

Antrag des Vorhabenträgers gem. § 12 BauGB zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahren "Bayer04 Campus" im Parallelverfahren

Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Verantwortliche/r: Engel, Fabian

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	02.07.2026	Vorberatung
Rat	15.07.2026	Entscheidung

Beschlussempfehlung

Beschlussfassung nach Beratung

Begründung

Durch die Mitteilungsvorlage XI/0287 fand bereits eine umfassende Vorberatung zum Vorhaben „Bayer 04 Campus“ im Ausschuss für Klimaschutz und Stadtplanung am 18.06.2026 statt. Damit wurde das Beteiligungsrecht des zuständigen Fachausschusses vollumfänglich gewahrt.

Mit dem nun formell eingereichten Antrag der Vorhabenträgerin vom 29. Juni 2026 gemäß § 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) hat das Verfahren eine neue rechtliche Qualität erreicht, die eine finale Beschlussfassung durch den Stadtrat erfordert. Aufgrund der städtebaulichen Dimension des Gesamtvorhabens, der notwendigen Einbeziehung städtischer Liegenschaften sowie der überregionalen Bedeutung des Projekts wird von der Verwaltung empfohlen, dass der Stadtrat von seinem Evokationsrecht gemäß § 41 Abs. 2 GO NRW Gebrauch macht. Eine Entscheidung durch den Rat ist im Sinne einer geordneten und einheitlichen Stadtentwicklung sachdienlich, zulässig und geboten.

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass des Verfahrens ist der formelle Antrag der Vorhabenträgerin vom 29. Juni 2026 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für die ihr zur Verfügung gestellten privaten Flächen sowie unter Einbeziehung städtischer Liegenschaften. Gemäß § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB hat die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung dieses bauleitplanerischen Verfahrens zu entscheiden.

Das primäre Ziel der Vorhabenträgerin besteht darin, einen modernen Sport-Campus für die Jugendförderung und den Profisport zu errichten. Die Antragstellerin betont hierbei,

dass auch lokale Vereine aus der Region von der Nutzung der Anlage partizipieren sollen. Die geplante Dimension des Vorhabens – bestehend aus einem zentralen Funktionsgebäude, einem Nebengebäude sowie zehneinhalb Fußballplätzen macht die Durchführung eines formellen Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Darüber hinaus wird durch die Vorhabenträgerin mit dem Verfahren eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt. Die derzeit intensiv genutzte Ackerfläche außerhalb des geplanten Campus-Geländes soll ökologisch aufgewertet und als großzügiger Grünstreifen inklusive neuer Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht werden.

Durch das kombinierte Bauleitplanverfahren (Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) wird im Übergangsbereich zwischen dem südlichen Monheimer Siedlungskörper und den an der südlichen Stadtgrenze befindlichen Industrie- und Gewerbeflächen eine städtebauliche Neuordnung vollzogen. Um die städtebaulichen, ökologischen und verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens fachlich fundiert einschätzen und durch die zuständigen Fachbehörden bewerten zu lassen, ist die Einleitung des Verfahrens notwendig.

2. Geltungsbereich

Der im Antrag formulierte räumliche Geltungsbereich umfasst die dort bezeichneten Flurstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 29 Hektar. Er lässt sich geografisch wie folgt beschreiben und abgrenzen:

- Nordosten: Begrenzung durch die Ida-Siekmann-Straße und bestehende Ausgleichsflächen.
- Südosten: Begrenzung durch die gewerblichen Bauflächen der Bayer CropScience Division.
- Südwesten: Begrenzung durch eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche südwestlich des Heerwegs.
- Nordwesten: Begrenzung durch den bestehenden Monheimer Siedlungskörper mit kleinteiliger Wohnbebauung, Ausgleichsflächen und einem Regenversickerungsbecken.

Die genauen Geltungsbereiche für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie für die parallele Änderung des Flächennutzungsplans wurden von der Vorhabenträgerin kartografisch aufbereitet. Sie sind als Anlage beigefügt und Bestandteil eines Einleitungsbeschlusses. Innerhalb des Geltungsbereichs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren präzise zwischen dem räumlichen Umgriff des gesamten Bebauungsplans und dem konkreten Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 Abs. 1 BauGB) differenziert.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

Landesentwicklungsplan NRW

Im Landesentwicklungsplan ist die Fläche festgelegt als Gebiet für den Freiraum und Grünzug. Diese Kennzeichnung ist nachrichtlich entsprechend dem Regionalplan Düsseldorf 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. Die Einschätzungen der übergeordneten Fachbehörden würden Einzug in das Planverfahren erhalten.

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 nur ausnahmsweise erfolgen, wenn für das Vorhaben keine Alternativen außerhalb des betroffenen Grünzuges bestehen und die Funktionsfähigkeit des Grünzuges erhalten bleibt.

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 sichern 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.

Im Rahmen eines weiteren Planverfahrens wären die Einschätzungen der übergeordneten Behörden einzuholen. Der regionale Planungsträger könnte zu der Einschätzung gelangen, dass eine Änderung des Regionalplans erforderlich wird.

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 widerspricht, tritt der Landschaftsplan nach Rechtskraft der Bauleitplanung um die betroffenen Bereiche zurück.

Die Einschätzungen der Naturschutzbehörde wäre im Verfahren einzuholen.

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige 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 ist deshalb bereits zur Änderung durch die Vorhabenträgerin mit beantragt.

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.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Die Festlegungen, Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz sind im Rahmen des beantragten Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen. Gemäß den Zielen I.2.1 und II.1.3 sollen so beispielsweise die Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse vorausschauend geprüft sowie das natürliche Wasserversickerungs- und Rückhaltevermögen des Bodens nach Möglichkeit erhalten werden.

Bei häufigen Hochwasserereignissen des Rheines (HQ_{häufig}) wäre im Falle eines Versagens des Rheindeiches das Plangebiet in einem Streifen von West nach Ost nördlich des Wäldchens mit einer Überschwemmungshöhe bis maximal ca. 1,30 m betroffen. In der Senke südwestlich des Wäldchens ergäben sich Überschwemmungen von mehr als 3 m. Bei einem Hochwasserereignisses niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) wäre das Plangebiet vollflächig mit Wassertiefen bis zu 4 m betroffen. (vgl.

<https://www.hochwasserkarten.nrw.de/> Stand 30.06.2026)

Die Starkregengefahrenkarte zeigt im Falle seltener Starkregenereignisse für zwei zentral gelegene Teilbereiche des Plangebiets Einstauhöhen von bis zu 1,0 m und punktuell bis zu 2,0 m an. Überwiegend sind jedoch keine oder Einstauhöhen vereinzelt bis zu 50 cm dargestellt. Im Falle extremer Starkregenereignisse werden die betroffenen Bereiche im Vergleich zu einem seltenen Ereignis in der Starkregengefahrenkarte etwas vergrößert dargestellt. (vgl. https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw Stand 30.06.2026)

Klimafolgen

Der Klimaatlas NRW stellt Aussagen zur Klimaaanalyse dar. Hier sind die Tages- und Nachtzeiten sowie eine Planungshinweiskarte abrufbar, die in einer kommunalen Planung

in die Abwägung einzustellen sind. Die Tageszeitenkarte zeigt für das Plangebiet thermische Belastungen (gefühlte Temperatur) von im Osten 32°C bis hin zu 42,5°C im Westen dar. In der Nachtzeitenkarte wird das Plangebiet als Kaltluftproduktionsfläche mit geringen Strömungsrichtungen und -geschwindigkeiten nach Süden und Westen dargestellt. Die Planungshinweiskarte weisen auf die Kaltluftentstehung hin, weist aber für die Freibereiche eine geringe Bedeutung auf. (vgl. <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte> Stand 30.06.2026)

Die konkreten Klimafolgen und Auswirkungen der Versiegelung durch den Sport-Campus sind im Rahmen des Umweltberichts detailliert zu ermitteln und in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

4. Konzept

Die Vorhabenträgerin sieht weiterhin, wie im Ausschuss am 18.06.2026 erläutert, die Errichtung eines Leistungszentrums angrenzend an die Alfred-Nobel-Straße vor. Umgeben wird das Hauptgebäude von 10,5 Sportplätzen. Im Süd-Östlichen Bereich ist die Errichtung von Tribünenanlagen vorgesehen. Im Südwestlichen Bereich sind Nebenanlagen für das „Greenkeeping“ vorgesehen. Das zentrale Wäldchen soll erhalten werden und nördlich an den neu durch die Vorhabenträgerin geschaffenen Grünstreifen angebunden werden. Der Verkehr wird von der Autobahnanschlussstelle Monheim Süd kommend über die im Vorhaben- und Erschließungsplan mitaufgenommene Alfred-Nobel-Straße abgewickelt. Der Ruhende Verkehr soll im neu errichteten Parkhaus im südlichen Crop-Science-Campus untergebracht werden.

5. Verfahren und weitere Schritte

Vor Aufnahme eines Verfahrens würde in einem ersten Schritt ein städtebaulicher Vertrag (Planungsvereinbarung) zur Übernahme aller Planungs- und Erschließungskosten geschlossen. Das Planverfahren müsste im Regelverfahren als Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Inwieweit neben dem Gemeindlichen Planverfahren auch ein Regionalplanänderungsverfahren durchzuführen ist, bleibt der Stellungnahme der Regionalplanungsbehörde abzuwarten. Die Vorhabenträgerin bietet an, neben den gesetzlich vorgesehenen Beteiligungen weitere Bürgerschafts- und Gremienbeteiligungen anzubieten. Dies wird in Anbetracht der kontroversen Diskussion durch die Verwaltung begrüßt.

Nach Erarbeitung des Vorentwurfes und der begleitenden Gutachten würde durch Beschluss des Ausschusses für Klimaschutz und Stadtplanung die frühzeitige Beteiligung angestoßen werden. Mit den Eingaben der dortigen Anregungen aus der Bürgerschaft und den Trägern öffentlicher Belange wird von der Vorhabenträgerin und von ihr beauftragten Fachbüros der Entwurf zum Bauleitplanverfahren erarbeitet. Parallel dazu würde der städtebauliche Vertrag über weitere Inhalte, die das Vorhaben betreffen, verhandelt. Dieser muss durch die Vorhabenträgerin unterschrieben zur nächsten Beschlussfassung vorliegen. In dem formellen Beschluss über die Veröffentlichung durch den Ausschuss für Klimaschutz und Stadtplanung würde die letzte förmliche Beteiligung angestoßen werden. Nach Abschluss dieser muss der Rat final über die Abwägung und den Satzungsbeschluss befinden.

6. Kosten

Nach Maßgabe des Antrages durch die Vorhabenträgerin und die vorgesehenen städtebaulichen Verträge entstehen der Stadt Monheim am Rhein keine Kosten am Planverfahren.

Anlagen

- 01 Antrag des Vorhabenträgers
- 02 Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- 03 Geltungsbereich FNP-Änderung
- 04 städtebauliches Konzept
- 05 Antrag der PETO-Fraktion zur Einleitung eines Bauleitverfahrens zur Realisierung eines Sportleistungszentrums durch Bayer 04 Leverkusen inklusive Anlagen