

Protokoll zur Eigentümer*inneninformation zur vorbereitenden Untersuchung (VU) in Manfort am 03.11.2025 um 18 Uhr im Forum Leverkusen (Vortragssaal)

Teilnehmende seitens der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung:

- Stefan Karl, Fachbereichsleiter Stadtplanung
- Claudia Stramka – Abt. Generelle Planung (ISEK Manfort)
- Mauricio Estrada – Abt. Generelle Planung (Vorbereitende Untersuchung)
- Sonja Vogt – Abt. Generelle Planung (Ausschreibung ISEK und VU)
- Anne Diehl – Abt. Städtebauliche Planung (Unterstützung der VU und zuständig für die Bauleitplanung)

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt der Leiter des Fachbereichs Stadtplanung, Herr Karl, die Anwesenden und die Mitarbeitenden des Fachbereichs Stadtplanung stellen sich vor. Im Anschluss erläutert Herr Karl den Ablauf der Veranstaltung.

Anhand einer PowerPoint-Präsentation wird den Teilnehmenden das Vorgehen sowie der Sinn und Zweck eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und einer vorbereitenden Untersuchung (VU) für Manfort erläutert. Die Präsentation zur Veranstaltung wird von Herrn Karl (Allgemeines, Moderation der Veranstaltung), Frau Stramka (ISEK Manfort) und Herrn Estrada (VU Manfort) gehalten und umfasst folgende Punkte:

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

Die Präsentation und ihre Inhalte sind Bestandteil des Protokolls, werden jedoch nicht im Wortlaut wiedergegeben.

Im Anschluss an die Präsentation erhalten die Teilnehmenden die Möglichkeit, Fragen zu stellen:

Die erste Frage seitens der Eigentümer*innen bezieht sich auf die Dauer der Durchführung der VU bis zum Endbericht. Herr Karl erläutert, dass der Prozess ergebnisoffen ist und sich die Erstellung des Endberichts bis zu einem Jahr oder länger dauern könne, da zahlreiche Informationen zusammengetragen werden müssten. Das Team wird dabei nach noch zu erfolgreicher Beauftragung von einem externen Planungsbüro unterstützt.

Die nächste Frage bezieht sich auf die Datenerhebung und die Datenherkunft. Herr Karl erläutert, dass das Baugesetzbuch eine Mitwirkungspflicht der Eigentümer*innen vorsieht. Die Stadt könne Eigentümer*innen zur Mitarbeit verpflichten. Es wird versichert, dass die erhobenen Daten nur für den Zweck der VU verwendet werden. Darüber hinaus wird es Beteiligungsmöglichkeiten am Gesamtprozess für alle Bewohner*innen geben. Dies ermögliche eine aktive Mitgestaltung des Stadtteils, jedoch ohne verpflichtenden Charakter.

Eine weitere Frage betrifft den Fußweg entlang der Bahntrasse in Manfort, der verschmutzt sei und auf dem sich Unrat und ein alter Roller befinden. Herr Karl bittet den Fragesteller, den Mischstand über den Mängelmelder der Stadt Leverkusen online zu melden. Er erläutert, dass der Fokus im Rahmen der VU und des ISEK auf dem Stadtteil Manfort liege. Die VU selbst stelle Mängel fest, löse jedoch keine Probleme. Im weiteren Prozess von ISEK und VU würden solche Problemstellungen jedoch aufgegriffen und bearbeitet.

In der nächsten Frage erkundigt sich eine Eigentümerin nach dem Sachstand der Autobahnerweiterung der A3. Herr Karl erläutert, dass dies in der Zuständigkeit der Bundesbehörde liege und ein vorgeschriebenes Planfeststellungsverfahren bisher noch nicht eingeleitet wurde. Mögliche bauliche Maßnahmen an der Autobahn würden selbstverständlich in die Überlegungen des ISEK Manfort einfließen und seien Thema des weiteren Beteiligungsverfahrens. Es wurde von Herrn Karl hervorgehoben, dass die Planung der Autobahn GmbH in der VU und im ISEK zu berücksichtigen sein wird, aber die Auswirkungen noch nicht feststehen können.

Ein anderer Eigentümer schließt sich an und weist darauf hin, dass im Falle einer Autobahnerweiterung die Zufahrt zur Schleswig-Holstein-Siedlung betroffen sein könnte. Er erkundigt sich, ob die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste weiterhin gesichert seien. Herr Karl erläutert, dass die Autobahn GmbH die Zugänglichkeit in ihrer Planung sicherstellen muss und dies Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens sei.

Eine weitere Frage bezieht sich auf Fördermöglichkeiten für Private bei Sanierungsbedarfen an Gebäuden oder bestimmten Bereichen. Herr Karl erläutert, dass es für Private keine Fördermöglichkeiten gäbe, eine Ausweisung eines Sanierungsgebiets jedoch steuerliche Vergünstigungen und Abschreibungsmöglichkeiten bestünden.

Ein Eigentümer erkundigt sich nach dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. Er weist darauf hin, dass der Aufstellungsbeschluss vor drei Jahren gefasst wurde und sein laufender Bauantrag bisher noch nicht beschlossen sei. Herr

Karl erklärt, dass, falls nach der VU ein Sanierungsverfahren eingeleitet und ein Sanierungsgebiet ausgewiesen wird, die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig sei. Daher sei das Bebauungsplanverfahren bisher noch nicht weiter vorangetrieben worden. Die Fortführung des Verfahrens sei jedoch auch ohne Ausweisung eines Sanierungsgebiets vorgesehen. Herr Karl sichert ein gesondertes Gespräch im Anschluss an die Veranstaltung zu. Der Eigentümer wird gebeten, sich zusätzlich an die Bauaufsicht (Fachbereich 63) zu wenden. Es muss geprüft werden, ob das Bauvorhaben in das Gesamtkonzept passt. Herr Karl bietet an, dies nachzufragen, eine Rückmeldung wird zugesichert.

Ein anderer Eigentümer fragt nach einer beantragten Bordsteinabsenkung vor seinem Eigentum. Herr Karl erläutert, dass dies keine Auswirkungen auf das Gesamtkonzept und die weitere Vorgehensweise habe. Der Antrag könne daher unabhängig weiterbearbeitet werden.

Abschließend wird eine Frage zum Lärmschutz der Eisenbahn gestellt. Herr Karl kann dazu zuständigkeitshalber keine Aussage tätigen und verweist auf den Fachbereich Umwelt (Fachbereich 32). Er bittet den Fragesteller, sich dort an das Sekretariat zu wenden, um weitere Informationen zu erhalten.

Abschließend weist Herr Karl auf die städtische Homepage hin, insbesondere auf die Unterseite zum Stadtteil Manfort, auf der FAQs und ein Kontaktformular bereitgestellt werden. Zudem verweist er auf das Postfach zum Gesamtprojekt Manfort: manfort@stadt.leverkusen.de. Weitere Informationen und Beteiligungsformate würden über Internet, Zeitungen, direkte Anschreiben oder andere geeignete Kanäle veröffentlicht.

Herr Karl schließt die Veranstaltung und bedankt sich bei allen Teilnehmenden.