

## B E G R Ü N D U N G

### 1. Allgemeines

Mit Beschluß vom 4. Februar 1987 hat der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sportzentrum Sinzheim" - II. Bauabschnitt - eingeleitet.

Es gilt, in vorliegendem Planungsgebiet den weiteren Bedarf an Sportanlagen, sowohl für den Vereins- als auch Freizeitsport, mittelfristig sicherzustellen. Diese Überprüfung erfolgt parallel zum Flächennutzungsplanverfahren für die Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim.

Es wird nochmals auf die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sportzentrum Sinzheim", der am 31. Juli 1986 vom Landratsamt Rastatt genehmigt worden ist, aufmerksam gemacht. Insgesamt üben wöchentlich ca. 1.400 Jugendliche und 600 Erwachsene ihre jeweilige Sportart auf der bisher vorhandenen Sportanlage aus.

Durch die Schaffung der im II. Bauabschnitt vorgesehenen baulichen Anlagen und Sportanlagen soll insbesondere dem Trainingsbetrieb und der regen Nachfrage für Freizeitsport weiter Rechnung getragen werden.

### 2. Bestehende und geplante Rechtsverhältnisse

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinzheim aus dem Jahre 1971 ist das Planungsgebiet als Sportgelände ausgewiesen. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim weist das vorgesehene Planungsgebiet ebenfalls 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 3738 (Müllhofener Straße).

Das Planungsgebiet grenzt in westlicher Richtung an den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Sportzentrum Sinzheim" an. Das Planungsgebiet schließt bezüglich der südlichen Ausdehnung mit dem Betriebsgelände des Gemeindebauhofes ab.

Die vom Planungsgebiet erfaßten Grundstücke werden zur Zeit als Obstgärten oder landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Als Vorfluter dient der Taubenackergraben. Entlang der östlichen Abgrenzung des Planungsgebietes verläuft ein Entwässerungsgraben in Richtung zu dem o. g. Wasserlauf.

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über die Müllhofener Straße - K 3738 -.

Um eine vollständige Darstellung der Verkehrsanlagen im Planentwurf entlang der östlichen Planungsgrenze sicherzustellen, werden Teilflächen des genehmigten Bebauungsplanes "Sportzentrum Sinzheim I" in den Geltungsbereich des Planungsgebietes übernommen.

Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 4690/1 und 4690/5 befindet sich eine Altablagerung, die aus Hausmüll und Bauschutt besteht. Im Zuge der Erschließung der Baufläche ist eine Beseitigung der Altablagerung notwendig.

### 4. Bebauungsplanentwurf

#### 4.1 Aufteilung und Nutzung der Flächen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 2,47 ha.

Das Planungsgebiet wird in folgende Nutzungsbereiche aufgeteilt:

1. Fußballplatz	ca. 6.000 m <sup>2</sup>
2. Handballfelder	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
3. Minigolfanlage	ca. 2.300 m <sup>2</sup>
4. Fitnesscenter	ca. 7.500 m <sup>2</sup>
5. Verkehrsflächen, Parkplätze und Straßen	ca. 2.900 m <sup>2</sup>
6. Grünflächen	ca. 4.000 m <sup>2</sup>

#### 4.1.1 Sportanlagen

Geplant ist ein Fußballplatz in der Größe 90 m x 60 m, insbesondere für Trainingszwecke, zwei Handballfelder 20 m x 40 m, eine Minigolfanlage und ein Fitnesscenter.

#### 4.1.2 Geplante Gebäude

Im Bereich der Minigolfanlage und der Handballfelder sind zwei Funktionsgebäude vorgesehen.

Desweiteren ist entlang der K 3738 der Standort des Gebäudes für die Errichtung eines Fitnesscenters ausgewiesen.

#### 4.1.3 Grünflächen

Entlang der südlichen Planungsgrenze zwischen K 3738 (Müllhofener Straße) bis auf Höhe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Sportzentrum Sinzheim" (I. Bauabschnitt) ist aus Gründen der notwendigen landschaftlichen Einbindung eine standortgerechte Bepflanzung eingeplant.

#### 4.1.4 Parkflächen

Zuzüglich zu den bereits vorhandenen Stellplätzen im Planungsgebiet des genehmigten Bebauungsplanes "Sportzentrum" werden für die neu geplanten Sportanlagen weitere 30 Stellplätze geschaffen.

Der notwendige Stellplatzbedarf für das Fitnesscenter wird gesondert im Zuge des Bauvorhabens gesichert.

#### 4.1.5 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die K 3738 (Müllhofener Straße).

#### 4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Hinblick auf die vorhandene Bebauung - Schulzentrum, Gemeindebauhof, bauliche Anlagen Sportzentrum - sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bis auf Höhe des Planungsgebietes bereits vorhanden.

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

#### 5. Beabsichtigte Maßnahmen

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

Sinzheim, 9. September 1987

Metzner, Bürgermeister

