

Stadt Leverkusen

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

Begründung mit Umweltbericht

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 13.02.2026

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung – 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Zur Pumpstation 1, 42781 Haan



Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung	5
1 Geltungsbereich.....	5
2 Anlass und Ziel der Planung	5
2.1 Anlass der Planung.....	5
2.2 Ziel der Planung	7
3 Planrechtfertigung.....	7
4 Verfahren	8
4.1 Verfahrensart.....	8
4.2 Verfahrensschritte.....	8
5 Planungsbindungen	8
5.1 Regionalplan.....	8
5.2 Flächennutzungsplan.....	9
5.3 Planungsrecht, rechtswirksame Bebauungspläne.....	10
5.4 Landschaftsplan	10
5.5 Artenschutz.....	10
5.6 Wasserschutzgebiete, Grundwasser, Oberflächengewässer, Hochwasser.....	11
5.7 Boden, Altlasten	11
6 Bestand, Ausgangssituation.....	11
6.1 Plangebiet	11
6.2 Erschließung.....	12
6.3 Eigentumsverhältnisse.....	12
6.4 Umgebung.....	12
7 Planung, Konzept.....	12
7.1 Nutzungskonzept, bauliche Planung.....	13
7.1.1 Variante 1: Interims-Stellplätze und Sportflächen als Folgenutzung	13
7.1.2 Variant 2: Parkhaus.....	14
7.2 Erschließung.....	15
7.2.1 Variante 1: Interims-Stellplätze und Sportflächen als Folgenutzung	15
7.2.2 Variante 2: Parkhaus.....	16
7.3 Begrünung, Klimaschutz und Klimaresilienz	16
7.3.1 Variante 1: Interims-Stellplätze und Sportflächen als Folgenutzung	16
7.3.2 Variante 2: Parkhaus.....	16
8 Begründung der Festsetzungen.....	17
8.1 Variante 1: Interims-Stellplätze und Sportflächen als Folgenutzung.....	17
8.1.1 Bedingte Festsetzung.....	17
8.1.2 Festsetzungen der Planzeichnung A	17
8.1.3 Festsetzungen der Planzeichnung B	18



8.2	Variante 2: Parkhaus	18
Teil B	Umweltbericht	19
9	Einleitung	19
9.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1, Nr. 1a BauGB).....	21
9.1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	21
9.1.2	Beschreibung der Festsetzungen: Standort, Art und Umfang	23
9.1.3	Bedarf an Grund und Boden.....	25
9.1.4	Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen (gem. Anlage 1, Nr. 1b BauGB)	26
10	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1, Nr. 1 und 3 BauGB)	29
10.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (gem. Anlage 1, Nr. 2a BauGB)	29
10.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	30
10.1.2	Schutzgut Mensch/Bevölkerung	31
10.1.3	Schutzgut Boden/Fläche	32
10.1.4	Schutzgut Wasser	34
10.1.5	Schutzgut Luft und Luftqualität	36
10.1.6	Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz.....	37
10.1.7	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	41
10.1.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	42
10.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	43
10.3	Prognose bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1, Nr. 2b BauGB)	43
10.3.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	44
10.3.2	Schutzgut Mensch/Bevölkerung	47
10.3.3	Schutzgut Boden/Fläche	49
10.3.4	Schutzgut Wasser	51
10.3.5	Schutzgut Luft und Luftqualität	52
10.3.6	Schutzgut Klima und Klimaanpassung	53
10.3.7	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	57
10.3.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	59
10.3.9	Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.	59
10.3.10	Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsamer Umgang und effizienter Nutzung von Energien.....	59
10.3.11	Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen	60
10.3.12	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	62
10.3.13	Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern.....	62



10.3.14	Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	64
11	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung (gem. Anlage 1, Nr. 2c BauGB).....	64
11.1	Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	65
11.2	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	65
11.3	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	65
12	Zusätzliche Angaben (gem. Anlage 1, Nr. 3 BauGB)	65
12.1	Verwendete technische Verfahren	65
12.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	66
12.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	66
12.4	Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	66
13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	67
14	Literaturverzeichnis	69
Teil C	Auswirkung der Planung, Kosten und Sonstiges	71
15	Auswirkungen der Planung	71
15.1	Verkehr.....	71
15.2	Lärmbelastung.....	71
15.3	Mikroklima	73
16	Kosten und Finanzierung	74
17	Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung	74



Teil A Begründung

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 284/I+II „Südlich der BAB 1, östlich Tannenbergstraße, nördlich Dhünn sowie südlich der Dhünn, nordwestlich der Realschule Am Stadtpark“ befindet sich in den Stadtteilen Küppersteg und Wiesdorf unmittelbar an der BayArena.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans ist abhängig von der weiterzuverfolgenden Planvariante (siehe Kapitel 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Fall einer Stellplatz-Lösung umfasst eine Fläche von 8,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Trainingsflächen entlang der Bundesautobahn (BAB) 1,
- im Osten durch das Trainingsgelände von Bayer 04 Leverkusen,
- im Süden durch die Dhünn, die Realschule am Stadtpark und der Doktorsburg und
- im Westen durch die Tannenbergstraße und den Wilhelm-Dopatka-Stadtpark.

Der Geltungsbereich (in der beschriebenen Form) umfasst in der Gemarkung Bürrig, in der Flur 14 Teile der Flurstücke 66, 134, 193, 220, 230 und 232 und in der Gemarkung Wiesdorf in der Flur 20 Teile der Flurstücke 16, 156, 159 166 und 170.

Im Fall einer Parkhaus-Lösung wären die Flächen des SC Leverkusen 2017 e. V. sowie der ehemalige Sportplatz des BV Wiesdorf nicht Bestandteil des Konzeptes und könnten somit aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. Allerdings wäre in diesem Fall die Einbeziehung der Flächen für die Parkhaus-Zufahrt südlich der Autobahn in den Geltungsbereich erforderlich.

2 Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die in Hochlage auf einer Stelzenkonstruktion durch den Stadtteil Leverkusen-Küppersteg geführte BAB 1 läuft laut Bundesministerium für Verkehr (BMV) 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. Für die künftige Trassenführung auf diesem Autobahnabschnitt wird sowohl eine Erneuerung der vorhandenen Stelzenkonstruktion als auch eine Tunnel-Lösung in Betracht gezogen.

Parallel dazu wird seitens der 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.

Durch die anstehenden Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtungen) wären insbesondere auch die unmittelbar südlich der Autobahn gelegenen Trainingsflächen der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH und des SC Leverkusen 2017 e. V. betroffen. Dies stellt die Stadt Leverkusen vor die Herausforderung, sowohl für den Interimszustand der Baumaßnahmen als auch für den Zustand nach Abschluss der Baumaßnahmen ein tragfähiges Nutzungskonzept vorzubereiten und zu ermöglichen.



Hinzu kommt, dass im Zuge der baulichen Maßnahmen an der Stelzenkonstruktion kurzfristig ca. 1.450 Stellplätze wegfallen würden. Diese dienen heute u. a. dem Betrieb der BayArena an Spieltagen. Auch die weiteren ansässigen Sportvereine (SC Leverkusen 2017 e. V. und TSV Bayer04 Leverkusen) wären durch den Entfall der Stellplätze unmittelbar betroffen.

Darüber hinaus sind ganzjährig weitere Stellplätze zugunsten des Rathauses, der Stadtbibliothek, der City C sowie der Ostermann-Arena betroffen (ca. 140 Stück). 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. Nicht zuletzt muss für die entfallenden Rettungswege im Zuge der Baumaßnahmen eine Lösung mit der Autobahn GmbH erarbeitet werden.

Inwieweit die Stellplätze nach Abschluss der Baumaßnahmen an der Autobahn an ihren bisherigen Standort (sodann entweder wieder unterhalb der Stelzenkonstruktion oder auf den frei gewordenen Flächen oberhalb eines Tunnels) rückverlagert werden können, ist derzeit noch nicht bekannt.

Somit besteht der dringende Bedarf für eine verträgliche Abwicklung des ruhenden Verkehrs sowohl während der Bautätigkeit als auch darüber hinaus – nicht zuletzt um den Betrieb der betroffenen Einrichtungen dauerhaft aufrechterhalten zu können. Dafür werden derzeit zwei verschiedene Varianten in Betracht gezogen:

▪ Variante 1: Schaffung von offenen Interims-Stellplätzen

Diese Variante sieht vor, die erforderlichen Stellplätze während der Baumaßnahmen an der Autobahn interimweise auf den im nördlichen Teil des vorliegenden Plangebiets vorhandenen Trainingsflächen der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH und des SC Leverkusen 2017 e. V. zu verorten. Um den (vorübergehenden) Verlust an Trainingsflächen des SC Leverkusen 2017 e. V. zu kompensieren, soll die ehemals durch den BV Wiesdorf genutzte und derzeit brachliegende Sportanlage südlich der Dhünn dauerhaft reaktiviert werden.

Spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen an der Autobahn sollen die Stellplätze im Plangebiet zurückgebaut werden und die betreffenden Flächen wieder einer Nutzung für sportliche Zwecke oder einer Freizeitnutzung zugeführt und umfassend begrünt werden. Der ruhende Verkehr könnte sodann ggf. durch die Rückverlagerung der Stellplätze an den bisherigen Standort abgewickelt werden. Sollte dies, bspw. aus bautechnischen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich sein, werden anderweitige Maßnahmen zur Deckung des Stellplatzbedarfs für die betroffenen Nutzungen erforderlich.

▪ Variante 2: Errichtung eines Parkhauses

Alternativ wird die Errichtung eines fünfgeschossigen Parkhauses auf den bisherigen Trainingsflächen der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH in Erwägung gezogen. Auf diese Weise soll eine dauerhafte „kompakte“ Lösung für die Abwicklung des ruhenden Verkehrs – unabhängig vom Verlauf der Maßnahmen an der Autobahn – geschaffen werden.

Somit könnte die Sportstätte des SC Leverkusen 2017 e. V. am bisherigen Standort bestehen bleiben. Auf die Reaktivierung der ehemaligen Sportstätte des BV Wiesdorf könnte verzichtet werden.



Die Entscheidung, welche Variante als Grundlage für das weitere Planverfahren dienen soll, soll nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsschritte gefasst werden. Sie ist vorwiegend abhängig von den weiteren Planungen der Autobahn GmbH (Möglichkeit zur Rückverlagerung der Stellplätze), den verkehrlichen und erschließungstechnischen Belangen sowie den umweltrelevanten Auswirkungen der beiden Varianten.

2.2 Ziel der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 284/I+II sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Umsetzung der noch zu wählenden Variante geschaffen werden.

Im Fall der Weiterverfolgung von Variante 1 sollen im südlichen Abschnitt des Plangebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer neuen Sportanlage geschaffen werden. Für den Zeitraum bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen an dem betreffenden Abschnitt der BAB 1 soll eine Nutzung des nördlichen Abschnitts des Plangebiets für großflächige Stellplatzanlagen vorbereitet werden.

Für den Zeitraum nach Rückbau der temporären Stellplatzanlagen, sollen durch die Planung die angedachte (erneute) Nutzung des Plangebiets als Fläche für Sport- und Spielanlagen sowie umfassende Maßnahmen zur Begrünung vorbereitet werden.

Sofern die Variante 2 zum Tragen kommt, soll durch den aufzustellenden Bebauungsplan gezielt die Errichtung eines Parkhauses vorbereitet werden. Dabei sollen ebenfalls umfassende Maßnahmen zur Begrünung zum Tragen kommen.

Ziel der Planung – in beiden Varianten – ist, allen durch den Entfall der Parkplatzfläche unter der Stelze betroffenen Akteuren zu ermöglichen, ihren Betrieb sowohl während der Bauarbeiten an der Autobahn als auch darüber hinaus aufrecht zu erhalten. In diesem Rahmen soll dauerhaft eine Lösung zur verträglichen Abwicklung des ruhenden Verkehrs sowie eine angemessene Begrünung des Standortes bewirkt werden. Ebenso soll dauerhaft ein adäquates Angebot an Sportflächen am Standort sichergestellt werden.

3 Planrechtfertigung

Durch die vorliegende Planung sollen die erforderlichen Umstrukturierungen im Plangebiet aufgrund der baulichen Maßnahmen an dem nördlich anschließenden Autobahnabschnitt vorbereitet werden. Die Planung wird erforderlich, da im Zuge der anstehenden Maßnahmen an der Bundesautobahn A 1 die vorhandenen Stellplätze unterhalb des aufgeständerten Abschnittes nördlich des Stadiongeländes zumindest vorübergehend, ggf. auch dauerhaft entfallen werden. Diese Stellplätze sind in weiten Teilen unabdingbar für den Betrieb der umliegenden Akteure, darunter insbesondere die Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH, jedoch auch Teile der Stadtverwaltung, die Stadtbibliothek und die City C, die Ostermann-Arena sowie die weiteren ansässigen Sportvereine (SC Leverkusen 2017 e. V. und TSV Bayer 04 Leverkusen).

Ein ersatzloser Entfall der Stellplätze würde mit einem Parkdruck in den angrenzenden Wohngebieten, insbesondere an Spieltagen, zusätzlichem Parksuchverkehr sowie einem erhöhten verkehrlichen Aufwand (z. B. Erforderlichkeit von Shuttle-Angeboten) führen. Auch die weiteren Betriebe müssten großenteils anderenorts Ersatz für die entfallenden Stellplätze schaffen. Somit würden ggf. anderweitige Planungsprozesse erforderlich, die letztendlich zu einer weniger praktikablen Abwicklung des



ruhenden Verkehrs führen würden. Sofern die interimswise Errichtung offener Stellplätze zum Tragen kommt, wird zudem die Schaffung einer neuen Sportanlage als Kompensation für den entfallenden Standort des SC Leverkusen 2017 e. V. notwendig.

Die vorliegende Planung ist somit erforderlich, um die sicherheitsrelevanten baulichen Maßnahmen an dem betreffenden Abschnitt der Bundesautobahn A 1 bedarfsgerecht durchführen zu können, den Betrieb der betroffenen Akteure dauerhaft zu sichern und weiterhin ein adäquates Angebot an Sportflächen am Standort zur Verfügung stellen zu können.

4 Verfahren

4.1 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 284/I+II erfolgt im sogenannten Vollverfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB.

4.2 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

Am 24.02.2025 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 284/I+II „Küppersteg Wiesdorf - südlich der BAB 1, östlich Tannenbergsstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nordwestlich der Realschule Am Stadtpark“ gefasst.

Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im nächsten Schritt soll die Beschlussvorlage zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB dem Bauausschuss (BAU) vorgelegt werden.

5 Planungsbindungen

5.1 Regionalplan

Der neu aufgestellte Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln berücksichtigt für den nördlichen Teil des Plangebiets die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Es handelt sich dabei um Flächen, die vorrangig siedlungsbezogene Funktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Hierzu zählen unter anderem Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Der südliche Teilbereich ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Überlagerung eines regionalen Grünzugs festgelegt. Die Festlegungen auf Ebene der Regionalplanung sind somit als kongruent zu der vorliegenden Bauleitplanung (in beiden Varianten) zu erachten.



5.6 Wasserschutzgebiete, Grundwasser, Oberflächengewässer, Hochwasser

Die Dhünn ist als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich jedoch nicht auf die Bereiche, die aktiv überplant werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Hochwassergefahrenkarten. Südlich der Dhünn wird für den Sportplatz eine mittlere Hochwassergefahr (HQ₁₀₀), südlich und teils nördlich eine niedrige Hochwassergefahr (HQ₅₀₀) festgestellt. Bei dem HQ₁₀₀ ist darauf hinzuweisen, dass dies ein theoretisches Hochwasser wäre, sofern die bestehenden Schutzeinrichtungen versagen würden. Beidseitig der Dhünn befinden sich Deiche, hier sind die Anforderungen und Abstände der Deichschutzverordnung zu beachten. Des Weiteren kann es im Plangebiet gemäß Starkregengefahrenkarten zu Einstauungen kommen. Eine weitergehende Betrachtung dieser Thematik erfolgt im weiteren Verfahren.

5.7 Boden, Altlasten

Gemäß der digitalen Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes im Maßstab 1:50.000 (IS BK 50) steht im Norden sowie im Nordwesten des Plangebiets ein Gley-Vega (Bodeneinheit L4906_G-A342GSA5) an. Eine Schutzwürdigkeit besteht aufgrund des Wasserspeichers im 2-Meter-Raum mit einer hohen Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion. In einem schmalen Streifen im Süden steht eine Braunerde (Bodeneinheit L4906_B741) an, deren Schutzwürdigkeit nicht bewertet wurde.

6 Bestand, Ausgangssituation

6.1 Plangebiet

Der nördliche Abschnitt des Plangebiets umfasst im Bestand die offenen Fußballtrainingsflächen der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH und des SC Leverkusen 2017 e. V. sowie den nördlichen Uferbereich der Dhünn. Der Bereich südlich der Dhünn ist durch die ehemals als Sportanlage „Am Stadtpark“ genutzte Fläche sowie daran angrenzende öffentliche Grünflächen inklusive der darin befindlichen Anlage des Dampfbahn Leverkusen e. V. geprägt. Die beiden Teilbereiche werden durch eine Fußgängerbrücke miteinander verbunden.

Die vorhandenen Trainingsflächen des SC Leverkusen 2017 e. V. sowie der ehemalige Sportplatz südlich der Dhünn sind zum Teil durch dichten Baumbestand umgeben. Dieser wurde bereits durch einen Baumsachverständigen auf seinen Zustand und seine Erhaltenswürdigkeit geprüft². Demnach besitzen die Baumreihen und Einzelbäume im nördlichen Plangebiet einen hohen Erhaltungswert und sollten über die Zeit der Umgestaltung hinaus erhalten bleiben. Hinsichtlich des Baumbestandes um den ehemaligen Sportplatz südlich der Dhünn werden die westliche und die südliche Baumreihe als erhaltenswert eingestuft. Die nördliche und die östliche Baumreihe weisen eine geringe Erhaltenswürdigkeit auf.

² Haak (28.05.2025): Sachverständigengutachten in Sachen Baumdatenerfassung im Bereich von zwei geplanten Baufeldern auf den Grundstücken in Leverkusen, Tannenbergsstraße 54 und Am Stadtpark (Fußballplatz)



6.2 Erschließung

Die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgt aus nördlicher Richtung über die Straße Am Neuenhof mit Anschluss an den Europaring. Von dort besteht die Weiterführung über die Marienburger Straße, die unmittelbar nördlich des aufgeständerten Autobahnabschnitts verläuft. Unter der Autobahn steht mit der Tannenbergsstraße eine offizielle Quermöglichkeit unmittelbar zum Plangebiet zur Verfügung. Ergänzend besteht über die Stellplatzfläche unter der Stelze die Möglichkeit zur Querung der Autobahn. Weiter östlich gelangt man über die Görresstraße zu den Parkplätzen der BayArena.

6.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen südlich der Dhünn sowie die Trainingsflächen des SC Leverkusen 2017 e. V. befinden sich im Eigentum der Stadt Leverkusen. Die Trainingsflächen östlich des Geländes des SC Leverkusen 2017 e. V. liegen im Eigentum der Bayer 04 Immobilien GmbH.

6.4 Umgebung

Der Standort ist optisch und funktional maßgeblich durch den Betrieb der östlich des Plangebiets gelegenen BayArena, die durch das Plangebiet verlaufende Dhünn und die als Naherholungsgebiet dienenden Uferbereiche sowie den südlich anschließenden Wilhelm-Dopatka-Stadtpark geprägt. Östlich des Stadions stellt die Ostermann-Arena eine weitere bedeutende Sport- und Veranstaltungsstätte für bis zu 3.500 Besucher dar. Westlich des Plangebiets schließen die Sportstätte und Trainingsflächen des TSV Bayer 04 Leverkusen an. Unmittelbar südlich des Plangebiets ist die Realschule „Am Stadtpark“ ansässig. Die weitere Umgebung des Plangebiets ist vorwiegend durch Wohnbebauung, zumeist in Form freistehender Einfamilienhäuser und maximal dreigeschossiger Mehrfamilienhäuser, geprägt.

Nördlich des Plangebiets verläuft der auf diesem Teilstück aufgeständerte Abschnitt der Bundesautobahn A 1. Unterhalb dieser Stelze bestehen derzeit ca. 1.450 öffentliche Parkplätze. Diese werden an Spieltagen vorwiegend durch Stadionbesucher genutzt und dienen darüber hinaus mehreren weiteren Nutzungen, u. a. für den Trainingsbetrieb der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH, des SC Leverkusen 2017 e. V. und des östlich des vorliegenden Plangebiets angesiedelten TSV Bayer Leverkusen sowie für die Ostermann Arena und das Hotel „The Curve“. Im Zuge der anstehenden baulichen Maßnahme an dem aufgeständerten Autobahnabschnitt wird es zu einem zumindest vorübergehenden, ggf. auch dauerhaften Entfall der Stellplätze unter der Stelze kommen.

7 Planung, Konzept

Für das Plangebiet werden derzeit wahlweise die interimswise Schaffung großflächiger offener Stellplatzflächen mit einer Folgenutzung als Sport- und Spielflächen oder die Errichtung eines Parkhauses in Erwägung gezogen.

Die Entscheidung über die weiterzuverfolgende Variante erfolgt nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung und der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen. Der Planungsprozess ist ergebnisoffen angelegt. Die Entscheidung ist abhängig von den weiteren Planungen der Autobahn GmbH, insbesondere im Hinblick auf die Mög-

lichkeit einer Rückverlagerung der Stellplätze, sowie von den verkehrlichen und erschließungstechnischen Belangen und den umweltrelevanten Auswirkungen der beiden Varianten.

7.1 Nutzungskonzept, bauliche Planung

7.1.1 Variante 1: Interims-Stellplätze und Sportflächen als Folgenutzung

Variante 1 sieht eine Umstrukturierung der Flächen im Plangebiet in zwei Stufen vor.

1. Reaktivierung der ehemaligen Sportfläche südlich der Dhünn und Einrichtung temporärer Stellplatzflächen auf den bisherigen Trainingsflächen

Zu Beginn der Umstrukturierungen steht die Schaffung einer neuen Sportanlage. Dafür soll die seit einigen Jahren brachliegende, ehemals durch den BV Wiesdorf genutzte Sportanlage südlich der Dhünn genutzt werden. Konkret sind die Schaffung eines Kunstrasenplatzes und eines Kleinspielfeldes, die Sanierung der Tennenfläche sowie der Bau eines neuen Vereinsheims vorgesehen. Die neue Anlage soll dem SC Leverkusen 2017 e. V. als Sportstätte dienen.

Nach Inbetriebnahme dieser neuen Sportstätte sollen zunächst die bisherigen Trainingsflächen des SC Leverkusen 2017 e. V. zu Stellplatzflächen umfunktioniert werden (rund 750 Stellplätze). Im Anschluss ist der Umbau der Trainingsflächen der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH zu Stellplatzflächen (rund 720 Stellplätze) vorgesehen. In diesem Zuge werden auch die vorhandenen rund 850 Fahrradstellplätze verlagert.

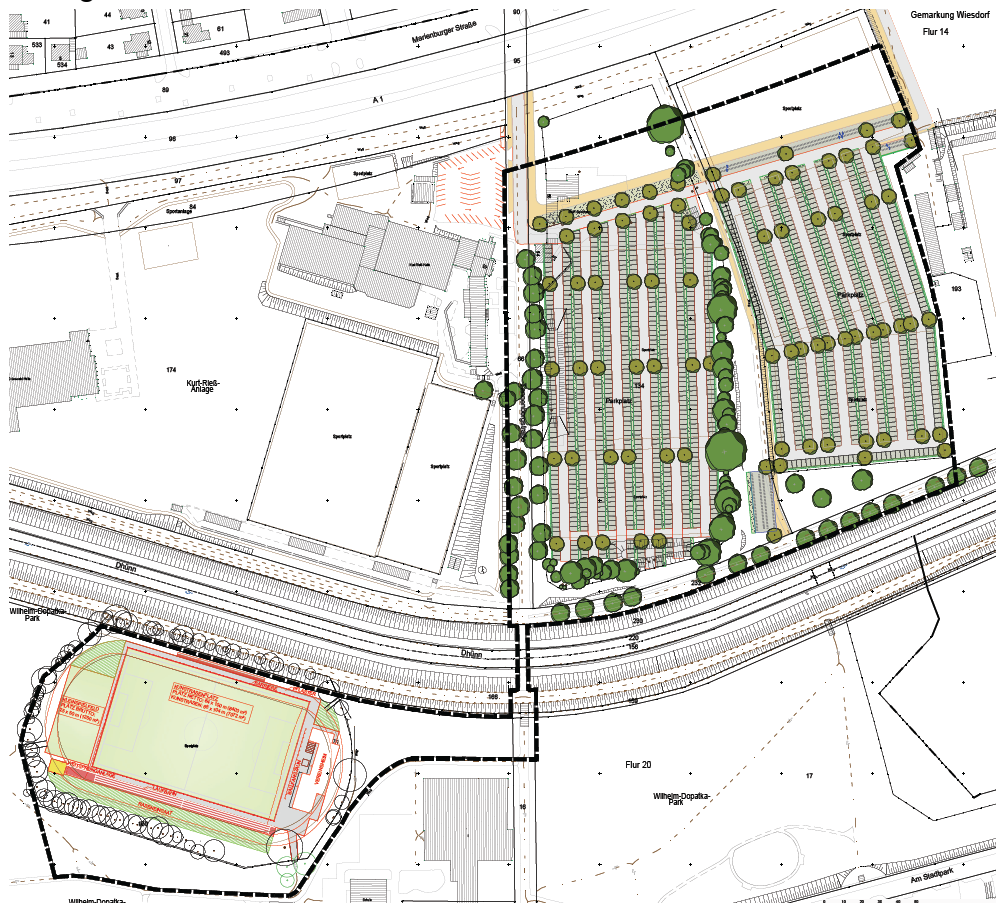


Abbildung 4: Variante 1: Konzeption für die interimweise Nutzung des nördliche Plangebiets als Stellplatzanlage (PS Landschaft) und Reaktivierung der Sportflächen südlich der Dhünn (Syn Architekten)



2. Rückbau der Stellplatzflächen und Errichtung neuer Sport- und Spielanlagen

Nach Abschluss der Baumaßnahmen an der Bundesautobahn A 1 besteht ggf. die Möglichkeit die Stellplätze an ihren bisherigen Standort zurück zu verlagern. Andernfalls ist der Stellplatzbedarf für die betroffenen Nutzungen an anderer Stelle zu erbringen.

Im Anschluss sollen die interimswise geschaffenen Stellplatzflächen im Plangebiet rückgebaut werden und die betreffenden Bereiche (wieder) für Sport- (und Spiel-) Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Zentrales Ziel ist dabei, ein umfassendes und breit gestreutes Angebot für verschiedene sportliche Aktivitäten sowohl für den Vereinssport als auch für private Nutzerinnen und Nutzer, eingebettet in ein grünes Umfeld, zu schaffen.

Als Folgenutzung kommen insbesondere großflächige Sportplätze sowie Anlagen für Beachvolleyball und Basketball in Betracht. Ergänzt werden könnte dieses Angebot z. B. durch weitere Sporteinrichtungen wie eine Skateanlage, Boulebahnen, Klettergeräte, einen Trimm-Dich-Waldpfad und einen Kinderspielplatz.

7.1.2 Variant 2: Parkhaus

Variante 2 sieht die Errichtung eines fünfgeschossigen Parkhauses mit 1.500 Pkw-Stellplätzen vor. Dieses soll auf den Sportflächen westlich des Ulrich-Haberland-Stadions errichtet werden und einen Abstand von 40 m zur Autobahn (nach deren Ausbau) einhalten.

Die innere Verkehrsführung erfolgt über je eine Auffahrts- und Abfahrtsspindel, die eine Kapazität von jeweils etwa 600 Kfz/Stunde aufweisen. Nach Spieltagen oder vergleichbaren Veranstaltungssituationen kann der Betrieb auf zwei Abfahrtsspindeln umgestellt werden. Insgesamt sind vier Ein- und Ausfahrten vorgesehen. Das Parkhaus wird mit einem Einbahnstraßensystem organisiert. Für die fußläufige Erschließung stehen vier Treppenhäuser (davon zwei mit Aufzug) sowie eine Fastlane zur Verfügung.

Ggf. bestünde die Möglichkeit zur Einrichtung von Fahrradstellplätzen innerhalb der Spindeln. Alternativ sollen die erforderlichen Fahrradstellplätze (überwiegend) in überdachter Form angedockt an das Parkhaus oder auf den umliegenden Freiflächen entstehen.

Der „Vorplatz“ des Parkhauses könnte ggf. für die Abwicklung des Busverkehrs genutzt werden. Alternativ wäre mit der Autobahn GmbH abzustimmen, ob die Busse später auch wieder unter der Stelze halten dürfen.

Die bestehende Sportstätte des SC Leverkusen 2017 e. V. könnte in dieser Variante am bisherigen Standort bestehen bleiben. Auf die in Variante 1 vorgesehene Reaktivierung des ehemaligen Sportplatzes des BV Wiesdorf südlich der Dhünn würde somit bei Wahl dieser Variante voraussichtlich verzichtet. Stattdessen könnte perspektivisch eine Renaturierung dieser Fläche erfolgen, welche jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Planverfahrens wäre.

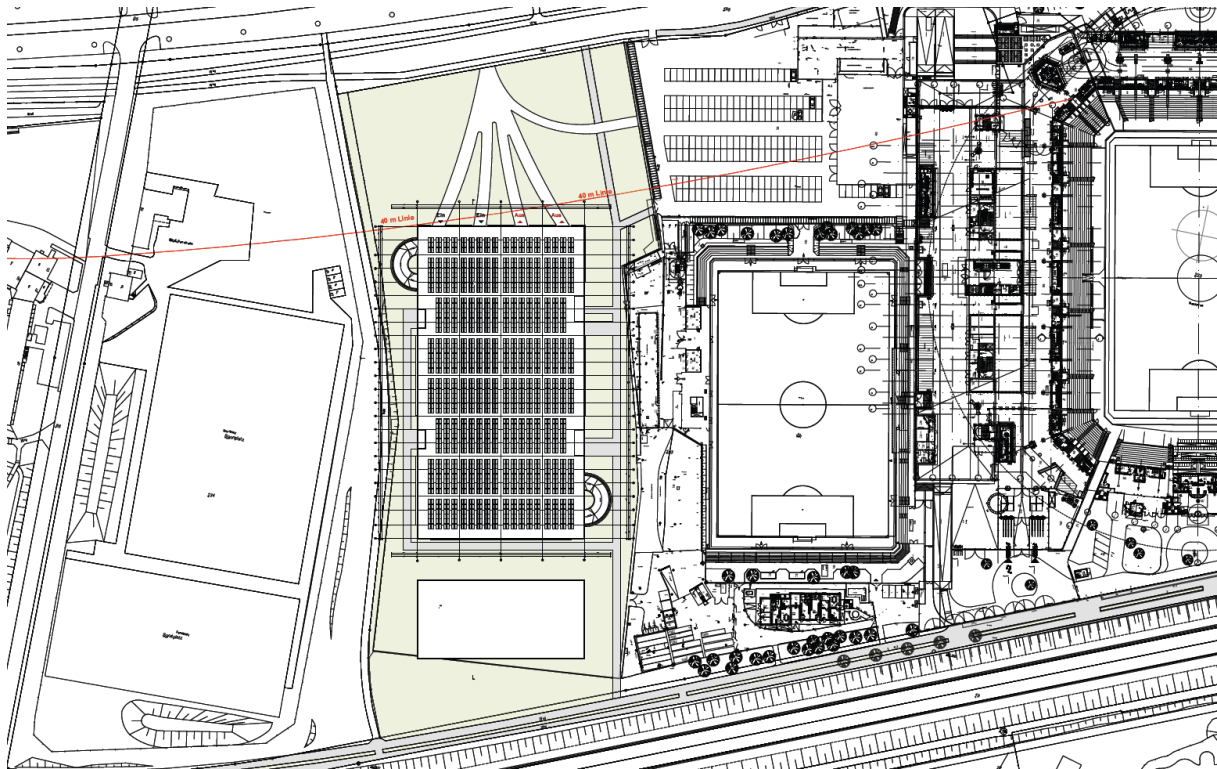


Abbildung 5: Variante 2: Parkhaus (Syn Architekten)

7.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt in beiden Varianten weiterhin von Norden über die Marienburger Straße. Die Möglichkeit zur Querung der Autobahn über die Stellplatzfläche wird während der baulichen Maßnahmen an der Bundesautobahn zumindest vorübergehend entfallen. Somit besteht zunächst im Wesentlichen noch der Anschluss des Plangebiets über die Tannenbergsstraße. Seitens der Autobahn GmbH wurde grundsätzlich die Möglichkeit zur perspektivischen Schaffung von drei bis vier Querungsmöglichkeiten der Autobahn auf dem betreffenden Abschnitt nördlich des Plangebiets zugesagt.

7.2.1 Variante 1: Interims-Stellplätze und Sportflächen als Folgenutzung

Im Fall der Stellplatzlösung (Variante 1) erfolgt die Anbindung der Stellplatzflächen über die Tannenbergsstraße. Die neue Sportanlage südlich der Dhünn ist fußläufig (oder per Fahrrad) über die Dhünn-Brücke erreichbar. Auch nach Rückbau der Stellplätze und Umsetzung der Folgenutzung erfolgt die Hauptanbindung über die Tannenbergsstraße.

Die offenen Stellplatzflächen dienen sowohl der geordneten Abwicklung des ruhenden Verkehrs an Spieltagen als auch der Bereitstellung von Stellplätzen für die weiteren Anlieger, die durch den Entfall der Stellplätze unter der Stelze betroffen sind.



7.2.2 Variante 2: Parkhaus

Für die Parkhauslösung ist im Sinne einer leistungsfähigen Erschließung mindestens eine zusätzliche Anbindung an die Marienburger Straße erforderlich. Diese soll auf Höhe der Parkhauszufahrt hergestellt werden. Für den kreuzenden, südlich parallel zur Autobahn verlaufenden Fuß- und Radweg wären in diesem Zusammenhang entsprechende Querungshilfen einzurichten.

Das Parkhaus soll vorwiegend zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs an Spieltagen dienen. Für weitere Anlieger und Veranstaltungen könnten die Stellplätze in Form einer klassischen Bewirtschaftung zur Verfügung gestellt werden.

7.3 Begrünung, Klimaschutz und Klimaresilienz

Grundsätzlich werden an die vorliegende Planung hohe Ansprüche in Bezug auf ökologische Aspekte sowie an Klimaschutz und Klimaresilienz gestellt. Dabei geht es insbesondere darum die vorhandenen Grünstrukturen weitestgehend zu erhalten und nach Möglichkeit zu ergänzen. Dies betrifft insbesondere den Baumbestand entlang der vorhandenen bzw. geplanten Sportanlagen sowie die Grünstrukturen entlang des Dhünnufers.

7.3.1 Variante 1: Interims-Stellplätze und Sportflächen als Folgenutzung

In Variante 1 werden die Interims-Stellplatzflächen sowie die neue Sportanlage südlich der Dhünn gezielt so angeordnet, dass der vorhandene Baumbestand weitestgehend erhalten werden kann. Für den Interimszustand ist die Pflanzung von rund 70 Bäumen innerhalb der Stellplatzflächen vorgesehen. Zwischen den Stellplatzreihen sind jeweils Grünstreifen (Mulden) in einer Breite von 1,5 m geplant. Die Möglichkeiten zur Niederschlagsretention sowie zur Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Für den finalen Planungszustand wird eine Einbettung der neuen Sport- und Sportanlagen in eine grün gestaltete Umgebung mit umfassendem Baumbestand und Wildwiesen angestrebt. Dabei wird hoher Wert auf eine naturnahe Gestaltung und die Verwendung standortgerechter, klimaresilienter Pflanzen sowie umfassende Maßnahmen zur Niederschlagsretention gelegt.

Umgang mit Solar-Pflicht nach § 48 Abs. 1a BauO NRW

Gemäß § 48 Abs 1a BauO NRW sind Stellplatzflächen mit mehr als 35 Kfz-Stellplätzen für Nicht-Wohnnutzungen grundsätzlich mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu überbauen. Diese Verpflichtung entfällt u. a., wenn ihre Erfüllung im Einzelfall technisch unmöglich ist, wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

Inwieweit im vorliegenden Fall von den genannten Ausnahmetatbeständen Gebrauch gemacht werden könnte, soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

7.3.2 Variante 2: Parkhaus

In Variante 2 können die vorhandenen Grünstrukturen aufgrund der Verortung des Parkhauses auf den bisherigen Trainingsflächen der Bayer 04 Leverkusen Fußball



GmbH vollständig erhalten werden. Die Freiflächen um das Gebäude können mit Ausnahme der Zuwegungen und Zufahrten großenteils entsiegelt und bepflanzt werden.

Die Dachflächen des Parkhauses werden begrünt und mit aufgeständerten Photovoltaikmodulen ausgestattet. Die Außenfassade wird mit Rankgerüsten für eine umfassende Begrünung und mit Holzelementen ausgeführt.

8 Begründung der Festsetzungen

Die Ausarbeitung der planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt nach Wahl und weiterer Ausarbeitung einer Variante. Im Folgenden werden die bisherigen Erwägungen für die voraussichtliche Grundsystematik der Festsetzungen für die beiden Planvarianten erläutert.

8.1 Variante 1: Interims-Stellplätze und Sportflächen als Folgenutzung

Die in Variante 1 vorgesehene Umsetzung des Konzeptes in zwei Stufen wird durch eine bedingte Festsetzung im Bebauungsplan vorbereitet. Die Planurkunde umfasst hierzu zwei Planzeichnungen: Planzeichnung A (Bereich der projektierten Interims-Stellplatzanlagen) und Planzeichnung B (vollständiger Geltungsbereich). Planzeichnung A einschließlich der zugehörigen Textfestsetzungen dient der Vorbereitung der interimswiseen Stellplatznutzung. Planzeichnung B einschließlich der Textfestsetzungen ist maßgeblich für die Entwicklung der übrigen Flächen sowie für die Nutzungen im Bereich der Stellplatzflächen vor und nach deren Bau bzw. Rückbau.

8.1.1 Bedingte Festsetzung

Bedingte Festsetzungen können gemäß § 9 Abs. 2 BauGB an Umstände gebunden und/oder zeitlich befristet werden. Im vorliegenden Fall wird in Erwägung gezogen, den Beginn der Gültigkeit der Festsetzungen der Planzeichnung A an die Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens für Baumaßnahmen an der BAB A 1 (km 428,6 bis 429,9) zu knüpfen. Als Umstand für die Beendigung der Gültigkeit kommt die Wiederherstellung der Stellplätze am bisherigen Standort in Betracht; ggf. sind auch alternative Lösungen zur Verortung des ruhenden Verkehrs oder Maßnahmen zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs zu berücksichtigen. Ergänzend wird eine Kombination mit einer maximalen Befristung geprüft; nach Abstimmung mit der Autobahn GmbH kommt hierfür der 31.12.2039 (avisierter spätester Abschluss der Baumaßnahmen) in Frage. Dadurch wird sichergestellt, dass die Stellplatzanlagen nicht dauerhaft im Plangebiet verbleiben; bei früherer Rückverlagerung ist ein entsprechend früherer Rückbau erforderlich.

8.1.2 Festsetzungen der Planzeichnung A

Mit Planzeichnung A wird der nördliche Bereich der bisherigen Sportplatzflächen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ festgesetzt; zulässig sind oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze. Der zwischen den Sportanlagen des SC Leverkusen 2017 e. V. und der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH sowie der südlich angrenzende Baumbestand wird zur Erhaltung festgesetzt; weitere Erhaltungs- und Neupflanzfestsetzungen werden im weiteren Verfahren geprüft.



8.1.3 Festsetzungen der Planzeichnung B

Planzeichnung B bereitet die Folgenutzung der interimweise genutzten Flächen als Fläche für Sport- und Spielanlagen vor; zulässig sind insbesondere Sportplätze, zugehörige Anlagen und Gebäude, Wege- und Stellplatzanlagen, technische Infrastruktur, Flutlichtmasten sowie weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen. Für den südlichen Abschnitt wird eine Fläche für Sportanlagen festgesetzt (u. a. Sportplätze, zugehörige Anlagen und Gebäude einschließlich Vereinsheim, technische Infrastruktur und Flutlichtmasten).

Nach Rückbau der Interims-Stellplatzflächen sind im Plangebiet – und dort nur nördlich der Dhünn – Pkw-Stellplätze ausschließlich für den durch die Nutzungen im Plangebiet selbst erzeugten Bedarf zulässig; innerhalb der „Flächen für Sportanlagen“ sind Pkw-Stellplätze unzulässig. Fahrradstellplätze sind innerhalb der „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ sowie der „Flächen für Sportanlagen“ allgemein, auch für Nutzungen außerhalb des Plangebiets, zulässig. Die Zufahrt über die Tannenbergsstraße einschließlich der Durchwegung und der Fußgängerbrücke über die Dhünn wird als öffentliche Verkehrsfläche gesichert (für den Brückenabschnitt mittels Nebenzeichnung); im Übrigen sind dort die Festsetzungen als öffentliche Grün- bzw. Wasserfläche maßgeblich. Die Grünflächen im Umfeld der Sportstätte sowie entlang der Dhünn werden als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt. Schützenswerte Grünstrukturen, insbesondere Baumbestände im Norden, entlang der Dhünn und südlich der neuen Sportanlage, werden durch grünordnerische Festsetzungen gesichert.

8.2 Variante 2: Parkhaus

Im Fall der Parkhaus-Lösung wird von einer deutlichen Reduzierung des Geltungsbereichs auf die bisherigen Trainingsflächen der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH sowie ggf. das Dhünnufer ausgegangen (siehe Kapitel 1).

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des geplanten Parkhauses wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt. Neben „Parkhäusern“ können ggf. auch weitere untergeordnete Nutzungen, wie beispielsweise Lagergebäude, als allgemein zulässig definiert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von voraussichtlich 0,8 sowie durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Die zulässige Verortung des Parkhauses wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen klar definiert; im Sinne einer angemessenen Flexibilität wird dabei ein gewisser Spielraum eingeräumt. Nebenanlagen, wie Zufahrten und Zuwegungen sowie Fahrradabstellanlagen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Im Übrigen sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in weiten Teil begrünt werden. Entsprechende Festsetzungen, bspw. zu vorzusehenden Baum- und Strauchpflanzungen, werden im weiteren Verfahren erarbeitet. Die Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen im Bereich des Dhünnufers sowie die vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.



Teil B Umweltbericht

9 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist im Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für die Ausarbeitung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Gemäß BauGB ist darzulegen und in die Abwägung mit einzubeziehen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen oder ersetzt werden können. Die durch die Ausweisung zusätzlich zu erwartenden Belastungen sind ebenfalls Bestandteil der Untersuchungen.

BauGB	Umweltbelang	Erhebliche Auswirkungen möglich und Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	X	Stadt Leverkusen Bebauungsplan 284/I+II "Südlich der BAB 1, östlich Tannen-berg-straße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nord-westlich der Realschule Am Stadtpark" Artenschutzprüfung Stufe I - DMT Engineering Surveying (2025) Mikroklimauntersuchung- Peutz Consult (2025) Peutz Consult (2026): Mikroklimatische Ersteinschätzung zum B-Plan Nr. 284 I+II „Südlich der BAB 1, östlich Tannen-bergstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nord-westlich



			<p>der Realschule Am Stadtpark“ in Leverkusen</p> <p>Baugrundgutachten - F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH (2025)</p> <p>Sachverständigen-gutachten in Sachen Baumdatenerfassung im Bereich von zwei geplanten Baufeldern auf den Grundstücken in Leverkusen, Tannenbergsstraße 54 und Am Stadtpark (Fußballplatz) - Stefan Haak (2025)</p> <p>FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 284/I+II „Südlich der BAB 1, östlich Tannenbergsstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nordwestlich der Realschule Am Stadtpark“- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (2026)</p>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	x	<p>Ergebnis der Immissionsberechnungen Sportlärm (18. BImSchV) "sonntags"-Peutz Consult (2025)</p> <p>Peutz Consult (2026): Schalltechnische Ersteinschätzung zum B-Plan Nr. 284 I+II „Südlich der BAB 1, östlich Tannenbergsstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn,</p>



			nord-westlich der Realschule Am Stadtpark“ in Leverkusen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.		

9.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1, Nr. 1a BauGB)

9.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die in Hochlage auf einer Stelzenkonstruktion durch den Stadtteil Leverkusen-Küppersteg geführte BAB 1 läuft laut Bundesministerium für Verkehr (BMV) 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. Für die künftige Trassenführung auf diesem Autobahnabschnitt wird sowohl eine Erneuerung der vorhandenen Stelzenkonstruktion als auch eine Tunnel-Lösung in Betracht gezogen.



Parallel dazu wird seitens der 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.

Durch die anstehenden Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtungen) wären insbesondere auch die unmittelbar südlich der Autobahn gelegenen Trainingsflächen der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH und des SC Leverkusen 2017 e. V. betroffen. Dies stellt die Stadt Leverkusen vor die Herausforderung, sowohl für den Interimszustand der Baumaßnahmen als auch für den Zustand nach Abschluss der Baumaßnahmen ein tragfähiges Nutzungskonzept vorzubereiten und zu ermöglichen.

Inwieweit die Stellplätze nach Abschluss der Baumaßnahmen an der Autobahn an ihren bisherigen Standort (sodann entweder wieder unterhalb der Stelzenkonstruktion oder auf den frei gewordenen Flächen oberhalb eines Tunnels) rückverlagert werden können, ist derzeit noch nicht bekannt.

Somit besteht der dringende Bedarf für eine verträgliche Abwicklung des ruhenden Verkehrs sowohl während der Bautätigkeit als auch darüber hinaus – nicht zuletzt um den Betrieb der betroffenen Einrichtungen dauerhaft aufrecht erhalten zu können.

Dafür werden derzeit zwei verschiedene Varianten in Betracht gezogen:

- Variante 1: Schaffung von offenen Interims-Stellplätzen

Diese Variante sieht vor, die erforderlichen Stellplätze während der Baumaßnahmen an der Autobahn interimswise auf den im nördlichen Teil des vorliegenden Plangebiets vorhandenen Trainingsflächen der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH und des SC Leverkusen 2017 e. V. zu verorten. Um den (vorübergehenden) Verlust an Trainingsflächen des SC Leverkusen 2017 e. V. zu kompensieren, soll die ehemals durch den BV Wiesdorf genutzte und derzeit brachliegende Sportanlage südlich der Dhünn dauerhaft reaktiviert werden.

Spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen an der Autobahn sollen die Stellplätze im Plangebiet zurückgebaut werden und die betreffenden Flächen wieder einer Nutzung für sportliche Zwecke oder einer Freizeitnutzung zugeführt und umfassend begrünt werden. Der ruhende Verkehr könnte sodann ggf. durch die Rückverlagerung der Stellplätze an den bisherigen Standort abgewickelt werden. Sollte dies, bspw. aus bautechnischen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich sein, werden anderweitige Maßnahmen zur Deckung des Stellplatzbedarfs für die betroffenen Nutzungen erforderlich.

- Variante 2: Errichtung eines Parkhauses

Alternativ wird die Errichtung eines fünfgeschossigen Parkhauses auf den bisherigen Trainingsflächen der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH in Erwägung gezogen. Auf diese Weise soll eine dauerhafte „kompakte“ Lösung für die Abwicklung des ruhenden Verkehrs – unabhängig von vom Verlauf der Maßnahmen an der Autobahn – geschaffen werden.



Somit könnte die Sportstätte des SC Leverkusen 2017 e. V. am bisherigen Standort bestehen bleiben. Auf die Reaktivierung der ehemaligen Sportstätte des BV Wiesdorf könnte verzichtet werden.

Die Entscheidung, welche Variante als Grundlage für das weitere Planverfahren dienen soll, soll nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsschritte gefasst werden. Sie ist vorwiegend abhängig von den weiteren Planungen der Autobahn GmbH (Möglichkeit zur Rückverlagerung der Stellplätze), den verkehrlichen und erschließungstechnischen Belangen sowie den umweltrelevanten Auswirkungen der beiden Varianten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 284/I+II sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Umsetzung der noch zu wählenden Variante geschaffen werden.

Im Fall der Weiterverfolgung von Variante 1 sollen im südlichen Abschnitt des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer neuen Sportanlage geschaffen werden. Für den Zeitraum bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen an dem betreffenden Abschnitt der BAB 1 soll eine Nutzung des nördlichen Abschnitts des Plangebietes für großflächige Stellplatzanlagen vorbereitet werden.

Für den Zeitraum nach Rückbau der temporären Stellplatzanlagen, sollen durch die Planung die angedachte (erneute) Nutzung des Plangebietes als Fläche für Sport- und Spielanlagen sowie umfassende Maßnahmen zur Begrünung vorbereitet werden.

Sofern die Variante 2 zum Tragen kommt, soll durch den aufzustellenden Bebauungsplan gezielt die Errichtung eines Parkhauses vorbereitet werden. Dabei sollen ebenfalls umfassende Maßnahmen zur Begrünung zum Tragen kommen.

Ziel der Planung – in beiden Varianten – ist, allen durch den Entfall der Parkplatzfläche unter der Stelze betroffenen Akteuren zu ermöglichen, ihren Betrieb sowohl während der Bauarbeiten an der Autobahn als auch darüber hinaus aufrecht zu erhalten. In diesem Rahmen soll dauerhaft eine Lösung zur verträglichen Abwicklung des ruhenden Verkehrs sowie eine angemessene Begrünung des Standortes bewirkt werden. Ebenso soll dauerhaft ein adäquates Angebot an Sportflächen am Standort sichergestellt werden.

9.1.2 Beschreibung der Festsetzungen: Standort, Art und Umfang

Festsetzungen

Die Ausarbeitung der planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt nach Wahl und weiterer Ausarbeitung einer Variante. Im Folgenden werden die bisherigen Erwägungen für die voraussichtliche Grundsystematik der Festsetzungen für die beiden Planvarianten erläutert.



Variante 1:

Bei der Variante 1 ist eine zweistufige Umsetzung des Konzeptes vorgesehen, die durch eine bedingte Festsetzung im Bebauungsplan vorbereitet wird. Hierzu umfasst die Planurkunde zwei Planzeichnungen (A und B).

Festsetzungen Planzeichnung A

Mit Planzeichnung A wird der nördliche Bereich der bisherigen Sportplatzflächen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ festgesetzt; zulässig sind oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze. Der zwischen den Sportanlagen des SC Leverkusen 2017 e. V. und der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH sowie südlich angrenzende Baumbestand wird zur Erhaltung festgesetzt; weitere Erhaltungs- und Neupflanzfestsetzungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

Festsetzungen Planzeichnung B

Planzeichnung B bereitet die Folgenutzung der interimswise genutzten Flächen als Fläche für Sport- und Spielanlagen vor; zulässig sind insbesondere Sportplätze, zugehörige Anlagen und Gebäude, Wege- und Stellplatzanlagen, technische Infrastruktur, Flutlichtmasten sowie weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen. Für den südlichen Abschnitt wird eine Fläche für Sportanlagen festgesetzt (u. a. Sportplätze, zugehörige Anlagen und Gebäude einschließlich Vereinsheim, technische Infrastruktur und Flutlichtmasten). Die Zufahrt über die Tannenbergsstraße einschließlich der Durchwegung und der Fußgängerbrücke über die Dhünn wird als öffentliche Verkehrsfläche gesichert; im Übrigen sind dort die Festsetzungen als öffentliche Grün- bzw. Wasserfläche maßgeblich. Die Grünflächen im Umfeld der Sportstätte sowie entlang der Dhünn werden als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt. Schützenswerte Grünstrukturen, insbesondere Baumbestände im Norden, entlang der Dhünn und südlich der neuen Sportanlage, werden durch grünordnerische Festsetzungen gesichert.

Variante 2:

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des geplanten Parkhauses wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt. Neben „Parkhäusern“ können ggf. auch weitere funktional zugeordnete Nutzungen, wie beispielsweise Lagergebäude, als allgemein zulässig definiert werden.

Im Übrigen sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in weiten Teil begrünt werden. Entsprechende Festsetzungen, bspw. zu vorzusehenden Baum- und Strauchpflanzungen, werden im weiteren Verfahren erarbeitet. Die Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen im Bereich des Dhünnufers sowie die vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Standort, Art und Umfang

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Leverkusen in den Stadtteilen Wiesdorf und Küppersteg. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bürrig, in der Flur 14 vollständig die Flurstücke 66 und 134, in der Flur 14 Teile der Flurstücke 193, 196, 220, 230 und 232 und in der Gemarkung Wiesdorf in der Flur 20 Teile der Flurstücke 16, 156, 159, 166, 170.

Der Bebauungsplan Nr. 284/I+II umfasst eine Fläche von ca. 9,7 ha.

Das Plangebiet wird abgegrenzt:

- im Norden durch die Bundesautobahn (BAB) 1 und die Dhünn,
- im Osten durch das Trainingsgelände von Bayer 04 Leverkusen,
- im Süden durch die Dhünn, der Realschule am Stadtpark und der Doktorsburg und
- im Westen durch die Tannenbergsstraße und dem Wilhelm-Dopatka-Stadtpark.

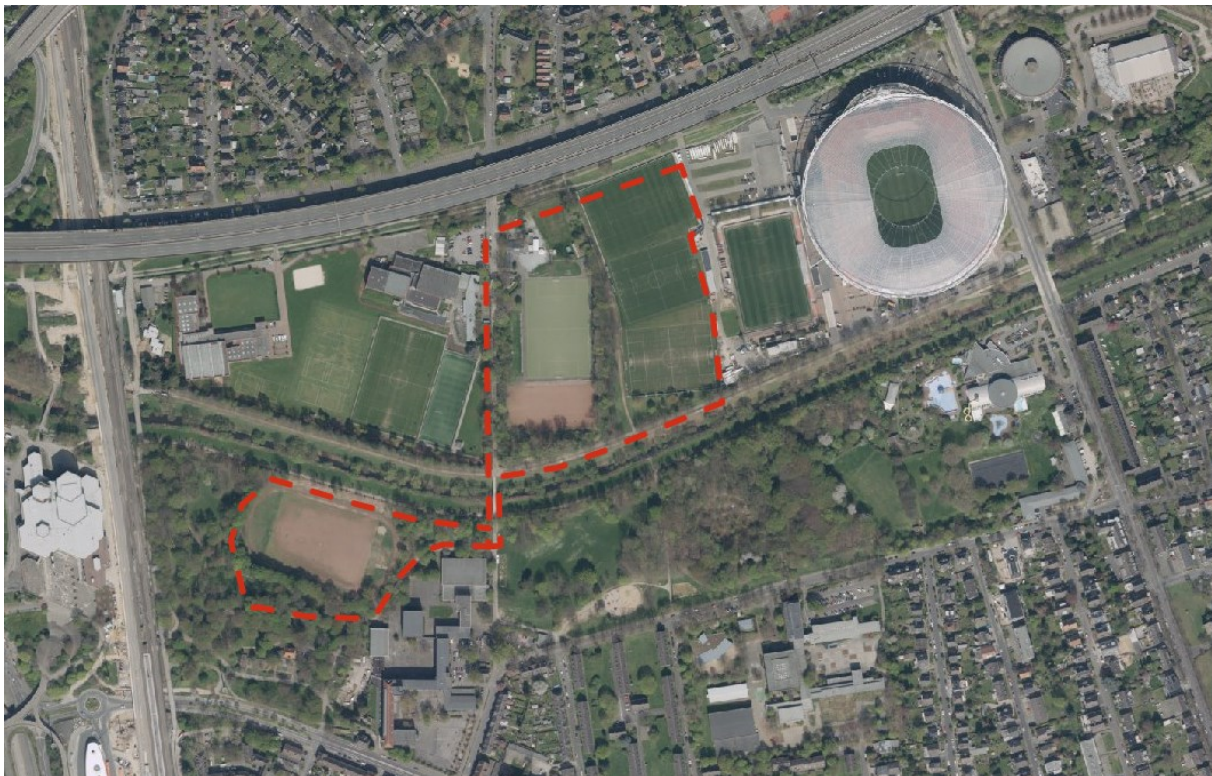


Abbildung 6 Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 284/I+II (verändert nach Geobasis-NRW)

9.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden wird im weiteren Verfahren bestimmt.



9.1.4 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen (gem. Anlage 1, Nr. 1b BauGB)

Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung/-änderung
<p><i>Tiere und Pflanzen</i></p>	<p><i>Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz NRW</i></p>	<p><i>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</i> • <i>die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</i> • <i>die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</i> • <i>die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</i> 	
	<p><i>Baugesetzbuch</i></p>	<p><i>Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB</i></p>	
<p><i>Boden</i></p>	<p><i>Bundesbodenschutzgesetz/ Landesbodenschutzgesetz NRW</i></p>	<p><i>Ziele des BBodSchG sind</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</i> • <i>Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen</i> • <i>Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</i> • <i>Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</i> • <i>Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</i> • <i>Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen</i> 	



		<ul style="list-style-type: none"> • <i>Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung</i> • <i>die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</i> 	
	<i>Baugesetzbuch</i>	<i>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (§ 1a Abs. 2 BauGB).</i>	
<i>Wasser</i>	<i>Wasserhaushaltsgesetz</i>	<i>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen</i>	
	<i>Landeswassergesetz</i>	<p><i>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</i></p> <p><i>Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.</i></p>	
<i>Klima</i>	<i>Landesnatur-schutz-gesetz NRW</i>	<i>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung</i>	
<i>Luft</i>	<i>Bundes-immissions-schutzgesetz</i>	<i>Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</i>	
	<i>TA Luft</i>	<i>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</i>	



<i>Landschaft</i>	<i>Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz NRW</i>	<i>Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.</i>	
<i>Mensch</i>	<i>TA Lärm, BImSchG & VO DIN 18005</i>	<i>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll</i>	
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	<i>Baugesetzbuch, Denkmalschutz-gesetz NRW</i>	<i>Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.</i>	

Die gesetzliche Grundlage für die Wahrung der Belange im Rahmen der naturhaushaltlichen Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen:

- Minderungsmaßnahmen
- Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Minderungsmaßnahmen dienen dem Schutz vor sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen u. a. durch sorgfältige Bauausführung, durch landschaftsgerechte Einbindung des Bauwerkes (Gestaltung), aber auch durch Berücksichtigung der Kriterien des ökologischen Planens und Bauens.

Beeinträchtigungen, die nicht durch Minderungsmaßnahmen vermieden werden können, sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.



Mit Ausgleichsmaßnahmen werden gleichartige Landschaftselemente und -funktionen ersetzt (z. B. Ausgleich des Verlustes von Feldgehölzen durch entsprechende Neuanpflanzung innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung).

Ersatzmaßnahmen dienen demgegenüber der Stärkung gleichwertiger Ersatzfunktionen (z. B. Förderung des natürlichen Entwicklungspotenzials einer Fläche als Kompensation der Potenzialverluste durch Überbauung und Versiegelung an anderer Stelle).

Als Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, sind in der Regel solche zu wählen, die zurzeit eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen und durch relativ kleine Maßnahmen eine erhebliche Wertsteigerung erfahren können.

Im Rahmen der Bauleitplanung regelt § 1a BauGB die Umsetzung der Eingriffsregelung insoweit, als eine Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vorgesehen ist und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ausdrücklich der planerischen Abwägung unterliegt.

Verbindlich sind prinzipiell nur Maßnahmen, die auch im Rahmen von Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren können keine nachträglichen Forderungen erhoben werden.

10 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1, Nr. 1 und 3 BauGB)

10.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (gem. Anlage 1, Nr. 2a BauGB)

Im Folgenden wird die Umwelt anhand der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Luft sowie Orts- und Landschaftsbild und Kulturelles Erbe beschrieben und die Auswirkungen der Planung herausgearbeitet.

Die baubedingten Projektwirkungen sind in der Regel zeitlich auf die Bauphase begrenzt. Dazu zählen alle Eingriffe, die sich im unmittelbaren Baustellenbereich durch die Bauabwicklung ergeben. Temporäre, baubedingte Eingriffe können z. B. durch Bau- und Lagerflächen sowie aufgrund benötigter Arbeitsräume entstehen. Die indirekten Wirkungen der Bauphase, wie visuelle Störreize, Lärm, Licht oder Staub, beeinträchtigen temporär, auch über ihren Ursprungsort hinaus, die jeweiligen Nachbarflächen.

Als anlagebedingte Projektwirkungen gelten alle durch die Planung bzw. neue Bebauung verursachten nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und der Lebensräume.

Die betriebsbedingten Projektwirkungen treten dauerhaft durch die angesiedelte Nutzung selbst auf. Dies sind in der Regel indirekte Wirkungen, wie visuelle Störreize, Lärm, Emissionen, Licht oder Staub, die auf die angrenzenden Lebensräume wirken.



10.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird überwiegend durch Sportplätze geprägt und lässt sich in zwei Teilbereiche untergliedern, die durch den Gewässerlauf der Dhünn voneinander getrennt werden. Verbunden werden die Teilbereiche durch eine Fußgängerbrücke.

Der nördliche Bereich des Gebietes wird durch fünf Sportplätze gekennzeichnet, wovon sich im Westen einer als Ascheplatz und einer als Kunstrasenplatz darstellt. Genutzt werden diese Sportplätze durch den SC Leverkusen 2017 e. V.. Die beiden Plätze werden in den Randbereichen durch Bäume gesäumt sowie durch kleine Zierrasenflächen gegliedert. Nördlich dieser Spielflächen befinden sich Gebäude mit dazugehörigen Park- und Erschließungsflächen. Diese stellen sich im Bestand als vollversiegelt dar. Die drei östlichen Sportplätze werden durch die Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH genutzt und stellen sich als Rasenplätze dar. Die südliche Grenze des Teilbereiches bilden Gehölzreihen, ein Fußweg sowie eine versiegelte Straße entlang der Dhünn.

Der südwestliche Teilbereich wird durch einen bereits im Bestand verwilderten Ascheplatz mit einer umrandenden Laufbahn geprägt. Da der Platz seit einigen Jahren brach liegt, hat sich eine Ruderalvegetation ausgebildet. Die nahe Umgebung wird durch Laubbäume aufgewertet.

Der Bereich der Dhünn wird im Böschungsbereich durch einen Gehölzstreifen und Wiesenflächen charakterisiert.

Schutzgut Tiere

Die Flächen des Plangebietes stellen sich überwiegend als differenzierte Frei- und Gehölzflächen dar.

Hierdurch bedingt bietet das Plangebiet sehr unterschiedliche Lebensräume für Tiere. Durch die innerhalb der Planfläche befindlichen Sportplätze, die angrenzende Autobahn sowie dem angrenzenden Fußballstation BayArena wirken im Bestand hohe Geräuschbelastungen sowie eine Vielzahl von Bewegungsimpulsen auf das Plangebiet ein, wodurch die Habitateigenschaften des Plangebietes zumindest für störungssensible Arten beeinträchtigt sind.

Um dem Eintreten von vorhabenbedingten Zugriffsverboten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz entgegen zu wirken, wurde eine eigenständige Artenschutzprüfung (Stufe I)³ durchgeführt, um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes frühzeitig zu ermitteln und zu bewerten sowie ggfs. vorgezogene Artenschutzmaßnahmen aufzuzeigen.

³ DMT Engineering Surveying (2025) Stadt Leverkusen Bebauungsplan 284/I+II "Südlich der BAB 1, östlich Tanenbergstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nord-westlich der Realschule Am Stadtpark" Artenschutzprüfung Stufe I



Da das Plangebiet innerhalb des 300 m-Bereiches um das FFH-Gebiet „Dhünn und Eifgenbach“ (DE-4809-301) liegt, wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung⁴ durchgeführt.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Biotop-/Vegetationsstrukturen und des herrschenden Nutzungsdruckes ist keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt anzunehmen.

10.1.2 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung umfasst sämtliche Funktionen der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebietes oder seines Wirkungsbereiches arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können (BUNZEL 2005).

Schallimmissionen

Im Rahmen einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen analysiert⁵. Zur Evaluierung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung wurde die Lärmbelastung im Bereich der nördlich anschließenden Wohnbebauung (der Marienburger Straße zugewandte Südfassaden) im Bestand sowie während des Interimszustandes (Variante 1) ermittelt. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurden die Beurteilungspegel an Spieldagen mit einer kompletten Befüllung/Entleerung der Stellplätze innerhalb der Ruhezeiten (Mittag/Abend) sowie innerhalb der Nachtzeit betrachtet.

Straßenverkehrslärm

Im Bestand variieren die ermittelten Beurteilungspegel an den untersuchten Immissionsorten innerhalb der Ruhezeiten zwischen 45 dB(A) und 53 dB(A) sowie nachts zwischen 36 dB(A) und 57 dB(A).

Der maßgebliche Immissionsrichtwert nach 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) während der Ruhezeiten wird somit an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten. Zur Nachtzeit kommt es hingegen zu Überschreitungen des maßgeblichen Immissionsrichtwertes (40 dB(A)) um 5 dB bis 17 dB.

Licht

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr sowie die Straßen-, Gebäude- und Sportplatzbeleuchtung zurückzuführen. Diese gehen über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus.

⁴ ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (2025) FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 284/I+II „Südlich der BAB 1, östlich Tannenbergsstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nordwestlich der Realschule Am Stadtpark“

⁵ Peutz Consult (20.06.2025): Mikroklimatische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 284/I+II in Leverkusen"



Vom Plangebiet selbst gehen im Bestand, aufgrund der überwiegenden Nutzung als Sportplätze, erhöhte Lichtemissionen durch die Flutlichtanlagen aus.

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen

Eine wohnbauliche Nutzung ist im Plangebiet im Bestand nicht vorhanden.

Zudem ist eine Freizeit- und Erholungsnutzung im Gebiet aktuell nicht gegeben. Allerdings besteht im direkten Umfeld durch Fuß- und Radwege entlang der Dhünn die Möglichkeit einer Naherholung.

Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Das gesamtstädtische Gutachten (Seveso-II-Konzept) der Stadt Leverkusen⁶ wurde als Entscheidungsgrundlage beschlossen, um die Anforderungen der Seveso-II-Richtlinie in der Stadt Leverkusen angemessen umzusetzen. Hierzu wurde die Verträglichkeit von Betriebsbereichen nach Störfallverordnung im Stadtgebiet Leverkusen sowie in angrenzender Stadtlage in Monheim am Rhein mit den zukünftigen städtebaulichen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Artikel 12 Seveso-II-Richtlinie überprüft.

Gemäß dem gutachterlichen Konzept befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Achtungsabstandes von Störfallbetrieben.

10.1.3 Schutzgut Boden/Fläche

Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen des geologischen Dienstes im Maßstab 1:50.000 (IS BK 50) (s. Abb. 8) steht im Norden sowie im Nordwesten des Plangebietes ein Gley-Vega (grün) (Bodeneinheit L4906_G-A342GSA5) an. Eine Schutzwürdigkeit besteht aufgrund des Wasserspeichers im 2-Meter-Raum mit einer hohen Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion. In einem schmalen Streifen im Süden steht eine Braunerde (braun) (Bodeneinheit L4906_B741) an, deren Schutzwürdigkeit nicht bewertet wurde.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits durch Gebäude, Fahr-, und Stellplatzflächen teilweise versiegelt. Zudem befinden sich mehrere Sportplätze im Gebiet, die unter anderem aus Asche, Hybrid- bzw. Kunstrasen bestehen. Die anstehenden Böden sind daher überwiegend anthropogen überformt (Versiegelung, Bodenauf- und -abtrag, Verdichtung). Dementsprechend können die Bodenfunktionen zumindest teilweise als eingeschränkt bewertet werden. Daher sind Belastungen nicht auszuschließen.

⁶ TÜV Rheinland (11.08.2015): Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen, Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept)

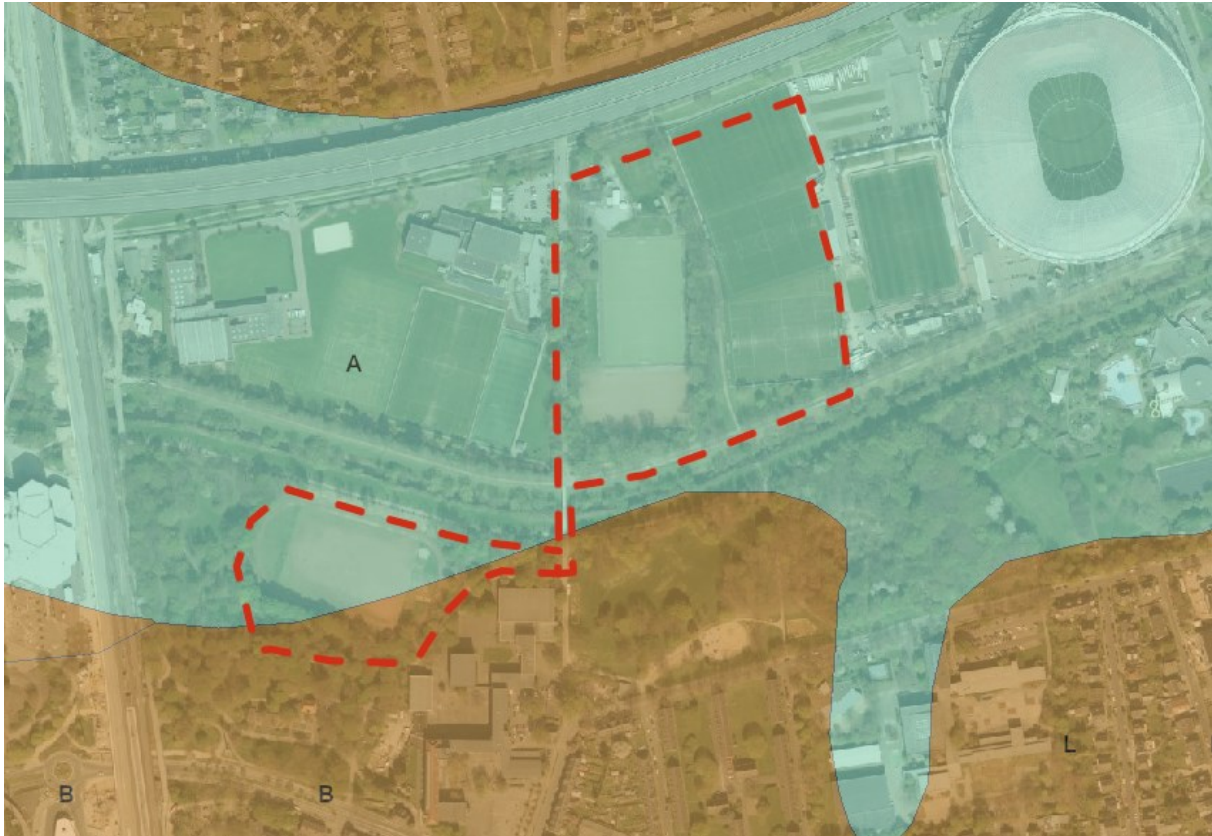


Abbildung 7 IS BK 50 mit Plangebiet, rot markiert (Geobasis NRW, verändert durch ISR, 2025, maßstabslos)

Im Rahmen eines Baugrundgutachtens⁷ wurden 12 Rammkernbohrungen sowie 10 Rammsondierungen innerhalb des südlichen Plangebietes, im Bereich des verwilderten Sportplatzes, abgeteuft.

Die Ergebnisse der Baugrundaufschlüsse zeigen, dass die Bodenoberfläche aus einer 0,20 m bis 0,70 m mächtigen durchwurzelbaren, partiell mit Gras bewachsenen Tartanbahn besteht. Dabei bestehen die oberen 0,10 m aus einer rotbraunen Asche-Schlacke Matrix mit einer Korngröße zwischen Mittel- bis Grobsand und Feinkies. Mit zunehmender Tiefe wird das Material grobkörniger und ist teilweise mit Ziegelbruch und Kalksteinschotter durchmischt. Bedingt durch die aufkommende Ruderalvegetation ist die Oberfläche mit humosen Anteilen durchsetzt.

Unterhalb des künstlichen Sportplatzaufbaus konnte in Tiefen von 0,60 m bzw. 1,50 m unter Geländeoberfläche ein Hochflutlehm erkundet werden. Die Zusammensetzung dieses Hochflutlehms ist als sehr schwache feinsandige und partiell tonige Schluffschicht anzusprechen. Im Liegenden, ab im Mittel 0,60 m/1,50 m, wurden die gut wasserdurchlässigen Terrassensedimente des nahen Rheins erkundet. Hier in Form eines locker bis mitteldicht gelagerten kiesigen Sandes bis 6,00 m unter Gelände.

⁷ F.G.M. Ingenieuresellschaft Müller mbH (26.03.2025) Baugrundgutachten



Altlasten

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen wird im Süden des Plangebietes eine Teilfläche als Altablagerung „SW2135-Realschule am Stadtpark“ ausgewiesen. Aufgrund fehlender Untersuchungsergebnisse im Bestand wird diese Teilfläche im Kataster unter dem Status Altlastverdächtige Fläche / Verdachtsfläche geführt wird.

Für die außerhalb des Plangebietes liegenden Teilbereiche der Altablagerung liegen bereits Untersuchungsbefunde vor. Es handelt es sich hierbei um eine flächenhafte Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 0,6 bis $\geq 2,0$ m. Die Auffüllungen bestehen aus umgelagertem Bodenmaterial mit Beimengungen von Bauschutt, Schlacke und Asphaltbruch.

Weitere Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Kampfmittel

Nach jetzigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf ein Vorkommen von Kampfmitteln vor.

Fläche

Die Fläche ist eine begrenzte Ressource und unterliegt einem starken Nutzungsdruck durch zunehmende Siedlungs- und Verkehrsflächen und damit sinkenden Flächenangeboten für die Land- und Forstwirtschaft. Nach BauGB ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung anzustreben (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dabei ist eine Flächeninanspruchnahme nicht mit einer Versiegelung des Bodens gleichzusetzen, auch sonstige Nutzungen (z.B. Parks und Grün-flächen / Erholungsflächen) stellen eine Inanspruchnahme von Flächen im Sinne des Baugesetzbuches dar.

Bei den unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich um Grünflächen, Gehölzflächen sowie die Dhünn mit ihren Uferbereichen. Eine Versiegelung besteht im Bestand im Bereich der Gebäude, Straßen sowie Park- und Rangierflächen. Eine Teilversiegelung besteht im Bereich der Sportplätze.

10.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Süden des Plangebietes befindet sich mit dem Fluss Dhünn ein dauerhaftes Oberflächengewässer (Fließgewässer). Des Weiteren grenzt unmittelbar an das Plangebiet der Mutzbach an, der in die Dhünn mündet.

Westlich in ca. 1,6 km Entfernung verläuft der Rhein.



Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers der Niederung der Wupper und der Dhünn. Es handelt sich um einen Poren-Grundwasserleiter in Sanden, Schluff und Ton des Quartärs. Die Zustandsbewertung des Grundwasserkörpers ist in der Chemie sowie mengenmäßig als gut klassifiziert.

Gemäß dem Baugrundgutachten⁸ konnte in keiner der abgeteuften Bohrungen bis 6,0 m unter Gelände ein eingespiegelter Grundwasserhorizont festgestellt werden. Aufgrund der Rückkopplung mit den Wasserständen der nahen Dhünn und dem Rhein, der Geländemorphologie und der Grundwasserneubildung unterliegt die Grundwasseroberfläche natürlichen Schwankungen.

Des Weiteren wurden Grundwassermessstellen, die sich gemäß dem Wasserinformationssystem ELWAS im nahen Umfeld des Untersuchungsgebietes befinden, ausgewertet. Hierzu wurden die Messdaten zu den Grundwasserständen genauer analysiert. Demnach wurden maximale Grundwasserstände von ca. 40,00 m NHN ermittelt. Der mittlere-höchste Grundwasserstand liegt nach Auswertung bei ca. 38,50 m NHN.

Zudem wurde im Zuge des Baugrundgutachtens die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes genauer betrachtet. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die überlagernden künstlichen Auffüllungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet sind. Auch der oberflächennah anstehende Hochflutlehm weist keine Versickerungseignung auf. Der Durchlässigkeitskoeffizient (k_f -Wert) liegt hier bei etwa $k_f = 1,0 \times 10^{-6}$ m/s. Weitere Durchlässigkeitskoeffizienten wurden im Westen des Spielfeldes bestimmt. Im Mittel liegt dieser bei $k_f = 1,0 \times 10^{-3}$ m/s.

So liegen die ermittelten Werte gemäß der DWA - A 138 innerhalb des technisch zulässigen Durchlässigkeitsbereiches von $1,0 \times 10^{-3}$ m/s bis $1,0 \times 10^{-6}$ m/s bzw. innerhalb der empfohlenen Bandbreite des § 51 a (Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft IV B 5 –673/2-29010 / IV B 6 – 031 002 0901 v. 18.5.1998).

Hochwasser

Gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten Rhein der Bezirksregierungen Düsseldorf und Köln befindet sich das Plangebiet in einem Überschwemmungsbereich für ein extremes Hochwasserereignis (HQ 500), d. h., dass nach einer statistischen Wahrscheinlichkeit ein Teil des Plangebietes alle 500 Jahre überschwemmt werden kann. So wird das nördliche Gebiet stellenweise um bis zu 1 m

⁸ F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH (26.03.2025) Baugrundgutachten



sowie im Südwesten um bis zu 2 m überflutet. Im Bereich der Dhünn kommt es zu einer Pegelerhöhung.

Bei einem Hochwasserereignis mit einer mittleren Wahrscheinlichkeit (HQ 100) ist der Südwesten des Plangebietes, wenn die Hochwasserschutzeinrichtungen des Rheins versagen, von Überschwemmungen betroffen. So werden Teile des Sportplatzes um bis zu 1 m überflutet.

Bei einem häufig auftretenden Hochwasserereignis (HQ 10-50) ist nicht mit einer Betroffenheit des Plangebietes zu rechnen, wenn die Hochwasserschutzeinrichtungen des Rheins versagen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Der Bereich der Dhünn ist als festgesetztes Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

Starkregen

Durch den Klimawandel nehmen extreme Wetterereignisse, wie bspw. extreme Starkregenereignisse nachweislich zu. Um die Gefahren durch Starkregen zu identifizieren wurde vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) eine Hinweis-karte für Starkregengefahren (Starkregenkarte NRW) erstellt.

Gemäß den Darstellungen der Starkregenhinweiskarte NRW des Klimaatlas NRW befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, welcher von einem seltenen Starkregenereignis (alle 100 Jahre) und von einem extremen Starkregenereignis (90 mm/h) betroffen sein kann.

Bei einem seltenen und einem extremen Starkregenereignis ist besonders der Norden und der Südwesten von Überschwemmungen betroffen. Es können Wasserhöhen von bis zu 50 cm erreicht werden. In einem schmalen Bereich im Norden zwischen den Spielfeldern kann es zu Wasserhöhen von bis zu 100 cm kommen.

10.1.5 Schutzgut Luft und Luftqualität

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Messstationen des Luftqualitäts-Überwachungssystems (LUQS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK). Dementsprechend lassen sich keine genauen Aussagen zur Luftqualität im Plangebiet treffen. Eine grobe Einschätzung der bestehenden Wirkungen von Luftschadstoffimmissionen kann auf der Grundlage der vom LANUK durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen werden. Das Emissionskataster Luft des LANUK zeigt bei den verkehrsbedingten Emissionen überwiegend hohe Werte für die einzelnen Schadstoffgruppen an.

Somit kann die lufthygienische Situation (bzw. Hintergrundbelastung) im Plangebiet als vorbelastet beschrieben werden.



10.1.6 Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz

Das Klima in Leverkusen wird als gemäßigt warm klassifiziert. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei durchschnittlich 11,6 °C und es fallen im Durchschnitt 700 – 900 mm Niederschlag pro Jahr. Das Leverkusener Klima ist mit den vorgenannten Klimaeigenschaften nach Köppen-Geiger als Cfb-Klima klassifiziert, d. h. ein warmgemäßigtes, immer feuchtes Klima mit warmen Sommern.

Durch seine Lage innerhalb der Stadt Leverkusen (Stadtteil Küppersteg) sowie durch die angrenzenden Innenstadtklimatope mit ihren starken Veränderungen der klimatischen Situation und Hauptverkehrsstraßen kann der derzeitige stadtklimatische Zustand im Plangebiet als deutlich vorbelastet betrachtet werden.

Im Klimaatlas NRW des LANUK wird das Stadtgebiet in Klimatope gegliedert. Klimatope beschreiben Gebiete mit ähnlichen mikroklimatischen Ausprägungen. Diese unterscheiden sich vornehmlich nach dem thermischen Tagesgang, der vertikalen Rauigkeit (Windfeldstörung), der topographischen Lage bzw. Exposition und vor allem nach der Art der realen Flächennutzung. Als zusätzliches Kriterium spezieller Klimatope wird das Emissionsaufkommen herangezogen. Da in besiedelten Räumen die mikroklimatischen Ausprägungen im Wesentlichen durch die reale Flächennutzung und insbesondere durch die Art der Bebauung bestimmt werden, sind die Klimatope nach den dominanten Flächennutzungen benannt.

Der Großteil des Plangebietes ist dem Klimatop Klima innerstädtischer Grünflächen zugeordnet (s. Abb. 9). Dieser Bereich des Plangebietes wirkt sich aufgrund des starken Temperatur- und Feuchtetagesganges und der damit verbundenen Kalt- und Frischluftproduktion ausgleichend auf die Umgebung aus.

Der Bereich der Dhünn im Zentrum wird dem Gewässerklimatop zugeordnet. Gewässer haben gegenüber der Umgebung einen ausgleichenden thermischen Einfluss durch schwach ausgeprägte Tages- und Jahresgänge. Zudem zeichnet es sich durch eine hohe Luftfeuchtigkeit und Windoffenheit aus.

Südlich grenzt das Vorstadt- und Stadtrandklimatop sowie im Norden das Gewerbe-
klimatop (offen) an.



Abbildung 8 Klimatope, rot markiert: Plangebiet (Klimaatlas NRW, verändert durch ISR, 2025, maßstabslos)

Das Plangebiet wird nicht als Klimawandel-Vorsorgebereiche gekennzeichnet.

Im Rahmen eines Klimagutachtens⁹ wurde eine Mikroklimauntersuchung durchgeführt.

Die mikroklimatischen Untersuchungen zur Ermittlung der Auswirkungen auf die sommerlichen Hitzebelastungen wurden mit Hilfe des mikroskaligen Stadtklimamodells ENVI-met mit einer für heiße Tage typischen Hauptwindrichtung erstellt. Die Beurteilung der klimatischen Veränderungen erfolgte anhand der simulierten Temperaturverhältnisse zu zwei verschiedenen Uhrzeiten sowie anhand der bioklimatischen Kenngröße des PET-Wertes am Nachmittag.

Lokalklima im Umfeld des Plangebietes

Zur Einordnung der stadtklimatologischen Verhältnisse des Plangebietes wurde die Klimaanalyse des Landes NRW (2020) herangezogen. Für die Beschreibung der klimatischen Belastungssituation am Tag im Bestand wurde in der Klimaanalyse des LANUK der PET-Wert um 15 Uhr getrennt nach Siedlungs- und Grünfläche ermittelt. Im Tageszeitraum wird für das gesamte Plangebiet eine Grünfläche mit einer starken Wärmebelastung angegeben. Aufgrund der maßgeblichen Beeinflussung des PET-Wertes durch direkte Sonneneinstrahlung, können die ungünstigen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes besonders auf das Fehlen von Verschattungsobjekten zurückgeführt werden. Gleiches gilt auch für die umliegenden Freiflächen des Ulrich-

⁹ Peutz Consult (20.06.2025): Mikroklimauntersuchung



Haberland-Station, des SC Leverkusens und des Wilhelm-Dopatka-Parks. Auch die Bereiche innerhalb des Parks, die mit Bäumen bewachsen sind weisen eine starke Wärmebelastung auf. Zudem weisen auch die Siedlungsbereiche im Untersuchungsgebiet durchweg eine starke Wärmebelastung auf. Diese ist auf die zum Teil hohen Versiegelungsanteile, reduzierte Windgeschwindigkeiten und auf die geringe Verschattung zurückzuführen.

Die Nachtsituation in der Klimaanalyse des LANUK zeigt, dass über das Plangebiet ein hoher Kaltluftvolumenstrom aus Osten kommend in Richtung Westen fließt. Der Kaltluftvolumenstrom weist eine Stärke von bis zu 1.861 m³/s auf, weshalb dieser als klimaökologisch relevant einzustufen ist. Die Siedlungsflächen im Umfeld profitieren von den nächtlichen Kaltluftabflüssen. So weisen diese Bereiche in der Nacht eine schwache bis mäßige Überwärmung auf. Die nördlich und westlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsbereiche werden teilweise als Kaltluftereinwirkungsbereich gekennzeichnet.

Bei der Gesamtbetrachtung werden die Ergebnisse der Klimaanalysekarte der Tag- und Nachtsituation zusammenfassend bewertet. Aufgrund der fehlenden Verschattung des Plangebietes im Tageszeitraum kommt der Planfläche nur eine geringe bioklimatische Bedeutung zu, trotz der angrenzenden Lage an überwärmte Siedlungsflächen. Im Nachtzeitraum weist die Planfläche eine klimatisch positive Wirkung als Kaltluftproduzent und Kaltluftleitbahn auf. Aufgrund dessen wird dem Plangebiet in der Gesamtbewertung die höchste thermische Ausgleichsfunktion zugewiesen.

Windrichtungsverteilung

Die Windrichtungsverteilung wurde auf Basis von Wetterdaten der LANUK-Station Köln-Chorweiler aus dem Zeitraum 2015-2024 abgeleitet. Zudem wurden die im gleichen Zeitraum an der Station gemessenen Lufttemperaturen hinzugezogen.

Die Messungen zeigen, dass der Wind bevorzugt aus Richtung Südosten weht. Winde Richtung Westen treten in der Häufigkeit an zweiter Stelle auf. Anströmungen aus den verbleibenden Windrichtungen treten vergleichsweise selten auf. An Hitzetagen weht der Wind fast ausschließlich aus südöstlicher Richtung.

Durchlüftung

Zur Beurteilung der Durchlüftung wurde das Windfeld um 14 Uhr analysiert und in einem bodennahen Höhenniveau dargestellt und bewertet.

Im Bestand weist das Plangebiet eine gute Durchlüftung aufgrund seiner geringen Rauigkeit auf. So werden Windgeschwindigkeiten von größtenteils mehr als 1,1 m/s erreicht. Lediglich in dem bewaldeten Bereich der südlichen Planfläche sowie in den Randbereichen des nördlichen Plangebietes muss aufgrund der Verbuschung mit geringeren Windgeschwindigkeiten von weniger als 0,8 m/s gerechnet werden.

In den angrenzenden dichter bebauten Siedlungsbereichen ist die Belüftungssituation aufgrund der erhöhten Rauigkeit gegenüber den ungestörten Freiflächen deutlich reduziert. Folglich werden vor allem nördlich der Marienburger Straße und südlich des Wilhelm-Dopatka-Parks relativ geringe Windgeschwindigkeiten ausgewiesen.



Lufttemperatur

Die Simulationsergebnisse zeigen, dass sich die Luft bei der an Hitzetagen typischen Anströmungsrichtung Südost vergleichsweise stark beim Überströmen von unverschatteten und versiegelten Freiflächen oder Grünflächen mit einem niedrigen Bewuchs erwärmt. Bereiche, die durchgrünt sind und durch Gebäude verschattet werden weisen im Gegensatz zu den unverschatteten Freiflächen, eine geringere Lufttemperatur auf.

Innerhalb des Plangebietes zeigen die Ergebnisse ein stark variierendes Temperaturniveau auf. Im nördlichen Bereich des Plangebietes strömt an der Südgrenze kühlere Luft in Richtung des Wilhelm-Dopatka-Parks auf das Plangebiet, wodurch sich hier die niedrigsten Temperaturen ergeben. Bei überströmen der Planfläche erwärmt sich die Luft, wobei die Erwärmung über den Asche- und Kunstrasenplatz deutlich stärker ausfällt, als über den Hybridplätzen. Dementsprechend kommt es an der Nordgrenze, im Bereich der Hybridplätze, zu einer maximalen Zunahme der Lufttemperatur von 1,8 °C. Beim Überströmen des Asche- und Kunstrasenplatzes kommt es zu einer Erwärmung von bis zu 3,5°C. Auch der brachliegende Ascheplatz südlich der Dhünn hat einen deutlichen Einfluss auf das Temperaturfeld. So liegt der Temperaturunterschied zwischen dem mit Bäumen bewachsenen südwestlichen Teil des Plangebietes und dem Rest des Sportplatzes bei bis zu 3,0°C.

In der Nacht kühlt die Luft im Vergleich zum Nachmittag ab. Am stärksten in Bereichen mit einem hohen Vegetationsanteil. Im Bereich des Plangebietes kann auch im Nachtzeitraum ein unterschiedliches Temperaturniveau erfasst werden. So kommt es im nördlichen Teil der Planfläche zu Temperaturen die weitestgehend unter 22,0°C liegen. Nur in der nordöstlichen Spitze muss aufgrund der Wärmeabgabe der Bay Arena mit Temperaturen vom mehr als 22,0°C gerechnet werden. Im Bereich südlich der Dhünn ergeben sich Temperaturen von bis zu 23,0°C, was auf den Wärmeeintrag durch die südöstlich gelegene Realschule zurückzuführen ist. Allerdings wird die Luft beim Überströmen des Ascheplatzes und der umgebenen bewaldeten Flächen abgekühlt.

Bioklima

Das Bioklima beschreibt die Wirkung des lokalen Klimas auf den Menschen unter den Parametern der Wärmebelastung, Windgeschwindigkeiten, Sonneneinstrahlung sowie der Luftfeuchtigkeit.

Im Plangebiet ist die bioklimatische Belastung unterschiedlich stark ausgeprägt. Aufgrund fehlender Verschattungselemente und die daraus resultierende direkte solare Einstrahlung führt zu einer extremen Wärmebelastung trotz einer guten Durchlüftung.

Einen positiven Einfluss auf das Bioklima hat der dichte Baumbestand südlich Dhünn sowie der Baumbestand nördlich der Dhünn entlang der westlichen und südlichen Grenze des Fußweges. In diesem Bereich werden niedrige physiologisch äquivalente Temperatur (PET-) Werte ausgewiesen, demnach ist die bioklimatische Belastung als „schwach“ bis „mäßig“ zu klassifizieren.



10.1.7 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt über die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und dem Erholungswert des Gebietes. Für die Bewertung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft spielen Aspekte wie Naturnähe und Attraktivität der Vegetation (Wald, Grünland etc.), Vielfalt und Strukturreichtum (unterschiedliche Landnutzung, Hecken etc.), Relief sowie die siedlungskulturelle Identität eine maßgebliche Rolle. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der Ausstattung der Landschaft mit zum einen prägenden ästhetisch wirkenden Landschaftselementen, zum anderen relevanten Störungen und Beeinträchtigungen der Landschaft.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes umfasst im Bestand die offenen Fußballtrainingsflächen der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH und des SC Leverkusen 2017 e. V. sowie den nördlichen Uferbereich der Dhünn. Die Uferbereiche werden durch Einzelbäume gegliedert. Die beiden Teilbereiche werden durch eine Fußgängerbrücke miteinander verbunden.

Der Bereich südlich der Dhünn ist durch die ehemals als Sportanlage „Am Stadtpark“ genutzten Fläche sowie daran angrenzende öffentlichen Grünflächen, inklusive der darin befindliche Anlage des Dampfbahn Leverkusen e. V., geprägt. Aufgrund der nicht mehr vorhandenen Nutzung der Sportanlage hat sich in den vergangenen Jahren eine Vegetationsschicht aus Gras auf dem Ascheplatz sowie der umrandenden Laufbahn entwickelt.

Die vorhandenen Trainingsflächen des SC Leverkusen 2017 e. V. sowie der ehemalige Sportplatz südlich der Dhünn sind zum Teil durch einen dichten Baumbestand umgeben.

In der Umgebung sowie innerhalb des Plangebietes sind nachfolgende Schutzgebiete zu verorten:

Schutzgebiete nach EU-Recht

Schutzgebiete nach EU-Recht weisen Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten mit Bedeutung für die europäische Staatengemeinschaft (Natura-2000) auf. Neben den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-RL) sind dies Vogelschutzgebiete gemäß der Vogelschutzrichtlinie.

Das Plangebiet ist teilweise als FFH-Schutzgebiet ausgewiesen. So befindet sich ein kleiner Bereich im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 284/I+II innerhalb des FFH-Gebietes „Dhünn und Eifgenbach“ (Objektkennung DE-4809-301). Hierbei handelt es sich um den naturnahen Unterlauf der Dhünn unterhalb der großen Dhünntalsperre bis Leverkusen-Schlebusch sowie um den naturnahen mäandrierende Eifgenbach unterhalb von Wermelskirchen bis zur Mündung in die Dhünn mit jeweils angrenzenden Au- u. Hangwäldern sowie Grünlandflächen. Vorrangiges Entwicklungsziel ist die Erhaltung und Entwicklung extensiv genutzter Wiesentäler im Wechsel mit strukturreich ausgebildeten Erlen-Eschen-Auwäldern, die naturnahe Waldbewirtschaftung sowie die Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes der Sternmieren-Eichen-Hainbuchenbestände.



Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in einem nationalen Schutzgebiet zum Landschafts- und Naturschutz.

Naturschutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise im Naturschutzgebiet „Dhünn“ (Objektkennung LEV-016). Das Gebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 32.000 ha. Schutzziel ist u. a. die Wiederherstellung, Erhaltung und Entwicklung natürlicher Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, wie beispielsweise Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder (prioritärer Lebensraum).

Landschaftsschutzgebiete

Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Unteres Dhünntal“ (Objektkennung LSG-4907-0005). Es erstreckt sich über eine Fläche von ca. 408.408 ha. Schutzziel ist u. a. die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.

Verbundflächen

Das Plangebiet liegt innerhalb von zwei Verbundflächen.

Ein schmaler Bereich im Zentrum des Untersuchungsgebietes befindet sich im Biotopverbund „Mittleres Dhünntal“ (Objektkennung VB-K-4908-105). Schutzziel ist u. a. die Erhaltung und Entwicklung einer Flussaue mit Erlen- und Eschenwäldern. Das Entwicklungsziel ist die naturnahe Gewässergestaltung.

Zudem liegt der südliche Bereich des Plangebietes innerhalb der Biotopverbundfläche „Grünland und Überschwemmungsbereiche im Unteren Dhünntal, mehrere Teilflächen“ (Objektkennung VB-K-4907-007). Schutzziel ist u. a. die Erhaltung und Wiederherstellung eines naturnahen Fließgewässers mit begleitenden, bodenständigen Gehölzstrukturen und grünlandgenutzter Flussaue. Entwicklungsziel ist die naturnahe Gewässergestaltung.

Wald im Sinne des Gesetzes

Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. Landesforstgesetzes (LFOG NRW) Gesetzes.

10.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut, auf die Belange des Denkmalschutzes und auf die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler.



10.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nullvariante erfolgt eine Prognose darüber, wie sich der Umweltzustand des Plangebietes (abiotische und biotische Umweltfaktoren) bei Nichtdurchführung der Planung, d. h. ohne die potenziellen Auswirkungen des Planvorhabens entwickeln würde.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Sportplätze in ihrer jetzigen Ausprägung bestehen bleiben. Der im Südwesten befindliche Ascheplatz würde weiterhin brachliegen und zunehmend verwildern. Hier könnte sich die aufkommende Ruderalvegetation durch eine fortschreitende Sukzessionsprozesse hinsichtlich ihrer Struktur- und Artenvielfalt sowie ihrer ökologischen Wertigkeit weiter zu einer höherwertigen Gesellschaft entwickeln.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass der geplante Ausbau der BAB 1 trotzdem durchgeführt werden würde. Aufgrund dessen käme es zu einem Verlust von zahlreichen Bestandsstellplätzen und somit zu einer Gefährdung des Betriebes der betroffenen Einrichtungen (z.B. BayArena, Stadtbibliothek).

10.3 Prognose bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1, Nr. 2b BauGB)

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i BauGB unter anderem Infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,



hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

10.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bewertung:

Schutzgut Pflanzen

Variante 1:

Bei Durchführung der Planung kommt es zu bau- und anlagebedingten Eingriffen in die lokalen Biotopstrukturen. Der Eingriff in die vorhandenen Sportflächen sowie Gehölzstrukturen führt zu einer Überplanung der gegenwärtigen Biotopstrukturen mit einer geringen bis hohen ökologischen Wertigkeit. Aufgrund der zahlreichen Bäume innerhalb des Plangebietes wurde durch einen Baumsachverständigen der Zustand und die Erhaltungswürdigkeit der Bäume untersucht¹⁰. Demnach besitzen die Baumreihen und Einzelbäume im nördlichen Plangebiet einen hohen Erhaltungswert und sollten über die Zeit der Umgestaltung erhalten bleiben. Hinsichtlich des Baumbestandes um den ehemaligen Sportplatz südwestlich der Dhünn werden die westliche und die südliche Baumreihe als erhaltenswert eingestuft. Die nördliche und die östliche Baumreihe weisen einer geringe Erhaltungswürdigkeit auf.

In einem ersten Schritt wird die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage vorgesehen, wodurch Teile des nördlichen Plangebietes durch Stellplatzanlagen versiegelt werden. Abgemildert werden die Eingriffe durch Baumneupflanzungen, den Erhalt von Bestandsbäumen sowie die Herstellung von Grünstreifen.

Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen an der Bundesautobahn A 1 ist die Festsetzung von Flächen für Sport- und Spielanlagen, öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie von Verkehrsflächen geplant. Hierzu ist der Rückbau der Stellplatzflächen im Norden der Planfläche geplant sowie die Umsetzung von Sport- und Spielanlagen, wodurch Teile des Plangebietes versiegelt bzw. teilversiegelt werden. Allerdings können die Auswirkungen dieser Eingriffe durch grünordnerische Maßnahmen, wie beispielsweise die Herstellung von öffentlichen Grünflächen oder den Erhalt von Bäumen minimiert werden.

Variante 2:

Die Planung sieht den Bau eines fünfgeschossigen Parkhauses vor, welches auf den Sportflächen der Bayer 04 Fußball GmbH errichtet werden soll. Hierzu ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Parkhaus geplant.

So kommt es mit Umsetzung der Planung zu einer teilweisen Vollversiegelung der Trainingsplätze. Allerdings können die Eingriffe durch Begrünungsmaßnahmen, wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung und Baumneupflanzungen abgemildert werden.

¹⁰ Stefan Haak (28.05.2025) Sachverständigengutachten in Sachen Baumdatenerfassung im Bereich von zwei geplanten Baufeldern auf den Grundstücken in Leverkusen, Tannenbergsstraße 54 und Am Stadtpark (Fußballplatz)



Zudem wird in den westlich angrenzenden Gehölzstreifen sowie in die Gehölze entlang der Dhünn im Zuge der Planung nicht eingegriffen, sodass diese erhalten werden können.

Im weiteren Verfahren wird, bei beiden Varianten, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Schutzgut Tiere

Variante 1 und Variante 2:

Für das Verfahren wurde ein separater artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I)¹¹ durchgeführt. Die wesentlichen Kartierergebnisse zum besonderen Artenschutz sowie daraus resultierenden artenschutzrechtlichen Erfordernisse werden nachfolgend geschildert:

Zu Beginn des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde im Zuge der Vorprüfung mittels Auswertung von Fachinformationssysteme des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV¹²) ermittelt, ob und welche planungsrelevanten Arten im Plangebiet vorkommen können oder zu erwarten sind. Dazu wurden vorhandene Daten ausgewertet und im November/Dezember 2024 sowie im Januar 2025 erste orientierende Begehungen durchgeführt.

Im Rahmen der Begehungen wurde zur Eingrenzung des zu erwartende Artenspektrums die Abfrage des für das Plangebiet zutreffenden LANUV-Messtischblätter 4907 4. Quadrant (Leverkusen) und 4908 3. Quadrant (Burscheid) mit den tatsächlich vorhandenen Lebensraumtypen kombiniert und die planungsrelevanten Arten der folgenden Lebensräume berücksichtigt.

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Höhlenbäume
- Horstbäume
- Fließgewässer
- Gebäude

Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um Arten aus den Gruppen der Säugetiere, Vögel sowie Reptilien. Planungsrelevante Pflanzenarten sind nicht aufgeführt.

¹¹ DMT Engineering Surveying (2025) Stadt Leverkusen Bebauungsplan 284/I+II "Südlich der BAB 1, östlich Tannen-bergstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nord-westlich der Realschule Am Stadtpark" Artenschutzprüfung Stufe I

¹² Seit dem 1. April 2025 rechtlicher Nachfolger Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK)



Im Rahmen der Vorprüfung konnte ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG von planungsrelevanten Arten unter Berücksichtigung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Gemäß einer Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen (2025) wird dennoch eine vertiefende Untersuchung von planungsrelevanten Arten für notwendig erachtet, weshalb im weiteren Verfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II erstellt wird.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung¹³ kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen werden können. So werden mit Umsetzung beider Varianten keine direkten Flächeninanspruchnahmen ausgelöst. Zudem kann ein Einfluss auf die FFH-Lebensraumtypen aufgrund der Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem nächstgelegenen Lebensraumtyp ausgeschlossen werden. Auch bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen können aufgrund der geplanten Nutzungen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung durch Lichtimmissionen zu vermeiden, wird im Rahmen der Vorprüfung empfohlen, die Gehölze zur Dhünn nach Möglichkeit zu erhalten und die Beleuchtung so zu optimieren, dass eine Abstrahlung Richtung Dhünn vermieden wird. Grundsätzlich ist nicht mit einer Verschlechterung der Schutz- und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes mit Durchführung der Planvarianten zu rechnen.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der Strukturarmut der Fläche im Bestand und dem geplanten teilweisen Erhalt höherwertiger Gehölzstrukturen sowie der geplanten Bebauung des Plangebietes wird nicht mit einem relevanten Rückgang der biologischen Vielfalt gerechnet.

Vergleich Variante 1 und Variante 2:

Bei einer Gegenüberstellung der beiden Varianten zeigt sich, dass bei der Variante 2 geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgelöst werden als bei Variante 1. So kann bei der Errichtung des Parkhauses ein Eingriff in die Gehölzstrukturen vermieden und eine geringere Fläche für die Versiegelung beansprucht werden. Allerdings können bei beiden Planvarianten durch die Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen die ökologische Wertigkeit des Plangebietes gesteigert werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist eine Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen nicht abschließend möglich. Dies kann erst auf Grundlage der Ergebnisse des vertiefenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (ASP II) sowie des landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfolgen.

¹³ ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (2026) FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 284/I+II „Südlich der BAB 1, östlich Tannenbergsstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nordwestlich der Realschule Am Stadtpark“



10.3.2 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Bewertung

Schallimmissionen

Variante 1 und Variante 2:

Straßenverkehrslärm

Durch den Wegfall der Stellplätze unter der Stelze sowie unmittelbar an der Marienburger Straße und die Verlagerung nach Süden kommt es an fast allen betrachteten Immissionsorten zu einer Pegelminderung um teilweise deutlich über 10 dB. Unabhängig von den übrigen Quellen an einem Spieltag ist hier während der Interimslösung demnach mit einer Verbesserung der schalltechnischen Situation an Spieltagen auszugehen. Lediglich am Immissionsort „Allensteiner Straße 19“ kommt es im Erdgeschoss durch die gebündelte Ein-/Ausfahrt in der Nähe des Immissionsorts zu einer rechnerischen Pegelerhöhung um 0,2 dB – im 1. OG kommt es hingegen bereits wieder zu einer Minderung um 0,2 dB.

Die ermittelten Beurteilungspegel variieren während der Ruhezeiten somit noch zwischen 36 dB(A) und 53 dB(A) sowie nachts zwischen 39 dB(A) und 56 dB(A). Der maßgebliche Immissionsrichtwert nach 18 BImSchV wird somit nun zur Nachtzeit an einigen Immissionsorten eingehalten, an den meisten jedoch weiterhin überschritten.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen an der Bundesautobahn ist die Rückverlagerung der Stellplätze unter die Stelze und die Wiedernutzbarmachung des nördlichen Plangebietes für Sportanlagen vorgesehen. Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen im Umfeld ist somit von einer ähnlichen Situation wie im Bestand auszugehen.

Zusammenfassend ist durch die Planung somit von keiner Verschlechterung der schalltechnischen Situation im Umfeld auszugehen. Eine tiefergehende Betrachtung erfolgt im weiteren Verfahren.

Ergänzend wurde eine schalltechnische Ersteinschätzung¹⁴ zu den potenziellen schalltechnischen Auswirkungen der Variante 1 (ebenerdiger Parkplatz) sowie der Variante 2 (Parkhaus) erstellt. In beiden Varianten werden die Stellplätze in Richtung Süden verlagert und somit im Vergleich zur Bestandssituation weiter von der Wohnbebauung abgerückt. Im Falle des ebenerdigen Parkplatzes beläuft sich der Abstand auf über 80 m und im Falle des Parkhauses auf über 130 m. Durch das Abrücken der Stellplätze ist davon auszugehen, dass die Geräusche der Parkvorgänge im Vergleich zur heutigen Situation, in der sich die Stellplatzanlagen im unmittelbaren Nahbereich der Wohnnutzungen befinden, deutlich reduziert werden. Ebenfalls ist zu erwarten, dass der anlagenbezogene Lärm tendenziell abnimmt, insbesondere im westlichen Bereich der Marienburger Straße infolge des Wegfalls des P6. Zur Vermeidung lokaler Pegelerhöhungen aufgrund einer Bündelung der Verkehre, sollte

¹⁴ Peutz (16.01.2026): Schalltechnische Ersteinschätzung zum B-Plan Nr. 284 I+II „Südlich der BAB 1, östlich Tannenbergsstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nord-westlich der Realschule Am Stadtpark“ in Leverkusen



aus schalltechnischer Sicht angestrebt werden, die Ein- und Ausfahrt zu den Stellplatzanlagen auf mindestens zwei Zufahrten zu verteilen.

Lichtimmissionen

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind mit Umsetzung des Verfahrens auf den Verkehr, die Straßen-, Platz- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung der angrenzenden Bebauung zurückzuführen.

Variante 1:

Im Rahmen der Planung ist nicht mit einer erheblichen Zunahme der Beleuchtung zu rechnen, da bereits im Bestand eine Beleuchtung des Plangebietes sowie dessen Umgebung vorherrscht. Lediglich im südwestlichen Bereich kommt es zu einer Revitalisierung eines Sportplatzes sowie zu einer Errichtung eines Vereinsheimes. Aufgrund der neuen Flutlichtanlagen und der Gebäudebeleuchtung kommt es hier zu einer Erhöhung der Lichtemissionen.

Variante 2:

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung mit keiner erheblichen Beeinträchtigung durch Lichtemissionen zu rechnen. Die zu erwartende, geringfügige Zunahme der Beleuchtung wird nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinausgehen.

Erholung und Freizeit

Variante 1:

Mit Umsetzung der Planung sollen Sport- und Spielanlagen im Plangebiet geschaffen werden, sodass eine Freizeit- und Erholungsnutzung des Gebietes ermöglicht wird. Hierbei steht im Fokus ein umfassendes und breit gestreutes Angebot für verschiedene sportliche Aktivitäten anzubieten. Diese sollen sowohl für den Vereinssport als auch für private Nutzer hergestellt werden. So kommen als mögliche Nutzungen vor allem großflächige Sportplätze sowie Anlagen für Beachvolleyball und Basketball in Frage. Ergänzt werden könnte dieses Angebot z. B. durch weitere Sporteinrichtungen wie eine Skateanlage, Boulebahnen, Klettergeräte und einen Trimm-Dich-Waldpfad und einen Kinderspielplatz.

Variante 2:

Im Zuge der Planung soll ein Parkhaus errichtet werden, sodass bei Umsetzung der Planung mit keiner Erholungsnutzung zu rechnen ist.

Vergleich Variante 1 und 2:

In beiden Varianten werden die Stellplätze in Richtung Süden verlagert und somit im Vergleich zur Bestandssituation weiter von der angrenzenden Wohnbebauung abgerückt. Da bei der Variante 1 ein Abstand von ca. 80 m und bei der Variante 2 ein Abstand von ca. 130 m zur Wohnbebauung vorgesehen ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich bei der Variante 2 die Geräuschbelastung stärker reduzieren wird.



Somit sind hier geringere Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten. Im Hinblick auf die Freizeit- und Erholungsnutzung wird nur bei der Variante 1 eine Erholungsinfrastruktur geschaffen, die voraussichtlich der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. Um detaillierte Aussagen treffen zu können wird im weiteren Verfahren eine tiefergehende Betrachtung der schalltechnischen Situation durchgeführt.

10.3.3 Schutzgut Boden/Fläche

Bewertung:

Boden

Mit Umsetzung der Planung wird eine bauliche Entwicklung des Plangebietes vorbereitet. Neben Bodenverdichtung und -versiegelung ist ein Ab- und Auftrag von Boden sowie potentiell eine Verunreinigung des Bodens innerhalb der Baufläche möglich.

Da im Bestand bereits eine Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen sowie eine Teilversiegelung durch Sportplätze vorliegt, sind die Böden im Plangebiet in weiten Teilen anthropogen überformt. Lediglich im Bereich der Grünstrukturen befinden sich unversiegelte Flächen, die natürliche Bodenfunktionen aufweisen.

Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden liegt aufgrund ihres Wasserspeichers im 2-Meter-Raum mit einer hohen Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion vor. Aufgrund der im Bestand vorhandenen Nutzung kann der Boden allerdings als vorbelastet eingestuft werden.

Variante 1:

Mit Umsetzung der Planung ist u. a. die zeitweise Herstellung von Stellplatzflächen mit einem Versickerungspflaster mit Rasenfugen im Norden des Plangebietes vorgesehen. Hierdurch kommt es zu umfangreichen Teilversiegelungen im nördlichen Teilbereich der Planfläche. Allerdings sollen diese nach Abschluss der Bauarbeiten an der Bundesautobahn A1 wieder zurückgebaut werden und so die Fläche Entsiegelt werden. Die genauen Ausmaße der Versiegelungen richtet sich hierbei an der vorgegebenen Grundflächenzahl (GRZ), die im weiteren Verfahrensverlauf festgesetzt wird.

Anschließend ist die Schaffung neuer Sport- und Spielanlagen sowie eines Vereinsheimes geplant, wodurch es zu Teilversiegelungen bzw. Vollversiegelungen des Bodens kommt. Allerdings sollen die Spiel- und Sportanlagen in eine grün gestaltete Umgebung mit umfassendem Baumbestand und Wildwiesen eingebettet werden. In den (wieder) entstehenden Grünbereichen kann sich ein naturnahes Bodenprofil entwickeln.



Variante 2:

Durch den Bau eines Parkhauses wird eine teilweise Vollversiegelung der Trainingsflächen der Bayer 04 Fußball GmbH vorbereitet. Da es sich hierbei um bereits anthropogen überformte Böden handelt, sind bei Umsetzung der Planung keine natürlichen oder schutzwürdige Böden betroffen. Die genauen Ausmaße der Versiegelungen richtet sich hierbei an der vorgegebenen Grundflächenzahl (GRZ), die im weiteren Verfahrensverlauf festgesetzt wird.

Gleichzeitig sind in der Planung bereits Flächen vorgesehen, die als unversiegelte Bereiche entwickelt werden sollen. In diesen Bereichen kann der, durch die anthropogene Vornutzung beeinträchtigte Boden wieder ein Bodengefüge entwickeln, welches keiner Teilversiegelung unterliegt.

Fläche

Variante 1:

Durch die Überplanung einer im Bestand genutzten Fläche wird eine Inanspruchnahme von „unberührte Natur“ bzw. land- und forstwirtschaftlichen Flächen an anderer Stelle verhindert.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der unmittelbar angrenzenden verlaufenden Straßen kann für die Erschließung des Plangebietes auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden.

Altlasten

Variante 1:

Aufgrund der im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen aufgeführten Altablagerung „SW2135-Realschule am Stadtpark“ ist zur Erkundung und Bewertung von potentiell an die Auffüllungen gebundenen Bodenverunreinigungen eine gezielte Untersuchung der Altablagerung im Bereich der altlastverdächtigen Fläche erforderlich. Im weiteren Verfahren ist eine orientierende Untersuchung gemäß BBodSchG in Verbindung mit BBodSchV durchzuführen, um zu prüfen, ob eine Gefährdung vorliegt oder ausgelöst werden kann und dies weitere Maßnahmen (z.B. Sanierungsmaßnahmen) bedingt.

Variante 2:

Nach jetzigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Kampfmittel

Variante 1:

Nach jetzigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Informationen auf Kampfmittel vor.



Fläche und Kampfmittel

Variante 2:

Die Auswirkungen zum Thema Fläche und Kampfmittel können den Ausführungen unter Variante 1 entnommen werden.

Vergleich Variante 1 und 2:

Im Zuge der Variante 1 kommt es zunächst zu einer höheren Versiegelung als in Variante 2. Allerdings wird langfristig gesehen in Variante 1 eine Rücknahme der Stellplatzflächen und eine umfassende Begrünung des Gebietes vorgesehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden/Fläche sind nicht zu erwarten, da der Boden im weiten Teilen des Plangebietes bereits anthropogen überformt ist. Eine abschließende Bewertung kann im weiteren Verfahren erfolgen, nachdem das genaue Ausmaß der Versiegelungen (GRZ) bestimmt wurde.

10.3.4 Schutzgut Wasser

Bewertung:

Variante 1:

Oberflächengewässer

Der Uferbereich der Dhünn sowie die Dhünn selbst werden durch die Planung nicht beeinflusst.

Grundwasser

Durch die teilweise Versiegelung des Plangebietes werden bislang unversiegelte bzw. teilversiegelte Bodenbereiche überplant und die dortigen Bodenteilfunktionen erheblich beeinträchtigt oder gänzlich unterbunden. Im Kontext kommt es zu Beeinträchtigungen der Funktionen des Boden-Wasserhaushalts wie z. B. einer Verringerung des Grundwasserneubildungspotentials. Gleichzeitig entstehen Flächen, die von einer Versiegelung freigehalten werden. Diese begünstigen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, welches zur Grundwasserneubildung beitragen kann.

Hochwasser/Starkregen

Im Rahmen der Entwässerungsplanung sind Maßnahmen zum Schutz vor starkregen- bzw. hochwasserbedingten Überflutungen zu treffen.

Entwässerung

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt aktuell über eine lokale Versickerung in der belebten Bodenzone. Für die Stellplatznutzung ist zurzeit angedacht das Regenwasser in begrünte Mulden zwischen den Stellplatzreihen zu leiten und es ebenfalls über die belebte Bodenzone zu versickern. Durch die Nutzung von versickerungsfähigen



Belägen bei der Parkplatzgestaltung vergrößert sich die Versickerungsfläche. Erste Untersuchungen zeigen, dass eine ausreichend große Versickerungsleistung generiert werden kann. Allerdings sind aktuell auch weitere Entwässerungsvarianten denkbar. Eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in die Dhünn wird allerdings ausgeschlossen.

Oberflächengewässer, Grundwasser und Hochwasser/Starkregen

Variante 2:

Der Auswirkungen zum Thema Oberflächengewässer, Grundwasser und Hochwasser/Starkregen können den Ausführungen unter Variante 1 entnommen werden.

Entwässerung:

Variante 2:

Für die Planung wird im weiteren Verfahren ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Vergleich Variante 1 und 2:

Im Zuge der Variante 1 kommt es zunächst zu einer höheren Versiegelung als in Variante 2. Allerdings wird langfristig gesehen in Variante 1 eine Rücknahme der Stellplatzflächen und eine umfassende Begrünung des Gebietes vorgesehen, sodass eine Versickerung des Wassers ermöglicht wird. Bei beiden Planvarianten ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Dhünn zu rechnen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können ausgeschlossen werden.

10.3.5 Schutzgut Luft und Luftqualität

Bewertung:

Variante 1:

Durch die Umsetzung der Planung kann mit einer Veränderung der Schadstoffemissionen gerechnet werden. Die geplante Nutzung der Fläche durch Stellplätze und Sportanlagen führt zu einer Zunahme der Verkehrsstärke beim Quell- und Zielverkehr durch Kfz sowohl im Plangebiet als auch auf den umliegenden Straßen. Somit ist mit steigenden verkehrsbedingten Emissionen zu rechnen.

Da es sich bei den Stellplatzflächen im Norden des Plangebietes lediglich um eine temporäre Nutzung handelt, die nach Abschluss der Bauarbeiten an der Bundesautobahn A1 wieder rückgebaut werden, ist mit einem nur zeitweisen Anstieg der verkehrsbedingten Emissionen zu rechnen. Die anschließende Nutzung mit Sport- und Spielanlagen sowie die Revitalisierung des brachliegenden Sportplatzes südwestlich der Dhünn wird im Vergleich zum Bestand keine erhebliche Erhöhung der Schadstoffemissionen verursachen.



Durch die Eingrünung des Gebietes mit umfassendem Baumbestand und Wildwiesen werden neue Vegetationsstrukturen geschaffen, die durch ihre Schadstoff- und Staubbindung einen positiven Einfluss auf die Luftqualität ausüben.

Variante 2:

Durch die Umsetzung der Planung kann mit einer Veränderung der Schadstoffemissionen gerechnet werden. Die Errichtung eines Parkhauses führt zu einer Zunahme der Verkehrsstärke beim Pkw-Verkehr sowohl im Plangebiet als auch auf den umliegenden Straßen. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen werden allerdings neue Vegetationsstrukturen geschaffen die durch ihre Schadstoff- und Staubbindung einen positiven Einfluss auf die Luftqualität ausüben.

Vergleich Variante 1 und 2:

Grundsätzlich ist durch die dauerhafte Inbetriebnahme des Parkhauses mit einer höheren Luftschadstoffbelastung im Vergleich zu den nur temporären Stellplatzflächen mit anschließender Sport- und Freizeitnutzung zu rechnen. Allerdings sind Begrü-mungsmaßnahmen vorgesehen, die einen positiven Einfluss auf die Luftqualität ausüben.

Insgesamt ist dennoch nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft auszugehen.

10.3.6 Schutzgut Klima und Klimaanpassung

Bewertung:

Variante 1:

Die Auswirkungen der Planung auf die mikroklimatische Situation im Plangebiet und dessen Umfeld wurden im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung¹⁵ betrachtet.

Klimawandel

Um Aussagen zu möglichen zukünftigen Klimaentwicklungen treffen zu können, sind komplexe Klimarechenmodelle notwendig, die die physikalischen Prozesse im Klimasystem abbilden und Projektionen für die zukünftigen Entwicklungen des Klimas berechnen. Hierzu werden die verschiedenen Klimaszenarien (RCP8.5: „Weiter-wie-bisher“-Szenario; RCP4.5: Mittleres Szenario; RCP2.6: „Klimaschutz-Szenario“ zur Einhaltung des 2-Grad-Ziels) zu Grunde gelegt, welche im fünften Sachstandbericht des Weltklimarates zum Einsatz kamen. Zur Auswertung der zukünftigen Veränderungen des Regionalklimas wurden Klimaprojektionsdaten des Deutschen Wetterdienstes herangezogen.

¹⁵ Peutz Consult (20.06.2025): Mikroklimauntersuchung



So zeigen alle drei Szenarien, dass die sommerliche Hitzebelastung in der Zukunft teilweise drastisch zunehmen wird. Dementsprechend sollten bei der Planung von Bauvorhaben klimatische Belange und potentiell notwendige Optimierungen berücksichtigt werden, um auch in der Zukunft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Hierzu werden die untenstehenden Planungsempfehlungen beschrieben.

Bioklima

Mit Umsetzung der Planung ist aufgrund der geänderten Oberflächenbeschaffenheiten mit einer Zunahme von bioklimatischen Belastungen zu rechnen. Allerdings wird infolge der Planung auch eine Verbesserung des Bioklimas erzielt.

Im Norden des Plangebietes werden überwiegend Belastungszunahmen prognostiziert, aufgrund des höheren Anteils an reflektierender Sonneneinstrahlung an den Oberflächen sowie der geringeren Verdunstungskühlleistung der derzeitigen Hybridrasenfelder. Eine Abnahme der Belastungen durch die geplanten Baumneupflanzungen und den daraus resultierenden Verschattungen, zeigen sich nur vereinzelt. Auch der Wegfall der nordwestlichen Gebäude und der damit einhergehenden besseren Durchlüftung führt nur zu einer minimalen Belastungsabnahme.

Eine Verbesserung des Bioklimas kann südlich der Dhünn festgestellt werden, da der Kunstrasen etwas weniger Strahlung reflektiert. Zunahmen sind hier nur entlang des geplanten Gebäudes sowie entlang des Spielfeldes zu erwarten, da hier Grünflächen versiegelt werden. Trotz der leichten Verbesserung ist auf dem Spielfeld weiterhin mit einer extremen bioklimatischen Belastung zu rechnen. Dementsprechend sind im Umfeld des Spielfeldes Zonen mit einer geringeren bioklimatischen Belastung herzustellen, um die Aufenthaltsqualität an Hitzetagen zu verbessern.

Die Gegenüberstellung des Ist- und Planfalles zeigt deutlich, dass außerhalb der Plangrenzen fast nirgendwo mit einer Veränderung des Bioklimas gerechnet werden muss.

Planungsempfehlungen

Um die klimatische Situation innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld zu verbessern, werden Planungsempfehlungen u. a. wie Baumneupflanzungen, temporäre Verschattungsmaßnahmen, beschrieben. Diese werden bereits teilweise in der Planung berücksichtigt.

Durchlüftung

Mit Umsetzung der Planung kommt es nur zu einer geringfügigen Veränderung der Durchlüftungsverhältnisse, was auf die Bebauung im Südwesten des Plangebietes zurückzuführen ist. Einen bremsenden Effekt auf das Windfeld haben nur die Baumneupflanzungen sowie das neu zu errichtende Gebäude südlich des Sportplatzes. Zudem kommt es im nordwestlichen Bereich des Plangebietes zu einer Geschwindigkeitserhöhung, da im Zuge der Planung die Bestandsgebäude abgerissen werden.



Grundsätzlich zeigen die Ergebnisse, dass sich die Veränderungen der Durchlüftung gegenüber der Bestandssituation auf die Flächen im direkten Umfeld der Baumpflanzungen sowie des neu geplanten Gebäudes begrenzen. Somit kann eine planungsbedingte Verschlechterung der Belüftungssituation in den angrenzenden Nutzungen auf Grundlage der Simulationsergebnisse ausgeschlossen werden.

Lufttemperatur

Nach Realisierung des Vorhabens ist mit einer Veränderung des nachmittäglichen Temperaturniveaus zu rechnen. Dies ist insbesondere auf veränderte Oberflächenbeschaffenheiten zurückzuführen. In Folge dessen sind sowohl mit Lufttemperatur Zu- als auch Abnahmen zu rechnen.

Sowohl die Temperaturzunahmen im Norden als auch die im Süden reichen über die Grenzen des Plangebietes hinaus. Die Erwärmungen im nördlichen Plangebiet infolge der Schotterflächen reichen bis in die angrenzende Wohnbebauung. Hier beträgt die Zunahme der Lufttemperatur weniger als $0,2^{\circ}\text{C}$. Die wärmere Luft vom Kunstrasenplatz reicht in nordwestlicher Richtung über die Dhünn bis zur Windthorststraße und führt hier zu einer Zunahme von maximal $0,1^{\circ}\text{C}$.

Zur Reduktion der Lufttemperatur kommt es vor allem auf dem westlichen Teil des Plangebietes nördlich der Dhünn. Hier werden der derzeit vorhandene Asche- und Kunstrasenplatz durch den geplanten Parkplatz ersetzt. Aufgrund der damit einhergehenden Teilentsiegelung auf den Stellflächen wird die Kühlung der Luft durch die Verdunstung über die enthaltene Vegetation ermöglicht. Darüber hinaus tragen die veränderten Reflexions- und Wärmeleiteigenschaften am Tag zu einer Kühlung der Luft gegenüber den Bestandsflächen bei. Auch die Abkühlungstendenzen reichen über das Plangebiet hinaus.

Im Nachtzeitraum ist mit einer Erwärmung der Lufttemperatur gegenüber dem Bestand zu rechnen, was auf die höhere Wärmespeicherkapazität der neuen Oberflächen nach Umsetzung der Planung zurückzuführen ist. So kommt es im nördlichen Teilbereich, durch den Wegfall der Hybridrasenplätze und der neuen Versiegelung der Fläche, zu einer höheren Wärmespeicherung. Durch die nächtliche Abgabe an die Umgebungsluft ergeben sich größtenteils Erwärmungen zwischen $0,3$ bis $0,5^{\circ}\text{C}$. Bei der Differenz zwischen Asche- und Kunstrasenplätze und den geplanten Stellplatzflächen fällt die Lufterwärmungen geringer aus und liegt bei weniger als $0,2^{\circ}\text{C}$. Im südlichen Teilbereich ist ebenfalls mit einer Lufttemperaturerhöhung zu rechnen, die auf die Wärmeabgabe des neuen Gebäudes sowie auf die Wärmespeicherkapazität des geplanten Kunstrasenplatzes am Tag zurückzuführen ist. Die Erwärmung liegt hier größtenteils bei unter $0,2^{\circ}\text{C}$. Eine Betroffenheit der nördlich angrenzenden Wohnbebauungen kann ausgeschlossen werden.

Variante 2:



Die nachfolgende Beschreibung der Auswirkungen auf das Mikroklima durch die Errichtung eines Parkhauses basieren auf gutachterlichen Erfahrungswerten¹⁶. Für eine Einschätzung von konkreten Auswirkungen ist eine mikroklimatische Simulation notwendig, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorliegt.

Windfeld

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Lee des Parkhauses sowie im Bereich zwischen dem Parkhaus und dem südlich gelegenen Gebäude eine deutliche Reduktion der Windgeschwindigkeit zu erwarten ist. Aufgrund der Ausrichtung des Parkhauses entlang der Hauptwindrichtung Süd, kann allerdings von einer schnellen Normalisierung des Windfeldes im Lee ausgegangen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Belüftung der nördlich gelegenen Wohnbebauung an der BAB 1 sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht zu erwarten.

Temperatur

Mit Umsetzung der Planung sind im Vergleich zum Bestand höhere Temperaturreduktionen in den Nachmittagsstunden im Nahbereich der Gebäude zu erwarten. Begründet wird dies durch die zumindest zeitweise Verschattung der umliegenden Oberflächen, wodurch sich diese weniger stark aufheizen als unverschattete Freiflächen. Zudem speichern die zusätzlichen Oberflächen (Fassaden, Dächer) mehr Energie, wodurch weniger Energie zur Erwärmung der Umgebungsluft freigesetzt wird. Die im Zuge der Planung vorgesehenen begrünten Freiflächen tragen zur Verdunstung und somit zur Abkühlung der Umgebungsluft bei. Im Nachtzeitraum wird hingegen davon ausgegangen, dass die im Tagesverlauf aufgeheizten Oberflächen des Parkhauses die zusätzlich aufgenommene Energie wieder an die Umgebungsluft abgibt. Einen positiven Einfluss haben hingegen die unversiegelten, grünen Freiflächen, da diese in der Nacht schneller abkühlen. Aufgrund der Größe des Parkhauses kann nicht ausgeschlossen werden, dass es an einzelnen Wohngebäuden nördlich der BAB 1 in der Nacht zu geringfügigen Erwärmungen der Luft gegenüber dem Bestand kommt.

Bioklima

Im Hinblick auf das Bioklima ist davon auszugehen, dass sich die Veränderungen auf das direkte Umfeld des Parkhauses sowie das zusätzliche südliche Gebäude beschränken. Aufgrund der Reflexion an den sonnenbeschienenen Fassaden ist mit einer Zunahme der bioklimatischen Belastungen zu rechnen. In den Bereichen, die durch die Neubebauung verschattet werden, ist eine Reduktion der bioklimatischen Belastung zu erwarten. Unversiegelte und begrünte Flächen weisen eine geringe bioklimatische Belastung gegenüber versiegelten Flächen auf. Auch Bäume führen in den von ihnen verschatteten Bereichen zu einer Reduzierung der bioklimatischen Belastung

¹⁶ Peutz (21.01.2026): Mikroklimatische Ersteinschätzung zum B-Plan Nr. 284 I+II „Südlich der BAB 1, östlich Tannenbergsstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nord-westlich der Realschule Am Stadtpark“ in Leverkusen



Vergleich Variante 1 und 2:

Gegenüber der Stellplatzflächenlösung wird durch die Parkhausvariante deutlich weniger Fläche versiegelt. Allgemein kann gesagt werden, dass sich eine Reduktion der Versiegelung von Flächen positiv auf das lokale Mikroklima auswirkt. Allerdings kann das Parkhaus aufgrund seiner Oberfläche mehr Wärmeenergie speichern als eine Stellplatzfläche, wodurch in der Nacht mehr Energie zur Erwärmung der Umgebungsluft bereitsteht. Es ist davon auszugehen, dass sich die mikroklimatische Situation am Tag bei der Parkhausvariante gegenüber der Stellplatzflächenvariante neutral verhält bzw. leicht positive Effekte erzielt werden können. Der Einfluss durch das Parkhaus auf das Windfeld sowie das Bioklima wird voraussichtlich nicht bis zur Wohnbebauung im Norden reichen. In der Nacht kann eine zusätzliche Wärmebelastung an den nördlich gelegenen Wohngebäuden jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zur Reduktion möglicher negativer mikroklimatischer Auswirkungen der Parkhausvariante auf die Umgebung ist eine Begrünung der Fassaden des Parkhauses sowie eine Bepflanzung der Außenanlage sinnvoll, da die Begrünung am Gebäude die Energiespeicherung reduzieren kann und die Pflanzen (z.B. Bäume oder höheres Gras) zur Kühlung der Luft beitragen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht zu erwarten.

10.3.7 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Bewertung:

Variante 1:

Mit Umsetzung der Planung wird sich das Landschaftsbild verändern. So sieht das städtebauliche Konzept zu Beginn der Umstrukturierungen die Schaffung einer neuen Sportanlage vor. Hierzu soll die im Südwesten des Plangebietes seit einigen Jahren brachliegende, ehemals durch den SC Wiesdorf genutzte Sportanlage wieder nutzbar gemacht werden. So sind die Schaffung eines Kunstrasenplatzes und eines Kleinspielfeldes, die Sanierung der Tennenfläche sowie der Bau eines neuen Vereinsheims vorgesehen. Die neuen Anlagen sollen als Sportstätte des SC Leverkusen 2017 e. V. dienen.

Nach Inbetriebnahme dieser neuen Sportstätte sollen zunächst die bisherigen Trainingsflächen des SC Leverkusen 2017 e. V. im Norden des Geltungsbereiches zu Stellplatzflächen umfunktioniert werden. Anschließend ist der Umbau der Trainingsflächen der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH zu vorgesehen. Die umliegenden Bäume sollen dabei weitgehend erhalten werden. Innerhalb der Stellplatzflächen ist die Pflanzung von rund 70 Bäumen geplant. Zwischen den Stellplatzreihen sind jeweils Grünstreifen (Mulden) angedacht. Photovoltaikanlagen sollen ggf. punktuell auf den Stellplatzflächen angeordnet werden. Zusätzlich sollen Fahrrad-Stellplätze geschaffen werden.



Nach Beendigung der Baumaßnahmen an der Bundesautobahn A 1 sollen die temporär geschaffenen Stellplatzflächen im Plangebiet rückgebaut werden und die betreffenden Bereiche (wieder) für Sport- und Spielanlagen zur Verfügung gestellt werden. Diese sollen in eine grün gestaltete Umgebung mit umfassendem Baumbestand und Wildwiesen eingebettet werden. Zusätzlich soll ein Lagergebäude errichtet werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt – sowohl während der Interimslösung als auch nach finaler Umsetzung – weiterhin von Norden über die Marienburger Straße sowie die Tannenbergsstraße (Hauptzufahrt über die Straße Am Neuenhof). Die neue Sportanlage südlich der Dhünn ist fußläufig (oder per Fahrrad) über die Dhünn-Brücke erreichbar.

Variante 2:

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen werden sich voraussichtlich Veränderungen bzgl. der Orts-/ Landschaftsbildeinheiten im Plangebiet ergeben. Das städtebauliche Konzept sieht den Bau eines fünfgeschossigen Parkhauses vor, welches ca. 40 m entfernt von der ausgebauten Autobahn errichtet werden soll. Als Standort sollen hierzu die Sportflächen westlich des Ulrich-Haberland-Stadions herangezogen werden.

Das geplante Parkhaus soll sich hinsichtlich seiner Höhenentwicklung in das Gefüge der Bestandsbauten der anliegenden Siedlungen einfügen. Es wird jedoch insbesondere von der Westseite aus deutlich sichtbar sein und somit dem Gebiet eine neue Außenprägung verleihen. Die Außenfassade soll, bis auf die Holzelemente, durch Rankpflanzen vollständig begrünt werden. Auch die Dachflächen des Parkhauses werden begrünt und mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die Außenflächen sollen durch Rasen- und Baumpflanzungen aufgewertet werden.

Zur Erschließung des Parkhauses sind insgesamt vier Ein- und Ausfahrten vorgesehen, die in Richtung Norden ausgerichtet sind.

Vergleich Variante 1 und 2:

Im Vergleich zur Variante 1 beeinflusst das Parkhaus (Variante 2) aufgrund seiner Höhenentwicklung mehr das Ortsbild als die temporären ebenerdigen Stellplätze (Variante 1). Des Weiteren ist im Rahmen der Variante 1 nach Rücknahme der Stellplatzflächen mit umfangreicheren Begrünungsmaßnahmen (z.B. Wildwiesen) zu rechnen, die sich positiv auf das Ortsbild auswirken und es optisch aufwerten würden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft und Ortsbild zu rechnen.



10.3.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bewertung:

Variante 1:

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler bekannt.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Variante 2:

Die Ausführungen zum Thema Baudenkmäler bzw. archäologische Bodenfunde können der Variante 1 entnommen werden.

Vergleich 1 und 2:

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist bei beiden Varianten mit ähnlichen Auswirkungen zu rechnen.

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

10.3.9 Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird im weiteren Verfahren bestimmt.

10.3.10 Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsamer Umgang und effizienter Nutzung von Energien

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) auszuführen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

In beiden Planvarianten ist der Einsatz von Photovoltaikanlagen geplant. So sieht das städtebauliche Konzept bei der Variante 1 die punktuelle Anordnung von Photovoltaikanlagen auf den Stellplatzflächen vor. Bei der Variante 2 ist eine Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach des Parkhauses vorgesehen.



10.3.11 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Regionalplan

Der neu aufgestellte Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln berücksichtigt für den nördlichen Teil des Plangebiets die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsgebietes (ASB). Es handelt sich dabei um Flächen, die vorrangig siedlungsbezogene Funktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Hierzu zählen unter anderem Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Der südliche Teilbereich ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Überlagerung eines regionalen Grünzugs festgelegt. Die Festlegungen auf Ebene der Regionalplanung sind somit als kongruent zu der vorliegenden Bauleitplanung (in beiden Varianten) zu erachten.

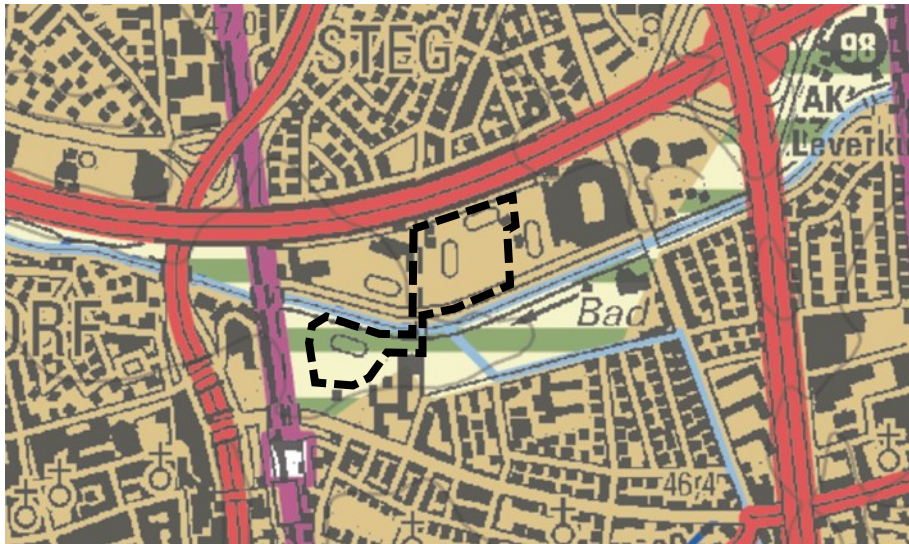


Abbildung 9 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist der nördliche Teilbereich des Plangebietes Teil eines Sondergebietes (SO) „Sport“. Der südliche Teilbereich ist Teil einer Grünfläche. Innerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 284I+II enthält diese die Zweckbestimmung „Sportliche Einrichtung/Sportplatz“. Zwischen den Teilbereichen fließt die Dhünn, die entsprechend als Wasserfläche/Fließgewässer dargestellt ist.

Eine Entwicklung des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 248/I+II (in beiden Varianten) aus dem Flächennutzungsplan ist auf dieser Grundlage möglich.

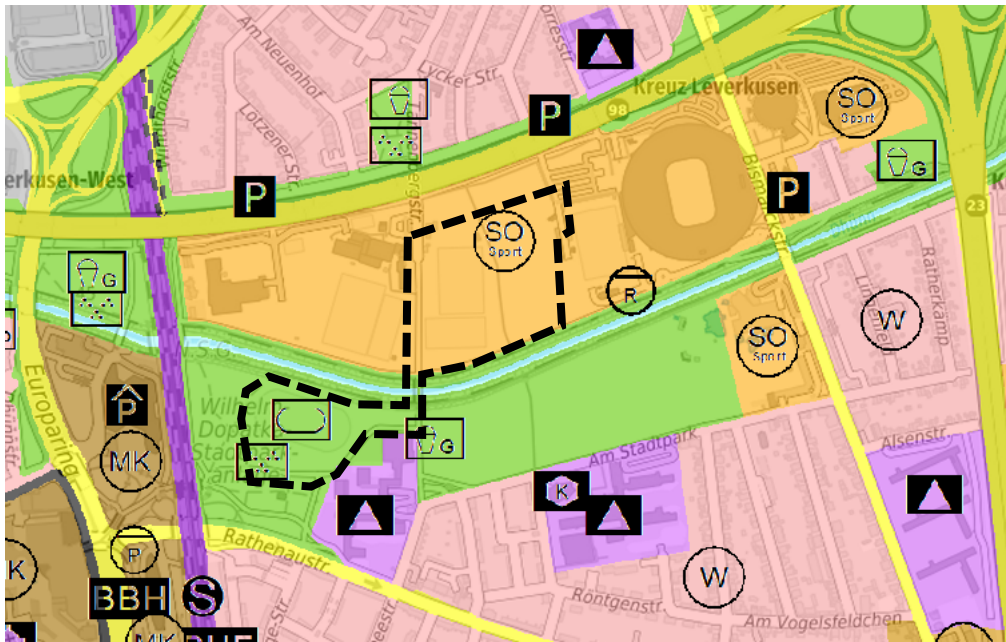


Abbildung 10 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtgültigen Bebauungsplanes und ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.

Landschaftsplan

Der südliche Abschnitt des Plangebietes ist Teil des Landschaftsschutzgebiets „Unteres Dhünenthal“. Die Dhünn ist einschließlich der Uferbereiche als FFH-Gebiet festgesetzt. Der bisherige Sportplatz des BV Wiesdorf wird von Biotopverbundflächen der Kategorie II umgeben. Im Zug der Planaufstellung sind die Belange des Landschaftsschutzes zu würdigen.

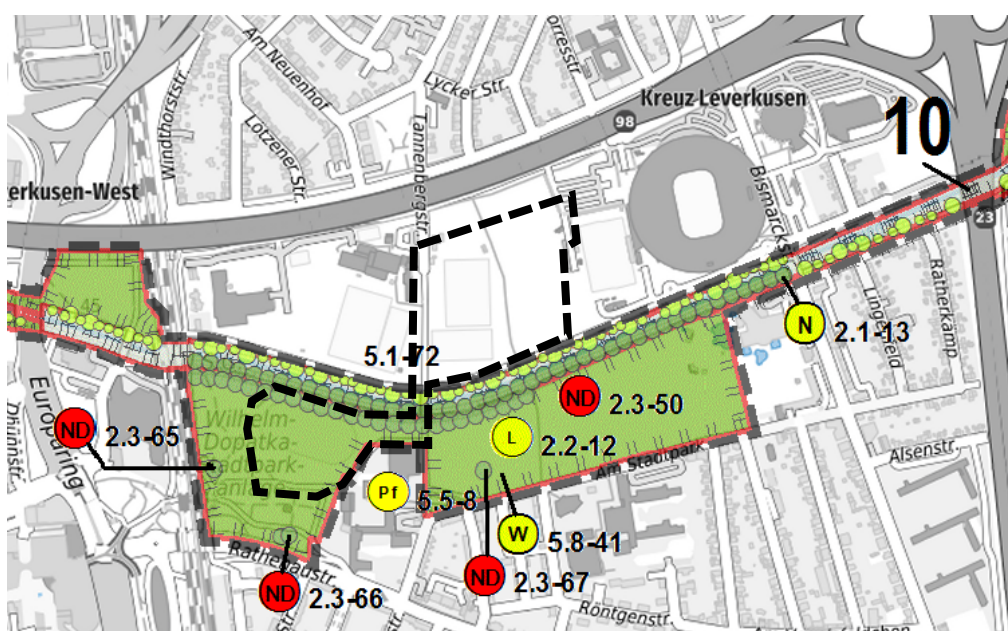


Abbildung 11 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Leverkusen



10.3.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft wurden bereits unter Kapitel 10.3.5 näher erläutert. Demzufolge sind die Beeinträchtigungen auf die Luft als nicht erheblich einzustufen. Durch die planbedingte Verkehrszunahme ist eine geringe Steigerung der Luftschadstoffbelastung zu erwarten, weshalb sich die Luftqualität gegebenenfalls geringfügig verschlechtern wird. Jedoch handelt es sich hierbei um Emissionen, die nicht vermieden werden können, wenn dem Planungsziel Rechnung getragen werden soll.

Ferner führen die geplanten Grünmaßnahmen (z.B. Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen- und Erhalt, Wiesenflächen) zu einer Reduzierung von Luftschadstoffen.

10.3.13 Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Wirkung von auf	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Fläche/ Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land-schaft	Kultur- und Sach-güter
Mensch		<i>Schönheit des Lebensumfelds (+)</i>	Standort für sonstiges Sondergebiet und Sport- und Spielanlagen (+)		<i>Frischlucht (+) Ausgleichsfunktion (+)</i>		
Tiere/ Pflanzen	<i>Lebensraumverlust (-) Störung von Tieren (-) Artverschiebung (-)</i>		Lebensraum für Pflanzen und Tiere (+)	<i>Lebensraum (+) Wassernutzung (+)</i>	<i>Wuchsbedingungen (+)</i>	<i>Lebensraum für Pflanzen und Tiere (+)</i>	
Flächen/ Boden	<i>Verlust von Bodenfunktionen (-) Verdichtung (-)</i>	<i>Erhalt von Bodenfunktionen (+)</i>		<i>Stoffverlagerung (-)</i>		<i>Erhalt von Bodenfunktionen (+)</i>	
Wasser	<i>Verringerung Grundwasserneubildungsrate (-) Erhöhung Oberflächenabfluss (-)</i>	<i>Filterung von Schadstoffen durch Pflanzen (+) Vegetation als Wasserspeicher u. -filter (+)</i>	<i>Speicher, Filter- und Pufferfunktion (+)</i>		<i>Einfluss auf die Grundwasserneubildung</i>		



Klima/ Luft	<i>Emissionen (-)</i> <i>Aufheizung durch Versiegelung (-)</i> <i>Entsiegelungen (+)</i>	<i>Frischluf/Schadstofffilterung (+)</i> <i>Kaltluftproduktion (+)</i>	<i>klimatestischer Ausgleichsraum (+)</i> <i>Kaltluftproduktion (+)</i> <i>Staubbildung (-)</i>	<i>klimatestischer Ausgleichsraum (+)</i> <i>Kaltluftproduktion (+)</i>			
Landschaft	<i>Neue Grünstrukturen, dadurch optische Aufwertung des Ortsbildes (+)</i>	<i>Aufwertung des Landschaftsbildes (+)</i>					
Kultur- und Sachgüter							

Da der Boden im Plangebiet anthropogen überformt ist und im Bestand bereits eine Versiegelung bzw. Teilversiegelung aufweist, sind die Bodenfunktionen bereits im Bestand als beeinträchtigt zu betrachten.

Insgesamt ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der Schutzgüter, die die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, bei Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.

Kumulative Auswirkungen:

Unter kumulativen Umweltauswirkungen wird die räumliche Überlagerung der Umweltauswirkungen mehrerer Planungen, bezogen auf ein Schutzgut (z.B. Landschaftsbild, Luftqualität oder Lärmsituation eines Teilraumes) verstanden. Weitere kumulative Wirkungen können aus den Zerschneidungseffekten (Lebensraumzerschneidung, visuelle Beeinträchtigungen der Landschaft, klimatische Effekte auf Kaltluftabflussbahnen) resultieren.

Nach Geoportal der Stadt Leverkusen werden aktuell in unmittelbarer Nachbarschaft die Bebauungspläne 108/III „Schlebuschrath Nord“ und 278/III „Schlebusch – Klinikum Leverkusen“ aufgestellt. Für den Bebauungsplan 108/III liegen keine Informationen vor. Für den Bebauungsplan 278/III liegt lediglich ein Aufstellungsbeschluss aus 2024 vor. Nähere Informationen sind noch nicht bekannt.

Kumulierende Wirkungen werden aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht erwartet.



10.3.14 Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Hochwasser

Erhöhte Gefährdungen des Plangebietes durch Hochwasser sind nicht gegeben.

Starkregen

Erhöhte Gefährdungen des Plangebietes durch seltene und extreme Starkregenergebnisse sind nicht gegeben.

Störfallbetriebe

Im Plangebiet oder dessen Umfeld befinden sich keine Störfallbetriebe oder andere Einrichtungen, von denen eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ausgeht.

Brandschutz

Im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren sind Maßnahmen zum Brandschutz darzustellen. Die Vorgaben der Feuerwehr für Lösch- und Rettungseinsätze sind zu beachten.

Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. So handelt es sich um ein Gebiet, dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,4 m/s². Ferner liegt das Plangebiet in der Untergrundklasse T, welche durch eine relativ flachgründige Sedimentbecken geprägt ist.

11 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung (gem. Anlage 1, Nr. 2c BauGB)

Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen vorrangig auszugleichen oder in anderer Weise zu kompensieren.

Die Zielsetzungen für den Untersuchungsraum folgen ökologischen und gestalterischen Leitbildern. Die ökologischen Leitlinien ergeben sich aus der Naturschutzgesetzgebung (§ 1 Abs. 1 BNatSchG), wonach:

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern sind.



11.1 Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Im weiteren Verfahren werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bestimmt.

Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im weiteren Verfahren wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und bilanziert.

11.2 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im Umweltbericht müssen die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten dargestellt werden, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB). Auch gemäß dem Abwägungsgebot besteht die Pflicht, die unter Beachtung der Planungsziele realistischerweise in Betracht kommenden Planungsalternativen in die Abwägung einzustellen.

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Alternativen oder anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor. Eine Nutzung als Industrie- oder Gewerbegebiet ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung als unwahrscheinlich zu betrachten.

11.3 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Nach jetzigem Kenntnisstand sind mit Umsetzung der Planung mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

12 Zusätzliche Angaben (gem. Anlage 1, Nr. 3 BauGB)

12.1 Verwendete technische Verfahren

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Fachgutachten:

- DMT Engineering Surveying (2025) Stadt Leverkusen Bebauungsplan 284/I+II "Südlich der BAB 1, östlich Tannenbergsstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nord-westlich der Realschule Am Stadtpark" Artenschutzprüfung Stufe I
- F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH (2025) Baugrundgutachten



- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (2026) FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 284/I+II „Südlich der BAB 1, östlich Tannenbergsstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nordwestlich der Realschule Am Stadtpark“
- Peutz Consult (2025): Ergebnis der Immissionsberechnungen Sportlärm (18. BImSchV) "sonntags"
- Peutz (2026): Schalltechnische Ersteinschätzung zum B-Plan Nr. 284 I+II „Südlich der BAB 1, östlich Tannenbergsstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nordwestlich der Realschule Am Stadtpark“ in Leverkusen
- Peutz Consult (2025): Mikroklimauntersuchung Peutz (2026): Mikroklimatische Ersteinschätzung zum B-Plan Nr. 284 I+II „Südlich der BAB 1, östlich Tannenbergsstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nordwestlich der Realschule Am Stadtpark“ in Leverkusen
- Stefan Haak (2025) Sachverständigengutachten in Sachen Baumdatenerfassung im Bereich von zwei geplanten Baufeldern auf den Grundstücken in Leverkusen, Tannenbergsstraße 54 und Am Stadtpark (Fußballplatz)
- TÜV Rheinland (2015): Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen, Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept)

12.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine besonderen Schwierigkeiten auf.

12.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB ist es Aufgabe des Trägers der Planungshoheit (die Gemeinde), im Rahmen des sogenannten „Monitorings“ die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Zu diesem Zweck sind die genannten Maßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Zum aktuellen Planungsstand sind noch keine Monitoring-Maßnahmen vorgesehen. Diese werden, soweit erforderlich, im weiteren Verfahren ergänzt.

12.4 Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Für die Ermittlung der Umweltauswirkungen waren zum derzeitigen Verfahrensstand keine besonderen technischen Verfahren notwendig. Die zur Verfügung stehenden Unterlagen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und



§ 1a BauGB noch ausreichend ermitteln, beschreiben und bewerten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren.

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes und des unmittelbaren Umfeldes ist in Abbildung 7 dargestellt.

13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Planungsinhalte

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 284/ I+II „Südlich der BAB 1, östlich Tanenbergstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nordwestlich der Realschule Am Stadtpark“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der noch zu wählenden Planvarianten geschaffen werden.

Im Zuge der Variante 1 soll es zunächst für den Zeitraum bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen an dem angrenzenden, aufgeständerten Abschnitt der BAB 1 eine Nutzung des nördlichen Abschnitts des Plangebietes als großflächige Stellplatzanlage vorbereitet werden. Für den SC Leverkusen 2017 e. V. soll durch die Planung die angedachte dauerhafte Verlagerung seiner Trainingsflächen in den südlichen Teil des Plangebietes vorbereitet werden. Für den Zeitraum nach Abschluss der baulichen Maßnahmen an dem Autobahnabschnitt, soll durch die Planung die angedachte (erneute) Nutzung des Plangebietes als Fläche für Sport- und Spielanlagen vorbereitet werden.

Bei der Variante 2 soll ein fünfgeschossiges Parkhaus errichtet werden.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen und des Wirkungsgefüges zwischen diesen Schutzgütern:

- Tiere, Pflanzen,
- Mensch/Bevölkerung,
- Boden/ Fläche,
- Wasser,
- Luft und Luftqualität
- Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz
- Landschaft und Ortsbild und
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Umweltauswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundenen Vorhaben ist mit Einflüssen auf die Schutzgüter zu rechnen.



In einem ersten Schritt der Planung kommt es zu einer Versiegelung eines aktuell größtenteils als Sportfläche genutzten Gebietes. Dies betrifft vor allem die Umweltkompartimente Boden, Wasser und Klima. Die genauen Ausmaße der Versiegelung richten sich hierbei an der vorgegebenen Grundflächenzahl (GRZ), die im weiteren Verfahrensverlauf festgesetzt wird.

Eine durchgeführte mikroklimatische Untersuchung zeigt, dass mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima zu rechnen ist.

Um die bestehende Lärmkulisse und die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu begutachten wurde eine erste schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis können erhebliche Beeinträchtigungen mit Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden. Eine tiefergehende Betrachtung erfolgt im weiteren Verfahren.

Im weiteren Verfahren sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufzustellen, sodass die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter reduziert werden können. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Verlaufe des Verfahrens grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden, sodass in Teilen unversiegelte Flächen erhalten bleiben können.

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist im weiteren Verfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II durchzuführen, um potentielle Auswirkungen auf das Schutzgut zu bestimmen. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Zuge des Planverfahrens im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags bilanziert und falls erforderlich Ausgleichsmaßnahmen benannt.

Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahren bestimmt.

Gesamteinschätzung

Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine abschließende Bewertung der Beeinträchtigungen, die durch die Planung hervorgerufen werden, nicht möglich. Aufgrund dessen werden im weiteren Verfahren die oben genannten Fachgutachten erstellt, um negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu analysieren und potentielle Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu benennen.



14 Literaturverzeichnis

BAUGB – BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03. NOVEMBER 2017 (BGBl. I S. 3634)., ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 20. DEZEMBER 2023 (BGBl.2023 I S. 394)

BAUNVO – VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) IN DER FASSUNG VOM 21. NOVEMBER 2017 (BGBl. I S. 3786), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 03. JULI 2023 (BGBl. I S. 176).

BEBAUUNGSPLÄNE UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT LEVERKUSEN

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) VOM 29. JULI 2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 48 DES GESETZES VOM 23. OKTOBER 2024 (BGBl. 2024 I NR. 323)

DMT ENGINEERING SURVEYING (2025) STADT LEVERKUSEN BEBAUUNGSPLAN 284/I+II "SÜDLICH DER BAB 1, ÖSTLICH TANNEN-BERGSTRASSE, NÖRDLICH DHÜNN SOWIE SÜDLICH DHÜNN, NORD-WESTLICH DER REALSCHULE AM STADTPARK" ARTENSCHUTZPRÜFUNG STUFE I

F.G.M. INGENIEURGESELLSCHAFT MÜLLER MBH (2025) BAUGRUNDGUTACHTEN

ISR INNOVATIVE STADT- UND RAUMPLANUNG GMBH (2026) FFH-VORPRÜFUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 284/I+II „SÜDLICH DER BAB 1, ÖSTLICH TANNENBERGSTRASSE, NÖRDLICH DHÜNN SOWIE SÜDLICH DHÜNN, NORDWESTLICH DER REALSCHULE AM STADTPARK“

LANDSCHAFTSPLAN STADT LEVERKUSEN

LNATSCHG – GESETZ ZUM SCHUTZ DER NATUR IN NORDRHEIN-WESTFALEN UND ZUR ÄNDERUNG ANDERER VORSCHRIFTEN (LANDESNATURSCHUTZGESETZ NRW) IN DER FASSUNG VOM 15. NOVEMBER 2016 (GV. NRW. S. 934), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 05. MÄRZ 2024 (GV. NRW. S. 156).

LWG NRW – WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESWASSERGESETZ) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 25. JUNI 1995 (GV. NW. 1995 S. 926), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 17. DEZEMBER 2021 (GV. NRW. S. 1470).

PEUTZ CONSULT (2025): ERGEBNIS DER IMMISSIONSBERECHNUNGEN SPORTLÄRM (18. BImSchV) "SONNTAGS"

PEUTZ CONSULT (2026): SCHALLTECHNISCHE ERSTEINSCHÄTZUNG ZUM B-PLAN NR. 284 I+II „SÜDLICH DER BAB 1, ÖSTLICH TANNEN-BERGSTRASSE, NÖRDLICH DHÜNN SOWIE SÜDLICH DHÜNN, NORD-WESTLICH DER REALSCHULE AM STADTPARK“ IN LEVERKUSEN

PEUTZ CONSULT (2025): MIKROKLIMAUNTERSUCHUNG



PEUTZ CONSULT (2026): MIKROKLIMATISCHE ERSTEINSCHÄTZUNG ZUM B-PLAN NR. 284 I+II „SÜDLICH DER BAB 1, ÖSTLICH TANNEN-BERGSTRASSE, NÖRDLICH DHÜNN SOWIE SÜDLICH DHÜNN, NORD-WESTLICH DER REALSCHULE AM STADTPARK“ IN LEVERKUSEN

REGIONALPLAN BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (RPD)

STEFAN HAAK (2025) SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN IN SACHEN BAUMDATENERFASSUNG IM BEREICH VON ZWEI GEPLANTEN BAUFELDERN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN IN LEVERKUSEN, TANNENBERGSTRASSE 54 UND AM STADTPARK (FUßBALLPLATZ)

TÜV RHEINLAND (2015): GESAMTSTÄDTISCHES GUTACHTEN DER STADT LEVERKUSEN, ERSTELLUNG EINES KONZEPTE FÜR DIE STADTENTWICKLUNG UNTER DEM ASPEKT DES § 50 BIMSCHG UND ART. 12 DER SEVESO-II-RICHTLINIE (SEVESO-II-KONZEPT)

UVPG – GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18. MÄRZ 2021 (BGBL. I S. 540), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 13 DES GESETZES VOM 08. MAI 2024 (BGBL.2024 I NR. 151).

Internetportale

www.ELWAS.NRW.DE

Internetseite des Fachinformationssystems der Wasserwirtschaftsverwaltung NRW

www.LANUK.NRW.DE

Internetseite des Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Klima

Land NRW - Lizenz dl-de/zero-2-0 (<http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

www.GEOPORTAL.NRW

Internetseite der Geschäftsstelle des IMA GDI in Nordrhein-Westfalen

www.klimaatlas.nrw.

Internetseite des LANUK NRW



Teil C Auswirkung der Planung, Kosten und Sonstiges

15 Auswirkungen der Planung

15.1 Verkehr

Die wesentlichen Anforderungen an die Abwicklung des ruhenden Verkehrs wurden in einer gutachterlichen Stellungnahme durch das Büro Brilon Bondzio Weiser (BBW) zusammengefasst¹⁷.

Demnach parken im Bestand an normalen Werktagen regelmäßig bis zu 400 Fahrzeuge auf den Stellplätzen am Plangebiet. An Spieltagen werden durch ein abgestimmtes Verkehrskonzept etwa 1.800 Stellplätze im Umfeld der Arena vollständig genutzt. Im Zuge der Planung ist die interimswise Schaffung von rund 1.500 Stellplätzen im Plangebiet vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets soll weiterhin über die Marienburger Straße sowie die Tannenbergsstraße (Hauptzufahrt über die Straße Am Neuenhof) erfolgen. Eine maßgebliche Umverteilung der Verkehrsströme im Umfeld ist somit nicht zu erwarten.

Ergänzend wurde in einer weiteren Betrachtung die Leistungsfähigkeit eines Parkhauses, wie in Variante 2 vorgesehen, geprüft. Eine flüssige Ein- und Ausfahrt des Parkhauses ist im vorliegenden Fall zu schaffen, indem ausreichend Schranken (drei Schranken für die Einfahrt und vier Schranken für die Ausfahrt) installiert werden.

Es ist zu beachten, dass für die Leistungsfähigkeit der Abreiseverkehre vor allem die Kapazitäten außerhalb des Parkhauses maßgebend sind. An einzelnen Tagen (Spieltagen) kann Variante 2 (Parkhaus) aufgrund der gegenüber der Bestandssituation geringeren Leistungsfähigkeit der Verkehrsführung außerhalb des Parkhauses (Stelze/Marienburger Straße) mit eingeschränkter Kapazität zur Verschlechterung der Verkehrssituation führen.

In Variante 1 mit einem ebenerdigen Parkplatz entfällt hingegen aufgrund der Lage an der Tannenbergsstraße die potenzielle Engstelle auf der Marienburger Straße zwischen Tannenbergsstraße und Stelzendurchlass (Zweirichtungsverkehr, Privatgrundstücke und Stellplätze auf der Nordseite).

Sofern der vorhandene Geh- und Radweg südlich der Stelze auch während der Brückenbaumaßnahme aufrechterhalten werden kann, ist in beiden Varianten (Parkplatz und Parkhaus) mit einem spürbaren Konflikt zwischen den an- und abreisenden Pkw und den nicht-motorisierten Besuchern zu rechnen. Die auftretenden Konfliktstellen sind daher im weiteren Projektverlauf zu optimieren.

15.2 Lärmbelastung

Zur Evaluierung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung wurde durch das Büro Peutz Consult die Lärmbelastung im Bereich der nördlich anschließenden

¹⁷ BBW (26.01.2026): Stellungnahme Verkehr zum B-Plan 284 I+II „Südlich der BAB 1, östlich Tannenbergsstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nord-westlich der Realschule Am Stadtpark“ in Leverkusen



Wohnbebauung (der Marienburger Straße zugewandte Südfassaden) im Bestand sowie während des Interimszustands (Variante 1) ermittelt¹⁸. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurden die Beurteilungspegel an Spieltagen mit einer kompletten Befüllung/Entleerung der Stellplätze innerhalb der Ruhezeiten (Mittag/Abend) sowie innerhalb der Nachtzeit betrachtet.

Im Bestand variieren die ermittelten Beurteilungspegel an den untersuchten Immissionsorten demnach innerhalb der Ruhezeiten zwischen 45 dB(A) und 53 dB(A) sowie nachts zwischen 36 dB(A) und 57 dB(A). Der maßgebliche Immissionsrichtwert nach 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) während der Ruhezeiten wird somit an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten. Zur Nachtzeit kommt es hingegen zu Überschreitungen des maßgeblichen Immissionsrichtwertes (40 dB(A)) um 5 dB bis 17 dB.

Durch den Wegfall der Stellplätze unter der Stelze sowie unmittelbar an der Marienburger Straße und die Verlagerung nach Süden kommt es an fast allen betrachteten Immissionsorten zu einer deutlichen Pegelminderung um teilweise deutlich über 10 dB. Unabhängig von den übrigen Quellen an einem Spieltag ist hier während der Interimslösung demnach mit einer Verbesserung der schalltechnischen Situation an Spieltagen auszugehen. Lediglich am Immissionsort „Allensteiner Straße 19“ kommt es im Erdgeschoss durch die gebündelte Ein-/Ausfahrt in der Nähe des Immissionsorts zu einer rechnerischen Pegelerhöhung um 0,2 dB – im 1. OG kommt es hingegen bereits wieder zu einer Minderung um 0,2 dB. Die ermittelten Beurteilungspegel variieren während der Ruhezeiten somit noch zwischen 36 dB(A) und 53 dB(A) sowie nachts zwischen 39 dB(A) und 56 dB(A). Der maßgebliche Immissionsrichtwert nach 18. BImSchV wird somit nun zur Nachtzeit an einigen Immissionsorten eingehalten, an den meisten jedoch weiterhin überschritten.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen an der Bundesautobahn ist die Rückverlagerung der Stellplätze unter die Stelze und die Wiedernutzbarmachung des nördlichen Plangebiets für Sportanlagen vorgesehen. Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen im Umfeld ist somit von einer ähnlichen Situation wie im Bestand auszugehen.

Zusammenfassend ist durch die Planung somit von keiner Verschlechterung der schalltechnischen Situation im Umfeld auszugehen. Eine tiefergehende Betrachtung erfolgt im weiteren Verfahren.

Ergänzend wurde eine Gegenüberstellung der potenziellen schalltechnischen Auswirkungen der Variante 1 (ebenerdiger Parkplatz) sowie der Variante 2 (Parkhaus) erstellt¹⁹. In beiden Varianten werden die Stellplätze in Richtung Süden verlagert und somit im Vergleich zur Bestandssituation weiter von der Wohnbebauung abgerückt. Im Falle des ebenerdigen Parkplatzes beläuft sich der Abstand auf über 80 m und im Falle des Parkhauses auf über 130 m. Durch das Abrücken der Stellplätze ist davon auszugehen, dass die Geräusche der Parkvorgänge im Vergleich zur heutigen Situation, in der sich die Stellplatzanlagen im unmittelbaren Nahbereich der Wohnnutzungen befinden, deutlich reduziert werden. Ebenfalls ist zu erwarten, dass der anlagenbezogene Lärm tendenziell abnimmt, insbesondere im westlichen Bereich der Marienburger Straße infolge des Wegfalls des Parkplatzes P 6. Zur Vermeidung lokaler

¹⁸ Peutz (16.06.2025): Ergebnis der Immissionsberechnungen Sportlärm (18. BImSchV) „sonntags“

¹⁹ Peutz (16.01.2026): Schalltechnische Ersteinschätzung zum B-Plan Nr. 284 I+II „Südlich der BAB 1, östlich Tannenbergsstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nord-westlich der Realschule Am Stadtpark“ in Leverkusen



Pegelerhöhungen aufgrund einer Bündelung der Verkehre, sollte aus schalltechnischer Sicht angestrebt werden, die Ein- und Ausfahrt zu den Stellplatzanlagen auf mindestens zwei Zufahrten zu verteilen.

15.3 Mikroklima

Die Auswirkungen der Planung auf die mikroklimatische Situation im Plangebiet und dessen Umfeld in Variante 1 wurden im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung durch das Büro Peutz Consult²⁰ betrachtet. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde dafür der Interimszustand mit der Errichtung einer großflächigen Stellplatzanlage im Norden des Plangebiets zugrunde gelegt.

Im Ergebnis beträgt die mittlere Windgeschwindigkeit im Plangebiet derzeit im Bereich der offenen Sportplatzflächen bis zu 1,4 m/s. Durch den interimswise Umbau dieser Bereiche zu Stellplatzflächen wäre partiell mit einer Reduzierung um bis zu 0,3 m/s zu rechnen.

Hinsichtlich der Lufttemperaturen (gemessen in 1,5 m Höhe) ist im Bereich des bestehenden Asch- und Kunstrasenplatzes im nördlichen Plangebiet durch die Umfunktionierung zur Stellplatzanlagen (inklusive Grünstreifen) um 14 Uhr mit einer Minderung der mittleren Temperatur um über 1°C zu rechnen. Im Übrigen wird es im Bereich der Stellplatzanlagen zumeist zu Temperaturerhöhungen um in der Regel bis zu 0,4° gegenüber dem Bestand kommen. In der Konsequenz ist auf den Stellplatzflächen großenteils auch mit einer Erhöhung des PET-Wertes um zumeist 2 bis 5° zu rechnen, wobei der PET-Wert (Physiologische Äquivalenttemperatur) angibt, wie warm oder heiß sich ein Bereich unter Berücksichtigung von Temperatur und Luftfeuchtigkeit anfühlt. Für den Bereich der zu reaktivierenden Sportplatzfläche südlich der Dhünn wird durch Entfall des Ascheplatzes (Ersatz durch Kunstrasenplatz) hingegen eine Reduzierung des PET-Wertes um bis zu 2° prognostiziert.

Nach dem Rückbau der Interims-Stellplatzanlagen im nördlichen Plangebiet ist angesichts der vorgesehenen Nutzung dieses Bereichs für Sport- und Spielanlagen mit umfassender Begrünung grundsätzlich mit einer Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet auszugehen.

Ergänzend wurde durch das Büro Peutz Consult eine Ersteinschätzung zur Auswirkung der Errichtung eines Parkhauses auf das Mikroklima in der Umgebung basierend auf Erfahrungswerte ähnlicher Projekte erstellt²¹. Im Vergleich zur großflächigen Stellplatzanlage wird durch die Parkhausvariante deutlich weniger Fläche versiegelt. Eine Reduktion der Versiegelung wirkt sich allgemein positiv auf das lokale Mikroklima aus. Auf den unversiegelten und begrünten Flächen wird über Verdunstung die Umgebungsluft abgekühlt. Im Nahbereich sind im Vergleich zur großflächigen Stellplatzanlage Temperaturreduktionen zu erwarten. Durch die Gebäude werden umliegende Oberflächen zeitweise verschattet und es wird mehr Energie in den Baumaterialien gespeichert, wodurch zunächst weniger Energie zur Erwärmung der Umgebungsluft zur Verfügung steht. Diese Energiespeicherung des Parkhauses kann im Vergleich zur Stellplatzfläche in der Nacht zu einer erhöhten Energieabgabe in die Umgebungsluft führen. Aufgrund der Größe des Parkhauses kann nicht ausgeschlossen werden, dass es an einzelnen Wohngebäuden nördlich der BAB 1 in der Nacht

²⁰ Peutz Consult (20.06.2025): Mikroklimauntersuchung

²¹ Peutz Consult (21.01.2026): Mikroklimatische Ersteinschätzung zum B-Plan Nr. 284 I+II "Südlich der BAB 1, östlich Tannebergstraße nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nordwestlich der Realschule am Stadtpark" in Leverkusen



zu geringfügigen Erwärmungen der Luft gegenüber dem Bestand bzw. der Variante mit Stellplatzfläche kommt. Aufgrund der Ausrichtung des Parkhauses und dem Abstand wird der Einfluss auf das Windfeld und das Bioklima voraussichtlich nicht bis zur nördlich gelegenen Wohnbebauung reichen.

Zur Minderung möglicher negativer mikroklimatischer Auswirkungen der Parkhausvariante sind eine Begrünung der Parkhausfassaden sowie eine Bepflanzung der Außenanlagen empfehlenswert. Diese Maßnahmen tragen zur Reduktion der Energiespeicherung bei und unterstützen die Kühlung der Luft durch Pflanzen, wie etwa Bäume oder höheres Gras.

Basierend auf den vorliegenden Informationen ist anzunehmen, dass sich die mikroklimatische Situation tagsüber gegenüber der großflächigen Stellplatzanlagenvariante neutral verhält oder leicht positive Effekte erzielt.

16 Kosten und Finanzierung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Leverkusen zunächst keine Kosten. Die Übernahme der Kosten zur Umsetzung der Planung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Je nach Konzept können ggf. auch städtische Haushaltsmittel für die Umsetzung der Planung erforderlich werden. Ggf. sind die angrenzenden / betroffenen Sportvereine und sonstigen Anlieger sowie die Autobahn GmbH bei der Finanzierung zu beteiligen.

17 Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LFB) erstellt. Im Fall der Weiterverfolgung von Variante 1 erfolgt neben der Gegenüberstellung des finalen Planzustands mit dem Bestand auch eine Betrachtung des ökologischen Zustands während des Interim-Zustands.

Leverkusen,

gez. Stefan Karl

Stadt Leverkusen,
Fachbereich Stadtplanung