

# Stadt Meerbusch

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 A

ANLAGE zu TOP

2 vom 25. 1. 2005

in Meerbusch–Büderich, Sport- und Freizeitpark Eisenbrand, Stadion

### INHALTSVERZEICHNIS

1. **Plangebiet**
  - 1.1 Lage im Raum
  - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
2. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
  - 2.1 Bestandsaufnahme
    - Ortsbild und Nutzungen
    - Erschließung / ÖPNV
  - 2.2 Flächennutzungsplan
  - 2.3 Bebauungspläne
  - 2.4 Landschaftsplan
3. **Planungsziele, Planungserfordernis**
4. **Planinhalte**
  - 4.1 Festsetzungen
    - überbaubare Grundstücksflächen
    - Stellplätze
    - Grünflächen
    - Regenwasserversickerung
  - 4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
    - Fluglärmschutz
    - Bauschutzbereich
    - Bodendenkmalpflege
    - Bodenschutz
    - Grundwasserstand
5. **Auswirkungen der Planung**
  - 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
    - Ver- und Entsorgung
    - Immissionschutz
    - Bodenordnende Maßnahmen
    - Flächenbilanz
    - Finanzielle Auswirkungen
  - 5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe
    - Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung
    - Altstandorte
    - Sonstige wasserwirtschaftliche Belange
6. **Verfahren**
7. **Verfahrensvermerke**

**Begründung**

## **1. Plangebiet**

### 1.1. Lage im Raum

Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha und liegt im Westen des Stadtteils Büberich. Die (Luftlinien-) Entfernung zum nordöstlich gelegenen Ortsmittelpunkt beträgt ca. 1300 m.

### 1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst einen Teil des Flurstücks 146 der Flur 54 der Gemarkung Büberich – eine Teilfläche westlich und nordwestlich des vorhandenen Stadions im Sport- und Freizeitpark Eisenbrand – und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

## **2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**

### 2.1. Bestandsaufnahme

#### Ortsbild und Nutzungen

Das Planänderungsgebiet liegt inmitten des Sport- und Freizeitparks Eisenbrand und ist teilweise mit bauliche Anlagen für Sportzwecke bebaut.

Das Planänderungsgebiet ist mit einem Sportanlagen entsprechenden Baum-, Busch- und Heckenbestand sowie Rasen in den Frei- und Sportflächen begrünt und von Fußwegen durchzogen.

#### Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Sport- und Freizeitparks Eisenbrand erfolgt über die Gemeindestraßen „Am Eisenbrand“ und „Hülsenbuschweg“. Die Straße „Am Eisenbrand“ ist für alle Verkehrsarten im Norden an die Badendonker Straße/Necklenbroicher Straße (Landesstraße L 30) verkehrsgerecht angebunden. Zusätzlich steht die Straße „Am Eisenbrand“ dem nicht motorisierten Individualverkehr in südöstlicher Weiterführung zur Niederdonker Straße zur Verfügung.

Das Sport- und Freizeitpark Eisenbrand wird durch die Buslinie SB 51 mit der Haltestelle „Am Eisenbrand“ ange dient. Die Gehwegentfernung vom Stadioneingang zu dieser Haltestelle beträgt ca. 600 m.

### 2.2. Flächennutzungsplan

Der seit 1980 wirksame und in diesem Bereich unveränderte Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportstätte, Sportplatz“ dar.

Da die Bebauungsplanänderung öffentliche und private Grünflächen festsetzt, ist sie aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.3. Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der seit 30. November 1982 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 132 A, der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festsetzt.

### 2.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes des Kreises Neuss, Teilabschnitt III, Meerbusch/Kaarts/Korschenbroich, der am 10. Oktober 1990 in Kraft trat. Der Landschaftsplan stellt hier als Entwicklungsziel 4 den Ausbau der Landschaft für die Erholung dar.

Dies steht in Übereinstimmung mit dem Gesamtkonzept des Sport- und Freizeitparks und damit auch mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

### 3. Planungsziele, Planungserfordernis

Das Planungsziel besteht in der Erweiterung der baulichen Anlagen des Stadions im Sport- und Freizeitpark Eisenbrand.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen wie Haupttribüne und Umkleidegebäude mit Wohnung für Aufsichtspersonal ist eine Neugestaltung des Eingangsbereichs mit einem Info- und Ticketpavillon und einer großzügigen Überdachung vorgesehen. Des Weiteren ist ein neues Umkleidegebäude mit Kiosk sowie ein Clubhaus, das dem FC Buderich zur Verfügung stehen soll, geplant.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 132 A setzt bereits einige überbaubare Grundstücksflächen für zweckgebundene bauliche Anlagen fest. Die Neuplanungen übersteigen die Anforderungen an planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch, so dass ein Erfordernis für eine Planung als Realisierungsvoraussetzung gegeben ist.

### 4. Planinhalte

#### 4.1. Festsetzungen

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gebildet und sind auf Grundlage konkreter Baupläne angeordnet und dimensioniert.

##### Stellplätze

Die Festsetzung (privater) Gemeinschaftsstellplätze begründet sich in der bauordnungsrechtlichen Nachweispflicht für das geplante Clubheim. Diese Stellplätze werden den bislang öffentlichen Parkplätzen entzogen.

Daher wird im Zusammenhang mit weiteren Bauten ein Gesamtkonzept zum Nachweis der Unterbringung des ruhenden Verkehrs für den Sport- und Freizeitpark Eisenbrand zu gegebener Zeit erarbeitet. Die im Bebauungsplan Nr. 132 A festgesetzten öffentlichen Parkplätze sind noch nicht in Gänze ausgebaut, so dass dort Reserven bestehen.

##### Grünflächen

Die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen begründet sich aus der Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Festsetzung der Grünfläche für das Clubhaus als private Grünfläche liegt darin begründet, dass – unabhängig von der Bauherrschaft – hier nur ein bestimmter Sportverein seine sportlich-räumliche Heimstatt finden soll.

##### ~~Regenwasserentsorgung~~

~~Die Festsetzung zur Entsorgung der Dachflächen Regenwässer ergibt sich aus dem Gebot des § 51a Landeswassergesetz NRW.~~

#### 4.2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

##### Fluglärmschutz

Die nachrichtliche Übernahme der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf sowie der Hinweis auf die Schallschutzverordnung begründet sich in der Informationspflicht für den Bauherrn.

##### Bauschutzbereich

Die nachrichtliche Übernahme des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf wird mit den Belangen des Luftverkehrs und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

Bodendenkmalpflege

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW und potentielle archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

Bodenschutz

Der Hinweis auf das Bundes-Bodenschutzgesetz, der Bundes-Bodenschutzverordnung und das Landesbodenschutzgesetz wird mit den Belangen des Bodenschutzes und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

Grundwasserstand

Der Hinweis auf Baugrundrisiken und Grundwasserstände wird mit der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

**5. Auswirkungen der Planung**5.1. Städtebauliche AuswirkungenVer- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist ein ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.

Die Entsorgung von Abwasser ist durch Anschluss an den Mischwasserkanal in der Straße „Am Eisenbrand“ gesichert. Der Kanal kann auch die durch die neuen baulichen Anlagen zusätzlich entstehenden Schmutzwässer aufnehmen. Das Abwasser wird über Hauptsammler der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch.

Die Versorgung mit Telekommunikationsangeboten erfolgt durch die Deutsche Telekom und ist gesichert.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Immissionschutz

Durch die Änderungsplanung tritt keine Veränderung der Emissionssituation ein, so dass Festsetzungen zum Immissionsschutz gegenüber der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht erforderlich werden.

Die Lärmschutzanforderungen aus der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf für die Wohnung des Aufsichtspersonals und ggf. für die weiteren Gebäude bleiben unberührt.

Bodenordnende Maßnahmen

Da es sich um eine städtische Fläche handelt, ist eine Umlegung nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt:	ca. 10 995 m <sup>2</sup> / 100 %
davon	
Grünflächen / Sportstätten:	ca. 10 995 m <sup>2</sup> / 100 %
darin	
überbaubare Grundstücksflächen:	ca. 3 068 m <sup>2</sup> / 28 %

### Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten.

Die Kosten der Realisierung der Planung werden wie folgt geschätzt:

• Bau der Eingangsüberdachung mit Info-Stand/Ticketschalter:	ca.	150 000 €
• Bau des Clubhauses:	ca.	300 000 €
• Bau eines neuen Umkleidegebäudes mit Kiosk:	ca.	700 000 €
• Neugestaltung und Anpassung der Außenanlagen	ca.	<u>25 000 €</u>
gesamt	ca.	1 175 000 €

Die Mittel für die Maßnahmen – mit Ausnahme des Clubhauses – sind im Haushalt 2005/2006 unter der Haushaltstelle 3.5600.9506 mit 875000 € vorgesehen. Die Mittel für das Clubhaus werden – ggf. anteilig – nach Abstimmung mit dem Hauptnutzer zu gegebener Zeit in den Haushalt eingesetzt.

## 5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

### Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung

Die Auswirkungen des durch die Änderungsplanung ermöglichten Eingriffes in Natur und Landschaft sind nicht größer als die, die durch die auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits bestehenden sportlich zweckgebundenen Baurechte bereits hervorgerufen wurden.

Die derzeitige überbaubaren Grundstücksflächen sind 2780 m<sup>2</sup> groß. Die künftigen überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine Größe von 3068 m<sup>2</sup> auf.

Zur Befestigung von Wegen trifft der bestehende Bebauungsplan keine Festsetzungen.

Im Hinblick darauf, dass die im Plan mit Index ② festgesetzte überbaubare Teil-Grundstücksfläche (737 m<sup>2</sup> groß, abzgl. der mit Index ③ festgesetzten überbaubaren Fläche von 64 m<sup>2</sup> = effektiv 673 m<sup>2</sup>) nur einer Überdachung dient und dort bereits überwiegend befestigte Wege und Plätze bestehen, wird ein durch die Änderung hervorgerufener Eingriff in Natur und Landschaft verneint, so dass Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen nicht erforderlich werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.7 der Anlage 1 -Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“- des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich, da die Flächen für die baulichen Anlagen im Sinne von § 19 (2) Baunutzungsverordnung -BauNVO- weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, nämlich ca. 3068 m<sup>2</sup> ausmachen.

### Altstandorte

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Kreises Neuss befinden sich in unmittelbarer Nähe die Altablagerungen Me-0179\_AA (Aufschüttung für Tennisplätze und Sportplatz aus 1967-90), Me-0180\_AA (Aufschüttung Wall mit Tribüne für Sportplatz aus 1967-90) und Me-0182\_AA (Aufschüttung/Unterbau für Parkplatz aus 1975).

Da diese Flächen durch die auf Grund der vorliegenden Bebauungsplanänderung ermöglichten Baumaßnahmen nicht berührt werden und keine Umweltgefährdungen von ihnen ausgehen, ist ein Konflikt mit den bestehenden und geplanten Nutzungen nicht anzunehmen.

Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich oder in dessen Nähe ergeben.

### Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

Nach § 51 a Landeswassergesetz NRW (LWG) besteht die **grundsätzliche** Pflicht zur Regenwasserversickerung. **Wegen des hohen Grundwasserstandes ist nach den Angaben der Wasserwirtschaft des Rhein-Kreises Neuss eine Versickerung nicht zulässig.** ~~Dem wurde durch die Aufnahme der entsprechenden Festsetzung gefolgt (vgl. Kapitel 1.1).~~

~~Für das Grundstück wurde kein geologischer Nachweis durchgeführt. Sollte gutachterlich nachgewiesen werden, dass eine Versickerung nicht möglich ist, so ist der vorhandene Mischwasserkanal **ist** ausreichend groß und überstaufrei, um einen Vollanschluss zu ermöglichen.~~

## 6. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 27. Mai 2004 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 A gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch -BauGB- beschlossen.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt, Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt hat am 18. November 2004 gemäß § 3 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB beschlossen, von der Unterrichtung der Bürger und der Erörterung der Planung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB abzusehen, da sich die Bebauungsplanänderung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Gleichzeitig wurde die öffentliche Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. **Diese wurde vom 9. Dezember 2004 bis einschließlich 11. Januar 2005 durchgeführt.**

Belange der Nachbargemeinden im Sinne von § 2 (2) BauGB sind nicht betroffen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit der öffentlichen Entwurfsauslegung.

Meerbusch, den **12. Januar 2005**

Der Bürgermeister  
Fachbereich 4 – Bauen und Planen  
Bereich Planung

In Vertretung:

Nowack  
Erster Beigeordneter

## 7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung ist vom Rat der Stadt am § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen worden.

als Entscheidungsbegründung gemäß

Meerbusch, den

Der Bürgermeister  
Im Auftrag: