

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Froschgrube“ vom 24.07.1969 sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes „Frosch- grube – Änderung und Erweiterung“ vom 19.10.1983

1. Erfordernis der Planung

Die Bebauungspläne „Froschgrube“ vom 24.07.1969, sowie Froschgrube - Änderung und Erweiterung vom 19.10.1983 einschließlich deren Änderungen vom 25.09.1997 setzen im Wesentlichen Gewerbe- bzw. Industriegebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 bzw. 1977 mit Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe und sonstiger großflächiger Handelsbetriebe fest. Vergleiche zu den bestehenden Rechtsverhältnissen auch Abschnitt 5. dieser Begründung.

1.1

Der Gemeinderat der Stadt Murrhardt hat am 30.11.2005 beschlossen, als Grundlage für die Stadtentwicklung ein Einzelhandelskonzept erstellen zu lassen und damit das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung in Lörrach beauftragt. Dieses Einzelhandelskonzept fand seinen Abschluss mit dem Endbericht in der Fassung vom 27.09.2006. Im Abschnitt 7.2.1 (zentrenrelevanter Einzelhandel ausschließlich in den zentralen Bereichen) kommt der Endbericht unter anderem zu dem Ergebnis, dass zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich in den abgegrenzten zentralen Bereichen von Murrhardt Innenstadt und sonstigen zentralen Bereichen angesiedelt werden sollen. Eine Konzentration der räumlichen Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt wird hierbei empfohlen. Die sogenannte „Einzelhandelsinnenstadt“ sowie der sonstige zentrale Bereich „Hörschbachstraße“ wurden für die Kernstadt Murrhardt konkret abgegrenzt.

Am 23.11.2006 hat der Gemeinderat auf der Grundlage des Vorschlages aus dem Einzelhandelskonzept eine konkret auf die Murrhardter Verhältnisse bzw. Bedürfnisse abgestimmte Liste für zentrenrelevante Sortimente („Murrhardter Liste“) sowie die weitere Umsetzung des Einzelhandelskonzepts durch sukzessive Überprüfung und gegebenenfalls Änderung von Bebauungsplänen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten beschlossen.

Infolge dieses Beschlusses wurden im Folgenden die Bebauungspläne „Hörschbach – Hasenhof II“ (3. Änderung) am 27.09.2007, „Innenstadt“ (1. Änderung) am 15.07.2010 und „Karlstraße – Nägelestraße“ (1. Änderung) am 23.09.2010 geändert.

Nahezu zeitgleich mit dem Endbericht des Einzelhandelskonzepts konnte die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Soehnle-Areal/ Postgasse“ als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet beschlossen werden. Ziel dieser Sanierungsmaßnahme ist ebenfalls die Steuerung des Einzelhandels in Murrhardt. Die Sanierungsmaßnahme dauert an, sie endet voraussichtlich im Jahre 2014.

Die Änderungen der Bebauungspläne „Froschgrube“ und „Froschgrube – Änderung und Erweiterung“ stellen weitere Schritte in der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Murrhardt dar.

1.2

Mit Bauvoranfragen vom 06.10.2009 wurden von dem (damaligen) privaten Eigentümer der Grundstücke Flurstücke 1279 und 1279/3 im Geltungsbereich des Planes „Froschgrube“ die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit je eines sogenannten Vollsortimenters mit ca. 800 m² Verkaufsfläche beantragt. Im Rahmen dieser Prüfung kam die Stadt zu dem Ergebnis, trotz der bereits im Jahre 1997 erfolgten 2. Bebauungsplanänderung, mit welcher großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe ausgeschlossen worden waren, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Entscheidungen vom November 2005, wonach die Großflächigkeit nunmehr erst bei ca. 800 m² Verkaufsfläche beginnt) in weiterer Umsetzung des Einzelhandelskonzepts zur Verhinderung der Vorhaben den Bebauungsplan sowie dessen Änderung und Erweiterung (erneut) zu ändern. Der Gemeinderat hat deshalb in seiner öffentlichen Sitzung am 19.11.2009 beschlossen, zur Änderung der Bebauungspläne mit dem Ziel des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten Bebauungsplanänderungsverfahren einzuleiten und gleichzeitig eine Veränderungssperre zu erlassen.

1.3

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wurden neben den Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel auch die übrigen Regelungen bzw. Festsetzungen überprüft. Nachdem im Plangebiet „Froschgrube – Änderung und Erweiterung“ eine Kfz-Werkstätte mit ca. 370 m² Nutzfläche zum Verkauf angeboten wird und mehrere, allerdings nicht-förmliche, Anfragen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bei der Stadtverwaltung eingingen hat sich der Gemeinderat in Anbetracht der äußerst knappen Flächen in Gewerbe- und Industriegebieten in der Kernstadt von Murrhardt nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB entschlossen, die Bebauungspläne auch hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten dahingehend zu ändern, dass diese definitiv ausgeschlossen werden sollen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung der Bebauungspläne wird in 1. Linie die weitere Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Murrhardt aus dem Jahre 2006 beabsichtigt.

Die Gewerbe-/ Industriegebiete „Froschgrube“ liegen um bis zu rund 2 km außerhalb des im Regionalplan für das Unterzentrum Murrhardt gebietsscharf festgesetzten Standortbereiches für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und etwa gleichweit von der nach Einzelhandelskonzept abgegrenzten Einzelhandelsinnenstadt entfernt. Die Lage ist damit eindeutig als städtebaulich nicht integriert für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zu beurteilen. Die Plangebiet „Froschgrube“ liegen am westlichen Stadtrand und sind selbst von den am nächsten gelegenen Wohngebieten kaum fußläufig für Einkäufe erreichbar. Hieran ändert auch der Discountmarkt auf dem Grundstück Flurstück 1279/2 (ALDI) nichts. Dieser Markt soll nämlich im Zusammenhang mit der Erstellung eines Einkaufszentrums an der Fritz-Schweizer-Straße, einem städtebaulich integriertem Standort nördlich der Innenstadt umgesiedelt werden.

Durch Änderung von Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nutzungen der Art, dass grundsätzlich auf die regel- bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen nach den Vorstellungen der (jeweils anzuwendenden Fassung) der BauNVO zurückgegriffen wird, wird eine Verschärfung der Rechtslage bewusst in Kauf genommen. Im Wesentlichen werden dadurch nämlich bislang regelzulässige, nach den Wertvorstellungen der BauNVO jedoch nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen tatsächlich wieder (lediglich) ausnahmsweise zulässig. Dies ist nach Auffassung der Stadt ein adäquates Mittel, um die städtebaulich erwünschten gewerbli-

chen Nutzungen in den Plangebieten wieder mehr in den Vordergrund zu rücken und vor nicht-gewerblichen Nutzungen zu schützen.

„Gewerbegebiete zeichnen sich nämlich nach der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichts zunächst dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten.“

Nicht zuletzt aus diesem Grunde werden auch Vergnügungsstätten aller Art aus dem Gewerbegebiet ausgeschlossen.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der Bebauungspläne „Froschgrube“ vom 24.07.1969 bzw. „Froschgrube - Änderung und Erweiterung“ vom 19.10.1983 sowie deren Änderung vom 25.09.1997, d.h. im Wesentlichen die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen sowie im südwestlichen Bereich des Planes „Froschgrube“ die Fläche für eine Versorgungsanlage (kommunale Kläranlage) bleiben grundsätzlich unverändert.

Es erfolgen lediglich aus den unter Abschnitten 1 und 2 genannten Gründen Ausschlüsse für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mit Verkauf an Endverbraucher sowie von Vergnügungsstätten.

Darüber hinaus werden die großzügigen Regeln zur Zulässigkeit von nach BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der ursprünglichen Bebauungsplanfassungen soweit zurückgenommen, dass die neuen Regelungen der Grundintention des Ordnungsgebers für die Baunutzungsverordnung wieder angenähert werden, d.h. die nach den Vorstellungen des Ordnungsgebers lediglich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch künftig lediglich im Wege der Ausnahme zugelassen werden können. Diese Änderungen erfolgen, wie die bereits erwähnten Änderungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel und Vergnügungsstätten nicht zuletzt mit der Absicht, die Gewerbe- und Industriegebietsflächen für den ursprünglich gedachten Zweck, nämlich verarbeitendes bzw. produzierendes Gewerbe und Industrie zur Verfügung stellen zu können und diesen Unternehmungen keine Einschränkungen durch möglicherweise immissionsempfindliche Nutzungen auf Nachbargrundstücken zuzumuten. Die Nachfrage nach Gewerbe- und Industriegebietsbauflächen in Murrhardt ist nach wie vor verhältnismäßig rege, während die im Teilort Fornsbach zur Verfügung stehenden Gewerbegebietsbauflächen von gewerblichen Unternehmen bei weitem nicht in diesem Maße akzeptiert werden. Gleichzeitig stehen für eine Neuausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten in der Kernstadt Murrhardt keine Flächen mehr zur Verfügung. Dies wurde bereits bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 1990 auf das Zieljahr 2005 erkannt, als dort das Fazit gezogen wurde, wonach bei der Entwicklung von Gewerbeflächen „das Ende der Fahnenstange“ erreicht sei. Der Schutz von Gewerbe- und Industriegebietsbauflächen für ihren eigentlichen Zweck wird deshalb mit Nachdruck verfolgt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart Abteilung Straßenwesen und Verkehr im Rahmen dessen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Lageplan ein 20 m Abstand zum äußersten befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 1066 dargestellt, in welchem in den unüberbaubaren Flächen bauliche Anlagen, Garagen, Stellplätze und Werbeanlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, nicht zulässig sind.

3.3

Die Darstellungen in den Lageplänen wurden nach Anregungen der Fachbehörden um Hinweise zu altlastverdächtigen und hochwassergefährdeten Flächen ergänzt.

3.4

An den übrigen bisher gültigen Festsetzungen der Bebauungspläne „Froschgrube“ sowie „Froschgrube – Änderung und Erweiterung“ wurde festgehalten. Sie haben sich im Wesentlichen bewährt.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der geltende Flächennutzungsplan 2005 für die Stadt Murrhardt stellt für die Plangebiete gewerbliche Baufläche im Bestand bzw. im Bereich des Grundstückes Talstraße 4 Gemeinbedarfsfläche und im Bereich des Grundstückes Berliner Straße 75 Fläche für Entsorgungsanlagen (Kläranlage) dar. Die tatsächlichen Nutzungen entsprechend diesen Darstellungen. Auf dem Grundstück Talstraße 4 stehen die Betriebsgebäude des Zweckverbandes Bauhof der Stadt Murrhardt und der Gemeinde Sulzbach an der Murr

Die Bebauungsplanänderungen sind damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich der der Bebauungsplanänderungen umfasst die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Froschgrube“ vom 24.07.1969 und des Bebauungsplanes „Froschgrube – Änderung und Erweiterung“ vom 19.10.1983.

Die Änderungen der Bebauungspläne vom 25.09.1997 mit dem Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe und sonstiger großflächiger Handelsbetriebe im Gewerbe- und Industriegebiet änderte die Geltungsbereiche nicht.

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 13,72 ha. Er umfasst die folgenden Grundstücke der Gemarkung Murrhardt – Flur 0:

Flurstücke: Teilfläche von 250 (Murr), 1181, 1181/5, 1183, 1183/3, 1183/4, 1183/5, 1185 (Talstraße), 1186, 1187, 1187/3, 1187/4, 1187/5, 1263, 1263/1, 1263/2, 1269, Teilfläche von 1270, 1270/2, Teilfläche von 1276 (Wilhelm-Soehnle-Straße), 1277, 1277/3, 1277/4, 1277/5, 1277/6, 1277/8, 1277/9, 1277/10, 1277/11, 1278, 1279, 1279/1, 1279/2, 1279/3, 1289, Teilfläche von 1290, Teilfläche von 1295 (Berliner Straße), 1296, 1297, 1298

In Zweifelsfällen gilt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung der Lageplan in der Fassung vom 18.10.2010.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltprüfung

Die Änderungen der Bebauungspläne betrifft ausschließlich bereits überplante und entsprechend festgesetzte Bauflächen. Sie beinhalten im Wesentlichen den Ausschluss der Nutzungsarten Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten. Ein weitere-

hender Eingriff in die Schutzgüter des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist damit nicht verbunden. In Folge dessen kam auch der Geschäftsbereich Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Ergebnis, dass aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderungen bestehen.

Inhaltlich dasselbe gilt für die Geschäftsbereiche Immissionsschutz und Grundwasserschutz des Landratsamtes. Bezüglich des Bodenschutzes wurde dem Bebauungsplan das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes, Stand 06.02.2009 als Anlage 1 zur Beachtung bei Baumaßnahmen beigelegt.

Bezüglich der Altlasten- und Schadensfälle wurden die beim Landratsamt bekannten altlastverdächtigen Flächen bzw. Bodenveränderungen in den Lageplänen gekennzeichnet. Ergänzt wurde diese Kennzeichnungen durch einen entsprechenden Hinweis im Textteil, welcher auf die Notwendigkeit eventuell weiterer Untersuchungen sowie der Abstimmung mit dem Landratsamt hinweist.

Die Durchführung einer weitergehenden Umweltprüfung war nicht erforderlich.

7.2 Hochwasserschutz und Wasserbau

Nicht unbedeutende Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) überschwemmt. Es handelt sich bei diesen Flächen um hochwassergefährdete Gebiete nach § 80 Wassergesetz. In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung. Die hochwassergefährdeten Gebiete wurden im Lageplan dargestellt. Im Textteil wurde auf die Gültigkeit der VAwS ergänzend hingewiesen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser/ elektrischer Energie, Erdgas sowie Telekommunikation ist vorhanden.

7.4 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Murrhardt, 18.10.2010

Schmidt

Anlagen: Lageplan vom 18.10.2010