

Begründung zum Bebauungsplan

"Alm I - Änderung" - I. Deckblatt

1. Vorgeschichte

Der Bebauungsplan "Alm I" vom 12.6./26.9.1973 wurde zusammen mit seiner Begründung vom 10.7.1973 vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis mit Verfügung vom 13.5.1974, Az.: 40-612.2 genehmigt.

2. Anlaß der Änderung

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes Alm I ging man davon aus, daß sich die 8-geschossigen Punkthäuser realisieren lassen würden, da bereits der Bauträger dafür feststand und auch ein Baugesuch eingereicht war. Der Wohnungsmarkt entwickelte sich dann aber rückläufig und auch die Einstellung der Planer zu solch hohen Gebäuden hat sich gewandelt. Auslöser der vorliegenden Bebauungsplanänderung war deshalb die Überprüfung der geplanten Punkthäuser. Beim Einstieg in die Überarbeitung ergaben sich auch noch Probleme bei der Straßenunterführung, bei den rechtlichen Voraussetzungen für eine Bäckerei und dem Maß der baulichen Nutzung.

3. Planmaßstab

Da der rechtskräftige Bebauungsplan noch im Maßstab 1 : 1000 war, durch die Baulandumlegung aber Unterlagen für den Maßstab 1 : 500 geschaffen wurden, konnte der gesamte Plan auf diesen Maßstab umgestellt werden. Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Plan ergeben sich aus dieser Begründung und aus einem Vergleich zwischen rechtskräftigem Plan und Änderungsplan. Bei der öffentlichen Auslegung wird deshalb der rechtskräftige Plan mit aufgelegt.

4. Straßenbau

4.1 Wegfall der Straßenunterführung

Eine Überprüfung der Pläne für die Unterführung der Fehlbachstraße (unter der Bahnlinie) ergab Auswirkungen solchen Ausmaßes auf die angrenzenden Privatgrundstücke und das städtebauliche Bild, daß sie nicht mehr vertreten werden können. Auch der Anschluß der Seitenstraßen und der privaten Grundstücksausfahrten bereitet Schwierigkeiten. Die Unterführung müsste immerhin 6 m unter Niveau geführt werden. Außerdem wird der Millionenaufwand für die Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs durch die gegebene Verkehrsfrequenz aus den Baugebieten Alm I, Alm II und Alm III nicht gerechtfertigt. Die Bundesbahn hat eine Halbschrankenanlage angebracht, die sich bisher ohne Beanstandungen bewährt hat. Der Verzicht auf die Straßenunterführung hat zur Folge, daß die Brucknerstraße in die Fehlbachstraße eingeführt werden kann und die Höhenlagen der Fehlbachstraße, Brucknerstraße und Lisztstraße zu ändern waren. Abzuwägen ist der Plansatz "Gestaltung des Ortsbildes" und die Wirtschaftlichkeit gegen den Belang "Sicherheit der Wohnbevölkerung" und "Belange des Verkehrs". Das langfristige Ziel, schienengleiche Bahnübergänge zu beseitigen, basiert auf dem Bestreben, die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Es ist beabsichtigt, den schienengleichen Bahnübergang im Zuge der Fehlbachstraße längerfristig zu schließen und den Verkehr mittels einer Straßenunterführung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Alm III" unter der Bahn hindurchzuführen und mit einer Brücke über die Murr an die L 1066 in der Nähe der Einmündung der Köchersberger Straße anzubinden.

4.2 Sonstige Änderungen

Die seinerzeit auf Forderung des Forstamtes für die Langholzabfuhr großzügig auszubauende Einmündung der Lisztstraße in die Fehlbachstraße konnte mit dem Einverständnis des Forstamtes nun wieder auf ein normales Maß reduziert werden, nachdem die Langholzabfuhr künftig über die Brucknerstraße möglich ist.

Die Straßenbreite der Fehlbachstraße von 9.50 m wird neu aufgeteilt, nämlich in 2 Gehwege à 1.50 m und eine Fahrbahn von 6.50 m. Im rechtskräftigen Plan hatte die Fahrbahn 6.00 m und die Gehwege 2.00 und 1.50 m Breite.

Der Zuschlag von 0,50 m zur Fahrbahn erfolgte, da 2 Gehwege mit je 1,50 m für den Fußgängerverkehr ausreichen, andererseits aber für den Fahrzeugverkehr durch die Mehrbreite eine Erleichterung geschaffen wird, wenn ein Fahrzeug am Fahrbahnrand hält oder parkt.

Als Fußwegverbindung von den Reihenhausbauplätzen an der Schumannstraße zum Kinderspielplatz wurde auf der Trasse des verdolten Fehlbaches und dem Leitungsrecht ein 1,50 m breiter Fußweg eingeplant.

5. Art der baulichen Nutzung

Bereits bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes war beabsichtigt, auf Flst.Nr. 360 ein kleines Versorgungszentrum unterzubringen. Bedient werden soll nicht nur das Baugebiet, sondern der ganze Ortsteil Alm einschließlich Lutzensägmühle, Sägdöbel und des Ortsteils Hausen. Einzelhandelsgeschäfte dieser Größenordnung wären aber nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet nicht mehr zulässig. Deshalb wurde - insoweit als unbedingt notwendig -, ein Mischgebiet ausgewiesen. Der Eigentümer und künftige Investor betreibt eine Bäckerei, die von ihrer Größenordnung her auch in einem allgemeinen Wohngebiet nicht mehr zulässig wäre, die aber in einem Mischgebiet errichten kann. Der Betreiber der Bäckerei muß im Interesse der Wohnruhe im allgemeinen Wohngebiet durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen den Lärmpegel des WA auf den Wohngrundstücken garantieren. Um möglichst sicher zu stellen, daß das Mischgebiet nur mit Nutzungen belegt wird, die den genannten Gebieten dienen, wurde das Gebiet nur für Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe zur Versorgung der Bevölkerung zugelassen (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO).

6. Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen

6.1 Bereich der 3 Punkthäuser

Aufgrund der Situation am Wohnungsmarkt war es durchaus zu rechtfertigen, die Zahl der Geschosse von VIII auf

④ - V zu reduzieren. Wie eine Überprüfung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ergab, sollten auf Flst. Nr. 343 etwa 60 Wohnungen erstellt werden können, um noch eine vertretbare Relation zwischen Bodenpreis und Quadratmeter/Wohnfläche zu erzielen. Mit Rücksicht auf die schwierigen Untergrundverhältnisse wurde die überbaubare Fläche und das Maß der baulichen Nutzung so gestaltet, daß die 60 Wohnungen auf 6 Baukörper verteilt, errichtet werden können. Es wurde auch überprüft, ob eine Aufgabe der Geschossbauten in Frage kommt. Dies wurde aber aus folgenden Überlegungen verneint:

- a) Zum städtebaulichen Angebot einer Stadt sollten auch Geschossbauten gehören. Innerhalb den Bauflächen erscheint der Standort Alm I dafür am geeignetsten zu sein, da der dahinter aufsteigende bewaldete Hang die Gebäudekörper optisch aufnimmt und sie nicht wie Zähne am Horizont in den Himmel ragen läßt. Die Geschossbauten stellen den Kern der Baugebiete Alm I und Alm II dar und sollen sich deshalb bewußt in der Höhe und im Gewicht ihrer städtebaulichen Wirkung von der Umgebung abheben.
- b) Der Ortsteil Alm soll aufgewertet werden, damit die Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs durch entsprechende Geschäfte einigermaßen wirtschaftlich möglich ist. Außerdem ist es wünschenswert, daß dem Kurt-Hein-Kindergarten weitere Kinder zugeführt werden, da er sonst nicht ausgelastet ist.
- c) Aufgrund der Lage eignet sich das Baugebiet Alm besonders für Beschäftigte der Firmen Bosch und Soehnle, da diese über die L 1066 verkehrsgünstig zu erreichen sind, ohne die Innenstadt zu belasten.

d) Auch wenn derzeit kein erhöhter Bedarf an Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen besteht, so sollte doch bei einer Änderung der Förderungspolitik entsprechendes Gelände für die Erstellung solcher Wohnungen vorhanden sein. Durch die nun ins heiratsfähige Alter kommenden geburtenstarken Jahrgänge wäre eine solche Entwicklung durchaus nicht auszuschließen. Die maximale Gebäudehöhe wurde wie folgt ermittelt: $5 \times 2.75 \text{ m} = 13,75 \text{ m}$, zuzüglich 1 Sockel mit 1.19 m vermittelter Höhe und bis zu 0,56 m Dachkonstruktion = 15.50 m.

6.2 Fläche des Grundstücks Flst.Nr. 346

Um die Geschoßbauten einzubinden, wurde eine Mindestgeschoßzahl von III für erforderlich gehalten. Maximal können auch IV Geschosse vertreten werden. Die maximale Gebäudehöhe wurde wie folgt ermittelt: $4 \times 2.75 \text{ m} = 11.00 \text{ m}$, zuzüglich 1.19 m Sockel und 0,56 m Dachkonstruktion = 12.75 m.

6.3 Bebauung des Flst.Nr. 360/3

Dieses Grundstück hat städtebaulich zwischen III - IV geschossigen Bebauung auf Flst.Nr. 346, der bestehenden Bebauung Brucknerstraße 9 und Brucknerstr. 4 und 6 eine Vermittlerrolle zu übernehmen. Aus diesem Grunde wurde eine 3-geschossige Bebauung für sinnvoller erachtet, als die bisher mögliche 5-geschossige Bebauung. Dadurch wird ein staffelartiger Anstieg der Geschoßzahlen von 2, über 3 und 4 bis hin zu 5-geschossiger Bebauung erreicht. Die maximale Traufhöhe wurde wie folgt ermittelt:

$3 \times 2,75 \text{ m} = 8,25$, zuzüglich Sockel 1,19 m
./.. Dachvorsprung mit 0,44 m = 9.00 m.

6.4 Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl

6.4.1 Fläche zwischen Brucknerstraße und Bahnlinie.

Die für Einzelhausbebauung großzügig erscheinenden Werte von 0,3 GRZ und 0,7 GFZ sind in der offenen Bauweise gerechtfertigt, die auch die Erstellung von Reihenhäusern ermöglicht. Außerdem soll dadurch ein Anreiz für eine verdichtete Bauform geschaffen werden, da möglichst lange Baukörper erwünscht sind. Dadurch könnte das dahinter liegende Gebiet gegen die Bahnlinie abgeschirmt werden. Die GFZ enthält einen Zuschlag auf die GRZ, da das Dachgeschoß ausgebaut werden kann.

6.4.2 Fläche zwischen Schumannstraße und östlicher Gebietsgrenze

Für einen großen Teil dieser Fläche liegt ein Bauvorentwurf eines Architekturbüros vor. Danach erfordert die Reihenhausbauweise eine GRZ von 0,35. Bei der GFZ wurde der zulässige Höchstwert von 0,8 angesetzt. Dieser Wert wird auch deshalb benötigt, weil eine Nutzung des Dachraumes möglich sein soll.

6.4.3 Fläche zwischen Fehlbachstraße, Lisztstraße, Schumannstraße und Brucknerstraße

Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl wurden anhand eines für Flst.Nr. 360/3 vorgelegten Bauentwurfs ermittelt. Gedacht ist an ein gegliedertes Gebäude, in dem das Erdgeschoß die dominierende Rolle spielt, während die Obergeschosse etwas zurück gesetzt gedacht werden. Im Erdgeschoß sind Läden zur Versorgung der im Baugebiet wohnenden Menschen erwünscht. Aus diesem Gedanken heraus, wurde die GRZ größer festgesetzt, als aus der ausgewiesenen GFZ geschlossen werden könnte. Für das Erdgeschoß ergibt sich eine GFZ von bis zu 0,2, während dann für die Obergeschosse noch eine GFZ von jeweils 0,175 zur Verfügung steht.

6.4.4 Flst.Nr. 346

Aufgrund eines vorliegenden Bauentwurfes konnte die erforderliche GRZ und GFZ ermittelt und festgelegt werden.

6.4.5 Flst.Nr. 343

Während der öffentlichen Auslegung wurden von dem die Grundstückseigentümerin betreuenden Architekten eine überschlägige Berechnung der Grund- und Geschosflächen vorgelegt und angeregt, die Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl entsprechend festzusetzen. Der Gemeinderat ist dieser Anregung gefolgt und hat die GRZ auf 0,2 und die GFZ auf 0,8 festgesetzt. Im Vergleich zu der Bebauung auf Flst. Nr.346 müssen die hier geplanten Baukörper bei einer GFZ von 0,2 im Erdgeschoß, in den Obergeschossen eine stärkere Gliederung (z.B. Terrassenrücksprünge) aufweisen, wenn sie ein 5.Geschoß erreichen wollen. Dieses 5.Geschoß ist als Penthouse -ebenfalls zurückgesetzt- gedacht.

6.4.6 Fläche des Grundstücks Almstr. 1

Auf diesem Eckgrundstück steht ein Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß. Es würde sich aufgrund seiner Lage eines Tages für eine wirtschaftlich interessantere Nutzung mit höherer Bebauungsdichte (Eckhaus!) eignen. Andererseits ist dieses Gebäude noch durch den Charakter der ehemaligen Siedlerstelle durch die vorhandene geringe Bebauungsdichte und den großen Grünflächenanteil geprägt. Der Gemeinderat hat beschlossen, unter Berücksichtigung der vorgetragenen privaten Belange des Grundstückseigentümers, der Erhaltung der Charakteristik der Siedlerstelle den Vorrang zu geben, weshalb der Bestand durch eine GRZ von 0,10 und einer GFZ von 0,20 abgedeckt wurde. Dadurch ist auch dieses Grundstück mit den anderen in den Bebauungsplan einbezogenen Siedlerstellen gleichgestellt.

6.4.7 Flächen der Grundstücke Almstr. 2, Fehlbachstr. 17, 19, 21 und 23

Die Grundstücke sind alle bebaut. Eine Durchrechnung des Bestandes ergab bei der GRZ Werte von 0,057 bei Fehlbachstr. 17 bis 0,099 bei Fehlbachstr. 23. Bei der GFZ ergaben sich Werte von 0,096 bei Fehlbachstr. 17 bis 0,152 bei Fehlbachstr. 23. Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Werte wird der genehmigte Bestand abgedeckt und gleichzeitig noch je nach zur Verfügung stehender Grundstücksfläche eine Erweiterungsmöglichkeit der Gebäude eingeräumt.

6.4.8 Fläche des Grundstücks Fehlbachstr.25 (Flst.Nr.340/4)

Dieses kleinere Grundstück ist im Verhältnis zu den in der vorausgehenden Nummer behandelten Grundstücken mit einem großen Wohnhaus bebaut und insoweit atypisch für die anderen Siedlerstellen. Es handelt sich auch um kein Einzelhaus, sondern um eine Doppelhaushälfte. Deshalb kann auch eine atypische Behandlung beim Maß der baulichen Nutzung vertreten werden. Außerdem gebietet es der Gedanke des Eigentumsschutzes, in ein bestehendes Maß der baulichen Nutzung nicht einzugreifen und dadurch evtl. eine Verkehrswertminderung herbeizuführen, gleichgültig ob eine solche im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmen wäre oder nicht. Der Bestand bringt eine GRZ von 0,21 und eine GFZ von 0,363. Zur Abdeckung des Bestandes und gleichzeitiger Einräumung einer geringen Erweiterungsmöglichkeit wurde die GRZ auf 0,25 und die GFZ auf 0,4 festgelegt.

7. Dachform

Da die Bebauung auf Flst.Nr.360/3 an Gebäude mit Satteldächern angrenzt, wurde auch für dieses Grundstück ein Satteldach vorgesehen. Da 3 voll nutzbare Geschosse möglich sind, wurde die Dachneigung so vorgesehen, daß im Dachraum nur noch Abstell- und Bühnenraum möglich ist (10-20°). Auch auf dem freien Bauplatz östlich des Gebäudes Brucknerstr.9 wurde anstelle von Flach-, Satteldach vorgesehen. Für die Reihenhausbauung an der Schumannstraße wurden ebenfalls dem Satteldach der Vorzug gegeben, da es sich um die bodenständigere Art der Bedachung handelt und den Bauherren gleichzeitig noch eine Nutzungsmöglichkeit im Dachgeschoß eingeräumt wird. (s.Nr. 13)

8. Stellplätze

Bei den Geschossbauten auf den Flst.Nr. 343 und 346 wurde festgestellt, daß auf Tiefgaragen nicht verzichtet werden kann, wenn nicht die Freiflächen um die Gebäude herum völlig für Stellplätze geopfert werden sollen. Dies kann aber nicht im Sinne des Städtebaus sein. Es wurde deshalb vorgeschrieben, daß pro Wohnung 1,3 Stellplätze und von der Gesamtzahl die Hälfte in einer Tiefgarage nachzuweisen sind. Im Bereich der Punkthäuser muß es sich dabei nicht um echte Tiefgaragen handeln. Die Einfahrten sollten wegen einer nicht ganz auszuschließenden Hochwassergefahr vom Fehlbach her etwas über dem Niveau der Schumannstraße liegen, so daß etwa ebenerdig eingefahren wird. Das Dach kann infolge der Geländeneigung mit Erde abgedeckt und eingegrünt werden.

Auf Flst.Nr. 346 wird eine echte Tiefgarage mit Tiefeinfahrt erforderlich werden. Auch hier soll obige Regelung gelten. Um auf die Erstellung von oberirdischen Garagen einen größeren Einfluß zu haben, wurde bestimmt, daß sie nur ausnahmsweise zulässig sind. Oberirdisch sind 0,65 Stellplätze je Wohnung anzulegen, um für Besucher und kurzfristiges Parken eine Abstellmöglichkeit zu haben. Die Einfahrtsbreiten der Baugrundstücke sind auf max. 6,00 m zu beschränken. Dies ist erforderlich, damit nicht auf die ganze Länge eines Grundstücks ein- und ausgefahren werden kann, da dies Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen würde.

9. Trafostation und neuer Bauplatz

Die Trafostation wurde von Flst.Nr. 347/1 auf eine kleinere Grundfläche (Teilfläche von Flst.Nr. 34) umgeplant. Die beiden Flst. Nr. 347/1 und 347/2 können künftig vereinigt werden und dienen dann als Bauplatz für ein Doppelhaus.

10. Änderungen beim Geltungsbereich

Auf Antrag der evang. und kath. Kirchengemeinde wurde das bisher für kirchliche Zwecke reservierte Grundstück gestrichen und der bisher nördlich davon gelegene Spielplatz an die Wohnbebauung herangerückt. Die von der Fehlbachstr. erschlossenen Grundstücke Almstr. 1,2,17,19,21,23 u. 25 wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Bestand weist nur Wohngebäude auf. Es wurde mit Rücksicht auf die Sammel-

straße und die Bahn nicht WR, sondern WA festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen wie GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, überbaubare Fläche und Dachneigung wurden so festgesetzt, daß nicht nur der Bestand abgedeckt wurde, sondern bei den meisten Grundstücken auch eine Erweiterungsmöglichkeit für die Gebäude enthalten ist. Nur das Grundstück Fehlbachstr.25 ist am Ende seiner baulichen Entwicklung angelangt. Hier wurde der Bestand festgeschrieben. Das Teilstück der Fehlbachstraße südlich der Bahnlinie wird vom Plan "Alm I" abgetrennt und als selbständiger Straßenausbauplan weiter verfolgt.

11. Das Flst.Nr. 368 wurde nicht mehr als öffentliche Grünfläche, sondern als Baugrundstück ausgewiesen. Dies wurde möglich, nachdem die Straßenunterführung wegfällt. Art und Maß der baulichen Nutzung sind dieselben wie südlich der Brucknerstr. vorgegeben. Auf diesem Grundstück wurde im Anschluß an die Gleisanlage der Bundesbahn die Aufstellung eines etwa 20 m hohen Empfangsmasten mit Empfangstation für die Deutsche Bundespost vorgesehen. Es ist daran gedacht, eine Kabelfernsehanlage zu installieren.
12. Auf der Trasse des verdolten Fehlbachs wurde ein öffentlicher Fußweg als Abkürzung zwischen Schumannstraße und Spielplatz bzw. freier Landschaft (Wald) mit 1,50 m Breite ausgewiesen.
13. Der Bereich der östlich der Schumannstraße für die Erstellung von Reihenhäusern reserviert ist, wurde zu mehr als 50% von der Firma Baukreis Schwäb.Wald erworben. Um diesem Büro die erbetene Chance zu geben, eine gute Planung zu verwirklichen, wurden die überbaubaren Flächen großzügiger festgesetzt und auf eine Vorschrift für die Stellung der Gebäude verzichtet. Die Ausgestaltung wird im Benehmen mit der Bauverwaltung erfolgen. Bei der Dachform sollen in diesem Bereich ausnahms-

weise auch Pultdächer und einhüftige Satteldächer möglich sein. Da auf Flst.Nr. 347/2 nur ein Doppelhaus möglich sein wird, wurde bei der zwingend vorgeschriebenen Reihenhausbauweise eine Ausnahmemöglichkeit eingebaut.

14. Die Baulandumlegung ist bereits abgeschlossen. Mehrkosten gegenüber der bisherigen Planung bestehen nicht.

Murrhardt, den 20.7.1979 / 28.9.1979

Bauverwaltung



Pfender-
Techn.Beigeordneter

Dieses Dokument ist Bestandteil des Originals des vom Gemeinderat am 28.9.1979 als Satzung beschlossenen BBauPl.
* "Alm I - Änderung und Ergänzung"

Murrhardt, 12.03.1986

