

Gemeinde Schwaikheim

Rems-Murr-Kreis

B e b a u u n g s p l a n

" F r e i z e i t z e n t r u m 1 . A b s c h n i t t "

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz

/

1. Städtebaulicher Anlaß - Beschreibung der wesentlichen Ziele

Die Gemeinde Schwaikheim ist von 2 000 Einwohnern im Jahre 1945 auf jetzt 8 000 Einwohner gewachsen. Gleichzeitig stiegen enorm Ansprüche und Bedürfnisse der Bevölkerung. Sport- und Freizeitanlagen haben mit diesem Wachstum und den gestiegenen Bedürfnissen nicht Schritt halten können, da zunächst die Wohnungen und die dazugehörigen unbedingt notwendigen Einrichtungen der Infrastruktur wie Verkehrsanlagen, Wasserversorgung und Entwässerung, Schulen und Kindergärten zu schaffen waren. Deshalb waren schon in dem am 17.12.1970 vom Regierungspräsidium genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwaikheim in den Gewanden Mühlwiesen und Mühlhalden entlang des Zipfelbachs östlich des Orts Flächen zur Erweiterung der dort schon vorhandenen Sportanlagen (Freibad, Sportplatz und Radsporthalle) ausgewiesen. Nach Befragung der örtlichen Bedarfsträger (Sport- und kulturtreibende Vereine sowie Bürger) wurde im Sommer 1978 eine Gesamtplanung in Form eines Grünordnungsplans in Auftrag gegeben, um Standort, Größe und Qualität der erforderlichen Gemeinschaftseinrichtungen zu ermitteln (Festplatz, Allwettersportplatz, Mehrzweckhalle, Ersatz für die im Landschaftsschutzgebiet nur befristet genehmigten Tennisplätze, Rollschuhbahn, Erweiterung des Freibads, dadurch bedingte Verlegung des Rasensportplatzes, Kinderspielplätze, Kleingartenanlage, Kleintierzuchtanlage und dazugehörige Parkplätze).

Zu dem Gründordnungsplan wurden die Träger öffentlicher Belange gehört. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen wurde er überarbeitet und am 22. April 1980 vom Gemeinderat verabschiedet mit der Maßgabe, daß das gesamte Freizeitzentrum in Abschnitten, zeitlich deutlich versetzt, realisiert werden soll entsprechend der Forderung des Regierungspräsidiums. Der jetzt aufgestellte Bebauungsplanentwurf enthält den 1. Abschnitt des Freizeitzentrums mit den dringend erforderlichen Anlagen.

2. Wesentliche Festsetzungen

Die Art der ausgewiesenen baulichen Nutzung ist Sondergebiet, das der Erholung dient (SO). Das Maß der baulichen Nutzung nach Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen festzusetzen wäre nicht sinnvoll, da nur einige wenige Gebäude in der über 9 Hektar großen Gesamtfläche ausgewiesen sind. Statt dessen wurden für die geplanten Gebäude Baufenster und Höhen im Bebauungsplan festgelegt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden, der vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 9.11.1979 genehmigt wurde, gem. § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz entwickelt und weicht von diesem nur insofern ab, als das Flst.Nr. 598 mit ca. 62 a in den Bebauungsplan noch mit einbezogen wurde. Dieses Flurstück war vorher für die Friedhoferweiterung vorgesehen. Statt dessen wurden das Flurstück Nr. 608 mit ca. 15 a und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 609/2 mit ca. 47 a, die nach dem Flächennutzungsplan für das Freizeitzentrum vorgesehen waren, nicht in diesen Bebauungsplan mit einbezogen. Diese Flächen werden später für die Friedhof-

erweiterung ausgewiesen. In dem zur Zeit im Gang befindlichen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird dies berücksichtigt.

Diese Änderung hat sich während der Aufstellung des Bebauungsplans ergeben, weil die Gemeinde der Forderung des Naturschutzbeauftragten nachkommend die Tennishalle näher an den Ort gerückt und entsprechend der Forderung des Gesundheitsamtes Tennisplätze und Halle weiter von den geplanten Grabfeldern abgesetzt hat.

4. Abwägung der Belange

Die öffentlichen Belange werden durch den Bebauungsplan wie folgt gewahrt:

- a) Durch diesen Bebauungsplan wird die Rechtsgrundlage geschaffen, in einem ersten Bauabschnitt die unter Ziffer 1 aufgeführten zunächst notwendigen und wünschenswerten Sport- und Freizeitanlagen für Bevölkerung und Vereine sowie die dafür notwendige Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung zu realisieren.
- b) Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen, wurde das Freizeitzentrum gegenüber der ersten Fassung des Grünordnungsplanes von 23 auf jetzt insgesamt 14 ha reduziert. Dadurch wird weniger Landschaftsschutzgebiet und bedeutend weniger landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Das Landschaftsschutzgebiet entlang des Zipfelbaches wurde ausgewiesen, als noch der alte gewundene Bachlauf mit seinem natürlichen Bewuchs und den angrenzenden Sumpfwiesen als Biotop vorhanden war. 1951/52 wurde im Zuge der Flurbereinigung zur Gewinnung landwirtschaftlicher Nutzflächen der Bach bedauerlicherweise begradigt und ausschließlich mit einer Zeile kanadischer Pappeln bepflanzt. Die Sumpfwiesen wurden entwässert und in Äcker und Gärten verwandelt. Im Bereich dieses Bebauungsplans ist nun vorgesehen, die Bachbegradigung zugunsten eines natürlichen Bachlaufs aufzugeben, einen kleinen See anzulegen und die monotone Pappelreihe durch standortgemäße Pflanzengesellschaften zu ersetzen.

Um das Landschaftsbild so wenig wie möglich zu stören, wurde entsprechend der Forderung des Natur- und Landschaftsschutzbeauftragten die Tennishalle gegenüber der ursprünglichen Planung näher an den Ort gerückt und weiter unten an den Südhang.

Festplatz, Hartplatz (Allwettersportplatz) und Parkplätze werden mit wasserdurchlässigem Material befestigt.

- c) Die Retentionsflächen am Bach, die seither erfahrungsgemäß bei Hochwasser überschwemmt worden sind, werden von Bebauung freigehalten, dabei handelt es sich im wesentlichen um die Flächen, die seither schon tiefer als 261 m ü.B.NN liegen.
- d) Der Entwässerungsplan wird im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt aufgestellt. Das Regenüberlaufbecken für den Bereich dieses Bebauungsplans ist an der Badstraße bereits fertiggestellt. Für die geplanten wasserbaulichen Anlagen wird ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.
- e) Die durch das Plangebiet verlaufende 20 kV-Freileitung, die Schwaikheim mit der Umspannstation Winnenden und damit dem überörtlichen Stromverbundnetz verbindet, wird vom Stromversorgungsunternehmen durch ein Erdkabel ersetzt, an welches auch die Umspannstation angeschlossen wird, die den Planbereich mit Strom versorgt.

Den privaten Belangen wird durch den Bebauungsplan wie folgt Rechnung getragen:

- a) Der Turn- und Sportverein Schwaikheim erhält durch diesen Bebauungsplan den dringend benötigten, bei jedem Wetter bespielbaren Übungssportplatz. Der Bedarf ist im Sportstättenleitplan des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden nachgewiesen.
- b) Für die kultur- und sporttreibenden Vereine ist die Erstellung einer Mehrzweckhalle mit Vereinsheim vorgesehen, da die vorhandene Gemeindehalle hauptsächlich dem Schulsport dient und daneben bei weitem nicht ausreicht, den vorhandenen Bedarf an Übungsstätten und Raum für Veranstaltungen abzudecken. In der Mehrzweckhalle sollen auch die Sanitarräume und Umkleiden für Festplatzbetrieb und Sportler untergebracht werden.
- c) Als Ersatz und zur notwendigen Erweiterung der jetzt im Landschaftsschutzgebiet liegenden und nur befristet genehmigten Tennisplätze ist die Errichtung von insgesamt 7 Tennisplätzen und eine Tennishalle mit Vereinsheim für den Tennisclub Schwaikheim vorgesehen.
- d) Für den Radsportverein ist einerseits vorgesehen, daß die vorhandene Radsporthalle sowohl bestehenbleiben als auch am selben Standort durch eine größere Halle ersetzt werden kann. Außerdem soll die seit Jahren gewünschte und immer noch nicht vorhandene Rollschuhbahn neben der Radsporthalle geschaffen werden.
- e) Für die ca. 40 Vereine, Verbände und Organisationen in Schwaikheim fehlt bis jetzt ein befestigter, mit Strom, Wasser und Kanal ausgerüsteter Festplatz, in dessen Nähe sich die notwendigen Parkplätze und Sanitarräume befinden. Dieser Platz wird aber auch allgemein von der Bürgerschaft gewünscht, damit Schausteller, Zirkusse u.ä. auch künftig in Schwaikheim ihre Veranstaltungen in einem geordneten Rahmen durchführen können. Die Festwiese dient, solange sie nicht für Feste benötigt wird, allgemein als Bolzplatz.
- f) Berechtigte Wünsche der Bürgerschaft werden mit der Vergrößerung der viel zu kleinen Liegewiese beim Freibad, dem Spielbereich für Kinder und Erwachsene, der Spielwiese für größere Kinder und der geplanten Wasserfläche erfüllt.
- g) Den berechtigten Anliegen der Bewohner der Häuser entlang der Talstraße und im unteren Schillerweg, die Sportstätten zur Vermeidung von Lärmbelästigungen weiter als bisher von der Wohnbebauung abzurücken, wurde Rechnung getragen. Durch Bepflanzung entsprechend den Pflanzgeboten im Bebauungsplan und dem Grünordnungsplan und Modellierung des Geländes wird für zusätzlichen Lärmschutz gesorgt.
- h) Dem Anliegen der Landwirte, für das Freizeitzentrum nicht zuviel Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen, wurde dadurch Rechnung getragen, daß die Gesamtfläche des Freizeitzentrums gegenüber der ursprünglichen Planung um 9 ha reduziert wurde und andererseits durch diesen Bebauungsplan nur ein erster Abschnitt

mit ca. 9,5 ha in Anspruch genommen wird, von denen ca. 3,5 ha seither schon für öffentliche Zwecke genutzt werden und der größte Teil der übrigen Fläche sich schon seit einiger Zeit in Gemeindebesitz befindet.

- i) Zur Bodenordnung im Planbereich wird die gesamte Fläche mit Ausnahme des Grundstücks des Radsportvereins (Flst.Nr.585/1, auf dem die Radsporthalle steht) von der Gemeinde durch Kauf oder Tausch erworben. Der Grunderwerb ist durchgeführt bis auf jetzt noch fehlende 6 Flurstücke, deren Erwerb noch vor Realisierung des Bebauungsplans seitens der Gemeinde angestrebt wird.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Innerhalb des Bebauungsplans besteht das Freibad, das Sportheim Wiesental des Turn- und Sportvereins Schwaikheim mit Kleinturnhalle, Gaststätte und Wohnung, ein Rasenspielfeld und die Radsporthalle. Die Restfläche besteht aus Äckern und Wiesen, von letzteren wird ca. 1 Hektar seit Jahren als provisorischer Bolzplatz benützt.

Außerhalb des Bebauungsplans schließen sich im Norden der Friedhof, im Westen und Süden Wohnbebauung mit ein- und zweigeschossiger Bebauung unter Satteldächern an. Ansonsten ist das Plangebiet von Äckern umgeben, die nach dem Flächennutzungsplan in später durchzuführenden Bebauungsplanverfahren für die Erweiterung des Friedhofs und des Freizeitentrums ausgewiesen werden.

6. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße mit Wendeplatte von der bestehenden Badstraße her für den Fahrzeugverkehr erschlossen. In Notfällen können Rettungsfahrzeuge von der Bismarckstraße über den Frauenweg und über die befestigten Feldwege 657, 656, 618 und 567 auf einem zusätzlichen und kürzeren Weg in das Plangebiet gelangen. Für Fußgänger gibt es darüber hinaus weitere Zugangsmöglichkeiten in das Freizeitzentrum sowohl von der Schillerstraße als auch vom Talweg her. Ein dichtes Fußwegnetz gestattet es den Fußgängern, die einzelnen Freizeit- und Sportanlagen zu erreichen, sodaß sie nicht allein auf die Gehwege entlang den Fahrstraßen angewiesen sind. Auf eine direkte Anbindung des Freizeitentrums an die Landesstraße 1140 wurde bewußt verzichtet, um Durchgangsverkehr vom Freizeitzentrum fernzuhalten.

Zur Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird das Plangebiet bei der Einmündung des "Sonnenhangs" in die Badstraße an das bestehende Leitungsnetz der Niederdruckzone der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Schwaikheim angeschlossen.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt getrennt. Das Schmutzwasser aus den geplanten Gebäuden und Anlagen sowie das Tagwasser von den Fahrstraßen und Parkplätzen wird über das bestehende Regenüberlaufbecken an der Badstraße (vor dem Freibad) und das Ortsnetz der Kanalisation zur mechanisch-biologischen Sammelkläranlage geleitet. Das Tagwasser von den Dächern der geplanten Mehrzweckhalle und Tennishalle sowie aus den Dränagen der Sport- und Tennisplätze wird in den geplanten See eingespeist und über diesen anschließend in den Zipfelbach abgeführt.

Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet bei der Radsporthalle 27, beim Friedhof und den Tennisplätzen 46, beim Festplatz 70 und bei der Mehrzweckhalle 104 Pkw-Stellplätze ausgewiesen; außerdem entlang der Badstraße ein längsseitiger Parkstreifen mit 300 m Länge, auf dem weitere 60 Pkw abgestellt werden können, ergibt insgesamt 307 öffentliche Pkw-Stellplätze und 4 Abstellplätze für Busse. Bei Veranstaltungen in einem Bereich können jeweils die freien Parkplätze in den Nachbarbereichen mitbenutzt werden, stehen also wechselseitig zur Verfügung. Da es sich bei den Sport- und Freizeitanlagen insgesamt um öffentliche Einrichtungen handelt, sind auch alle genannten Stellplätze öffentlich. Eine Ausnahme bildet die bestehende Doppelgarage für das Sportheim Wiesental.

7. Planungsstatistik

Gliederung der Flächen im Bebauungsplan:

mit Gebäuden überbaubare Flächen

Mehrzweckhalle	3 010 qm	
Tennishalle	2 400 qm	
Radsporthalle	1 350 qm	
Sportheim Wiesental	610 qm	
Garage beim Sportheim Wiesental	36 qm	
Umkleiden und Abort beim Freibad	180 qm	
	<hr/>	
	7 586 qm =	8,0 %
	<hr/>	

Sportanlagen

Allwettersportplatz	8 800 qm	
Kleinspielfeld	1 000 qm	
Rollschuhbahn	1 800 qm	
Tennisplätze	4 800 qm	
Freibad ca.	6 500 qm	
	<hr/>	
	22 900 qm =	24,2 %
	<hr/>	

Festplatz ca.

6 200 qm =	6,5 %
<hr/>	

Verkehrsflächen

Straßen einschließlich Gehwege	4 600 qm	
Parkplätze	7 600 qm	
Fußwege	5 400 qm	
	<hr/>	
	17 600 qm =	18,5 %
	<hr/>	

Spielwiese, Wasser- und Grünflächen

40 514 qm =	42,8 %
<hr/>	

Gesamtfläche

94 800 qm =	100 %
<hr/>	

8.

Kosten der Maßnahme und Finanzierung entsprechend dem voraussichtlichen zeitlichen Anfall:

<u>Kosten:</u>	bis jetzt TDM	1982 TDM	1983 TDM	1984 TDM	1985 TDM	1986 TDM	nach 1986 TDM	insgesamt
Grunderwerb	1 229	204		265				1 698
Grünordnungsplan	32							32
Bebauungsplan	16							16
Wasserversorgung		60		12		38		110
Entwässerung		280	180	28		210		698
Straßen		150	450	50		215		865
Fußwege			180	90	64		160	494
Parkplätze	84		308		202		404	998
Zuleitung z. Teich		48						48
Teich u. Bachverlegung				170				170
Hartplatz		760						760
Kleinspielfeld					100			100
Rollschuhbahn		380						380
Mehrzweckhalle							4 600	4 600
Festplatz		60	210					270
Spielwiese				40				40
Mutter u. Kind Bereich							35	35
Freibaderweiterung			40	120			80	240
	1 361	1 942	1 368	775	366	463	5 279	11 554

Finanzierung:

Aus Eigenmittel sind schon bezahlt	1 361							1 361
Rest aus 1981		250						250
Eigenmittel		1 632	1 185	400	366	463	2 779	6 825
Darlehen		60					2 500	2 560
Rücklagenentnahme			183	375				558
	1 361	1 942	1 368	775	366	463	5 279	11 554

9. Realisierung:

Vorgesehen ist, daß sämtliche Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans "Freizeitzentrum 1. Abschnitt" von der Gemeinde durchgeführt werden, ausgenommen die Tennisplätze, das Clubheim und die Tennishalle, die vom Tennisclub Schwaikheim erstellt werden sollen sowie die Vergrößerung oder Erneuerung der Radsporthalle, die dem Radsportverein obliegen würde.

Der wesentliche Teil der Erschließung, soweit er für Hartplatz, Festplatz und Rollschuhbahn erforderlich ist, soll 1982 und 1983 erfolgen, ebenso der Bau der genannten Anlagen, 1984 soll dann das restliche Grundstück für den Bau der Mehrzweckhalle erworben werden, der Teich und die Spielwiese angelegt, der Bach verlegt und das Freibad erweitert werden mit den dazugehörigen Erschließungsmaßnahmen. 1985 ist der Bau des Kleinspielfeldes, weiterer Parkplätze und Fußwege vorgesehen, 1986 Erschließungsmaßnahmen, die dem Bau der Mehrzweckhalle dienen. Obwohl die Mehrzweckhalle jetzt schon gebraucht würde, wird sie voraussichtlich erst nach 1986 je nach vorhandenem Finanzierungsspielraum errichtet werden könnte. Falls der Grunderwerb wie geplant durchgeführt werden kann und die Finanzierung wider Erwarten früher möglich wäre, könnte mit dem Bau der Mehrzweckhalle schon vor 1986 begonnen werden.

10. Grünordnung:

Für das gesamte Sport- und Freizeitzentrum wurde von den Garten- und Landschaftsarchitekten Brunken + Partner in Stuttgart ein Grünordnungs- und Rahmenplan aufgestellt, in welchen die im Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingearbeitet wurden. Dieser Grünordnungs- und Rahmenplan bildete die Grundlage für diesen Bebauungsplan "Freizeitzentrum 1. Abschnitt". Nach diesem Plan wird auch die Bepflanzung erfolgen, zumal die Gemeinde weitgehendst selbst Bauherr ist. Damit die vorgesehene Bepflanzung in den wichtigen Bereichen auch tatsächlich so durchgeführt wird, wurden aus dem Grünordnungsplan heraus bestimmte Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzung und Einzelbäume in den Bebauungsplan als Verpflichtung übernommen.

Schwaikheim, den 22. Oktober 1981


Krüger
Bürgermeister

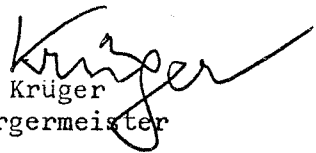
Ergänzung der Begründung:

Wasserschutzgebiet

Der Tiefbrunnen der Gemeindewasserversorgung auf Flurstück Nr.1256 im Gewand Rössleswiesen liegt etwa 160 m von der östlichen Grenze des Bebauungsplans entfernt. Nach den früheren Feststellungen des geologischen Landesamts und des Wasserwirtschaftsamts sollte um diesen Tiefbrunnen nur der unmittelbare Fassungsbereich im Umkreis von ca. 15 m um den Brunnen als Wasserschutzgebiet (Schutzzone I) ausgewiesen werden. Eine Ausweisung in diesem Be-

bauungsplan war deshalb nicht erforderlich. Das Wasserwirtschaftsamt hat mit Schreiben vom 11.1.1982 erstmals mitgeteilt, daß für den Tiefbrunnen Rössleswiesen außerdem auch eine Schutzzone III b und III a aufgrund neuer Vorschriften und eines neuen Gutachtens des Geologischen Landesamts ausgewiesen werden sollen, die sich auf Teilbereiche des Plangebiets "Freizeitzentrum 1. Abschnitt" erstrecken. Obwohl das Wasserrechtsverfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen "Rössleswiesen" noch nicht abgeschlossen und die Rechtsverordnung des Landratsamts noch nicht ergangen ist, wurden auf Anregung des Wasserwirtschaftsamts und gemäß Beschluß des Gemeinderats vom 26. Januar 1982 die Wasserschutzzonen III a und b in den Bebauungsplan eingetragen und die gewünschten Hinweise in den Textteil übernommen. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Planergänzung nicht berührt.

Schwaikheim, den 1. März 1982


Krüger
Bürgermeister