

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Änderung der kommunalen Richtplanung
Zustimmung zur Festlegung 10907 Sporrer, Pferdesportanlage mit Reithalle

Änderung der Nutzungsplanung
Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan „Pferdesportanlage Sporrer“

Anträge:

1. Der Änderung des kommunalen Richtplanes (109 Erholungsgebiet, 10907 Sporrer, Pferdesportanlage mit Reithalle) wird zugestimmt.
2. Dem privaten Gestaltungsplan „Pferdesportanlage Sporrer“ wird zugestimmt.
3. Der Stadtrat wird eingeladen, für die Änderung des kommunalen Richtplanes sowie den privaten Gestaltungsplan „Pferdesportanlage Sporrer“ die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Mit dem privaten Gestaltungsplan „Pferdesportanlage Sporrer“ und der entsprechenden Änderung des kommunalen Richtplanes werden die planerischen Voraussetzungen für eine nicht kommerzielle Pferdesportanlage des Kavallerievereins Winterthur und Umgebung geschaffen. Der private Gestaltungsplan und die Änderung des kommunalen Richtplanes wurden öffentlich aufgelegt. Es wurden dagegen weder von anliegenden Gemeinden noch von Privatpersonen Einwendungen vorgebracht. Der Standort Sporrer für eine Pferdesportanlage ist aus raumplanerischen, verkehrsplanerischen und sportlichen Überlegungen zweckmässig.

2. Ausgangslage

Der Kavallerieverein Winterthur und Umgebung ist erstmals im Jahr 2001 an den damaligen Stadtrat mit dem Projekt einer Pferdesportanlage im Gebiet Sporrer heran getreten. 2003 liefen erneut Verhandlungen zwischen dem Kavallerieverein und der Stadt, und es bestand zeitweilig die Idee, das städtische Land im Gebiet Sporrer mit dem Grundstück des Kavallerievereins im Gütli abzutauschen.

Gestützt auf den Beschluss des Stadtrates vom 11. August 2005 wurde die Liegenschaftsverwaltung ermächtigt, mit dem Kavallerieverein einen Dienstbarkeitsvertrag in Form eines selbständigen und dauernden Baurechts zu Lasten der Liegenschaft Kat.-Nr. 6/1537 und

einer Teilfläche der Liegenschaft Kat.-Nr. 6/1533 öffentlich zu beurkunden und grundbuchlich zu vollziehen. Der Baurechtsvertrag Sporrer sowie der Kaufvertrag Gütli wurden mit dem Kavallerieverein im April 2006 öffentlich beurkundet.

Die Anlage mit einer Gesamtfläche von rund 16'000 m² ist östlich des Fussballplatzes Sporrer geplant. Der Perimeter umfasst die Liegenschaften mit Kat.-Nrn. 6/1538, 6/1537 und 6/1533 (Teilfläche) sowie 6/1534 (Wiesenweg, Teilfläche) und 6/5147 (Flurweg, Teilfläche). Die Anlage besteht aus den Elementen "Bauten" (Reithalle, Nebenräume), "Anlagen" (Allwetterplatz, Wiesenplatz), "Parkierung/Erschliessung" sowie "Schutzwall".

Gemäss kommunalem Richtplan der Stadt Winterthur vom 17. Dezember 1998 liegt das Gestaltungsplangebiet im Erholungsgebiet E2. Im Unterschied zum Erholungsgebiet E1, welches eher der ruhigen Erholung und Nutzung dient, ist die E2 für lärm- und nutzungsintensivere Freizeitaktivitäten (unter anderem Sport, Festplatz, Allmend) vorgesehen. Grössere Bauten und Anlagen sind weder in der E1 noch in der E2 möglich.

3. Verfahrensschritte

Mit Schreiben vom 14. Dezember 2004 hat das Stadtplanungsamt den Eingang des privaten Gestaltungsplanes „Pferdesportanlage Sporrer“ bestätigt und darauf hingewiesen, dass verschiedene Punkte bereinigt und Ergänzungen vorgenommen werden müssten. Es wurde empfohlen, zur Überarbeitung der Unterlagen eine Fachperson für Raumplanung beizuziehen.

Mit Schreiben vom 18. Mai 2005 hat der Kavallerieverein den überarbeiteten Gestaltungsplan erneut zur Vorprüfung eingereicht, worauf das Stadtplanungsamt mit Schreiben vom 26. Mai 2005 die involvierten Amtsstellen eingeladen hat, zum Gestaltungsplan Stellung zu nehmen. Die Resultate dieser Vernehmlassung sind in die Vorprüfung des Departements Bau eingeflossen. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumordnung und Vermessung ARV datiert vom 21. Juli 2005.

Sowohl die Vorprüfung des Departements Bau als auch jene des ARV haben ergeben, dass der Gestaltungsplan verschiedene formelle und inhaltliche Mängel aufwies und in der eingereichten Form nicht genehmigungsfähig gewesen wäre. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Reithalle im Widerspruch zur Bestimmung im kommunalen Richtplan steht, wonach grössere Bauten wie Tennishallen usw. in der Erholungszone nicht möglich sind (109 Erholungsgebiet, Seite 18 Richtplantext). Das ARV hielt dazu fest: „Ein Gestaltungsplan, der eine Reithalle ermöglichen soll, widerspricht den ausdrücklichen Vorgaben des kommunalen Richtplanes. Da der Richtplan behördenverbindlich ist, ist für den Erlass des Gestaltungsplanes eine Änderung des Richtplanes erforderlich.“

Zur Klärung des weiteren Vorgehens und zur Diskussion der beanstandeten Punkte wurde am 25. August 2005 eine Sitzung mit einer Vertretung des Kavallerievereins, der Stadtverwaltung und dem Kreisplaner des ARV durchgeführt. Es konnten alle offenen Punkte bereinigt werden. Der Gestaltungsplan wurde in der Folge umfassend überarbeitet und eine genehmigungsfähige Vorlage erarbeitet.

Die Grundeigentümerinnen (Stadt Winterthur, BW Holding, Flurgenossenschaft Wülflingen) haben den privaten Gestaltungsplan „Pferdesportanlage Sporrer“ am 29. September 2005 festgesetzt. Der Kavallerieverein Winterthur und Umgebung hat am 7. Oktober 2005 den Gestaltungsplan der Baubehörde eingereicht. Gleichzeitig wurde die erforderliche Änderung des kommunalen Richtplanes beantragt.

Mit Beschluss vom 16. November 2005 hat der Stadtrat den Auftrag zur öffentlichen Auflage des privaten Gestaltungsplanes "Pferdesportanlage Sporrer" und zur öffentlichen Auflage der

Änderung des kommunalen Richtplanes erteilt. Die öffentliche Auflage ist vom 5. Dezember 2005 bis 2. Februar 2006 erfolgt. Es wurden keine Einwendungen vorgebracht.

4. Privater Gestaltungsplan

4.1 Projektidee

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen für eine nicht kommerzielle Pferdesportanlage des Kavallerievereins Winterthur und Umgebung geschaffen werden. Die Anlage soll primär dem Reitbetrieb des Vereins, aber auch zur Durchführung von überregionalen bis nationalen pferdesportlichen Veranstaltungen dienen. Zusätzlich soll die Reithalle für weitere sportliche und kulturelle Veranstaltungen genutzt werden können. Mit dem Umgebungskonzept soll eine möglichst gute Einordnung der gesamten Anlage an diesem landschaftlich exponierten Standort erreicht werden.

4.2 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Der Standort im Gebiet Sporrer wird aus verkehrstechnischer Sicht sowie aus Sicht der benachbarten Nutzungen als optimal beurteilt. Das Areal ist direkt ab dem Autobahnanschluss Wülflingen via Riedhofstrasse erreichbar. Die Anzahl Parkplätze ist auf den Normalbetrieb der Anlage ausgerichtet, regionale und nationale Veranstaltungen erfordern zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten, die anlassspezifisch bereitgestellt werden.

Die Bauvorschriften zum Gestaltungsplan erlauben eine Reithalle mit einer Grundfläche von maximal 85 x 45 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 14 m. Die Eishalle am Deutweg ist von vergleichbarer Grössenordnung. Eine solche Dimensionierung ist erforderlich, um Pferdewettkämpfe der höchsten Stärkeklasse durchführen zu können. Mit dem zusätzlich erarbeiteten Umgebungskonzept wird eine bessere Einordnung der Anlage in die landschaftliche Umgebung erreicht.

Der Gestaltungsplan "Pferdesportanlage Sporrer" wird von den städtischen und kantonalen Fachstellen als genehmigungsfähig beurteilt.

4.3 Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan „Pferdesportanlage Sporrer“ besteht aus:

- Plan Situation / Erschliessung 1:500 vom 23. September 2005
- Bauvorschriften vom 25. September 2005

Informativ sind:

- Plan Umgebungsgestaltung 1:500 / 1:200 vom 22. September 2005
- Erläuterungsbericht vom 25. September 2005

Der Plan Situation / Erschliessung definiert die Bereiche für die erforderlichen Bauten und Anlagen sowie die Erschliessung und Parkierung. Der Plan Umgebungsgestaltung wird in den Bauvorschriften (Art. 7) als begleitend bezeichnet.

4.4 Bauvorschriften

Die Bauvorschriften regeln den Geltungsbereich des Gestaltungsplanes, die Bereiche Bauten, Anlagen, Erschliessung, Parkierung und Schutzwall, die Gestaltung und Einordnung sowie eine mögliche Etappierung.

4.5 Kommunalen Richtplan

Der vorliegende Gestaltungsplan ist ein privater Gestaltungsplan mit öffentlicher Wirkung gemäss § 85 PBG. Der Gestaltungsplan entspricht nicht dem kommunalen Richtplan, weil grössere Bauten wie Tennishallen usw. in der Erholungszone nicht möglich sind (109 Erholungsgebiet, Seite 18). Gemäss Richtplantext müssen grössere Bauten in einer geeigneten Bauzone oder in einer Zone für öffentliche Bauten liegen, was jedoch beim vorliegenden Projekt einer Pferdesportanlage nicht sinnvoll erscheint. Es wird deshalb eine Änderung des kommunalen Richtplanes mit folgender Festlegung beantragt: 10907 Sporrer, Pferdesportanlage mit Reithalle.

Für den Gestaltungsplan Pferdesportanlage Sporrer bzw. die entsprechende Festlegung im kommunalen Richtplan ist die Zustimmung des Grossen Gemeinderates erforderlich.

4. Fazit

Der Standort für eine Pferdesportanlage im Gebiet Sporrer ist aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen und aus verkehrstechnischer Sicht optimal. Mit dem vorliegenden Umgebungskonzept kann die Pferdesportanlage gut in die landschaftliche Umgebung eingeordnet werden. Die geplante Infrastruktur ermöglicht die Durchführung der alljährlichen Spring- und Fahrturniere sowie von regionalen und nationalen Pferdesportwettkämpfen bis hin zur höchsten Stärkeklasse. Sie bietet Trainingsmöglichkeiten über das ganze Jahr sowie neue Möglichkeiten für eine gezielte Nachwuchsförderung. Deshalb unterstützt der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan und die Änderung des kommunalen Richtplanes aus raumplanerischen und sportlichen Überlegungen.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

Privater Gestaltungsplan Pferdesportanlage Sporrer:

- Situation und Erschliessung 1:500 vom 23. September 2005
- Bauvorschriften vom 25. September 2005
- Erläuterungsbericht vom 25. September 2005




Privater Gestaltungsplan Pferdesportanlage Sporrer

gemäss § 85 ff PBG
mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Situation / Erschliessung 1:500 (23. September 2005)

Festgesetzt durch die Grundeigentümer am:
Namen:

29. September 2005
Unterschriften: 
Verena Gick, Stadträtin

- Stadt Winterthur
- BW Holding
- Flurgenossenschaft Wülflingen

Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom:
Der/Die Präsident-/in:

Der Sekretär: A. Frauenfelder

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr. /

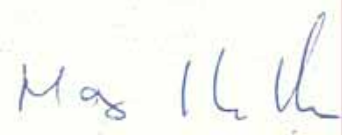
Für die Baudirektion:

Auftraggeber



Kavallerieverein
Winterthur + Umgebung

Der Präsident :



Die Aktuarin :

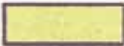


Genehmigungsinhalt:

Legende

 Erschliessung

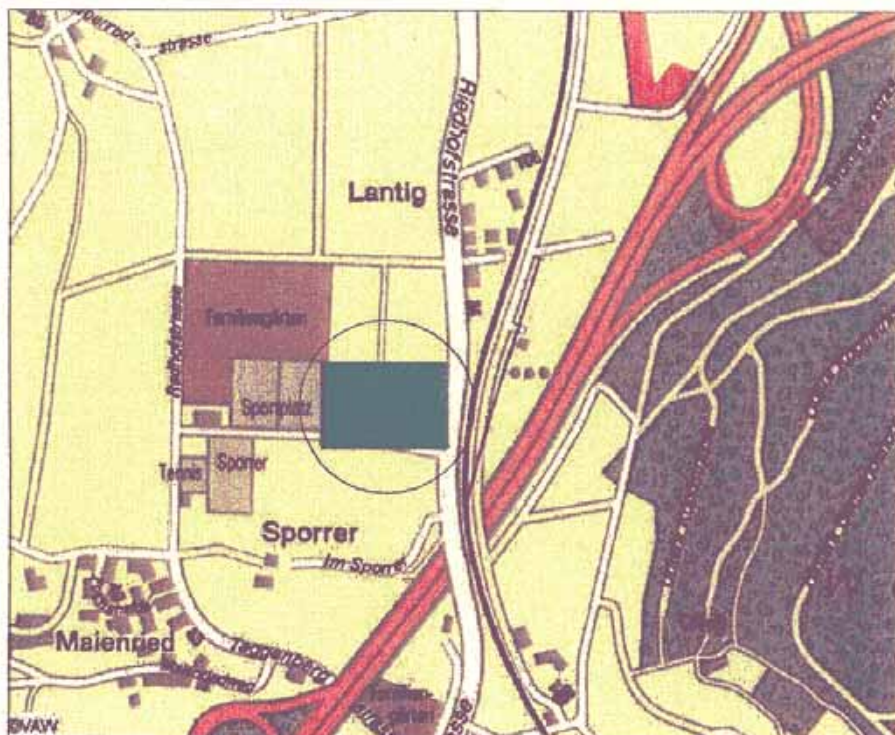
 Parkierung

 Anlagen

 Bauten

 Schutzwall

Informationsinhalt / Lage:





83.20

12.74

24.59

43.40

6/5147

236/113

6/1533

(6/6916)

6/1534

236/114

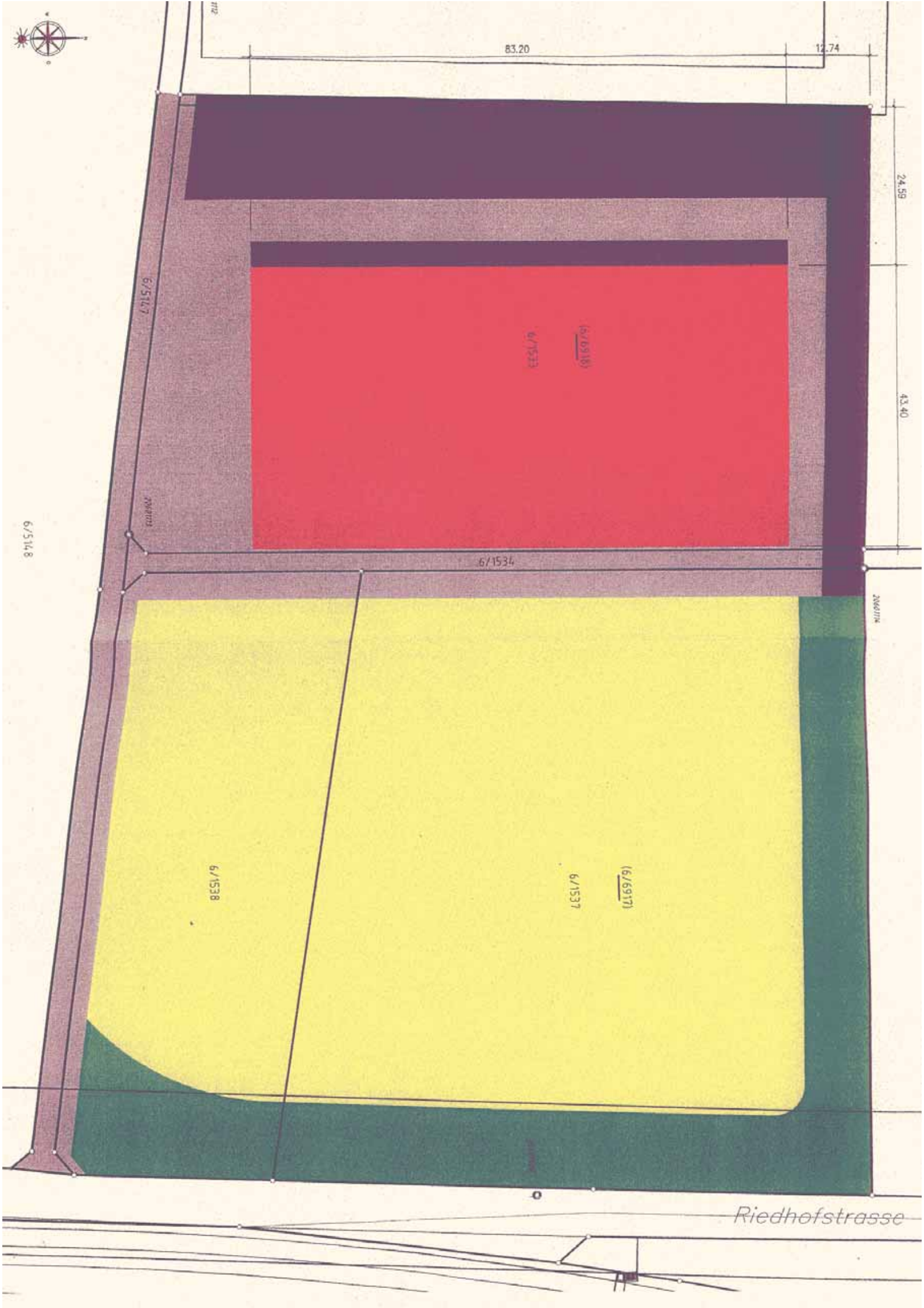
6/5148

6/1538

6/1537

(6/6917)

Riedhofstrasse





Privater Gestaltungsplan Pferdesportanlage Sporrer

gemäss § 85 ff PBG
mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Bauvorschriften 25. September 2005

Festgesetzt durch die Grundeigentümer am:
Namen:

29. September 2005
Unterschriften: ^{Stadt Winterthur} ~~Departement Finanzen~~

Verena Gick, Stadträtin

- Stadt Winterthur
- BW Holding
- Flurgenossenschaft Wülflingen

[Handwritten signatures]

Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom:
Der/Die Präsident/-in:

Der Sekretär: A. Frauenfelder

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr. /

Für die Baudirektion:

Auftraggeber



Kavallerieverein
Winterthur + Umgebung

Der Präsident : *Max Hub*

Die Aktuarin : *[Handwritten signature]*

Art. 1 Bestandteile

Verbindlich:

1. Plan Situation / Erschliessung 1:500 vom 23.9.2005
2. Bauvorschriften vom 25.9.2005

Informativ:

3. Erläuterungsbericht vom 25.9.2005
4. Plan Umgebungsgestaltung 1:500/200 vom 22.9.2005
5. Katasterplan 1:1000 vom 13.3.2001

Art. 2 Zweck

Zweck des Gestaltungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erstellung einer nicht-kommerziellen Pferdesportanlage für den Kavallerieverein Winterthur und Umgebung im Gebiet Sporrer, Winterthur-Wülflingen.

Art. 3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Gestaltungsplanes besteht aus folgenden Parzellen:

Kat.-Nrn. 6/1537 und 6/1538

Teilflächen von Kat.-Nrn. 6/1534, 6/1533 sowie 6/5147

Art. 4 Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten im Gestaltungsplangebiet die Vorschriften des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO).

Art. 5 Bebauung

1. Bauten

Im Bereich Bauten darf eine Reithalle mit allen erforderlichen Nebenräumen erstellt werden. Maximale Grundfläche 45mx85m. Maximale Gebäudehöhe 14m

2. Anlagen

Im Bereich Anlagen dürfen alle dem Pferdesport dienlichen Bauten und Anlagen erstellt werden (Allwetterplatz, Springgarten mit festen und temporären Hindernissen, Teich, Pferdeschwemme usw.)

Infrastrukturbauten wie z. B. Richterhäuschen, Materialschopf und dergleichen dürfen entlang dem Schutzwall erstellt werden. Maximal 4 Gebäude. Maximale Grundfläche 20m². Maximale Gebäudehöhe 4m.

3. Erschliessung

Im Bereich Erschliessung wird die Zufahrt zum Bereich Anlagen sowie den Parkplätzen sichergestellt. Die Anlage wird an das Fusswegnetz angebunden.

4. Parkierung

Im Bereich Parkierung sind die für den Betrieb der Anlage erforderlichen Abstellplätze für den Trainings- und Sportbetrieb (Transporter und dergleichen) sowie für Besucher zu erstellen. Der Platz ist sickerfähig auszuführen.

5. Schutzwall

Im Bereich Schutzwall ist gegen die Riedhofstrasse und teilweise gegen die Nachbarparzelle Kat.-Nr. 6/1536 ein Erdwall mit einer Höhe von max. 3 m ab bestehendem Terrain zu erstellen. Der Schutzwall ist mit standortgerechten Wildheckensträuchern und einzelnen einheimischen Bäumen zu bepflanzen.

Art. 6 Nutzung

Die Reithalle dient primär dem Reitbetrieb des Vereins und für die Durchführung von pferdesportlichen Veranstaltungen.

Art. 7 Gestaltung und Einordnung

Für die Bauten ist eine zurückhaltende Farbgebung zu wählen. Die Umgebungsgestaltung erfolgt gemäss dem Landschafts- und Umgebungskonzept. Der Plan Umgebungsgestaltung (1:500/200, 22.09.2005) ist wegleitend; kleinere Abweichungen sind möglich. Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten Wildheckensträuchern und einheimischen Bäumen.

Art. 8 Erschliessung

1. Zufahrt

Der Flurweg Kat.-Nr. 6/5147 ist als Zufahrtsstrasse (mind. 5 m) auszubauen und mit einem festen Belag zu versehen.

2. Parkplätze

Die für den Vereinsbetrieb und für kleinere Turniere erforderliche Parkfläche wird entlang der Halle und der Böschung zum Fussballplatz erstellt.

Für die Besucher von grösseren Anlässen wird die erforderliche Parkfläche nach Bedarf auf den angrenzenden Parzellen sichergestellt (Wiesen- und Ackerflächen).

3. Entwässerung

Das Schmutzwasser ist mittels Druckleitung/Pumpe der städtischen Kanalisation zuzuführen. Das Meteorwasser wird über das bestehende Drainagenetz sowie für Spitzenabflüsse mittels einer Retention der Flurgenossenschaft Wülflingen zugeführt.

4. Elektrizität und Wasser

Die Versorgung ist ab den bestehenden städtischen Netzen sichergestellt.

Art. 9 Etappierung

Es ist vorgesehen, die Anlage in 2-3 Etappen zu erstellen.

1.Etappe: Erstellen von Schutzwall und Wiesenplatz eventuell mit Infrastrukturbauten gemäss Art. 5 Ziff.2. sowie realisieren der Erschliessung und Parkierung.

2.Etappe: Erstellen der Gebäudehülle gemäss Art. 5 Ziff. 1

3.Etappe: Ausbau der Halle mit den entsprechenden Nebenräumen.

ERLÄUTERUNGSBERICHT VOM 25.9.2005

INHALTSVERZEICHNIS

- 0. ZUSAMMENFASSUNG
- 1. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION
 - 1.1 Einleitung
 - 1.2 Privater Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung
- 2. Konzept
- 3. Erschliessung
- 4. Umwelt

0. Zusammenfassung

Der Kavallerieverein Winterthur erhält von der Stadt Winterthur einen Baurechtsvertrag im Gebiet Sporrer (Zone E2) für ca. 16'000m² Land. (Kat. Nr.6/1537 und Teile von 6/1533, 6/1534, 6/5147) Vorgängig kauft die Stadt Winterthur der Flurgenossenschaft Wülflingen ein Teil des Wiesenweges Kat. 6/1534 und den Flurweg Kat. 6/5147 ab. Die Parzelle Kat. Nr. 6/1538 wird langfristig von der BW Holding gepachtet.

Der Kavallerieverein Winterthur erstellt eine Reithalle inklusive Nebenräumen, einen Allwetterplatz, einen Wiesenplatz und einen Parkplatz. Die gesamte Anlage steht für Trainings, Wettkämpfe und weitere Anlässe zur Verfügung.

Der Wiesenplatz beinhaltet diverse Erd- und Naturhindernisse. Als Abgrenzung zur Riedhofstrasse und zum Grundstück Kat. Nr. 6/1536 wird ein Schutzwall mit entsprechender Bepflanzung angelegt. Zur Gestaltung des Reitplatzes werden diverse Bäume, Büsche und Hecken gepflanzt. Weiter ist ein Teich als Wasserrückhaltebecken geplant.

Ein befestigter Platz dient als Parkfläche für Personenwagen und Transporter.

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt via Riedhofstrasse und Flurweg Kat. Nr. 6/5147, welcher noch ausgebaut werden muss.

Der Parkplatz liegt zentral im gesamten Gebiet E2 Sporrer und kann von weiteren in diesem Gebiet beheimateten Vereinen, wie Fussball- / Tennisclub, mitbenutzt werden.

1. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

1.1 Einleitung

Das Areal liegt an der Peripherie der Stadt Winterthur im Stadtteil Wülflingen. Das gesamte Gebiet ist der Zone E2 zugeteilt und grenzt an die Landwirtschaftszone.

In unmittelbarer Nähe liegen Fussballplätze, eine Tennisanlage sowie ein Püntenareal. Das Ziel ist, innerhalb dieser Sport- und Erholungszone eine Anlage für den Pferdesport zu realisieren, welche sich optimal in die Umgebung einfügt. Der kommunale Richtplan (Art. 109 Erholungsgebiet) wird mit dem Eintrag „Reithalle“ ergänzt.

1.2 Privater Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die zur Überbauung vorgesehenen Teile von Kat.-Nr. 6/1533 und Kat.-Nr. 6/1537 (Eigentum der Stadt Winterthur) Kat.-Nr. 6/1538 (Eigentum der BW Holding) sowie Teile von Kat. 6/1534 und 6/5147 (Eigentum Flurgenossenschaft Wülflingen)

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Zone E2 der Bau und Zonenordnung der Stadt Winterthur. Diese Festlegung erlaubt zweckmässige einfache Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

2. Konzept

Die geplante Infrastruktur ermöglicht es dem Kavallerieverein Winterthur die alljährlichen Spring- und Fahrturniere durchzuführen. Die Halle soll den Vereinsmitgliedern eine ganzjährige Trainingsmöglichkeit bieten. Insbesondere soll die Möglichkeit für die Förderung des Nachwuchses, im speziellen der vereinseigenen Junioren geboten werden.

Die Halle beinhaltet eine Reitfläche 30m x 80m sowie folgende Nebenräume: Materialräume, WC-Anlagen, Küche, Buffet, Technikraum, Zuschauertribüne, Aufenthaltsraum für Vereinsanlässe, Büro und Sekretariatsraum, Juryraum. Zwischen Halle und Reitplatz ist ein teilweise gedeckter Vorplatz geplant, der als Materiallager sowie als Zuschauertribüne genutzt werden kann.

Ein Halle mit diesen Abmessungen ermöglicht es, Turniere mit nationalem Teilnehmerfeld durchzuführen.

Zusammen mit dem Aussenplatz hat der Kavallerieverein Winterthur die Möglichkeit, Turniere bis zur höchsten nationalen Stärkeklasse durchzuführen.

Es besteht die Möglichkeit, die gesamte Infrastruktur weiteren Nutzern für ihre Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen.

Die Anlage wird etappenweise realisiert. Es ist geplant, sobald als möglich mit dem Bau des Wiesenplatzes inkl. Schutzwall zu beginnen. Anschliessend wird die Reithalle ebenfalls in Etappen gebaut. Für den Endausbau der gesamten Infrastruktur wird mit einem Zeithorizont von 6 bis 10 Jahren gerechnet.

Das Konzept ist im Projektplan dargestellt. Dieser Plan ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans.

3. Erschliessung

Das Areal ist via Riedhofstrasse direkt ab dem Autobahnanschluss Wülflingen erreichbar. Der Flurweg Kat.-Nr. 6/5147 wird als Zufahrt ausgebaut.

Die Parkplätze auf dem Areal genügen für das Fahrzeugaufkommen an vereinsinternen Anlässen. Bei grösseren Turnieren (1-2 mal jährlich) wird auf den angrenzenden Parzellen eine Parkfläche bereitgestellt. (Wiesen- und Ackerflächen)

Der zentral gelegene Parkplatz kann auch benachbarten Sportvereinen sowie den Püntenpächtern zur Verfügung gestellt werden.

Es ist möglich an Veranstaltungen einen Shuttle Betrieb ab „Lindenplatz Wülflingen“ anzubieten.

4. Umwelt

Die Lärmbelastung der Umgebung ist im Trainingsbetrieb sehr gering.

Bei Veranstaltungen werden die Lärmemissionen vor allem durch die Beschallungsanlage sowie den Zu- und Wegfahrverkehr verursacht.

Da die Liegenschaften Riedhofstr. 86 bis 98 nicht an den Zufahrtsstrassen liegen, sind keine Störungen durch den Verkehr zu erwarten.

Infolge der Abgrenzung mittels eines Schutzwalls mit Bepflanzung zur Riedhofstrasse und Parzelle Kat.-Nr. 6/1536 wird der Schallpegel zu den Wohnhäusern kaum wahrnehmbar sein.

Das Meteorwasser wird via bestehende Drainageleitungen sowie einer Retention der Flurgenossenschaft zugeführt.

Das Schmutzwasser wird mittels einer Druckleitung in die städtische Kanalisation geleitet.

Das Gestaltungsplangebiet ist weder im Altlastenkataster noch im Altlastenverdachtsflächenkataster verzeichnet.