

**Gemeinde Berglen**



**Rems-Murr-Kreis**

**Bebauungsplan  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 LBO)**

**„Gewerbegebiet  
G.-F.-Händel-Straße, 1. Änderung“**

**Ziele und Zwecke der Planung**

## **Übersicht:**

### **1. Bebauungsplangebiet**

- 1.1 Lage und Größe
- 1.2 Umgebung und Bestand
- 1.3 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

- 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
- 2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
- 2.3 Verfahren gemäß § 13 a BauGB

### **3. Planerische Konzeption**

### **4. Umweltbelange**

## **1. Bebauungsplangebiet**

### **1.1 Lage und Größe**

Das Plangebiet liegt ca. 300 m südwestlich der Ortsmitte von Berglen-Oppelsbohm an der Georg-Friedrich-Händel-Straße (K1915).

Im Lageplan ist das Plangebiet mit einem schwarzen, unterbrochenem Band umgrenzt (siehe Anlage 2). Es umfasst eine Fläche von ca. 8.120 qm.

### **1.2 Bestand und Umgebung**

Beim Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um den Standort eines bestehenden Lebensmittelmarktes mit zugehörigem Kundenparkplatz der Firma Netto Marken-Discount AG & Co. KG am Ortseingang von Berglen-Oppelsbohm. Einbezogen in den Geltungsbereich ist ein Teilbereich der Georg-Friedrich-Händel-Straße (K1915).

Das Gebiet liegt im Innenbereich. Das Plangebiet wird im Norden von einem Wohngebiet nördlich der Georg-Friedrich-Händel-Straße (K1915), im Osten von bestehenden gemischten Bauflächen sowie im Süden und Westen von der offenen Tallandschaft der Buchenbachaue begrenzt.

Mit Ausnahme der Gehölzbestände am Rande des Plangebiets im Westen und dem Grünstreifen entlang der Georg-Friedrich-Händel-Straße (K1915) ist das Plangebiet durch den Lebensmittelmarkt sowie die dazugehörigen Kundenstellplätze und im nördlichen Bereich durch die bestehende Kreisstraße vollständig versiegelt.

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied von Norden nach Süden von ca. 2 m (von ca. 300 – ca. 298 m ü.NN) auf.

Das Plangebiet beinhaltet das Grundstück Flst. Nr. 1317 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 1214 (Georg-Friedrich-Händel-Straße (K1915)).

### **1.3 Erschließung/Ver- und Entsorgung**

Die äußere Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind über die Georg-Friedrich-Händel-Straße (K1915) gesichert. Hier erfolgt sowohl die Zufahrt zum Kundenparkplatz als auch die Anlieferung des Lebensmittelmarktes.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich im nördlichen Bereich entlang der Georg-Friedrich-Händel-Straße (K1915) beidseitig Bushaltestellen („Oppelsbohm Lannerstraße“) mit jeweils einer Buslinie, die für Fußgänger auf kurzem Wege zu erreichen sind.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in Mulden südlich des Plangebiets gesammelt und von dort aus gedrosselt über einen offenen Graben in den Buchenbach eingeleitet.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

### **2.1 Geltendes Recht und andere Planungen**

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet im Bereich der K 1915 eine Straßenverkehrsfläche und für den südlichen Bereich eine gewerbliche Baufläche (Planung) dar.

Die geplante Nutzung als Sondergebiet widerspricht daher den Darstellungen dieses Plans.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt (siehe Ziffer 2.3), ist der FNP gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein Änderungsverfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Anpassung des FNP nicht beeinträchtigt.

#### Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße“ genehmigt am 01.07.2003.

Im Plangebiet sind ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), eine öffentliche Grünfläche entlang der Georg-Friedrich-Händel-Straße, der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten im Bereich der Georg-Friedrich-Händel-Straße, ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde (Entwässerungskanal), eine Straßenverkehrsfläche mit Gehweg (Georg-Friedrich-Händel-Straße) sowie Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote) festgesetzt.

### **2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Die Netto Marken-Discount AG & Co. KG beabsichtigt den bestehenden Lebensmittelmarkt baulich zu erweitern bzw. durch einen Neubau zu ersetzen. Ziel ist es, die bestehende Verkaufsfläche von ca. 820 qm auf insgesamt 1.100 qm zu erhöhen und so der Kundennachfrage nach einer besseren Präsentation der Waren durch z.B. großzügigere Zwischengänge und Regalbestückungen nachkommen zu können.

Damit trägt das Vorhaben zur Sicherung der Nahversorgung an einem etablierten Versorgungsstandort in der Gemeinde Berglen bei.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels am Standort Oppelsbohm geschaffen werden. Das Plangebiet soll als Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgewiesen werden.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße, 1. Änderung“ erforderlich.

### **2.3 Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung im Bereich einer bereits teilweise bebauten Fläche im Innenbereich dient. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 8.120 qm, so dass die Obergrenze nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Auch sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in

einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in die Abwägung eingestellt. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zudem zur Stärkung der Nahversorgung in der Gemeinde Berglen bei.

Notwendige Fachgutachten werden im weiteren Verfahren erstellt bzw. liegen bereits vor (Auswirkungsanalyse und artenschutzrechtliche Vorprüfung).

### **3. Planerische Konzeption**

#### Bebauungskonzept

Für das Plangebiet liegt ein Bebauungskonzept als Vorentwurf vor, das die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße, 1. Änderung“ bilden soll.

Das Plangebiet markiert im Bereich der Georg-Friedrich-Händel-Straße den westlichen Ortseingang des Ortsteils Oppelsbohm.

Die Rahmenbedingungen des bestehenden ca. 820 m<sup>2</sup> großen Marktes entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Marktgröße und Organisation. Die Präsentation der Waren und der fehlende Komfort beim Einkauf sind nicht mehr zeitgemäß. Mit der geplanten Erweiterung werden bei gleicher Sortimentsstruktur die Einkaufsbedingungen für die Kunden verbessert, indem die Waren auf einer um 280 m<sup>2</sup> vergrößerten Verkaufsfläche großzügiger präsentiert und die Bewegungsräume der Kunden im Markt und in der Kassenzone verbessert werden.

Durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen wird die bestehende Bebauung nach Westen erweitert bzw. verlängert. Der bestehende Kundenparkplatz soll dabei neu geordnet werden (eingehauste Einkaufswagenbox sowie zusätzliche Familien-, Behinderten- und Fahrradstellplätze) und Richtung Westen verschoben bzw. erweitert werden.

Die bestehende Zufahrt von der Georg-Friedrich-Händel-Straße wird im Zuge des Bauvorhabens um ca. 15 m nach Westen verschoben.

Gleichzeitig wird durch die Erweiterung des Kundenparkplatzes nach Westen in die Ausgleichsfläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße“ eingegriffen.

### **4. Umweltbelange**

#### Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in die Abwägung ein-

gestellt. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur zukunftsfähigen Lebensmittelversorgung bei.

#### Eingriff in festgesetzte Ausgleichsflächen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße, 1. Änderung“ stellt für einen geringen Flächenanteil (westlicher Bereich) einen Eingriff in die bisher im Bebauungsplan „Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße“ festgesetzte Ausgleichsfläche (Flächiges Pflanzgebot mit Baumpflanzungen) dar. Im Rahmen des Bebauungsplans ist daher in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein Ausgleich für diese Eingriffe vorzunehmen. Es wird geprüft ob dieser Ausgleich im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Berglen möglich ist.

#### Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes sind im weiteren Verfahren zu beachten. Hierzu werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt.

#### Weitere Fachgutachten

Im Zuge die Verschiebung der Zufahrt ist die Linksabbiegespur in Abstimmung mit der Straßenbehörde neu zu planen.

Die im Plangebiet zu erwartenden Verkehre und die damit verursachten Lärmemissionen, sind gutachterlich, insbesondere im Hinblick auf das im Norden angrenzende Wohngebiet, zu untersuchen.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Beglen,  
Stuttgart, den 17.12.2019

Architektenpartnerschaft Stuttgart – ARP -  
C.Miracapillo