

Stadt Murrhardt

OT Murrhardt

Bebauungsplan

"Hörschbach-Hasenhof IV – 2. Änderung"

Begründung

Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligung

Stand: 18.11.2021



Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 - 9619190
Fax: 07191 - 9619184
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Projektnummer: 21.108

I	Begründung zum Bebauungsplan	1
I.1	Ziel und Zweck der Planung	1
I.2	Anlass und Bedarf der Planung.....	1
I.3	Übergeordnete Planung	1
I.4	Plangebiet	3
I.4.1	Bestandsituation.....	3
I.4.2	Städtebauliche Zielvorstellungen	4
I.4.3	Verfahrensart	4
I.5	Gutachten	4
I.6	Festsetzungen des Bebauungsplans	6
I.6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
I.6.2	Örtliche Bauvorschriften	8
I.7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
I.8	Bodenordnung.....	9
II	Umweltauswirkungen	9

I Begründung zum Bebauungsplan

I.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Murrhardt hat als Unterzentrum diverse Aufgaben der Daseinsvorsorge zu gewährleisten und sicherzustellen. Darunter fällt die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und sonstigen Bedürfnissen des täglichen Lebens. Um dieser Verantwortung zukünftig weiter gerecht zu werden ist ein Ersatzneubau und die gleichzeitige Zusammenlegung zweier Nahversorger, im bestehenden Bebauungsplan Hörschbach-Hasenhof IV, der seit 08.09.1982 rechtskräftig ist, vorgesehen. Aus diesem Grund wird die Bebauungsplanänderung Hörschbach-Hasenhof IV – 2. Änderung notwendig. Ziel ist es, den bestehenden Nahversorger im Gemeindegebiet zu erhalten und zusätzlich die für die zukünftigen Märkte notwendigen Festsetzungen zu treffen um ein wirtschaftliches Weiterbestehen, an diesem Standort sichern zu können. Vorteilhaft ist, dass der geplante Standort an der Berliner Straße bereits als Sondergebiet ausgewiesen ist und derzeit der Unterbringung eines der beiden Einzelhandelsbetriebe dient. Der Neubau ermöglicht nicht nur den Erhalt des bestehenden Markts an dieser Stelle, vielmehr ergibt sich die Möglichkeit einer Ansiedlung eines zweiten Einzelhandelsbetrieb. Zusätzlich soll im geplanten Gebäude die Möglichkeit geschaffen werden, eine Apotheke, die aktuell bereits in ca. 300 m Entfernung besteht, zu integrieren.

I.2 Anlass und Bedarf der Planung

Aufgrund des bereits in die Jahre gekommenen Gebäudes des bestehenden Markts und der nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten günstigeren Zusammenlegung zweier Einzelhandelsbetriebe, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für zwei Betriebe vorgesehen. Bei der Neugestaltung des Gebäudes ist die Aufteilung der Verkaufsflächen so geregelt, dass für den Betrieb des REWE-Markts eine Fläche von ca. 1.500 m² benötigt wird, was einer Verringerung gegenüber dem jetzigen Bestand von 300 m² bedeutet. Der zweite Einzelhandelsbetrieb Penny-Markt benötigt eine Verkaufsfläche von rund 1.350 m². Da die Ausweisung an zentrenrelevantem Einzelhandel nicht in den kleineren Ortsteilen umgesetzt werden sollte, wird mit der Bebauungsplanänderung dieser Vorsatz gewahrt. Zusätzlich bleibt der Erhalt eines etablierter Einzelhändlers am Standort in der Kernstadt Murrhardt gesichert.

I.3 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

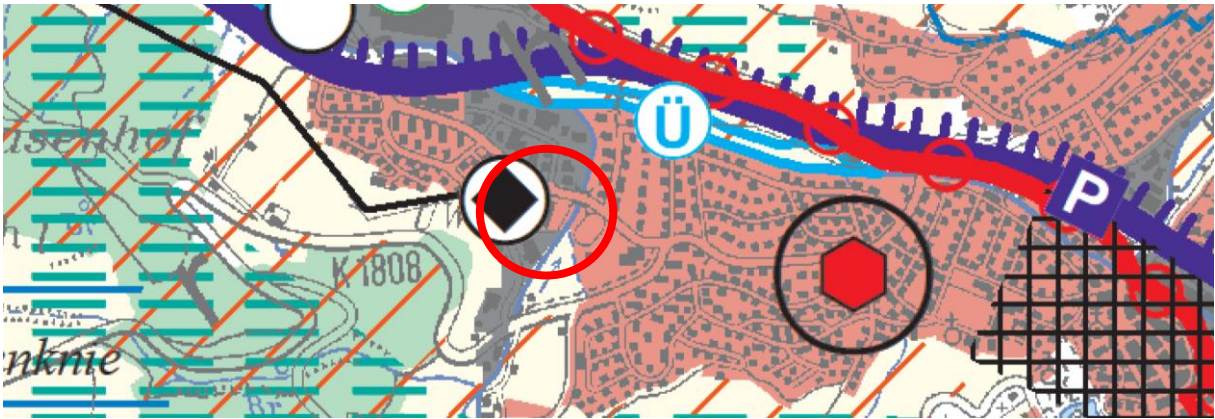


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan der Region Stuttgart (2009), Plangebiet rot umkreist

Im Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufäche gekennzeichnet.

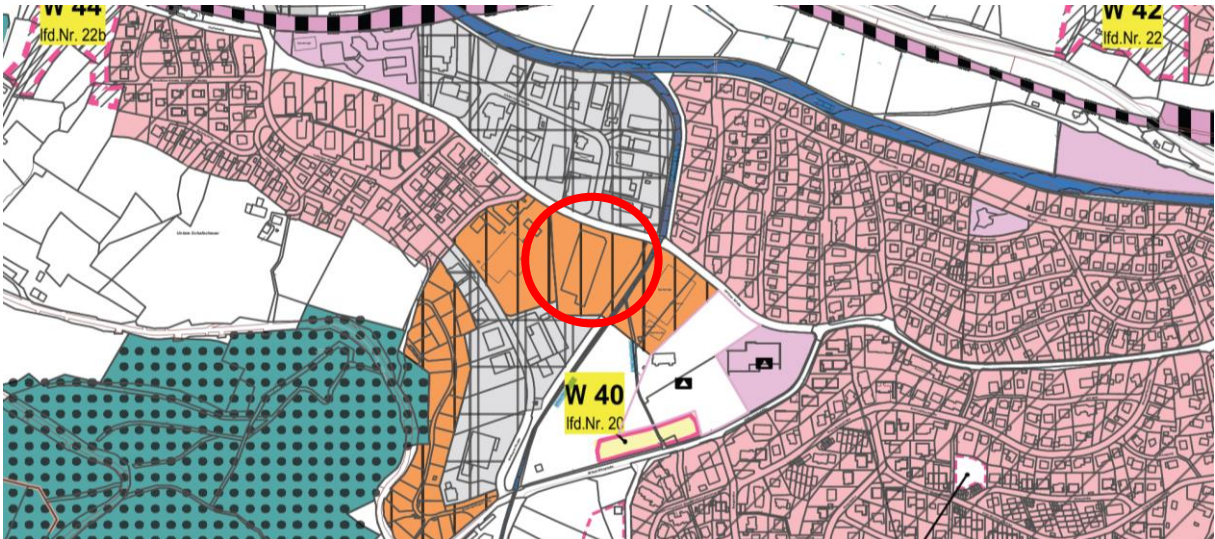


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt, Plangebiet rot umkreist

Aus der Luftbildauswertung des Kartenmaterials der LUBW geht hervor, das sich das Plangebiet zu großen Teilen im Bereich von 50-jährlichem Hochwasser (HQ50) befindet. Nach ersten überschlägigen Berechnungen wird sich der Neubau gegenüber dem Bestand nicht negativ auf das bestehende Retentionsvolumen auswirken. Jedoch ist die Erstellung einer Einzelfallberechnung erforderlich, wird im Fortgang des Verfahrens erstellt und den Unterlagen zum Bebauungsplan angefügt.

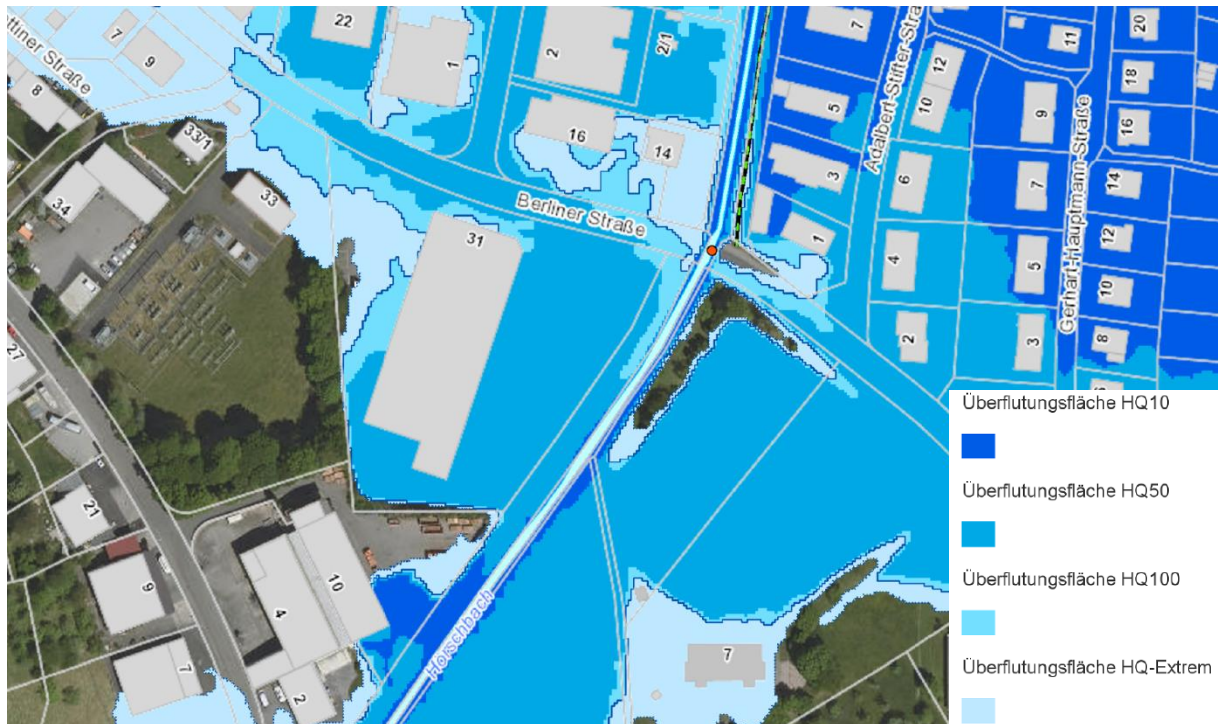


Abb. 3: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte der LUBW (Stand 11/2021)

I.4 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr.1098/3 vollständig und teilweise das Flurstück Nr. 1098 der Gemarkung Murrhardt und liegt am südwestlichen Rand der Kernstadt Murrhardt in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Es wird von der Berliner Straße aus erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,16 ha Brutto-Fläche. Es grenzen an:

- im Norden: Berliner Straße und bestehende Gewerbebebauung
- im Osten: Hörschbach und bestehende Sportanlage
- im Süden: bestehende Gewerbebebauung
- im Westen: Anlage zur Stromversorgung der Stadt Murrhardt

I.4.1 Bestandsituation

Siedlungsstruktur

Der Planbereich befindet sich in gewachsenen Strukturen. Zum einen sind gewerbliche Nutzungen angrenzenden, zum anderen lassen sich auch Wohnnutzung und andere Nutzungsarten (Sportstätten) im Umkreis wiederfinden. Mit der geplanten und weiterhin bestehenden Sondergebietsnutzung wird siedlungsstrukturell der Bestand berücksichtigt.

Verkehrerschließung und ÖPNV

Die Kernstadt und somit auch das Plangebiet wird über die L 1066 überregional erschlossen. Das Plangebiet selbst wird über die Berliner Straße mit dem Pkw, Fahrrad oder zu Fuß

erschlossen. Ebenfalls kann das Plangebiet über den Fußweg entlang des Hörschbachs erreicht werden. Die Bushaltestellen an der Bodelschwingschule (400 m entfernt) und der Hörschbachschule (200 m entfernt) ermöglichen eine gesicherte Erschließung über den öffentlichen Personennahverkehr.

I.4.2 Städtebauliche Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan grenzt direkt an die bestehende Bebauung an. Mit dem Erhalt der bestehenden Nutzungsart fügt sich der Bebauungsplan nahtlos in den Bestand ein. Der Übergang zum östlich gelegenen Hörschbach wird über die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche geregelt. Somit ist deren Erhalt und der des damit verbundenen Gewässerrandstreifens weiterhin gewährleistet.

I.4.3 Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

I.5 Gutachten

Emissionen und Immissionen

Ein schalltechnisches Gutachten wird ausgearbeitet und im Fortgang des Verfahrens den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt.

Baugrund und Hydrologie

Im Baugrundgutachten des Ing.-büros AS Reutemann GmbH vom 29.06.2021 wurden 18 Rammkernsondierungen und vier Rammsondierungen DPH durchgeführt. Zusammengefasst lässt sich aus dem Gutachten ableiten, dass die Schicht zwischen 0,5 m und 2,6 m Schluff aufweist, tonig, schwach sandig, vereinzelt Sandsteingerölle enthält, anthropogen überprägt, grau bis rotbraun und erdfeucht ist. Die Schicht zwischen 1,5 m und 2,2 m weist Schluff auf, ist tonig, schwach feinsandig, enthält Sandsteingerölle und ist rotbraun und erdfeucht. Die Schicht von 2 m bis 4 m enthält Schluff, ist schwach tonig, schwach sandig (verwitterter mergeliger Tonstein), rotbraun bis beige und nass /schichtwasserführend. Die Letzte Schicht ab 5 m bis 6 m weist Ton-, Tonmergel- und Mergeltonsteine der Grabfeld- Formation (Gipskeuperschichten) auf.

Das Baugrundgutachten weist ebenfalls darauf hin, dass Zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten die aufgeschlossenen Auffüllungs- und geogenen Bodenmaterialien feucht und teils in unterschiedlicher Bohrtiefe ab 1,5 bis 3 m Tiefe vernässt waren, mit Anzeichen schichtwasserführender Lagen.

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers führt das Gutachten aus, dass eine Versickerung aufgrund der geringdurchlässigen Schichten nicht möglich ist.

Artenschutz

Zur Abklärung von artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden am 22.10.2021 eine erste artenschutzrechtliche Übersichtsbegehungen des Geländes durchgeführt. Dabei wurden Hinweise auf Bruten oder Ruheplätze von mindestens einer Vogelart an der Dachtraufe auf der Südseite des Gebäudes gefunden. Auf zwei Bäumen im Plangebiet wurden außerdem Vogelnester gesichtet. Es wurden keine Anzeichen auf das Vorkommen von Fledermäusen gefunden, jedoch bestehen durch Spalten und Löcher am Gebäude potenzielle Quartiersmöglichkeiten. Für die Artengruppe Reptilien weist das Plangebiet aufgrund der starken Beschattung und strukturarmen Umgebung nur ein geringes Habitatpotential auf. Ein Artenschutzbericht wird im Fortgang des Verfahrens ausgearbeitet und den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt.

Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung

Eine Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung wird im Zuge der Erstellung des Umweltberichts im Fortgang des Verfahrens den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt.

I.6 Festsetzungen des Bebauungsplans

I.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Um die baulichen Anforderungen an das Gebiet zu erfüllen, wird es als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Somit kann die beabsichtigte Nutzung entwickelt werden. Mit der Beschränkung der Verkaufsflächenzahl wird den regionalplanerischen Rahmenbedingungen gefolgt und eine maßvolle und für das Gebiet verträgliche Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots ermöglicht. Mit der Festsetzung der Obergrenze für das Angebot des Randsortiments soll der Charakter des Gebiets erhalten bleiben und eine Verschiebung der angebotenen Waren hin zu nicht zentrenrelevantem Einzelhandel vermeiden werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Ausformung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Höhenentwicklung der Gebäude bestimmt.

Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, an der sich auch die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert, wurde anhand des Bestands ermittelt. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Metern ü. NN sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH) und der maximal zulässigen Dachneigung geregelt. Mit der Festsetzung der EFH wird die Entwässerung des Geländes sichergestellt. Mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) wird der umliegenden Bebauung Rechnung getragen, zusätzlich ermöglicht diese eine ausreichende Ausgestaltung des Gebäudes. Die Regelung für technisch bedingte Aufbauten ist getroffen, um die Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes bezüglich der Höhenentwicklung des Baukörpers umzusetzen. Des Weiteren sollen sich diese Anlagen aus gestalterischen Gründen nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Obergrenze für die Grundflächenzahl orientiert sich an der maximalen Obergrenze von 1,0 nach § 17 Abs. 1 BauNVO und ermöglicht einen entsprechenden Gestaltungsspielraum und eine zeitgemäß notwendige Verdichtung des Gebiets. Die Festsetzung dient ebenfalls dazu, dass die benötigten Stellplätze mit ihren Zufahrten im Gebiet untergebracht werden können. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Ausnutzung der maximal möglichen GRZ an dieser Stelle unbedenklich, da bereits der Bestand eine nahezu vollständige Versiegelung der Fläche aufweist.

Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 127 m festgesetzt. Diese dient dazu die angestrebte Ausgestaltung des Gebäudes zu ermöglichen.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen dient der Einbindung des Gebäudes in das vorgesehene Baufenster. Damit ist eine effiziente Ausnutzung des Plangebiets unter Berücksichtigung der klar strukturierten Stellplatzanordnung auf einer Gebäudeseite möglich.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im planzeichnerischen Teil durch das Baufenster festgesetzt. Die Größe des Baufensters lässt Raum für geringfügige Anpassungen der Gestaltung des Bauvorhabens.

Die gekennzeichneten Flächen für die Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche, dienen der Ordnung der benötigten Stellplätze und bieten ausreichend Platz für deren Ausgestaltung.

Mit der Begrenzung der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche soll eine Zersiedelung und Verlust von benötigten Freiflächen verhindert werden.

Mit Geh,- Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Das eingetragene Leitungsrecht dient der Entwässerung, des anfallenden Oberflächenwassers und des Schmutzwassers der Betriebe im Plangebiet.

Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche dient der Abgrenzung der baulichen Nutzung zum Hörschbach und der Einhaltung des gesetzlich festgelegten Gewässerrandstreifens. Zusätzlich dient die Festsetzung der Aufnahme und dem Erhalt des bestehenden nicht befestigten Fußwegs.

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzgebote dienen allgemein der Durchgrünung des Gebiets, dem Klimaschutz, der Verbesserung des Kleinklimas, der Gestaltung des Gebietes und der Minimierung der Flächenversiegelung. Die Verwendung von standortgerechten und heimischen Arten laut Artenliste dient der Neuschaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Einzelbaumstandorte Pflanzgebote:

Die im planzeichnerischen Teil gekennzeichneten Pflanzgebote sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Damit ist die Durchgrünung des Plangebiets auf den einzelnen Grundstücken planungsrechtlich gesichert und ökologisch wie grünordnerische Ansätze sind in die Planung übernommen.

Flachdachbegrünung:

Die Aufständigung von Solarenergieanlagen gewährleistet eine ausreichende Belichtung der Pflanzen und vereinfacht die Wartung und Pflege der Dachbegrünung. Durch die unterschiedlich stark belichteten Zonen auf dem Flachdach wird die Artenvielfalt gefördert. Das Ziel ist hier eine vollwertige Kombination von Dachbegrünung und Nutzung von solarer Energie mit Synergieeffekten wie z.B. der verzögerten Verdunstung und Verdunstungskühle zu ermöglichen.

I.6.2 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestalt der baulichen Anlagen

Als zeitgemäße und klimaangepasste Erweiterung der Dachlandschaft ist das begrünte Flachdach zu sehen, welches positive Effekte auf Retention und Wärmeregulation im Gebiet entwickelt.

Aus Gründen des Umweltschutzes und der nachhaltigen Wasserwirtschaft sollen bei Attiken und Dacheindeckungen Materialien verwendet werden, bei denen es durch Auswaschungen nicht zu einem Schadstoffeintrag in den Boden und Grund- oder Oberflächenwasser kommen kann. Des Weiteren sind auch wegen zu vermeidenden Blendwirkungen Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien nicht zu verwenden.

Die Festsetzungen bei der Fassadengestaltung dienen der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur und der einheitlichen städtebaulichen Gestalt selbst.

Einfriedungen, Stützmauern und Außenanlagen

Die Festsetzung zu Einfriedungen soll gewährleisten, dass eine dem Gebiet zuträgliche Abgrenzung zu den angrenzenden Nutzungen ermöglicht werden kann.

Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche

Da eine vollständige Versiegelung des Plangebiets ermöglicht wird, sollte bei der nicht überbaubaren Grundstücksfläche besonderes Augenmerk darauf gerichtet werden, nach Möglichkeit den Versiegelungsgrad nicht vollständig auszunutzen, um geringfügige ökologische Funktionen zu erhalten.

Niederschlagswasser

Mit der zum Niederschlagswasser getroffenen Festsetzung, soll der bestehende Regenwasserkanal entlastet und das Oberflächenwasser gepuffert in den Vorfluter Hörschbach eingeleitet werden.

Werbeanlagen

Diese Festsetzung soll der Lage im Siedlungskörper Rechnung tragen. Es soll eine zweckdienliche Nutzung von Werbeanlagen gewährleistet werden.

I.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Hauptverkehrserschließung erfolgt über die Berliner Straße. Die fußläufige Verbindung

zum bestehenden Siedlungskörper ist ebenfalls durch die Berliner Straße gesichert. Eine zusätzliche fußläufige Erschließung ist über den bestehenden Fußweg in der öffentlichen Grünfläche gesichert.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über den Bestand sichergestellt werden.

Um bei Starkregenereignissen das bestehende Kanalnetz zu entlasten, ist ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Ziel ist es, dass anfallende Dachflächenwasser gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal abzuleiten, um dieses dann über den Vorfluter dem Landschaftswasserhaushalt wieder zur Verfügung zu stellen.

I.8 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich zu Teilen in privaten Besitz (Fläche des SO). Ebenfalls befindet sich ein Teil der Fläche in Besitz der Stadt Murrhardt (Öffentliche Grünfläche).

II Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und dokumentiert. Der Umweltbericht wird derzeit ausgearbeitet und den Planunterlagen im Fortgang des Verfahrens beigelegt.

Murrhardt, den

.....
Armin Mößner
Bürgermeister