

Fertigung:.....3.....
Anlage:.....2.....
Blatt:.....1-4.....

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan
"Sport- und Freizeitgelände Kuhweide"
- zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
"Sport- und Freizeitgelände Kuhweide"

der Gemeinde Neuried, OT Dundenheim (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuried hat die Aufstellung des B-Plans "Sport- und Freizeitgelände Kuhweide" gemäß " 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Zur Nutzungsänderung des ehemaligen Sportplatzes mit Vereinsheim ist die Aufstellung des B-Plans in diesem Bereich erforderlich.

Das Gelände soll künftig als Grünfläche "Sport und Freizeit" ausgewiesen und als Fußballgolfplatz genutzt werden.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich eines Regionalen Grünzuges. In den Regionalen Grünzügen findet eine Besiedlung nicht statt, in Ausnahmefällen können unter Wahrung der Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzuges Ausnahmen wie beispielsweise bauliche Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport zugelassen werden.

Seitens des RVSO wurde der Planung zugestimmt.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Neuried als Grünfläche festgesetzt. Der B-Plan gilt somit aus dem FNP entwickelt.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst den ehemaligen Sportplatz sowie das ehemalige Vereinsheim mit Stellplätzen sowie angrenzender Grünfläche im Norden bis zur Offenburger Straße, liegt östlich der Ortslage des OT Dundenheim und grenzt im Norden an die Offenburger Straße sowie im Westen, Süden und Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen.



4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Geplante Nutzung

Nachdem der bisherige Sportplatz mit Vereinsheim im OT Dundenheim nicht mehr durch Vereine genutzt wurde und schon einige Jahre brach lag, wurden die Flächen seitens der Gemeinde einschließlich des vorhandenen Gebäudes an die künftigen Betreiber eines Fußballgolfplatzes verpachtet.

Fußballgolf kombiniert die beiden Sportarten Fußball und Golf. Ziel ist es, einen Fußball mit möglichst wenig Schussversuchen durch verschiedene Hindernisse und über Geländeneigungen bis in ein Bodenloch zu spielen.

Die unterschiedlich gestalteten und in die Natur eingebundenen 18 Bahnen des Soccerpark Ortenau laden alle Altersgruppen dazu ein, ihr Geschick unter Beweis zu stellen.

Mit der Umnutzung des Sportplatzes wird das Sport- und Freizeitangebot der Gemeinde verstärkt und der Tourismus gefördert.

Die Umgestaltung des ehemaligen Rasenplatzes ist bereits erfolgt.

Das vorhandene ehemalige Vereinsgebäude mit überdachter Terrasse wird in seiner Kubatur erhalten, eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. Bauliche Anpassungen erfolgen lediglich im Innenbereich. Aufgrund der künftigen gewerblichen Nutzung des Sportplatzes soll auch mit der Aufstellung des B-Plans die gastronomische Nutzung des ehemaligen Vereinsheims ermöglicht werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als private Grünfläche "Sport und Freizeit" ausgewiesen. Innerhalb dieser Grünfläche ist innerhalb des ausgewiesenen Baufensters ein Gebäude für den Betrieb der Sport- und Freizeitanlage mit Büro, Umkleideräumen und Materiallager sowie für Gastronomie und Veranstaltungen wie Konzert, Ausstellungen, Schulungen, Vermietung für private Feiern zulässig. Des Weiteren sind auf der Grünfläche zweckentsprechende Bauten des Fußballgolfs zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand innerhalb der Grünfläche und berücksichtigen auch die Anforderungen, die sich aus der Lage des Planungsgebietes ergeben.

4.4 Bauweise

Für das ausgewiesene Baufenster wird die offene Bauweise festgesetzt und berücksichtigt damit die vorhandenen baulichen Anlagen. Eine Ausdehnung darüber hinaus ist nicht vorgesehen.



4.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt von der Offenburger Straße aus über den Wirtschaftsweg, der auch bisher den Sportplatz anbindet.

4.6 Östlich und südlich des vorhandenen Gebäudes sind bereits Stellplätze vorhanden. Darüber hinaus sollen östlich der Zufahrt in einem kleinen Bereich gemäß Eintrag im "Zeichn. Teil" zusätzliche Stellplätze angelegt werden.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Festsetzungen zu Dachneigung und Dachformen wurden gemäß der vorhandenen baulichen Anlagen getroffen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen die Versiegelung minimieren, so dass zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen wird und die Grundwasserneubildung unterstützt wird.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des bestehenden bisherigen Vereinsheims ist gewährleistet über die vorhandene Wasserleitung sowie über Anschlüsse an den Schmutzwasserkanal.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 2,64 ha	=	100,0 %
Verkehrsfläche/Wirtschaftsweg	ca. 0,02 ha	=	0,8 %
private Grünfläche	ca. 2,62 ha	=	99,2 %

7 Kostenschätzung


Für die Gemeinde Neuried entstehen mit der Umsetzung des B-Plans keine Kosten.

Freiburg, den 12.08.2015 LIF-ta-ba
19.11.2015
21.03.2016

Neuried, den ...25.04.16.....

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



Planer

 138Beg04.doc



Fischer, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 20.10.2015
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 22.04.2016

Neuried, 25.04.16



.....
Fischer, Bürgermeister