

Begründung gemäß § 9 (8 BBauG) zum Bebauungsplan
Freibad Uhingen
Gewand "Unteres Loch "

I. Abgrenzung des Gebiets
(Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Der Bebauungsplan Freibad Uhingen umfaßt ein ca. 3,1 ha
großes Gebiet, davon sind ca. 2,9 ha unbebaut.

Der Bebauungsplan grenzt

- im Norden an den nördlichen Teil der Parz. 114 (4/5)
und der Parz. 116 (5/6)
- im Osten an die Schorndorfer Straße
- im Süden unter Einschluß des nördlichen Teils
der nachstehenden Parzellen an die
Parz. 1150, 1153, 1154/1, 1154/2,
1155, 1159/1 und an die Parz. 1162
- im Westen an den Unterlochbach.

II. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Planung wird eine geordnete städtebauliche Grund-
lage für den Neubau eines Freibads geschaffen. Durch den
Neubau der B 10 verliert Uhingen das seit 1936 bestehende
Freibad.

Ein 1971 in Auftrag gegebenes vergleichends Gutachten weist
das Gewand "Unteres Loch" als günstigsten Standort aus.

Dabei wurden nachstehende 5 Standorte untersucht:

1. Unteres Loch
2. Haldenberg
3. Wangener Tal
4. Gfäll
5. Burgstall.

Unter Verwendung wissenschaftlicher Grundlagen (z.B. Meteorologie) und durch Untersuchung der Grundstücks-, Erschliessungs und Baukosten in den verschiedenen Gewannlagen wurden objektive, hinlänglich gesicherte Aussagen erreicht, wobei das vorhandene Mikroklima wesentlich zur Beurteilung beitrug.

Neben allgemeinen Kriterien wie Beziehungen zum Nahbereich, zur Ortsmitte, zum Schulzentrum und der Bebauung wurde

- das Mikroklima
- die Besonnung
- die Emissionseinwirkung
- die landschaftliche Situation
- die Erschliessung
- die Kostenkriterien
- die Folgekosten

untersucht.

Eine Gegenüberstellung aller Vorzüge und Bewertungskriterien weisen den Standort "Unteres Loch" eindeutig vorrangig aus.

Die im Planentwurf ausgewiesene Fläche deckt eine Freibadanlage mit dem Einzugsgebiet von Ugingen, also für den örtlichen Bedarf ab.

Für die Neugestaltung des Plangebiets dient der Bebauungsplan als Grundlage für privatrechtliche Vereinbarungen.

Entsprechend dem BBauG § 8 (2) wurde der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Uhingen/Albershausen, genehmigt am 1. 4. 1978, entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Freibad und Liegewiese ausgewiesen.

Im südöstlichen Teil ist im Plangebiet, aufgrund vorhandener genutzter Bebauung, gemischte Baufläche dargestellt.

Die vom Freibad ausgehenden Schallemissionen wurden berücksichtigt und untersucht.

IV. Bestehende Rechtsverhältnisse

Weit mehr als 95 % der überplanten Flächen sind unbebaut.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets bestehen 2 Wohngebäude, während außerhalb des Plangebiets im südöstlichen Bereich gemischte Nutzung vorhanden ist.

Gegenüber der Einmündung Poppstraße besteht die Einmündung der späteren Zufahrt in das Plangebiet.

Das Plangebiet, derzeit relativ vom Verkehrslärm geschützt, ist eine Talaue, welche westlich durch den Bach mit Baumgürtel abgeschlossen ist.

V. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

a. Topographie

Das Gelände besteht aus einer Talsenke, die von Osten zunächst sehr steil nach Westen flacher werdend zum Unterlochbach abfällt. Der Unterlochbach durchfließt die Talsenke von Norden nach Süden und ist mit einem 4 m breiten und ca. 25 m hohen Baumgürtel im Uferbereich dicht bepflanzt. Westlich des Bachs öffnet sich das Gelände zu den landwirtschaftlichen Flächen hin.

Baugrunduntersuchungen weisen auf geringe Tragfähigkeit des Bodens hin. Die Erstellung von Bauwerken erfordert eine örtlich genau bestimmte Bodenuntersuchung.

b. Oberflächenbeschaffenheit

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Flächen, die als Wiesen und Baumwiesen genutzt werden.

c. Besitzverhältnisse

Die Grundstücksflächen sind überwiegend im Eigentum der Gemeinde Uhingen. Im südöstlichen Teil des Plangebiets befinden sich noch einige private Grundstücksflächen.

d. Vorhandener Baubestand

Das Plangebiet grenzt im Süden und Norden an freies landwirtschaftlich genutztes Feld.

Die mit der Freibadanlage überplante Fläche ist unbebaut und grenzt im Osten an die teilweise beidseitig bebaute Schorndorfer Straße.

Die Gebäude Schorndorfer Str. 65 und 67 befinden sich im südöstlichen Bereich des Plangebiets und sind als zwei zweigeschossige Einzelhäuser mit Satteldächern ausgeführt.

Östlich der Schorndorfer Straße befindet sich das Wohngebiet "Rothenhalde".

e. Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs

und der Ver- und Entsorgung

In der südlichen Hälfte des Plangebiets nördlich der vorhandenen Bebauung verläuft von Ost nach West durch das Gelände eine Entwässerungsleitung als Entlastungskanal aus dem Regenüberlauf in der Schorndorfer Straße.

Im südöstlichen Bereich ist bereits ein Straßenanschluß an die Landesstraße mit Linkszsabbiegerspur hergestellt. (Gegenüber Einmündung Poppstraße).

In der östlich des Plangebiets vorbeilaufenden L 1225 (Schorndorfer Straße) befindet sich eine unterdimensionierte Entwässerungsleitung aus dem Ortsteil Holzhausen kommend nach Uhingen führend, sowie eine Wasserversorgungsleitung.

f. Busverkehr

Ein öffentlicher Busverkehr nach Uhingen und Göppingen ist vorhanden. Die Haltestellen befinden sich nahe der vorhandenen Einmündung in die Schorndorfer Straße.

VI. Erschließung und Versorgung

- a. Die Verkehrserschließung des Plangebiets nach außen erfolgt über den im südöstlichen Bereich vorhandenen bereits hergestellten Straßeneinmündungsanschluß an die Landesstraße.
- b. Die innere Erschließung erfolgt vom vorgenannten Anschluß her nordwärts. Im südlichen Bereich des Plangebiets werden für das Freibad notwendige Parkplätze angelegt. Die Fahrbahnen erhalten einen den Bedürfnissen entsprechende Mindestbreite. Zum Schutz der Fußgänger ist ein separater von der Fahrbahn getrennter Fußweg zum Freibadeingang vorgesehen. Außerdem soll eine Geh- und Fahrradwegverbindung in späterer Planung zwischen Freibad und Heerstraße getrennt von der Fahrbahn erfolgen.
- c. Ver- und Entsorgung
Die vorhandenen Entwässerungsleitungen und Wasserversorgungsleitungen reichen zur Ver- und Entsorgung des Freibades nicht aus.
Die Entsorgung des Ortsteils Holzhausen zum Sammler Uhingen Nord wurde neu konzipiert und 1987 hergestellt. Die Leitungsführung erfolgt im westlichen Teil von Norden nach Süden durch das Plangebiet (Ø 700 - Ø 1000) und nimmt die Entlastungsleitungen aus der Schorndorfer Straße auf.

Eine neue Wasserversorgungsleitung DN 150 verbindet die Schorndorfer Straße im Einmündungsbereich Poppstraße mit der Heerstraße als Ringleitung. Damit kann das Plangebiet an die neuen örtlichen Wasser- und Entwässerungsleitungen angeschlossen werden.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

-6-

Eine Anschlußmöglichkeit für Gas- und Stromversorgung besteht.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Göppingen.

d. Sonstige Einrichtungen

Kindergarten, Grundschule, Realschule und Sportanlagen befinden sich nur 700 m entfernt.

Bis zur Bushaltestelle in der Schorndorfer Straße sind es lediglich 100 m. Die Buslinien sind an den Göppinger Verkehrsverbund angeschlossen.

VII. Geräuscheinwirkung aus dem Plangebiet

a. Situation

Von der mittig im Plangebiet vorgesehenen Badeplatte besteht zu den Häusern westlich der Landesstraße und z.T. östlich der Landesstraße ungehinderte Sichtverbindung. Dadurch entsteht kaum eine akustische Abschirmung.

Vorausschauend wurde in einem Gutachten die Geräuscheinwirkung aus dem Badebetrieb und dem im Zusammenhang mit dem Freibad stehenden Aktivitäten auf die vorhandene Nachbarschaft untersucht.

b. Grundlagen der Untersuchung sind meßtechnische Untersuchungen an Badeanstalten und Ballspielplätzen, die rechnerische Ermittlung von Parkplatzgeräuschen, die Zählergebnisse des Verkehrsaufkommens auf der L 1225 nach der Straßenverkehrszählung 1985 des Landes Baden-Württemberg und der sonntäglichen Zählung im November 1986.

c. Prognose

Das gesamte Freizeitgelände läßt sich im Bereich unterschiedlicher Aktivität einteilen; wie Straße, Parkplatz, Badeplatte, Wasserspielplatz und sonstige Freiflächen.

Nach dem Ergebnis der rechnerischen Untersuchung wird der im Sinne von DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete geltender Planungsrichtpegel von 55 d B (A) an den Häusern östlich der Schorndorfer-Straße nicht überschritten. Die Geräuscheinwirkung aus dem Freibadgelände fügt sich zahlenmäßig in die gegebene Verkehrsgeräuscheinwirkung ein, obwohl es sich hierbei um qualitativ andere Geräusche handelt.

An den Häusern westlich der Schorndorfer Straße liegt der Beurteilungspegel um 1 - 2 dB über dem Richtwert für allgemeines Wohngebiet. Massnahmen zur Senkung der Lärmwerte wie Reduzierung der Parkplätze unmittelbar am Haus Schorndorfer Straße 65 und Verzicht auf Ballspielplatz wurden vorgenommen.

VIII. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet dient der Erholung und erfüllt eine dringend notwendige Ersatzleistung für die Bevölkerung in Ugingen. Harmonisch fügt sich die Freibadanlage in die Landschaft zwischen Landesstraße und Unterlochbach ein.

Die Liegewiese wurde nach dem Gesichtspunkt einer guten Besonnung ausgerichtet.

Um das Parken auf den Straßen weitgehend einzuschränken, wurden die Parkplätze um 20 % gegenüber der Erfordernis nach Kategorie I der Richtlinien für Bäderbau erweitert.

IX. Freibadanlage

Das künftige Uhinger Freibad enthält auf der Badeplatte:

1 Schwimmerbecken 16,6/25,0 m	=	417 m ²
1 Springerbecken 11,0/12,0 m	=	132 m ²
1 Nichtschwimmerbecken mit angeschlossener Großbrutsche	=	500 m ²
1 Kinderbecken	=	110 m ²

mit entsprechenden Ruheflächen an den Becken.

Erforderliche Liegeflächen westlich und nördlich der Badeplatte mit ca. 100 ar schließen sich an.

Für die Besucher stehen ca. 120 Parkplätze zur Verfügung.

Die Gebäudeanlagen mit Kiosk, Sanitär- und Umkleide räume sowie Badetechnik schirmen die Freibadanlage nach Süden zum Parkplatz ab.

Genügend Umkleideräume und -kabinen werden durch Umkleide-Iglu ergänzt.

Die zu überbauenden Grundstücksteile wurden auf das notwendigste beschränkt.

Die Gebäude der Badeanlage werden eingeschossig erstellt und die Dachform der anschließenden Bebauung angepaßt, sodaß ein städtebaulich geordnetes Gesamtbild entsteht.

Die natürliche Pflanzung des Bachufers bleibt erhalten und wird durch Pflegemaßnahmen verbessert.

Der Baumbestand wird ergänzt.

X. Kosten und Finanzierung

Der Kostenvoranschlag vom 27. 2. 1987 setzt sich wie folgt zusammen:

Aussere Erschliessung:

a. Sammler Holzhausen	1.160.000,-- DM
b. Wasserleitung Ø 150	<u>170.000,-- DM</u>
	1.330.000,-- DM

Freibad Innere Erschliessung

a. Grundstück samt Erschließung	160.000,-- DM
b. Bauwerk mit Becken, Geräte, 50 m Rutschbahn und Sonderbau- maßnahmen	5.600.000,-- DM
c. Außenanlagen	<u>1.540.000,-- DM</u>
	7.300.000,-- DM
+ 14 % MWSt.	<u>1.022.000,-- DM</u>
	8.322.000,-- DM

Gesamtsumme	9.652.000,-- DM
-------------	-----------------

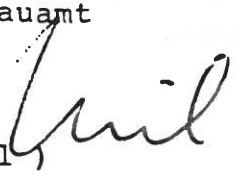
Die Finanzierung erfolgt voll durch die Gemeinde Uhingen und ist im Haushalt 1987 und der mittelfristigen Finanzplanung 1988 - 1990 eingeplant.

Der Einsatz von Finanzmitteln erfolgt im Verhältnis der Gesamtdeckung Eigenmittel 60 v.H. , Fremdmittel 40 v.H.

Uhingen, 26. 3. 1987

Ortsbauamt

(Veil)



ERGÄNZUNG

der Begründung nach § 9 (8) BBauG
zum Bebauungsplan

FREIBAD UHINGEN

Zu II. Erfordernis der Planaufstellung und Lage

Das Gebiet westlich des Baches ist ökologisch weit wertvoller als der Bereich zwischen Unterlochbach und Landesstraße 1225. Es handelt sich hier fast durchweg um Streuobstwiesen.

Die Freibadanlage auf der Westseite des Baches würde aus topographischen Gründen - Osthang und Gefälle zum Bach hin - eine bessere Ausbreitung des Schallpegels nach Osten bedeuten.

Aufgrund der Besonnung ist der Standort zwischen Unterlochbach und L 1225 dem Standort westlich des Unterlochbachs vorzuziehen.

Der BUND und der Landesnaturschutz vertreten aus ökologischer Sicht den Freibadstandort im östlichen Teil des Unterlochbachtals, zumal es sich hier um sog. Fettwiesen handelt.

Die Erstellung des Freibads im westlichen Teil des Unterlochbachtals erfordert eine umfangreichere Verkehrserschließung. Die Heerstraße wäre auszubauen und eine Zufahrtsstraße zur Erschließung der Freibadanlage neu zu erstellen.

Die Kosten für den verkehrsgerechten Ausbau der Heerstraße samt Straßenneubau östlich des Aussiedlerhofes entlang dem Bachverlauf betragen zusätzlich DM 1,4 Mio.

Berücksichtigt man vorstehende Gründe samt Verkehrserfordernisse und die Prognose der Lärmemission des Freibades in Verbund mit der vorhandenen Verkehrsvorbelastung aus der L 1225, ist der gewählte Standort zwischen Unterlochbach und L 1225 als richtig anzusehen.

Zu III. Einordnung

Die beiden Wohngebäude Schorndorfer Str. 65 und 67 sind bisher als Außenbereich zu betrachten und liegen im nicht überplanten Gebiet. Aufgrund der Verkehrsbelastung durch 7.961 Fahrzeuge/Tag errechnet sich ein Mittelungspegel von ca. 65 dB (A). Dieser Pegel liegt über dem Wert eines Mischgebiets.

Die Festlegung dieser Fläche als Mischgebiet wird erforderlich.

Zu VII. Geräuscheinwirkung aus dem Plangebiet

c) Prognose

Das Freizeitgelände ist in unterschiedliche Aktivitäten einzuteilen, nebst der Badeplatte und Wasserspielplatz auch Abenteuerbecken mit Großrutsche und Liegewiesen.

- d) Die Immissionsrichtwerte werden durch entsprechende Anordnung der Lautsprecher und gegebenenfalls durch Begrenzung der Schallausgangsleistung eingehalten.

Durch das Heranrücken der Freibadgebäude an die Baderplatte sind Gärten und Terrassen der Nachbargebäude besser geschützt.

Wird der Geräuschpegel von 55 dB (A) bei der Wasser-rutsche überschritten, kann durch Abkapselung die Geräuscheinwirkung auf die Nachbarschaft gemildert werden.

e) Aktiver Immissionsschutz

Für die im Planbereich liegenden Gebäuden Schorndorfer Straße 65 und 67 werden Schallschutzfenster mit entsprechender Be und Entlüftung eingebaut, sofern die Werte von 55 dB (A) in Aufenthaltsräumen überschritten werden.

Die optisch und nutzbar bessere Westseite der Gebäude Schorndorfer Str. 65 und 67 wird durch die Anordnung und Erstellung eines lebenden Sichtschutzzaunes beibehalten.

Uhingen, 26. 06. 1987


(Veil)
Ortsbaumeister

2 .

E R G Ä N Z U N G

der Begründung nach § 9 (8) BBauG

zum Bebauungsplan

FREIBAD UHINGEN

Zu III. Einordnung

Bei den als nicht privilegierte Aussenbereichsvorhaben genehmigten Gebäuden Schorndorfer Str. 65 (am 11.2.1958 genehmigt) und Schorndorfer Str. 67 (am 7.6.1958 genehmigt) ist festzuhalten, daß sie durch die Einbeziehung in ein Mischgebiet einen erhöhten Lärmschutz erfahren.

Zu VII. Geräuscheinwirkung aus dem Plangebiet

d. Beurteilung

Die Gutachten des "Instituts für Schall- und Wärmeschutz" - Prof. Dr. Dr. Werner Zeller, Dipl. Math. und Phys. Henning Kröger - vom 4. 2. 1987, 26. 5. 1987 und 28. 9. 1987 zeigen, daß die Verkehrsgeräusche an den Gebäuden östlich der Schorndorfer Straße während der Werktage sowie an Sonn- und Feiertagen überwiegen und somit die Lärmschutzwerte für "Allgemeines Wohngebiet" überschritten werden.

Für die beiden westlich der Schorndorfer Straße gelegenen Gebäude Schorndorfer Str. 65 und 67 wird der Freibadlärm auf der straßenabgewandten Seite geräuschbestimmend sein.

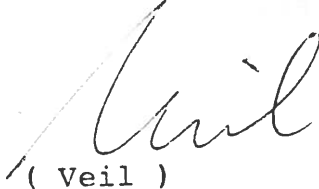
Die Lärmschutzwerte für ein Mischgebiet
(Addition der Verkehrs- und Freibadgeräusche)
werden jedoch nicht überschritten.

e. Passiver Lärmschutz

Zu Lasten der Gemeinde werden in den Gebäuden Schorn-
dorfer Str. 65 und 67 Lärmschutzfenster für Aufent-
haltsräume an den Nord-, West- und Südseiten der
Gebäude eingebaut, soweit die Lärmwerte für ein Misch-
gebiet nach DIN 18005 in der jeweils geltenden Fassung
überschritten werden.

Seit 1. 7. 1987 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft. Es gilt
die Überleitungsvorschrift für die Bauleitplanung § 233 Abs. 1
BauGB, somit sind insbesondere die Vorschriften nach § 9 BBauG
noch anwendbar.

Uhingen, 13. November 1987



(Veil)

Ortsbaumeister