

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTPLANUNGSAMT 61/621.41 P1b.1.2 Bö/Tr

30. Oktober 1989

## BEBAUUNGSPLAN EGELSEE 1. TEIL

### Begründung

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um das bestehende Hallen- und Freibadgelände planungsrechtlich zu sichern sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Tennis- und Squash-Halle zu schaffen.

#### 2. Bestand

##### 2.1 Einfügen in die überörtliche und örtliche Planung

###### Regionalplan

Sowohl im verbindlichen Regionalplan Mittlerer Neckar als auch im Fortschreibungsentwurf ist für das Gelände zwischen Enz, Auricher Straße und B 10 ein Regionaler Grünzug (im Teilbereich) sowie ein Schonbereich für Wasserwirtschaft enthalten.

Die künftigen Nutzungen berücksichtigen sowohl den im Westen des Geländes verlaufenden regionalen Grünzug als auch den Schutz des Wasservorkommens, zum einen durch den Verzicht von Gebäuden im westlichen Bereich und zum andern durch die Begrenzung von bebauten und befestigten Flächen.

### Denkmalpflege

Im Gelände zwischen Enz, Auricher Straße und B 10 befinden sich zwei archäologische Denkmale, die Kulturdenkmale im Sinne von § 2 DSchG darstellen: ein römischer Gutshof und vorgeschichtliche Gräber.

Die vorgeschichtlichen Gräber befinden sich innerhalb des Freibadgeländes. Der römische Gutshof südlich des Feldweges 272, liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen a.d.Enz, Oberriexingen, Eberdingen, Sersheim, genehmigt am 7.5.1980, wirksam am 2.7.1980, ist das Plangebiet als Grünfläche (Sport- und Freizeitfläche) dargestellt.

Da in Anbetracht der vielfältigen Nutzungen im Gesamtgebiet die Fläche weder als Grünfläche noch als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden kann, wird für die Art der Nutzung "Sondergebiet für Sport- und Freizeiteinrichtungen" festgesetzt.

### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen a.d.Enz, Oberriexingen, Eberdingen, Sersheim von 1979/1981 ist die Fläche dargestellt als klimatologische und hydrologische Vorrangfläche - Luftaustauschbahn - und Grundwasserspeicherfläche.

### Gesamtkonzeption Egelsee

Die Gesamtkonzeption Egelsee, beschlossen vom Gemeinderat am 5.7.1989 (D 183/89) sieht als langfristiges Ziel vor, die Enzaue von weiterer größerer Bebauung freizuhalten. Es handelt sich um eine wichtige Ausgleichsfläche zur dicht bebauten und versiegelten Fläche des Stadtkerns.

Einzelne bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit der Nutzung als Sport- und Freizeitgelände stehen, sind westlich der Walter-de-Pay-Straße vorgesehen.

Nachdem die Nutzungen für den gesamten Bereich Egelsee noch nicht endgültig konkretisiert sind, wird nun, entwickelt aus der Gesamtkonzeption, als 1. Schritt der Teilbebauungsplan aufgestellt

## 2.2 Städtebaulicher Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bestehen das Freibad, das Hallenbad, das Wohngebäude des Bademeisters sowie die dazugehörenden Nebenanlagen und das Freigelände.

Die Fläche, auf der die Tennishalle errichtet werden soll, wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten ab.

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzen im Westen landwirtschaftliche Flächen an. Im Anschluß an diese und südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 10.

Im Osten bestehen der Enzuferweg und die Enz.

Im Norden befinden sich Sport- und Freizeiteinrichtungen wie Festplatz/Verkehrsübungsplatz, Jugendverkehrsschule, Tennishalle, Sportplatz, "Rondell", Spielplatz, Kleingärten und Parkplätze.

## 2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahrensabläufe

Der Gemeinderat der Stadt Vaihingen an der Enz hat in seiner Sitzung am 5.7.1989 (D 183/89) das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Egelsee 1. Teil, der aus der Gesamtkonzeption zu entwickeln ist, eingeleitet.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26. Juli 1989 um Stellungnahme gebeten.

Den Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurde im Bebauungsplan-Entwurf weitgehend Rechnung getragen, die Durchgrünungs- und Abpflanzungsmaßnahmen sind im

Bebauungsplan enthalten.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 17. - 21. Juni 1989 statt.

Die dabei vorgebrachten Anregungen und Bedenken, weitere Flächen in den Geltungsbereich einzubeziehen wurden nicht berücksichtigt, da nach den Zielvorstellungen der Bebauungsplan auf die Flächen beschränkt werden soll, deren spätere Nutzungen endgültig konkretisiert sind.

### 3. Städtebauliche Planung

#### 3.1 Planerische Leitgedanken

Der Planentwurf ist aus der Gesamtkonzeption entwickelt (s. Punkt 2.1).

Unter Berücksichtigung der Topographie, des Landschaftsbildes und der klimatischen Situation wurden die Lage und die Stellung des neuen Baukörpers konzipiert. Die neue Tennishalle soll in Nachbarschaft der bestehenden Tennishalle in Muldenlage errichtet werden. Diese Anordnung wurde gewählt, um die Beeinträchtigung der Luftaustauschbahn so gering wie möglich zu halten.

Die Höhe des neuen Baukörpers wird der bestehenden Halle angepaßt.

Im Hallen- und Freibadgelände werden der Bestand gesichert und die Freiflächen erhalten.

Die Versiegelung der Flächen soll auf das Mindestmaß eingegrenzt werden.

Um eine gute Einfügung in das Landschaftsbild zu erreichen, sollen Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen getroffen werden sowie der bestehende Bewuchs erhalten werden.

#### 3.2 Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt derzeit über die bestehende Walter-de-Pay-Straße, die über die

Auricher Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist.

Im Bebauungsplan enthalten ist im nördlichen Bereich ein Teilstück der möglichen Verlegung der Walter-de-Pay-Straße nach Westen (vgl. hierzu Gesamtkonzeption - Ausbau des Sportplatzes zur Kampfbahn TYP C - 400 m Laufbahn).

Die Stellplätze für die neu zu errichtende Tennishalle werden auf dem Baugrundstück untergebracht, Stellplätze für die Hallenbad- und Freibadnutzung sind außerhalb des Plangebietes vorhanden.

### 3.3 Nutzungen und Gestaltung

Für die Art der Nutzung wird Sondergebiet für Sport- und Freizeiteinrichtungen, gegliedert nach der Art der Einrichtung, festgesetzt (vgl. Pkt. 2.1)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen und Flächen für sonstige bauliche Anlagen (z.B. Schwimmbecken, Sitzstufen usw.) sowie durch die Begrenzung der Gebäudehöhen.

Den wasserwirtschaftlichen und klimatischen Belangen wird u.a. Rechnung getragen durch eine enge Begrenzung der überbaubaren Flächen, durch Einschränkungen der Versiegelung von Flächen sowie durch Festsetzungen über die Oberflächengestaltung von Stellplätzen.

Für den neuen Baukörper wird ein geneigtes Satteldach vorgeschrieben. Hallenbad- und Freibadgebäude werden entsprechend ihrem Bestand festgesetzt, eine geringfügige Erweiterung des Hallenbades ist möglich.

Eine gute Durchgrünung des Plangebiets ist im Bereich des Hallen- und Freibadgeländes vorhanden, diese wird ergänzt um Bepflanzungen auf dem Grundstück für die Tennishalle - Einzelbäume als gliederndes Element der Stellplätze sowie flächige Bepflanzungen gegen den derzeitigen Außenbereich.

Die verlegte Walter-de-Pay-Straße soll eine alleenartige beidseitige Baumpflanzung erhalten.

#### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Kanalisation und der Anschluß an die Sammelkläranlage sind vorhanden.

Das Regenüberlaufbecken Nr. 10 ist, nach dem mit der Unteren Wasserrechtsbehörde abgestimmten Zeitplan, im Jahre 1993 noch zu erstellen.

#### 3.5 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche	ca	435,0 ar
davon:		
Sondergebiete:		
SOFR 1 (Tennis- und Squashhalle)	ca	71,7 ar
SOFR 2 (Freibad- und Hallenbad)	ca	323,7 ar
SOFR 3 (Sportplatz)	ca	5,2 ar
Verkehrsflächen:	ca	34,4 ar

(Deppert)