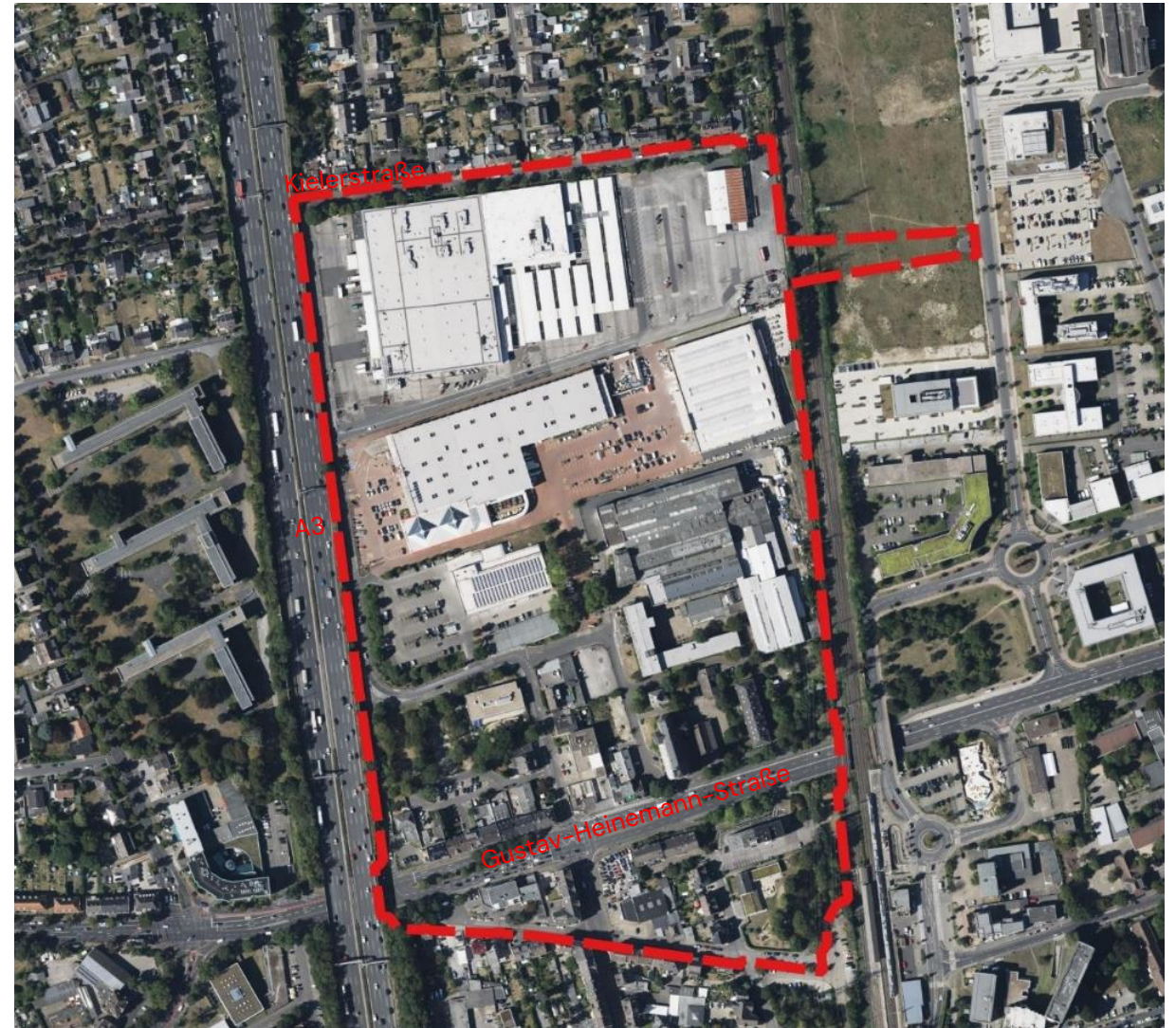


13. Fazit



13. Fazit

- Rechtsgrundlage:** Durchführung nach § 141 des Baugesetzbuches (BauGB).
- Untersuchungsinhalte:**
Analyse der baulichen und funktionalen Strukturen, Verhältnisse und Missstände (z. B. Gebäudezustand, Nutzung, Freiflächen, usw.).
- Beteiligung:** Einbindung der Eigentümer*innen, Bewohner*innen, Gewerbetreibenden und weiterer Akteure durch Informations- und Beteiligungsverfahren.
- Ergebnis:** Erstellung eines ergebnisoffenen Berichts, der als Grundlage für weitere politische Beschlüsse dient.
- Transparenz:** Alle wesentlichen Schritte und Ergebnisse werden öffentlich kommuniziert, um Vertrauen und Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten.



Quelle: OpenGeodata.NRW



14. Ausblick, weitere Schritte



13. Ausblick, weitere Schritte

Durchführung der VU

Weitere Schritte

→ Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung (VU)

→ Öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses

→ Auftaktveranstaltung / Information der Eigentümerinnen und Eigentümer

→ Ausschreibungsverfahren

→ Beauftragung eines Büros mit der Durchführung der VU

→ Grundlagerecherche: Bestandsaufnahme und Gespräche mit Schlüsselpersonen

→ Bürgerbeteiligung / Workshop

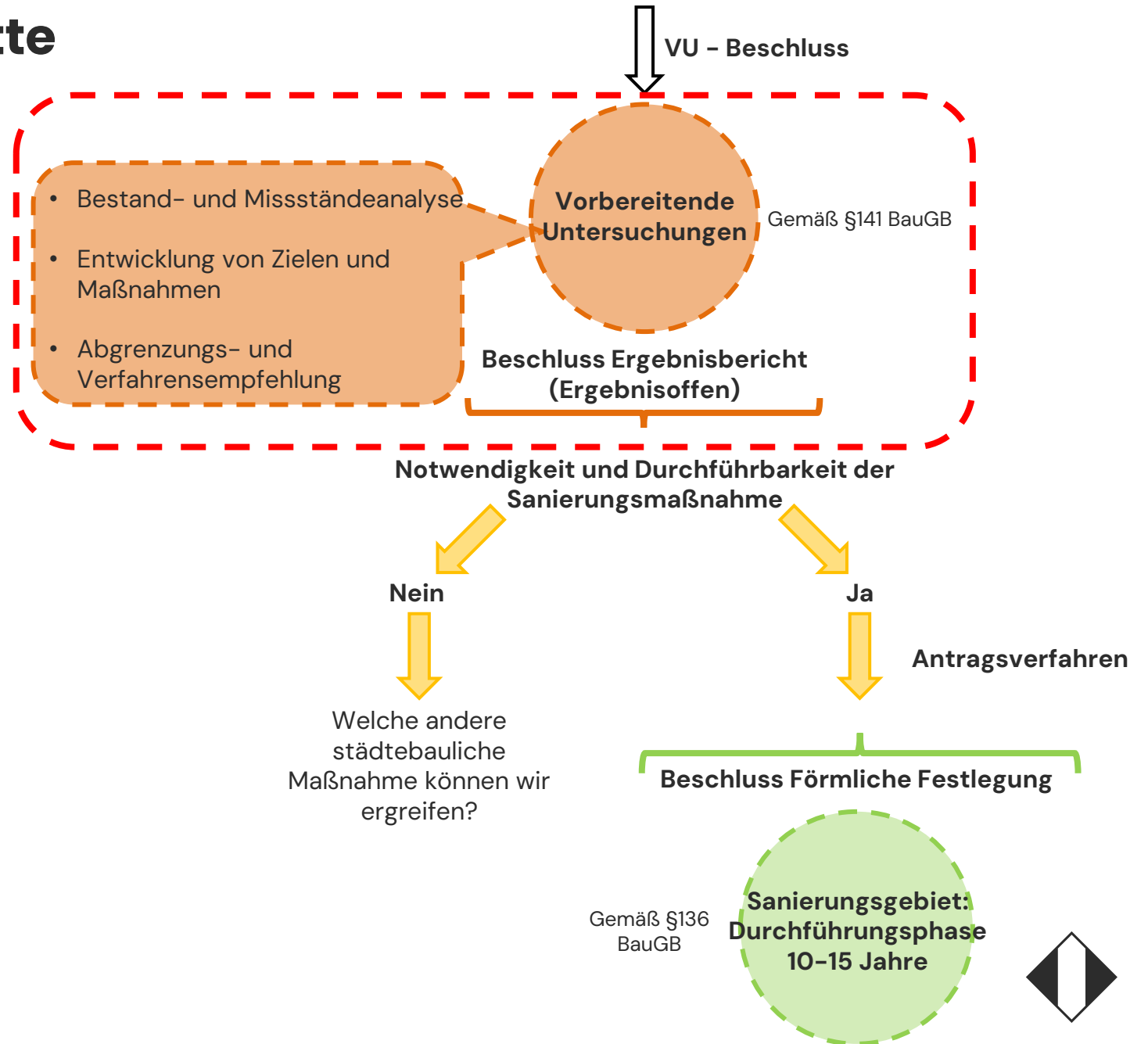
→ Erarbeitung u. interne Abstimmung der VU auch mit den Fachämtern

→ Abschlussveranstaltung



13. Ausblick, weitere Schritte

- Eine VU ist grundsätzlich ergebnisoffen.
- Die VU ist ein wichtiger Schritt zur Überprüfung der Notwendigkeit eines Sanierungsverfahren oder weiterer städtebaulichen Maßnahme.



Rückfragen

