



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/3224

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-284/I+II-Aufstell-kai

Dezernat/Fachbereich/AZ

14.02.2025

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	20.02.2025	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	20.02.2025	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	24.02.2025	Beratung	öffentlich
Betriebsausschuss Sportpark Leverkusen	24.02.2025	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	24.02.2025	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 284/I+II „Küppersteg Wiesdorf - südlich der BAB 1, östlich Tannenbergsstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nordwestlich der Realschule Am Stadtpark“

- Aufstellungsbeschluss -

**Beschlussentwurf:**

1. Für das o. g. Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 284/I+II „Küppersteg Wiesdorf - südlich der BAB 1, östlich Tannenbergsstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nordwestlich der Realschule Am Stadtpark“.
2. Der Geltungsbereich liegt in den Gemarkungen Küppersteg und Wiesdorf und liegt südlich der BAB 1, östlich Tannenbergsstraße, nördlich der Dhünn sowie südlich der Dhünn, nordwestlich der „Realschule Am Stadtpark“. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 4 der Vorlage) zu entnehmen.

Rechtsgrundlage: § 2 Abs. 1 BauGB

gezeichnet:

In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Lünenbach

In Vertretung  
Adomat



**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
<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:**

### Plangebiet:

Das Plangebiet liegt südlich der Bundesautobahn (BAB) 1 (Stelze) und erstreckt sich über die offenen Fußballtrainingsflächen der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH westlich des Ulrich-Haberland-Stadions, des SC Leverkusen 2017 e. V. sowie südlich der Dhünn nordwestlich der „Realschule Am Stadtpark“ im Bereich der ehemals als Sportanlage „Am Stadtpark“ genutzten Fläche. Im Bereich der BAB 1 liegt die Plangebietsgrenze an der Grundstücksgrenze zum Autobahngrundstück. Ob diese Grenze - z. B. abhängig von einem Planfeststellungsverfahren zur BAB 1 - ggf. im Laufe des Planverfahrens geändert wird oder ob plangrafische Darstellungen angepasst werden, wird sich im Laufe des Verfahrens herausstellen.

Die Brücke über die Dhünn sowie die in der öffentlichen Grünanlage befindliche Anlage des Dampfbahn Leverkusen e. V. verbinden die beiden großen Plangebietsflächen miteinander und stehen in engem inhaltlichen Zusammenhang hinsichtlich der Erschließung und räumlichen Begrenzung der neuen Sportanlage „Am Stadtpark“. Die Flächen südlich der Dhünn sowie die Fläche, die vom SC Leverkusen 2017 e. V. genutzt wird, befinden sich im Eigentum der Stadt Leverkusen. Die Trainingsflächen östlich neben dem SC Leverkusen 2017 e. V sind im Eigentum der Bayer 04 Immobilien GmbH (s. Anlagen 1 und 3).

### Anlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Die in Hochlage auf einer Stelzenkonstruktion durch den Stadtteil Leverkusen-Küppersteg geführte BAB 1 läuft laut Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV) auf das Ende ihrer Restlaufzeit zu. Detaillierte Untersuchungen seitens der zuständigen Autobahn GmbH befinden sich in Erarbeitung; es wird derzeit von einer Restlaufzeit bis ca. 2035 ausgegangen. Parallel dazu wird seitens der auch für die Unterhaltung zuständigen Autobahn GmbH nicht ausgeschlossen, dass bereits früher Schäden auftreten können, z. B. durch das Abplatzen von Betonteilen von der Unterseite der Trägerkonstruktion aufgrund fortschreitender Korrosion. Falls und sobald sich solche Schäden andeuten, muss die gesamte Fläche unterhalb der Stelze unmittelbar gesichert und gesperrt werden.

Im Zuge einer solchen Maßnahme würden dann kurzfristig ca. 1.450 Stellplätze wegfallen. Diese dienen heute u. a. dem Betrieb der BayArena an Spieltagen. Darüber hinaus sind ganzjährig weitere Stellplätze zugunsten des Rathauses, der Stadtbibliothek, der City C sowie der Ostermann-Arena betroffen (ca. 140 Stellplätze). Bis zu ca. 80 Stellplätze sind auf der angrenzenden Kurt-Rieß-Anlage betroffen und müssen ggf. im Zuge von Autobahn-Neubaumaßnahmen umverteilt werden. Zusätzlich sind auch die Zufahrten zu 190 Stellplätzen in der Tiefgarage der BayArena und weitere ca. 530 Stellplätze zugunsten der Ostermann-Arena sowie der benachbarten „LIGA20 Leverkusen - Fußballhalle“ betroffen (betroffene Stellplätze siehe Anlage 6).

Die Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH, aber auch die weiteren von den wegfallenden Stellplätzen betroffenen Einrichtungen haben daher ein nachvollziehbares Interesse an einer vorausschauenden Planung in Bezug auf die rechtzeitige Herstellung von Ersatzstellflächen, zumal sich Lösungen für Stellplätze in dieser Größenordnung nur schwierig finden lassen. Aus diesem Grund hat die TecArena+ GmbH als technischer Dienstleister für die Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH, als die im größten Umfang von den anstehenden

henden Maßnahmen betroffene Anrainerin, einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt (s. Anlage 5). Die Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH schlägt vor, Stellplätze interimswise auf bisher in der Umgebung vorhandenen eigenen Grundstücken sowie auf kommunalen Grundstücken, die bisher als Sportflächen genutzt werden, zu realisieren, um nach dem Zeitpunkt der Fertigstellung der BAB 1-Trasse Stellplätze wieder unter der Stelze anordnen zu können. Erforderliches „Baurecht auf Zeit“ für eine solche zeitlich befristete Stellplatzlösung muss für die avisierten Stellplatzflächen im Wege der Aufstellung eines Bebauungsplans erst noch hergestellt werden.

#### Zusammenhang mit Planfeststellungsverfahren BAB 1:

Aktuell befasst sich das BMDV gemeinsam mit der Autobahn GmbH als Straßenbaulastträgerin mit der Ersatzplanung und dem verbreiterten Ausbau der BAB 1. Nach informellem Kenntnisstand werden dort erste Schritte mit Blick auf das erforderliche Planfeststellungsverfahren unternommen, um die BAB 1 zwischen dem Autobahnkreuz Leverkusen (BAB 1 / BAB 3) sowie dem Autobahndreieck Leverkusen-West (BAB 1 / BAB 59) zu erneuern und zu verbreitern. Zu diesem Zweck muss das Projekt ein Planfeststellungsverfahren durchlaufen, an dessen Ende mit dem Planfeststellungsbeschluss das durchgeplante Projekt als genehmigt gilt. Rechtsgrundlagen sind das Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) sowie das Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Zuständige Anhörungs- und Planfeststellungsbehörde für den Bau und die Änderung von Bundesautobahnen ist das Fernstraßen-Bundesamt (FBA).

Als Unterlagen sind durch die Autobahn GmbH zahlreiche Pläne und Gutachten zu beauftragen und einzureichen, wie etwa Pläne mit Erläuterungsbericht, Lage-/Höhenplan, Umweltverträglichkeitsuntersuchung, Untersuchungen zu Flora-Fauna-Habitat-(FFH)- und Vogelschutzgebieten sowie zum Artenschutz, landschaftspflegerischer Begleitplan, der Eingriff und Ausgleich darlegt, weitere technische Unterlagen zu Lärm sowie zugehörigen Schutzmaßnahmen etc. sowie Unterlagen zu den Eigentumsverhältnissen.

Das Planfeststellungsverfahren unterteilt sich in ein Anhörungsverfahren und in die Feststellung des Plans. Ähnlich wie bei einem Bebauungsplanverfahren werden die Planunterlagen für die Dauer eines Monats in den Kommunen ausgelegt. Die Autobahn GmbH erhält die gesammelten Stellungnahmen zur Prüfung und Gegenäußerung, ggf. folgt ein Erörterungstermin mit den Einwenderinnen/Einwendern. Mit der Niederschrift findet das Anhörungsverfahren seinen Abschluss. Planunterlagen sowie Niederschrift bzw. Vorlagebericht dienen der Planfeststellungsbehörde als Grundlage für den Erlass des Planfeststellungsbeschlusses. Bezüglich der Dauer ist für die Durchführung eines solchen Verfahrens mit ein bis drei Jahren zu rechnen. Gutachterliche Untersuchungen sind dem rein formalen Weg vorangestellt und erfordern teils einen sehr erheblichen, zusätzlichen Zeitaufwand.

In Bezug auf die Stellplatzthematik der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH sowie weiterer Betroffener hat dies Auswirkungen auf die Lage und Zufahrt von Stellplätzen, soweit diese im Umfeld der Stelzen-BAB 1 angelegt werden. Besondere Regelungen gelten innerhalb eines Abstands von 100 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und verschärfte Regelungen innerhalb eines 40 m-Abstands. Von besonderer Relevanz ist vor allem der Blick auf notwendige Baustelleneinrichtungsflächen, die ihrerseits sowohl vorhandene Stellplätze reduzieren als auch die potenziellen Interimsstellplatzflächen einschränken werden.

Zum heutigen Zeitpunkt liegen lediglich grobe Projektskizzen sowohl hinsichtlich Flächenbedarf der BAB 1-Trasse wie auch der Baustelleneinrichtung vor. Eine Konkretisierung des Flächenpotenzials für eine Parkierungseinrichtung wird sich erst im Laufe fortschreitender Planungen und noch zu führender Gespräche mit der Baulastträgerin ergeben können. Neben der Herstellung von zeitlich befristetem Planungsrecht für Interimsstellplätze für den befristeten Zeitraum der Bauphase der BAB 1 wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die Zielperspektive für den langfristigen Umgang mit den Stellplätzen für die BayArena geregelt. Unabhängig von den Stellplatzfragen sollen mit dem Bebauungsplan langfristig Sportanlagen im Freien auch auf den Flächen der anvisierten Interimsstellplätze gesichert werden.

Vor diesem Hintergrund soll der bisher auf der kommunalen Liegenschaft an der Tanenbergstraße etablierte Fußballverein SC Leverkusen 2017 e. V. einen neuen Standort südlich der Dhünn erhalten. Nordwestlich der „Realschule Am Stadtpark“ befindet sich eine seit einigen Jahren nicht mehr genutzte ehemalige Sportanlage, die zu diesem Zweck reaktiviert werden soll. Auch hierfür ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich.

Zur Sicherstellung der zeitlich befristeten Stellplatznutzung werden planungsrechtliche Instrumente angewendet, in Verbindung mit vertraglichen Vereinbarungen in Form eines Erschließungsvertrags mit Verpflichtungsregelungen zwischen Bayer 04 Leverkusen und der Stadt Leverkusen.

#### Geltendes Planungsrecht:

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Fläche zwischen der BAB 1 und der Dhünn ist nach Darstellung des aktuellen Regionalplans Freiraum/Regionaler Grünzug. Derzeit ist der Regionalplan in Überarbeitung. Die Bezirksregierung Köln beabsichtigt, im Zuge dessen die Änderung der Darstellung zu Allgemeinem Siedlungsbereich (ASB). Der südlich der Dhünn gelegene Teilbereich des Bebauungsplangebiets ist im Regionalplan derzeit als ASB dargestellt. Mit der Änderung des Regionalplans soll dieser zu Freiraum/Regionaler Grünzug geändert werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt für den nördlich der Dhünn gelegenen Bereich Sondergebiet Sport dar. Der südlich der Dhünn gelegene Bereich ist als Sportanlage und öffentliche Grünanlage dargestellt (s. Anlage 2). Weiterhin liegt dieser südliche Teilbereich im Landschaftsschutzgebiet. Die Dhünn selbst - nur im Bereich der Brückenquerung räumlich betroffen - unterliegt dem Schutzstatus eines FFH-Gebiets und ist als Naturschutzgebiet festgesetzt.

Bauplanungsrecht liegt im Gebiet nicht vor, da der gesamte Bereich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bezeichnen ist.

#### Verfahren/Kosten:

Aufgrund umweltrelevanter Fachfragen, die im Bauleitplanverfahren zu klären sind, ist die Durchführung eines Regelverfahrens nach dem BauGB vorgesehen. Mit dieser Verfahrensart wird gewährleistet, dass auch Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht Gegenstand dieses Verfahrens werden. Der Flächennutzungsplan (FNP) weist bereits die dem städtebaulichen Ziel entsprechenden Darstellungen aus (nördlich Sondergebiet Sport, südlich Grünfläche/Parkanlage sowie Sportliche Einrichtung/Sportplatz), sodass eine Änderung des FNP nicht notwendig ist.

Kosten fallen zu Lasten der Stadt Leverkusen nicht an. Alle im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten wie etwa zu Planungsbüro, gutachterlichen Leistungen und sonstigen fachlichen Beratungsleistungen sind von der Vorhabenträgerin Bayer 04 Leverkusen zu übernehmen. Gesichert wird dies über vertragliche Vereinbarungen.

#### Weiteres Vorgehen:

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH in Abstimmung mit der Fachverwaltung Planungsbüros und Fachgutachter beauftragen, das städtebauliche Konzept entwickeln und insbesondere folgende Themen vertieft untersuchen (Projektsteckbrief Startergespräch, s. Anlage 7): Verkehrslärm, Sportlärm, Bodenschutz, Altlasten, Artenschutz, Natur und Landschaft, Hochwasser- und Gewässerschutz, Stadtklima, Luftqualität, Klimaanpassung, Klimaschutz, Entwässerung, Erschließung, Versorgung/Energie, vorsorgender Brandschutz, Kampfmittel. Mit verschiedenen Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange - so auch mit dem Deichverband - werden Abstimmungsgespräche geführt, um deren Belange detailliert zu erfassen. Das entwickelte Konzept soll dann mit den wesentlichen Erkenntnissen aus den bis dahin erarbeiteten Gutachten den politischen Gremien zum Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt werden.

Im Weiteren werden der Rechtsplan entwickelt sowie Verträge verhandelt. Unter Zuhilfenahme solcher Rechtswerke werden die Verbindlichkeiten über die interimswise Nutzung von Stellplätzen sowie Zeitpunkt und Rahmenbedingung für die Nachfolgenutzung und (Wieder-)Herstellung der bisherigen Sportflächen vereinbart. Dies soll als Voraussetzung für die Fassung des Satzungsbeschlusses am Ende dieses Bauleitplanverfahrens als abgestimmtes Regelwerk fertig gestellt sein.

#### Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans in Originalgröße (Anlage 4 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Alle Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

#### **Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Das Stelzenbauwerk BAB 1 läuft dem Ende seiner Restlaufzeit entgegen. Es kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass sich bereits vorher Schäden insbesondere an der Unterseite der Stelze ergeben, die zu einem unmittelbaren Sperren der darunter befindlichen öffentlich genutzten Fläche führen. Dies kann aufgrund der dann wegfallenden Stellplätze ebenso unmittelbar zu einem großen Problem für den Spielbetrieb der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH sowie für die Baugenehmigungen der weiteren Einrichtungen (Stellplatznachweise) führen. Da alternative Stellplatzflächen nicht zur Verfügung stehen, soll mit diesem Bauleitplanverfahren zügig Planungsrecht hergestellt werden, um größeren Schaden vom Spielbetrieb sowie der anderen Nutzungen abzuwenden.

Voraussichtlich wird zeitnah das Planfeststellungsverfahren für den Ersatzbau der Stelzenautobahn aufgenommen. Auch diese Planung wird dazu führen, dass die Stellplatzflächen unter der Stelze sowie im Umfeld mindestens während der Bauphase wegfallen. Auch hierfür muss eine Zwischenlösung für die Bauphase gefunden und rechtzeitig hergestellt werden.

Das Projekt wird bereits in der Öffentlichkeit diskutiert, ohne dass fundierte und umfassende Erkenntnisse über die Machbarkeit und die Bedingungen, zu denen das Projekt realisiert werden kann, bekannt wären. Ein zeitiger Beschluss führt somit auch zu einer Versachlichung des Projektes, zu einer Bündelung der gewonnenen Erkenntnisse und zu einer sachgerechten öffentlichen Diskussion im Rahmen der Beteiligungen zum Bauleitplanverfahren.

**Anlage/n:**

2025-3224\_284-I-II\_Aufstell\_Anlage-1\_ÜbersichtsplanGeltungsbereich\_pws  
2025-3224\_284-I-II\_Aufstell\_Anlage-2\_FNP-Geltungsbereich\_pws  
2025-3224\_284-I-II\_Aufstell\_Anlage-3\_Luftbild-Geltungsbereich\_pws  
2025-3224\_284-I-II\_Aufstell\_Anlage-4\_Geltungsbereich-Flurstücke\_pws  
2025-3224\_284-I-II\_Aufstell\_Anlage-5\_Antrag\_pws  
2025-3224\_284-I-II\_Aufstell\_Anlage-6\_ÜbersichtStellplaetze\_pws  
2025-3224\_284-I-II\_Aufstell\_Anlage-7\_Projektsteckbrief\_pws