

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Hörnle – 5. Änderung“

1. Räumliche Abgrenzung, Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die 1957 geplante Siedlung Hörnle, die noch heute ca. 90 % der Siedlungsfläche des gleichnamigen Marbacher Stadtteils ausmacht. Das Plangebiet ist identisch mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes „Hörnle – 4. Änderung“ und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Gemarkungsgrenze zum Ludwigsburger Stadtteil Neckarweihingen, jenseits derer sich landwirtschaftliche Nutzflächen befinden
- Im Nordwesten durch die Kleingartenanlage des Marbacher Obst- und Gartenbauvereins
- Im Nordosten durch die mit Wald bestandenen Hangflächen des Eichgrabens
- Im Südosten durch Ackerflächen der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen künftigen Wohnbaufläche südlich der Dreibronnenstraße und östlich der Mannheimer Straße
- Im Süden durch das 1977 geplante Wohngebiet an der Mannheimer Straße und landwirtschaftliche Nutzflächen

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1990 – 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar als Wohnbaufläche (Bestand) ausgewiesen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet wurden seit dem ursprünglichen Bebauungsplan von 1957 vier Verfahren zur Bebauungsplan-Änderung durchgeführt. Der aus dem Jahr 2005 stammende qualifizierte Bebauungsplan „Hörnle – 4. Änderung“ stellt die bislang letzte Bebauungsplan-Änderung dar.

4. Ausgangssituation

Die Siedlung Hörnle wurde Ende der 50er/Anfang der 60er Jahre im Rahmen eines Demonstrationsprogramms des Bundesministeriums für Wohnungsbau erstellt, mit der Zielsetzung preiswerten Wohnraum für ca. 2000 Menschen zu erstellen. Hierzu wurden ca. 300 Reihenhäuser unterschiedlicher Typen sowie 14 Doppelhaushälften und ca. 260 Wohnungen im Geschosswohnungsbau erstellt.

Die Reihenhäuser weisen überwiegend eine Gesamtwohnfläche von ca. 82 m² (verteilt auf 2 Ebenen) auf. Bei der Reihenhausbauung handelt es sich um eine im Vergleich zu Einzelhaus- oder Doppelhausbauung preisgünstige und insbesondere für Familien attraktive Wohnform. Die mit ca. 82 m² relativ geringe Wohnfläche der ursprünglichen Gebäude wird jedoch den heutigen Wohnansprüchen von Familien nicht gerecht. Mit dem Bebauungsplan „Hörnle – 4. Änderung“ wurden daher 2005 folgende bauliche Erweiterungen der Reihenhäuser zugelassen:

1. Ermöglichung der Aufstockung der Reihenhäuser durch Anhebung der Firsthöhe um 2,10 m zur Schaffung zusätzlicher Kinderzimmer oder Schlafzimmer
2. Ermöglichung von bis zu 4 m tiefen Anbauten im Erdgeschoss auf der dem Garten zugewandten Seite zur Verbesserung der Wohnraumsituation im Wohn-Ess-Bereich
3. Ermöglichung eingeschossiger Vorbauten (Windfang) zur Verbesserung der Raumsituation im Zugangsbereich der Gebäude.

Durch Änderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurden zwischenzeitlich die Anforderungen an die Dachdämmung erhöht, was bei einer bebauungsplankonformen Aufstockung zu einer Reduzierung der Wandhöhe im obersten Geschoss führt. Gleichzeitig wurden jedoch auch die Vorgaben des Brandschutzes dahingehend geändert, dass im obersten Geschoss als zweiter Rettungsweg Fenster mit einer lichten Öffnung von 90 cm Breite und 1,20 m Höhe zur Verfügung gestellt werden müssen. Rechnet man zu dem Fenster mit 1,20 m Öffnung noch die notwendige Brüstungshöhe mit 90 cm als Absturzsicherung hinzu, so sind allein hierdurch bereits die im Bebauungsplan vorgegebenen 2,10 m aufgebraucht. In der Gesamtbetrachtung führen die Änderungen bezüglich der Dachdämmung und des Brandschutzes dazu, dass eine Anhebung der Firsthöhe um ca. 65 cm gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich ist, um allen rechtlichen Anforderungen zu genügen.

5. Ziel und Zweck der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die zulässigen Gebäudehöhen der Reihenhausbauung im Stadtteil Hörnle um ca. 65 cm gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzuheben, um auch unter Einhaltung aktueller rechtlicher Vorgaben des Brandschutzes und der Energieeinsparverordnung (EnEV) bezüglich der Wärmedämmung eine Aufstockung der Reihenhäuser zu ermöglichen. Darüber hinaus soll die Zulässigkeit von Dachterrassen auf den gartenseitigen eingeschossigen Erweiterungsbauten der Reihenhausbauung geregelt werden. Die Dachterrassen sollen dabei auf die Größe der heutigen Balkone begrenzt werden.

Für die 14 Doppelhaushälften an der Heilbronner Straße soll mit einer Anhebung der Firsthöhe um (weitere) 65 cm auf 8,60 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe die Möglichkeit geschaffen werden, zusätzliche Wohnfläche im Dachgeschoss anzuordnen, die – zumindest bei einer Zwischensparrendämmung – die Anforderungen der Landesbauordnung (LBO) an Aufenthaltsräume erfüllt. Auch die Anforderungen des Brandschutzes an den zweiten Rettungsweg können dann durch ein entsprechend großes Fenster auf der Giebelseite des Gebäudes erfüllt werden.

Ergänzend dazu wird eine Aktualisierung der Leitungsrechte vorgenommen, da aufgrund von Tiefbaumaßnahmen der vergangenen Jahre verschiedene Leitungsrechte auf privaten Grundstücksflächen nicht mehr erforderlich sind.

6. Planungskonzeption

Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hörnle – 4. Änderung“. Auf die Ausführungen zu den betreffenden Festsetzungen in der Begründung zum Bebauungsplan „Hörnle – 4. Änderung“ wird verwiesen.

Die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Firsthöhen für die Reihenhaus-Bebauung jener Bautypen, welche ursprünglich nur ca. 82 m² Wohnfläche je Gebäude aufweisen, geht von einer Aufstockung der Gebäude um ein Vollgeschoss aus. Es wird für die Reihenhaus-Bebauung eine Obergrenze von drei Vollgeschossen ausgewiesen. Um mehr oder weniger zufällige, unterschiedlich starke Gebäudeanhebungen zu vermeiden und den Verlust der einheitlichen Dachlandschaft durch das Entstehen verschiedenartiger Dachgauben und -Einschnitte zu unterbinden, wird gemäß dem Bebauungsplan „Hörnle – 4. Änderung“ für die Reihenhausbebauung eine einheitliche Firsthöhe, bezogen auf die im Bebauungsplan für jedes Gebäude fest gelegte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe fest gesetzt. Damit wird sichergestellt, dass bei einer Anhebung der Dachfläche zur Aufstockung eines Gebäudes ein einheitliches Maß gewählt wird. Durch die vorgegebene einheitliche Form der Aufstockung soll sichergestellt werden, dass zumindest langfristig wieder ein relativ einheitliches Gesamtbild der Siedlung erreicht werden kann.

Da eine Belichtung und Belüftung der neu geschaffenen Wohnräume über die Außenwände möglich ist, sind Dacheinschnitte oder Dachgauben für die Belichtung oder Belüftung von Räumen im Dachgeschoss nicht erforderlich und werden auf Grund ihrer störenden Wirkung für das Gesamtbild der Dachlandschaft im Bebauungsplan nicht zugelassen.

Die Möglichkeit eingeschossiger Anbauten im Erdgeschoss soll erhalten bleiben, um parallel zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes für Schlafräume auch eine Anpassung der Erdgeschoss-Ebene mit Wohn-/Essbereich an die heutigen Wohnraumbedürfnisse zu ermöglichen. Auf Grund der Tiefe und relativ starken Begrünung der Hausgärten treten die eingeschossigen Anbauten auf der Gartenseite optisch weniger markant in Erscheinung, so dass aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit für eine zwingende einheitliche Vorgabe der Kubatur besteht.

Die Erweiterungsmöglichkeit auf der Gartenseite des Erdgeschosses erlaubt zum Einen eine Erweiterung der Wohnfläche im Erdgeschoss um ca. 24 m² – 26 m² und damit eine den heutigen Wohnbedürfnissen gerecht werdende Gestaltung der Erdgeschoss-Ebene, zum Anderen ist bei einer Gebäudetiefe von insgesamt 12,00 m auch eine ausreichende Belichtung sowohl des eigenen Gebäudes als auch des Nachbargebäudes gegeben.

Zur Frage der Zulässigkeit von Dachterrassen auf den gartenseitigen, eingeschossigen Erweiterungsbauten enthält der Bebauungsplan „Hörnle – 4. Änderung“ keine Vorgaben. Bauherren, die Erweiterungsbauten im Erdgeschoss beantragen, wünschen häufig auch eine Nutzung des Daches als Dachterrasse. Dem steht jedoch der Schutz der Privatsphäre der Nachbarn und der Belichtung der Terrasse der Nachbarn entgegen. Insofern besteht hier ein Regelungsbedarf.

Zum Schutz der Privatsphäre sollte mit Sicht gewährenden Einrichtungen ein Abstand von mindestens 2,00 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden, was bei den (in der Regel 6,50 m) schmalen Grundstücken der Reihenhausbebauung jedoch nicht praktikabel ist, da dann in der Mitte nur noch eine schmale Restfläche verbleibt. Sichtschutzeinrichtungen, wie sie bei den Terrassen von Reihenhäusern im Erdgeschoß

üblich sind, sind im 1. OG nicht vertretbar, da sie die Belichtung der angrenzenden, häufig nicht erweiterten Gebäude unverhältnismäßig beeinträchtigen.

Den Angrenzern ist es nicht zuzumuten, im Zweifelsfalle beidseitig 4 m lange und 4,5 bis 5 m hohe Wände beidseits ihrer Terrasse in Kauf zu nehmen, damit die Nachbarn zusätzlich zu ihrer Terrasse im Erdgeschoß noch einen Freisitz im Dachgeschoss mit Sichtschutz nutzen können. Der Freisitz im 1. OG soll daher auf die Fläche der bisherigen Balkone begrenzt werden.

Im Bebauungsplan „Hörnle – 4. Änderung“ wurden Vorbauten im Hauseingangsbereich (Windfang) der Reihenhäuser mit 1,30 m Tiefe und 3,90 m Breite zugelassen, um eine Verbesserung der beengten Raumsituation im Eingangsbereich der Gebäude zu erzielen. Diese Erweiterungsmöglichkeit soll zukünftig unverändert bestehen.

Westlich der Heilbronner Straße befinden sich 14 Doppelhaushälften. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hörnle – 4. Änderung“ wurde von einer Erhöhung der Firsthöhe für die Doppelhausbebauung westlich der Heilbronner Straße bzw. einer Anhebung der Doppelhausbebauung um ein weiteres Stockwerk abgesehen, da die betreffenden Gebäude mit ca. 110 m² Wohnfläche eine deutlich größere Grundfläche aufweisen, als die Reihenhausbauung. Auch bei den Doppelhaushälften sind darüber hinaus eingeschossige Anbauten auf der Gartenseite zur Anpassung der Größe des Wohnbereiches zulässig. Die Größe dieser zulässigen Erdgeschossanbauten beträgt ca. 39 m². Damit besteht in der Summe – bezogen auf die Größe der zulässigen Wohnfläche - ein auch für heutige Anforderungen adäquates Raumangebot.

Entsprechend einem Regelquerschnitt der damaligen Planunterlagen wurde die Firsthöhe auf 7,95 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Tatsächlich wurden die Gebäude jedoch mit einer geringeren Firsthöhe von ca. 7,30 m gebaut. Dadurch lässt der Bebauungsplan „Hörnle – 4. Änderung“ bereits eine Erhöhung der ursprünglichen Firsthöhe um 0,65 m zu. Diese reicht jedoch im Wesentlichen nur aus, um eine zeitgemäße Dachdämmung zu ermöglichen. Die darüber hinaus mögliche Schaffung eines Kniestocks von ca. 15 cm (bei Aufsparrendämmung) bis 35 cm Höhe (bei Zwischensparrendämmung) ist nicht ausreichend, um effektiven Wohnraum im Dachgeschoss zu schaffen. Eine Stehhöhe ist aktuell nur direkt unterhalb des Firstes der Doppelhaushälften gegeben und dort auch nur im Bereich zwischen den Kehlbalken.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde von einer Anliegerin der Heilbronner Straße die Anregung vorgebracht, die Firsthöhe der Doppelhausbebauung um (weitere) 0,65 m zu erhöhen, um zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoß schaffen zu können und in der Giebelwand eine ausreichende Fläche für die Anordnung eines Fensters zu haben, das die Anforderungen als 2. Rettungsweg erfüllt. Von der Anliegerin wurde geltend gemacht, dass die Erweiterungsmöglichkeiten im Erdgeschossbereich zwar interessant für eine Erweiterung des Wohnbereiches sind, jedoch nicht die Schaffung zusätzlicher Zimmer ermöglichen (als Wohn- und Schlafräume oder in ihrem Falle als Arbeitszimmer für sie und ihren Mann). Mit einer Anhebung der zulässigen Höhe des Dachgeschosses um weitere 65 cm auf 8,60 m Firsthöhe kann im Dachbereich ein Kniestock von ca. 80 cm Höhe (bei Aufsparrendämmung) bis ca. 1,05 m Höhe (bei Zwischensparrendämmung) erreicht werden. In der Folge ergibt sich im Dachgeschoss die Möglichkeit ca. 40 m² zusätzliche Wohnfläche anzuordnen, die – zumindest bei einer Zwischensparrendämmung – auch die Anforderungen der Landesbauordnung (LBO) an Aufenthaltsräume erfüllt. Auch die Anforderungen des Brandschutzes an den zweiten Rettungsweg sind durch ein entsprechend großes Fenster auf der Giebelseite des Gebäudes zu erfüllen. Nachdem die städtebaulichen Auswirkungen einer Erhöhung der zulässigen Firsthöhe der 14 Doppelhaushälften an der Heilbronner Straße um 0,65 m

als verträglich eingestuft werden, wurde der Anregung entsprochen und eine Erhöhung der Firsthöhe der Doppelhaushälften um 0,65 m auf 8,60 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt.

Da eine Belichtung und Belüftung der neu geschaffenen Wohnräume im Dachgeschoß der Doppelhaushälften über die Giebelwand und Dachflächenfenster möglich ist, sind Dacheinschnitte oder Dachgauben nicht erforderlich und werden auf Grund ihrer störenden Wirkung für das Gesamtbild der Dachlandschaft im Bebauungsplan nicht zugelassen.

Änderungsbedarf besteht im Bereich der Leitungsrechte. Im Stadtteil Hörnle ist eine Vielzahl von Kanal- und Wasserleitungen nicht im Straßenbereich, sondern auf Privatgrund verlegt und wurde im Bebauungsplan „Hörnle – 4. Änderung“ durch Leitungsrechte gesichert. Durch Tiefbaumaßnahmen der vergangenen Jahre sowie durch aktuell laufende Tiefbaumaßnahmen im Bereich Wiesbadener Platz, Dreibronnenstraße und Heilbronner Straße wurden ältere Kanal- und Wasserleitungen, die auf Privatgrund verliefen, durch neue Kanal- und Wasserleitungen, die im Straßenbereich verlaufen, ersetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die betreffenden Leitungsrechte für die zwischenzeitlich aufgegebenen Kanal- und Wasserleitungen auf den Privatgrundstücken aufgehoben werden.

7. Erschließung

Die Fahrerschließung im Plangebiet ist ringförmig angelegt (Wiesbadener Platz, Stuttgarter Straße, Mainzer Straße), wobei von dieser Hupterschließung im Norden die Makenhofstraße und im Süden die Kirchstraße als Stichstraßen abgehen, während die Heilbronner Straße im Südwesten gemeinsam mit der Stuttgarter Straße einen „kleinen“ Ring bildet. Die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger erfolgt durch ein von der Fahrerschließung getrenntes Wohnwegenetz, welches neben den Hauszugangswegen in jedem der ringförmigen Erschließungsgebiete auch zentrale Nord-Süd-Fußwegverbindungen aufweist.

Zum Zeitpunkt der Erschließung des Plangebietes war der heute erreichte hohe Motorisierungsgrad noch nicht vorstellbar, weshalb zunächst nur sehr wenige Parkierungsmöglichkeiten geplant wurden. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah lediglich im Bereich des Wiesbadener Platzes auf der aufgeweiteten öffentlichen Verkehrsfläche öffentliche Parkplätze im Straßenraum vor.

In späteren Bebauungsplan-Verfahren wurde versucht, durch die Ausweisung von Stellplätzen und Garagen an den ringförmigen Erschließungsstraßen sowie durch einen Garagenhof an der Einmündung der Heilbronner Straße in die Stuttgarter Straße Parkierungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken zu schaffen. Um zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten im öffentlichen Straßenbereich zu erschließen, wurden die ringförmigen Hupterschließungsstraßen als Einbahnstraßen ausgewiesen, so dass dort eine einseitige Parkierung möglich wurde.

Im Bebauungsplan „Hörnle- 4. Änderung“ wurden bezüglich des ruhenden Verkehrs zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten für die an den Erschließungsstraßen befindlichen Grundstücke angeboten.

Bei der Umgestaltung des Wiesbadener Platzes im Jahr 2017 wurde eine wechselseitige Anordnung von Parktaschen mit Senkrechtparkierung vorgenommen und die Zahl der öffentlichen Stellplätze erhöht.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wurde im Bebauungsplan „Hörnle – 4. Änderung“ im Bereich des Gebäudes Mainzer Straße 114 (Waschhaus) sowie vor gelagerter Flächen zwischen diesem Gebäude und der Mainzer Straße die Errichtung eines bis zu dreigeschossigen Parkierungsgebäudes zur Schaffung dringend benötigter zusätzlicher Stellplätze ausgewiesen. An dieser Planungsabsicht wird weiterhin festgehalten. Damit soll eine Möglichkeit zur Behebung des Stellplatzmangels in diesem Teil des Plangebietes gesichert werden.

Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist vollständig vorhanden. Die beim Bau der Siedlung eingelegten öffentlichen Wasserleitungen und Kanäle verlaufen überwiegend auf Privatgrundstücken und sind im Bebauungsplan durch Leitungsrechte gesichert. Es besteht die Absicht das Ver- und Entsorgungsnetz in den kommenden Jahren zu sanieren und im Falle notwendiger Leitungserneuerungen die neuen Leitungen im öffentlichen Verkehrsraum einzulegen.

8. Beschleunigtes Verfahren, Naturschutz

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da weder die Art, noch das Maß der baulichen Nutzung, noch die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen verändert werden.

Auch die weiteren, in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Durchführung der Bebauungsplanaufstellung im vereinfachten Verfahren sind aufgrund der Tatsache, dass

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen

gegeben.

Daher kann für das vorliegende Bebauungsplanänderungsverfahren das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Unabhängig von der gewählten Art des Verfahrens ist der besondere Artenschutz nach § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Da aufgrund der Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Flächen überbaut werden können, sondern lediglich die Firsthöhe bereits heute zulässiger Aufstockungen von Reihenhäusern um 0,65 m angehoben wird, sind artenschutzrechtliche Belange von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Aufgestellt:

Stadt Marbach am Neckar, 15. Januar 2018, geändert 03. Mai 2018

AZ: IV-621.41Lo

