



Begründung

zum

Bebauungsplan

"Fichtenstraße – Westlicher Teil"

in Berglen-Steinach

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass, Ziel und Zweck der Bauleitplanung

Die letzte große Baulandumlegung in Steinach erfolgte etwa Mitte der 70er Jahre. Seit dieser Zeit konnten nur kleinere Flächen überbaut werden. Eine Deckung des Bedarfs an Wohnraum für die Bürger der Gemeinde, insbesondere des Ortsteils Steinach, konnte damit jedoch nicht erreicht werden. Der Bebauungsplan verfolgt daher in erster Linie die Zielsetzung benötigten Wohnraum in Steinach zu schaffen. In zweiter Linie ist eine Konkretisierung der Bebauungsmöglichkeiten im Bereich des Gewerbeanwesens an der Erlenstraße vorgesehen.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung wäre eine Bebauung entlang des westlichen Abschnitts der Fichtenstraße sowie im Bereich des Gewerbeareals teilweise auch ohne Bebauungsplan möglich gewesen, da ein Bebauungszusammenhang vorliegt und diese Bereiche somit dem nicht überplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnen sind. Ein Bebauungszusammenhang reicht soweit, wie die aufeinander folgende Bebauung trotz der vorhandenen Baulücke nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang noch angehört. Die Gemeinde hat sich jedoch dazu entschlossen, die Entwicklung des Gebietes mit einem Bebauungsplan näher zu konkretisieren.

Im östlichen bzw. südöstlichen Bereich des Plangebietes ist vornehmlich der Neubau von Einfamilienwohngebäuden bzw. von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geplant. Die neuen Gebäude sollen dabei die bisher in diesem

Abschnitt der Fichtenstraße vorhandene, einseitige Bebauung vervollständigen. Weiterhin ist vorgesehen, die räumliche Ausdehnung eines Gewerbeanwesens an der Erlenstraße zu steuern und in diesem Zusammenhang aber auch Entwicklungsmöglichkeiten, wenn auch in kleinerem Umfang, zu schaffen. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte nach städtebaulichen Gesichtspunkten.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Fichtenstraße – Westlicher Teil" erstreckt sich auf die Flurstücke Nrn. 502 - Fichtenstraße (teilweise), 569/2, 570, 574, 576/1, 576, 575 - Erlenstraße 34, 575/1 - Erlenstraße 34/1, 581 - Erlenstraße 36, 582 - Erlenstraße 40, 584, 586, 589, 562 und 563 der Gemarkung Steinach, Gemeinde Berglen, und umfasst eine Fläche von ca. 1,98 ha.

3. Übergeordnete Planungen, vorbereitende Bauleitplanung, bestehende Bebauungspläne

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.

Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Das Plangebiet ist in dem seit 30.4.1992 wirksamen Flächennutzungsplan 1990 – 2000 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen vollständig als geplante gemischte Baufläche dargestellt.

Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind, soweit bisher bekannt, nicht betroffen. Da das Plangebiet größtenteils bisher nicht bebaut ist, gibt es keine Baudenkmäler. Über Bodendenkmäler ist nichts bekannt. Auf den Textteil zum Bebauungsplan Abschnitt "Hinweise" Ziffer 1 wird hingewiesen.

Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Natur- und Landschaftsschutzgebietes.

Im nördlichen und westlichen Bereich des Gebietes befinden sich auf den Grundstücken Flst.Nrn. 562, 563 und 584 zwei flächenhafte Biotope, die gemäß § 24 a NatSchG besonders geschützt sind. Diese Schilfflächen wurden mit Verordnung des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 13.11.1992 als Naturdenkmale ausgewiesen.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Der Geltungsbereich ist bis auf die Grundstücke Flst.Nrn. 582 (Erlenstraße 40), 581 (Erlenstraße 36), 575 (Erlenstraße 34) und 575/1 (Erlenstraße 34/1) unbebaut.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,98 ha. Hiervon sollen im Bereich der Fichtenstraße aber nur etwa 0,5 ha mit Einzelgebäuden überbaut werden. Im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 581 und 582 wird sowohl vom Grundstückseigentümer als auch von der Gemeinde keine größere Ausdehnung der Betriebsflächen angestrebt. Betriebliche Erweiterungen sind daher nur in sehr maßvollem Umfang südlich des Gebäudes Erlenstraße 36, östlich des Gebäudes Erlenstraße 40 und zwischen den bestehenden Gebäuden Nr. 36 und 40 möglich.

Wohnen und Arbeiten soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich sein. Es wurde daher als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Allerdings wird angestrebt, die Baulücke an der Fichtenstraße in erster Linie durch eine Wohnbebauung bzw. durch nicht wesentlich störendes Gewerbe zu schließen. An der Erlenstraße soll das Arbeiten und die Unterbringung von Gewerbebetrieben konzentriert werden, wobei § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dort aber auch Wohngebäude zulässt. Das Plangebiet ist aus diesem Grund in die Nutzungsbereiche MI 1, zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 7 BauNVO, und MI 2, zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 5 BauNVO, unterteilt. Damit wird ein fließender Übergang von der bestehenden Wohnbebauung östlich der Fichtenstraße zu dem an der Erlenstraße gelegenen Gewerbeareal erreicht.

Im Nutzungsbereich MI 1 wurde die Einrichtung von Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 8 BauNVO ausgeschlossen. Als Vergnügungsstätten werden vor allem Nachtlokale, Discotheken oder Spiel- und Automatenhallen bezeichnet, die am Ortseingang von Steinach städtebaulich unerwünschte Arten der baulichen Nutzung im Hinblick auf das Ortsbild und aus Gründen des Nachbarschaftschutzes der nahe gelegenen Wohnbebauung darstellen.

Sollte die gewerbliche Nutzung der Gebäude Erlenstraße 36 und 40 entfallen, wäre aus der Sicht der Gemeinde in diesem Bereich auch eine reine Wohnbebauung vorstellbar.

Die Gemeinde Berglen hat am 22.10.1996 gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg vom 8.8.1995 eine Satzung über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erlassen. Die in der Stellplatzsatzung unter § 1 vorgeschriebenen notwendigen Stellplätze wurden im Textteil Abschnitt B "Örtliche Bauvorschriften" Ziffer 8 übernommen.

5. Umweltschützende Belange

Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 1a BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonsti-

ge Sachgüter zu prüfen, sofern nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Verpflichtung zur Durchführung dieser Prüfung besteht. Nachdem die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanentwurfes unterhalb des in Anlage 1 des UVP angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m² liegen, ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen.

Ökologische Bilanz

Nach § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 BauGB ist es Ziel der Bauleitplanung, dazu beizutragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens sind zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und der Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Zur Beurteilung, ob ein Eingriff in Natur- und Landschaft vorliegt und wie dieser ggf. ausgeglichen werden kann, wurde das Büro für Landschaftsarchitektur Blank, Stuttgart, beauftragt. Dieses hat eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Grünordnungsplan und Umweltbericht erarbeitet. Berücksichtigt wurde hierbei, dass Teile des Plangebietes bereits heute gemäß § 34 BauGB aufgrund des gegebenen Bebauungszusammenhangs überbaut werden können.

Der Ausgleich des durch die Bauleitplanung hervorgerufenen Eingriffs soll vollständig im Plangebiet erfolgen und im Wesentlichen die Herstellung einer begrünten Versickerungsmulde für Oberflächenwasser mit Begleitbepflanzung umfassen. Durch einen breitflächigen Ablauf am tiefsten Punkt der Mulde im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 584 wird zum einen auch bei Starkregen eine ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers sichergestellt und zum anderen werden die dort vorhandenen, nach § 24 a NatSchG geschützten Biotope in regelmäßigen Abständen mit Wasser beaufschlagt. Ferner sollen mehrere einheimische Obst- und Laubbäume sowie Sträucher gepflanzt werden.

Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen führt zu einer vollständigen Kompensation des durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffs.

Grünordnung, Grundwasser- und Bodenschutz

Der Schutz der Umwelt fand bei der Entwicklung des Baugebietes besondere Bedeutung. So ist, wie bereits unter "ökologische Bilanz" beschrieben, die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend den Regelungen der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, über eine begrünte Mulde mit begleitender Bepflanzung auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude geplant. Zudem wird durch diese Art der Entwässerung der Bestand und die Entwicklung der im Plangebiet liegenden geschützten Biotope langfristig gesichert.

Zur Eingrünung der Gebäude wurden entsprechende Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 ausgewiesen. Näheres kann dem Grünordnungsplan vom 7.7.2004 sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entnommen werden.

Sollte beim Aushub der Baugruben unerwartet Grundwasser angetroffen werden, muss dies der Unteren Wasserbehörde zwingend angezeigt werden. Dadurch soll einer Beeinträchtigung des Grundwassers gerade während der Bauphase der Gebäude entgegengewirkt werden. Soweit erforderlich, sind wasserrechtliche Gestattungen zu beantragen. Auf Abschnitt "Hinweise" Nr. 2.3 wird verwiesen.

Ferner soll überschüssiger Erdaushub auf dem Baugrundstück zur Modellierung des Geländes verwendet werden. Eine Deponierung wird daher nur in Ausnahmefällen erforderlich sein. Die Regelungen zum Schutz des Bodens der Unteren Bodenschutzbehörde müssen beachtet werden. Siehe hierzu Ziffer 3 der Hinweise im Textteil.

6. Erschließung, Versorgung, Entsorgung

Wasserversorgung

Für das Gemeindegebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Entsprechende Versorgungseinrichtungen liegen im Plangebiet bzw. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers im westlichen und südwestlichen Abschnitt des Plangebietes ist durch ausreichend bemessene Kanäle DN 1000 bzw. DN 250 sichergestellt. Für die in der Fichtenstraße geplanten Gebäude muss ein neuer Entwässerungsstrang gebaut werden. Dieser neue Kanal DN 300 wird auf dem Grundstück Flst.Nr. 570 an die bestehende, leistungsfähige Kanalisation angebunden. Die Verlegung erfolgt unter der Leitung der Technischen Verwaltung der Gemeinde. Die Abwasserreinigung wird zentral auf der Kläranlage der Gemeinde durchgeführt. Der Neubau einer Regenwasserbehandlungsanlage bzw. die Erweiterung des RÜB 6225 ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Energieversorgung

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

Verkehrerschließung

Das gesamte Plangebiet ist verkehrsmäßig durch die Erlenstraße (L 1140) und Fichtenstraße vollständig erschlossen. Im Rahmen der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung wird der bei Gebäude Fichtenstraße 21 endende Gehweg weitergeführt. Ferner ist eine Gehverbindung entlang des Grundstücks Flst.Nr. 559/2 zu dem in Richtung Erlenstraße und Marienstraße führenden Fußweg geplant.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist, nur wenige Schritte entfernt, an der Luisenstraße (K 1872) gelegen. Von dort aus besteht eine regelmäßige Verbindung zur S-Bahn in Winnenden oder in den Hauptort Oppelsbohm. Dort sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens, wie Arztpraxen, Banken, Bäckereien, eine Apotheke, eine Metzgerei sowie ein Lebensmittel- und Getränkemarkt vorhanden. Zudem befindet sich dort die Gemeindeverwaltung und eine Grund- und Hauptschule. Eine Kindertageseinrichtung ist in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ebenfalls vorhanden. Kindertagesplätze stehen dort in ausreichender Zahl zur Verfügung.

7. Bodenordnung

Die Gemeinde Berglen ist im Besitz sämtlicher Grundstücke, die entlang des westlichen Teils der Fichtenstraße zur Bebauung vorgesehen sind. Einer Neueinteilung der Grundstücke steht deshalb nichts entgegen.

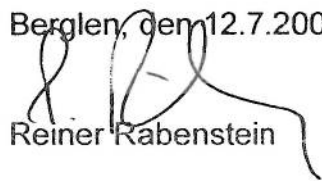
8. Finanzierung

Die Finanzierung der gesamten Erschließungsmaßnahme in Höhe von 73.000 € ist gesichert und im Haushalt 2004 der Gemeinde enthalten.

Die Grundstücke im westlichen Teil der Fichtenstraße sind im Eigentum der Gemeinde Berglen.

Bürgermeisteramt

Berglen, den 12.7.2004 / 19.10.2004 / 07.12.2004



Reiner Rabenstein