



Begründung zum Bebauungsplan

"Mühlweg"

(Schule mit Turn- und Festhalle sowie Sportanlagen)

Planänderungsverfahren

1. Anlaß und Erforderlichkeit der Planung

Der Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes war konkret durch ein Baugesuch für die Einrichtung einer Tennisplatzanlage mit Nebenanlagen auf den Parzellen Nr. 1201 - 1204 östlich des Sportgeländes von Hirschau gegeben.

Dieses Baugesuch konnte nicht genehmigt werden, da die betroffenen Grundstücke im "Außenbereich" liegen, in dem solche Anlagen nach § 35 BBauG planungsrechtlich nicht zulässig sind.

Mit der Einrichtung einer Tennisplatzanlage soll einem dringenden Bedarf nachgekommen werden, der in Hirschau verstärkt auftritt.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen - Tübingen ist das bestehende Sportgelände als "Grünfläche - Sportplatz" dargestellt. Der für die Einrichtung einer Tennisplatzanlage vorgesehene angrenzende Bereich ist als "Fläche für Landwirtschaft" ausgewiesen. Die in Bezug zur Gesamtfläche untergeordnete Erweiterung wird im Sinne des Begriffes des "Entwickelns" nach § 8 (2) BBauG gesehen. Bei der heranstehenden Flächennutzungsplanänderung soll diese Ergänzung dennoch in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den größten Teil des Planbereiches liegt der seit 1974 rechtskräftige Bebauungsplan "Mühlweg" (Schule mit Turn- und Festhalle) vor.

Da die geplante Tennisplatzanlage funktionell und räumlich mit den Sporteinrichtungen zusammenhängt, die im o.g. Bebauungsplan rechtlich geregelt sind, wird kein separater Bebauungsplan aufgestellt, sondern die von der Einrichtung der Tennisplatzanlage betroffenen Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlweg" (Schule mit Turn- und Festhalle) einbezogen und entsprechende Festsetzungen ausgewiesen.

4. Planbereich

Der Planbereich umfaßt die Fläche zwischen Lenaustraße/FW 7091 im Westen und Flurstück 1200/2 im Osten sowie zwischen FW 7092 im Süden und der Südgrenze der Wohnbebauung an der Jahnstraße.

Insgesamt umfaßt der Planbereich eine Fläche von 4,8 ha, davon sind:

Gemeinbedarfsfläche (Schule mit Turn- und Festhalle)	1,99 ha
Öffentliche Grünfläche (Sportanlagen)	2,44 ha
Verkehrsfläche	0,37 ha

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Das Schul- und Sportgelände, einschließlich der Festhalle, bietet einen konzentrierten Freizeitbereich am südwestlichen Ortsrand, der lagemäßig als optimaler Standort zu bezeichnen ist. Eine Weiterentwicklung der gut genutzten Anlage ist sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich und funktionell sinnvoll.

Das Baugrundstück für den Gemeinbedarf "Schule mit Turn- und Festhalle" ist in seinen Nutzungen weitgehend ausgelastet. Für die Grundschule ist ein Baustreifen für eine evtl. Erweiterung ausgewiesen. Die Schule wird zur Zeit teilweise zweizügig genutzt, wobei für 2 Klassen nur ein Provisorium vorhanden ist. Eine weitere bauliche Entwicklung sollte nicht ausgeschlossen werden. Auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine vorläufige Zwischennutzung als Kinderspielplatz zulässig.

Die derzeitigen Sportanlagen bestehen aus 2 Spielfeldern mit angegliederten Leichtathletik-Einrichtungen (Laufbahn, Sprunggrube). Mit der Erweiterung um vier Tennisplätze soll dem Bedarf der stark expandierenden Sportart "Tennis" entsprochen werden.

6. Immissionsschutz

Die Freisportanlagen liegen rd. 100 m. von der Bebauung an der Jahnstraße entfernt.

Im westlichen Bereich ist eine wirkungsvolle Abschirmwirkung der Anlagen durch das Schulgebäude und die Turn- und Festhalle vorhanden, während bei den Tennisplätzen nur gärtnerisch genutzte Grundstücke dazwischen liegen. Die Beurteilung der auftretenden Immissionen ergibt, daß die Verträglichkeit zwischen dem festgesetzten "Mischgebiet" an der Jahnstraße und der Tennisanlage dennoch gegeben ist. (Siehe dazu beiliegendes Gutachten vom 12.06.1986).

Durch die rein räumlichen Gegebenheiten ist ausgeschlossen, daß es auf den Tennisplätzen zu einem Wettkampfbetrieb mit Zuschauern kommt. Daraus resultierende Störungen sind damit ebenfalls ausgeschlossen.

Desweiteren verzichtet der Betreiber der Anlage auf eine Trainingswand, die eine weitere Störquelle darstellen würde.

Kritisch zu beurteilen ist bezüglich der Immissionen eine weitere Wohnbebauung auf den südlichen Grundstücksteilen der Gebäude an der Jahnstraße - zumindest im Westen. Diese Wohnnutzung wird durch die Anlage der Tennisplätze zukünftig in Frage gestellt. Andere, weniger störeffendliche Nutzungen eines Mischgebietes wären in der Nachbarschaft der Tennisplätze durchaus denkbar. Im Übrigen ist aber weder im Flächennutzungsplan noch im Rahmenplan von Hirschau eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung vorgesehen.

Als Immissionsschutz und zur optischen Abgrenzung der großen Parkierungsfläche nördlich der Schule zur angrenzenden Wohnbebauung hin sind schon im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan bepflanzte Wälle planungsrechtlich festgesetzt und bereits angelegt worden.

Nördlich der Tennisanlage wird die Anlage eines bepflanzten Walles im Sinne einer gewissen Schutzwirkung als sinnvoll angesehen.

7. Grünplanung

Das vorhandene und geplante Schul- und Sportgelände bildet den südwestlichen Eckbereich des Hirschauer Ortsrandes. Die Anlagen bieten die Möglichkeit, durch Bepflanzungen einen gefälligen Übergang von der bebauten Ortslage zur freien landwirtschaftlichen Fläche zu schaffen, obwohl die starren Formen der Sportplätze dieser planerischen Absicht etwas entgegenstehen. Bei der neu anzulegenden Erweiterung können jedoch die Parkplätze durchgrünt und die Tennisplätze durch eine höhenmäßig abgestufte Baum- und Buschbepflanzung in die Landschaft eingebunden werden.

8. Verkehrerschließung

Das Schul- und Sportgelände wird zangenförmig von der Lenaustraße und der Schulstraße erschlossen, wobei letztere die Hauptzufahrt darstellt.

Die Stellplätze, die direkt der Schule, Festhalle und den Sportanlagen zugeordnet sind, liegen am südlichen Ende der Schulstraße. Eine Durchfahrt über den ehemaligen Feldweg zum Industriegebiet oder zu den landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen ist von hier aus nicht mehr möglich. Für größere Veranstaltungen soll der große Parkplatz im Norden des Schulgeländes genutzt werden, der zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung emissionsmäßig abgeschirmt ist.

Es ist anzustreben, daß zukünftig eine größere Anzahl von Sporttreibenden und Zuschauern aus Hirschau die Sportanlagen mit dem Fahrrad erreichen.

Die Ortsrandlage der Sportstätten bietet es förmlich an

- es ist geradezu ihr Standortvorteil - daß die Wege von der Wohnung zum Sportplatz in kürzester Zeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können:

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke, die zur Erweiterung des Sportgeländes erforderlich sind, befinden sich bereits in städtischem Eigentum. Mit dem Bau der Tennisplätze kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

10. Kosten

Die Kosten für die Anlage der Tennisplätze samt Nebenanlagen (Stellplätze, Grünanlage mit Kinderspielplatz und Erdwall) werden vom TSV-Hirschau übernommen. Eine entsprechende Vereinbarung wird im Grundstücks-Mietvertrag aufgenommen.

Forum

Anlage: 1 Gutachten vom 12.06.1986