

Begründung

Antragsteller: Stadt Zirndorf - Stadtbauamt

Eigentumsverhältnisse: Die Grundstücke befinden sich in öffentlicher Hand.

Bodenordnung: Eine Vermessung des Baugebietes ist nicht erforderlich.

Geltungsbereich: Das genaue Ausmaß ist durch die Geltungsbereichsgrenzen festgelegt. Die sich in diesem Bereich befindenden Grundstücke und Grundstücke sind von den Auswirkungen des Bebauungsplanes betroffen.

Planungsgrundlagen: Der Flächenutzungsplan weist hier Flächen für die Freizeiteinrichtungen aus. Der Bebauungsplan wurde somit aus dem Flächenutzungsplan entwickelt. Auf den Bau einer überdachten Eislaufhalle soll hingewirkt werden (Regionalplan der Region 7 B V/18.2.2).

Allgemeines: Der Stellenwert von Sportanlagen als Einrichtungen öffentlicher Daseinsvorsorge ist in letzter Zeit immer mehr gestiegen. Sportanlagen werden zwischenzeitlich von fast allen Bevölkerungsschichten nachgefragt. Das Interesse der Bevölkerung an sportlichen Aktivitäten in Erwartung ihrer gesundheitlich-fördernden Wirkung führt zur vermehrten Nachfrage nach wohntnahen Sportanlagen, die möglichst witterungsunabhängig das ganze Jahr hindurch genutzt werden können. Insofern kommt es darauf an, daß in allen Gemeinden ein ausreichendes Angebot an Sportstätten mit örtlicher Bedeutung zur Verfügung steht. Ein besonderes Gewicht wird dabei dem Schulsport und dem Breitensport, d. h. der sportlichen Freizeitgestaltung der Bevölkerung, beizumessen sein.

Städtebauliche Konzeption: Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan regeln die Bebauung und sonstige Bodenutzungen in den notwendigen Einzelheiten. Das Baugartel wird auf Grund seiner Struktur und Größe sowie besonderen Zweckbestimmung (vgl. BayVVO Normenkontrollbeschluss vom 30.01.70 Nr. 31169) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauVVO als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Auf dem ca. 3,4 ha großen Grundstück wurde 1985 das Freibad, 1970 das Hallenbad und 1985 die Sauna erstellt.

erschließung: Die Erschließungsanlagen - Strom, Wasser, Kanal und Straße - sind bereits vorhanden.

Verkehrsverbindungen: Die Freizeitanlage (Gebäude) liegt ca. 300 m von der Bushaltestelle Hirtenackerstraße (Stadtlinie Zirndorf), ca. 450 m von der Bushaltestelle Rothenburger Straße (Bundesbahn) und ca. 650 m von der Bushaltestelle Zirndorf-Ost (VAG Linie 70) entfernt. Ebenso sind die Anlagen an das Fuß- und Radwegenetz angebunden.

Stellplätze: Für den Stellplatzbedarf werden die Stellplätze vor dem Hallenbad herangezogen. Weiterhin wird davon ausgegangen, daß die vorhandenen Stellplätze wechselseitig belegt werden, d. h. im Sommer für Freibad und Sauna und im Winter für Hallenbad, Sauna und Eislaufhalle. Vorhanden sind 193 markierte Stellplätze zuzüglich 3 Behindertenstellplätze somit insges. 196 Stellplätze.

Gemäß Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, Ziffer 5.4 - Spiel- und Sportanlagen mit Besucherplätzen - ergeben sich

1 Stellplatz je 50 qm Hallenfläche und 1 Stellplatz je 10 - 15 Besucherplätze. Somit ergeben sich

Hallenfläche: 1.737,98 qm = 50 Zuschauerplätze: 494 = 49 Besucherplätze.

Somit ergibt sich für die Eislaufhalle ein Bedarf von Maximal 84 Stellplätzen.

Nach Ziffer 5.7 - Hallenbäder mit Besucherplätzen - ergeben sich 1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen. Zuschauerplätze sind nicht vorhanden.

Im Hallenbad befinden sich 311 Kleiderhaken, 39 Kleiderhaken vorhanden = 350 Kleiderhaken : 5 = 70 Stellplätze für Hallenbad und Sauna.

Die erforderlichen Stellplätze für Restaurant und Cafeteria errechnen sich nach Ziffer 6.1 der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf.

Die Cafeteria hat eine Fläche von 88,66 qm. Die Cafeteria hat eine Fläche von 40 qm. Damit ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 130 qm, was einen Stellplatzbedarf von 13 Stellplätzen entspricht.

Es ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

Maximal erforderliche Stellplätze:

Eislaufhalle 84 Stellplätze
Hallenbad und Sauna 70 Stellplätze
Cafeteria 13 Stellplätze
somit erforderlich 167 Stellplätze, vorhanden sind 196 Stellplätze.

Wasserwirtschaft: Der Bayer. Landtag hat mit Beschluß vom 05.04.84 Begleitmaßnahmen zum 2. Gesetz zur Änderung der Verfassung des Freistaates Bayern beschlossen. Hieraus ergeben sich besondere Aufgaben der Wasserwirtschaft zur Erhaltung und Verbesserung der Rückhalte- und Speichereigenschaft der Landschaft sowie zum Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffeinträgen.

Für die Baugrubenausweisungen bedeutet dies, daß Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelungsflächen erforderlich werden.

Ausgleichsmaßnahmen können sein:

- Verrückung der Niederschlagswasser in den Untergrund,
- Sammlung der Niederschlagswasser und Zuführung in den Vorfluter.

Die Einleitung von gesammeltem Regen- und Niederschlagswasser in den Untergrund stellt einen Benutzungsatbestand nach § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 Nr. 5 WVG dar und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 10 WVG in Verbindung mit Art. 17 Abs. 1 BayVO. Dies ist mit dem Baugesuch zu beantragen.

Zur Gewährleistung des Hochwasserabflusses ist es erforderlich, die Eislaufhalle, soweit städtebaulich vorzuziehen, unmittelbar zur Freibad-Cafeteria hin, anzuziehen.

Lärm: a) Die vorhandenen 196 Stellplätze werden je nach Betriebsintensität genutzt. Durch die getrennten Zu- und Abfahrten wird die Verkehrsbelastung entsprechend verteilt. Durch die unterschiedlichen Betriebszeiten (Freibad in den Sommermonaten, Eislaufhalle, Hallenbad, Sauna - Herbst bis Frühjahr) ist nicht mit so hohen Verkehrsbelastungen wie im Sommer normalbetrieb zu rechnen.

Veranstaltungen in der Eislaufhalle können jedoch kurzzeitig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Da diese Veranstaltungen jedoch überwiegend in der kalten Jahreszeit fallen und hier in der Regel keine Garten- bzw. Terrassenutzung erfolgt, sind die möglichen, kurzfristigen Verkehrsbelastungen hinzunehmen.

UVP - Bodenverbrauch: Für die Eislaufhalle wird eine Grundfläche von max. 3.200 qm der Liegewiese benötigt. Dies sind ca. 8% der Grundstücksfläche.

Grundwasser: Durch das Sammeln von Niederschlagswasser und Zuführung in den Vorfluter wird der Grundwasserhaushalt nicht gestört. Eine Versiegelung der Flächen mit nachteiligen Folgen tritt somit nicht auf. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserströme ist auf Grund der Tatsache, daß die Eislaufhalle nicht unterkellert wird, nicht zu erwarten.

Vegetation: Die beanspruchte Fläche wurde früher als Liegefläche intensiv genutzt. Der Eingriff in die Vegetation ist auf Grund des geringen Flächenanteils der bisherigen Nutzung, als gering anzusehen.

Betrieb: Die Eislaufhalle ist so konstruiert, daß auf eine aufwendige Lüftungsanlage verzichtet werden kann. Um eine Lärmbelastung für die ca. 80 m weit entfernte Wohnbebauung einzuschränken sind die Betriebszeiten sowie die Lautstärke der Musik etc. festzulegen.

Abfallwirtschaft: Das Areal ist an die zentrale Müllentorgung angeschlossen. Die Wertstoffe Glas, Metall und Papier werden getrennt erfasst. Bei den Gastronomie-Einrichtungen kommt überwiegend Mehrgeschirrrücklauf zum Einsatz.

Gesamtbewertung: Die Errichtung der Eislaufhalle hat bei den bereits bestehenden Freizeitanlagen (Hallenbad, Freibad, Sauna) keine größeren Umwelteinwirkungen, wie sie bereits durch die vorgenannten Anlagen bestehen, zur Folge.

Zirndorf, den 14.2.1992

STADT ZIRNDORF

Virgilio Köschlein
Erster Bürgermeister

Abt. IV-Ru/ML



Die Stadt Zirndorf beschließt als

Satzung:

Auf Grund der §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB i. d. F. vom 08.12.1986 (BauGB i. d. F. vom 26.01.90) (BauGB i. d. F. vom 26.01.90) (BauGB i. d. F. vom 02.07.82 (GVBl. S. 420))

den Bebauungsplan

Freizeitpark Zirndorf

§ 1

Für das Gebiet der Freizeitanlagen (Frei- und Hallenbad, Sauna sowie Eislaufhalle), Teilflächen der Flur Nrn. 544/118 u. -/120 der Gemarkung Zirndorf an der Hauptstraße, gilt der vom Stadtbauamt ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Der Geltungsbereich wird entsprechend der räumlichen Abgrenzung im Plan als Sondergebiet für Freizeitanlagen gem. § 11, Abs. 1 und 2 BauVVO i. d. F. vom 26.01.90 festgesetzt.

§ 3

1. Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauVVO die besondere Bauweise festgesetzt, mit der Folge, daß die Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden können.

2. Die Abstandsfläche zwischen Eislaufhalle und Cafeteria Freibad kann bis auf den Brandwandaustand (5 m) reduziert werden.

3. Die erforderlichen Stellplätze sind im Baufall durch die Bauherren nachzuweisen.

§ 4

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 8 BauVVO.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer planerischer Grundlage erfolgte. Das Projekt "Eislaufhalle" wurde auf allen Bürgerversammlungen im 1. Quartal des Jahres 1991 vorgestellt. Bei den Einladungen zu den Bürgerversammlungen stand dieses Thema unter Punkt 5a - Bau einer Eislaufhalle - auf der Tagesordnung.

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.1991 bis 03.1991 in Rathaus Zirndorf, Zimmer öffentlich ausgelegt.

Zirndorf, den 14.2.1992

STADT ZIRNDORF

(Siegel) 1. Bürgermeister

Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzungs beschlossen.

Zirndorf, den 14.2.1992

STADT ZIRNDORF

(Siegel) 1. Bürgermeister

§ 5

Der Hochwasserabfluß darf durch die Baumaßnahme nicht behindert werden bzw. ist durch entsprechende Maßnahmen auf Grundlage eines Gutachtens der zuständigen Fachbehörden (WVA) zu gewährleisten.

§ 6

Der Lärm aus der Eislaufhalle soll die zulässigen Richtwerte (55/49 d B(A) - Tag/Nacht) an den Grenzen der Wohnbebauung nicht übersteigen. Auf den Nachweis gemäß der 18. BImSchVO (Sportplatzanlagenlärmschutzverordnung) sh. Gutachten GBA 15/91 des Fraunhofer-Institutes für Bauphysik wird hingewiesen.

§ 7

Dieser Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 14.2.1992

Stadt Zirndorf

Virgilio Köschlein
Erster Bürgermeister

Das Landratsamt Fürth hat mit Schreiben vom 8.4.92 AZ 512-029/91 vom 10.6.92 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Der dem Landratsamt Fürth gemäß Art. 11 Abs. 3 BauGB angelegte Bebauungsplan wurde am 10.6.92 ... ortsbekannt gemacht.

Der angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 10.6.92 gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 10.6.92

Bürgermeister

- A. Zeichenerklärung fuer Festsetzungen**
- GRÜNFLECHEN-FREIBAD
 - SONDERGEBIET FÜR FREIZEITANLAGE
 - GRÜNFLECHEN/ÖFFENTLICHE STANNSFLÄCHE
 - STANNSFLÄCHEN BES. ZWECKBESTIMMUNG
 - STANNSBEREICHUNGSLINIE
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
 - SPIELPLATZ
 - ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG SIEHE PAR. 3 ABS 2 BPS
 - ZU ERHALTENDE BÄUME
 - BMZ
 - ZU ERHALTENDE STÄNDBÄUMER
- B. Zeichenerklärung fuer Hinweise**
- VORH. GRAMMSTÜCKSGRENZE
 - BEST. BEBAUUNG
 - VORG. BEBAUUNG
 - FLURSTRECKEN-NR.
 - HOCHEWASSERABFLUSSRICHTUNG DK-207, 000N
 - KREUZLINIEN

