

SATZUNG

über den Bebauungsplan für das Gebiet "Sportzentrum Ried"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22. Dezember 1975 (Ges. Bl. 1976 S. 1) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 15.3.1982 den Bebauungsplan für das Gebiet "Sportzentrum Ried" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr. 1).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Bauungs- und Grünordnungsplan mit Bauungsvorschriften

Beigefügt ist;

Erläuterungsbericht

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kippenheim, den 10. August 1982



(Mathis)

Bürgermeister

Bebauungsplan am 14. 4. 83 vom LRAmt
Osterankreis genehmigt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
SPORTZENTRUM "RIED" KIPPENHEIM



BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG
KOOPERATION FREIER LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN
PROF. DIPL. ING. K. EBERHARD+PARTNER

K. EBERHARD, B. KRAUTWASSER, W. SCHEITLER
URSULA OVERBECK.

7750 KONSTANZ GLÄRNISCHSTRASSE 8
TELEFON 075 31 / 6 33 51

6000 FRANKFURT-1 AM DORNBUSCH 12
TELEFON 06 11 / 56 79 97

Stand: 23.4.1982 Ov/wö

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Der Gemeinderat von Kippenheim hat in seiner Sitzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes **nach** § 2 Abs.1 BBauG - Bundesbaugesetz - für das Gebiet "Ried" beschlossen. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, Bereiche für einzelne Aktivitäten festzulegen und Rand- bzw. Aussenbereiche zu ordnen.

2. LAGE DES PLANUNGSRAUMES

Das künftige Sportzentrum "Ried" liegt südöstlich von Kippenheim im Tal der Mühlen (Mittelmühle, Obermühle) an der K 5342 nach Schmieheim. Es umfasst die Talsohle vom alten Sportplatz bis zum Ziegelhof mit den angrenzenden Nord- und Südhängen und dem Seitentälchen Mühlental.

Das Gelände wird z.Zt. zu einem geringen Teil für sportliche Zwecke genutzt (2 Sportplätze, 1 Freibad, das Gelände für Reithalle und Abreiteplatz wird bereits geplant). Zum größten Teil jedoch wird es land- und forstwirtschaftlich genutzt; an den Nordhängen für Ackerbau, an den Südhängen und auf den Höhen des Gänstals für Weinbau; das Gelände jenseits der K 5342 östlich vom Freibad bis zum Ziegelhof ist mit Weichholzarten bestandenes Ried. Dieses bleibt erhalten, die übrigen Flächen werden einer anderen Nutzung zugeführt, nämlich ausschließlich für Erholung und Freizeitgestaltung.

3. DAS PLANUNGSKONZEPT

Nach Vorgabe von Gemeinde, genehmigtem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr/Kippenheim 1978, Leitplan II für Erholungs-, Spiel- und Sportanlagen der Stadt Lahr/Schwarzwald unter Einbeziehung der Stadt Kippenheim, Köln 1976 und Agrar- und Landschaftsplan, Klaus Eberhard, Konstanz, 1979 soll folgendes Programm berücksichtigt werden:

ein Freizeitbad,
eine Sporthalle,
eine Umkleide mit Tennisplätzen,
eine Reithalle mit Reitplätzen,
ein Campingplatz und/oder Zeltplatz,
ein Jugendzeltplatz,
ein Angelsee,
ein Minigolfplatz,
ein Naturlehrpfad,
Wanderwege,
ein Ferienwohnhaus,
geschützte Grünbestände.

Es liegt nahe, daß man die einzelnen Punkte des Raumprogramms in Bereiche mit Schwerpunkten aufgliedert: Der westlichste Teil ist dem Zelten (=Touristik), der mittlere mit Sport, Spiel und Bad dem aktiven Sport vorbehalten, jenseits der K 5342 ist der Bereich der Tiere.

Die Frage nach dem Standort des Freizeitbades, ob im Kuntal oder im Müllertal, ist leicht zu entscheiden: Das Müllertal hat die bessere Topographie, die funktionell bessere Lage zu Sportplätzen, Camping und Stadt. Im Kuntal ist ein Freibad ausgeschlossen, sofern die Reitplätze dort gebaut werden.

Für die Baulichkeiten ist bereits ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben gewesen. Die Gemeinde hat sich für ein Konzept entschieden, das fächerförmig ausgebreitet und stufenweise gestaffelt, im Müllertal liegt. Nach Meinung des Verfassers passt es sich den topographischen Gegebenheiten an und nutzt am besten die Besonnung aus. Nach Ansicht des Freiraumplaners riegelt es das Tal ab, indem es die unterste Trasse einnimmt und auch noch die Parkplätze davor ausweist. Es sollte statt dessen in die gesamte Sportanlage einbezogen werden und bei einer Lage weiter westlich und hangaufwärts müsste die Besonnung ebenfalls noch gegeben und die Kosten noch akzeptabel sein. Für die endgültige Planung müssten hier Geländeaufmaße und Schnitte angefertigt werden.

Bei einer intimeren Gestaltung des Freiraumes um das Bad gäbe es Gelegenheit, für den sommerlichen Bedarf Tischtennis-Tische aufzustellen, Café oder Eisdielen oder auch nur Verkauf von Badebedarf, Getränken u.a. vorzusehen. Von dem Standort aus könnte auch die Aufsicht über andere Spielfelder (z.B. Minigolf) ausgeübt bzw. die Ausleihe für Geräte vorgenommen werden (für Federball, Boccia u.a.). Die Flächen oberhalb des Bades bleiben den Bewegungsspielen vorbehalten, weiter oben sind die Ruhezonen gedacht (lesen, sonnenbaden). Hier gilt es kleinere Räume zu schaffen und das Gefühl einer Privatsphäre zu vermitteln.

Die Frage, ob kombiniertes Hallenbad oder beide Bäder getrennt, ist u.a. eine Frage der Frequentierung und der Kosten und müsste im einzelnen untersucht werden. Da das derzeitige Freibad abgebrochen werden soll (im Leitplan II für Erholungs- und Sportanlagen als Freibad nicht sportgerecht vorhanden und ein 25 m Becken vorzusehen), wären die Untersuchungen möglichst bald vorzunehmen (Nutzen-Kosten-Analyse). Vor allem im Hinblick auf den erforderlichen Einzugsbereich von ca. 30.000 E und die max. zumutbare Entfernung von 10 Minuten mit PKW oder 5 km für Fußgänger.

Jugendschwimmbecken und Kinderplanschbecken sind Programmpunkte, die sukzessive in Angriff genommen werden können, wenn man die Bereiche gliedern will. Die Lösung hätte für sich, daß keine Altersgruppe eine andere stört.

Die Sporthalle ist ein weiterer, wesentlicher Punkt des Bebauungsplanes. Sie ist zwischen Mittelmühle und altem Sportplatz vorgesehen.

Die Maße der vorgeschlagenen Turnhalle entsprechen den Empfehlungen der DOG (Deutsche Olympische Gesellschaft).

In der Planungsphase bereits abgeschlossen ist der Bau der Reithalle.

Sie ist auf einer einplanierten Mülldeponie am Ried am Wirtschaftsweg zwischen Schwabsgasse und Ziegelhof ausgewiesen. Die Lage ist nicht als ideal anzusehen, weil sie als "im Aussenbereich" anzusprechen ist und weil sie u.E. nicht genügend Freiraum für die Entwicklungstendenzen ländlicher Vereine aufweist.

Die Deutsche Reiterliche Vereinigung* z.B. typisiert die Reitervereine und entwickelt für den ländlichen Verein mit ca. 200 Mitgliedern (Kippenheim z.Zt. 125 Mitglieder) folgenden Bedarf: die Gesamtfläche der Reitanlage sollte - je nach Nutzungsmöglichkeit des Geländes - 2 ha (20.000 qm) betragen. Wichtig ist die Zuwegung zum Ausreitengelände, die hier keine Schwierigkeit darstellen sollte. Ferner sind zu berücksichtigen:

- 1 Reithalle 20 x 40 m, im Modulbau zu empfehlen, mit Boxen für 20 Pferde und Sattelkammer; ebenfalls standardisiert und erweiterungsfähig,
- Räume zur Lagerung von Kraftfutter, Heu, Stroh,
- 3 Paddocks für Pferde, die in der Anlage stehen und nicht genug gearbeitet werden (täglich!).
- 3 Reitplätze 1 Viereck für Dressur, 2 Reitplätze, davon einer mindestens 40 m breit - geeignet für Springprüfung der Kat. B.
- 2 Zirkel für das Longieren und Voltigieren
- Parkflächen für 30 PKW; mit Wendemöglichkeit für Transportfahrzeuge und für PKW mit Anhänger
- Weideflächen evtl. spätere bauliche Erweiterung.

Ausgelegt ist die Größe des Reiterhofes auf ehrenamtliche Führung, sowohl in Bezug auf Ausbildung als auch auf Pflege. Stellt man die Flächen zusammen und vergleicht das Programm mit der Situation am Ried, so ergibt sich, daß die Ausmaße nicht den überregional geltenden Normen entsprechen, sowohl für die Reithalle als auch für den Stall (eine Trennung von Halle und Stall gibt Schwierigkeiten bei kalten Temperaturen). Es besteht die Gefahr, daß die Anlage in wenigen Jahren erweitert werden muß oder die Entwicklung an diesem Verein vorbeigeht. Ein genauer Flächenbedarf findet sich am Ende des Erläuterungsberichtes im Flächenspiegel.

Im Prinzip ist das Gelände geeignet, wenn man die Flächen oberhalb des Abreiteplatzes dazunimmt. Dort hätte man den Geländekomplex unterbringen sollen (bessere Belüftung für den Stall). Für reiterliche Veranstaltungen müssten besondere Verkehrsregelungen getroffen werden, z.B. Trennung von Teilnehmern und Zuschauern an der Schwabsgasse, Sperrung des künftigen Wanderparkplatzes am Ochsenbrunnen o.a.

* Quelle: Orientierungshilfen für die Planung und den Bau von Reitanlagen und Reitwegen von der Deutschen Reiterlichen Vereinigung e.V. Warendorf, 2. Auflage 1977.

Zur weiteren Ausstattung des Sportzentrums ist ein Campingplatz geplant. Er nimmt die Fläche am Hang im Pfaffental westlich des Sportplatzes ein und ist dort gut placiert zwischen sportlichen Betätigungsfeldern und Ortslage einerseits und in einer landschaftlich nicht dominierenden Lage andererseits. Das Gelände muß für den Zweck terrassiert werden, da die jetzige Topographie zu steil ist. Es ist daher geplant, Stichstraßen mit Wendehämmern anzulegen, von denen aus man die einzelnen Stellplätze erreichen kann.

Kurzcamper können den Talbereich einnehmen, Dauercamper ziehen höher hangaufwärts; bei Bedarf können Wohnmobile in den oberen Lagen und die PKW's auf dem Parkplatz der Sporthalle abgestellt werden.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung (Klaus Borchard: Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Institut für Städtebau und Wohnungswesen der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, München 1974) legt mindestens 30-40 Campingplätze zugrunde, rentabler noch ab 100 Plätzen. Unter 30 Plätzen kann die innere Erschließung und Ausstattung nicht als rentabel angesprochen werden.

Der Flächenbedarf ist am Ende des Erläuterungsberichtes zu ersehen.

Oberhalb des Campingplatzes wird ein Jugendzeltplatz vorgeschlagen. Er wird vom Campingplatz aus versorgt und steht in funktionalem Zusammenhang mit Abenteuerplatz und Freibad. Ob er sich langfristig bewährt, wird abhängig sein nicht so sehr von der Attraktivität Kippenheims, sondern der weiteren Umgebung, zu der die Jugendlichen wandern oder Fahrten machen o.a. Da die Investitionen wesentlich geringer sind als beim Campingplatz, ist auch das Risiko geringer anzusehen.

Östlich vom Jugendzeltplatz, also auf der Höhe zwischen Pfaffental und Gänstal, ist Raum für das Abenteuer aller Art. Bei einem gebräuchlichen Mittelwert von 1,50 qm/E, einer erforderlichen Grundstücksfläche von 5-7.000 qm und einer max. zumutbaren Entfernung von der Schule von 10 Minuten bzw. 1.000 m, dürfte das Gelände gleichermaßen für Jugendliche des Ortes als auch für Gäste geeignet sein. Nicht außer Acht zu lassen ist jedoch, daß sich diese Plätze nur bewährt haben, wenn handwerklich geschulte Kräfte die Spielplätze betreuen. (Erfahrungen aus Berlin, München, Zürich.) Der Spielplatz wäre weit genug entfernt von einer Wohnbebauung, so daß sich der Nutzungskonflikt Freizeit ./.. Wohnen nicht ergibt, aber auch nahe genug für die Besucher des Zelt- und Campingplatzes und des Freizeitbades.

Als einstweilig anzusehen sind 2 Tennisplätze in der Nähe des alten Vereinshauses im Tal. Sie sind u.E. zu nahe an Sport- und Campingplatz placiert und werden entweder wenig bespielt oder nur mit Lärmbelastigungen benutzt werden können. Da sie jedoch bereits genehmigt sind und die Neuordnung sich noch über eine geraume Zeit hinziehen wird, werden sie übernommen. Die Erweiterung dieser Plätze ist im jetzigen Freibad geplant; da das Bad jedoch in den nächsten Jahren noch genutzt wird, Nachfrage nach Tennisplätzen aber besteht, wird die Fläche oberhalb der ausgewiesenen Plätze provisorisch vorgesehen.

Ein Minigolfplatz in der Benachbarung des Freizeitbades (Betreuung Parkplätze) rundet das Angebot an sportlichen Freizeiteinrichtungen ab.

Jenseits des Baches, von der Schwabsgasse in Richtung Reitgelände, werden die Erlebnisbereiche durch Tiere dargestellt und vermittelt.

Vom Parkplatz aus gelangt man zuerst zu einem Naturlehrpfad, der an Volièren vorbei zum Angelteich führt. Weiter nördlich schließt sich ein Kleintiergehege an. Am Ende sollten heimische Pflanzen gezeigt werden.

Volièren und Kleintiergehege benötigen ständige Wartung. Das Gelände (Südhang am Ortsrand, keine weitere Bebauung) ist als günstig anzusehen, von der Andienung her ist es auch kein Problem. Es dürfte aber nicht auf Vogel- und Tierarten zurückgegriffen werden, die nicht im Freigehege überwintern können.

Die Verlängerung dieses Pfades führt als Wanderweg zum Wanderparkplatz "Ochsenbrunnen" am Ziegelhof oder nord-westlich in die freie Landschaft bis hin zum Gemeindewald. Andererseits kann man von den Parkplätzen an der Schwabsgasse und Mittelmühle aus ortseinwärts wandern und somit nach Bedarf pendeln. Einzelheiten der Kostenermittlung befinden sich am Ende der Übersicht.

Das Feuchtgebiet "Ried" wird beibehalten in Art und Ausdehnung, wie es jetzt ist. Der Agrar- und Landschaftsplan, vom Büro für Freiraumplanung Prof. Dipl.-Ing. K. Eberhard, 7750 Konstanz, Glärnischstr. 8, sieht eine Unterschutzstellung als "Geschützter Grünbestand" nach § 25 NatSchG Baden-Württemberg vor.

Besondere Aufmerksamkeit ist dem allgemeinen Grün zuzuwenden. Hierunter sind alle die Flächen zu verstehen, die nicht für einen bestimmten Zweck verwendet werden. Eigens gestaltet ist die kleine Grünfläche zwischen Parkplatz an der Mittelmühle und Tennisplätzen. Hier ist eine Grünzone angebracht, um das Tal der Öffentlichkeit zu erhalten und die Funktion parken von den Funktionen spielen (Tennis usw.) und zelten zu trennen. Die kleine Wasserfläche, die eine Erweiterung des Baches darstellt, soll Ersatz sein für die Feuchtfläche südlich der Mittelmühle, die beim Ausbau des Campingplatzes trocken gelegt werden muß. Hinzuzuzählen sind noch die Randflächen, wie z.B. der Grünstreifen mit dem alten Baumbestand entlang des Baches am alten Sportplatz, die jetzige Liegewiese, die als Erweiterung der Tennisplätze genutzt werden kann, ein Stückchen Grünzone an der K 5342; schließlich sind die nicht zu nutzenden, aber wichtigen "ökologischen Nischen" anzusprechen, z.B. der Hang am Haus des Sportclubs, der Gehölzbestand an der verlängerten Schwabsgasse, der Baumbestand unterhalb des geplanten Jugendzeltplatzes und im Müllertal im Bereich des späteren Freizeitbades.

Ein Ferienwohnhaus ist u.E. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht realisierbar oder höchstens mit einem Kostenaufwand, der nicht zu vertreten ist.

4. Erschließung, technische Ver- und Entsorgung.

Für alle 3 Bereiche sind praktikable Lösungen zu finden.

5. Flächenspiegel und Kosten

In den Flächen und Kosten sind Mehrfachnennungen enthalten, z.B. Freizeitbad und Hallenbad, andererseits aber auch enthalten, was nicht im Bereich des Bebauungsplanes vorgesehen war, z.B. Parkplatz an der Mittelmühle, Wanderparkplatz am Ochsenbrunnen.

Flächen und Kosten sind daher nicht insgesamt zu berücksichtigen, sie geben nur Anhaltspunkte.

Mittelfristig werden Prioritäten zu setzen sein, zu dem noch die Einrichtungen ausser Acht gelassen werden können, für die andere Träger zuständig sind, z.B. Reiterverein, Tennisclub, Sportclub u.a.

Einzelheiten sind in Detailplänen zu erarbeiten.

Aufgestellt: Konstanz, den 23.4.1982 Ov/wö

BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG
KOOPERATION FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
PROF. DIPL. ING. K. ESERHARD + PARTNER
7750 KONSTANZ - GLÄRBISCHSTR. 8
TELEFON: 0 7 5 3 1 / 8 3 3 5 1
6000 FRANKFURT 1 - AM DORNBUSCH 12
TELEFON: 0 6 1 1 / 5 6 7 9 9 7

RAUMPROGRAMM

E 3.800

OBJEKT	* ABHÄNGIGKEITEN QM/E.O.Ä.	KIPPENHEIM	ERFORDERL. GRUNDSTÜCKSFÄCHE	MINDESTFLÄCHE
ANGELSEE				
TENNIS	0,2	760 QM	1.200 QM	1.200 QM
FREIZEITBAD	1-2	7.600 ohne Parkpl.	2,5 -3,5 HA	30.000 QM
HALLENBAD	0,05 - 0,1 Wasserfläche		5.000 QM	4- 6.500
D A V O N :				
- NORMALSCHWIMMBECKEN NACH ROSKAM	12,5-16 ² / ₃ x 25M 0,015 - 5.000 E			
SPORTPLATZ, 400M BAHN				
SPORTHALLE	0,2 - 0,4	760	3.000	2.500-3.000
REITPLATZ, LÄNDL.TYP	200 MITGLIEDER	25.000	2-3 HA	23.000
- REITHALLEN				25- x 50
- 3 PADDOKS				JE 10x20
- 1 VIERECK DRESSUR				20 x 40
- 2 REITPLÄTZE				JE 2.800
- 2 VOLTIGIER- UND LONGIERPLÄTZE				Ø 18 M
- STALL BOXEN F.20 PFERDE				3.40x3.40 x20 + Gänge 3,14
- SATTELKAMMER				20
- LAGER FÜR KRAFTFUTTER				
- SCHMIEDE				
- KOMMUNIKATIONSBEREICH				
- WEIDEFLÄCHE				
- PARKPLATZ	30 PKW's + HÄNGER MIT WENDEMÖGLICHK. F. TRANSPORTFAHRZ.			30 x 30
- HINDERNISSCHUPPEN				
CAMPINGPLATZ + JUGEND- ZELTPLATZ	30-35 QM/CAMPER, 20-40 ZELTE (OPT.300) AB 100 WIRTSCHAFTLICH	12.250	12.250 4.000	1.500 900
SPIELPLATZ + BOLZ (ABENTEUER)13-17J.	1,5 - 0,75	5.700 3.000	5.000** 3.000	
PARK-U. GRÜANLAGEN			4.000	
MINIGOLF			2.000	
WP OCHSENBRUNNEN			1.600**	
NATURLEHRPFAD				
FERIENWOHNHAUS				
KLEINTIERGEHEGE			6.000	
VOLIEREN				
SONDERSCHAU			4.800	
PARKPLÄTZE			6.000	
S U M M E			112.850 QM = 11.285 HA	

* WENN NICHT ANDERS ANGEZEIGT: BORCHARD,
ORIENTIERUNGSWERTE FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG, MÜNCHEN 1974

** DIESE BETRÄGE SIND NICHT IN DER GESAMTSUMME ENTHALTEN, DA SIE VON
ANDEREN TRÄGERN FINANZIERT WERDEN SOLLEN.

SPIELFELD o.Ä.	HERST.KOSTEN DM	AUSSTATT. KOSTEN DM	STELLPL./ EINH.	BEMERKUNGEN
1.200	30.000			
11 x 24 x 2	80 QM = 100.000		4/SPIELF.	
	3-4 Mio.		1/200-300 QM	zumutbar
	6-9 Mio.		100	Betriebsk
	80.000			Freizeitbad mind. 30.000 E, Ent- fernung PKW 10 Min. oder 5 km Fußweg
18'33'6 = 594 QM ALS GROB- 14'27'5,5=378 QM HALLE	+ 150 QM NEBENRÄUME BEI 9-11.000DM/CBM 2,8-3,4 Mio.		1,50 QM	
	500-800.000	650.000**	HALLENFL.	25-40DM/qm +Kosten
	160.000	160.000**		Dressurviereck
600				
800				Turnierplatz 40/60 m
5.600				
800				JE 400
	150.000**	150.000**		6-700DM/Box
		20.000		
		2.000		
900	45.000			
	3.000			
	150.000 + 15-45.000 VER/ENTSORGUNG			ca.1.500-2.000DM/ Zelt, 100qm-Zelt= 3 Pers.
	100.000 150.000 GEM.HAUS+ WC			
	100.000	100.000		
		120.000		
		30.000		
	42.500 ---- 85.000, ----	42.500		
	8.000	2.000		
	10.000	5.000		
	5.000	3.000		
	77.000			
	30.000			
	15.690,500,--	504.500,--		
	↳ 16.195.000,-	←		
	= 16.200.000,-- DM			

Bebauungsplan genehmigt
~~Anderungsplan~~

gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 14. APR. 1983



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

A handwritten signature in black ink, appearing to be "K. Meyer", is written over the official text of the authority.