Gemeinde Schwaikheim
- Bauverwaltungsamt -

27.02.1996/18.09.2000

Begründung zum Bebauungsplan „Klingwiesen" der Gemeinde Schwaikheim

1. **Planungserfordernis**
   Innerhalb bestehender Gewerbegebiete auf Markung Schwaikheim sind keine verfügbaren Freiflächen vorhanden, die eine Entwicklungsmöglichkeit für örtliche Handwerks- und Gewerbebetriebe zulassen. Betriebe auf innerörtlichen Flächen bedürfen einer Auslagerung, um diese für eine städtebauliche Neuordnung freizumachen. Drei bestehende gewerbliche Ansiedlungen im bisherigen Außenbereich bedürfen einer planungsrechtlichen und städtebaulichen Einbindung. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, in diesem Gewerbegebiet vorrangig örtliche Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe anzusiedeln, die über keine bzw. keine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit an ihren bisherigen Standorten mehr verfügen. Neuansiedlungen von Firmen im Ort sind ebenfalls beabsichtigt.

2. **Plangebiet**
   Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klingwiesen" am nördlichen Ortsrand umfaßt eine Fläche von ca. 5,85 ha. Er wird im Osten durch die K 1850 (Weilerstraße) begrenzt, im Norden durch den Feldweg 2740, im Westen durch die Feldwege 2806, 2789 und Flst. 2796 und im Süden durch die Seestraße und den Weg 2849.

3. **Rechtsgrundlagen**
   Die Lage und Größe des Bebauungsplans „Klingwiesen" entsprechen der im genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden ausgewiesenen Fläche für eine gewerbliche Nutzung. Bestehende Bebauungspläne sind nicht berührt, die im Südosten anschließende Bebauung zur Seestraße und Weilerstraße hat den Charakter eines Mischgebietes. Nach Westen und Norden anschließende Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

4. **Natürliche Gegebenheiten**
   Das muldenartig ausgeformte Gelände fällt nach Süden hin um ca. 8 bis 10 m. Im Osten wird es durch eine etwa 50 m tiefe Obstbaumwiese zur Weilerstraße hin eingefaßt. In dem früher stärker durchfeuchteten Gewann ist der stark verarmte Klingwiesenbach noch im Form eines Wassergrabens vorhanden. Auf der nördlich angrenzenden Hochfläche entstehende Kaltluft fließt nach Süden ab und stellt eine wichtige Belüftungsfunktion der Ortsmitte dar (Klimaatlas Nachbarschaftsverband Stuttgart).

5. **Städtebauliches Konzept**
   Zur weiteren städtebaulichen Entwicklung von Schwaikheim hat die Gemeinde im Herbst 1993 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb unter anderem auch für das künftige Gewerbegebiet Klingwiesen durchgeführt. Das Büro Heuser, Florjancic, Raschke, Ludwigsburg, wurde Preisträger dieses Ideenwettbewerbs und entwickelte zusammen mit der Gemeinde und den freien Landschaftsarchitekten Geiger und Bässler, Stuttgart, den Bebauungsplan für dieses Gewerbegebiet. Auf der Grundlage des Preisträgerentwurfs und der Grünordnungsplanung wurde der Bebauungsplan erstellt. In den Preisträgerentwurf

für das am nördlichen Ortsausgang der Gemeinde ausgewiesene Gewerbegebiet „Klingwiesen“ wird später auch das östlich der Weilerstraße geplante Wohngebiet „Kürräcker“ im Form eines Kreisverkehrs angebunden, von dem ausgehend eine Haupttrasse und kurze Stichstraßen sämtliche Gewerbeflächen erschließen.

6. **Erschließung**

Der gemeinsam mit dem zukünftigen Wohngebiet „Kürräcker“ benötigte Kreisverkehr auf der K 1850 wird im Zuge der Erschließung des Gewerbegebiets „Klingwiesen“ erstellt. Eine der muldenartigen Ausformung des Geländes angepaßte Haupttrasse erschließt mit Hilfe von kurzen Stichstraßen, die unterschiedliche Grundstücksgrößen möglich machen, das Gewerbegebiet über den Kreisel von innen. Die Grundflächenzahl 0,7 ermöglicht, private Stellplätze in erforderlicher Anzahl innerhalb des jeweiligen Grundstückes nachzuweisen. Fünf öffentliche Stellplätze sind vorgesehen am Ende der Haupterschließung, deren beidseitige Grünstreifen nur mit maximal einer Zufahrt je Betriebseinheit unterbrochen werden dürfen. Eine direkte Erschließung des Gewerbegebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr (Busse) ist nicht beabsichtigt. Es ist aber vorgesehen, außerhalb des Geltungsbereichs des Gewerbegebiets und spätestens im Zusammenhang mit der Realisierung des Wohngebiets „Kürräcker“ Bushaltestellen an einem geeigneten Standort, voraussichtlich in unmittelbarer Nähe des Kreisverkehrs, vorzusehen.

7. **Gestaltung des Gebiets**

Der durch die Muldenform abfließenden Frischluft wurde durch einen Grünzug entsprochen, der das Gewerbegebiet in einen westlichen und einen nordöstlichen Teil gliedert. Eine angestrebte geordnete Baustruktur beidseitig der Haupterschließung schlägt sich in erhöhte Nutzungsziffern der jeweils 13 m tiefen Zonen nieder, die an die öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen angrenzen. Eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Höhenbegrenzung sowie ein Pflanzgebot entlang der äußeren Begrenzung des Gewerbegebiets gewährleisten eine Verträglichkeit sowohl zur Ortsrandbebauung als auch zur offenen Landschaft hin. Mit den im Textteil definierten Sonderdachformen, denen Höhenbegrenzung und flache Neigung gemeinsam sind, soll ein differenziertes Erscheinungsbild in einheitlichem Maßstab erreicht werden.

Die beiden im Geltungsbereich vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe erhalten zusätzliches Entwicklungspotential, sofern dies notwendig ist. Bei den einzelnen geplanten baulichen Anlagen wird aus städtebaulicher Sicht davon ausgegangen, daß auf dem Baugrundstück jeweils ein Gebäudeteil untergebracht wird, der Büro/Verwaltung bzw. Ausstellung/Verkauf sowie eine Wohnnutzung enthält. Der weitere Gebäudeteil soll die Werk- oder Produktionshalle aufnehmen.

8. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Bebauungsplangebiets wird unterschieden zwischen einem Gewerbegebiet nördlich und einem eingeschränkten Gewerbegebiet südlich der Haupterschließungsstraße, um eine Störung der vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden. Ein Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben, die der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln dienen, soll vorhandene Einrichtungen im Ortskern erhalten und stärken. Vergnügungstätten sowie Anlagen für kirchliche Zwecke sind planungsrechtlich unzulässig. Pro Gewerbebetrieb sind ausnahmsweise bis zu maximal 2 Wohneinheiten zulässig, wobei sich die Wohneinheiten baulich in das Betriebsgebäude integrieren müssen. Die oben erwähnte Abgren-

zung des Maßes der baulichen Nutzung ist mit dem Ziel einer geordneten Baustruktur entlang der Haupterschließung festgesetzt. Eine Überschreitung der Nutzungshöchstwerte ist auf der Grundlage des § 21 a Abs. 4 BauNVO zulässig, wenn als Ausgleich private Grünflächen geschaffen werden.

Die Festsetzung von Mindestgrößen der Baugrundstücke soll einerseits eine der städtebaulichen Konzeption gemäße Bebauung ermöglichen, andererseits in Verbindung mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten pro Betrieb eine nichtgewerbliche Nutzung von Gewerbebauplätzen verhindern. Generell kann in Gewerbegebieten die Größe der Baugrundstücke je nach Betriebsart im einzelnen ausgesprochen stark variieren. Um eine sinnvolle, dem städtebaulichen Gestaltungskonzept des Preisträgerentwurfs entsprechende Bebauung zu erhalten, ist eine Festlegung von Mindestgrößen der Baugrundstücke zwingend erforderlich. Die Grundstücksgrößen für die Betriebe, die für diesen Zweck angesetzt werden müssen, sollen mindestens 1.300 m² betragen. Da der Bedarf an unterschiedlichen Grundstücksgrößen über der Mindestgröße aus jetziger Sicht noch nicht angegeben werden kann, wird hinsichtlich der Erschließung als auch der Zuteilung der Flächen möglichst flexibel vorgegangen.

9. **Versorgung und Entsorgung**

9.1 **Wasserversorgung**: Das Gebiet liegt im Bereich der Hochzone, die aus dem Hochbehälter am Korber Kopf versorgt wird. Für die Planung des Gewerbegebiets nach dem Flächennutzungsplan und zur Verbesserung der Versorgung des nördlichen Teils der Hochzone ist der Bau einer Querverbindungsleitung in der Leintelstraße, zwischen Ziegelstraße und Winnender Straße, Voraussetzung. DieTrinkwasserleitung ist mit Anschluß an der Ortswasserleitung Weilerstraße und Seestraße vorgesehen.

9.2.1 **Abwasserentsorgung; Mischkanal:** Die Entsorgung des aus dem geplanten Gewerbegebiet anfallenden Abwassers erfolgt in südlicher Richtung über die Leintelstraße und Burgstraße zur Hauptstraße, von dort über die Schönbühlstraße und das Regenüberlaufbecken zum Hauptsammler zur Kläranlage. Die Mischwasserkanalisation erhält am Kanal Leintelstraße im Bereich des Gebäudes 6 einen Anschluß.

9.2.2 **Abwasserentsorgung;Klarwasserleitung:** Der Fremdwasserkanal führt den bestehenden Klingwiesenbach, offene Wassergräben und angeschlossene Drainagen ab.Er wird parallel zum Mischwasserkanal verlegt und an dem bereits fertiggestellten Kanalstück in der Leintelstraße angeschlossen.

9.3 **Energieversorgung:** Es erfolgt ein Anschluß an das bestehende Leitungsnetz der KAWAG Ludwigsburg. Zur Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer Energie wird im Gewerbegebiet ein Standort für eine Netzstation ausgewiesen. Alternative Energieversorgung wie Solar- oder Absorbertechnik ist möglich und erwünscht.

9.4 **Gasversorgung:** Es ist vorgesehen, für die geplanten Bauvorhaben im Gewerbegebiet eine Gasversorgung durch die Neckar-Werke Stuttgart (NWS) bereitzustellen.

9.5 **Müll:** Die Entsorgung von häuslichem und gewerblichem Müll erfolgt nach den hierzu ergangenen gesetzlichen Bestimmungen. Hausmüll wird über den Zweckverband Müllabfuhr Unteres Remstal in Verbindung mit der Abfallwirtschaftsgesellschaft des Rems-Murr-Kreises entsorgt.

9.6 **Wertstoffe:** Über das Duale System Deutschland wird in Verbindung mit der Abfallwirtschaftsgesellschaft des Rems-Murr-Kreises Wertstoff in „Gelben Tonnen" bzw. „Gelben Containern" gesammelt und anschließend einer Wiederverwertung zugeführt.

9.7 **Kindergärten:** Kindergartenplätze sind in bestehenden Kindergärten der Gemeinde vorhanden.

9.8 **Fernmeldenetz:** Der Ausbau des bestehenden Fernmeldenetzes erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Heilbronn.

10. **Grünordnungsplanung und gewerbliche Nutzung:**

Grundlage der ökologischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Grünordnungsplan der Landschaftsarchitekten Geiger und Bässler. Die sich aus einer Überbauung dieses bisherigen Freiraums ergebenden negativen Folgen, wie Teilverlust der Obstbaumwiesen, Versiegelung von bisherigen Freiflächen sowie daraus resultierende Veränderungen des Kleinklimas mit Wärmeinseln werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Der wertvollere Teil der Obstbaumwiesen wird im Bestand gesichert, abgängige Bäume werden ersetzt. Der Klingwiesenbach wird renaturiert und mit dem zentralen Grünzug innerhalb des Geltungsbereichs verknüpft.

Unbelastetes Oberflächenwasser wird, soweit topographisch möglich, in die Grünflächen eingeleitet bzw. dem Klingwiesenbach zugeführt. Die Ausrichtung und Größe des Grünzugs gewährleisten einen Frischluftzufluß von der Hochfläche bis zur Ortsmitte.

Die Haupterschließungsstraße paßt sich der muldenartigen Ausformung des Geländes an. Zur Schaffung einer geordneten baulichen Struktur verlaufen zu beiden Seiten der Haupttrasse Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen. Eine ausschließliche Nutzung für Bürozwecke,- und als Ausnahme zulässiges Wohnen im Sinne der BauNVO-, soll mit einem normalen Geschoßbau eine möglichst einheitliche Straßenansicht gewährleisten. Die Verträglichkeit des Gewerbegebiets wird durch folgende Elemente der Grünplanung erreicht:

- Teilweiser Erhalt der Obstbaumwiese am Ortseingang entlang der Weilerstraße als Einfriedigung gegenüber dem künftigen Wohngebiet „Kürräcker",
- öffentliche Grünfläche mit Fußweg, die das Gewerbegebiet in einen östlichen und westlichen Abschnitt gliedert,
- alleenartige Baumpflanzung entlang der Haupterschließungsstraße in Verbindung mit oben erwähnter Gebäudestruktur im Innenbereich des Gewerbegebiets und
- private Grünflächen in Form von Grünzonen mit Pflanzbindungen zur Einfriedung des Gewerbegebiets gegenüber den angrenzenden, offenen und vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im Norden und Südwesten des Geltungsbereichs. Der Anteil der öffentlichen Grünflächen umfaßt ca. 17 % der Gesamtfläche des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet weist am Ausgangspunkt des Klingwiesenbaches die erwähnte, markante, muldenartige Topographie auf, die sich am Rand der landwirtschaftlich intensiv genutzten und weithin offenen Hochebene befindet. In dieser Mulde sammelt sich das Oberflächenwasser aus dem Bereich der Lößlehmhochebene über dem schichtwasserführenden Lettenkeuper. Der Klingwiesenbach hat hier als Schichtquelle seinen Ursprung und setzt sich weiter nach Süden zur Ortslage hin als relativ tief eingeschnittene Klinge fort. Dieser Verlauf ist jedoch aufgrund der besiedelten Ortslage und der Verdolung ab der Seestraße nicht mehr wahrnehmbar. Für die Grünordnung des Gewerbegebiets ist bei Zugrundelegung der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen folgendes zu beachten:

- Die derzeitige Nutzung des Plangebiets ist ungeordnet, d.h. ein Teil der Fläche wird als Lagerplatz z. Teil mit baulichen Anlagen genutzt. Eine Neuordnung dieses Bereichs ist auch in ökologischer Sicht wünschenswert.

- Die unmittelbar nördlich gelegene Lößlehmhochfläche stellt eine bedeutende, kleinklimatische Kaltluftentstehungsfläche dar. Die Kaltluft, die hier über dieser Fläche entsteht, strömt nach Süden über die Mulde in Richtung Schwaikheim-Nord. Durch das Plangebiet ist die Kaltluftbahn mittels eines 25 m bis 30 m breiten Grünzugs zu gewährleisten. Dieser Grünzug liegt etwa am Tiefpunkt der Mulde.

- Der Klingwiesenbach ist z. Teil grabenartig mit dem typischen Trapezprofil ausgebildet und aufgrund der randlichen Nutzung als Lagerplatz sowie der Nährstoffeinträge der intensiv bewirtschafteten Hochflächen stark ruderalisiert bzw. eutrophiert. Der Bach ist im Rahmen der Grünordnung durch entsprechende Maßnahmen aufzuwerten und mit dem geplanten Graben am Tiefpunkt des Grünzuges zu verbinden.

- Der geplante, zeitlich wasserführende Graben innerhalb des Grünzuges soll an geeigneten Stellen unbelastetes Oberflächenwasser der Dachflächen der künftigen Gebäude aus Gründen der Retention von Oberflächenwasser aufnehmen. Die Bepflanzung des Grabens hat so zu erfolgen, daß die kleinklimatische Funktion als Kaltluftführer gewährleistet bleibt. Ein Fußweg kann aus städtebaulichen Gründen durch die Grünzone geführt werden und ist mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Mittel- bis langfristig soll die topographisch markante Talsituation im Bereich des Ortslage wieder wahrnehmbar gemacht werden durch die Fortführung des Fuß- und Radweges. Der alte Klingenverlauf des Klingwiesenbachs kann damit wieder erkannt werden. Der Bebauungsplan schafft hierfür die planerischen Voraussetzungen.

- Bedingt durch die topographische Randlage im Übergang zur Lößlehmverebnung und insbesondere für den nordöstlich aufzubauenden Ortsrand ist ein tiefer Grünstreifen vorgesehen. Die Ortsrandsituation im Nordosten wird den endgültigen Siedlungsrand darstellen.

- Im östlichen Bereich bei der Kreisstraße 1850 befindet sich eine große zusammenhängende Obstwiese, die sich in einen östlichen, älteren Obstbaumbestand und in einen jüngeren, intensiver genützten Obstbaumbestand, z.Teil mit Halbstämmen, aufgliedert. Der aus Sicht der Gemeinde ökologisch höherwertige, ältere Bestand

ist insgesamt zu erhalten und künftig weiter zu bewirtschaften.

Vom Gesetzgeber ist, wie nachstehend erläutert, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gefordert. Dies bedeutet, Eingriffe in den Teilbestand der Obstwiesen sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets auszugleichen. Einen Ausgleich sieht die Gemeinde in der Wiederherstellung des Klingwiesenbaches, in der Retention von Oberflächenwasser und im Aufbau eines neuen, grünen Ortsrandes. Die Maßnahmen der Grünordnung, die im Grünordnungsplan festgelegt wurden, werden in Form von Pflanzgeboten, Pflanzbindungen und weiteren Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, d.h., der Bebauungsplan ist aus dem Grünordnungsplan entwickelt.

Die Gemeinde geht bei den dargestellten Grundzügen der Grünordnung von den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und des Bundesnaturschutzgesetzes aus. Gem. § 8 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. § 8 a BNatSchG bestimmt, daß, wenn aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Abwägung nach §§ 1 und 1a BauGB zu entscheiden ist. Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen nach dem BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Diese Festsetzungen können auch im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ganz oder teilweise zugeordnet werden.

Im übrigen wird bezüglich weiterer Einzelheiten auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan hingewiesen, der Bestandteil der Begründung ist.

11. Bodenschutz

Die Lage der geplanten, öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Höhenlage der Baulichkeiten werden hinsichtlich des Schutzes des Bodens und der Probleme der Entsorgung von Erdaushub soweit angehoben, wie es die bestehenden Verkehrsanlagen (Kreisstraße 1850) sowie die vorhandene, umgebende Bebauung und die topographischen Gegeben-

heiten bei Berücksichtigung der Grünordnungsplanung zulassen. Die Gemeinde strebt an, daß der anfallende Erdaushub weitgehend im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets untergebracht wird. Es ist aber davon auszugehen, daß die evtl. vorhandene Überschußmasse an Erdaushub zur Wiederverwertung auf eine Erddeponie verbracht werden muß. Im übrigen wird auf die „Hinweise" zum Bebauungsplan, Nr. 3 verwiesen.

12. Baulandumlegung und Kosten der Gemeinde für das Gewerbegebiet

12.1 **Baulandumlegung:** Die Gemeinde hat ein gesetzliches Baulandumlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches eingeleitet, um die Bodenordnung durchzuführen.

12.2 **Kosten der Gemeinde für das Baugebiet:** Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücke werden im Rahmen der gesetzlichen Baulandumlegung ausgeschieden und der Gemeinde zugeteilt. Insoweit entstehen keine Kosten.
Das Ingenieurbüro Frank, Backnang, wurde mit der Planung der Straßen, der Wasserversorgung sowie der Kanalisation beauftragt.
Die erforderlichen Finanzmittel zur Realisierung des Gewerbegebiets sind im Haushaltsplan bereitgestellt sowie in der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt.

Häuser
Bürgermeister

GEMEINDE SCHWAIKHEIM
REMS-MURR-KREIS