

**Gemeinde Murr**  
**Landkreis Ludwigsburg**

**Bebauungsplan**  
**mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

**„Gigis, 3. Änderung im Bereich**  
**Beethoven-/ Heer- und Hindenburgstraße“**  
(im Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

**Begründung**

**Entwurf**

## **Übersicht:**

### **1. Plangebiet**

- 1.1 Lage im Raum, Größe
- 1.2 Bestand und Umgebung

### **2. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planung**

- 2.1 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen
- 2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
- 2.3 Verfahren gemäß § 13a BauGB

### **3. Planinhalte, Festsetzungen**

- 3.1 Bebauungskonzept
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise
- 3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 3.6 Maßnahmen zur Grünordnung

### **4. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Verkehrslärm)**

### **5. Örtliche Bauvorschriften**

- 5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
- 5.2 Werbeanlagen
- 5.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen auf den bebauten Grundstücken
- 5.4 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser
- 5.5 Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze

### **6. Umweltbelange**

### **7. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel**

### **8. Ver- und Entsorgung**

### **9. Planungsdaten**

## **1. Plangebiet**

### **1.1 Lage im Raum, Größe**

Das Plangebiet liegt ca. 300 m westlich des Ortskerns (Rathaus) der Gemeinde Murr, zwischen Beethoven-, Heer- und Hindenburgstraße. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,36 ha und ist im Lageplan des Bebauungsplanes mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von der Beethovenstraße,
- im Osten von der Heerstraße,
- im Süden von der Hindenburgstraße,
- im Westen von den Flurstücken Nr. 1659/1, Nr. 1668/1 und Nr. 1668/2 (öffentlicher Fußweg),

### **1.2 Bestand und Umgebung**

Das Plangebiet erfasst die Flurstücke Nr. 1659, Nr. 1669, Nr. 1669/1, Nr. 1669/2, Nr. 1669/3, Nr. 1669/4 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1658.

Es liegt im Innenbereich in günstiger Entfernung zum Ortskern der Gemeinde Murr, mit Einkaufsmöglichkeiten in der nach Osten verlaufenden Hindenburgstraße. Es bildet damit entlang dieser Ortsdurchfahrtsstraße den Übergang zwischen dem Ortszentrum im Osten und den bestehenden Wohngebieten im Norden, Süden und Westen des Plangebiets.

Es handelt sich um ein leicht nach Süden geneigtes Gebiet im Innenbereich, das in großen Teilen bereits bebaut ist. Neben den bestehenden Wohngebäuden (z.T. mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss) und einer für die Öffentlichkeit nutzbaren Parkierungsfläche an der Hindenburgstraße, wird das Plangebiet in seinem nordwestlichen Teilbereich durch das bestehende Pflegeheim („Kleeblatt“) an der Beethovenstraße geprägt. Entlang der Hindenburgstraße und östlich des Pflegeheims finden sich unbebaute Grundstücksteile. Westlich des Pflegeheims, außerhalb des Geltungsbereichs, liegt ebenfalls eine unbebaute private Baufläche. Hier verläuft eine öffentliche Wegeverbindung zwischen der Beethovenstraße im Norden und der Hindenburgstraße im Süden. Das im Kreuzungsbereich Heer-/ Hindenburgstraße bestehende größere Wohngebäude bildet den Übergang zur Ortsmitte von Murr.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Süden größere Wohngebiete mit einer kleinteiligen, überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Bebauung an.

Im Westen bildet südlich des evangelischen Gemeindezentrums ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus einen baulichen Akzent in der Nachbarschaft. Im Osten schließen die Ausläufer des Ortszentrums von Murr und im Nordosten ein ehemals gewerblich genutztes Areal (Thürrauch-Areal), für das künftig eine Wohnnutzung vorgesehen ist, an.

Die äußere Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind über die angrenzenden Erschließungsstraßen (Beethoven-, Heer- und Hindenburgstraße) gesichert. Für das Plangebiet besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV. Eine Bushaltestelle liegt ca. 300 m nordöstlich, im Ortszentrum an der Hindenburgstraße und ist fußläufig gut zu erreichen.

## **2. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung**

### **2.1 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen**

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Steinheim-Murr stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beethoven-/ Heer- und Hindenburgstraße“ entlang der Hindenburgstraße und im nordöstlichen Bereich (Beethoven-, Heerstraße) „gemischte Bauflächen“ (Bestand) dar.

Das bestehende Pflegeheim ist als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und die bestehende öffentliche Parkierung an der Hindenburgstraße als „Fläche für den ruhenden Verkehr“ dargestellt.

Der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung „besonderes Wohngebiet“ kann daher nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden (siehe Ziffer 2.3). Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Anpassung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt.

#### Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Bebauungspläne „Gigis“ (1. Änderung), in Kraft getreten am 05.09.1980 und der zweiten Bebauungsplanänderung „Gigis“, in Kraft getreten am 14.03.1997. Für das Plangebiet ist ein „Mischgebiet“ festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist für Teile des Mischgebiets eine Grundflächenzahl (0,4 bis 0,6) sowie die Anzahl der Vollgeschosse (II bis III, mit Höhenbeschränkungen) festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist mittels Baugrenzen in Form von Baufenstern festgelegt.

### **2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

In der Gemeinde Murr besteht ein dringender Bedarf an weiteren Plätzen für Pflegebedürftige sowie barrierefreien Wohnungen für Seniorinnen und Senioren.

Die Flächen östlich und südöstlich des bestehenden Pflegeheims sollen daher für die Schaffung von zusätzlichen Pflegeplätzen und seniorengerechten Wohnungen genutzt werden. Das bestehende Planungsrecht lässt die geplante Erweiterung nicht zu.

Über die Erweiterung des bestehenden Pflegeheims hinaus sollen auch die übrigen Bereiche des Plangebiets zukunftsfähig entwickelt werden. Neben der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes wird auch eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht. Hierdurch soll unter Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Hinblick auf künftige Umnutzungen und Neuplanungen sowie Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen gewährleistet werden.

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele bzw. um die von der Gemeinde gewollte städtebauliche Entwicklung realisieren zu können, ist die Schaffung von neuem Planungsrecht und somit die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gigis, 3. Änderung im Bereich Beethoven-/ Heer- und Hindenburgstraße“ erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient auch dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und

insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung von Flächen zu nutzen (§ 1 a BauGB). Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Murr für eine Ortsentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung durch die Entwicklung einer untergenutzten Fläche im Innerortsbereich. Hierdurch kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.

### **2.3 Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er der Nachverdichtung eines Siedlungsgebiets im Innenbereich dient.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) wird aufgrund der geringen Größe des Plangebiets (ca. 9.390 qm) unter 20.000 qm liegen, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe). Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Eine formale Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt und in angemessener Form in die Abwägung eingestellt.

## **3. Planinhalte, Festsetzungen**

### **3.1 Bebauungskonzept**

Für das Plangebiet liegt im Bereich des bestehenden Pflegeheims eine Machbarkeitsstudie für einen Erweiterungsbau vor (Büro ARP, Stuttgart vom 21.12.2018). Diese bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gigis, 3. Änderung im Bereich Beethoven-/ Heer- und Hindenburgstraße“.

Das Konzept sieht die Erweiterung des bestehenden Pflegeheims durch den Neubau eines 3-geschossigen Gebäudeteils mit ca. 25 Pflegeplätzen und ca. 30 betreuten Seniorenwohnungen vor.

Die geplante 3-geschossige Bebauung mit Flachdach nimmt die bestehende bauliche Umgebung im Grundsatz auf und soll direkt an das bestehende Pflegeheim angebaut werden. Das Gebäude ist in seiner Höhe zur südlich angrenzenden Bestandsbebauung (Hindenburgstraße Nr. 84) abgestuft, sodass ein gestalterischer Übergang gewährleistet ist.

Die bestehende öffentliche Parkierung an der Hindenburgstraße soll zugunsten des Erweiterungsbaus entfallen. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Beethovenstraße/ Heerstraße. Die erforderlichen Stellplätze können in einer Tiefgarage unter dem Neubau innerhalb des Plangebiets untergebracht werden.

Über die Erweiterung des bestehenden Pflegeheims hinaus sollen auch die übrigen Bereiche des Plangebiets zukunftsfähig entwickelt werden. Neben der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes wird auch eine bauliche

Nachverdichtung ermöglicht. Hierdurch soll unter Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Hinblick auf künftige Umnutzungen und Neuplanungen sowie Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen gewährleistet werden.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Das bestehende Planungsrecht setzt für die Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Das Plangebiet ist in großen Teilen bebaut. Weder der derzeitige Charakter noch der Charakter nach Erweiterung des bestehenden Pflegeheims entspricht der ursprünglich geplanten Nutzungsart. Das bestehende Planrecht soll daher geändert werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet, das aufgrund der ausgeübten Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4a Abs. 2 BauGB genannten Anlagen (Altenpflegeheim, Bäckerei mit Ladennutzung) eine besondere Eigenart aufweist.

Ziel der Planung ist es, im Plangebiet die Wohnnutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Eigenart des Plangebietes (Wohnnutzung, Bäckerei mit Ladennutzung, Altenpflegeeinrichtung, seniorengerechte Wohnungen und Büronutzung) zu erhalten und fortzuentwickeln.

Die geplante Neubebauung mit einer Erweiterung des bestehenden Pflegeheims und dem Neubau von seniorengerechten Wohnungen entspricht diesem Ziel. Die Baulücken an der Hindenburgstraße eignen sich ebenfalls für eine künftige bauliche Ergänzung durch Wohnbebauung oder nicht störende Gewerbebetriebe.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der maximalen Grundflächenzahl, der maximalen Geschossflächenzahl sowie den maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Als unterer Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhen wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über Normal Null (NN) festgesetzt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)/ Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) wird ein Wert von maximal 0,6 sowie für die Geschossflächenzahl (GFZ) ein Wert von maximal 1,6 festgesetzt. Damit wird im Plangebiet eine angemessene bauliche Nachverdichtung in unmittelbarem Anschluss an die Ortsmitte von Murr, unter Einhaltung der Obergrenzen des § 17 BauNVO, ermöglicht.

Darüberhinaus darf die GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die o.g. baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 werden die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie der Bau erforderlicher Nebenanlagen (z.B. Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, Fahrradabstellbereiche) ermöglicht.

Es ergibt sich gegenüber dem derzeitig zulässigen Maß der Versiegelung eine Erhöhung. Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind jedoch als gering zu bewerten, da es sich um ein in der Vergangenheit bereits weitgehend überbautes bzw. versiegeltes Grundstück handelt und damit lediglich anthropogen geprägte bzw. überprägte Böden geringer Wertigkeit in Anspruch genommen werden. In Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung, einer Pflicht zur Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen, einer Begrünungspflicht für die unbebauten Flächen und der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze werden negative Auswirkungen der Flächenversiegelung auf Natur und Landschaft deutlich minimiert.

#### Gebäudehöhe (GBH<sub>max</sub>)/ Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH<sub>max</sub>)

Die maximale Gebäudehöhe (GBH<sub>max</sub>) wird in Metern über der maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH<sub>max</sub>) festgesetzt.

Bei Flachdächer ist der obere Bezugspunkt die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika. Bei Pultdächern und Satteldächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Firstabschlusses.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sichern in Verbindung mit der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH<sub>max</sub>) die Einfügung in die Umgebungsbebauung und berücksichtigen das bestehende Gelände sowie die Bestandsbebauung im Plangebiet. Sie ermöglichen die Umsetzung des Baukonzeptes und geben Spielräume für eine bauliche Entwicklung im Plangebiet. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe werden nur für sonstige technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen, unter Berücksichtigung der Abstände von 1,5 m zum Dachrand.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form eines zusammenhängenden Baufensters (Baugrenzen) festgesetzt. Als Bauweise ist eine offene Bauweise bzw. eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung zulässig.

Die Festsetzung eines großzügigen Baufensters in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bilden den flexiblen Rahmen für künftige Neubauten sowie Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen.

### **3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten sind mit Ausnahme ihrer Zufahrtbereiche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Oberirdische Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Hierdurch und durch das Zurücksetzen geplanter oberirdischer Garagen und Carports soll eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen vermieden werden.

Um ein attraktives Wohnumfeld zu sichern und die Überbauung des Plangebiets mit Nebenanlagen zu vermeiden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur temporäre Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter und solche für Fahrräder sowie Stützmauer und Einfriedungen zulässig. Hierdurch soll eine Dominanz von Nebenanlagen im Straßenraum mit ihren negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

### **3.6 Maßnahmen zur Grünordnung**

#### Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet.

#### Pflanzgebot von Einzelbäumen entlang der Hindenburgstraße

Die Neupflanzung von Laubbäumen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen

Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

#### Begrünung von Dächern und Tiefgaragen

Die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern der obersten Geschosse sowie von Tiefgaragen dienen unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

#### Verwendung wasserdurchlässiger Beläge/ Dacheindeckung

Die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen trägt zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses bei. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden.

### **4. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Verkehrslärm)**

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose (Büro Kurz und Fischer GmbH vom 14.11.2019) wurden die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Geräuscheinwirkungen des Anlagenlärms durch den im Plangebiet bestehenden Bäckereibetrieb ermittelt und beurteilt.

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsrgeräusche ausgehend von der Hindenburgstraße werden für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer entsprechenden Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Bebauungsplan festgesetzt.

Zum Schutz der geplanten Bebauung kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen, in Anbetracht der vorhandenen Bebauung sowie unter Beachtung städtebaulicher Gesichtspunkte nicht in Betracht.

Die schalltechnischen Einwirkungen durch Anlagenlärm auf das Bebauungsplangebiet sowie die Auswirkungen aufgrund des durch das Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrs im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt bzw. Reflexionen an den geplanten Gebäudekörpern sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung unkritisch.

Auf die Schallimmissionsprognose des Büros Kurz und Fischer GmbH vom 14.11.2019 wird hingewiesen. Die Untersuchung ist zu den üblichen Öffnungszeiten dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.



## **5. Örtliche Bauvorschriften**

### **5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Es werden Festsetzungen zur Dachform getroffen.

Mit den Festsetzungen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Sie sollen bei Neubaumaßnahmen zu einer harmonischen Einbindung in Bezug zur Umgebungsbebauung sowie zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen. Gleichzeitig soll der sinnvolle Ausbau der Dachgeschosse und damit verbunden die Schaffung von qualitativem Wohnraum ermöglicht werden. Eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer wird festgesetzt um neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung zu tragen.

### **5.2 Werbeanlagen**

Das Plangebiet bildet den Übergang zwischen dem Ortszentrum im Osten und den bestehenden Wohngebieten im Norden, Süden und Westen des Plangebiets. Es besitzt damit eine hohe Attraktivität in Bezug auf die Anbringung/Aufstellung von Werbeanlagen. Eine gestalterische Dominanz von Werbeanlagen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild im Plangebiet soll durch die Beschränkung von Werbeanlagen verhindert werden.

### **5.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen auf den bebauten Grundstücken**

Die Regelungen zu Einfriedungen, Stützmauern und Müllbehälterstandplätzen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

### **5.4 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**

Die Festsetzung zur Herstellung von Regenwasserrückhalteinrichtungen dient neben der Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung auch der Rückhaltung und der verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

### **5.5 Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze**

Abweichend zu § 37 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) wird die erforderliche Anzahl der Stellplätze für Wohnungen erhöht. Damit wird dem Bedarf nach Stellplätzen bei größeren Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern Rechnung getragen und einer Überlastung des öffentlichen Raums mit Stellplätzen entgegengewirkt, die Einschränkungen durch privaten Stellplatzbedarf auf die öffentlichen Verkehrsflächen sollen reduziert werden.

## 6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, da er der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebiets im Innenbereich dient. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch werden die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in angemessener Form in die Abwägung eingestellt. Durch den Bebauungsplan werden keine Natura 2000-Gebiete und FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

### Schutzgut Mensch

Beim Plangebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet, das aufgrund der ausgeübten Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4a Abs. 2 BauGB genannter Anlagen (Altenpflegeheim, Bäckerei mit Ladennutzung) eine besondere Eigenart aufweist.

Ziel der Planung ist es, im Plangebiet die Wohnnutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Eigenart des Plangebietes (Wohnnutzung, Bäckerei mit Ladennutzung, Altenpflegeeinrichtung, seniorengeeignete Wohnungen und Büronutzung) zu erhalten und fortzuentwickeln.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gigis, 3. Änderung im Bereich Beethoven-/ Heer- und Hindenburgstraße“ dienen neben der Bestandssicherung der Vorbereitung einer künftigen geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung (Umbau, Neubau) und einer Ergänzung dieser gewachsenen Siedlungsstruktur.

Die zur Nachverdichtung vorgesehenen Flächen haben keine Funktion für die Naherholung der im Plangebiet und der Umgebung wohnenden Menschen.

Das Plangebiet besitzt eine Vorbelastung aufgrund von Verkehrslärm.

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsrgeräusche ausgehend von der Hindenburgstraße werden für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer entsprechenden Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf die schalltechnische Untersuchung des Büros Kurz und Fischer GmbH vom 14.11.2019 wird hingewiesen. Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs und damit der Lärm- und Luftbelastung durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten.

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet und seiner Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

### Schutzgut Boden/ Flächen

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut und versiegelt, so dass keine wesentliche Auswirkung in Bezug auf die Schutzgüter Boden/ Fläche eintreten. Durch die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen kommt es zu einer nur geringfügigen zusätzlichen Versiegelung und damit zum Verlust von Boden.

In Verbindung mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, wie z. B. der Begrünung der Freiflächen, der Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und der Begrünung der Dachflächen, werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden und deren Auswirkungen minimiert.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

#### Altlasten

Im Geltungsbereich sind bisher weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sowie bestehende und geplante Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Da das Plangebiet durch die angrenzende Bestandsstraße erschlossen und in großen Teile bebaut ist, erfolgt die Regen- und Schmutzwasserableitung wie bisher über einen Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem.

Grundwasserneubildung und Oberflächenabfluss werden im Vergleich zur Bestandssituation nur geringfügig verändert. Die festgesetzte Dachbegrünung und die Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie die wasserdurchlässige Ausführung von oberirdischen Stellplätzen, Zufahrten und Wegen dient in diesem Zusammenhang der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichert damit einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation.

Es ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Rahmen einer Artenschutzprüfung wurde das Plangebiet durch ein Fachbüro (Büro Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG)) im Hinblick auf potenzielle Habitate geschützter Arten untersucht.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen ist die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen, die bereits vor dem Eingriff verwirklicht sein müssen (CEF-Maßnahmen) notwendig.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Auf die artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 19.09.2018 sowie der Artenschutzprüfung vom 05.11.2019 des Büros Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG) wird hingewiesen. Die Untersuchungen sind zu den üblichen Öffnungszeiten dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan einsehbar ist.

Mit der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünungen werden Vegetationsstrukturen geschaffen und gesichert sowie entsprechende Lebensräume für Tiere und Pflanzen hergestellt.

Erhebliche negative Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Klima und Luft

Die Begrünungspflicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Festsetzung von Neupflanzungen von Laubbäumen, die festgesetzte Dachbegrünung und die Erdüberdeckung sowie Begrünung von möglichen Tiefgaragen tragen zu einer Minimierung des Eingriffs bei und wirken sich positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um eine lediglich kleine Fläche im Verhältnis zur umgebenden bebauten Siedlungsfläche.

Die Belastung der angrenzenden Wohngebiete durch den zusätzlichen Pkw-Verkehr ist voraussichtlich sehr gering. Eine wesentliche Veränderung der Belüftungssituation und der Luftqualität bezogen auf den bestehenden Siedlungskörper ist auf Grund der eingeschränkten Höhenentwicklung der Gebäude nicht zu erwarten.

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen im Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

#### Orts- und Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Neubaumaßnahmen ermöglicht und im Hinblick auf die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich gesteuert. Die Festsetzung der Gebäudehöhen sowie die ergänzenden Gestaltungsvorschriften sichern die Einfügung in die bestehende Baustruktur.

Es sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

#### Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet wird von Teilen des archäologischen Relevanzbereichs „Ehemaliges Schafhaus mit Vorgängerbau(ten)“ (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall 7M) berührt. Die ältere Baugeschichte dieser bis in die Neuzeit wichtigen gemeindlichen Einrichtung (Gebäude Hindenburgstraße Nr. 84) in Murr ist bislang nicht geklärt.

Im Zuge notwendiger Bodeneingriffe sind innerhalb der betroffenen Relevanzflächen und dem unmittelbaren Umfeld grundsätzlich heimatgeschichtlich relevante archäologische Befunde und Funde in nicht tiefgreifend gestörten Arealen zu erwarten. Gegebenenfalls kann solchen archäologischen Aufschlüssen Kulturdenkmaleigenschaft gem. § 2 DSchG zukommen.

Im Zuge der notwendigen Erdeingriffe zur geplanten Unterkellerung des Neubaus können archäologische Belange erwartet werden, für die gegebenenfalls gemäß Denkmalschutzgesetz eine sachgerechte Berücksichtigung vorzusehen ist.

Die archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall 7M wurde als Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Unter Beachtung dieser Hinweise ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

## **7. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel**

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Gemeindeentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung von ungenutzten Flächen im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch vermieden werden.

Zudem wirken sich die Festsetzungen einer Begrünung von Flachdächern Erdüberdeckung sowie Begrünung von Tiefgaragen und die Festsetzung von Baumpflanzungen positiv auf das Lokalklima aus.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Einrichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung (Solaranlagen auf den Dachflächen).

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes ist über das Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen gesichert.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße soll bei einer Neubebauung die Entwässerung weiterhin im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz in den angrenzenden Straßen erfolgen.

Gleichzeitig wird durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Wege sowie die Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen ein verzögerter Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers erreicht.

## 9. Planungsdaten

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>ca. 6.808 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
davon besonderes Wohngebiet	ca. 6.808 m <sup>2</sup>	100 %

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Murr

Stuttgart, den 06.12.2019

ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart — C. Miracapillo