



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2026/0234

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-284/I+II-Frühz-kai
Dezernat/Fachbereich/AZ

27.03.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	16.04.2026	Beratung	öffentlich
Bauausschuss	20.04.2026	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	27.04.2026	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	28.04.2026	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 284/I+II "Küppersteg Wiesdorf - südlich der BAB 1, östlich Tannenbergsstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nordwestlich der Realschule Am Stadtpark"
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussentwurf:

1. Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 284/I+II „Küppersteg Wiesdorf - südlich der BAB 1, östlich Tannenbergsstraße, nördlich Dhünn sowie südlich Dhünn, nordwestlich der Realschule Am Stadtpark“ wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 2 und 3 der Vorlage) zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeit wird frühzeitig an der Planung beteiligt. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan, einschließlich der Begründung mit Umweltbericht, wird für die Dauer von vier Wochen zur Unterrichtung und Erörterung im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgehängt.
Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
3. Eine Beteiligung in Form einer Bürgerversammlung ist durchzuführen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich der Beitrittsbeschlüsse der Bezirksvertretungen für die Stadtbezirke I und II.

gezeichnet:

In Vertretung
Lünenbach

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

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

Ja – ergebniswirksam

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

Ja – investiv

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

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

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

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

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

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Plangebiet:

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

Die Brücke über die Dhünn sowie die in der öffentlichen Grünanlage befindliche Anlage des Vereins Dampfbahn Leverkusen e.V. verbinden die beiden großen Plangebietsflächen miteinander und stehen in engem inhaltlichem Zusammenhang hinsichtlich der Erschließung und räumlichen Begrenzung einer neuen möglichen Sportanlage Am Stadtpark. Die Flächen südlich der Dhünn sowie die Fläche, die vom Fußballverein SC Leverkusen 2017 e.V. genutzt wird, befinden sich im Eigentum der Stadt Leverkusen. Die Trainingsflächen östlich neben dem Fußballverein SC Leverkusen 2017 e.V. befinden sich im Eigentum der Bayer 04 Immobilien GmbH.

Anlass:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2025 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen gefasst (Vorlage Nr. 2025/3224). Unter „Anlass, Ziele und Zwecke der Planung“ sowie „Zusammenhang mit Planfeststellungsverfahren BAB 1“ wurde ausführlich auf die Stellplatzsituation unter der BAB 1-Stelzenautobahn (Stelze) und ihre Auswirkungen für die Nutzenden eingegangen. Konsens ist demnach die Schaffung von Stellplätzen zugunsten des Spielbetriebs der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH sowie weiterer Gruppen von Nutzenden, die ebenfalls erforderliche Stellplätze im Umfeld der Stelze haben. Dem ggf. auch kurzfristig drohenden Entfall erheblicher Stellplatzkapazitäten unterhalb der Stelze wurde mit dem Beschluss in politischer Hinsicht Rechnung getragen. Für die Fachverwaltung bedeutet dies, potenzielle Lösungen zu erarbeiten und diese in der Breite ihrer möglichen Auswirkungen zu untersuchen und zu benennen.

Planungskonzept:

Mit den vorliegenden Unterlagen werden zwei sich grundsätzlich unterscheidende Varianten präsentiert, die im Nachfolgenden kurz beschrieben und Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB werden.

Variante 1 – Offene Stellplatzanlage

Diese Variante umfasst die Herstellung ebenerdiger Stellplätze sowohl auf einer bisherigen Trainingsfläche der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH sowie einer kommunalen Fläche, die derzeit vom Fußballverein SC Leverkusen 2017 e.V. genutzt wird. Die Nutzung dieser Flächen ergibt je nach Anforderung an die Außengestaltung – z. B. mit mehr oder weniger Baumbewuchs – eine Stellplatzkapazität von maximal ca. 1.470 Stellplätzen.

Die Erschließung erfolgt von der Tannenbergsstraße. Der vorhandene Gehölzbestand zwischen und entlang der beiden Stellplatzanlagen soll weitestgehend erhalten werden.

Alternativ können ggf. befristet während der BAB 1-Bauarbeitszeiten oder auch dauerhaft entlang/über den Parkplatz P 3 der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH Fußballflächen erschlossen werden. Detaillierte Aussagen folgen im weiteren Verfahren.

Die Stellplatzanlage wird als befristete Anlage angedacht. Sie muss vor den BAB 1-Abbrucharbeiten fertig gestellt sein und ihre Nutzung aufgenommen werden. Sie muss auch während der gesamten Bauphase, der Herstellung und der Inbetriebnahme der BAB 1 im betreffenden Bauabschnitt dauerhaft erhalten bleiben. Mangels Kontaktes zur Autobahn GmbH kann seitens der Verwaltung nur auf die Erfahrungen aus vergleichbaren Bau- und Planungsvorhaben zurückgegriffen werden. Es wird verwaltungsseitig demnach von einem Zeitraum von mindestens zehn Jahren für die als Interimsstellplatzanlage geplante Parkierung ausgegangen.

Ob zukünftige Stellplätze bei einer neuen Stelzenlösung wieder dorthin verlagert werden können, ist aus heutiger Sicht offen, da im Vorfeld Brandschutzbedenken seitens der Autobahn GmbH – insbesondere bezüglich dort parkender E-Fahrzeuge – geäußert wurden. Eine diesbezügliche vertragliche Bindung wurde bislang abgelehnt. Im weiteren Verfahren und in Gesprächen mit der Autobahn GmbH muss geklärt werden, ob es sich bei dieser Planung um eine befristete Stellplatzlösung handeln kann. Unabhängig davon ist ein qualifizierter Ausbaustandard für die Stellplatzanlage zu erwarten. Das mit Reifenabrieb belastete Niederschlagswasser ist zurückzuhalten. Eine Versickerung sowie die Einleitung in die Dhünn sind zu verhindern, weswegen eine kanalisierte Lösung zu finden ist.

Die Sportplatzanlage des Fußballvereins SC Leverkusen 2017 e.V. soll bei dieser Variante auf Kosten der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH in das südlich der Dhünn gelegene Landschaftsschutzgebiet (im dortigen Stadtpark) verlegt werden und – so der Planungsstand – dann auch dort dauerhaft verbleiben. Die vielschichtigen Rahmenbedingungen erfordern allerdings auch zahlreiche individuelle rechtliche Absicherungen. Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan (B-Plan) - Planwerk sowie textliche Festsetzungen sind städtebauliche und grundstücksbezogene Sonderregelungen zu veranlassen, die zudem Regelungen zu den unterschiedlichen Planfällen (Verfügbarkeit von Stellplatzoptionen unter der Stelze) treffen. Ein solches Rechtssystem weicht teilweise von bewährten Formaten ab und ist dementsprechend anfälliger.

Variante 2

Als Alternative wird die dauerhafte Herstellung eines Parkhauses auf den eigenen Trainingsflächen der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH neben dem Haberlandstadion vorgeschlagen. Diese Variante ermöglicht den Erhalt vorhandenen Grünbestandes. Zusätzliche klimawirksame Begrünungen sind möglich. Eine Verlagerung der Trainingsfläche des Fußballvereins SC Leverkusen 2017 e.V. ist damit nicht erforderlich.

Die entworfene 5-geschossige Bauweise ermöglicht ca. 1.500 Stellplätze sowie die Installation einer Photovoltaikanlage über dem obersten Stellplatzdeck. Die Stellplatzkapazitäten sind aufgrund flexibler Gestaltung des Baukörpers auf dem eigenen Grundstück in Länge und Höhe variabel gestaltbar. Südlich des Parkhauses wird allerdings über die Errichtung eines Lagergebäudes für eigene Zwecke nachgedacht. Die Erschließung bietet sich auf direktem Weg unter Querung der BAB 1 an die Marienburger Straße an. Während der Baustellenphase müsste die Anbindung seitlich zur Tannenbergsstraße oder entlang/über den Parkplatz P 3 auf den Flächen von Bayer 04 erfolgen.

Die von TecArena+ vorgelegten Varianten geben die Projektkonzeptionen zum jetzigen Planungsstand wieder. Die Inhalte werden unter Berücksichtigung von Ergebnissen aus der politischen Beratung sowie eingehenden Äußerungen und Anregungen weiterentwickelt. Zum jetzigen Stand wurden bereits einzelne gutachterliche Stellungnahmen bzw. entsprechende Ersteinschätzungen erarbeitet.

- Artenschutzprüfung (nur zu Variante 1),
- Baumgutachten,
- Baugrundgutachten,
- FFH-Vorprüfung (Fauna-Flora-Habitat-Vorprüfung),
- mikroklimatische Ersteinschätzung zum B-Plan Nr. 284 I+II,
- schalltechnische Ersteinschätzung zum B-Plan Nr. 284 I+II,
- Stellungnahme Verkehr zum B-Plan 284 I+II.

Die inhaltlichen Aussagen sind dem der Begründung angefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Verfahren:

Im Zeitraum Sommer 2025 bis Frühjahr 2026 sind bereits zahlreiche Abstimmungen mit Fachbereichen und Fachdienststellen geführt worden, um den Untersuchungsbedarf konkreter zu fassen. Dies hat z. B. zu den o. g. Gutachten und Ersteinschätzungen geführt. Im Rahmen der nun anstehenden frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB besteht die Möglichkeit für die Öffentlichkeit, sich zu dem Planverfahren zu äußern. Es erfolgt ebenfalls die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Diesbezüglich erfolgt auch eine aktive Beteiligung der Autobahn GmbH.

Im weiteren Verfahren werden die Einschätzungen und Stellungnahmen vertieft und ggf. weitere Gutachten erarbeitet, die sich mit dem zu verfolgenden Planungskonzept befassen und Auswirkungen analysieren. Über die Betrachtung einzelner Themen in politischen Informationskreisen hinaus wird über das Bebauungsplanverfahren gewährleistet, dass alle relevanten Belange erfasst, analysiert und transparent mit verbindlichen Planungsaussagen der Öffentlichkeit zur Äußerung präsentiert werden. Je nach Planungskonzept wird zudem die Plangebietsabgrenzung entsprechend angepasst. Auf der Grundlage der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung wird das Planungskonzept, inklusive Bebauungsplanentwurf, ausgearbeitet und für den Verfahrensschritt der Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet. Hierzu wird erneut eine Beschlussvorlage eingebracht.

Hinweis:

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

Anlage/n:

BPL_284_Anlage_01_Geltungsbereich A4 Vorentwurf
BPL_284_Anlage_02_Vorentwurf-offenes Parken
BPL_284_Anlage_03_Vorentwurf-Parkhaus

BPL_284_Anlage_04_Begründung Vorentwurf
BPL_284_Anlage_05_Stellungnahme Verkehr Vorentwurf
BPL_284_Anlage_06_Schalltechn Ersteinschätzung Vorentwurf
BPL_284_Anlage_07_Artenschutz-Prüfung Vorentwurf
BPL_284_Anlage_08_FFH-Vorprüfung Vorentwurf
BPL_284_Anlage_09_Mikroklimatische Ersteinschätzung Vorentwurf
BPL_284_Anlage_10_Baumgutachten Vorentwurf
BPL_284_Anlage_11_Baugrundgutachten Vorentwurf