Gemeinde Berglen

REMS-MURR-KREIS

Begründung zum Bebauungsplan

"Mendelssohnstraße – 1. Änderung"

Änderung gemäß § 13 BauGB

in

Berglen-Oppelsbohm

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Berglen, den 03.03.2009 / 16.06.2009

Bürgermeisteramt Berglen
Beethovenstraße 14 - 20
- Bauamt -
73663 Berglen

Telefon: (07195) 975721
Telefax : (07195) 975724
Email: reiner.rabenstein@berglen.de

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	**Lage und Abgrenzung des Plangebietes**	
1.1	Lage	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Fläche	3
2.	**Allgemeine Planungsvorgaben, planerische Rahmenbedingungen**	
2.1	Aufstellung	3
2.2	Anlass	3
2.3	Planungsziel und –zweck	4
2.4	Flächennutzungsplan	6
2.5	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	7
2.6	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
2.7	Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotope, Naturdenkmale	7
2.8	Wasserschutzgebiet	7
2.9	Bestand innerhalb des Plangebietes	7
3.	**Erschließung**	
3.1	Verkehr	8
3.2	Ver- und Entsorgung	8
	- Wasserversorgung	8
	- Elektrische Energie	8
	- Abwasserbeseitigung	8
4.	**Grünordnerische Festsetzungen**	8
5.	**Umweltprüfung und -bericht**	9
6.	**Finanzierung**	9

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

1.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil des Ortsteils Oppelsbohm, zwischen Distlerweg und Mendelssohnstraße.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf Gemarkung Oppelsbohm das Grundstück Flst.Nr. 2077. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- ⇨ im Nordwesten durch das Grundstück Flst.Nr. 2078/4, Mendelssohnstraße 4
- ⇨ im Nordosten durch die Grundstücke Flst.Nr. 2078/2, Mendelssohnstraße 14 und Flst.Nr. 2076, Distlerweg 15
- ⇨ im Südosten durch den Distlerweg
- ⇨ im Südwesten durch die Mendelssohnstraße.

1.3 Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.890 m².

2. Allgemeine Planungsvorgaben, planerische Rahmenbedingungen

2.1 Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mendelssohnstraße - 1. Änderung" - Änderung gemäß § 13 BauGB - in Oppelsbohm erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) und aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Berglen vom 03.03.2009.

2.2 Anlass

Der Eigentümer des Anwesens Distlerweg 11 in Oppelsbohm möchte sein 1.890 m²

großes Grundstück, welches mit einem sehr geräumigen Wohnhaus mit Einliegerwohnung und einer Arztpraxis bebaut ist, altershalber veräußern. Ein örtlicher Bauträger hat Interesse an der Entwicklung des südwestlichen noch unbebauten Grundstücksteils bekundet und damit das Bauleitplanverfahren ausgelöst.

2.3 Planungsziel und -zweck

Die Gemeinde Berglen möchte in den kommenden Jahren, wenn sich die Möglichkeit hierzu eröffnet, verstärkt Bestandsflächen innerhalb der Ortslagen entwickeln und durch eine maßvolle Nachverdichtung neue Bauflächen im Gemeindegebiet für Bauwillige zur Verfügung stellen. Mit dieser Innenentwicklung und dem Verzicht kurzfristig neue Bauplätze im Außenbereich auszuweisen, trägt die Gemeinde Berglen auch den im Baugesetzbuch beschriebenen Grundsätzen der Bauleitplanung und den Zielen der Raumordnung in gebührendem Maße Rechnung.

Das Plangebiet ist wegen der besonderen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung auch an den ÖPNV prädestiniert für eine Nachverdichtung der vorhandenen Wohnnutzung. Zudem ist das Gelände schon aufgrund seiner beachtlichen Größe ideal für eine erweiterte Nutzung, da sein Flächeninhalt im Vergleich mit den nordwestlich und nordöstlich liegenden Wohnbaugrundstücken, die nur mit Einzelhäusern bebaut sind, um bis 300 % größer ist. Ferner spricht für eine Bebauung in diesem Teil von Oppelsbohm, dass die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auch leistungsfähig sind und somit von der Gemeinde im Zuge der Entwicklung des Gebietes keine Haushaltsmittel für deren Ausbau bereitgestellt werden müssen.

Mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für eine innerörtliche Nachverdichtung des Grundstücks Flst.Nr. 2077 unter Einbeziehung der bestehenden Erschließungseinrichtungen geschaffen. Darüber hinaus soll aber auch die im nordwestlichen Bereich des Grundstücks bestehende Bebauungsmöglichkeit weitestgehend erhalten bleiben.

Ein Ausbau der Verkehrsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist auf Basis des vorliegenden Konzepts zur Nutzungsintensivierung, wie bereits erwähnt, nicht notwendig. Ferner erfolgt die Planaufstellung mit der Zielsetzung, die

Bebauung des betroffenen Areals so zu steuern, dass die bestehende Wohnsituation, welche entlang der Mendelssohnstraße und im Distlerweg im Wesentlichen durch verschiedenartige, freistehende Einfamilienwohngebäude geprägt wird, und der Charakter des Gebiets weitestgehend erhalten bleiben.

Das hierzu von der Gemeinde und dem Bauträger entwickelte Planungskonzept sieht deshalb vor, den südwestlichen Bereich des weitläufigen Grundstücks mit zwei freistehenden 1 ½-geschossigen Einfamilienwohngebäuden und jeweils einer Garage neu zu überbauen. Die Gemeindeverwaltung hat im Vorfeld u. a. auch die Errichtung eines Doppelhauses anstelle der vorgesehenen Einzelhäuser in Betracht gezogen. Diese Überlegung wurde jedoch verworfen, da ein größerer Einzelbaukörper auf dem Eckgrundstück zwischen Mendelssohnstraße und Distlerweg eine zu massive Ausstrahlung mit Riegelwirkung zur Folge hätte. Aus städtebaulichen Gründen und im Hinblick auf die gewünschte Einfügung in den umgebenden Gebäudebestand, ist an dieser topographisch exponierten Stelle ein derartiges dominantes Bauwerk nicht vertretbar. Das bestehende, großzügige Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Arztpraxis bleibt erhalten.

Der Bebauungsplan "Mendelssohnstraße" sieht als Art der baulichen Nutzung ein "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Im Rahmen der Planaufstellung für das neu zu entwickelnde Areal hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, diesen Nutzungscharakter weiterhin beizubehalten, um damit eine Beeinträchtigung der Bewohner innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes aber auch im angrenzenden Wohngebiet durch andere Nutzungen möglichst zu vermeiden. Ferner wurde aus Rücksichtnahmegründen im südwestlichen Grundstücksteil auf die Ausweisung von speziellen Garagenbauflächen an der Außengrenze des Gebiets verzichtet.

An der Grenze zu dem bebauten Grundstück Flst.Nr. 2078/4 (Mendelssohnstraße 4) wurde ebenfalls aus Gründen der Rücksichtnahme, bei der Festsetzung der in diesem Bereich vorgesehenen neuen überbaubaren Grundstücksfläche, ein um 0,5 m größerer Grenzabstand, wie es die Landesbauordnung für Baden-Württemberg vorsieht, bestimmt. Die Höhenbegrenzung und der Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem umgebenden Gebäudebestand und an den

Festsetzungen im Bebauungsplan "Mendelssohnstraße". Zudem sind hierbei zeitgemäße Bauweisen, insbesondere neue energetische Baustandards, berücksichtigt worden. Eine städtebaulich verträgliche Einfügung der geplanten Baukörper in die Umgebungsbebauung wird somit gewährleistet.

Die Festsetzungen im nordöstlichen Grundstücksteil orientieren sich am bestehenden Gebäude Distlerweg 11 und an den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Mendelssohnstraße". Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche an der Grenze zum Grundstück Flst.Nr. 2078/4 (Mendelssohnstraße 4) beträgt hier aufgrund des Rücksichtnahmegebots in diesem Bereich zwischen 4 m und 6,5 m. Zu den nordöstlich angrenzenden Grundstücken sind aus demselben Grund Abstände zwischen der überbaubaren Fläche und den bestehenden Grundstücksgrenzen von 6 m bis 10 m vorgesehen.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden dient der Sicherung eines familiengerechten Wohnens und verhindert eine der Struktur des Wohngebietes widersprechende Verdichtung. Zudem handelt es sich bei den zum Baugebiet führenden Erschließungswegen um endgültig hergestellte Verkehrsflächen, die nur ein begrenztes Verkehrsaufkommen zulassen.

Bei diesem Plankonzept wird den Belangen, der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer, in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Die Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Nachbarschützende Belange werden aufgrund der teilweise äußerst großzügig bemessenen Abstände zu den Nachbargebäuden ebenfalls nicht verletzt.

2.4 Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB)

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen, gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen als Wohnbaufläche dargestellt.

2.5 Landesentwicklungsplan und Regionalplan (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 gehört die Gemeinde Berglen zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Sie gehört ferner zum Rems-Murr-Kreis und damit zur Region Stuttgart.

Im Regionalplan 1998 ist die Gemeinde Berglen als selbständiger Verwaltungsraum und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Berglen ist dem Mittelbereich Waiblingen / Fellbach und dem Nahbereich Winnenden zugeordnet. Das Gemeindegebiet liegt zwischen den Entwicklungsachsen Waiblingen / Fellbach - Winnenden - Backnang - Murrhardt - Schwäbisch Hall sowie Stuttgart - Waiblingen / Fellbach - Schorndorf - Schwäbisch Gmünd.

2.6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplanes "Mendelssohnstraße" aus dem Jahre 1983.

2.7 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotope, Naturdenkmale

Das Plangebiet tangiert keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind nicht vorhanden.

2.8 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem förmlich festgesetzten Wasserschutzgebiet.

2.9 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Grundstück Flst.Nr. 2077 ist mit einem Einfamilienwohngebäude mit Einliegerwohnung und Arztpraxis sowie mit mehreren Stellplätzen bebaut.

3. Erschließung

3.1. Verkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt, wie bisher, über den Distlerweg und die Mendelssohnstraße.

3.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Für das Gemeindegebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Entsprechende Versorgungseinrichtungen sind im Plangebiet vorhanden.

Elektrische Energie

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie wird durch die Firma Süwag Energie AG gesichert.

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die bestehenden Abwasserkanäle DN 300 in der Mendelssohnstraße und DN 250 im Distlerweg zur Kläranlage der Gemeinde Berglen auf Gemarkung Bretzenacker.

4. Grünordnerische Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurden Flächen zur Anpflanzung von neun einheimischen Laubbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzgebote) aufgenommen. Hiermit soll eine permanente Durchgrünung des Wohnquartiers sichergestellt werden. Flachdächer von Garagen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

5. Umweltprüfung und -bericht

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

6. Finanzierung

Für das Bebauungsplanverfahren sind Haushaltsmittel in Höhe von ca. 5.000,-- € erforderlich. Diese werden im Haushalt 2009 der Gemeinde bereitgestellt.