

1106

Begründung zum Bebauungsplanentwurf

"Brennäcker II - Änderung"

Raumordnungs- und landesplanerische Situation

Der Bebauungsplan "Brennäcker II" weist mit Ausnahme des Geltungsbereiches der Änderung und eines westlich angrenzenden Grundstückes allgemeines Wohngebiet aus. Dies entspricht dem mit Erlaß des Landratsamtes vom 09.04.1986 genehmigten Flächennutzungsplan für die Stadt Murrhardt. Insoweit kann auf den Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes 1990 Bezug genommen werden.

Am 20.6.1991 hat der Gemeinderat die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auf das Zieljahr 2005 beschlossen.

Im Rahmen der Fortschreibung kann die veränderte Gebietsausweisung berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan kann im sogenannten "Parallelverfahren" nach § 8 III BauGB aufgestellt werden, bzw. könnte auch der rechtskräftige Flächennutzungsplan nach Art. 2 § 1 II WoBauErlG angepaßt werden.

Erfordernis der Planaufstellung

In Murrhardt herrscht dringender Wohnbedarf der Bevölkerung. Durch die bekannten aktuellen Entwicklungen zeigt sich insbesondere ein zusätzlicher Bedarf an Sozialmietwohnungen. Die Abdeckung dieses Bedarfes erfordert geeignete und preisgünstige Grundstücke, auf denen auch verdichtete Bauformen verwirklicht werden können. Bei der Überprüfung der hierfür geeigneten Flächen wurden auch die Grundstücke im Geltungsbereich der vorgesehenen Bebauungsplanänderung in Betracht gezogen. Der weitaus größte Teil der Fläche (Flst. 1019) ist im Bebauungsplan "Brennäcker II" als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Vorgesehen war hier ursprünglich der Bau einer Kirche und eines Gemeindezentrums. Von der ursprünglichen Gesamtfläche für den Gemeinbedarf wurde das westliche Teilstück Flst 1019/1 abgetrennt und zwischenzeitlich entsprechend bebaut. Für die restliche Fläche, Flst. 1019, besteht auf absehbare Zeit kein Bedarf für eine zweckentsprechende Nutzung. Die Grundstückseigentümerin ist grundsätzlich bereit, die Fläche für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Der Gemeinderat hat sich erstmals in seiner Sitzung am 19.7.1991 mit der Problematik befaßt und eine Änderung des Bebauungsplanes im Bereich dieser Fläche zur Erstellung von öffentlich geförderten Wohnungen in Aussicht gestellt. Nachdem sich der Gemeinderat mit verschiedenen Alternativen einer Bebauung auseinandergesetzt hat, wurde am 11.07.1991 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Brennäcker II" in Hinblick auf die Verwirklichung des favorisierten Projektes beschlossen (Aufstellungsbeschluß).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan des Stadtbauamtes vom 18.10.1991/22.4.1992/29.5.1992. Er umfaßt die Grundstücke Flst. 1019, ein Teilstück von Flst. 1018/2 und ein Teilstück des Wegegrundstückes Flst. 1018. Bei dem Flst. 1019 handelt es sich um die Fläche, die bisher als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen ist, Flst. 1018/2 ist eine öffentliche Grünanlage, Flst. 1018 ist ein Fußwegverbindung zwischen Hörschbachstraße und Brennäckerstraße. Im Rahmen der vorgesehenen Bebauung soll der öffentliche Fußweg im südlichen Bereich nach Westen verschwenkt werden, um dann ungefähr in der Mitte des Flst. 1019 wieder auf die Brennäckerstraße zu treffen. Soweit der Fußweg innerhalb des Planungsbereiches verläuft, wird er über ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Eine Abmarkung als eigenes Grundstück ist vorerst nicht vorgesehen. Für die Unterhaltung der öffentlichen genutzten Fläche wird die Stadt zuständig sein.

Der Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Das Baugebiet "Brennäcker II" ist weitgehend bebaut. Westlich des Plangebietes steht ein Kirchengebäude der Adventistengemeinde, weiter westlich schließt sich an der Brennäckerstraße Wohnbebauung an. Südlich und östlich des Geltungsbereiches befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Nördlich des Geltungsbereiches liegt an der Hörschbachstraße das Wohn- und Geschäftshaus Hörschbachstraße 61. Hieran schließt sich in östliche Richtung ein Gebäude der KAWAG, weiter östlich ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus und noch weiter östlich wiederum ein Geschäftshaus an. Die Gebäude nördlich des Geltungsbereiches sind ausschließlich zur Hörschbachstraße hin orientiert und wirken sich aufgrund der Topographie kaum auf den Geltungsbereich aus. Im Bereich des Flst. 1019 verläuft eine Hangkante, ab welcher das Gelände in Richtung Hörschbachstraße stärker abfällt.

Erschließung und Verkehr

Fließender Verkehr

Die Brennäckerstraße stellt die bebauungsplanmäßige Erschließung des neuen Baugrundstückes dar. Sie ist ausgebaut und für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs gut geeignet. Südlich des Baugrundstückes mündet die Bergstraße in die Brennäckerstraße. Die Hörschbachstraße ist für die Bebauungsplanänderung ohne Bedeutung. Fußläufig besteht die bereits oben erwähnte Verbindung zur Hörschbachstraße.

Ruhender Verkehr

Für die künftige Bebauung liegt ein Bauantrag vor. Mit dem Bauantrag werden die baurechtlich notwendigen Stellplätze für das geplante Vorhaben auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Neben einer Tiefgarage sind weitere oberirdischen Stellplätze vorgesehen.

Eine Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr ist nicht beabsichtigt.

Erschließung

Die für die ausreichende Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Elektrizität) sind in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches vorhanden. Die unter dem Gehweg verlaufenden Leitungen sind öffentlich-rechtlich zu sichern bzw. zu verlegen.

Bauliche Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Brennacker II" für die Umgebung des künftigen Baugrundstückes und entsprechend der tatsächlich vorhandenen baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sollen Wohngebäude, welche mit den Mitteln des öffentlichen Wohnungsbaus gefördert werden können, zulässig sein. Diese Festsetzung gibt die konkreten Absichten der Stadt Murrhardt wieder, läßt jedoch auch andere Wohnungen zu. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen sollen für diese konkrete Planänderung nicht zugelassen werden, da die Gesamtkonzeption des Bauvorhaben diese nicht erfordert. Neben Wohnungen sollen keine weiteren Nutzungen, zugelassen werden. Die Infrastruktur der Umgebung reicht für die entstehenden Wohnungen aus. Bei der Planung des Kindergartens "Hörschbachschule" fand die Bebauungsplan-Änderung bereits Berücksichtigung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Brennacker II" für die Umgebung und entsprechend der tatsächlichen Bebauung der näheren Umgebung festgesetzt. Zur baulich sinnvollen Nutzung der Fläche ist eine geringfügige Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 (Bebauungsplan "Brennacker II") auf 0,33 erforderlich. Nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO 1990 hat der Satzungsgeber die Möglichkeit, abweichend von der Grundnorm über die zulässige überbaubare Grundstücksfläche weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß zuzulassen. Von dieser Ermächtigung wurde für die mit dem Geh- und Leitungsrecht belastete Fläche Gebrauch gemacht.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO 1990 hat die Baurechtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen die Möglichkeit, weitere Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zuzulassen.

Diese Voraussetzungen liegen vor, wenn zum Beispiel Stellplätze wasserdurchlässig hergestellt werden (Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen) oder Tiefgaragen mit gut bepflanzbarer Erdüberdeckung ausreichender Stärke überdeckt werden. Nach den Baugesuchsplänen beträgt die vorgesehene Erdüberdeckung zwischen 0,5 und 1,0 m. Die Voraussetzungen für eine Nicht-Anrechenbarkeit wegen geringfügiger Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens liegen damit vor.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 begrenzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Die Ansicht

verhältnismäßig massiven Baukörper treten weitgehend zurück und fügen sich so trotz der exponierten Lage des Grundstückes gut in die nähere Umgebung ein.

Trauf- und Firsthöhenfestsetzung ergeben sich aus den Höhen der Gebäude an der Brennäckerstraße östlich und westlich des Baugrundstückes unter Beachtung der natürlichen topographischen Lage am Hochpunkt der Brennäckerstraße.

Die festgesetzte Dachneigung von 30 ° bis 33° entspricht im wesentlichen der umliegenden Bebauung.

Abwägung öffentlicher und privater Belange

Die inhaltliche Änderung des Gebietscharakters von Gemeinbedarfsfläche in allgemeines Wohngebiet ist für die Nachbarn weder unzumutbar, noch beeinträchtigt sie nachteilig den Wert ihrer Grundstücke. Auch unter Berücksichtigung der Tatsache, daß Anlieger im Rahmen der Umlegung zur Schaffung der Gemeinbedarfsfläche Fläche zur Verfügung gestellt haben, mußte mit einer Änderung des Bebauungsplanes gerechnet werden. Die bisherige Eigentümerin des Grundstückes sieht offensichtlich keine Erforderlichkeit mehr, Fläche zur Erstellung eines Kirchengebäudes bereit zu halten. Vielmehr ist von den öffentlichen Händen anderweitiger dringender Bedarf nach kostengünstigem Wohnraum zu befriedigen.

Die neuen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen weitgehend denen des umliegenden Plangebietes, bringen also keine Verschlechterung der Situation. Vielmehr könnte ein Kirchengebäude sowohl von den Ausmaßen als auch von seiner Höhe vermutlich stärkere Beeinträchtigungen mit sich bringen. Bedenkt man, daß ja ausdrücklich für die Gemeinbedarfsfläche keine Grenze des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen war, so wird dies besonders deutlich.

Auch wäre bei der ursprünglich geplanten kirchlichen Nutzung des Grundstückes eine zusätzliche verkehrliche Belastung auf die Angrenzer zugekommen. Geplant war ursprünglich neben einem Kirchengebäude für Gottesdienste auch ein Gemeindezentrum für die evang. Kirchengemeinde und ein Kindergarten. Zwar wurden Gemeindezentrum und Kindergarten zwischenzeitlich auf einem anderen Grundstück realisiert, doch kann gleichwohl nicht davon ausgegangen werden, daß dieses sehr große Grundstück auf Dauer "lediglich" mit einer Kirche bebaut worden wäre.

Um für die Eigentümer und Bewohner des Wohnhauses Brennäckerstrasse 34 unbillige Härten aus dem Fahrzeugverkehr an ihrer westlichen Grundstücksgrenze zu vermeiden wurde angeboten, die Tiefgaragenzufahrt auch als Zufahrt für ihre Doppelgarage zur Verfügung zu stellen. Dadurch würde sich eine verbesserte Zufahrt zu dieser Garage ergeben und die Eigentümer hätten die Möglichkeit, die bestehende private Garagenzufahrt zu entsiegeln und gärtnerisch zu nutzen. Darüber hinaus hat sich die Trägerin des Vorhabens gegenüber der Stadt bereiterklärt, auf ihre Kosten entlang der Grenze bis zu Garagenzufahrt einen Lärmschutzzaun gegen die Geräuschimmissionen des Zu- und Abfahrtsverkehrs von und zu

den Stellplätzen/Tiefgarage zu erstellen, sofern die Nachbarn dies wünschen. Dieser Lärmschutzzaun könnte auch entlang der gesamten gemeinsamen Grenze erstellt werden, wenn die Zufahrtsmöglichkeit über die Tiefgarage nicht gewünscht wird. Die Grundstückseigentümer haben dieses Angebot mehrfach abgelehnt.

Die während der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgelegte Alternativplanung des Sachverständigen Erkert stellt neben der Planung der Bauherrin eine technisch realisierbare Möglichkeit dar. Der Gemeinde steht als Inhaberin der Planungshoheit jedoch ein weites Planungsermessen zu. Dieses Ermessen findet dort seine Grenzen, wo einzelne Belange gegenüber anderen unverhältnismäßig zurückgestellt werden. Im vorliegenden Fall ist es so, daß die Eigentümer eines angrenzenden Grundstückes sich gegen eine realisierbare Möglichkeit wenden während sie eine andere, gleichfalls technisch realisierbare Möglichkeit favorisieren. Zur Begründung der Ablehnung der einen Möglichkeit werden insbesondere unzumutbare Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase genannt.

Im Bauplanungsrecht kann auf verhältnismäßig eindeutige Normen als Orientierungshilfe bei der Beeinträchtigung durch Lärm zurückgegriffen werden (Beiblatt zur DIN 18005, TA Lärm, VDI 2058). Durch Sachverständigengutachten konnte nachgewiesen werden, daß durch technische Vorkehrungen (Einhausung der Tiefgaragenzufahrt) der Lärm auf das nach den einschlägigen Regelwerken zumutbare Maß reduziert werden kann. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, daß die von den Einsprechern abgelehnte Planung insoweit mit der von ihnen favorisierten Planung nahezu gleichwertig ist.

Für die befürchteten Beeinträchtigungen durch Abgase und Staub kennt das Bauplanungsrecht keine Normen. Diese Immissionen sind bauplanungsrechtlich nicht bewertbar. Nach allgemeiner Lebensanschauung muß auch davon ausgegangen werden, daß Beeinträchtigungen durch Abgase von Fahrzeugen weniger von direkt benachbarten Grundstücken, als vielmehr aus der Situationsbezogenheit zum Beispiel an einem Hang, in einem Talkessel oder an besonders windgeschützter Stelle her rühren. Im konkreten Fall muß davon ausgegangen werden, daß die Hauptbelastung durch Abgase aller Grundstücke nördlich der Brennackerstraße insbesondere durch die stark frequentierte Hörschbachstraße verursacht wird. Eine nennenswerte oder gar meßbare Beeinträchtigung durch die geplante Tiefgaragenzufahrt an der Ostseite des Baugrundstückes auf das Grundstück der Einsprecher kann deshalb vernünftigerweise nicht erwartet werden.

Hinsichtlich des von den Einsprechern geltend gemachten Interesses an der Beibehaltung des öffentlichen Gehweges nahe ihrer westlichen Grundstücksgrenze muß deutlich gemacht werden, daß Erschließungsbeiträge grundsätzlich für den gesamten Erschließungsaufwand erhoben werden und auf Beibehaltung einzelner Erschließungsmaßnahmen ebenso wenig ein Anspruch bestehen kann, wie auf die Erschließung selbst ein solcher besteht. Im übrigen ist das Grundstück der Einsprecher durch die öffentliche

Grünanlage vom bisherigen Gehweg getrennt, ohne daß ein direkter Zugang rechtlich gesichert ist.

Bei zwei vorliegenden gleichwertigen Alternativen bleibt es demnach der Gemeinde als Inhaberin der Planungshoheit überlassen, welcher sie im Bebauungsplanverfahren den Vorzug gibt, solange berechnete Interessen nicht unverhältnismäßig zurückgesetzt werden.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Gleichwohl wurde zur Gewinnung von Abwägungsmaterial ein Schallimmissionsgutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten des Ing.Büros Dr. Schäcke und Bayer GmbH vom 1.4.1992 liegt vor. Es wird als Anlage dieser Begründung beigelegt. Wegen der Einzelheiten wird hierauf verwiesen.

Entsprechend dem Schallimmissionsgutachten i.V.m. dem Schreiben der Gutachter vom 29.5.1992 setzt der Bebauungsplan eine "Einhausung" bzw. "Übertunnelung" der Tiefgaragenzufahrt, beginnend ungefähr auf der Höhe des Tiefgaragenversatzes (ca. 10 m südlich der Gehweghinterkante Brennackerstraße) bis zur nördlichen Außenwand des östlichen Gebäudes sowie die Verlängerung der Grenzwall dieser Einhausung entlang der östlichen Grundstücksgrenze um ca. 2,5 m in südliche Richtung fest. Die Einhausung darf mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrt keine Öffnungen haben. Sonstige technische Anforderungen, insbesondere nach besonderen Baumaterialien sind nicht erforderlich.

Weitere Festsetzungen, insbesondere solche der Gestaltung der Einhausung bzw. Wall sind im Bebauungsplanverfahren entbehrlich. Gestalterische Anforderungen können im Baugenehmigungsverfahren effektiver durchgesetzt werden. Insbesondere sind diese auch von der Wahl des Materiales durch die Bauherrin abhängig. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Angrenzer zu beteiligen, so daß diese gegebenenfalls ihre Vorstellungen darlegen können. Sie sollen soweit irgend möglich berücksichtigt werden.

Kosten

Direkte Folgekosten entstehen durch die Bebauungsplan-Änderung voraussichtlich nicht.

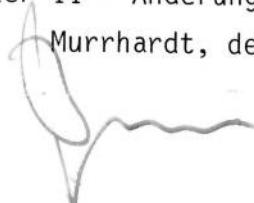
Die Stadt wird sich jedoch im Rahmen des Gemeinderatsbeschlusses vom 27.2.1992 an der öffentlichen Förderung der Mietwohnungen beteiligen.

Murrhardt, den 18.10.1991/22.4.1992/29.5.1992


- Pfender -
Techn. Beigeordneter

Dieses Dokument ist Bestandteil
des Originals des vom Gemeinderat
in seiner Sitzung am 04.06.1992
beschlossenen Bebauungsplanes
"Brennacker II - Änderung"




Murrhardt, den 09.06.1992