

Begründung zum Bebauungsplan

"Schul- und Sportanlage Pfrondorf"

1. Planungsanlaß

Der derzeitige Sportplatz Pfrondorf, am östlichen Ortsausgang gelegen, genügt den an ihn zu stellenden Anforderungen nicht mehr:

1. Der SV Pfrondorf hat ca. 8-10 Fußballmannschaften. Die Übungsmöglichkeiten dieser Mannschaften auf dem vorhandenen Platz sind nicht mehr ausreichend.
2. Das vorhandene Rasenspielfeld ist nicht regelgerecht.
3. Übungsmöglichkeiten für Leichtathletik sind beim SV-Pfrondorf nicht vorhanden.

Desweiteren hat die Pfrondorfer Schule weder ein Spielfeld noch sonstige Leichtathletik-Einrichtungen. Ebenso fehlen in Pfrondorf Möglichkeiten für Freizeitsport und zur Durchführung von Bundesjugendspielen.

Der aufgezeigte dringende Bedarf an Sportmöglichkeiten war der Anlaß zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan-Entwurf des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes als "Gemeinbedarfsfläche" ausgewiesen. Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit gegeben. Der Umstand, daß noch kein genehmigter Flächennutzungsplan vorliegt, kann nicht der Universitätsstadt Tübingen angelastet werden, sondern ist aus übergemeindlichen Abhängigkeiten zu erklären.

3. Vorzeitige Aufstellung

Nach § 4 (3) BBauG kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn zwingende Gründe es erfordern. Diese Gründe liegen hier vor, da der Sportunterricht in der Pfrondorfer Schule nicht im ausreichenden Maße durchgeführt werden kann. Des weiteren

ist der Vereinssport stark behindert und insbesondere der Breitensport oder Jedermann-Sport gar nicht durchführbar. Es liegt deshalb im dringenden öffentlichen Interesse, sobald wie möglich hier eine Abhilfe zu schaffen.

4. Planbereich

Der Planbereich umfaßt eine Gesamtfläche von 4,2 ha. Davon sind 3,7 ha als "Gemeinbedarfsfläche" ausgewiesen, 0,7 ha als Verkehrsfläche (einschließlich Verkehrsgrün).

5. Sportanlagen

Standort:

Bei den Vorüberlegungen zur Standortwahl kristallisierten sich als die beiden möglichen Standorte innerhalb Pfrondorfs der Bereich der Schule sowie der Bereich des derzeitigen Vereins-Sportplatzes beim Hühberg heraus.

Der Standort beim Hühberg ist bezüglich der dort bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten genau untersucht worden. Aufgrund der schwierigen Höhensituationen stellte sich heraus, daß dort maximal 1 Regelspielfeld und 1 Kleinspielfeld (als Hartplatz) anzulegen wären. Dabei wären starke Eingriffe in den Wald und große Erdaufschüttungen erforderlich.

Neben diesen landschaftlichen Veränderungen und den hohen Kosten hätte diese Lösung den Nachteil, daß dann immer noch keine ausreichenden Übungsmöglichkeiten für die Sportler des SV Pfrondorf an der Stelle des Vereinsheims vorhanden wären.

Der Standort bei der Schule hat den Vorteil, daß die zu schaffenden Sportflächen von der Schule, vom Verein und von freien Gruppen benutzt werden können. Dabei werden die Umkleideanlagen der Mehrzweckhalle optimal ausgelastet. Ebenso kann an diesem Standort ein besseres Parkierungsangebot bereitgestellt werden. Der landschafts-gestalterische Eingriff kann bei entsprechender Bepflanzung akzeptiert werden.

Ein Nachteil der vorliegenden Lösung ist die Inanspruchnahme von landschaftlichen Vorrangflächen. Da es sich dabei um eine verhältnismäßig kleine Flächen handelt, die zusätzlich in Anspruch genommen werden muß (rd. 0,5 ha im Gewinn Litemorgen), und da tatsächlich nur der gewählte Standort infrage kommt, wird der

Eingriff in die landwirtschaftliche Fläche als vertretbar angesehen.

Nutzung:

Im Plan ist ausgewiesen:

1 Regelspielfeld 68 x 105 als Rasenfeld

1 Kleinspielfeld 30 x 44 als Hartplatz

1 Laufbahn 100 m

Sprung- und Wurfanlagen

Diese Flächen wurden untereinander und zu den Gebäuden mit möglichst geringem Abstand zugeordnet, um möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche in Anspruch zu nehmen.

6. Schule, Mehrzweckhalle

Für Schule und Mehrzweckhalle liegen keine grundlegenden Erweiterungsabsichten vor. Der Baustreifen wurde so ausgewiesen, daß nur kleinere Anbauten (z.B. Überdachte Eingänge) planungsrechtlich abgesichert sind.

7. Kinderspielplatz

Der bereits vorhandene Kinderspielplatz kann laut Bebauungsplan flächenmäßig erweitert werden. Dabei wird vor allem an den zukünftig entstehenden Bedarf aus dem Baugebiet "Breite" gedacht.

8. Verkehr

Mehrzweckhalle, Schule und Sportanlage werden allein vom Kohlplattenweg erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze bzw. öffentlichen Parkplätze liegen dieser Straße zugeordnet. Der bisherige Feldweg 7075, dessen Verlauf geändert wird, dient allein dem landwirtschaftlichen Verkehr. Bei der Berechnung der Stellplätze ist man davon ausgegangen, daß die verschiedenen Bereiche nicht zur gleichen Tageszeit genutzt werden. Demnach wurde von der größten Nutzung (Mehrzweckhalle mit 960 Sitzplätzen) ausgegangen, was bei einem Schlüssel von 1 : 5 knapp 200 Stellplätze ergibt. Diese Plätze sind im Bebauungsplan nachgewiesen.

9. Landschaftliche Einfriedung

Die ebene Lage des Spielfeldes einerseits und das leicht hängige Gelände andererseits ergeben zwangsläufig Böschungsflächen durch Einschnitte und Aufschüttungen. Die Höhe des Spielfeldes soll deshalb so gelegt werden, daß die Gelände^{ver}änderungen auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Diese Eingriffe in das vorhandene Gelände sollen durch eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemildert werden. Die Bepflanzung ist ebenso notwendig zur Einbindung dieser Sportanlage in die angrenzende freie Landschaft. Dementsprechend wurden in den Plan Gebote zur Neupflanzung und zur Pflanzehaltung aufgenommen.

Der größte Teil der Stellplätze und Parkplätze werden begrünt, d.h. mit sogenannten Schotterrasen ausgebildet und mit Bäumen umpflanzt.

10. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Sportanlage (einschließlich Stellplätze) werden mit ca. 1,1 Mill. DM angegeben.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage zum Erwerb der noch benötigten Flächen einschließlich Wegebau bilden.

12. Zeitlicher Ablauf

Aus dem dringenden Bedarf an Sportflächen heraus ist beabsichtigt, sofort nach Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes mit dem Grunderwerb und Ausbau zu beginnen. Es muß dabei berücksichtigt werden, daß der frisch angelegte Rasenplatz mindestens 1 Jahr braucht, bis eine ausreichend feste und bespielbare Rasendecke gewachsen ist.