

LANDKREIS KARLSRUHE  
GEMEINDE OBERDERDINGEN  
ORTSTEIL FLEHINGEN

BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS § 2 (6) BBauG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

" SPORT- u. FREIZEITZENTRUM - IN DEN SEEGÄRTEN "

Ergänzt aufgrund Auflagen des Landrats-  
amtes Karlsruhe vom 26.10.1982  
( Lagepl. , Textt. Ziff. 3.3 u. Begründ. Ziff. 13 )  
Bietigheim / Biss. , 13.12.1982

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER



Ergänzt aufgrund Anregungen u.  
Bedenken Ziff. 11 der Begründung  
Bietigheim / Biss. , 7.7.1980  
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Aufgestellt:  
Bietigheim/Biss. , 12.11.1979  
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

## 1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Oberderdingen entwickelte sich in den letzten Jahren überdurchschnittlich. Heute zählt die Gemeinde mit den Ortsteilen Flehingen und Großvillars 8000 Einwohner. Davon leben im Ortsteil Flehingen ca. 3000 Personen.

Mit dem weiteren Ausbau der bereits bestehenden Anlagen zu einem Sport- und Freizeitzentrum will die Gemeinde dem Bedarf auf diesem Gebiet Rechnung tragen und sowohl dem Schul- als auch dem Vereins- und Freizeitsport die erforderlichen Anlagen zur Gesunderhaltung und Freizeitgestaltung zur Verfügung stellen.

Die Gemeinde hat sehr aktive sporttreibende Vereine. Der Fußballverein Flehingen (FC - Flehingen) zählt ca. 400 Mitglieder, der Turnverein Flehingen ca. 350 Mitglieder, er unterhält neben der Sparte Turnen die Abteilungen: Volleyball, Faustball, Leichtathletik und Gymnastik.

Der Hundesportverein ist ein Verein der Gesamtgemeinde und zählt z.Zt. 100 Mitglieder.

Der Motorsportclub (MTC) dessen Einzugsbereich die Gesamtgemeinde mit der näheren Umgebung ist, braucht für seine motorsportlichen Aktivitäten dringend einen Verkehrsübungsplatz.

Neben den bestehenden Anlagen und den möglichen Anlagen für die bereits ansässigen Vereinen, sollen unter anderem Flächen für den allseits beliebt gewordenen Tennissport bereitgestellt werden.

Außer den Vereinen sollen auch die örtlichen Schulen von dem breiteren Angebot profitieren. Im Ortsteil Flehingen werden z.Zt. ca. 200 Schüler unterrichtet.

Die Hauptschule Oberderdingen mit ca. 1400 Schülern weicht schon heute im Sportunterricht nach Flehingen aus.

## 2. ÖFFENTLICHES INTERESSE

Mit dem Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage zur Erweiterung der bereits bestehenden Anlagen geschaffen werden. Die Gemeinde will die Sport- und Freizeiteinrichtungen in einem Zentrum verwirklichen, um bestimmte Wechselbeziehungen zu ermöglichen (z.B.: Hallensport - Freigeländeübungen, Parkplätze, Vereinsheim, Sanitäreinrichtungen, Aufsichtspersonen, Wartung u.a.).

Im westlichen Geltungsbereich sind die Mehrzweckhalle, Parkplätze, das Vereinsheim der beiden Vereine FC - Flehingen und des Turnvereins Flehingen, ein Stadion (Kampfbahn Typ C) bereits vorhanden. Östlich des Stadions soll ein zweiter Sportplatz in Bälde gebaut werden.

Die Schaffung und Bereitstellung von Anlagen für den Schul- u. Vereinssport und die Freizeitgestaltung ist im öffentlichen Interesse.

### 3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der

" Verwaltungsgemeinschaft Ober derdingen - Kürnbach "

wird z.Zt. aufgestellt, der Behördentermin hat am 23.5.1979 stattgefunden. Ende 1980 / Anfang 1981 wird mit seiner Genehmigung gerechnet.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan (Entwurf) entwickelt und erfasst einen Teilbereich der danach geplanten Nutzungen.

Die geplanten Nutzungen als Baugrundstück für Gemeinbedarf, Grünfläche ( Sportanlagen ) und das Sondergebiet ( SO ) entsprechen denen des Flächennutzungsplans.

Die östliche Abgrenzung des Sondergebiets wurde zugunsten der Grünfläche ( Sportanlagen ) etwas verändert.

Südlich des Stadions und des geplanten Rasenspielfelds und südlich des Kohlbachs wurde die Fläche bis zum FW 9204 in den Geltungsbereich als Grünfläche aufgenommen. Im Flächennutzungsplanentwurf ist diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

### 4. EINFÜGUNG IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Die Lage des Gebiets sowie die bereits bestehenden Anlagen rechtfertigen die Erweiterung der Sport- und Freizeiteinrichtungen an dieser Stelle.

Innerhalb der als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche ist eine ehemalige Getreidemühle, die sogenannte " Ruppsche oder Sickinger Mühle " bestehend.

Die ursprüngliche Nutzung dieses Anwesens als Mühle und landwirtschaftlichen Betriebs wurde schon vor einigen Jahren aufgegeben. Das Hauptgebäude wurde zu einem Restaurant umgebaut.

Mit der geplanten Festsetzung für diese Fläche als Sondergebiet ( SO ) mit der zulässigen Nutzung " Hotel - Restaurant - Freizeit - Ferien - u. Erholungseinrichtung " will man eine Integration in den Sport- u. Freizeitbereich sicherstellen.



## 5. BESTAND INNERHALB DES BEBAUUNGSPLANS

Die Grundstücke sind in privatem und ein Großteil in gemeinde-eigenem Besitz und werden mit Ausnahme der bereits bestehenden Anlagen landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände ist relativ eben, dennoch werden beim Ausbau der Anlagen Geländemodellierungen notwendig werden.

## 6. ÄUSSERE und INNERE ERSCHLIESSUNG

### 6.1 Fahrverkehr

Neben dem bestehenden Anschluß westlich der Mehrzweck - halle, soll nach dem Bau der " Umgehungsstraße - B 293 " ein zweiter Anschluß ( Str. A ) an die jetzige B 293 die Erschließung sicherstellen. Bis zur Inbetriebnahme dieses Anschlusses soll das Gelände über den südlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg Nr. 9204 erschlossen werden. Die innere Erschließung soll über zwei parallel zum Kohlbach geführte Stichstraßen erreicht werden.

### 6.2 Parkplätze ( ruhender Verkehr )

Neben dem bereits vorhandenen großen Parkplatzangebot bei der Mehrzweckhalle sind auf das Gebiet verteilt, weitere öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist jedoch in jedem einzelnen Fall zu prüfen, ob die ausgewiesene Anzahl ausreicht, oder ob noch weitere Stellplätze anzulegen sind.

Auch können sich bei der Planung andere als im Plan aus - gewiesene Standorte als günstig erweisen.

### 6.3 Fußgänger

Der Fußgänger kann die einzelnen Anlagen gefahrenarm erreichen.

Ein separat geführter Fußweg verbindet die bestehenden Anlagen mit den geplanten Einrichtungen.

Weiter sind entlang den Erschließungsstraßen im Innern, parallel zu den Fahrbahnen, Gehwege geplant.

## 6.4 Entwässerung

### 6.41 Drainagen / Oberflächenwasser

An den innerhalb des Plangebiets verlaufenden Kohlbach können Drainagenwasser und Regen - wasserableitungen angeschlossen werden.

### 6.42 Schmutzwasser

Innerhalb der Grünflächen sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

Die dann aus sanitären Einrichtungen anfallenden Schmutzwasser können dem nördlich des Kohlbachs verlaufenden Verbandskanal zugeführt werden. Beim Anschluß von Leitungen aus Flächen südlich des Kohlbachs, muss wegen des tiefer als die Kanal- leitung liegenden Kohlbachs mit Druckleitungen gerechnet werden.

## 6.5 Wasserversorgung

### 6.51 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist nach Ausbau des bestehenden Leitungsnetzes sicherzustellen.

### 6.52 Beregnungswasser

Bei der Ausführungsplanung sollte untersucht werden, ob für die Beregnung der Sportflächen, Wasser aus dem Kohlbach oder Grundwasser entnommen werden kann.

## 6.6 Stromversorgung

Die Versorgung kann nach Ausbau des Leitungsnetzes sichergestellt werden.

## 7. BAULICHE NUTZUNG

### 7.1 Sondergebiet

Die überbaubare Fläche ist im Bebauungsplan fixiert, es sollen max. zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern zulässig sein.

### 7.2 Zweckgebundene bauliche Anlagen innerhalb der Grün - flächen

Innerhalb der im Plan ausgewiesenen Grünflächen ( Sport-  
anlagen ) sollen zweckgebundene, bauliche Anlagen zulässig  
sein.

Da zum heutigen Zeitpunkt keine Detailplanung vorliegt,  
können die möglichen Standorte lagemäßig nicht fixiert  
werden.

### 7.3 Baugrundstück für Gemeinbedarf

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Gebäude mit  
max. zwei Vollgeschossen zulässig.

## 8. SPORTANLAGEN

Neben den bestehenden Anlagen sind geplante bzw. mögliche  
Anlagen eingetragen, die jedoch nicht rechtsverbindlich  
fixiert werden sollen, so daß auch andere als die eingetragenen  
Sporteinrichtungen zulässig sind.

## 9. GRÜNPLANUNG

Im Bebauungsplan sind Flächen mit Pflanzbindung bzw. Pflanz-  
gebot ausgewiesen. Detaillierte Pflanzpläne sind im Zuge der  
Ausbauplanung für die einzelnen Anlagen aufzustellen.  
Die Bepflanzung und der Erhalt der bestehenden Pflanzen soll  
eine harmonische Einbettung in die Landschaft garantieren.



## 10. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht generell vorgesehen. Solange in den einzelnen Quartieren keine bestimmte Anlage verwirklicht werden soll, bleiben die Flächen der Landwirtschaft erhalten.

Auch die Tatsache, daß die Gemeinde einen großen Teil der Grundstücke schon besitzt, erleichtert die von Fall zu Fall eventuell notwendig werden bodenordnenden Maßnahmen.

## 11. PLANUNGSSTATISTIK

11.1	Baugrundstück f. Gemeinbedarf	ca. 2,2 ha	=	13,6	%
11.2	Bestehende Sportanlagen einschl. 2. Spielfeld	ca. 3,2 ha	=	19,8	%
11.3	<u>Geplante Grünflächen Sport-</u> <u>anlagen :</u>				
	a) mögliche Tennisanl.	ca. 1,1 ha	=	6,8	%
	b) Grünfl. u. mögl. Spielpl. (südl. Kohlbach)	ca. 0,5 ha	=	3,1	%
	c) mögl. Hundesportanl.	ca. 0,7 ha	=	4,3	%
	d) mögl. Kleingolfanlage	ca. 0,9 ha	=	5,6	%
	e) Grünfl. Sportanl. (zw. Hundesp. u. Motorsp.)	ca. 2,1 ha	=	12,9	%
	f) Motorsportanlage	ca. 1,9 ha	=	11,7	%
	insgesamt 11.3	ca. 7,2 ha	=	44,4	%
11.4	Sondergebiet	ca. 0,8 ha	=	4,9	%
11.5	Verkehrsflächen einschl. öffentl. Bach				
	a) Straßen u. Wege	ca. 1,8 ha	=	11,1	%
	b) Kohlbach	ca. 1 ha	=	6,2	%
	insgesamt 11.1 - 11.5	ca. 16,2 ha	=	100	%

## 12. UNGEFÄHRE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

( grob geschätzt )

Kanalisation	ca. DM	150.000.--
Wasser	ca. DM	150.000.--
Straßen und Wege	ca. DM	500.000.--
<hr/>		
insgesamt ungefähr	ca. DM	800.000.--

=====

## 13. ERGÄNZUNG AUFGRUND AUFLAGEN DES LANDRATSAMTES KARLSRUHE vom 26.10.1982

13.1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird entsprechend Auflage des LRA vom 26.10.1982 im Lageplan neu festgelegt und zwar bis einschließlich Flst. 9196.

Die weiter nordöstlich liegenden Flurstücke 9197, 9198, 9199, 9203 usw. liegen nun außerhalb des Geltungsbereichs.

13.2 Das vorgesehene Sondergebiet wird nach § 10 BauNVO als separates Baugebiet von den umgebenden Grünflächen durch eine sogenannte " Knödelinie " abgegrenzt.

13.3 Der Textteil wird in Ziff. 3.3 durch folgende Hinweise der Genehmigungsbehörde ergänzt :

### Hinweis der Genehmigungsbehörde

Entsprechend dem Erlass des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 12.10.1982 können bauliche Anlagen, die nicht Nebenanlagen sind, nordöstlich des Grundstücks Flst.Nr. 9194 nicht zugelassen werden.

Für jede projektierte Sport- oder Freizeitanlage sollte bei der Bauvorlage auf die Erarbeitung und Beifügung eines Plans über die Gestaltung der Aussenanlagen hingewirkt werden.