

Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

„Schweizer Areal - Süd“

Bebauungsplan gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Ziele und Zwecke der Planung

Stand 27.04.2023

Inhaltsverzeichnis Ziele und Zwecke

1.	Bebauungsplangebiet	3
1.1	Lage und Größe.....	3
1.2	Umgebung	3
1.3	Bestand.....	3
2.	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungspläne und sonstige Satzungen	5
3.	Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung	5
4.	Verfahren nach § 13a BauGB.....	6
5.	Städtebauliches Konzept.....	7
5.1	Allgemeine Ziele	7
5.2	Bebauungs- und Freiraumkonzept	7
5.3	Erschließungs- und Mobilitätskonzept	8
5.4	Nachhaltigkeit.....	8
6.	Umweltbelange.....	8
7.	Planungsdaten	9

1. **Bebauungsplangebiet**

1.1 **Lage und Größe**

Das Bebauungsplangebiet ist zentral in der Stadt Murrhardt gelegen, grenzt im Südwesten unmittelbar an den historischen Stadtkern an und wird im Norden von dem Fluss Murr abgeschlossen.

Es wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden durch den Fluss Murr,
- im Osten und Süden durch den Obermühlenweg mit der Flurstücknummer 197,
- im Westen durch die Theodor-Heuss-Straße mit der Flurstücknummer 40.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 8.120 m² und ist im Abgrenzungsplan vom 27.04.2023 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

1.2 **Umgebung**

Das Bebauungsplangebiet liegt, lediglich durch die Theodor-Heuss-Straße getrennt, östlich des mittelalterlichen Kerns der Stadt Murrhardt. Die unmittelbare Umgebung weist eine heterogene Bebauung auf. Auf dem im Norden angrenzenden Fluss Murr folgt eine ehemals gewerblich genutzte Fläche. Zukünftig soll in diesem Areal Wohnnutzung realisiert werden. Der hierfür notwendige Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung. Im Süden des Plangebiets ist ebenfalls gewerbliche Nutzung angesiedelt, inklusive eines mehrgeschossigen Ärztehauses. Die im Westen angrenzende Kernstadt von Murrhardt ist durch eine Mischnutzung geprägt und weist eine dichte Blockbebauung auf.

1.3 **Bestand**

Beim Plangebiet handelt es sich um eine nahezu vollständig bebaute Fläche. Diese wurde ehemals gewerblich genutzt und ist entsprechend mit großflächigen Hallen bebaut. Die Zwischenbereiche sind flächig asphaltiert und somit ebenfalls versiegelt. Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt bei ca. 289,00 m ü. NN. Im Norden fällt das Gelände zum Flussbett der Murr auf ca. 287,00 m ü. NN. ab. Die Böschungskante ist teilweise mit Gehölzen bewachsen.

2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus im Bereich „Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG), PS 2.4.3.2.3 (Z)“.

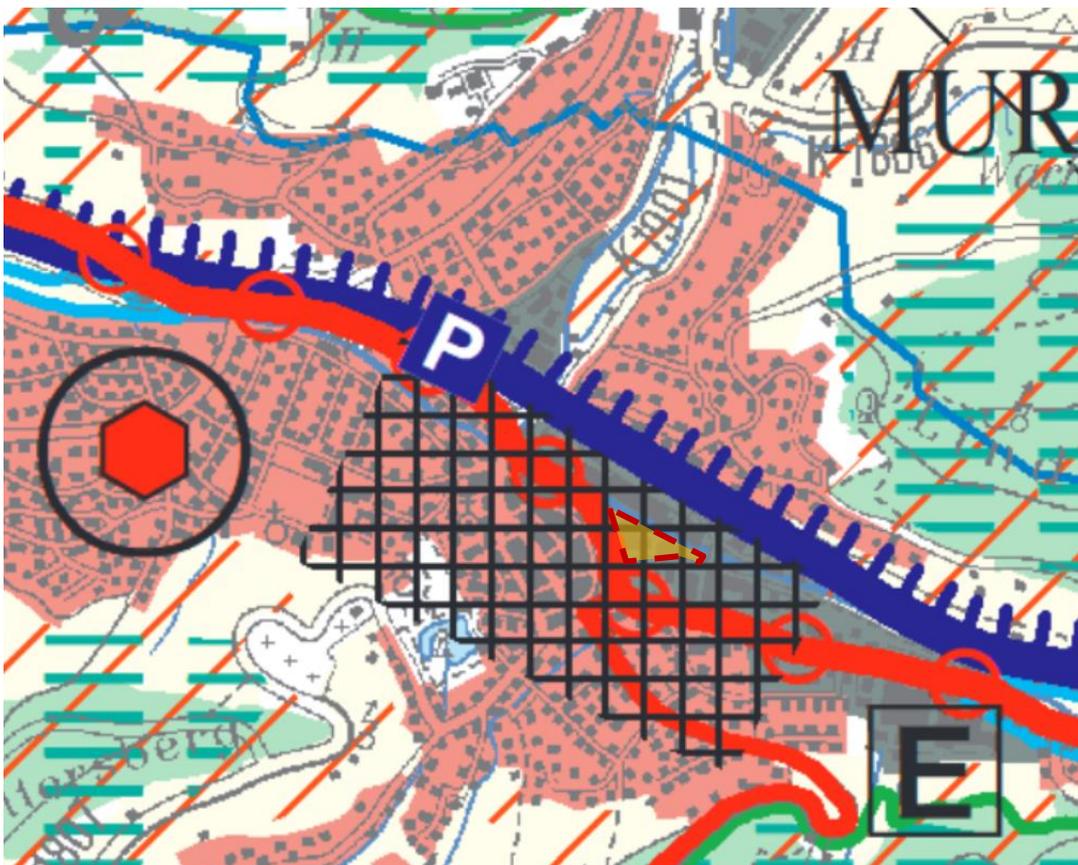


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan – Region Stuttgart 2009, Plangebiet in orange mit roter unterbrochener Linie hervorgehoben

Quelle: <https://www.region-stuttgart.org/regionalplan> entnommen am 16.02.2023

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Murrhardt stellt im Bereich „Schweizer Areal - Süd“ Flächen für Gewerbe dar. Mit Ausnahme einer Mischnutzung im westlich angrenzenden Areal ist das Plangebiet von Flächen für das Gewerbe umgeben.

Damit steht die geplante Festsetzung des Bebauungsplangebiets „Schweizer Areal - Süd“ als allgemeines Wohngebiet (WA) den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entgegen. Da der Bebauungsplan „Schweizer Areal - Süd“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird (siehe Ziffer 4), ist der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

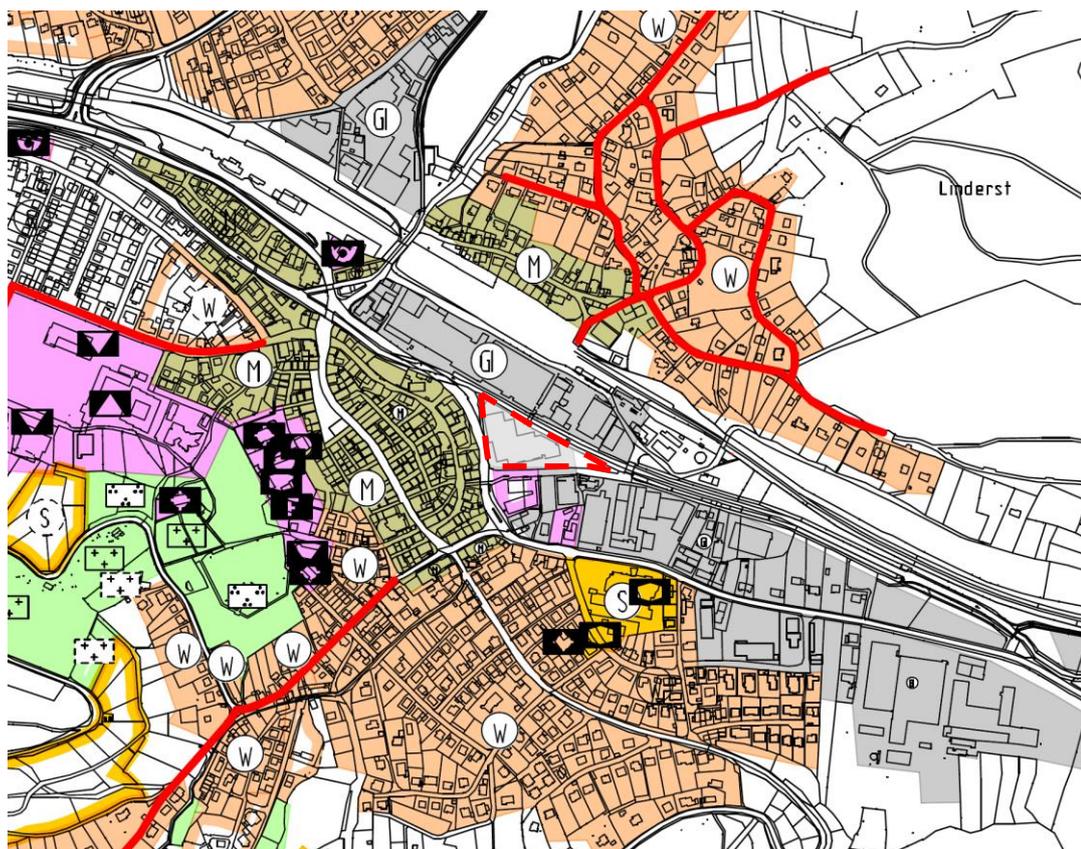


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt, Plangebiet mit roter unterbrochener Linie hervorgehoben

Quelle: Bereitgestellt von der Stadt Murrhardt, am 02.03.2023

2.3 Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Die Fläche des geplanten Bebauungsplans „Schweizer Areal - Süd“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Grabungsschutzgebiets der Stadt Murrhardt, Rechtsverordnung vom 17.04.2012. Zusätzlich liegt die Fläche innerhalb der Satzung „Vorkaufsrecht Innenstadt“, rechtsverbindlich genehmigt seit 31.07.1981. Zudem liegt die Fläche ebenfalls zur Gänze im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Theodor-Heuss-Straße“, rechtskräftig seit 22.08.1987. Dieser sieht für das geplante Bebauungsplangebiet ein Gewerbegebiet mit einer dreigeschossigen überwiegend offenen Bauweise bei maximal 14,50 m Firsthöhe vor.

3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet bietet durch die Nähe zum Stadtzentrum mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen und der fußläufig sehr guten Anbindung an den Bahnhof ausgezeichnete Voraussetzungen für ein zukunftsorientiertes Wohnquartier. Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart mit der hierdurch verbundenen angespannten Wohnraumsituation, führt auch in der Stadt Murrhardt zu einer regen und anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum. Das Ziel langfristig qualitätsvolles Wohnen für alle Lebenslagen in diesem zentralen Quartier zu ermöglichen, erfordert die Steuerung einer maßstäblichen Entwicklung. Durch eine im Gebiet geplante zweigruppige

Kita wird nicht nur der Bedarf der Neubebauung abgedeckt, auch die umgebende Siedlungsstruktur profitiert von diesem geplanten Angebot.

Als eine Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung wurde für das Plangebiet ein städtebaulicher Entwurf entwickelt, der Zielvorstellungen für eine bauliche Entwicklung aufzeigt. (Städtebaulicher Entwurf Projekt Neubebauung des Schweizer Areals, Bauherr „Schlegel Concepts GmbH + Co KG vom März 2023)

Die Neuordnung im Plangebiet dient dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu nutzen (§ 1 a BauGB). Hierdurch kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig werden erforderlicher zusätzlicher Wohnraum sowie Gemeinbedarf Nutzungen (Kita) ermöglicht.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schweizer Areal - Süd“ erforderlich.

4. Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Schweizer Areal - Süd“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Umnutzung und Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes im Innenbereich dient. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt u.a. zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

Bei einer geplanten Nettobaulandfläche von ca. 8.120 m² und einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet, liegt die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB bei ca. 3.250 m².

Im engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang besteht ein zeitlich parallel aufgestellter Bebauungsplan nach § 13a BauGB mit dem Titel „Schweizer Areal - Nord“. Mit einer geplanten Nettobaulandfläche von ca. 10.500 m² und einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,5 im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet, liegt die maximal bebaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB bei rund 5.250 m².

In Kombination der beiden geplanten Bebauungspläne „Schweizer Areal - Süd“ und „Schweizer Areal- Nord“ liegt die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB mit ca. 8.500 m² deutlich unter 20.000 m², so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird.

Es sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

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. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden in die Abwägung eingestellt. Anhaltspunkte für wesentliche negative Auswirkungen auf die dort genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Allgemeine Ziele

Für das Plangebiet wurde seitens der Bauherren „Schlegel Concepts GmbH + Co KG“ ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Schweizer Areal - Süd“ bildet.

Es soll ein neues Wohngebiet mit einer kinder- und familiengerechten Bau- und Freiraumstruktur entstehen. Insgesamt sollen auf dem Gelände fünf mehrgeschossige Gebäude und ein Kindergartengebäude entstehen. Die Gebäude gruppieren sich um einen gemeinsam nutzbaren begrünten Innenhof. Durch das Angebot an barrierefreiem Wohnraum in den Mehrfamilienhäusern, soll ein Wohnort für unterschiedliche Lebensphasen und Lebensentwürfe entstehen.

5.2 Bauungs- und Freiraumkonzept

Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein bereits weitgehend bebauten bzw. versiegeltes Gebiet. Der Bestand wird überplant. Die Neubebauung orientiert sich an den vorliegenden vorhandenen Straßenzügen sowie dem Verlauf der Murr und nimmt diese Rahmenbedingungen mit einer differenzierten Randbebauung auf. Die angrenzenden Straßen werden räumlich gefasst und baulich aufgewertet. Hierbei wird insbesondere zur Theodor-Heuss-Straße eine Raumkante ausgebildet, die neben der Fassung des Straßenraums dem Schallschutz für das Quartiersinnere dient. In diesem Bereich ist ein viergeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss geplant. Dieses soll zur Gliederung der straßenbegleitenden Gebäudefront zweigeteilt mit einem verbindenden Mittelteil errichtet werden. Entlang des Obermühlenweg staffelt sich die Gebäudehöhe ab und mündet im süd-östlichen Bereich des Plangebiets in einem dreigeschossigen Bau für einen Kindergarten. Der Kindergarten erstreckt sich hierbei über zwei Geschosse und wird im Dachgeschoss mit einer Wohnnutzung ergänzt. Der entstehende durchgrünte Innenhof dient sowohl als Außenfläche für den Kindergarten als auch zur gemeinsamen Nutzung durch die künftigen Quartiersbewohner. Dieses Freiraumangebot soll durch eine Spielfläche ergänzt und aufgewertet werden. Den nördlichen Quartiersrand und Übergang zur Murr hin bilden zwei Einzelgebäude mit je zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffeldachgeschoss. Die Baustruktur ermöglicht hier Durchblicke vom geplanten Innenhof zum grünen Murrufer und bildet gleichzeitig einen attraktiven „Eingangsbereich“ vom nördlich geplanten Wohnquartier in Verlängerung des bestehenden Fußgängersteiges. In der Weiterführung durch das Plangebiet entsteht so künftig eine direkte Wegeverbindung von den nördlich der Murr gelegenen Quartieren zum Stadtkern.

Für die Flachdächer über den obersten Geschossen ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Diese dient der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus. Über der Dachbegrünung werden die Flachdächer mit Fotovoltaikanlagen genutzt.

5.3 Erschließungs- und Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebiets für Kfz erfolgt über den Obermühlenweg. Von hier erfolgt die Zufahrt zu einer geplanten Tiefgarage unter dem Innenhof und geplanten offenen Stellplätzen am Straßenrand. Die fußläufige Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt über den gemeinschaftlichen Innenhof. Das geplante Kinderhaus ist direkt vom Obermühlenweg zugänglich.

Der Bahnhof der Stadt Murrhardt ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen und bietet somit eine gute Anbindung an den Bus- und Bahnverkehr.

Der Innenhof ist Kfz-frei gestaltet. Zufahrten sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gegeben.

Private Stellplätze werden in einer zentralen Tiefgarage angeboten. Die Zufahrt erfolgt vom Obermühlenweg. Die Tiefgarage deckt mit 123 Stellplätzen einen Großteil des benötigten Bedarfs ab. Weitere 15 Stellplätze werden oberirdisch angeboten. Die Fahrradstellplätze sollen ebenso in der Tiefgarage Platz finden. Ein weiterer Teil soll in einer baulichen Anlage im Innenhof realisiert werden.

5.4 Nachhaltigkeit

Die geplante Gebäudeausrichtung nach Südwesten und Süden bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zur Gebäude- und Brauchwassererwärmung und in Bezug auf die Stromproduktion mittels Fotovoltaikanlagen.

Das städtebauliche Konzept lässt insgesamt eine kompakte Bauweise zu. Die thermische Gebäudehülle soll hierzu ergänzend hoch wärmegeklämmt ausgeführt werden.

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine Ableitung von Niederschlagswasser in einem getrennten Leitungssystem vor. Die Dachbegrünung der Mehrfamilienhäuser dient darüber hinaus der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

Die Innenstadtlage bietet eine direkte Anbindung an den Hauptbahnhof und damit kurze Wege zum ÖPNV (Bus und Bahn) als auch an die Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sowie den Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen von Murrhardt.

6. Umweltbelange

Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Schweizer Areal - Süd“ wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (andere Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 BauGB) aufgestellt.

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 sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Artenschutz

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

„Natura 2000“ – Schutzgebiete

Im Plangebiet und in der Umgebung kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete) vor. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ca. in 1,8 km Entfernung in südwestlicher Richtung.

Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/ Wasser

Das Nächstliegende Wasserschutzgebiet (Quellfassung Schwammberg I + II, WSG-Nr-Amt.: 119050) befindet sich ca. 2 km südlich des Plangebiet. Das Plangebiet liegt abschnittsweise innerhalb von HQ100 Überflutungsflächen. Darüber hinaus liegt nahezu das gesamte Plangebiet innerhalb der HQ extrem Überflutungsflächen.

7. Planungsdaten

Es entstehen circa 70 Wohneinheiten.

Gesamtfläche Plangebiet: ca. 8.120m²

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Murrhardt

Stuttgart, den 27.04.2023

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / J. Gärtner