

Begründung

zum Bebauungsplan "Froschgrube II"

1. Erfordernis der Planung

Im Bereich der Stadt Murrhardt einschließlich aller Teilorte stehen nur noch in sehr begrenztem Umfang geeignete Flächen für Gewerbegebiete zur Verfügung. Nach dem am 2.5.1986 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan ist für den Teilort Fornsbach nur noch die Gewerbegebietserweiterung Mühlwiesen Teil II möglich, im Bereich der Stadt Murrhardt steht nur noch eine kleinere Erweiterung im Bereich Fornsbacher Straße zur Verfügung. Das Bebauungsplanverfahren "Mühlwiesen II" ist bereits eingeleitet. Die Erweiterung des Gewerbegebietes "Fornsbacher Straße" ist derzeit wegen dem insoweit noch nicht ausgereiften Stand der Planungsarbeiten für die Umgehungsstraße (L 1066) nicht sinnvoll. Darüber hinaus steht diese Fläche im Eigentum einer ansässigen Firma und würde deshalb auch bei Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Entlastung auf dem Immobilienmarkt bringen. Die Stadt Murrhardt hat deshalb im Jahr 1990 die bauliche Verwertbarkeit der im Plangebiet liegenden Grundstücke über eine Bauvoranfrage geklärt. Im Rahmen dieses Verfahrens hat sich gezeigt, daß eine Genehmigung des Vorhabens im Außenbereich zwar nicht möglich ist, doch hielten die Träger öffentlicher Belange aufgrund der besonderen Lage der Grundstücke eine gewerbliche Nutzung nicht für ausgeschlossen. Der Gemeinderat hat deshalb am 2.7.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Froschgrube II" beschlossen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird angestrebt, gewerbliche Bauflächen für einen oder mehrere kleine Betriebe zu schaffen. Es liegen sowohl eine konkrete Bauvoranfrage, als auch der Wunsch eines Gewerbetreibenden auf Erwerb einer Teilfläche vor. Die Stadt Murrhardt ist grundsätzlich bereit, ihr gehörende Flächen zu der angestrebten gewerblichen Nutzung veräußern.

3. Gründe für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

3.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird für einen Teil des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO wird für den Teil des Plangebietes ausgeschlossen, welcher nördlich bzw. nordwestlich des

Reisunternehmens auf dem Grundstück Wilhelm-Soehnle-Straße 14 liegt. Hier ist wegen der zu Nachtzeit an- und abfahrenden Busse mit erheblichen Beeinträchtigungen für Wohnungen zu rechnen. Auch die anderen nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, da aus städtebaulicher Sicht die hohe Nachfrage für Flächen des produzierenden Gewerbes gedeckt werden sollen und für die anderen ausnahmsweise zulässigen Anlagen derzeit weder ein Bedarf erkennbar ist, noch diese aus städtebaulicher Sicht abseits des Stadtzentrums untergebracht werden sollen. Die nach §§ 10 und 19 Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Anlagen sind allein wegen der geringen Fläche des Plangebietes nicht realisierbar. Zudem sollten stark emitierende oder gefährliche Anlagen weder unmittelbar an der stark frequentierten L 1066 noch an der nach Hauptwindrichtung ungünstig gelegenen Stelle zur Kernstadt untergebracht werden.

3.2. Grund- und Geschoßflächenzahl:

Die Grundflächenzahl von 0,5 entspricht der des südlich und westlich angrenzenden Bebauungsplanes "Froschgrube - Änderung und Erweiterung" vom 21.10.1978. Unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO 90 sind damit insgesamt 75% der Grundstücke mit Haupt- und Nebenanlagen überbaubar. Dieser verhältnismäßig hohe Grad der Überbauung soll der planerischen Leitfestsetzung des schonenden Umganges mit Grund und Boden gerecht werden. Die Geschoßflächenzahl von 0,65 ist erforderlich, damit im Dachraum gegebenenfalls in geringfügigem Umfang eine weitere Nutzung zugelassen werden kann.

3.3 Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit 2 festgesetzt. Dies ermöglicht die optimale Ausweisung der Grundstücke.

3.4 Bauweise:

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäudelängen bis 50 m zulässig. Die Erstellung zweier solcher Gebäude ist möglich. Für längere Gebäude besteht weder Bedarf, noch sind diese angesichts der geringen Breite des Plangebietes städtebaulich erwünscht.

3.5 Stellung der baulichen Anlagen:

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude wurde aufgrund der Grundstückszuschnitte parallel zur Wilhelm-Soehnle-Straße und L 1066 festgesetzt.

3.6 Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Geländeschnitt vom 24.9.1992, welcher als Anlage A dem Bebauungsplan beigelegt wird. Bei Festsetzung der Höhen wurde von der Basis Wilhelm-Soehnle-Straße als straßenmäßige Erschließung ausgegangen. Die Höhen der Gebäude sollten die Fahrbandhöhe der L 1066 nicht wesentlich übersteigen. In Abhängigkeit von der zulässigen Dachform wurden verschiedene Höhen festgesetzt.

3.7 Pflanzgebote:

Als Ausgleich zur Inanspruchnahme der bisherigen freien Flächen als Gewerbegebiet wurden öffentliche und private Grünflächen sowie eine Alleebeplantzung entlang der Wilhelm-Soehnle-Straße festgesetzt. Insbesondere die private Grünfläche auf Flst. 1271/2 dient einem landschaftsverträglichen Übergang von Gewerbegebietsfläche zur freien Landschaft. Die als Pflanzgebot 2 festgesetzte dichte, buschartige Beplantzung gegenüber der L 1066 dient der Abgrenzung zur Straßenfläche. Das Pflanzgebot für Flachdächer dient insbesondere dazu, einer weiteren Aufheizung der Atmosphäre vorzubeugen und eine bessere Einfügung in die Landschaft zu erreichen. Auf Anregung der Industrie- und Handelskammer -Bezirkshammer Rems-Murr- im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden alternativ zu den zu begrünenden Flachdächern auch Satteldächer zugelassen. Damit haben bauwillige Betriebe die Möglichkeit, entweder zu begrünte Flachdächer, begrünte Satteldächer bis maximal 15° Neigung oder Satteldächer mit anderer Dachdeckung bis maximal 15° Neigung zu bauen.

Sofern sich Bauherren für begrünte Flach- oder Satteldächer entscheiden ist im Rahmen der Richtlinien der Stadt für die Gewährung von Zuschüssen für private Grünmaßnahmen vom 20.9.1988 ein Zuschuß grundsätzlich denkbar.

4. Einfügung in die Bauleitplanung

Die Fläche des Bebauungsplanes ist im geltenden Flächennutzungsplan als Freifläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur Landschaft dargestellt. Mit Aufstellungsbeschuß vom 2.7.1992 hat der Gemeinderat gleichzeitig beschossen, im Rahmen der am 2.6.1991 beschlossenen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 1990 diese Fläche als gewerbliche Baufläche darzustellen. Der Bebauungsplan kann im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch also aufgestellt werden.

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 0,384 ha. Er wird begrenzt:

Im Norden von der L 1066

Im Westen von Flst. 1277/4 und 1277/7

Im Süden von der Wilhelm-Soehnle-Straße (Flst. 1276) sowie von den nördlich hiervon verlaufenden Geh- und Radweg

Im Osten vom Flst. 1270/1

6. Umweltverträglichkeit

Die wesentliche Funktion der derzeitigen Grünfläche ist die Luftregeneration (Frischluftentstehung). Obwohl mit der Überbauung eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen gegeben ist, ist der Bebauungsplan umweltverträglich. Die Pflanzgebote und öffentlichen/privaten Grünflächen schaffen einen gewissen Ausgleich zur verminderten Luftregeneration. Der Verschlechterung des Landschaftsbildes und der Landschaftsentwicklung wird gleichfalls mit den Pflanzgeboten sowie öffentlichen und privaten Grünflächen, insbesondere der vorgeschriebenen Dachbegrünung entgegen gewirkt.

7. Erschließung

Der Planbereich ist in verkehrlicher Hinsicht durch die Wilhelm-Soehnle-Straße erschlossen. Die Wasserleitung verläuft ab Haus Wilhelm-Soehnle-Straße 13 auf der Fahrbahn. Sie endet an der Grundstücksgrenze Flst. 1263 / 1263/1. Der Anschluß des Gebietes ist von hier aus möglich. Die Gasleitung endet vor Haus 13 in der Wendeplatte. Bei Bedarf wird die Gasleitung verlängert. Die Erschließung mit elektrischem Strom erfolgt die Kraftwerk Altwürttemberg Aktiengesellschaft.

8. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt.

9. Finanzierung

Die Finanzierung der anfallenden Kosten für noch nicht vorhandenen Erschließungsanlagen erfolgt über den Haushaltsplan 1993

Murrhardt, den 24.9.1992/4.2.1993


Piender

Dieses Dokument ist Bestandteil des Originals des vom Gemeinderat am 18.2.1993 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes "Froschgrube II"



Murrhardt, den 3.3.1993

