Gemeinde Berglen

REMS-MURR-KREIS

Begründung zum Bebauungsplan

"Feuerwehrgerätehaus Berglen-Süd"

(Kelteräcker II Steinach – 2. Änderung gemäß § 13 BauGB)

in Berglen-Steinach / Ödernhardt

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Berglen, den 25.4.2006

Bürgermeisteramt Berglen
Beethovenstraße 14 - 20
- Bauamt -
73663 Berglen

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

Begründung zum Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus Berglen-Süd" (Kelteräcker II Steinach – 2. Änderung gemäß § 13 BauGB)
in Steinach / Ödernhardt, Gemeinde Berglen

INHALTSVERZEICHNIS **Seite**

1. Allgemeine Planungsvorgaben, planerische Rahmenbedingungen
1.1 Aufstellung 3
1.2 Anlass und Planungsziel 3
1.3 Flächennutzungsplan 4
1.4 Landesentwicklungsplan und Regionalplan 4
1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse 4
1.6 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotope, Naturdenkmale 4
1.7 Bestand innerhalb des Plangebietes 5

2. Abgrenzung des Plangebietes
2.1 Lage 5
2.2 Geltungsbereich 5
2.3 Fläche 6

3. Planungskonzept 6

4. Umweltschützende Belange
4.1 Umweltprüfung und -bericht 6
4.2 Kompensationsmaßnahmen 7

5. Erschließung
5.1 Verkehr 7
5.2 Ver- und Entsorgung 7
- Wasserversorgung 8
- Elektrische Energie 8
- Abwasserbeseitigung 8
- Regenwasserbewirtschaftung 8

6. Finanzierung 8

1. Allgemeine Planungsvorgaben, planerische Rahmenbedingungen

1.1 Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Feuerwehrgerätehaus Berglen-Süd" (Kelteräcker II Steinach – 2. Änderung gemäß § 13 BauGB) in Steinach und Ödernhardt erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) und aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Berglen vom 25.4.2006.

1.2. Anlass und Planungsziel

Das Brandschutzkonzept der Gemeinde Berglen sieht eine Reduzierung der bisher neun Feuerwehrstandorte auf langfristig zwei bis drei Stützpunkte vor. Der südliche Gemeindebereich soll zukünftig von Steinach aus abgedeckt werden.

Die Abteilung Steinach der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Berglen ist räumlich seit Anfang der 70er Jahre im Gebäude Silberpappelstraße 4 in Steinach untergebracht. Dieses 1952 ursprünglich als Werkstatt mit Tankstelle konzipierte Gebäude genügt den heute an einen modernen Feuerwehrbetrieb gestellten Anforderungen nicht mehr. So sind beispielsweise die zur Verfügung stehenden Aktions- und Lagerflächen auf dem Grundstück und im Gebäude selbst äußerst begrenzt. Geeignete Schulungsflächen und –einrichtungen oder ausreichende Sozialräume sind, bedingt durch die räumliche Enge, nicht vorhanden. Die bauliche Substanz des Gebäudes weist aufgrund seiner nur ungenügenden Gründung zudem Mängel auf. Ferner ist die Gebäudetechnik mittlerweile extrem veraltet und der Sanitärbereich sowohl größen- als auch ausstattungsmäßig völlig unzureichend.

Die beengte Situation des Bestandes hat zur Folge, dass keinerlei Möglichkeiten für eine zeitgemäße Modernisierung und zukunftsgerichtete Fortentwicklung am derzeitigen Standort gegeben sind. Die Gemeinde Berglen möchte daher auf dem verkehrsgünstig an der K 1872 gelegenen Areal zwischen Luisenstraße und Tannenstraße in Steinach den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses verwirklichen.

Durch den Bebauungsplan sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Projektes geschaffen werden.

1.3 Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2000 – 2015 als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

1.4 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.

1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kelterwiesen II Steinach - Änderung".

1.6 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotope, Naturdenkmale

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Natur- und Landschaftsschutzgebietes.

Besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind keine vorhanden.

1.7 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das südlich der Luisenstraße bzw. westlich der Tannenstraße gelegene Grundstück Flst.Nr. 559 wurde bisher intensiv als Bolzplatz genutzt. Einrichtungen, wie beispielsweise eine Flutlichtanlage, Tore, ein Fangzaun usw. sind dort noch vorhanden. Ferner befinden sich hier eine Parkplatzfläche, eine Boulebahn sowie ein asphaltiertes Streetballfeld.

Im östlichen Teil des Plangebietes sind rechts und links der Tannenstraße mehrere öffentliche Parkplätze angelegt worden. Das südlich an den bestehenden Weg Flst.Nr. 559/8 anschließende Grundstück Flst.Nr. 559/10 wird als öffentlicher Spielplatz genutzt.

Der Kottweiler Bach verläuft im nordwestlichen Teil auf einer Länge von ca. 40 m offen durch das Plangebiet.

Bei den übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich im Wesentlichen um Weg-, Straßen- und Grünflächen.

2. Abgrenzung des Plangebietes

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Gemeindegebietes zwischen den Ortsteilen Steinach und Erlenhof direkt an der Kreisstraße 1872 (Luisenstraße).

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf Gemarkung Steinach, Flur 0, die Grundstücke Flst.Nrn. 557/4, 559, 559/8 und 559/10 sowie die Teilflächen der Flurstücke Nrn. 546 und 557/1. Auf Gemarkung Ödernhardt wurden das Grundstück

Flst.Nr. 783/1 und die Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. 778, 783, 784/1, 784/2 und 796/1 in den Geltungsbereich einbezogen.

2.3 Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13.000 m².

3. Planungskonzept

Das Planungskonzept des Architekturbüros Brecht aus Welzheim für das neue Feuerwehrgerätehaus, welches die Grundlage für diese Bebauungsplanänderung bildet, sieht die Erstellung eines zweigeschossiges Verwaltungsgebäudes und einer einstockigen Fahrzeughalle mit fünf Einzelboxen vor. Der L-förmige Baukörper erhält ein Pultdach und wird unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse im südöstlichen Teil des Plangebietes platziert.

Die räumliche Aufteilung des Gebäudes ist vom Planer so gegliedert worden, dass im Erdgeschoss vorrangig alle feuerwehrspezifischen Einrichtungen und Nutzungen untergebracht werden. Im zweiten Geschoss, dass über einen Steg direkt von der Tannenstraße aus barrierefrei zu erreichen ist, werden hingegen in erster Linie Schulungs- und Veranstaltungsräume untergebracht. Der zweite Zugang zum Obergeschoss ermöglicht zudem auch eine anderweitige Nutzung der Räumlichkeiten ohne den laufenden Feuerwehrbetrieb in irgendeiner Form zu beeinträchtigen.

4. Umweltschützende Belange

4.1 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.

4.2 Kompensationsmaßnahmen

Das Büro Blank Landschaftsarchitektur aus Stuttgart hat im Auftrag der Gemeinde einen Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gefertigt. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei (Teilauflage).

Gemäß den Vorschlägen des Büros werden im Geltungsbereich weitere heimische Laubbäume zur Kompensation und Eingrünung gepflanzt. Entsprechende Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Zudem ist die Entwicklung eines Auwaldbereiches am Kottweiler Bach vorgesehen. Dieser soll in erster Linie durch Pflanzung von standortgerechten Sträuchern und Bäumen sowie durch das Abflachen der Böschungen in Bereichen mit lockerem Gehölzbestand erreicht werden.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über ein offenes Mulden-Rigolen-System direkt in den Kottweiler Bach. Entlang dieser Mulde soll eine Hochstaudenflur ausgebildet werden. Ferner wird in diesem Zusammenhang das Bachufer an den Einleitungsstellen aufgeweitet und die Böschungen hierbei flacher gestaltet.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die Anbindung des Grundstücks Flst. 559 an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Neubau einer Ein- und Ausfahrt an der Luisenstraße (K 1872). Alle nicht für den laufenden Feuerwehrbetrieb reservierten Stellplätze werden über eine bereits bestehende Zufahrt im westlichen Bereich des Plangebiets angefahren.

5.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Für das Gemeindegebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Entsprechende Versorgungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und werden zum Plangebiet weitergeführt.

Begründung zum Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus Berglen-Süd" (Kelteräcker II Steinach – 2. Änderung gemäß § 13 BauGB)
in Steinach / Ödernhardt, Gemeinde Berglen

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 den bestehenden Abwasserkanal DN 300 in der Luisenstraße zur Kläranlage der Gemeinde auf Gemarkung Bretzenacker.

Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) wird gemäß den Bestimmungen des § 45 b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg über ein offenes Mulden-Rigolen-System zum Kottweiler Bach geführt. An diese Ableitungsmulde sollen auch sämtliche auf dem Grundstück geplanten Parkplätze angeschlossen werden.

6. Finanzierung

Die Finanzierung der Baumaßnahme in Höhe von 1 Mio. € wird im Haushalt 2007 erfolgen.

Ein zusätzlicher Grunderwerb ist nicht erforderlich.