Gemeinde Berglen

REMS-MURR-KREIS

Begründung zum Bebauungsplan

"Sanierungsgebiet Oppelsbohm II – 2. Änderung"

Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

in Berglen-Oppelsbohm

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Berglen, den 27.2.2007 / 24.4.2007

Bürgermeisteramt Berglen
Beethovenstraße 14 - 20
- Bauamt -
73663 Berglen

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

Begründung zum Bebauungsplan "Sanierungsgebiet Oppelsbohm II - 2. Änderung" – Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB
in Oppelsbohm, Gemeinde Berglen

INHALTSVERZEICHNIS **Seite**

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

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

3. Umweltschützende Belange
3.1 Umweltprüfung und -bericht 7
3.2 Kompensationsmaßnahmen 7

4. Erschließung
4.1 Verkehr 7
4.2 Ver- und Entsorgung 7
- Wasserversorgung 7
- Elektrische Energie 8
- Abwasserbeseitigung 8
- Regenwasserbewirtschaftung 8

5. Finanzierung 8

1. Allgemeine Planungsvorgaben, planerische Rahmenbedingungen

1.1 Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet Oppelsbohm II – 2. Änderung" – Vereinfachte Änderung nach § 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 27.2.2007.

1.2. Anlass

Der Gemeinderat der Gemeinde Berglen hat in seiner Sitzung am 23.1.2007 die Zustimmung zu dem vorliegenden Bebauungsvorschlag für das Baugelände an der J.-S.-Bach-Straße / Lisztstraße in der Ortsmitte von Oppelsbohm erteilt. Eine Umsetzung des Bebauungskonzeptes scheitert momentan allerdings noch an den planungsrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet Oppelsbohm II - Änderung". Dieser sieht auf dem Flurstück Nr. 127 (neu) entlang der J.-S.-Bach-Straße keine überbaubare Grundstücksfläche sondern eine Fläche für öffentliche Parkplätze vor.

Bei der Entwicklung des städtischen Rahmenplanes und der Aufstellung des Bauleitplanes "Sanierungsgebiet Oppelsbohm II" im Jahre 1988 ist man noch davon ausgegangen, dass auf dem sehr zentral und äußerst verkehrsgünstig gelegenen Areal in Oppelsbohmer Ortsmitte betreute Altenwohnungen gebaut werden. Zur Verbesserung der dortigen Parkplatzsituation und für die Besucher dieser Altenwohnanlage sollten daher in unmittelbarer Nähe entsprechende Parkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Im Bebauungsplan wurden aus diesem Grund entlang der J.-S.-Bach-Straße entsprechende Festsetzungen vorgenommen.

Im Jahre 2004 hat das Gemeindepfleghaus Berglen des Alexander-Stiftes in der Linckestraße in Oppelsbohm seinen Betrieb aufgenommen. Die Realisierung der ursprünglich in der Ortsmitte vorgesehenen Altenwohnanlage wurde deshalb nicht mehr weiterverfolgt. Der daraufhin angedachte Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses wurde ebenso wieder verworfen wie die später auf dem Areal geplante Wohnbebauung mit Doppel- und Reihenhäusern. Die genannten Parkplätze wurden deshalb bis heute ebenfalls nicht verwirklicht.

In der Ortsmitte sind im Bereich der Bushaltestelle an der Beethovenstraße, in der Haydngasse und am Dorfbrunnen entlang der J.-S.-Bach-Straße eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die Kunden der örtlichen Geschäfte und Gewerbetreibenden vorhanden. Weitere Parkplatze, insbesondere für die Besucher der Gemeindeverwaltung, befinden sich auf dem Platz vor der evangelischen Kirche, in der Schützgasse und im Josef-Haas-Weg. Die geplanten sechs Stellplätze auf dem so genannten "Gruberareal" an der J.-S.-Bach-Straße sind aus diesem Grund entbehrlich.

1.3 Planungsziel

Durch den Bebauungsplan soll die überbaubare Grundstücksfläche auf den Flurstücken Nrn. 125 und 127 zur J.-S.-Bach-Straße (K 1915) und geringfügig zur Lisztstraße hin ausgedehnt werden. Die bisher planungsrechtlich festgesetzten aber noch nicht verwirklichten Stellplätze an der K 1915 entfallen. Im nördlichen und westlichen Teil des Flurstücks Nr. 125 wird hingegen die überbaubare Grundstücksfläche etwas zurückgenommen um den Abstand zwischen den geplanten Wohngebäuden und der bestehenden Bebauung zu vergrößern. Ferner sollen nicht mehr notwendige Geh-, Leitungs- und Fahrrechte im südlichen Abschnitt des Flurstücks Nr. 134 aufgehoben und im Bereich der Flurstücke Nrn. 125 und 127 weitere 21 Pflanzgebote ausgewiesen werden.

1.4 Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB)

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

1.5 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.

1.6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet Oppelsbohm II - Änderung" – Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB – aus dem Jahre 2004.

1.7 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotope, Naturdenkmale

Das Plangebiet tangiert keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

Besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind nicht vorhanden.

1.8 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Grundstück Flst.Nr. 134 wird vorwiegend als öffentliche Grünfläche genutzt. Dort befinden sich auch eine Brunnenanlage, Sitzbänke und fünf Stellplätze.

Begründung zum Bebauungsplan "Sanierungsgebiet Oppelsbohm II - 2. Änderung" – Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB in Oppelsbohm, Gemeinde Berglen

Die Flurstücke Nrn. 125 und 127 sowie die Teilfläche von Flurstück Nr. 128 sind nicht überbaut. Sie werden seit November 2006 vorübergehend als Abstellfläche für Kfz-Neufahrzeuge genutzt.

Bei den übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich im Wesentlichen um Gehweg- und Straßenflächen.

2. Abgrenzung des Plangebietes

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Oppelsbohm.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- ⇨ im Süden durch die Lisztstraße
- ⇨ im Osten durch die Kreisstraße 1915 (J.-S.-Bach-Straße)
- ⇨ im Norden durch die Wagnergasse, das Grundstück Flurstück Nr. 131 und durch eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 128
- ⇨ im Westen durch die Grundstücke Flst.Nrn. 132, 132/1 und 131/1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf Gemarkung Oppelsbohm die Grundstücke Flst.Nrn. 125, 127 und 134 sowie die Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. 125/1, 128 und 155/8.

2.3 Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1482 m².

3. Umweltschützende Belange

3.1 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.

3.2 Kompensationsmaßnahmen

Im Plangebiet sollen neben den bereits planungsrechtlich festgesetzten Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB entlang der J.-S.-Bach-Straße weitere 20 Bäume gepflanzt werden. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Ableitung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers der künftigen Wohngebäude erfolgt dezentral über den Oberflächenwasserkanal "Windgraben" zum Buchenbach.

4. Erschließung

4.1. Verkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung der Baugrundstücke Flst. Nrn. 125 und 127 erfolgt über die Lisztstraße.

4.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Für das Gemeindegebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Entsprechende Versorgungseinrichtungen sind am 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 den bestehenden Abwasserkanal DN 500/600 in der Lisztstraße zur Kläranlage der Gemeinde auf Gemarkung Bretzenacker.

Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Dachflächenwasser wird gemäß den Bestimmungen des § 45 b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg über den Oberflächenwasserkanal "Windgraben" zum Buchenbach geleitet.

5. Finanzierung

Der Gemeinde entstehen lediglich Planungskosten in Höhe von ca. 1.000,-- €.