

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Sport- und Freizeitzentrum" der Gemeinde FLORSTADT -Ortsteil NIEDER-FLORSTADT /Wetteraukreis, gemäß § 2 Abs. 5 und 6 sowie § 9 Abs. 6 BBauG

1.0 BEGRÜNDUNG

1.1 Öffentliches Interesse

Um der in Florstadt wohnenden sporttreibenden Bevölkerung sowie einzelnen Vereinen eine geeignete Fläche anzubieten, hat die Gemeinde beschlossen, einen Bebauungsplan für ein Sport- und Freizeitzentrum aufzustellen und somit geeignetes Gelände zur Verfügung zu stellen.

Ein neu gegründeter Tennisverein muß derzeit teilweise auf private Plätze ausweichen.
Eine Möglichkeit zum Trainieren für den ortsansässigen Handballverein ist auch nur mit erheblichen Schwierigkeiten in anderen Ortsteilen möglich.

Ebenso muß für bereits vorhandene bauliche Anlagen (wie Reitverein, Schützenheim, Tennisverein) eine rechtliche Basis geschaffen werden.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Florstadt ist bereits diese Fläche für eine Vereinsnutzung ausgewiesen. Ebenso ist daran angrenzend, bis hin zur Nidda, das geplante Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau" in einer Breite von ca. 50 m im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

1.3 Lage und Größe

Das ausgewiesene Plangebiet liegt an besonders prägnanter Stelle, und zwar zentral zwischen den beiden Ortsteilen Ober- und Nieder-Florstadt, angrenzend an den Bebauungsplan "Im kleinen Feldchen" und somit neben dem neuen Bürger- und Rathaus der Gemeinde. Nach Verwirklichung der städtebaulichen Ziele (Flächennutzungsplan), wird dieses Zentrum mit dem vorhandenen Bürgerhaus ein zentraler Anziehungspunkt für die Bevölkerung aller Ortsteile darstellen.

Der ausgewiesene Geltungsbereich umfaßt ca. 7,7 ha Fläche.

Die gesamte Fläche liegt etwa 1,5 m bis 2,0 m tiefer, als der im Nordosten angrenzende Bereich des Bebauungsplanes "Im kleinen Feldchen".

1.4 Bestehende Anlagen

Derzeit sind eine Schießsportanlage sowie eine Reitsportanlage mit den dazugehörigen zweckgebundenen Gebäuden bereits vorhanden.

Für die bestehende Schießsportanlage wurde vor Jahren eine Baugenehmigung mit Auflagen erteilt. Damals wurden die Lage des Gebäudes sowie die Schußkanäle so ausgerichtet, daß der jeweilige Schußkanal in die freie Landschaft zeigte und somit ein mögliches Risiko auf ein Mindestmaß beschränkt.

Für die Projektierung dieser Anlage wurden Zuschüsse des Landes Hessen und dem Wetteraukreis gewährt.

Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes liegt die Tennissportanlage. 4 Tennisplätze sind bereits an der Grenze zum Bebauungsplan "Im kleinen Feldchen" errichtet.

Eine Lärmbelästigung der im Osten daran angrenzenden Wohngebäude ist nicht zu erwarten, da die schon errichteten Tennisplätze am Fuße einer ca. 2 m hohen Böschung in westlicher Richtung liegen und der Bebauungsplan hier eine ca. 15 m breite und dichte Lärmschutzpflanzung (die gesamte Böschung) vorsieht.

1.5 Durch das Gebiet führende Leitungen

1.51 Elektrizität

Innerhalb des Gebietes verläuft eine 20 KV-Freileitung der Firma OVAG-Friedberg, die verlegt bzw. verkabelt ist. Die Trasse verläuft in der 4,5 m breiten Erschließungsstraße.

1.52 Abwasser

Quer durch den Geltungsbereich, in Richtung Nidda, liegt ein Abwasserkanal der Gemeinde Florstadt. Hierfür ist eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche im Bebauungsplan eingetragen.

1.53 Abschlagsgraben

Der im östlichen Teil des Geltungsbereiches von Nord nach Süd verlaufende Abschlagsgraben muß verrohrt, bzw. verlegt werden. Hierzu wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren von seiten der Gemeinde zur gegebenen Zeit eingeleitet.

1.6 Eigentums- und Besitzverhältnisse

Die gesamte, im Geltungsbereich liegende Fläche, ist Eigentum der Gemeinde Florstadt.

Die Gemeinde Florstadt hat bereits mit dem Reitverein, dem Schützenverein, dem Hundeverein und dem Tennissportverein Verträge abgeschlossen, die den Vereinen eine Nutzung im Erbbaurecht zusichern.

1.7 Umliegende Planungen

Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan "Im kleinen Feldchen" und im Nordwesten das im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesene "geplante Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Wetterau" das Gebiet ein.

2.0 PLANUNGSMASSNAHME

2.1 Raumprogramm

Im Einvernehmen mit der Gemeinde Florstadt sowie dem Kulturausschuß und den beteiligten Vereinen wurde folgendes Programm entwickelt:

Tennisverein:

8 Tennisplätze (18,27 x 36,57 m)

Vorgesehen ist es, zu einem späteren Zeitpunkt 3 Spielfelder mit einer Halle zu überbauen. Es ist weiter vorgesehen, einen Clubraum in diese Halle zu integrieren.

Hundeverein:

1 Dressurplatz (45 x 75 m)

Es ist hier die Möglichkeit eines Unterstandes mit Gerätehalle zu errichten gegeben.

Handballverein:-

3 Spielfelder (22,5 x 44 m) werden als Hartplatz hergestellt. Dies sind sogenannte Kombi-Spielfelder für Volleyball, Handball, Basketball und Faustball.

Öffentliche Grünanlagen:

Im Süden ist eine Parkanlage mit dem möglichen Ausbau von Sitzgruppen vorgesehen.

Schützenverein: (vorhanden)

1 Schützenverein mit einem 25 m, 50 m und 100 m Schießstand, wobei der 100 m Schießstand bisher nur vorgesehen ist, aber Gegenstand des seinerzeit durchgeführten Genehmigungsverfahrens war. Diese Fläche muß nach den einschlägigen Verordnungen eine Umzäunung mit Warnschildern erhalten.

Reitverein: (vorhanden)

1 Turnierübungsplatz

1 Reithalle

1 Gerätehalle

Regionaler Grünzug

Der Regionale Grünzug " Geplantes Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Wetterau" wurde mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um hier die Möglichkeit zur Gestaltung einer echten Auenlandschaft mit typischer Bepflanzung zu erhalten. Diese Fläche könnte den einzelnen Vereinen zur Pflege und Instandhaltung übergeben werden, so daß der Gemeinde hier keine besonderen Kosten entstehen würden.

2.2 Infrastrukturelle Einrichtungen

Die im Plan nicht ausgewiesenen Folgeeinrichtungen wie Umkleidemöglichkeiten, Parkplätze etc. sind bereits im Bürgerzentrum (östlich des Geltungsbereiches) vorhanden und sollen dort mitgenutzt werden.

2.3 Funktions- und Bepflanzungsplan

Als Grundlage bzw. zur Ergänzung des Bebauungsplanes wurde ein Funktionsplan erstellt, aus dem die einzelnen Funktionen und Gestaltungsmaßnahmen in Form von Pflanzgeboten und Pflanzschemata ersichtlich sind. Dieser Plan soll als Teilplan, in Verbindung mit dem Bebauungsplan, bei der Genehmigung des Regierungspräsidenten Berücksichtigung finden.

2.4 Erschließung

Das Gebiet wird mit einer 4,5 m breiten Straße, mit Anbindung über den Viehtrieb an die B 275 und einer Anbindung an die bereits vorhandenen Parkplätze im Bürgerzentrum erschlossen. Diese 4,5 m breite Straße dient als Fahrstraße nur der Notversorgung (Feuerwehr, Krankenwagen) des Gebietes. Eine fußläufige Querverbindung zum Nidda-Uferweg ist zwischen dem Schießplatz und dem Hundedressurplatz geplant.

2.5 Gestaltungsprinzipien

Soweit es aufgrund der örtlichen Verhältnisse möglich war, wurden die einschlägigen Richtwerte und Richtlinien für derartige Maßnahmen beachtet. Es handelt sich hier um folgende Faktoren: Erschließung, topographische Verhältnisse, sportgerechte Dimensionen und richtige Zuordnung der einzelnen Sportanlagen zur Himmelsrichtung, Lärm- und Windschutz sowie Gebäude.

Eine räumliche Gliederung der Anlagen durch Pflanzgebote wurde zudem angestrebt und ist Teil des Bebauungsplanes. Diese Maßnahme erfüllt gleichzeitig die Funktion des Lärm- und Windschutzes.

3.0 PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEV ERFAHREN

3.1 Bodenordnende Maßnahmen

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wurde eine freiwillige Bodenordnung durchgeführt.

4.0 KOSTENSCHÄTZUNG

Erschließung:	7,7 ha x 40.000,- DM =	DM 308.000,-
Stromversorgung:	7,7 ha x 5.000,- DM =	DM 38.000,-
Entwässerung:	7,7 ha x 10.000,- DM =	DM 77.000,-

DM 423.500,-
=====

Aufgestellt: 13.3.1980
AF 2.2 Py/Fch

Geändert: 25.5.1981

+ MÄRZ 83
+ AUG 83

HLG Hessische
Landgesellschaft mbH
Fachbereich 2.2 Bauleitplanung
Gemeinde-Entwicklungsplanung