

Begründung zum Bebauungsplan  
"Gewerbegebiet Hörschbach-Hasenhof IV"

---

1. Raumordnungs- und landesplanerische Situation

1.1 Der aufgrund des Landesplanungsgesetzes vom 25. Juli 1972 (Ges.Bl.S. 460) ausgearbeitete und für verbindlich erklärte Landesentwicklungsplan (Ges.Bl. 1972 S. 169) weist das Gebiet des früheren Landkreises Backnang dem mittleren Neckarraum zu. Die Stadt Murrhardt wird unter Ziffer 3.1.43 der Entwicklungsachse Sulzbach/Murr-Gaildorf zugeordnet. Danach sind die nicht-landwirtschaftlichen Erwerbsgrundlagen durch Verbesserung der Standortveraussetzungen sowie durch Förderung der gewerblichen Wirtschaft und des Fremdenverkehrs zu vermehren, die landschaftlichen Vorteile für das Erholungswesen und den Fremdenverkehr zu nutzen, der Ausbau der sozialen und kulturellen Einrichtungen zu fördern und bei der Siedlungsgestaltung das Landschaftsbild zu wahren. Die Stadt Murrhardt ist nach Nr. 3.1.53 als Unterzentrum ausgewiesen. Das Gebiet des Murrhardter Waldes ist nach 3.1.6 als Erholungsraum auszubauen. Das Gebiet der Stadt Murrhardt wird dem ländlichen Raum nach Nr. 1.9.1 zugeordnet. Nach Nr. 1.9.3 des Landesentwicklungsplans ist im ländlichen Raum durch Vermehrung der nicht-landwirtschaftlichen Erwerbsgrundlagen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu stärken und sind ausreichende Erwerbsmöglichkeiten für die Bevölkerung zu erhalten oder zu schaffen. Weiter sind nach 1.9.35 die Standortvoraussetzungen für nicht-landwirtschaftliche Arbeitsplätze in den Entwicklungsachsen zu schaffen oder zu verbessern. Die im Landesentwicklungsplan aufgestellten Grundsätze sind auch für die Gemeinden verbindlich. Die aufgestellten Ziele sind zu beachten - Gesetz über die Verbindlichkeitserklärung des Landesentwicklungsplans vom 11.4.1972 (Ges.Bl.S. 169) - .

- 1.2 Der Regionalplan Mittlerer Neckar trat am 2. Juni 1979 in Kraft (Staatsanzeiger Nr. 44 vom 2.6.1979). Er weist entsprechend der Vorgabe des Landesentwicklungsplanes in Plansatz 2.431 die Entwicklungsachse Sulzbach/Murr - Murrhardt - Gaildorf u.a. mit dem Ziel aus, die nicht landwirtschaftlichen Erwerbsgrundlagen durch Förderung der gewerblichen Wirtschaft zu vermehren.

Die Raumnutzungskarte weist Murrhardt entsprechend dem Plansatz 7.4 als "Siedlungsbereich mit verstärkter Entwicklung" aus. Für diese Orte ist es regional-planerisches Ziel u.a. das Angebot an Arbeitsplätzen zu vermehren und zu verbessern. Nach Plansatz 9.21 hat die Ansiedlung neuer Industrie- und Gewerbebetriebe in den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen und den zentralen Orten sowie dort schwerpunktmäßig in den für die Schaffung von Erwerbsstellen vorgesehenen "Siedlungsbereichen mit verstärkter Entwicklung" zu erfolgen. Dabei ist nach den Plansätzen 9.22 darauf zu achten, daß zusammenhängende größere Flächen in verkehrsgünstiger und ökologisch unbedenklicher Lage ausgewiesen werden. Gewerbe- und Industriebetriebe mit bevölkerungs- und umweltbelastenden Emissionen sollen ihre schädlichen Umwelteinflüsse durch entsprechende Vorkehrungen am Entstehungsort vermindern. Eine Ansiedlung solcher Betriebe soll in den Siedlungsbereichen stattfinden, wo nachteilige Folgen für die Wohnbevölkerung vermieden werden können. Dabei ist die Belastbarkeit der natürlichen Faktoren zu berücksichtigen. Dem Eigenbedarf der ortsansässigen Industrie und Gewerbebetriebe ist Rechnung zu tragen.

### 1.3 Naturschutzgesetz

Im Vorgriff auf den nach §§ 4 und 8 Naturschutzgesetz zu erstellenden Landschaftsrahmenplan des Regionalverbandes wurde zum Flächennutzungsplanentwurf bereits ein Landschaftsplan erarbeitet. Der Landschaftsplan wurde im Auftrag des

Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt Baden-Württemberg, vertreten durch das Regierungspräsidium Stuttgart, erarbeitet. Der Landschaftsplan sieht das Gebiet zur Verwendung für gewerbliche Zwecke vor.

## 2. Flächennutzungsplan

2.1 Die Stadt Murrhardt verfügt über einen durch das Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 4.8.1965 Nr. I 5 Ho-2207 FlNPl Murrhardt/2 genehmigten Flächennutzungsplan, der für das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans, mit Ausnahme der Flächen für das Umspannwerk und den Supermarkt kein Bauland vorsah. Dieser Flächennutzungsplan wurde überarbeitet und dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Genehmigung vorgelegt. Dieser Flächennutzungsplanentwurf, der das vorgeschriebene Verfahren bis auf die Genehmigung bereits durchlaufen hatte, sah für das fragliche Gebiet, Wohnbaufläche vor. Das Regierungspräsidium Nordwürttemberg lehnte mit Erlaß vom 9.12.1971, Nr. 13-2210-FlNPl Murrhardt- die Genehmigung wegen der inzwischen vollzogenen Eingemeindungen ab, erklärte jedoch, daß die Stadt in der Zwischenzeit bis zur Vorlage eines Gesamtflächennutzungsplans für das neue Gemeindegebiet entsprechend § 8 Abs. 2 BBauG die Möglichkeit habe, Bebauungspläne im Vorgriff auf den Flächennutzungsplan aufzustellen. Dazu sei der vorgelegte Flächennutzungsplanentwurf eine gute Hilfe um die Frage zu prüfen, ob eine Vorweggenehmigung eines Bebauungsplans hinsichtlich des in Aufstellung befindlichen Gesamtflächennutzungsplans zu verantworten sei.

Inzwischen wurde im Zusammenwirken mit der Bauleitplanberatungsstelle erkannt, daß die vorgesehene Wohnbaufläche im Anschluß an das Umspannwerk und den Supermarkt zu emissionsanfällig wäre (Brummen der Transformatoren, Geräusche der Kühlaggregate und starker Zu- und Abfahrtsverkehr zum Super-Markt), weshalb im Flächennutzungsplanentwurf

diese Fläche durch Beschluß des Gemeinderates vom 8. März 1974 als gewerbliche Baufläche ausgewiesen wurde.

## 2.2 Erforderlichkeit und dringende Gründe nach § 8 Abs. 4 BBauG

Die Stadt benötigt dringend ein Angebot an gewerblich nutzbarer Baufläche, da im Zuge des Baus der im Generalverkehrsplan ausgewiesenen Innenstadttangente und der Stadt-sanierung Ersatzgelände für Betriebe, die umgesetzt werden müssen, benötigt wird. Außerdem werden Flächen für Betriebe benötigt, die an ihrer bisherigen Stelle nicht mehr erweitern können und bei einer Ausweitung ihrer Produktion auf die Möglichkeit zur Erstellung eines Neubaus in einem Gewerbegebiet angewiesen sind. Die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete sind am 16.2.1981 in Kraft getreten. Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan zum Bau der Innenstadttangente wurde am 13.2.1981 gefaßt. Außerdem entspricht es der regionalplanerischen Zielsetzung innerhalb der Entwicklungsachse, die nicht landwirtschaftlichen Erwerbsgrundlagen zu verbessern. Nach der Prognose zur Stadtentwicklung (Seite 90) der Stadt Murrhardt ist von einem Flächenbedarf von ca. 4 ha für bereits im Stadtgebiet vorhandene Betriebe auszugehen, für die die Stadt Flächen auszuweisen hat. Das Gebiet erbringt ca. 4,9 ha gewerbliche Baufläche, wovon ca. 2,4 ha nur als eingeschränktes Gewerbegebiet verwendet werden können und ca. 2,4 ha bereits durch das Umspannungswerk und den Verbrauchermarkt genutzt sind. An uneingeschränkter Gewerbefläche stehen deshalb nur noch ca. 2,26 ha zur Verfügung.

## 3. Art der baulichen Nutzung

### 3.1 Bereits bebaute Gebietsteile

In den Bebauungsplan wurde das Gelände des Verbrauchermarktes - Berliner Str. 31 - und die Versorgungsfläche für das Umspannwerk der KAWAG, ebenfalls an der Berliner Straße, einbezogen.

#### Verbrauchermarkt:

Der Verbrauchermarkt wird heute als großflächiger Einzelhandelsbetrieb von der Firma Co-op betrieben. Es wird ein breites Warensortiment angeboten. Der Betrieb dient überwiegend der Versorgung der örtlichen Bevölkerung. Das Grundstück Berliner Str. 31 wurde für den Zweck eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines Einkaufszentrum planungsrechtlich reserviert, da es äußerst verkehrsgünstig an der gut ausgebauten Westzufahrt liegt und über die Berliner Straße und die Hörschbachstraße einen guten Verkehrsanschluß an die L 1066 hat. Das Grundstück ist im Süden und Norden von gewerblich genutzter Fläche und im Westen vom Umspannwerk umgeben. Im Osten grenzt jenseits des Hörschbachs ein Sportplatz und Schulgelände an. In nordöstlicher Richtung beginnt in einer Entfernung von ca. 50 m (jenseits des Hörschbachs und der Berliner Straße) ein allgemeines Wohngebiet. Da ein Einzelhandelsbetrieb oder Einkaufszentrum nur tagsüber betrieben wird und die zwischen Wohngebiet und Sondergebiet liegende stark befahrene Berliner Straße einen erheblichen Fahrverkehr aufweist, wird durch den Zu- und Abfahrtsverkehr das allgemeine Wohngebiet nicht stärker als durch die Berliner Straße belastet. In der Nacht wird nichts verkauft, weshalb dann auch kein Lärm entsteht. Die Kühlaggregate werden immer nach Süden Richtung Gewerbegebiet ausgerichtet sein, da im Norden die Zufahrtsseite und deshalb die attraktive Verkaufsseite liegt.

Das Kraftwerk Altwürttemberg AG betreibt auf dem Grundstück Berliner Str. 33 und 33 ein Umspannwerk mit Sammelschiene, Transformatoren, Schaltheis, Wärterhaus und künftig einem Betriebsgebäude. Die KAWAG hat innerhalb ihres Geländes die Möglichkeit, weitere der Stromversorgung dienende Anlagen zu erstellen. Nach Angaben der KAWAG verursachen die Transformatoren in einem Abstand von 3 m einen Lärmpegel von etwa 63 - 66 dB(A). Auf den Abschnitt Immissionen Nr. 7 wird verwiesen.

### 3.2 Bisher unbebaute Grundstücke

Die in das Baugebiet einbezogene unüberbaute Fläche bildet im Wesentlichen ein Dreieck, das im Norden durch die bebauten Grundstücke, im Osten durch den Hörschbach, im Süden durch die K 1805 und im Westen durch den steil aufsteigenden Hang, der mit Obstbäumen und Gehölz bestanden ist, begrenzt wird. Die unbebaute Fläche hält von der künftig geplanten Wohnbebauung (Baugebiet Brennäcker IV) und der vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung an der Weimarer Straße mit den Plätzen 1, 2, 3, 4 und 5 sowie 8 und 9 einen Abstand von ca. 150 m ein. Dasselbe gilt für die Plätze 8 und 9 in bezug auf die Wohnbebauung im Nord-Osten (Werren-Siedlung). Bei dieser Entfernung kann nach den allgemeinen Erfahrungswerten der Gewerbeaufsicht davon ausgegangen werden, daß durch den zulässigen Dauerschallpegel von 65 dB(A) bzw. 50 dB(A) in einem Gewerbegebiet keine Nachbarschaftsbeschwerden in einem so weit entfernten allgemeinen Wohngebiet entstehen.

Da die Plätze 6 und 7 an das allgemeine Wohngebiet im Westen mit ihrer überbaubaren Fläche bis auf ca. 40 m heranreichen, mußte für diese Grundstücke mit Rücksicht auf die Wohnbebauung ein beschränktes Gewerbegebiet mit einem zulässigen energieäquivalenten Dauerschallpegel von tagsüber 60 und nachts 45 dB(A) festgesetzt werden.

Da durch die in Murrhardt vorherrschende Hauptwindrichtung von West nach Ost gewährleistet ist, daß Abgase nicht unmittelbar in Wohngebiete getrieben werden, kann auf eine strengere Begrenzung der Abluftwerte, als in der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft ohnedies enthalten, verzichtet werden. Betriebe, bei deren Produktion Bodenerschütterungen auftreten, sind innerhalb des beschränkten Gewerbegebiets mit Rücksicht auf die Nähe der Wohnbebauung unzulässig. Da das Gewerbegebiet tatsächlich für Gewerbetreibende reserviert sein soll, werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweis zulässigen Anlagen entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die Plätze 1 - 5 westlich der Weimarer Straße können in eine Tal- und Hangzone unterteilt werden. Da sich der Hangbereich nicht für die Nutzung durch Produktionsstätten eignet, andererseits die ebene Fläche in erster Linie gewerblich genutzt werden sollte, wurde eine Nutzungsregelung innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche der Gestalt vorgenommen, daß die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen und auch Büroräume in untergeordnetem Ausmaß (weniger als 50% der Wohnfläche) am Hang erstellt werden können. Für die Plätze 6 und 7 wird auf die Erläuterungen in Nr. 7 verwiesen. Produktionsstätten sind am Hang ausgeschlossen. Für die Erstellung eines Wohnhauses in der Talzone verbleibt es bei der Regelung des § 8 Abs. 3 BauNVO.

Durch diese Regelung wird erreicht, daß an dem aufsteigenden Hang die besser in die Landschaft einzupassenden Wohngebäude erstellt werden und die der Produktion dienenden Gebäude, bei denen gestalterische Belange mehr in den Hintergrund treten, die ebene Fläche nutzen. Für die Plätze 4, 5, 6, 7, 8 und 9 wird auf oben Nr. 7 verwiesen.

Eine Untersuchung zeigte, daß durch die Ausweisung des Baugebietes kein potenter landwirtschaftlicher Betrieb gefährdet wird (Flächenverlust!).

#### 4. Maß der baulichen Nutzung

##### 4.1 Vorbemerkung

Für die ausgewiesenen Baugrundstücke wurde die GRZ daraufhin überprüft, ob sie sich innerhalb des Baustreifens verwirklichen läßt. Die Erfahrung hat gezeigt, daß gewerblich genutzte Bauten heute überwiegend 1-geschossig erstellt werden. Eine 2-geschossige Bauweise wird aber teilweise für den Aufbau von Büroräumen oder Wohnräumen benötigt. Zu der möglichen GRZ wurde deshalb ein Zuschlag von 15 Punkten zur Ermittlung der GFZ gemacht, um dadurch den Flächenbedarf in Obergeschossen für Verwaltung und Wohnungen nicht zulässig bzw. nicht zu erwarten. Dort

wurden deshalb zur GRZ nur 10 Punkte für die GFZ zugegeben.

#### 4.2 Sondergebiet

Nach Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin wurde eine GFZ von 0,45 vorgesehen. Dies ergibt eine Geschoßfläche bei ca. 10.000 qm Sondergebietsfläche von 4.500 qm. Daraus errechnet sich eine Verkaufsfläche von etwa 3375 qm. Der heutige Einkaufsmarkt könnte mit diesen Werten seine Verkaufsfläche etwa verdoppeln. Da in Murrhardt dieser Bau- platz der einzige ist, der für einen Einkaufsmarkt oder einen großen Einzelhandelsbetrieb ausgewiesen ist, die Bebauung weiter zunehmen wird und der Stadtverwaltung bekannt ist, daß verschiedene Lebensmittelmärkte schon versuchten in Murrhardt Fuß zu fassen - offenbar weil noch Kaufkraft nach außen abfließt - wird es auch im Hinblick auf die beabsichtigte Belebung des "Dienstleistungs- und Einkaufszentrums Innenstadt" für vertretbar gehalten, die GRZ mit 0,35 und die GFZ mit 0,45 festzulegen.

#### 4.3 Versorgungsfläche -Umspannwerk-

Die der Stromversorgung dienenden Gebäude sollten sich in die städtebauliche Situation der Umgebung einfügen. Für sie gilt deshalb auch die örtliche Bauvorschrift über die Höhenlage der baulichen Anlagen und die Dachform. Auf die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung wurde verzichtet, da die Sicherung der Stromversorgung Vorrang vor der Einhaltung einer bestimmten zulässigen Grundfläche haben muß.

#### 4.4 Gewerbeflächen

Wie eine graphische Untersuchung der aus der gewählten GRZ von 0,35 sich ergebenden zulässigen Grundfläche ergab, kann eine höhere GRZ unter Berücksichtigung der Tatsache, daß Hofraumfläche und Fläche für Kraftfahrzeugstellplätze benötigt wird, nicht festgesetzt werden. Bei den Plätzen 1 - 5, 8 und 9 ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche immer von der Fläche des Gesamtgrundstücks auszugehen.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf 2 als Höchstgrenze festgesetzt. Im 2. Stockwerk kann Verwaltung und Wohnung untergebracht werden.

## 5. Sonstige Festsetzungen

### 5.1 Bauweise

#### 5.1.1 Einkaufszentrum oder großflächiger Einzelhandelsbetrieb

Der im Sondergebiet bereits erstellte Verbrauchermarkt hat eine größere Länge als 50 m. Da der Bestand unbedenklich erscheint, kann er rechtlich durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die Baukörper bis zu 66 m Länge zuläßt, abgesichert werden.

#### 5.1.2 Versorgungsfläche

Für das Gebiet des Umsapnnwerkes ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich und sinnvoll, da sich die Bebauung des Grundstücks nach den Notwendigkeiten der Stromversorgung richtet.

#### 5.1.3 Gewerbegebiet

Für die gewerblichen Bauflächen erscheint es ausreichend, Baukörper mit einer Länge bis zu 50 m zuzulassen, weshalb die offene Bauweise festgesetzt werden kann. Ein Regelungsbedürfnis für die zulässigen Wohngebäude besteht nicht, da ausgeschlossen werden kann, daß Wohngebäude mit abnormer Länge erstellt werden.

### 5.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde mit Rücksicht auf die künftigen Grundstücksgrenzen (eine Baulandumlegung wird durchgeführt), den Verlauf der Weimarer Straße und im Hangbereich mit Rücksicht auf die Höhenlinien festgesetzt. Auf oben Nr. 7 wird hingewiesen.

### 5.3 Nebenanlagen

In den knapp gehaltenen unüberbaubaren Flächen sollten Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig sein, da mit den Gebäuden von den Grünflächen und zum Außenbereich und den Straßen ein Abstand eingehalten

werden sollte. Diese Flächen können trotzdem als Lagerplatz oder Stellplätze Verwendung finden.

#### 5.4 Zu- und Ausfahrten

Der Ein- und Abbiegeverkehr auf die Weimarer Straße muß für die Verkehrsteilnehmer überschaubar bleiben. Deshalb wurde festgesetzt, daß Zu- und Ausfahrten auf eine Länge von 6 m je Baugrundstück zu begrenzen sind. Sind zum Zeitpunkt des Baus der Straße die künftigen Bauherren bereits bekannt und können sie der Stadt angeben, wo ihre Zu- und Ausfahrt liegen soll, so werden die Randsteine versenkt und der Gehweg entsprechend ausgebildet. Alle anderen Bauplatzeigentümer, die nach der Fertigstellung der Straße ihre Zufahrt anlegen wollen, haben die dadurch entstehenden Kosten selbst zu tragen.

#### 5.5 Baugrenze

Die Baugrenze nach § 23 BauNVO wurde für die Plätze 3 und 4 um mehr als die üblichen 5 m von der Straße zurück verlegt, da bei einem Vortreten von Gebäudekanten die Übersichtlichkeit der Innenkurve darunter leiden würde, insbesondere im Hinblick auf die anzulegenden Zu- und Ausfahrten.

#### 5.6 Sichtflächen

Um die Sicht auf ein- und ausfahrende Fahrzeuge in zumutbarer Weise freizuhalten, wurde auf den Plätzen 2, 3 und 4 für den Zwischenraum zwischen Baugrenze und Straße bestimmt, daß die Sichtfläche von Anlagen aller Art und von Pflanzenbewuchs freizuhalten ist, ausgenommen PKW-Stellplätze oder Maschendrahtzaun (durchsichtig!).

#### 5.7 Dachform

Die vorgesehenen Dachformen sind nach den Bedürfnissen der Landschaft und des Gebietes unterschiedlich. Für das Sondergebiet wurde, dem üblichen Typus der Einkaufsmärkte entsprechend, Flachdach festgesetzt. Ausnahmen für Sonderformen, wie z.B. das bestehende gerundete Leimbinderdach, können zugelassen werden. Damit wäre es nach einem Brand-

fall möglich, das Gebäude in seiner ursprünglichen Form wieder zu errichten.

Für das Gelände des Umspannwerkes wurden, um den energiewirtschaftlichen Erfordernissen Rechnung zu tragen, sowohl Satteldach als auch Flachdach zugelassen.

Für den Hangbereich, in dem die höher herausgestellten Wohngebäude errichtet werden können, wurde - um dem üblichen Landschaftsbild Rechnung zu tragen - Satteldach vorgeschrieben. Im übrigen gewerblichen Bereich wurden die heute üblichen Dachformen wie Satteldach, Flachdach oder Sheddach - mit verdeckten Sheds - wahlweise zugelassen. Das evtl. entstehende unruhige Bild der Dachlandschaft wird in einem Gewerbegebiet in Kauf genommen.

#### 5.8 Höhenlage

Als rechtliches Instrument zur Fixierung der Höhenlage wird die Traufhöhe (bei geneigten Dächern) oder die Gebäudehöhe (bei Flachdächern) benutzt. Werden die Grenzen einer zulässigen Geländeänderung nach Abschnitt B Ziffer 2 des Textteiles eingehalten, kann die Traufhöhe auch vom "in zulässiger Weise verändertem Gelände" aus gemessen werden.

#### 5.9 Einfriedigungen

Einfriedigungen im Bereich der Sichtflächen sind allenfalls bis zu einer Höhe von 0,60 m möglich. Hinter der Sichtfläche und an den übrigen Grundstücksgrenzen sind in einem Gewerbegebiet wegen des Schutzes von im Freien lagernden Materialien tote Einfriedigungen bis zu 1.80 m Höhe zulässig. Da im Einzelfall bei besonders zu schützenden Anlagen auch ein höherer Zaun zulässig sein sollte, wurde/eine Ausnahmemöglichkeit vorgesehen.

In einem solchen Fall ist aber zur optischen Einbindung vor dem Zaun ein Pflanzstreifen notwendig. Vor Einfahrtstoren wurde entsprechend der Stauraumvorschrift der Garagenverordnung ein Abstand zur Straße mit 5 m gefordert. Das Gebiet des Umspannwerkes muß aufgrund der Sicherheitsvorschriften mit einem höheren Zaun umgeben werden, weshalb Platz 11 von der Höhenbegrenzung ausgenommen wurde.

#### 5.10 Zulässige Geländeänderungen

Bei der Einpassung eines Gebäudes in das vorhandene, oft hängige und unebene Gelände, ist es oft unvermeidlich, Erde abzugraben oder aufzufüllen. Ohne Folgen für das Straßenbild ist dies möglich, wenn nicht mehr als 0,50 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. Eine Ausnahme soll die Baurechtsbehörde zulassen können, wenn in Bagatellfällen einmal dieses Maß nicht ausreicht, wie z.B. beim Abtrag einer Kuppe oder beim Auffüllen einer Mulde.

### 6. Grünordnung

#### 6.1 Anschluß an das Baugebiet "Hörschbach-Hasenhof I"

Im Westen grenzt das Gewerbegebiet an das Wohngebiet "Hörschbach-Hasenhof I" an. Zwischen dem Wohngebäude Weimarer Str. 43 und Platz Nr. 7 liegt der Kinderspielplatz für das Wohngebiet und eine öffentliche Grünfläche. Auf dieser Grünfläche soll ein Pflanzgürtel hochgezogen werden, der optisch das Gewerbegebiet vom Wohngebiet abtrennt und zusammen mit dem dort verlaufenden Fußweg eine Verbindung in die Landschaft darstellt.

#### 6.2 Hörschbach

An das linke Ufer des Hörschbachs schließt sich eine öffentliche Grünfläche an, innerhalb der auch ein Fußgängerweg angelegt werden soll, der für das Siedlungsgebiet Werren eine Verbindung in das Hörschbachtal darstellt. Innerhalb der Grünfläche soll ein Pflanzgürtel, auch mit höher wachsenden Bäumen, angelegt werden, der zusammen mit dem zu erhaltenden Uferbewuchs des Hörschbachs das Gewerbegebiet optisch in östlicher Richtung abschirmt. Bei der seinerzeitigen Überplanung des rechtsufrigen Bereichs ist anzustreben, ebenfalls einen Pflanzgürtel mit etwa 10 m Tiefe anzulegen, so daß entlang des Bachlaufs eine grüne Schneise bis in das Haupttal der Murr hinein geführt wird.

#### 6.3 Pflanzgebote

##### 6.3.1 Pflanzgebot 1

Das völlig asphaltierte Gelände des Einkaufsmarktes soll in die Talaue dadurch besser eingegliedert werden, daß etliche kronenbildende Bäume in Pflanzbeeten eingepflanzt werden.

#### 6.3.2 Pflanzgebot 2, 2 A und 4

Die Umspannanlage ist durch die Transformatoren besonders auffällig. Auch die hohe Umzäunung wäre ohne Bepflanzung ein öder Anblick. Die Pflanzgebote PFG 2, 2 A und 4 mildern den Anblick wesentlich und integrieren das Gelände der Umspannanlage in die Talaue.

#### 6.3.3 Pflanzgebot 5

An der von der Weimarer Straße aus anzulegenden neuen Grundstückszufahrt für das Umspannwerk kann keine so intensive Bepflanzung wie im Westen und Osten stattfinden. Hier sind nur höhere Sträucher und bodendeckende Gehölze zumutbar.

#### 6.3.4 Pflanzgebot 6

Um für die Draufsicht auf das Gebiet der Umspannanlage ein Gegengewicht zu den wuchtigen Transformatoren zu schaffen, ist eine Baumgruppe mit großkronigen Bäumen auf Platz 11 vorgesehen.

Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes wurde jeweils das städtebauliche Ziel der Pflanzung umschrieben. Die Detailangaben des Grünordnungsplanes sind beispielhaft und geben dem Grundstückseigentümer bei entsprechender Ausführung die Gewissheit, daß die Baurechtsbehörde seine Pflanzmaßnahme als ausreichend akzeptieren wird.

### 7. Immissionsschutz

#### 7.1 Schutz des Wohngebiets "Hörschbach-Hasenhof I"

Nach der für die Aufstellung von Bebauungsplänen maßgeblichen Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" können Gebiete mit unterschiedlichen Planungsrichtpegeln um bis zu 5 dB(A) aneinander grenzen. Aus diesem Grunde wurde für die Plätze 6 und 7 nur ein Dauerschallpegel zugelassen, der um max. 5 dB(A) höher liegt, als der des angrenzenden all-

gemeinen Wohngebietes. Die Betriebe auf den Plätzen 1-5, 8 und 9 halten zur Wohnbebauung in diesem Wohngebiet bereits einen solchen Abstand ein, daß die Planungsrichtpegel mit 10 dB(A) Unterschied festgesetzt werden können. Deshalb konnte auf diesen Plätzen der uneingeschränkte Planungsrichtpegel eines Gewerbegebiets zugelassen werden.

## 7.2 Umspannwerk

Die KAWAG hat geltend gemacht, daß ihre Transformatoren in 3 m Abstand einen Lärm von 63 - 66 dB(A) verursachen. Die Stadt war deshalb gehalten, sich intensiv mit den Immissionen der Transformatoren (Brummtön) und deren Auswirkungen auf eine im Gewerbegebiet mögliche Wohnbebauung zu prüfen. Bei der Firma Ingenieurbüro Dr. Schäcke wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Auf der Grundlage dieses Gutachtens wurden im Einvernehmen mit der KAWAG verschiedene Festsetzungen für erforderlich gehalten, um den Betriebsinhabern und Aufsichtspersonen im Rahmen der durch den Bebauungsplan zugelassenen Dauerschallpegel eine noch zumutbare Wohnsituation zu bieten. Dabei wurde beachtet, daß der Brummtön der Transformatoren durch die niederen Frequenzen als besonders lästig empfunden werden kann. Folgende Schutzbestimmungen wurden vorgesehen:

7.2.1 Den Plätzen 6 und 7 in unmittelbarer Nähe der bestehenden und künftigen Transformatoren wird keine Wohnfläche in der Hangzone zugeordnet. Außerdem ist untersagt, auf den Baugrundstücken Wohnungen zu erstellen.

7.2.2 In der GE-Fläche auf den Plätzen 4 und 5 dürfen keine Wohnungen erstellt werden, sondern nur gewerblich genutzte Gebäude. In der Hangzone des Platzes 5 "GE-Wohnen-" müssen die Schlaf- und Ruheräume auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite des Wohnhauses angeordnet werden. Dem Eigentümer des Platzes 4 wird empfohlen, seine Schlaf- und Ruheräume ebenfalls auf der lärmabgewandten Seite seines Wohngebäudes anzuordnen.

7.2.3 Für die Plätze 8 und 9 wird die Zone, in der Wohnungen erstellt werden können, möglichst weit von den Transformatoren entfernt angeordnet, nämlich entlang des Hörschbachs. Den Eigentümern wird empfohlen, die Schlaf- und Ruheräume auf der Lärmquelle abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Die Stellung der Gebäude auf diesen beiden Plätzen wurde so vorgesehen, daß der Schall der Transformatoren nicht durch die Breitseiten der Gebäude in Richtung Wohngebiet reflektiert wird. Im übrigen können in dem "Wohnstreifen" auch gewerbliche Bauten errichtet werden.

7.2.4 Für das Verhältnis zwischen der Umspannanlage und dem westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet wurde ein zusätzliches Schallschutzgutachten eingeholt. Ergebnis: Die derzeitige Geräuschübertragung, die vom Umspannwerk der KAWAG auf die Nachbarschaft erfolgt, ist tagsüber und auch nachts zulässig, da die Richtwerte nach VDI 2058 nicht überschritten werden. Da die Entwicklung des Umspannwerkes in der Zukunft nicht voll abgesehen werden kann, wurde in den Textteil des Bebauungsplanes vorsorglich eine Bestimmung aufgenommen, wonach für den Fall, daß im Wohngebiet die zulässigen Lärmwerte überschritten werden, an den Schallquellen Schutzmaßnahmen durchzuführen sind. Wie die KAWAG mitgeteilt hat, werden als nächste Ausbaustufe die derzeit vorhandenen Transformatoren gegen neuere Trafos mit höherer Leistung ausgewechselt. Selbst daraus wird noch kein stärkeres Geräusch erwartet, da die voraussichtlich in Frage kommenden 30 MVA-Transformatoren moderner Bauart sind und keine stärkeren Geräusche verursachen als die bisher vorhandenen.

## 8. Erschließung

### 8.1 Straße

Das Gebiet wird durch die Weiterführung der Weimarer Straße bis zur Siebenkniestraße erschlossen. Als Straßenbreite waren zunächst 6,5 m für die Fahrbahn und beidseitig je ein Gehweg à 1.50 m vorgesehen. Um dem erwarteten starken Fußgängerverkehr aus dem Westen der Stadt in Richtung Hörschbachtal Rechnung zu tragen und um auf jeden Fall die Bedürfnisse des Verkehrs einwandfrei abzudecken, wird einem einseitigen Gehweg mit 2 m Breite, einer Fahrbahn mit 7 m und einem Schrammbord mit 0,50 m - bei gleicher Gesamtbreite - der Vorzug gegeben. Obwohl noch nicht abzusehen ist, welche Mehrbelastung für die Leipziger Straße nach der Überbauung des Gewerbegebiets entsteht, wird es

aber bereits heute für möglich gehalten, daß der Fall auftreten könnte, daß durch verkehrslenkende Maßnahmen eine Entlastung vom LKW -Verkehr- erforderlich werden könnte (z.B. Fahrverbot bei Nacht, grundsätzliches Fahrverbot für LKW durch die Leipziger Straße). Solche Maßnahmen wären von der Stadt zu prüfen, wenn durch eine Verkehrszählung festgestellt würde, daß der energieäquivalente Dauerschallpegel von 65 dB(A) überschritten würde.

#### 8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von den Stadtwerken übernommen und kann sowohl hinsichtlich des Trink- und Brauchwassers als auch des Löschwassers gesichert werden.

#### 8.3 Abwasser

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Die Ableitung der Abwässer zur Sammelkläranlage ist ohne Auswechslung älterer Kanäle möglich. Eine Entlastung der Sammeldole in den Hörschbach ist vorgesehen. Durch das Gebiet verläuft außerdem eine Dole zur Abführung des Hangwassers bei Niederschlägen. Entsprechende Leitungsrechte sind vorgemerkt. Der Anschluß der einzelnen Baugrundstücke an den Schmutzwasserkanal ist ohne Hebeanlage möglich. Bei Bedarf könnte ein evtl. notwendiges RÜB im städt. Grundstück Flst.Nr. 1086 untergebracht werden. Die Reinigung der Abwässer in der ausreichend bemessenen städtischen Sammelkläranlage ist möglich.

#### 8.4 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die eingeführte staubfreie Müllabfuhr gesichert. Die Beseitigung von Sondermüll richtet sich nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

#### 8.5 Gasversorgung

Es ist nicht vorgesehen, das Baugebiet mit Stadtgas zu versorgen.

#### 8.6 Stromversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit elektrischer Energie wird vom Kraftwerk Altwürttemberg übernommen und kann sichergestellt werden. Die durch das Baugebiet führende Freileitung muß abgebaut werden.

#### 8.7 Flächen

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 5,7 ha. Davon werden für die Verkehrsflächen ca. 35 ar und für die Grünflächen ca. 43 ar benötigt.

#### 8.8 Kosten

Folgende Kosten sind zu erwarten:

Schmutzwasserdole	450.000.- DM
Frischwasserdole	148.000.- DM
Straßenbau	1.120.000.- DM
Straßenbeleuchtung	132.000.- DM
Abbau der Stromfreileitung	66.000.- DM
Wasserversorgung	81.000.-
Grünanlagen	97.000.- DM

Die Kosten für die privaten Pflanzgebote wurden vom Fertiger des Grünordnungsplanes wie folgt angegeben (Stand 1981):

1. PFG 1 für Platz 10: 50.- DM/qm  
(Eingeschlossen sind die Kosten für das Aufbrechen des Asphalts, Anfahren des Mutterbodens, Kauf der Pflanzen und Pflanzkosten).
2. PFG 2, 3, 4 und 5: 20.- DM/qm  
(Einkauf der Pflanzen und Pflanzkosten).
3. PFG 6 350.- DM/je Baum

Die Kosten verstehen sich ohne Mehrwertsteuer.


Die Erschließung des Baugebiets soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans und nach Abschluß der Baulandumlegung erfolgen. Über den Erschließungsbeitrag sind 90% der Straßenherstellungskosten einschließlich der Beleuchtung und Grünanlagen auf die Grundstückseigentümer umzulegen. Für Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung sind die satzungsgemäßen Beiträge zu erheben. Die Finanzierung der Gesamterschließung ist im einzelnen im entsprechenden Haushaltsplan nachzuweisen, jedoch von dem durch die Stadt selbst zu deckenden Aufwand her gesehen finanzierbar.

9. Folgemaßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist die Durchführung eines gesetzlichen Baulandumlegungsverfahrens erforderlich, nachdem ein Versuch des freiwilligen Verfahrens gescheitert ist. Der Bebauungsplan kann auch als Grundlage für ein etwa notwendig werdendes Enteignungsverfahren dienen. Während des Aufstellungsverfahrens kann auf Antrag der Stadt durch die Baurechtsbehörde die Bearbeitung von Bau gesuchen zurückgestellt werden. Nach § 14 BBauG kann durch Satzung eine Veränderungssperre für das Gebiet beschlossen werden.

Aufgestellt!

Murrhardt, den 17.2.1981 / 23. Okt. 1981  
- Bauverwaltung

  
Pfender  
Techn.Beigeordneter