

Gemeinde Schwaikheim
Rems-Murr-Kreis

B e b a u u n g s p l a n G r u n d w i e s e n

Begründung gemäß § 9 Abs.8 Bundesbaugesetz

1. Städtebaulicher Anlaß - Beschreibung der wesentlichen Ziele -

Der Bebauungsplan "Grundwiesen" wurde aufgestellt, um die rechtliche Grundlage für den Bau des seit langem geplanten Hallenbades, der dazugehörigen Verkehrserschließung, Parkierungs- und Grünanlagen zu schaffen. Der Bedarf für das Hallenbad in Schwaikheim ist sowohl im Sportstättenleitplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden als auch im Kreissportstättenprogramm ausgewiesen. Er wurde auch vom Regierungspräsidium Stuttgart anerkannt durch Bewilligung einer Zuwendung des Landes Baden-Württemberg zu den Baukosten des Hallenbades.

Bei der Wahl des Hallenbadstandortes war in erster Linie die Nähe zur Grund- und Hauptschule Schwaikheim maßgebend (ca. 200 m), damit die Schüler auf kurzem Weg dorthin kommen können. Die Nähe zur Gemeindehalle hat zur Folge, daß die Parkplätze wechselseitig multifunktional belegt werden können und die Abwärme aus der Gemeindehalle durch Rückgewinnung zur Oeleinsparung beim Hallenbad verwendet werden kann. Der gewählte Standort hat auch den Vorteil, daß die Schwaikheimer Wohngebiete in der unmittelbaren Nähe des Hallenbades, maximal aber 1 km entfernt liegen. Die Entfernung zum S-Bahnhof Schwaikheim beträgt ca. 500 m, so daß auch auswärtige Besucher keinen allzulangen Fußweg vom Bahnhof zum Bad zurücklegen müssen.

2. Wesentliche Festsetzungen:

Die Art der ausgewiesenen Nutzung ist weitüberwiegend Fläche für Gemeinbedarf (1,37 ha), in denen außer der Fläche für das Hallenbad und die dazugehörige Liegewiese auch die Verkehrsflächen für Zufahrten und Zugänge, Parkplätze, Grünanlagen und ein zu bepflanzender Lärmschutzwall enthalten sind. Außerdem ist in dem Bebauungsplan eine Fläche mit ca. 0,12 ha als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier handelt es sich größtenteils jedoch um eine Fläche, die als solche schon im Bebauungsplan "Scheidweg-Grundwiesen" ausgewiesen war, die lediglich bezüglich der Überbaubarkeit eine Änderung erfährt, andererseits der Erbreiterung des Kleistwegs zur Sicherung des zu erwartenden stärkeren Fußgängerverkehrs zum und vom Hallenbad dient. Außerdem sind im allgemeinen Wohngebiet 4 erdüberdeckte Garagen im Lärmschutzwall für die Anlieger des Kleistwegs ausgewiesen, die zu wenig Autoabstellmöglichkeiten haben, und 2 zusätzliche Garagen auf dem Grundstück Zeppelinstraße 38 für die im Bebauungsplan ermöglichte Vergrößerung des dort bestehenden Wohnhauses.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Gemeinbedarfsfläche auf maximal 0,25 Grundflächenzahl und maximal 1,2 Baumassenzahl festgesetzt, innerhalb des allgemeinen Wohngebiets wie für die umgebende Bebauung auf zwei Vollgeschosse mit ausbaubarem Dach, 0,4 Grundflächenzahl und 1,0 Geschoßflächenzahl.

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, gemäß § 8 Abs.2 Bundesbaugesetz entwickelt und weicht von diesem nicht ab. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf (Hallenbad) ausgewiesen.

Gegen diese Ausweisung wurden von den Trägern öffentlicher Belange in dem Bebauungsplanverfahren keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Die vom Gemeindeverwaltungsverband Winnenden im Schreiben vom 12. Mai 1980 angeführte "nachrichtlich als allgemeines Wohngebiet dargestellte Erweiterungsfläche südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs Grundwiesen" ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

4. Abwägung der Belange

Die öffentliche Belange

- a) Bau eines Hallenbades für Schwaikheim zur Vervollständigung der Sportstätten für den Sportunterricht der Schule sowie als Angebot für die Bürgerschaft und die Vereine zu einer sinnvollen und gesundheitsfördernden Freizeitbetätigung
- b) Erbreiterung des Kleistweges
- c) Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild durch entsprechende Vorschriften (nicht zu hohe Bebauung, Begrünung durch Pflanzgebote)

werden durch den Bebauungsplan gewahrt.

Die privaten Belange

- a) Schutz vor etwaigen Lärmbelästigungen
- b) Ermöglichung einer zusätzlichen Bebauung auf dem Grundstück Zeppelinstraße 38 und der Errichtung von Garagen im Lärmschutzwall für die Angrenzer am Kleistweg
- c) Durchführung der Bodenordnung auf privatrechtlicher Basis durch Aufkauf sämtlicher für den Gemeinbedarf benötigten Grundstücke durch die Gemeinde und Flächentausch mit dem Eigentümer des Grundstücks Zeppelinstraße 38

werden ebenfalls gewahrt.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Innerhalb des Bebauungsplans besteht zur Zeit die gesamte Gemeinbedarfsfläche aus Ackerland, das von der Gemeinde in den letzten Jahren aufgekauft wurde, innerhalb des allgemeinen Wohngebiets in der Hauptsache aus dem Grundstück Zeppelinstraße 38, das mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach und einer Garage überbaut ist.

Außerhalb des Bebauungsplans schließen sich im Westen und Südwesten Äcker, im Südosten und Osten zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldächern und im Norden Gemeinbedarfsflächen mit einem Kindergarten, der Gemeindehalle, dem Schulsportplatz und einem größeren Parkplatz, alles mit Bäumen und Büschen durchgrünt, an.

6. Erschließung und Versorgung

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche wird für den Fahrverkehr ausschließlich über die Rosenstraße erschlossen. Dadurch soll erreicht werden, daß tatsächlich nur diejenigen am Kindergarten und an der Gemeindehalle vorbeifahren, die zum Hallenbad möchten und jeglicher "Durchgangsverkehr" ausgeschlossen wird. Bei Bedarf besteht später die Möglichkeit, die Parkplätze vor dem Hallenbad auch noch in Richtung Süden zur Lessingstraße hin anzuschließen. Dies ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Fußgänger können das Hallenbad sowohl über die Gehwege entlang der Rosenstraße als auch über den Eichendorffweg und den Kleistweg erreichen. Der Kleistweg, der z.Zt. nur 3,50 m breit ist, wird durch diesen Bebauungsplan auf 5 m verbreitert zur besseren Sicherung der Fußgänger. Zur "rückwärtigen" Erschließung der Grundstücke Zeppelinstr. 34, 36 und 38 wird anstelle des seitherigen nicht ausgebauten Feldwegs 5317 ein neuer 3,50 m breiter befestigter Weg angelegt.

Zur Versorgung des Hallenbads mit Wasser wird von der gemeindeeigenen Druckleitung im Beinsteiner Weg (Ø 200 mm) eine direkte Zuleitung (Ø 150) mm zum Hallenbad über das gemeindeeigene Flurstück 5390 verlegt.

Die Versorgung mit Strom erfolgt über ein Kabel im Kleistweg und eine innerhalb des Hallenbads von der Gemeinde zu errichtende gemeindeeigene Umspannerstation.

Die Entwässerung des Hallenbades und der Verkehrsflächen erfolgt über einen Kanal, der durch das Flurstück 7841/1 an das öffentliche Kanalnetz in der Zeppelinstraße angeschlossen wird. Der auch ohne Errichtung des Hallenbades zu enge Kanal in der Justinus-Kerner-Straße wird entsprechend den Festsetzungen des Allgemeinen Kanalisationsplanes im Jahr 1980 gegen einen weiteren Kanal (Ø 500 und 600 mm) ausgewechselt. Das Abwasser wird über die Ortskanalisation der Sammelkläranlage Schwaikheim zugeführt, bei starken Regenfällen über das Regenüberlaufbecken an der Ludwigsburger Str. dem Vorfluter.

7. Kosten der Maßnahme und deren Finanzierung

Kosten:

Bebauungsplan und Grünordnungsplan	26 400,--	DM
Vermessung (im allgemeinen Wohngebiet)	4 000,--	DM
Grunderwerb	620 000,--	DM
Wasserversorgung	43 000,--	DM
Kanalanschluß	80 000,--	DM
Stromversorgung	72 000,--	DM
Straßenbau	167 600,--	DM
Bau- und Baunebenkosten des Hallenbads	7 150 000,--	DM
Außenanlagen	337 000,--	DM

insgesamt -:

8 500 000,-- DM.

Finanzierung:

Bewilligte Landeszuwendung	970 000,--	DM
Beitrag des Fördervereins	330 000,--	DM
Eigenmittel der Gemeinde	7 200 000,--	DM

davon

1979 und früher bezahlt
Grunderwerb 620 000,-- DM

im Haushaltsplan bereit-
gestellt

1980 Bau- und Nebenkosten	1700 000,--	DM
1980 für Bebauungsplan	26 400,--	DM
1981 Bau- und Nebenkosten	3500 000,--	DM
1981 für Wasseranschluß	43 000,--	DM

noch zu finanzieren

1982 und 1983 durch
Haushaltsmittel 1310 600,-- DM

Anschlußbeiträge von privaten Grundstückseigentümern können nicht erhoben werden, da alle Grundstücke schon vorher angeschlossen sind und die Beiträge schon dafür erhoben wurden. Erschließungsbeiträge können für den Kleistweg nicht mehr erhoben werden, weil dieser schon bebauungsplanmäßig ausgebaut war. Lediglich für den Ausbau des ehemaligen Feldwegs 5317 zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Zeppelinstr. 34, 36 und 38 können von den Angrenzern Erschließungsbeiträge erhoben werden.

8. Garagen und Stellplätze

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind 70 öffentliche Stellplätze für das Hallenbad ausgewiesen, darunter zwei für Behinderte, außerdem ein Stellplatz für Fahrräder. Diese Ausweisung entspricht der Bedarfsberechnung der Planer vom 31.7.1980.

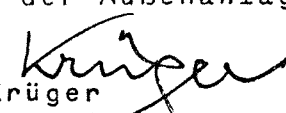
Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind zwei Garagen für das Grundstück Zeppelinstr. 38 und vier Garagen im Lärmschutzwahl für die südlichen Angrenzer am Kleistweg als zusätzliche Stellplätze ausgewiesen.

9. Grünordnung

Aufgrund der Forderung des Naturschutzbeauftragten wurde für den Bereich des Bebauungsplans und darüber hinaus für die angrenzenden öffentlichen Anlagen (Kindergarten, Gemeindehalle und Sportplatz) ein Grünordnungsplan aufgestellt, der gleichzeitig im Bereich der Gemeinbedarfsfläche dieses Bebauungsplans die landschaftsgärtnerische Gestaltung der Außenanlagen beinhaltet. Eine Ausdehnung des Grünordnungsplans auf die westlich und südlich gelegenen Äcker war nicht möglich, weil diese Bereiche auf absehbare Zeit als Ackerland voraussichtlich genutzt werden und z.Zt. nicht bekannt ist, wann und in welcher Weise diese Gebiete einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Auf die beigelegten Erläuterungen zur Planung der Außenanlagen vom 11.11.1980 wird verwiesen.

Schwaikheim, den 3. November 1980


Krüger
Bürgermeister