

B E G R Ü N D U N G1. Allgemeines

Mit Beschluß vom 17. April 1985 hat der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sportzentrum Sinzheim" eingeleitet, um eine den heutigen Erfordernissen entsprechende Sportanlage für den Freizeit-Schul- und Wettkampfsport verwirklichen zu können.

Seit dem Jahre 1956 verfügt die Gemeinde nur über einen Sportplatz der Größe 105/68 m (Hartplatz), eine 100 m - Laufbahn sowie eine Weitsprungbahn.

Diese völlig unzureichende und die Belange des Sportes und der Freizeit nicht mehr abdeckende Anlage wird von der Werkstatt der Lebenshilfe e.V. (WDL), von der Grund- und Hauptschule und von der Realschule Sinzheim, vom Sportverein Sinzheim e.V., vom Turnerbund, vom Handballverein Phönix Sinzheim sowie von weiteren sporttreibenden Vereinen genutzt.

Insgesamt üben zur Zeit wöchentlich ca. 1.400 Jugendliche und 600 Erwachsene ihre jeweilige Sportart auf der vorhandenen Anlage aus, wodurch diese völlig überlastet ist und den Bedarf nicht mehr abdecken kann.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Grund-Haupt- und Realschule aufgrund der gewachsenen Schülerzahl und Anforderungen zu erweitern. Auch die Werkstatt der Lebenshilfe e.V. plant eine Erweiterung der Behindertenwerkstatt.

Aufgrund gesicherter Daten haben in der Vergangenheit die sporttreibenden Vereine einen starken Mitgliederzuwachs im Jugend- und Erwachsenenbereich zu verzeichnen. Dieser Trend wird aufgrund der steigenden Geburtenzahlen in der Gemeinde Sinzheim, des vorhandenen Bedarfs der Bevölkerung und des erweiterten Angebots der sporttreibenden Vereine in der Zukunft noch verstärkt zunehmen.

Die Benutzerzahlen für die Sportanlage im Bereich des Freizeit-Schul- und Wettkampfsportes werden langfristig weiter zunehmen.

Bereits im Jahr 1975 hat der Sportstättenplan des Landkreises Rastatt festgestellt, daß für den Nahbereich Sinzheim dringender Bedarf für einen Sportplatz mit Rundbahn Typ C vorhanden ist.

Um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde Sinzheim zu vermeiden und um die Verwirklichung der im dringenden öffentlichen Interesse liegenden geplanten Sportanlage zu sichern, betreibt der Gemeinderat die Genehmigung des Bebauungsplanes "Sportzentrum Sinzheim".

Aufgrund der nachgewiesenen unzureichenden Situation beabsichtigt die Gemeinde, unmittelbar nach Genehmigung des Bebauungsplanes, die Sportanlage zu verwirklichen.

Geplant ist die Verlegung des vorhandenen Hartplatzes um ca. 6,0 m nach Westen, damit noch ein ausreichender Geländestreifen zur Grünbepflanzung zwischen der Bundesstraße 3 und den zwei neu geplanten Kleinspielfeldern 44/26 m vorhanden ist.

Ferner ist in der südlichen Verlängerung des vorhandenen Sportplatzes ein Rasenplatz in der Größe 105/68 m, eine 400 m bzw. eine 100 m Laufbahn sowie erforderliche leichtathletische Anlagen geplant.

Einzelheiten sind unter Punkt 4, Bebauungsplanentwurf, aufgeführt.

## 2. Bestehende und geplante Rechtsverhältnisse

Aus dem beigegeführten Lageplanauszug Mst. 1:5.000 des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sinzheim aus dem Jahr 1971 geht hervor, daß ca. 85% des vorgesehenen Planungsgebietes des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan als Sportanlage ausgewiesen ist. Von der Gesamtfläche des Planungsgebietes des Bebauungsplanes mit insgesamt 5.3 ha ist im Flächennutzungsplan von 1971 im südlichen Bereich eine Teilfläche von rd. 0,80 ha als öffentliche Verkehrsfläche für die ehemals geplante Südtangente (L 85a) ausgewiesen. Die Planung und Verwirklichung der Südtangente (L 85a) ist bereits vor mehreren Jahren aufgegeben worden.

Stattdessen wird die im südlichen Randbereich des Bebauungsplanes gelegene Teilfläche von rd. 0,8 ha für die Verwirklichung der geplanten Sportanlage benötigt.

Nachteilige Auswirkungen, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, entstehen durch die vorgesehene Planung nicht.

Der im Entwurfsstadium befindliche Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim weist das vorgesehene Planungsgebiet insgesamt als Sportanlage aus.

Das mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf für die Bebauung vorgesehene Baugebiet ist ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

### 3. Bestand innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes zum Zeitpunkt der Planfertigung

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand der Bebauung des Hauptortes der Gemeinde Sinzheim zwischen der Bundesstraße 3 und der Kreisstraße K 3738 (Müllhofener Straße). Hier befindet sich bereits seit 1956 ein Hartplatz mit der Größe 105/68 m, eine 100 m Laufbahn sowie eine Weitsprungbahn.

Auf der westlichen Sportplatzseite besteht ein vorhandenes einstöckiges Clubhaus. Ferner ist auf der nördlichen Sportplatzseite ein Gebäude mit Umkleide- und Duschräumen sowie mit WC für öffentliche Veranstaltungen vorhanden.

Auf der nördlichen Seite des vorhandenen Sportplatzes befindet sich eine befestigte Fläche, die bisher bereits als Park- und Festplatz genutzt wird. Als Vorflut dient der Taubenackergraben, der entlang der nördlichen Abgrenzung des Planungsgebietes als offener Graben zum Sandbach fließt.

Die verkehrsmäßige Anbindung des geplanten Sportzentrums erfolgt nur über die Müllhofener Straße. Von der B 3 bzw. vom westlich davon gelegenen Wirtschaftsweg ist keine Zufahrt zum Sportzentrum geplant. Die südlich des Sportplatzes gelegenen überplanten Flächen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### 4. Bebauungsplanentwurf

#### 4.1 Aufteilung und Nutzung der Flächen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 5,3 ha. Hiervon wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung ca. 3,2 ha als Sportgelände bereits genutzt. Die Restfläche von 2,1 ha im südlichen Bereich, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, ist nach Verwirklichung des Bebauungsplanes als Sportgelände vorgesehen.

Das Planungsgebiet ist in 5 wesentliche Nutzungsbereiche aufgeteilt:

1. Sportanlagen
2. vorhandene bzw. geplante Gebäude
3. Grünflächen
4. Parkflächen
5. Verkehrsflächen

#### 4.1.1 Sportanlagen

Geplant sind 2 Fußballspielfelder der Größe 105/68 m ,  
2 Kleinspielfelder 44/26 m sowie leichtathletische An-  
lagen für den Schul-und Wettkampfsport.

Beim Rasenplatz sind auf der östlichen und westlichen Seite  
Steh-und Verkehrsflächen für Zuschauer geplant. Auf der  
westlichen Seite ist eine überdachte Tribüne vorgesehen.

Die Steh-und Verkehrsflächen auf der westlichen Seite des  
Hartplatzes sind bereits vorhanden.

Entlang des südlich gelegenen Kleinspielfeldes sind auf  
der Ostseite ebenfalls Steh-und Verkehrsflächen für Zu-  
schauer geplant.

#### 4.1.2 Vorhandene bzw. geplante Gebäude

Innerhalb des Geltungsbereiches ist auf der westlichen Seite  
ein einstöckiges Clubhaus vorhanden. Ferner ist im Einfahrts-  
bereich ein Umkleide-und WC-Gebäude vorhanden.

Neu geplant sind auf der süd-westlichen Sportplatzseite eine  
überdachte Tribüne, 2 Geräteräume und 1 Eingang mit Kassen-  
häuschen.

#### 4.1.3 Grünflächen

Zwischen dem geplanten Wirtschaftsweg entlang der B 3 und  
den geplanten Sportanlagen sowie zu Abgrenzung zur Landschaft  
im Bereich der südlichen, westlichen und nördlichen Bebauungs-  
plangrenze ist ein 5 bis 15 m breiter Grünstreifen mit ein-  
heimischen Laubbäumen und Gehölzen, heckenförmig, als Sicht-  
schutz eingeplant. Ferner sind, wie aus dem beigefügten Plan  
ersichtlich, ausreichende Grünflächen zur Abgrenzung der  
Sportanlagen eingeplant. Die Einzelheiten sind im Bebauungsplan  
ausführlich dargelegt.

#### 4.1.4 Parkflächen

Der Erschließung des Sportgebietes für den Kraftfahrzeugverkehr  
dienen:

- a) ein bereits vorhandener Park-und Festplatz mit 196 Stell-  
plätzen
- b) Parkflächen mit 44 Stellplätzen in lockerer Anordnung  
entlang der bereits vorhandenen bzw. neu geplanten Zufahrt.

#### 4.1.5 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Sportzentrums erfolgt über die K 3738 (Müllhofener Straße). Die innere Erschließung erfolgt über eine 6,0 m breite vorhandene bzw. in südlicher Verlängerung neu geplante Zufahrt.

#### 4.2 Ver-und Entsorgungsanlagen

Für die Entwässerung dient der Taubenackergraben auf der nördlichen Seite des Sportzentrums als Vorfluter. Die Versorgung mit Elektrizität für die Beleuchtung der Sportanlagen wird über den Anschluß an das öffentliche Stromnetz gewährleistet.

Für die bauliche Ausgestaltung der Sportanlagen, der Parkplätze und der Verkehrsflächen wird noch eine entsprechende Fachplanung aufgestellt.

#### 4.3 Flächenanteile

In der nachfolgenden Tabelle sind die auf die einzelnen Nutzungen entfallenden Flächenanteile zusammengestellt:

Sportgebiet in den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	53.000 m <sup>2</sup>
Fußballspielfeld (Hartplatz) mit Umrandung:	ca. 8.600 m <sup>2</sup>
Sportplatz (Rasenplatz) mit Rundbahn und leichtathletischen Anlagen	: ca. 13.600 m <sup>2</sup>
Kleinspielfelder mit Umrandung	: ca. 2.900 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen für Zuschauer	: ca. 7.900 m <sup>2</sup>
Park-und Festplatz	: ca. 4.000 m <sup>2</sup>
Parkplätze entlang Zufahrtsstraße	: ca. 1.500 m <sup>2</sup>
Zufahrtsstraße	: ca. 2.900 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	: ca. 300 m <sup>2</sup>
Grünflächen	: ca. 10.300 m <sup>2</sup>
Von vorhandenen bzw. geplanten Gebäuden überbaute Flächen	: ca. 1.000 m <sup>2</sup>

## 5. Kosten und Finanzierung der Bau-und Erschließungsmaßnahmen

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde für die Bau-und Erschließungsmaßnahmen entstehen, betragen überschlägig ca. DM 2.585.000,--.

Diese Kosten gliedern sich wie folgt auf:

Rasenplatz mit Rundbahn und leichtathletischen Anlagen	DM 1.400.000,--
Kleinspielfelder	DM 354.000,--
Umkleideräume und sanitäre Einrichtungen für 400 Schüler	DM 223.000,--
Geräteräume	DM 30.000,--
Trainingsbeleuchtung für Rasenplatz	DM 70.000,--
Neubau Hartplatz	DM 508.000,--

Die Finanzierung dieser Kosten beabsichtigt die Gemeinde über Zuschüsse, Eigen-und Fremdmittel zu decken.

## 6. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan ist Voraussetzung und Grundlage für die Umlegung, Grenzermittlung, Enteignung, Erschließung und die Ausführung des allgemeinen gemeindlichen Vorkaufrechts, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Sinzheim, den 23.04.1986



Metzner, Bürgermeister

Dipl.-Ing. Adolf Baumeister  
Schillerweg 2  
7573 SINZHEIM/B.D.  
Telefon (07221) 8628

*lit*