

BEBAUUNGSPLAN "SPORTGELÄNDE" IN HORB A.N. - Ortsteil Ahldorf

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Sportgelände" soll dem planungsrechtlich noch nicht erfaßten Bereich des Sportplatzes städtebaulich ordnen und durch die bestehenden Sporteinrichtungen wie Tennisanlage, Sportplatz, Übungsfeld, Vereinsheim, die planungsrechtliche Grundlage schaffen und andererseits die Voraussetzungen für den geplanten Neubau der Mehrzweckhalle sowie der dazu notwendigen PKW-Stellplätze sichern.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als öffentliche Grün- und Sportfläche ausgewiesen, somit steht fest, daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Dem vorhandenen Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der Planung entgegenstehen.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der nahezu ebene Planungsbereich, der eine Fläche von ca. 2,0 ha umfaßt, wird von der Straße "Untere Gärten" im Süden, von der verlängerten Murber Steige (Feldweg 1854) im Westen, vom Feldweg 1836/1 im Osten, und vom Waldtrauf im Norden als nahezu quadratische Fläche umgrenzt. Die Grundstücksfläche ist in Stadtbesitz. Die geplante Nutzung als Flächen für Sportanlagen entspricht der bereits augenblicklichen Nutzung. Im Westen schließt ein Gebiet mit gemischter Bauweise, im Süden ein geplantes Wohngebiet (Bebauungsplan in Aufstellung begriffen) und im Osten ein Gebiet mit gewerblicher Nutzung an.

Im einzelnen befinden sich folgende Einrichtungen auf dem Planungsgebiet:

Sportplatz (90/60 m einschl. Flutlichtanlage) mit einem Vereinsheim,
eine Übungsfläche (einschl. Flutlichtanlage) sowie zwei Tennisplätze mit
einem dazugehörigen Vereinsheim, sowie eine größere asphaltierte Fläche
(60/35 m) für PKW Abstellmöglichkeiten.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften sind z.Zt. im Gebiet nicht vorhanden.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption beschränkt sich im Wesentlichen auf die landschaftsverträgliche Einbindung der vorhandenen (Vereinsheime) bzw. geplanten (Mehrzweckhalle) baulichen Anlagen einschließlich der zugehörigen Nebenfunktionen (Sportflächen, Pkw-Parkplätze).

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der Nutzung wurde auf Grund der vorhandenen und auch der weiterhin geplanten Nutzung Gemeinbedarf mit Flächen für Sportanlagen festgelegt. Das Maß der Nutzung, bezogen auf die einzelnen Bauflächen, ist als Maximalwert zur Grundfläche der einzelnen Baulichkeiten angegeben, da ein Bezug z. B. als Grundflächenzahl zu einem zugehörigen Grundstück auf Grund der vorhandenen nicht aufgeteilten großen Gesamtfläche zu nicht realistischen Werten führen würde. Weiterhin sind Pflanzgebote als planungsrechtliche Inhalte festgelegt. Die Bauflächen wurden so gewählt, daß einmal genügend Variabilität für den geplanten Baukörper gegeben ist, andererseits aber durch die Größe der ausgewiesenen überbaubaren Flächen eine Verträglichkeit mit der Umgebung gewährleistet bleibt.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich auf die üblichen Angaben zur äußeren Ausformung und Gestaltung der Gebäude, damit die vorherrschenden baulichen Gestaltungsmerkmale in Ahldorf in etwa eingehalten werden.

5.4 Grünordnung

Pflanzgebote und Pflanzeerhalt sind im Plan enthalten. Sie dienen dazu, gewollte Flächenbegrenzungen nachzuvollziehen, geplante und bestehende Gebäude landschaftlich zu integrieren und insgesamt auch unter Berücksichtigung des § 8 BNatSch eine zusätzliche Ausgleichsfunktion zu bewirken (s. auch unter 6.3).

5.5 Äußere und innere Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung (Fußgänger und Fahrverkehr) ist durch das vorhandene Verkehrsnetz gesichert. Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Planungsgebiet in ausreichender Größe festgelegt.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann in bestehende Systeme integriert werden.

6. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

6.1 Sport- und Freizeitlärm

Die von Sport- und Freizeitanlagen herrührenden Geräusche - hierzu werden auch die Geräusche von Einrichtungen, die im engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Sportanlage stehen gerechnet - sind in vielen Fällen Ursache für Wohnnachbarschaftskonflikte. Ruhebedürfnis im Wohngebiet und Nutzungswünsche an Sporteinrichtungen stehen sich hier gegenüber.

Für die bauleitplanerische Zuordnung von Flächen unterschiedlicher Nutzung gilt der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Die Flächenzuord-

nung hat so zu erfolgen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiet soweit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen liegen vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit erheblich belästigt werden. Die Erheblichkeit ist dabei abhängig von der Lautstärke der Geräusche, der Einwirkzeit und der Einstellung der Betroffenen zu der Geräuschquelle. Die Grenze des gesundheitlich Zumutbaren liegt bei dauerhaften Geräuscheinwirkungen tagsüber bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Über dieses Immissionsschutzrecht hinaus sind innerhalb der Baugebiete die Regelungen der Baunutzungsverordnung zu beachten. Anlagen für sportliche Zwecke wären sogar in Allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten allgemein zulässig. Für die Errichtung, die Beschaffung und den Betrieb der einzelnen Anlagen gilt im weiteren die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Verordnung zur Durchführung des BImSchG), in der Immissionswerte vorgegeben sind. Diese betragen für allgemeine Wohngebiete in den Ruhezeiten tagsüber 50 dB(A), sonst 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Ruhezeiten sind werktags von 6 - 8 Uhr und von 20 - 22 Uhr, an Sonn- und Feiertagen betragen die Ruhezeiten 7 - 9 Uhr, 13 - 15 Uhr und 20 - 22 Uhr. Die Mittagsruhe ist jedoch nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen zwischen 9 - 20 Uhr mindestens 4 Stunden beträgt.

6.1.1 Sportplatz und Umgebung

Im vorliegenden Fall sind zur Beurteilung der Immissionssituation für benachbarte Wohnbebauung neben dem bereits seit langem vorhandenen Sportplatz mit Flutlichtanlage und Vereinsgaststätte, dem Trainingsplatz und ca. 25 Parkplätzen die ebenfalls vorhandenen Tennisplätze sowie die geplante Mehrzweckhalle von Bedeutung. Die Tennisplätze liegen in ca. 110 m Entfernung von der geplanten Wohnbebauung und ca. 4 m tiefer.

Das nächste Wohnhaus im planungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzten Baugebiet "Untere Gärten" befindet sich auf Fl.St.Nr. 1860/4 in ca. 23 m Entfernung vom Sportplatz.

Die gewachsene Gemengelage in den "Unteren Gärten" (z. T. bereits vorhandene, bzw. geplante Nachbarbebauung) bedingt eine gegenseitige Rücksichtnahme. Daher sind im unmittelbaren Umfeld des Sportplatzes schon jetzt höhere Immissionswerte hinzunehmen. Diese zu dulden

den Immissionswerte sollen möglichst diejenigen Immissionswerte der Gebietsart mit dem nächst niedrigen Schutzanspruch nicht überschreiten (Lärmschutzfibel des Innenministeriums Baden-Württemberg, Ausgabe 1991, S. 119).

Im vorhandenen Baugebiet "Untere Gärten" ist das durch die Mischgebietsfestsetzungen im alten Bebauungsplan beabsichtigte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe nur unmittelbar westlich des Sportplatzes erreicht worden. Im Bereich zwischen der Nordstetter Straße sowie dem in Ost-West-Richtung verlaufendem Teil der Murber Steige und der Straße "Untere Gärten" stellt das Baugebiet eher ein "Allgemeines Wohngebiet" dar. Da bei der Beurteilung der Immissionssituation immer von den tatsächlichen Verhältnissen und nicht von den planungsrechtlich beabsichtigten auszugehen ist, wären die hier zu dulddenden Immissionswerte diejenigen der Gebietsart "Mischgebiet" (vorhandene/geplante Bebauung: WA-Charakter; Gebiet mit nächstniedrigem Schutzanspruch: MI). Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV lauten für MI: tags 60 dB(A), Ruhezeit 55 dB(A), nachts 45 dB(A).

Die Belegung des Sportplatzes findet nach einer Stellungnahme des Fußballvereins Ahldorf e.V. wie folgt statt:

- 2 - 3 Vorbereitungsspiele
- 15 Tage Heimspiel der 1. und 2. Mannschaft, wobei je Spieltag 2 Spiele nacheinander (also ca. 4 Stunden) stattfinden.
- Kleinfeldturnier (vereinsintern) ca. 2 Tage
- Trainingsbetrieb im Sommer 2 x wöchentlich von 19 -21 Uhr
- Pokalspiele werden ausgelost; im für den FVA ungünstigsten Fall findet kein Heimspiel statt.

Nach Schätzung des FVA ist bei den Spielen mit ca. 30 - 50 Autos der Spieler und Zuschauer zu rechnen.

Es ist bei den derzeitigen Verhältnissen also mit Spielbetrieb an 19 - 20 Tagen sowie an Pokalspieltagen zu rechnen.

Neben dem mit dem Spielbetrieb auf dem Sportplatz und dem damit verbundenen Verkehr sind insbesondere der mit den Veranstaltungen in der künftigen Mehrzweckhalle verbundene Lärm (Verkehr, an- und abmarschierende Veranstaltungsbesucher, Veranstaltungslärm bei Fasnet oder Disco) von Bedeutung. Nach Auskunft der Ortschaftsverwaltung ist in der geplanten Mehrzweckhalle mit ca. 11 größeren kulturellen und sportlichen Veranstaltungen zu rechnen. Diese werden von ca. 19 bis 1 Uhr dauern; es wird mit ca. 50 - 70 PKW gerechnet. Die "normale" Hallenbelegung für die Vereine dürfte täglich von Montag bis Samstag von ca. 19 -21/22 Uhr erfolgen. In dieser Zeit findet das Training von Gymnastik- und Tischtennisabteilung statt; im Winterhalbjahr auch von Tennisspielern und Fußballern. Es wird mit ca. 10 - 15 PKW pro Tag gerechnet. Die Mehrzweckhalle befindet sich derzeit im Planungsstadium.

6.1.2 Einschätzung des Sportlärms

Als Planungshilfe für die Einschätzung des vom Sportplatz ausgehenden Lärms kann das im Auftrag des Niedersächsischen Umweltministeriums vom TÜV Norddeutschland durchgeführte Gutachten "Sport und Umwelt" von 1987 herangezogen werden.

Darin wurde der Lärm von Sportanlagen unterschiedlichster Art untersucht und eine Reihe von Schallpegelmessungen durchgeführt. Für ein Fußballfeld wurden in 50 m Abstand vom Spielfeldrand (weniger als 300 Zuschauer) Mittelungspegel von 49 - 56 dB(A) festgestellt. Die Maximalpegel in 50 m Entfernung liegen bei ca. 80 dB(A) bei Torschreien von ca. 200 Zuschauern bzw. 75 dB(A) bei Schiedsrichterpfeifen.

Aus diesen Lärmmessungen und den zulässigen Immissionswerten ergeben sich gemäß des Gutachtens "Sport und Umwelt" folgende Mindestabstände zwischen dem Rand von Sportanlagen und benachbarten Wohnhäusern:

Anhaltswerte für den Mindestabstand in m von Wohnbebauung bei Ausweisung als

	WR	WA	MD/MI
Fußballplatz (ein Mormalspielfeld)	110	60	35
Bolzplatz (40 x 20 m)	60	40	25
2 Tennisplätze	60	35	20

Die Abstandswerte für die Tennisplätze werden bei weitem eingehalten (110 m vorhanden, Empfehlung zu NA 35 m und zu MD/MI 20 m); der mit den Tennisplätzen verbundene Freizeitlärm soll daher außer Betracht bleiben.

Legt man die "Linien gleichen Beurteilungspegels an einem Fußballplatz bei einem 4-stündigen Spielbetrieb an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten" aus der Studie "Sport und Umwelt" zugrunde, muß in ca. 20 m Entfernung vom Sportplatz mit einem Pegel von ca. 58 dB(A) gerechnet werden (vgl. Schaubild).

Parkplatzgeräusche sind nach der 18. BImSchV getrennt zu erfassen und daher ebenso nicht berücksichtigt wie der mit der geplanten Mehrzweckhalle verbundene Lärm.

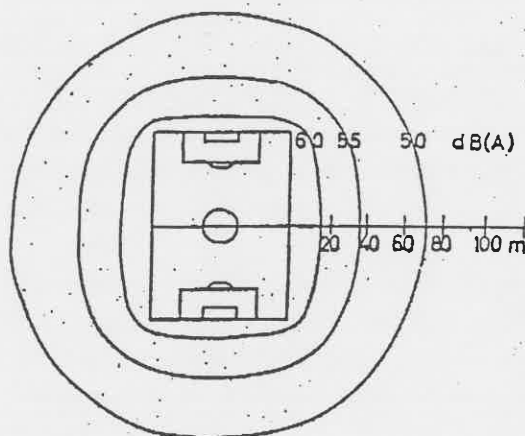


Bild: Linien gleichen Beurteilungspegels an einem Fußballplatz...
aus: "Sport und Umwelt" 1987

6.1.3 Folgerungen

Der Abstand zwischen dem bestehenden Sportplatz und dem nächstgelegenen geplanten Wohngebäude beträgt ca. 15 - 20 m und liegt dabei deutlich unter den Empfehlungen aus der Studie "Umwelt und Sport".

Ein Vergleich der mit der Sportplatzuntersuchung verbundenen geschätzten Immissionswerte mit den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV für "Allgemeine Wohngebiete" und für das Gebiet mit den nächst niedrigen Schutzanspruch ("Mischgebiet") kommt zum folgenden Ergebnis:

	Immissionsrichtwerte		geschätzter Lärm Sportplatz
	WA	MI/MD/MK	
tags	55	60	
Ruhezeiten:			
werktags 6 - 8			58 dB(A) ohne Verkehr und Mehrzweckhalle
20 - 22			
	50	55	
sonn- und 7 - 9			
feiertags 13 - 15			
20 - 22			

Aufgrund der Lage der Stellplätze und der Vereinsheimgaststätte ist bei Spielbetrieb schon heute mit Beeinträchtigungen durch Sportlärm auf den angrenzenden Grundstücken zu rechnen. Dazu können in den Abendstunden (Training!) Beeinträchtigungen durch die Flutlichtanlage kommen.

Diese Beeinträchtigungen werden allerdings vor dem Hintergrund der (gewachsenen) Gemengelage sowohl für die vorhandenen wie auch für geplante Wohnbebauungen insbesondere vor dem Hintergrund einer wohnortnahen Versorgung mit Sportflächen als zumutbar erachtet.

Mit der geplanten Mehrzweckhalle und dem darin stattfindenden Übungsbetrieb sowie den sonstigen Veranstaltungen ist mit weiteren zusätzlichen Immissionen durch den Kraftfahrzeugverkehr, (Zu- und Abfahrten - Parkplatzbesuch), durch die zu Fuß die Veranstaltungen aufsuchenden Besucher, sowie den Veranstaltungslärm selbst zu rechnen. Dazu kommt eine weitere zusätzliche Belegung der (umzugestaltenden) Stellplätze zwischen Gaststätte und geplanter Mehrzweckhalle.

Die Summe der Beeinträchtigungen kann Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen. Dies betrifft zunächst die geplante Mehrzweckhalle. Daneben könnten auch am Sportplatz Lärminderungsmaßnahmen erforderlich werden (z. B. bei Aufstieg in eine höhere Spielklasse, mehr Zuschauer....).

Nach § 9 der 18. BImSchV bestehen solche Maßnahmen z. B. in der Schallpegelbegrenzung der Lautsprecheranlage, technischen und baulichen Schallschutzmaßnahmen (z. B. lärmindernde Ballfangzäune, Lärmschutzwälle) oder der Festsetzung von Betriebszeiten.

Von einer Festsetzung von Betriebszeiten kann abgesehen werden, wenn die Geräuschimmission an weniger als 18 Kalendertagen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) außerhalb von Gebäuden überschreiten, dies jedoch höchstens bis zu 70 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten tags, 65 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten und 55 dB(A) nachts.

Maßnahmen können bei Veränderungen der Immissionssituation durch den Spielbetrieb auch erforderlich werden, wenn die geplante, benachbarte, Wohnbebauung nicht realisiert wird. Zusammenfassend ist festzustellen, daß in angrenzenden Wohngebieten mit Lärmbeeinträchtigungen durch Sportlärm (Trainings- und Spielbetrieb auf dem Sportplatz sowie auf dem Tennisplatz), Veranstaltungslärm (Übungsbetrieb und Veranstaltungen in der geplanten Mehrzweckhalle) sowie dem Verkehr von Sportlern und Veranstaltungsbesuchern gerechnet werden muß. Diese Lärmbeeinträchtigungen werden als zumutbar eingeschätzt.

Die weiter oben bereits angesprochenen evtl. Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle lärmindernde Ballfangzäune oder eine Reglementierung der Belegungszeiten kommen aus technischen und prakti-

schen Erwägungen nicht in Frage. Für Schutzwälle fehlt die entsprechende Fläche, das Spielfeld des Sportplatzes weist schon jetzt erhebliche Mindermaße auf, gleiches gilt auch für evtl. spezielle Ballfangvorrichtungen. Auch muß von einer Reglementierung der Spielzeiten abgesehen werden, da die Anlage faßt ausschließlich für die örtlichen Bedürfnisse vorgehalten wird und hier eine flexible Beispielbarkeit als Voraussetzung für ein optimales Funktionieren gegeben sein muß.

6.2 Bodenschutz

Es ist davon auszugehen, daß die Bodenversiegelung nur auf die aller-notwendigsten Flächen beschränkt bleibt. Parkplätze, Zufahrten und Wege im Gelände werden ebenfalls, soweit wie möglich, oberflächenwasser-durchlässig ausgebildet. Eventuelle Altlasten sind bisher nicht in Erfahrung gebracht worden.

6.3 Biotop- und Landschaftsschutz

Außer dem Neubau der Mehrzweckhalle und den dazugehörigen Pkw-Parkplätzen werden ausgeprägte zusätzliche bauliche Maßnahmen nicht stattfinden, so daß der Eingriff in die zur Zeit bestehende landschaftliche Situation äußerst gering ist. Gegenüber dem heutigen Zustand wird durch neue Pflanzgebote eine weitgehende Neudurchgrünung mit Bäumen erzielt. Damit sind die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 BNatSchG erledigt.

6.4 Klima

Es ist nicht davon auszugehen, daß durch den Neubau der Mehrzweckhalle grundlegende klimatische Veränderungen eintreten.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da die Flurstücke im städtischen Eigentum sind.

Aufgestellt:

Tübingen, den 27.4.94.

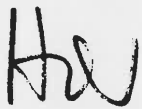
KRISCH + PARTNER

FREIE ARCHITEKTEN BDA
STADTPLANER SRL

REUTLINGER STRASSE 4
72072 TÜBINGEN
TEL: 07071-34004
FAX: 07071-36335

Anerkannt:

Horb a.N., den 27.04.1994
Stadtplanungs- und Hochbauamt



Hotz



Penck

Anerkannt:

Horb a. N., den 27.04.1994
Bürgermeisteramt



i.V. Kronenbitter