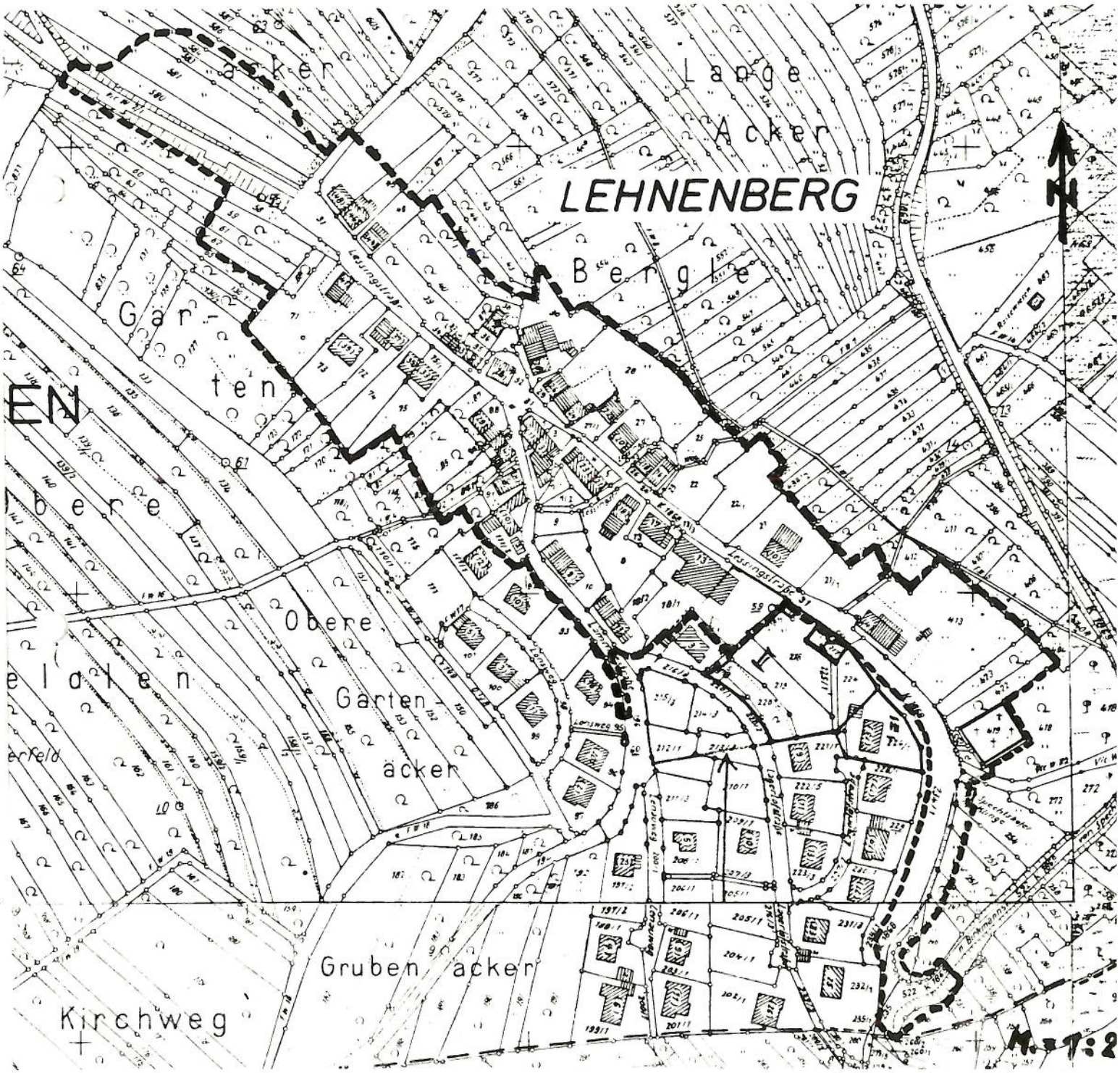
L2.I

Gemeinde Berglen
Rems-Murr-Kreis

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplans "Ortsdurchfahrt Lehnenberg" in Berglen
(gem. § 2a Abs. 6 + § 9 Abs. 8 BBauG)



1. Plangebiet

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt den alten Ortskern von Lehnenberg, den Friedhof, das Straßenstück der K 1868 ab Ortsende bis einschl. Einmündungsbereich in die K 1869 und eine Strecke von ca. 125 m nordwestlich der bisherigen Ortsdurchfahrtsgrenze der K 1868 in Richtung Breuningsweiler mit Parkplätzen.
- siehe hierzu Abbildung o. S. 1 -

1.2 Größe

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca.	3,95 ha.
Diese Fläche gliedert sich in	
a) Bauflächen ca.	2,80 ha
b) öffentliche Grünflächen (Friedhof) ca.	0,15 ha
c) Verkehrsflächen einschl. öffentl. Parkflächen und Verkehrsgrün ca.	1,00 ha.

2. Planungsanlaß - öffentliches Interesse

(Erfordernis der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BBauG)

Der derzeitige Ausbauzustand der Ortsdurchfahrt Lehnenberg im Zuge der K 1868 (Lessingstraße) ist außerordentliche unbefriedigend. Die Fahrbahn der Straße ist in schlechtem Zustand, sie ist zu schmal und entspricht teilweise in ihrer Gradiente nicht den Erfordernissen des Verkehrs. Für die Sicherheit des Fußgängerverkehrs fehlen beidseits der Straße die notwendigen Gehwege. Der Landkreis Rems-Murr als Straßenbaulastträger hat deshalb die Absicht, diese Ortsdurchfahrt auszubauen; gleichzeitig will die Gemeinde Berglen beiderseits der Straße Gehwege anlegen.

Durch diesen Straßenausbau wird eine städtebauliche bzw. verkehrsmäßige Neuordnung beiderseits der Ortsdurchfahrtsstrecke und im weiteren Einmündungsbereich der Lämmlestraße erforderlich.

Nachdem über die Lämmlestraße die gesamte Verkehrserschließung der neuen Wohngebiete "Obere Gärten" und "Weingartäcker" erfolgt, steht ein Ausbau der Lämmlestraße auf einem Streckenabschnitt von ca. 120 m Länge ebenfalls in aller nächster Zeit an.

Der Gemeindefriedhof auf Flst. 419 ist voll belegt. Er muß erweitert werden (die Erweiterungsarbeiten sind zwischenzeitlich bereits abgeschlossen). Die frühere Gemeinde Reichenbach hat für diesen Zweck schon vor einem Jahrzehnt die Grundstücke Flst. 422 und 423 erworben.

Sowohl für die Friedhofbesucher als auch für die zahlreichen Erholungssuchenden und auch für die Gäste der örtlichen Gaststätte müssen ausreichend Parkplätze geschaffen werden.

Für eine bestehende Baulücke und für unmittelbar am Ortsausgang in Richtung Breuningsweiler liegende Grundstücke soll zur städtebaulichen Abrundung des Ortsrandes eine entsprechende Bebauung ermöglicht werden.

Durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese vorgenannten Maßnahmen geschaffen.

3. Städtebaulicher Grundgedanke und Rechtsnatur des Bebauungsplanes

Der auszubauende Streckenabschnitt der K 1868 führt mitten durch das alte Dorfgebiet Lehnenberg. Nordwestlich und südwestlich des Ortes ist die K 1868 mit Einmündungsbereich in die K 1869 so ausgebaut, daß sie in den nächsten Jahrzehnten für den aufzunehmenden Straßenverkehr ausreichen dürfte.

Die Ortsmitte von Lehnenberg ist geprägt durch eine Vielnutzungsstruktur (Wohnen, Kleingewerbe, Handwerk, Landwirtschaft, Gastronomie) und eine ebenso abwechslungsreiche bauliche Struktur ("große" und "kleine" Gebäude, ruhige und gegliederte Dachflächen, unterschiedliche Gebäudestellungen, Hauptfirstrichtungen und Stockwerkszahlen).

Maßgebend für die gesamte Planung ist die Zielvorstellung, daß über eine Sanierung der verkehrsmäßigen Verhältnisse (Ausbau der Ortsdurchfahrt) das äußerst reizvolle, aber sehr empfindliche Ortsbild nicht zerstört werden darf. Wenn Eingriffe in die bauliche Substanz zwingend erforderlich werden, müssen diese Eingriffe auch zu einer gestalterischen Verbesserung führen; so wird z. B. im Einmündungsbereich der Lämmlestraße in die Lessingstraße an Stelle der vorhandenen Engstelle ein kleiner "Dorfplatz" mit Einzelbaum und Sitzplatz entstehen.

Entsprechend der besonderen Situation innerhalb des Plangebiets - nahezu sämtliche Grundstücke sind bebaut, die vorhandene Bebauung läßt sich aber nicht in eine Baunutzungsstruktur und in ein Bauordnungsschema nach Bundesbaugesetz und Baunutzungsverordnung einordnen -

und im Hinblick auf die Zielvorstellung, das reizvolle ländliche Ortsbild von Lehnenberg zu erhalten, hat sich die Gemeinde entschlossen, keinen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 BBauG aufzustellen. Vielmehr sollen über die Festsetzungen der

- überbaubaren Grundstücksflächen / nichtüberbaubaren Grundstücksflächen
- Baulinien und Baugrenzen
- Hauptfirstrichtungen
- Verkehrsflächen

die städtebaulichen, planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen festgelegt werden, die den Straßenausbau ermöglichen und darüber hinaus die Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben (Um-, An-, Neu- und Ersatzbauten) bilden. Das bedeutet, daß Bauvorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nach § 34 BBauG beurteilt werden; für jedes einzelne Bauvorhaben ist das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BBauG erforderlich. Durch diese Regelung ist es möglich, jedes Bauvorhaben auf seine Verträglichkeit mit dem Orts- und Straßenbild hin zu prüfen und darauf abzustimmen.

4. Grünplanung

Eng verbunden mit der städtebaulichen Planung sind landschaftsplanerische Überlegungen. Durch die vorgesehene Stellung der Baukörper mit den zugeordneten Freiflächen ist ein starker Landschaftsbezug möglich; außerdem wird ein weicher Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft erreicht. Durch Pflanzbindungen für die bestehenden Bäume und Laubgehölze (Streuobstbestand), insbesondere am nördlichen Rand des Plangebiets, wird die Verzahnung mit der umgebenden Landschaft gesichert und durch Pflanzgebote werden die Verkehrsanlagen (öffentliche Parkplätze) sowie erforderliche Böschungen in die Landschaft eingebunden (notwendige Grüneinbindung).

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Flächennutzungsplan

Der größte Teil des Plangebiets ist in dem am 10.04.1980 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Berglen als bestehende gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.

5.2 Bebauungspläne

Für den Planbereich selbst besteht bislang kein Bebauungsplan. Im Süden bzw. im Westen grenzen jedoch die Bebauungspläne "Obere Gärten" und "Weingartäcker", genehmigt am 09.12.1968 bzw. am 11.05.1971 an. Bis auf wenige Baugrundstücke sind diese beiden Neubaugebiete überbaut.

5.3 Wasserschutzgebiet

Die eingetragenen Wasserschutzzonen dienen dem Schutz der Qeullfassung "Lehnenbergquelle" der Stadt Winnenden (Rechtsverordnung des Landratsamts Waiblingen vom 22.11.1971).

6. Regionalplanerische Einordnung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 4 BBauG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereichs, der nach dem Regionalplan Mittlerer Neckar vom 26.10.1977 als vorhandener Siedlungsbereich mit beschränkter Eigenentwicklung ausgewiesen ist. Die vorliegende Planung deckt sich also mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes.

7. Entwicklungsplanung

Eine besondere Entwicklungsplanung im Sinne einer übergeordneten Planung besteht für das Plangebiet nicht.

8. Sozialplanung

Maßnahmen im Sinne von § 13 a BBauG sind zur Realisierung dieser Planung nicht erforderlich.

9. Erschließung

9.1 Fahrverkehr

Der derzeitige Ausbauzustand der K 1868 im Bereich der Ortsdurchfahrt Lehnenberg genügt in keiner Weise dem heutigen Straßenverkehr. Der Landkreis Rems-Murr als Träger der Baulast für diese Straße wird dem Rechnung tragen und die Fahrbahn auf 6,00 m bzw. 6,50 m Breite ausbauen. Die Lämmlestraße wird mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m ausgebaut.

9.2 Fußgängerverkehr

Entlang der Kreisstraße (Lessingstraße) ist beidseits ein Gehweg von 1,50 m Breite geplant. An der Lämmlestraße ist ein einseitiger Gehweg von 1,50 m Breite vorgesehen.

9.3 Ruhender Verkehr

In der Ortsmitte, am Friedhof und am Ortsausgang in Richtung Breuningsweiler sind Parkplätze für die Einwohner und Besucher von Lehnenberg vorgesehen. Insbesondere in der Zeit vom Frühjahr bis zum Herbst kommen viele Erholungssuchende in unsere Gemeinde. Es ist daher unbedingt notwendig, hierfür in ausreichender Zahl Parkplätze anzulegen. Die derzeitige Situation stellt eine nicht länger zu vertretende Gefahr sowohl für den Durchgangsverkehr, als auch für die Anwohner dieser Straße selbst und auch der übrigen Bevölkerung Lehnenbergs dar. Auch für den immer mehr zunehmenden Gelegenheitsausflugsverkehr mit Omnibussen muß ein Parkplatz geschaffen werden. Da hierzu im Ortskern keinerlei Möglichkeit besteht, wurde die Fläche am Ortsausgang in Richtung Breuningsweiler gewählt. Dieser in der Zukunft vorgesehene Parkplatz, zugleich auch Schaffung einer Wendemöglichkeit für künftig verkehrende Linienbusse des Personennahverkehrs in den Berglen, erhält wegen seiner exponierten Lage eine landschaftsbezogene Grüneinbindung.

9.4 Garagen und Stellplätze

Sämtliche privaten und bauordnungsrechtlich notwendigen Garagen und Kfz-Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück anzuordnen, und zwar nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

9.5 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch Anschluß an die bestehenden Systeme gewährleistet. Die Wasserleitung ist wohl vorhanden, muß aber wegen ihres Alters ausgewechselt werden. Ebenso muß die Kanalisation in der Lessingstraße ab Höhe des Gebäudes Nr. 14 bis zum Ortsende in Richtung Breuningsweiler noch eingelegt werden. Dies gilt auch für eine Teilstrecke der Lämmlestraße.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Gebäude Lessingstr. 28/1 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Gebäude Lessingstr. 24 (Gerhard Weng) und Lessingstr. 30 (Albert Klotz) wurden von der Gemeinde mit wesentlicher finanzieller Unterstützung des Landkreises erworben. Diese 3 Gebäude können abgebrochen werden.

Entlang der Lämmlestraße werden die Gebäude erworben, sobald sie frei sind oder zum Verkauf kommen.

Die weiter für den Straßenausbau benötigten Grundstücksflächen werden durch Einzelverträge erworben. Die zwischenzeitlich bereits angelaufenen Grunderwerbsverhandlungen zeigen, daß dies bis auf 2 Fälle auf freiwilliger Basis möglich ist.

11. Kosten und Finanzierung der Durchführung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 8 Satz 4 BBauG)

Die Kosten der Herstellung der Fahrbahn und die anteiligen Grunderwerbskosten werden vom Landkreis getragen; der Grunderwerb für die Gehwege und die Kosten ihrer Herstellung gehen zu Lasten der Gemeinde. Zu diesen Aufwendungen erhält die Gemeinde einen 50%-igen Zuschuß nach dem FAG.

Im Haushalt des Landkreises sind die Kosten für den Ausbau der Ortsdurchfahrt Lehnenberg i.Z.d. K 1868 veranschlagt

- Grunderwerb	ca. 680.000,-- DM
- Baukosten (einschl. Gehwege)	ca. 1.250.000,-- DM
insgesamt -:	ca. 1.930.000,-- DM

Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten für den Straßenausbau muß die Gemeinde vom Geb.Nr. 14 bis zum Geb.Nr. 48 Lessingstraße und teilweise auch im Bereich der Lämmlestraße noch einen öffentlichen Kanal einlegen.
Ebenso ist die über 80 Jahre alte Wasserleitung im Bereich der OD-Strecke und teilweise in der Lämmlestraße zu erneuern.

Die Kosten für die Kanalisation (ca. 350 m Länge) werden mit	ca. 360.000,-- DM
und für die Erneuerung der Wasserleitung (ca. 460 m Länge) mit	ca. 200.000,-- DM
insgesamt -:	ca. 560.000,-- DM

veranschlagt. Die Mittel für Gehwege, Kanalisation und Wasserleitung sowie auch für die Erneuerung der Straßenbeleuchtung (Kostenvoranschlag liegt noch nicht vor) werden im Haushaltsplan 1985 eingestellt.

Aufgestellt!

Berglen, den 31.05.1983/18.04.1984
Bürgermeisteramt
- Ortsbauamt -

Körner