

55

STADT FORCHHEIM
- Stadtbauamt -
613/He
ID PLAl1 - E

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 7/1-1.1 für das Gebiet Forchheim, südlich des Stadtteiles Burk, "Sportverein 1. FC Burk"

Begründung gem. § 9 (8) BauGB)

1. Anlaß und Ziele der Planung

Der Sportplatz des 1. FC Burk befand sich bis vor wenigen Jahren am Ende des Seetalweges auf den Grundstücken Fl.Nr. 191, 192, 1078/94 u.a. Eine Kündigung der Pachtverträge ließ einen Fortbestand auf diesen Flächen nicht zu.

Um auch dem Stadtteil Burk - wie den anderen Stadtteilen - ein angemessenes Sportgelände zur Verfügung stellen zu können, das den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch der Jugend entspricht und den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung Rechnung trägt, hat die Stadt nach umfangreichen Voruntersuchungen, vor allem unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten, die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Damit sollen zum einen die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage des Sportplatzes geschaffen, zum anderen aber auch die Verträglichkeit mit den bestehenden Nutzungen der Umgebung hergestellt werden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als "landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt und wird bis zum Abschluß des Bebauungsplan-Verfahrens ebenfalls abgeschlossen sein.

2.2 Landschaftsschutzgebiet

Das geplante Sportgelände lag im Gebiet des Landschaftsschutzgebietes I der Stadt Forchheim.

Eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes wurde vom Landkreis Forchheim, dem nach Art. 45 BayNatSchG zuständigen Organ, durchgeführt.

Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich des LSG Burk widersprechen nicht dem Schutzzweck der Schutzgebietsverordnung da auf diesen Flächen keine Bebauung zulässig ist.

3. Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

3.1 Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Stadtteiles Burk, unterhalb der Hangterasse im Talrand des Regnitztales.

Die südlich, östlich und nordöstlich angrenzenden Grundstücke sind landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Bebauung des Ortsrandes ist heterogen mit Mischnutzung; die vorhandenen Wohnhäuser erfordern entsprechende Rücksichtnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes.

Das Ortsbild wird vor allem geprägt von der Burker Kirche, deren dominante Lage bei der Anordnung von Gebäuden auf dem Sportgelände zu beachten ist.

- 3.2 Das Gelände des Plangebietes ist eben mit einer Höhenlage von ca. 256,50 m ü. NN. Über dem sandigen Untergrund liegt Mutterboden als Abdeckung. Das Grundstück Fl.Nr. 1078/94 war ehemals ein Regnitzarm, der im Zuge des Kanalbaus verfüllt wurde; es ist deshalb kaum bebaubar.
- 3.3 Das Plangebiet ist verkehrsmäßig durch den Seetalweg erschlossen, der in einem großen Wendeplatz endet. Die Versorgung mit Wasser und Strom ist noch herzustellen, für die Abwasserbeseitigung ist ein Kanal erforderlich, an dem auch die bestehenden Gebäude am Seetalweg anzuschließen sind.
- 3.4 Das Plangebiet wird von einer Fernmeldeleitung durchquert. Ebenso quert eine sog. Ausgleichsleitung den Planbereich, die den Wasserspiegel zwischen dem MD-Kanal und dem Seetal-Altwasser reguliert.
- 3.5 Das Plangebiet liegt in einem Überschwemmungsgebiet, die Höhenlage des Geländes soll deshalb nicht wesentlich verändert werden.
- 3.6 Die von der Planung betroffenen Grundstücke Fl.Nr. 190, 191, 192 liegen im Bewässerungssystem "Heilingwiese". Bei der Änderung des Bewässerungssystems sind entsprechende Vereinbarungen mit den Betroffenen zu treffen.

4. Planung

4.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportgelände (Fußball)" festgesetzt.

Die zwischen der Ortsrandbebauung und dem Sportgelände liegenden Grundstücke werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gartenland" festgesetzt, damit nicht ein unerwünschtes Vordringen der Bebauung in den Außenbereich stattfinden kann und um einen ausreichenden Abstand der "Lärmquellen Spielfelder" zur schützenswerten Wohnbebauung zu sichern.

4.2 Bauliche Nutzung

Für das Sportgelände ist die Errichtung eines Vereinsheimes erforderlich, das den zu erwartenden Betätigungen der Nutzer entspricht.

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gründen und unter besonderer Würdigung der vorherrschenden Lage der Burker Kirche wird die zulässige Lage des Gebäudes im westlichen Bereich des Sportgeländes durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Das Gebäude wird auf diese Weise noch dem Ortsrand zugeordnet, ohne dabei seinen Bezug zu den angrenzenden Spielfeldern aufzugeben.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist auch die Höhenentwicklung des Gebäudes zu bestimmen; es wird deshalb nur 1 Vollgeschoß mit einer max. Firsthöhe von 8,00 m über Gelände zugelassen.

Durch die zulässigen Dachformen "Pult- und Satteldach" soll eine der Nutzung und der landschaftlichen Situation angemessene Lösung ermöglicht werden.

4.3 Erschließung

A. Äußere und innere Verkehrserschließung

Das Sportgelände liegt am Ende des ausgebauten Seetalweges, der für den Normalbetrieb einer Sportanlage dieser Größenordnung als ausreichend anzusehen ist. Eine weitere Anbindung an das örtliche Straßennetz besteht zudem über die Zufahrt zum Friedhof. Besondere Anlässe können erfordern, zwischen diesen Straßen eine Art "Überlauf" über die Parkplätze herzustellen, um einen geordneten Verkehrsablauf zu gewährleisten.

In Fällen besonders hohem Verkehrsaufkommens können Besucher durch geeignete Ordnungsmaßnahmen z.B. auf den Parkplatz der Sportinsel verwiesen werden.

Der am Rande des Sportgeländes geplante Fuß- und Radweg dient der Ergänzung des vorhandenen Wegenetzes.

B. Parken

Die für die Sportanlage erforderlichen Stellplätze sind auf eigenem Gelände nachzuweisen und herzustellen.

Nach den Richtlinien der Stadt sind für max. 200 Besucher der Sportanlagen 15 Stellplätze, für 50 Besucher des Vereinsheimes 10 Stellplätze nachzuweisen; diese Berechnung stützt sich auf vergleichbare Erfahrungswerte. Um einen etwaigen Mehrbedarf zu berücksichtigen, sind Flächen für Stellplätze für 40 PKW's festgesetzt, gleichzeitig aber auch aus Lärmschutzgründen auf diese Anzahl begrenzt.

Ein kleiner öffentlicher Parkplatz im nördlichen Teil des Geltungsbereiches dient vorrangig den Besuchern des Friedhofes, steht aber auch Besuchern des Sportplatzes zur Verfügung.

C. Abwasserbeseitigung

Für die Beseitigung des Abwassers aus dem Vereinsgebäude ist ein Kanal herzustellen, der auch den Anschluß der Bebauung am Seetalweg zuläßt.

Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem erfolgen, das Regenwasser soll dem Seetal-Altwasser zugeführt werden, das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk dem städtischen Kanalnetz zugeführt.

D. Wasser- und Stromversorgung

Die Versorgung kann durch die Stadtwerke sichergestellt werden.

4.4 Grünordnung

Aufgrund der Lage des Sportgeländes am Ortsrand und im Talbereich der Regnitz sind Eingrünungsmaßnahmen erforderlich, für die entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Das Vereinsgebäude soll durch eine zu pflanzende Baumreihe eingegrünt werden.

Soweit Einfriedungen errichtet werden, sind diese beidseitig einzupflanzen, wobei die Bepflanzung nur stellenweise als Gehölzgruppen aus Sträuchern und Bäumen erfolgen soll.

Lediglich an der Nordgrenze des Sportgeländes ist ein geschlossener Gehölzgürtel festgesetzt, der den ehemaligen Verlauf des Regnitzarmes markiert und den Parkplatz zur Wohnbebauung hin abschirmt. Die getroffenen Festsetzungen bilden ein ausreichendes Grundgerüst der Eingrünung, die nach Vorliegen der Ausbaupläne ergänzt werden kann und soll; entsprechende Pflanzpläne sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu erstellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei der Auswahl der Gehölze ist die nachfolgende Pflanzliste zu beachten:

Pflanzliste:

Bäume

Esche
Stieleiche
Traubenkirsche (Feldahorn, Hainbuche)
Weiden (Salix alba)
Erle (Alnus glutinosa)
Pappel (Populus tremula, Poupulus nigra)

Sträucher

Pfaffenhütchen
Wasserschneeball
Hartriegel
Holunder
Hainbuche
Feldahorn
Faulbaum (Frangula alnus)
Weiden (Salix fragilis, Salix purpurea)

Kletterpflanzen für Zaun und Mauern

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinque
Waldrebe	Clematis vitalba

Für die Pflanzungen ist ein Pflanzplan zu erstellen und der Stadt Forchheim zur Billigung vorzulegen. Dabei ist zu beachten:

- Pflanzungen am Zaun des Sportplatzes mit 2 x verpflanzten Sträuchern, Größe 80/100 cm und einzelnen Baumgruppen, teilweise auch nur Baumgruppen.
- Baumpflanzungen aus Hochstämmen und Heistern unterschiedlicher Größen, Mindestgröße 200/250 bzw. 14 cm Stammumfang, bei größeren Gruppen Pflanzen von 2 - 3 Stck. je einer Art; Pflanzung stärkerer Bäume mit Stammumfang von 18 - 20 cm (ca. 30 %) im Bereich des Sportheimes, des Parkplatzes/Altwassers, der Abpflanzung des Zaunes um das Sportgelände.
- Einhaltung folgender Pflanzabstände zu den landwirtschaftlichen Flächen:
2,00 m bei Sträuchern
4,00 m bei Bäumen.

4.5 Lärmschutz

Dem Erfordernis des Lärmschutzes der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich des Seetalweges wird durch eine Reihe von planerischen Maßnahmen Rechnung getragen.

- Der Abstand der Spielfelder von den nächstgelegenen Wohnhäusern beträgt ca. 120 m.
- Die Größe des Parkplatzes wird auf max. 40 Stellplätze beschränkt.
- Das Vereinsheim "öffnet" sich zu den Spielfeldern, also der Bebauung abgewandt.

