

## **Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hörschbach – Hasenhof II“**

### **Teil 1**

#### **1.1 Erfordernis der Planung**

Entsprechend Abschnitt 4.1 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg muss bei Aufstellung bzw. Änderung von Flächennutzungsplänen eine Darlegung des Bestandes zentraler Einrichtungen einschließlich Einzelhandelschwerpunkte und zu deren beabsichtigter Entwicklung erfolgen. Unter anderem im Hinblick darauf, jedoch auch unter besonderer Berücksichtigung der Sicherung der Nahversorgung nicht-motorisierter Bevölkerungsschichten hat der Gemeinderat der Stadt am 30.11.2005 beschlossen, flankierend zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Soehnle-Areal/ Postgasse“ ein Einzelhandelskonzept erstellen zu lassen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im Endbericht vom 27.09.2006 dargestellt.

Am 23.11.2006 hat der Gemeinderat die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts in Anlehnung an Abschnitt 7.4.2 des Endberichts beschlossen. Neben der Festsetzung der sogenannten „Murrhardter Liste“ mit der enumerativen Aufzählung der für Murrhardt maßgeblichen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente wurden Vorranggebiete und sonstige zentrale Bereiche für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten abgegrenzt. Es wurde beschlossen, unter anderem geltende Bebauungspläne auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu überprüfen und gegebenenfalls Bebauungsplanänderungsverfahren einzuleiten. Dies führte zum Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Hörschbach – Hasenhof II“ vom 23.11.2006.

#### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

In erster Linie ist Zweck der Bebauungsplanänderung die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 23.11.2006. Nach diesem Gemeinderatsbeschluss bzw. der Empfehlung des Einzelhandelskonzepts in der Fassung des Endberichts vom 27.09.2006 ist es geboten, die nach den speziellen Murrhardter Verhältnissen definierten zentrenrelevanten Sortimente des Einzelhandels auf die abgegrenzte Einzelhandelsinnenstadt sowie die Standorte Obermühlenweg und Klosterhof in der Kernstadt zu begrenzen. Nur auf diese Art und Weise ist nach den Erkenntnissen des Einzelhandelskonzepts eine erfolversprechende Umsetzung des Konzepts vorstellbar. Nur so kann voraussichtlich erreicht werden, dass eine Belebung der Innenstadt durch entsprechende „Frequenzbringer“ erreicht wird. Ein potenzieller Investor in diesem Segmentbereich kann aller Wahrscheinlichkeit nach eher dazu bewogen werden, in der Innenstadt zu investieren, wenn er verlässlich davon ausgehen kann, dass Konkurrenzbetriebe in den Gewerbegebieten „auf der grünen Wiese“ nicht mehr entstehen. Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung nicht-motorisierter Bevölkerungskreise in der Innenstadt verbunden mit einer Stärkung anderer Geschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten in der Einzelhandelsinnenstadt kann durch Umsetzung des Einzelhandelskonzepts am ehesten erreicht werden.

Dieser Planung steht auch nicht zwingend entgegen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits ein Betrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten existiert (Norma auf Grundstück Berliner Straße 22) und ein weiterer Betrieb zumindest auf einem Teil seiner Verkaufsfläche (BayWa auf Grundstück Chemnitzer Straße 1) vorhanden ist. Diese Unternehmen sind unter Beachtung des Grundsatzes des Bestandsschutzes akzeptabel. Jegliche Erweiterung dieser Betriebe gilt es jedoch im Sinne einer erfolversprechenden Umsetzung des Einzelhandelskonzepts entgegen zu treten.



Darüber hinaus wird bei dieser Gelegenheit entsprechend den Vorgaben des Einzelhandels-erlasses der Bebauungsplan, welcher unter Geltung der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1962 (BauNVO 1962) entstanden ist, auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) umgestellt.

Weiteres hervorzuhebendes Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, entsprechend den Ergebnissen der Flussgebietsuntersuchung Murr/ Lauter entsprechende Flächen für Hochwasserschutzanlagen im gegebenen Zeitpunkt zur Verfügung zu stellen. Nach den Ergebnissen der Flussgebietsuntersuchung ist das Plangebiet bei einem statistisch durchschnittlich alle 100 Jahre auftretenden Hochwasserereignis (HQ 100) weitgehend überflutet. Die Flussgebietsuntersuchung empfiehlt deshalb, entlang des Hörschbaches und der Murr einen Damm mit ca. 80 cm Höhe aufzuschütten. Die Planung sieht deshalb – zeitlich gestaffelt – eine entsprechend breite öffentliche Grünfläche bzw. Fläche zur Herstellung von Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Gewässer vor.

Andere, d.h. nicht entlang der Gewässer liegende öffentliche Grünflächen werden in private Grünflächen umgeändert, da diese Flächen teilweise überbaut sind bzw. als Stellplätzen genutzt werden und eine Nutzung als öffentliche Grünfläche deshalb unrealistisch, aber auch nicht sinnvoll erscheint.

### 1.3 Inhalt der Planung

#### 1.3.1 Art der baulichen Nutzung

An den Gebietsausweisungen Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) des Bebauungsplanes in der ursprünglichen Fassung wurde grundsätzlich festgehalten. Eine Änderung erfolgte lediglich insoweit, als der Bebauungsplan auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) umgestellt und sämtliche Einzelhandelsbetriebe mit dem Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten an Endverbrauchern ausgeschlossen wurden.

Mit Ausnahme der Regelungen für den Einzelhandel ergeben sich demnach kaum Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes.

Diese Änderungen sind erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, um dem Ziel des Bebauungsplanes (vgl. 1.2) gerecht werden zu können.

Am Gebietscharakter Industriegebiet (GI) wurde entgegen der Anregung des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens festgehalten.

Der sowohl von den Geschäftsbereichen Baurecht, als auch Immissionsschutz des Landratsamtes aufgegriffene Themenkomplex wegen des Gebietscharakters GI in enger Nachbarschaft zu Wohngebieten (WA) ist zwar formal unabhängig von der geplanten aktuellen Bebauungsplanänderung; unabhängig hiervon wurden die Hinweise ernst genommen und in die Abwägung eingestellt.

Bereits im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes „Hörschbach – Hasenhof I“ im Bereich der Stettiner Straße im Jahre 1975 hat das Landratsamt diese Bebauungsplanänderung nur mit der Auflage genehmigt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan „Hörschbach – Hasenhof II“, soweit Industriegebiet ausgewiesen ist, von der

Stadt in einer Bebauungsplanänderung in ein Gewerbegebiet abzustufen ist. Dieser Einleitungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung war nach der Auflage zur Genehmigung vor der Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung „Hörschbach – Hasenhof I“ zu fassen.

Der Gemeinderat hat am 12.12.1975 den entsprechenden Beschluss gefasst und den Bebauungsplan am 16.12.1975 in Kraft gesetzt. Das Bebauungsplanänderungsverfahren „Hörschbach – Hasenhof II“ wurde jedoch nicht vordringlich weiter verfolgt.

Nicht restlos klären lässt sich aus den Akten jedoch, weshalb das Regierungspräsidium mit Erlass vom 15.11.1965 den Bebauungsplan „Hörschbach – Hasenhof II“ genehmigt hat, obgleich zu diesem Zeitpunkt der östlich des Hörschbaches geltende Bebauungsplan „Werren“ ebenfalls vom Regierungspräsidium mit Erlass vom 20.07.1954 genehmigt und mit weiterem Erlass vom 10.08.1959 die Überarbeitung dieses Planes mit dem Verfahren „Werren II“ ebenfalls genehmigt hat. Unklar bleibt auch, weshalb das Landratsamt erst bei der Änderung des Bebauungsplanes „Hörschbach – Hasenhof I“ im Bereich der Stettiner Straße mit der oben zitierten Auflage reagiert hat, obgleich der Bebauungsplan „Hörschbach – Hasenhof I“ in der am 12.06.1964 genehmigten Fassung ebenfalls bereits ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt hat.

Die rechtliche Auseinandersetzung zwischen Landratsamt und Stadt endete damit, dass der Bebauungsplanänderung „Hörschbach – Hasenhof I“ ein Hinweis beigefügt wurde, wonach im Bereich zwischen Stettiner und Berliner Straße ein gegenüber der damaligen Vornorm zur DIN 18005 um 10 Dezibel (A) erhöhter schalläquivalenter Dauerschallpegel hinzunehmen ist. Dieser erhöhte Dauerschallpegel von tagsüber 65 Dezibel (A) und nachts 50 Dezibel (A) entspricht den Werten eines Kern- oder Gewerbegebietes nach geltender DIN 18005 8 Schallschutz im Städtebau).

Darüber hinaus kam man überein, dass nach damaliger (und geltender) Rechtslage unter Berücksichtigung des in § 15 BauNVO kodifizierten Gebotes der Rücksichtnahme auch in einem festgesetzten Industrie- (oder Gewerbe-) Gebiet nach Bebauungsplan an sich zulässige Anlagen im Einzelfall unzulässig werden können, wenn sie dem Gebot der Rücksichtnahme widersprechen. Ob sich hieraus gegebenenfalls Schadensersatzansprüche für Grundstückseigentümer oder Antragsteller ergeben können, kann angesichts der komplizierten Rechtslage nur im Einzelfall rechtssicher ermittelt werden.

Unter besonderer Berücksichtigung der dargestellten Rechtslage sowie der Chronologie des Plangebietes und der benachbarten Bebauungspläne sowie der Erfahrung, dass sich in den vergangenen 15 Jahren keine gravierenden Schwierigkeiten aus der gegebenen Zuordnung der Gewerbe-, Industrie- und Wohngebiete ergeben haben wird kein zwingender Grund gesehen, die seit mehr als 30 Jahren bestehenden Gebietsfestsetzungen zu ändern.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 des Bebauungsplanes in der ursprünglichen Fassung:

*„Störende und lästige Betriebe im Sinne der Gewerbeordnung sind nicht zugelassen, ebenso dürfen innerhalb der vorbezeichneten Flächen Wohngebäude, soweit sie nicht unmittelbar betriebsgebunden sind, nicht erstellt werden.“*

wurde ersatzlos gestrichen.



Die Zulässigkeit von Betrieben hinsichtlich ihrer Störung oder Belästigung ist abschließend in den §§ 8 und 9 BauNVO, gegebenenfalls unter Rückgriff auf § 15 BauNVO (Gebot der Rücksichtnahme) oder das Bundesimmissionsschutzgesetz abschließend geregelt. Einen Rückgriff auf die Gewerbeordnung bedarf es hierzu nicht.

Die Zulässigkeit von „unmittelbar betriebsgebundenen“ Wohnungen regeln §§ 8 und 9 BauNVO 1990 dahingehend, dass diese ausnahmsweise zugelassen werden können. Insoweit ist die ursprüngliche Regelung strenger, da danach solche Wohnungen nur im Wege der Befreiung zugelassen werden konnten. Unter besonderer Berücksichtigung des Bestandes an Betriebswohnungen ist es angebracht, auf die gesetzlich Grundregel der §§ 8 und 9 BauNVO (ausnahmsweise Zulässigkeit) sowie die benachbarten Wohngebiete (vgl. oben) zurückzugreifen. Auch bei dieser Rechtslage hat der Gemeinderat die letztendliche Entscheidung darüber, ob er eine betriebsbezogene Wohnung verhindern oder zulassen möchte.

#### 1.3.2 Maß der baulichen Nutzung

An den Bebauungsplanfestsetzungen der ursprünglichen Fassung wurde uneingeschränkt festgehalten. Redaktionelle Unklarheiten wurden beseitigt.

#### 1.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

An der ursprünglichen Festsetzung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) wurde festgehalten.

#### 1.3.4 Grünordnung

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der Umweltplanung Dr. Münzing, Flein, bildet Teil 2 dieser Bebauungsplanbegründung (§ 2 a Satz 3 BauGB).

Im Hinblick auf die Belange des Hochwasserschutzes, die sich insbesondere aus der Flussgebietsuntersuchung Murr/ Lauter ergeben, wurde entlang des Hörschbaches und der Murr ein 5 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt jedoch entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich gestaffelt. Die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ soll nur bis zu dem Zeitpunkt gelten, in welchem die Fläche für die Herstellung von Anlagen des Hochwasserschutzes benötigt wird. Ab diesem Zeitpunkt gilt die Fläche als solche für Hochwasserschutzanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB. In wieweit sich nach Herstellung der nach Flussgebietsuntersuchung vorgesehenen Dämme noch Maßnahmen im Sinne der Ökologie auf dieser Fläche verwirklichen lassen, muss einer weiteren Prüfung im gegebenen Zeitpunkt vorbehalten bleiben.

Die bislang als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen, welche nicht entlang der Flussläufe liegen, d.h. im wesentlichen die Flächen auf den Grundstücken Chemnitzer Straße 1 und 19, werden neu als private Grünflächen festgesetzt (vgl. 1.2). Auf die restlichen Grünflächen, d.h. Flächen zwischen dem 5 m Streifen entlang der Gewässer und den unüberbaubaren Fläche des Bebauungsplanes wird aufgrund deren Geringfügigkeit verzichtet.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan 2005 ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

#### 1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich deckt sich mit dem des ursprünglichen Bebauungsplanes „Hörschbach – Hasenhof II“ vom 16.07.1965.

#### 1.6 Finanzierung

Aus der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine unmittelbare Kosten oder Folgekosten.

Murrhardt, den 20.09.2007

Schmidt  
*Fachdienstleiter*

**Teil 2 Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom April 2007**  
bearbeitet durch Umweltplanung Dr. Münzing, Neubrunnenstr. 18, 74223 Flein