

**Bebauungsplan Nr. 220,
Meerbusch-Nierst, Sportplatz Nierst**

Begründung

1. Aufstellungsbeschuß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 21.03.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 31.05.1995 ergänzt.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 20.01. 1992 bis einschließlich 03.02.1992.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.04.1993.

Über das Ergebnis hat der Rat der Stadt am 16.12.1993 beraten und entschieden.

2. Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

-

Das Plangebiet liegt am Südrand des Stadtteiles Nierst und wird in etwa begrenzt im

- Norden von den südlichen Grenzen der Wohnbebauung der Lotharstraße sowie den südlichen Grenzen der Flurstücke 470 und 471 der Flur 13 der Gemarkung Nierst,
- Westen von der westlichen Grenze des Flurstücks 9 der Flur 15 der Gemarkung Nierst,
- Süden von der Nordseite des Wirtschaftsweges Flurstück 13 der Flur 15 der Gemarkung Nierst,
- Osten von der Kreisstraße K 9/Kullenberg.

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an das Bebauungsplangebiet Nr. 118 an. Die hier befindliche Wohnbebauung südlich der Lotharstraße liegt in einem rechtsverbindlich ausgewiesenen Reinen Wohngebiet. Die Wohngebäude sind eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschoßbereichen. Im Osten wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K 9/Kullenberg begrenzt. Im Westen und Süden besteht ein direkter Anschluß an die freie Landschaft (Weideland).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grünfläche mit Gehölzbestand und Weidefläche.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz Typ A" sowie Fläche für die Landwirtschaft dar. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 die 47. Änderung der Flächennutzungsplanes durchgeführt. Städtebauliches Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist es, den bisher als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Kinderspielplatz Typ A" dargestellten Bereich zu erweitern und durch die Zweckbestimmung "Sportplatz" zu ersetzen.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3. Planungsziele, Grundzüge der Planung, Planungserfordernis

Es ist geplant, den ehemaligen Sportplatz in Nierst zu reaktivieren und entsprechend den Bedürfnissen des Sportes auszubauen. Neben einem Fußballspielfeld von 68 x 105 m ist ein Ballspielplatz von 22 x 44 m und eine Spiel- und Gymnastikwiese vorgesehen. Im Bebauungsplan ist eine fußläufige Verbindung zwischen dem Wirtschaftsweg südlich des Plangebietes und dem vorhandenen Fußweg zwischen den Hausgrundstücken Lotharstraße Nr. 4 und 6 vorgesehen, deren genauer Verlauf im Rahmen der Begrünungsmaßnahmen festgelegt wird, wodurch das Wohngebiet Zugang zur freien Landschaft erhält und die Möglichkeiten der täglichen Feierabenderholung verbessert werden.

Die Anlage dient vorwiegend dem Sportverein "FC Adler Nierst" zur Sicherung seiner Vereinsarbeit. Der Wert

sportlicher Vereinsarbeit ist gesellschaftlich anerkannt und hoch zu bewerten. Die Vereinsarbeit und insbesondere die sportliche Betreuung der Jugend ist wegen der eingeschränkten Mobilität der Kinder und Jugendlichen unbedingt in der Ortschaft Nierst notwendig. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit nicht vermeidbar. Ohne den Sportplatz würde es, sofern andere - vorhandene - Sportanlagen dies aus Kapazitätsgründen überhaupt zuließen, zu - ebenfalls den Naturhaushalt belastende - Kfz-Fahrten kommen.

Für die Schaffung des z.Z. nicht bestehenden Baurechts für den als notwendig angesehenen Sportplatz ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

4. Festsetzungen

Das Bebauungsplangebiet wird entsprechend seiner Zweckbestimmung als öffentliche Grünfläche mit der Zuordnung "Sportplatz" festgesetzt. Das Maß der zweckgebundenen baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Baugrenzen für das Clubhaus sowie dessen höchstzulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Entlang der Kreisstraße K 9 (Kullenberg) besteht eine Anbauverbotszone von 20 m gemäß § 25 (1) Straßenwegesgesetz Nordrhein-Westfalen vom 01.08.1983. Innerhalb dieser Anbauverbotszone liegt nur ein Teilbereich der Einfahrt sowie der Stellplätze.

Die Beschränkung der Stellplätze auf die hierfür festgesetzten Flächen wird damit begründet, derartige Anlagen städtebaulich geordnet entstehen zu lassen. Die Stellplätze liegen im Nordosten des Plangebietes und werden von der vorhandenen Straße "Am Kullenberg" (K 9) erschlossen.

5. Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der auszugleichen ist. In einem landschaftspflegerischen Begleitplan (Anlage zur Begründung) werden Eingriff und Ausgleich bilanziert und festgelegt.

Die aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes zu fordernde Kompensationsfläche ist im Plangebiet als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Es sind insgesamt 61 Bäume nach den festgesetzten Auswahllisten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Weiterhin wurden auf den verbleibenden Flächen des Plangebietes "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt, auf denen insgesamt 78 Bäume nach den festgesetzten Auswahllisten angepflanzt werden sollen. Sie dienen zum Wind- oder Lärmschutz sowie zur Parkplatzbegrünung. Durch die umfangreichen zusätzlichen Anpflanzungen wird das im Landschaftsplan III des Kreises Neuss festgelegte Entwicklungsziel 2 "Anreicherung der Landschaft" gefördert.

6. Immissionsschutz

Im Bereich der vorhandenen Wohnhäuser an der Lotharstraße wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen von der geplanten Sportplatzanlage gutachterlich prognostiziert. Dabei wurden die notwendigen Lärminderungsmaßnahmen mit und ohne zeitliche Begrenzung des Sportbetriebes im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung berechnet.

Für eine uneingeschränkte Nutzung der Sportanlagen wäre ein Lärmschutzwall von 5 m Höhe über Gelände entlang des Spielfeldrandes notwendig. Ergänzend müßte auch der Parkplatzbereich zu den angrenzenden Wohngebäuden hin durch eine ca. 2,5 m hohe Mauer abgeschirmt werden.

Aus städtebaulichen und landschaftsästhetischen Gründen wurde bezüglich der Ruhezeiten, insbesondere der mittäglichen an Sonn- und Feiertagen, eine eingeschränkte Nutzung festgelegt, so daß die Lärminderungsmaßnahmen im Bereich des Parkplatzes mit 2 m Höhe und entlang der Wohnbebauung Lotharstraße in einer Höhe von 2,5 m über Gelände als ausreichend anzusehen sind. Die eingeschränkte Nutzung gilt werktags (montags bis samstags) für sechs Stunden nur, wenn bis zu 40 Minuten Spielzeit in den Ruhezeiten liegen. Für Sonn- und Feiertage gilt eine max. Belegung von vier Stunden, die auch in die Ruhezeiten hineinreichen können, wenn diese berührt werden. Die Einhaltung der max. Nutzungszeiten wird dem jeweiligen Betreiber oder Nutzer des Platzes per Vertrag aufgegeben.

7. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange, Altlasten

Die Versorgung des Clubhauses mit Wasser und Strom sowie die Entsorgung von Abwasser ist durch Anschluß an die vorhandenen, ausreichend dimensionierten Netze sichergestellt. Das Dachflächenwasser soll entsprechend des Hinweises im Bebauungsplan versickert werden.

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

Der Hinweis zur vorgesehenen Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage Rheinfähre erfüllt die notwendige Hinweisfunktion.

Gemäß der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Kreises Neuss liegt 200 m nördlich des Plangebietes die Altablagerung/der Altstandort ME 29. Eine bereits durchgeführte Gefährdungsabschätzung hat die Verträglichkeit mit der Planung ergeben. Es handelt sich hierbei um eine Ablagerung mit unkritischem Materialien (Erdaushub, Bauschutt, Schlacke), so daß keine Gefährdung der Umwelt vorliegt.

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

8. Sonstiges

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,1 ha.

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadt Meerbusch durch Übernahme der Grunderwerbskosten Kosten in Höhe von ca. 310.000,- DM. Alle weiteren Kosten für den Ausbau des Sportplatzes einschließlich Ausgleichsmaßnahmen und Begrünung sowie der Errichtung des Lärmschutzwalles werden vom FC Adler Nierst übernommen.

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes im wirtschaftlichen und sozialen Bereich nachteilig auf die auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen und potentielle archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für den Bauausführenden begründet.

Meerbusch, den 02. Mai 1996

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:

Dipl.-Ing. Loskant
Erster Beigeordneter

9. Verfahrensvermerke

Die vorstehende Begründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen - als Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt am _____ beschlossen worden.

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor

Im Auftrage: