Vorlage Nr. X/1540
öffentliche Vorlage

MONHEIM AM RHEIN

Bauleitplanung "Ida-Siekmann-Straße"
1. Aufstellungsbeschluss 67. Änderung des Flächennutzungsplanes "Ida-Siekmann-Straße"
2. Aufstellungsbeschluss 182M "Ida-Siekmann-Straße"
3. Beschluss frühzeitige Beteiligung

Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Verantwortliche/r: Pientak, Dr. Lisa

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	10.03.2025	Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr	20.03.2025	Entscheidung

Beschlussempfehlung

1. Die Aufstellung der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ida-Siekmann-Straße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Ziel der Änderung ist die vorbereitende Planung für ein neues Sportleistungszentrum auf landwirtschaftlichen und gewerblichen Bauflächen. Der räumliche Geltungsbereich der 67. Änderung des FNP ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplan 182M „Ida-Siekmann-Straße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Sportleistungszentrum des Fußballvereins Bayer 04 Leverkusen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 182M „Ida-Siekmann-Straße“ ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügtem Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
3. Auf Grundlage des vorgestellten Konzeptes wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Begründung
01 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
Die Stadt Monheim am Rhein hat für sich das strategische Ziel gesetzt, als „Stadt für alle“ sportliche Aktivitäten im Breiten- und Leistungssport zu fördern.

Die bestehenden Trainingsflächen des Bundesligavereins Bayer 04 Leverkusen werden durch den geplanten Autobahnausbau auf Leverkusener Stadtgebiet stark eingeschränkt. Wie in Vorlage X/1305 dargelegt, besteht dringender Handlungsbedarf. Eine weiträumige

Standortanalyse zeigte auf, dass sich dabei unter Berücksichtigung der Vorhabenanforderungen als auch der landes- und regionalplanerischen Vorgaben das in Rede stehende Plangebiet in Monheim am Rhein als geeigneter Standort identifizieren lässt.

Der Regionalrat der Bezirksregierung Düsseldorf berät in seinem Planungsausschuss am 13.03.2025 sowie im Rat am 20.03.2025 über eine Richtungsentscheidung, wie das Vorhaben in Monheim am Rhein realisiert werden kann. Um sich als verlässlicher Partner an der Seite des Vereins zu zeigen, wird dem Ausschuss für Klimaschutz Stadtplanung und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein empfohlen auch für den zweiten Alternativstandort die Aufstellungsbeschlüsse für die Bauleitplanung zu fassen.

Die hier aufgezeigten Flächen stehen im Eigentum des Konzerns. Durch eine gewerbliche Vorprägung des rechtskräftigen Bebauungsplans 59M „nordwestlich Alfred-Nobel-Straße“ ist das Gebiet bereits für eine Bebauung vorgesehen. Der Anschluss über die Straße Fahnenacker und Hitdorfer Straße an das Autobahndreieck Monheim Süd stellt sich als leistungsfähige Erschließung dar. Durch die Anordnung der baulichen Anlagen im Südosten der Fläche und Orientierung der Sportanlagen und Freiflächen in Richtung des Monheimer Siedlungskörpers wird einem Grünkorridor ausreichender Raum zur Verfügung gestellt. Der Immissionsschutz zu den Wohngebieten wird gutachterlich untersucht und durch verschiedene Maßnahmen sichergestellt.

Die in diesem Bereich vorhandenen Gewerbeflächen würden durch das Vorhaben entfallen. Aus diesem Grund hat die Stadt Monheim am Rhein gegenüber der Bezirksregierung die Forderung formuliert, diese Flächen an anderer Stelle mindestens Flächengleich durch GIB-Flächen ausgewiesen zu bekommen.

Das geplante Sportleistungszentrum wird in einem Parallelverfahren aus der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes 182M „Ida-Siekmann-Straße“ planungsrechtlich gesichert. Grundlegende Zielsetzung ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Sportleistungszentrums inklusive Flächen für Sportplätze in Vereinbarkeit mit dem Landschafts-, Arten- und Immissionsschutzes.

02 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Monheim am Rhein. Die Fläche von ca. 29 ha wird begrenzt durch:

- die Ida-Siekmann-Straße und landwirtschaftliche Flächen im Nordosten,
- die gewerblichen Bauflächen der Bayer-Crop-Science Devision im Südosten,
- einer landwirtschaftlichen Fläche südwestlich des Heerwegs und
- dem Monheimer Siedlungskörper mit kleinteiliger Wohnbebauung, Ausgleichsflächen und einem Regenversickerungsbecken im Nordwesten.

Der Geltungsbereich ist in Anlage 01 für die Flächennutzungsplanänderung und in Anlage 02 für das Bebauungsplanverfahren ersichtlich und Bestandteil des Beschlusses.

03 Planungsrechtliche Grundlagen

<u>Landesentwicklungsplan NRW</u>

Im Landesentwicklungsplan ist die Fläche festgelegt als Gebiet für den Freiraum und Grünzug. Diese Kennzeichnung ist nachrichtlich entsprechend dem Regionalplan Düsseldorf mit Stand vom 01.01.2016 dargestellt.

Für Einrichtungen für Erholung, Sport, Freizeit und Tourismus werden in Ziff. 6.6 LEP NRW Ziele und Grundsätze definiert. Grundsätzlich sollen die Siedlungsbereiche bedarfsgerecht und angepasst an die zentralörtliche Gliederung mit möglichst vielfältig zu nutzenden Bewegungsräumen und Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen ausgestattet werden (Ziff. 6.6-1). Das Ziel 6.6-2 des LEP NRW gibt vor, dass neue

raumbedeutsame Sporteinrichtungen in der Regel innerhalb von oder unmittelbar anschließend an den Allgemeinen Siedlungsbereich oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung festzulegen sind. Ein solcher Anschluss ist im hier vorliegenden Fall gegeben.

Regionalplan Düsseldorf
Die zeichnerischen Festlegungen des Regionalplans Düsseldorf definieren für den Bereich „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich", „Regionaler Grünzug" sowie „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung". Im Südosten ist der Bereich des Bebauungsplan 59M „nordwestlich Alfred-Nobel-Straße" als „gewerbliche und industrielle Baufläche (GIB)" festgelegt.

Die Festlegung „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich" ist verbunden mit der Maßgabe, dass neue raumbedeutsame Planung die aufgrund Ihrer Eigenart nicht innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches errichtet werden können, so durchzuführen sind, dass sie schutzwürdige Böden grundsätzlich erhalten, keine Trenn- Zerschneidungs- und Barrierewirkung entfalten und dadurch die Freiraumbereiche als möglichst großräumiges und übergreifendes System erhalten.

Die Festlegung „Regionaler Grünzug" ist mit dem Ziel verbunden, diesen im Hinblick auf seine freiraum- und siedlungsbezogenen Funktionen vor einer siedlungsräumlichen Inanspruchnahme zu schützen. Eine Inanspruchnahme für siedlungsräumliche Entwicklungen darf ausnahmsweise erfolgen, wenn für das Vorhaben keine Alternativen außerhalb des betroffenen Grünzuges bestehen und die Funktionsfähigkeit des Grünzuges erhalten bleibt. Eine alternative Fläche für das Vorhaben steht weder im Stadtgebiet der Stadt Monheim am Rhein noch auf irgendeiner anderen betrachteten Fläche aus der Standortanalyse für den Betrachtungsraum zur Verfügung. Die Funktionsfähigkeit des regionalen Grünzuges wird durch das Vorhaben. beeinträchtigt. Im Zuge der Änderung des Regionalplanes wird seitens der Bezirksregierung Düsseldorf beabsichtigt den Regionalen Grünzug im Monheimer Süden mangels anderer geeigneter Vorhabenstandorte zurückzunehmen. Letztendlich soll der geplante Grünkorridor gemäß der vorliegenden Planung aber auch weiterhin eine grün- und freiraumbezogene Verbindungsfunktion übernehmen.

Der Bereich „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE)" definiert die Grundsätze die für die Biotopvernetzung wesentlichen Landschaftsstrukturen, Verbindungselemente und Trittsteine zu erhalten, untereinander zu verbinden sowie durch geeignete Maßnahmen auch im Rahmen der vorhandenen Nutzungen zu entwickeln und zu sichert oder wiederherzustellen. Ergänzend sollen die Voraussetzungen für die landschaftsorientierte und naturverträgliche Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung erhalten und entwickelt werden.

Die Festlegung GIB geht mit dem Ziel einher, dass dort emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt werden. Sofern Bauleitpläne für diese Bereiche aufgestellt werden, sind diese an die §§ 8 und 9 BauNVO (Gewerbegebiet, Industriegebiet) gebunden. Dabei können die in § 8 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für sportliche Zwecke zugelassen werden. Eine Vereinbarkeit mit der hiesigen Planung eines Sportleistungszentrums wäre damit gegeben.

Zur Umsetzung der Planungen ist die Änderung des Regionalplans im Bereich der geplanten Sporteinrichtungen in einen ASB mit der Zweckbestimmung „Sporteinrichtung" auf einer Fläche von ca. 18 ha erforderlich. Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans soll parallel zur Aufstellung der kommunalen Bauleitplanung erfolgen.

Landschaftsplan Kreis Mettmann
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Dieser definiert für den bezeichneten Bereich die Entwicklungsräume im Bereich temporäre Erhaltung und im Bereich Erhaltung sowie den geschützten Landschaftsbestandteil „Flurgehölz südlich von Monheim“ (D 2.8-6). Ziel des Entwicklungsraumes „Zaunswinkel Ost“ (D 1.6-7) ist die temporäre Erhaltung des Landschaftszustandes bis zur Aufstellung eines landesplanerisch abgestimmten Bebauungsplanes. Ziel des Entwicklungsraumes „Zaunswinkel südöstlich Monheim“ (D 1.1-13) ist die Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen vielfältig ausgestatteten Landschaft. Der geschützte Landschaftsbestandteil ist gem. § 29 Abs.1 Nr. 1 - 4 BNatSchG festgesetzt. Sofern der Kreis als Zuständige Naturschutzbehörde innerhalb des Planverfahrens nicht wiederspricht, tritt der Landschaftsplan nach Rechtskraft der Bauleitplanung um die betroffenen Bereiche zurück.

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan der Stadt Monheim am Rhein stellt Flächen für die Landwirtschaft dar. Ergänzend finden sich Darstellungen über Grünflächen als Maßnahme zum Naturerhalt. Der Bereich des Bebauungsplans 59M „nordwestlich Alfred-Nobel-Straße“ ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Zentrum des Plangebiets ist eine Fläche für Wald – und Forstwirtschaft dargestellt. Entlang der Alfred-Nobel-Straße ist eine örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Darüber hinaus werden verschiedene Fernleitungen, Richtfunkstrahlen nachrichtlich dargestellt. Das beabsichtigte Vorhaben ist nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Monheim am Rhein zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge dieses Parallelverfahrens geändert.

Bebauungspläne
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne 59M „nordwestlich Alfred-Nobel-Straße“ sowie 55M „Alfred-Nobel-Straße“ in der Fassung der 1. Änderung. Die Bebauungspläne definieren Gewerbegebiete. Im Bebauungsplan 55M werden die Nutzungen mit „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Anlagen zu Ver- und Entsorgungszwecken definiert. Der Bebauungsplan 59M setzt Gewerbebetriebe aller Art und Geschäfts- und Bürogebäude fest. Hier werden ergänzend Emissionkontingente definiert. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan 59M „nordwestlich Alfred-Nobel-Straße“ Festsetzungen zum Naturausgleich.

Angrenzend finden sich die Bebauungspläne 95M „südlich Zaunswinkel“ und 167M „westlich Heerweg“ welche Allgemeine Wohngebiete festsetzen. Der Bebauungsplan 153M „Pfingsterfeld West“ setzt angrenzend eine Maßnahmenfläche zum Naturausgleich fest.

Zur Umsetzung des Planvorhabens ist die Änderung der Gewerbegebiete in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Leistungszentrum Fußball“ zur Umsetzung des Trainingszentrums sowie Flächen für Sportanlagen zur Umsetzung der Sportflächen notwendig. An den Randbereichen sollen Grünflächen festgesetzt werden.

04 Konzept
Das Konzept des geplanten Sportleistungszentrums des Bundesligavereins Bayer 04 Leverkusen beinhaltet voraussichtlich zwölf vollwertige Fußballplätze zu Trainings- und Spielzwecken bei denen zwischen Naturrasen, Kunstrasen und Hybridrasen unterschieden wird. Dabei wird eines der Spielfelder mit Witterungsschutz errichtet. Ergänzt wird das Angebot durch ein Halbfeld als Kunstrasenfläche. Ebenfalls ist das an der Ida-Siekmann-Straße gelegene Spielfeld mit kleiner Tribünenanlage für 500 Personen ausgestattet und im Spielbetrieb auch für den externen Zugang vorgesehen.

Das Hauptgebäude mit den benötigten Nutzungseinheiten für den Sport- und Lizenzbetrieb ist im nördlichen Bereich des Plangebiets zentral positioniert und bietet eine direkte Anbindung an die umliegenden Sportplätze. In dieser, sich von Südwest nach Nordost erstreckenden, Akademie werden Kabinen für die Sportlerinnen und Sportler, ein Gym, Flächen für medizinische Zwecke, eine Kantine und Aufenthaltsräume sowie Logistik und Verwaltungsflächen vorgesehen. Zusätzlich werden westlich der Ida-Siekmann-Straße eine Parkpalette zur Unterbringung der Fahrzeuge geplant.

Die Sportplätze werden in Richtung des Siedlungskörpers orientiert und um Maßnahmenflächen zum Naturausgleich ergänzt. So entsteht ein möglichst umfangreicher Grünzug. Der geschützte Landschaftsbestandteil wird in die Planung integriert und als solcher erhalten.

Planungsrechtlich wird das Gebiet im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet sowie Flächen für Sportanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest. Für die notwendigen Baukörper werden entsprechende Baugrenzen definiert. Darüber hinaus wird durch Gestaltungsfestsetzungen sichergestellt, dass eine Integration in die Landschaft (Gründächer, Fassadenbegrünung, Pflanzmaßnahmen) vorgenommen wird.

05 Verfahren
Das Planverfahren wird gemäß § 2 BauGB (Vollverfahren) in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauGB als Parallelverfahren durchgeführt. Den Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan wird je ein Umweltbericht beigefügt.

06 Nächste Schritte
Nach Beschlussfassung der Aufstellung und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über die Planung informiert Der Sportverein steht dabei für Fragen und Anregungen aus der Bürgerschaft zur Verfügung. Weiterhin werden die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans wird zur landesplanerischen Beratung an die Bezirksregierung Düsseldorf übermittelt. Die Bezirksregierung wird das Bestehen oder Nichtbestehen von landesplanerischen Bedenken äußern. Voraussetzung für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Änderung des Regionalplans zugunsten eines ASB mit der Zweckbestimmung "Sporteinrichtung". Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans soll parallel zur kommunalen Bauleitplanung durchgeführt werden.

Nach Abwägung und Einarbeitung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie der landesplanerischen Abstimmung wird die Planung dem Ausschuss für Klimaschutz, Stadtentwicklung und Verkehr zum Beschluss der Veröffentlichung vorgelegt. Anschließend erfolgt diese für die Dauer eines Monats.

Nach Abschluss der Veröffentlichung werden die Planwerke zur Bauleitplanung „Ida-Siekmann-Straße“ dem Rat der Stadt Monheim am Rhein zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und zum Feststellungsbeschluss des FNP sowie zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorgelegt.

Der Flächennutzungsplan wird im Anschluss der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt. Sobald die Genehmigung erteilt ist, werden der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan im Amtsblatt der Stadt Monheim am Rhein bekannt gemacht. Hierdurch erhält die Planung ihre Rechtskraft.

Anlagen
01 Geltungsbereich 67. Änderung des Flächennutzungsplans
02 Geltungsbereich 182M Ida-Siekmann-Straße
03 Städtebauliches Konzept