

Gemeinde Berglen
Rems-Murr-Kreis



ARP

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

„Neubau Bauhof“

Ziele und Zwecke der Planung

Übersicht:

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

1.2 Bestand und Umgebung

2. Geltendes Recht und andere Planungen

3. Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Planerische Konzeption - Standortwahl

3.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

4. Umweltbelange

1. **Bebauungsplangebiet**

1.1 **Lage und Größe**

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Gewerbegebiet Erlenhof II. Bauabschnitt auf den Gemarkungen Steinach und Reichenbach, Flur Spechtshof.

Im Lageplan ist das Plangebiet mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt (siehe Anlage 1).

Die Größe beträgt ca. 4.900 qm, entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan (Anlage 1).

1.2 **Bestand und Umgebung**

Beim Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nördlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L1140 von der aus das bestehende Gewerbegebiet Erlenhof angefahren wird. Die unmittelbare Erschließung des Plangebiets erfolgt am Einmündungsbereich Daimlerstraße/ Heinkelstraße.

Das Plangebiet liegt an einem Nordhang und steigt ausgehend von der L1140 nach Süden um ca. 7 m an.

Das Plangebiet umfasst auf Gemarkung Steinach, Flur Steinach, das Grundstück Flst.Nr. 740/48 sowie die Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 740/2 (Weg) 740/3, 740/43, 740/44 und 760/2 (Daimlerstraße). Auf Gemarkung Reichenbach, Flur Spechtshof, werden die Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 172 und 174/1 in das Plangebiet einbezogen.

Östlich und südlich des Plangebiets schließen bebaute bzw. unbebaute Gewerbeflächen an. Im Nordwesten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2. **Geltendes Recht und andere Planungen**

Flächennutzungsplan (FNP)

Der gemeinsame Flächennutzungsplan 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen (genehmigt am 29.05.2006) stellt für das Plangebiet in seinem östlichen Teil eine gewerbliche Baufläche sowie in seinem westlichen Teil landwirtschaftliche Fläche im Bestand dar. Die landwirtschaftliche Fläche liegt zudem in einem als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichneten Bereich.

Durch die geplanten Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan ergeben sich daher Abweichungen zu den Darstellungen im derzeit geltenden Flächennutzungsplan.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans

„Neubau Bauhof“ ist daher gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt mit seinem östlichen Teil innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenhof II. Bauabschnitt“ vom 08.06.2005. Ein kleinerer Teil im Westen liegt im Außenbereich. Hier besteht kein Planungsrecht.

Die beabsichtigte Realisierung des Bauhofneubaus erfordert daher die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neubau Bauhof“ greift an seinem Nordwestrand in das Landschaftsschutzgebiet 1.19.008 - Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe - ein. Nach Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis kann aufgrund der geringen Flächengröße des Eingriffes und des besonderen öffentlichen Interesses an der Schaffung einer wichtigen gemeindlichen Einrichtung eine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Eine entsprechende Antragstellung wird im weiteren Verfahren vorbereitet.

3. Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Planerische Konzeption

Im Vorgriff auf den aufzustellenden Bebauungsplan „Neubau Bauhof“ wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Hierbei wurde der neue Standort im Gewerbegebiet Erlenhof II. Bauabschnitt hinsichtlich seiner Bebaubarkeit überprüft und ein Bauungskonzept erarbeitet.

Am 24.09.2019 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Berglen auf Grundlage der vorgestellten Machbarkeitsstudie beschlossen mit der weiteren Planung fortzufahren sowie die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung (Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung eines Bebauungsplanes) einzuleiten.

Bestehender Standort Orffstraße 8 in Oppelsbohm

Das bestehende Bauhofgelände liegt innerhalb des Wohngebiets „Alter Hau“. Unmittelbar angrenzend befinden sich Wohnhäuser. Durch an- und abfahrende Fahrzeuge, insbesondere in den frühen Morgenstunden während des Winterdienstes, sowie bei Arbeiten mit Maschinen und Geräten im Hof bestehen gegenüber der Wohnbebauung erheblich Lärmbelastungen.

Der bestehende Bauhof Orffstraße 8 in Oppelsbohm ist aufgrund des Alters (Baujahr 1973 und Erweiterung 1979) sanierungsbedürftig. Es bestehen bautechnische / energetische (z. B. Korrosion im Dachgeschoss beim Salzlager, Wassereintritt hangseits, Teilbeheizung der Räume mit Strom (Nachtspeicheröfen)), funktionale (z. B. keine ordnungsgemäßen Arbeitsstätten, Sanitäranla-

gen und Sozialräume gemäß Arbeitsstättenverordnung) und betriebliche Mängel bzw. Missstände (z. B. geringe Lagerkapazität für u.a. Material, Baustoffe sowie wenig Abstellmöglichkeiten für Betriebsfahrzeuge, fehlender Waschplatz für Fahrzeuge, usw.).

Darüberhinaus ist die Zufahrt zum Bauhof durch den engen Straßenraum im Schumannweg und das bestehende Brückenbauwerk über den Buchenbach nicht optimal. Es bestehen für größere LKW keine Rangierflächen, sodass bei Materialanlieferungen der öffentliche Verkehrsraum vor dem Bauhofgelände in Anspruch genommen werden muss und damit für vorbeifahrende Fahrzeuge blockiert wird.

Insgesamt ist eine Erweiterung bzw. Weiterentwicklung des bestehenden Bauhofs auf Grund der o.g. Argumente sowie der beengten Verhältnisse nicht realisierbar.

Neubau Bauhof

Beim dem für den Neubau des Gemeindebauhofs vorgesehen Gebiet (Plangebiet) handelt es sich um eine verkehrlich gut erschlossene Fläche entlang der Landesstraße L1140 in Ortsrandlage (westlicher Ortseingang von Erlenhof).

Die oben beschriebenen Konflikte, wie sie beim bestehenden Bauhofgelände Orffstraße 8 in Oppelsbohm bestehen, sind für das Plangebiet nicht zu erwarten. Die Fläche steht zudem kurzfristig zur Verfügung, da sich die betreffenden Grundstücke bzw. -teile im Eigentum der Gemeinde Berglen befinden.

Die sehr gute Verkehrsanbindung ermöglicht das schnelle Erreichen der Einsatzorte im Gemeindegebiet. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet Erlenhof II. Bauabschnitt besteht außerdem kein Konfliktpotential mit Anwohnern. Zudem ist in unmittelbarer Nähe eine Tankstelle vorhanden, die den Verzicht auf eine eigene Betriebstankstelle ermöglicht. Die geplante Flächengröße ermöglicht eine Streusalzlagerung in einem Silo (sicherer Befüllvorgang und einfache, schnelle Beladung der Fahrzeuge aus dem Silo möglich). Ein weiterer Vorteil ist die mögliche Integration der Verwaltung des Wasserwerks im Bauhofgebäude (Aufgabe des Betriebssitzes in der Forchenstraße 15 im Ortsteil Steinach, gemeinsame Nutzung von Maschinen und Geräten).

3.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Berglen beabsichtigt im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets Erlenhof II. Bauabschnitt einen neuen Bauhof zu realisieren und den bestehenden Standort Orffstraße 8 im Ortsteil Oppelsbohm aufzugeben.

Durch die Aufgabe bzw. Verlagerung des bestehenden Bauhofs Orffstraße 8 in Oppelsbohm wird angestrebt, eine innerörtliche Fläche für die Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung freizumachen und einer Wohnbebauung zuzuführen.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele bzw. um die von der Gemeinde gewollte städtebauliche Entwicklung realisieren zu kön-

nen, ist die Schaffung von neuem Planungsrecht und somit die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau Bauhof“ erforderlich.

4. Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchzuführen. Im weiteren Verfahren ist gemäß § 2a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht zu erstellen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Bebauungsplan „Neubau Bauhof“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bewertung der Eingriffe wird im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan aufzustellenden Grünordnungsplans und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach den „Empfehlungen für die Bewertung von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) vorgenommen.

Eingriff in festgesetzte Ausgleichsflächen

Darüberhinaus stellt der Bebauungsplan „Neubau Bauhof“ einen Eingriff in eine im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erlenhof II. Bauabschnitt“ vom 08.06.2005“ festgesetzte Ausgleichsflächen (Pflanzgebote) dar (teilweise auch durch öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher zusätzlich ein Ausgleich für diesen Eingriff vorzunehmen. Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wurden bereits Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs besprochen (Anlegung eines Waldrefugiums auf Gemarkung Vorderweißbuch).

Artenschutz

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

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen
Stuttgart, den 17.12.2019
Architektenpartnerschaft Stuttgart –ARP

Claudio Miracapillo
Stadtplaner