

Begründung zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Mühlwiesen II“

1. Raumordnungs- und landesplanerische Situation

Siehe Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1990 (Stand Dezember 1983)

Bei der am 20.06.1991 beschl. Fortschreibung des FNP wird das Plangebiet „Mühlwiesen II“ wiederum dargestellt sein.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Murrhardt benötigt dringend ein weiteres Angebot an gewerblich nutzbaren Bauflächen.

Bereits im Jahre 1979 hat sich der Gemeinderat im Rahmen der Änderung der Flächennutzungsplanung dafür entschieden, anstelle der nicht möglichen Ausweisung des Gebietes „Himmelreich“ die Gebiete „Hauen“ und „Mühlwiesen“ für gewerbliche Bauflächen zu überplanen. Der Grundlageplan „Gewerbegebiet Mühlwiesen“ vom 25.02.1980 (Vorentwurf zum Bebauungsplan) sah das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mühlwiesen I“, die vorgesehene Erweiterung „Mühlwiesen II“ und das sich hieran östlich anschließende Gebiet bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Fornsbacher Tal“ als gewerbliche Baufläche vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde dann das Gebiet unter Berücksichtigung des aktuellen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen sowie aus landesplanerischer Sicht im Osten um ca. 2 ha verkleinert. Das verkleinerte Gebiet sollte in 2 Planabschnitten verwirklicht werden. Der Bebauungsplan „Mühlwiesen I“ wurde vom Gemeinderat am 26.09.1985 als Satzung beschlossen, er ist am 09.11.1985 in Kraft getreten.

In „Mühlwiesen I“ stehen zwischenzeitlich nahezu keine freien Flächen mehr zur Verfügung. Hinsichtlich der wenigen noch freien Restflächen verhandelt die Stadt mit ernsthaften Kaufinteressenten. Es ist deshalb erforderlich, den 2. Planabschnitt zu realisieren. Das Plangebiet II. hat eine Bruttofläche von ca. 24.910 qm.

Bei einer Flächenerhebung im August 1991 wurde festgestellt, daß in Murrhardt insgesamt auf dem freien Markt nur noch ca. 4 ha gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stehen. Nicht mitgerechnet wurden hierbei die Flächen, die offensichtlich von ansässigen Firmen für Betriebserweiterung vorgehalten werden.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Murrhardt, genehmigt mit Erlaß des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 09.04.1986, ist die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mühlwiesen II“ bereits als geplante gewerbliche Baufläche (G4) ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlwiesen II“ ist die Fortsetzung des im Südwesten direkt angrenzenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mühlwiesen I“ vom 09.11.1985.

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet schließt im Südosten den Pflanzstreifen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein, wird im Nordwesten vom Fornsbach und im Südosten durch Jägerweg und Bahndamm begrenzt. Den Abschluß im Nordosten bilden die landwirtschaftlichen Flurstücke 321/1 und 150 der Gemarkung Fornsbach.

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf den mit den Planzeichen GE gekennzeichneten Flächen wird Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt. Alle Betriebsarten, die die Voraussetzungen der BauNVO bezüglich der Störungen auf die Umgebung erfüllen, sind zugelassen.

Da durch die im Murratal vorherrschende Hauptwindrichtung von West nach Ost gewährleistet ist, daß Abgase nicht unmittelbar in Wohngebiete getrieben werden, kann auf eine strengere Begrenzung der Abluftwerte, als in der technischen Anleitung zur Reinerhaltung der Luft ohnedies enthalten, verzichtet werden.

Um jedoch auch bei austauscharmen Wetterlagen eventuelle Belästigungen auch über größere Entfernungen auszuschließen und mit Rücksicht auf die Nähe der Wohnbebauung an der Neuhauser Straße werden alle Anlagen ausgeschlossen, die nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz in Verbindung mit Spalte 1 des Anhanges zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes genehmigungsbedürftig sind.

Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an Letztverbraucher werden ausgeschlossen.

Es besteht die städtebauliche Absicht, nach Inkrafttreten größerer Bebauungsplangebiete für Wohnungsbauten (Steineichen-Haldenweg, Beilsbach II und Steineichen-Beilsbach) sowie unter Berücksichtigung des anhängigen Bebauungsplanverfahrens „Brunnen II“ die Ortsmitte von Fornsbach aufzuwerten. Dies erfordert ein gestreutes Angebot an Einzelhandelsbetrieben mit Artikeln für den Verbrauch des täglichen Lebens. Die Dorfmitte ist so gelegen, daß Bewohner aller genannten Baugebiete diese notfalls zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen können. Insbesondere für ältere und gehbehinderte Menschen ist dies von großer Bedeutung.

Bei einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet „Mühlwiesen II“ besteht die Gefahr, daß dadurch für Betriebe mit vergleichbarem Warenangebot in zentraler Lage des Ortes die Existenzgrundlage entzogen wird. Dies gilt insbesondere für die Ansiedlung sogenannter großflächiger Einzelhandelsbetriebe oder solcher Betriebe, die eine Verkaufsnettofläche von mehr als 500 qm haben. Diese könnten zwar von dem geplanten Wohngebiet „Brunnen II“ und der alten Dorfbebauung einigermaßen günstig erreicht werden, doch würden sie insbesondere für die genannten Neubaugebiete außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit insbesondere älterer Menschen liegen. Eine Verödung des Dorfzen-

trums bezüglich Klein- und Kleinstbetrieben zur wohnraumnahen Versorgung der Bevölkerung für den täglichen Bedarf könnte kaum verhindert werden.

Nachdem erfahrungsgemäß die genannten größeren Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten ansiedeln und eine Verödung des Dorfzentrums entsteht, würde eine Sogwirkung auf die genannten Neubaugebiete entstehen. Dies hätte eine erhebliche Zunahme von Kfz-Verkehr im- und durch das Dorfzentrum zur Folge. Das dortige Verkehrsnetz ist weder für diesen Bedarf ausgelegt, noch wäre dies städtebaulich und ökologisch sinnvoll. Vielmehr ist im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ein weiterer Anschluß der im Westen von Fornsbach gelegenen und noch geplanten Neubaugebiete an die L 1066 vorgesehen. Mit einem Ausbau des Verkehrsnetzes im Dorfzentrum ist damit - sinnvollerweise - nicht zu rechnen.

5.2 Grund- und Geschoßflächenzahl

Unter besonderer Berücksichtigung des Gebotes nach § 1 Abs. 5 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wurde im Gegensatz zum Plangebiet I die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 erhöht. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche dieser Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können abweichende Bestimmungen getroffen werden. Nach dem Grundtenor dieser Norm wurde für Haupt- und Nebenanlagen eine nicht zu überschreitende Obergrenze von GRZ = 0,8 festgelegt. Dies hat seinen Grund darin, daß 0,2 der Grundstücksfläche nicht bebaut bzw. versiegelt werden sollen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erhobenen Forderungen nach Anhebung der GRZ auf 0,8 ist deshalb nicht durchsetzbar. Diese Festsetzung würde nämlich dazu führen, daß eine sehr hohe Ausnutzung der Grundstücke mit Hauptgebäuden möglich wäre, jedoch bei einer solchen keinerlei Nebenanlagen wie beispielsweise Lagerplätze, befestigte Zufahrten oder ähnliches mehr realisierbar wären. Dies ist grundsätzlich nicht denkbar. Die Werte aus dem Plangebiet Teil 1 und auch andere Gewerbegebiete im Murrhardt zeigen vielmehr, daß die Betriebe regelmäßig mit der GRZ für die Hauptanlagen selbst zurecht kommen, sich jedoch bei den Nebenanlagen Engpässe ergeben. Gleichwohl ist die Forderung grundsätzlich berechtigt. Im Plangebiet Teil 1 beträgt die bisher höchste verwirklichte GRZ 0,45 für einen flächenintensiven Betrieb der Holzverarbeitung. Um sich auch für solche Betriebe den notwendigen Spielraum zu erhalten, kann eine GRZ mit 0,5 festgesetzt werden. Abweichend vom üblichen 50% Bonus für Nebenanlagen soll jedoch angesichts bisherigen Erfahrungswerte für diese ein Maß von zusätzlich 0,3 zugelassen werden. Dies ergibt bei einer festgesetzten GRZ = 0,5 einen ausreichenden Zulässigkeitsrahmen für flächenintensive Betriebe und erhöht gleichzeitig die zulässige Flächenbeanspruchung für Nebenanlagen bis zur Kappungsgrenze von 0,8. Dies entspricht dem Grundgedanken der BauNVO, wonach mindestens 20 % der Grundstücke aus Gründen des Umweltschutzes unbebaut zu bleiben haben.

Korrespondierend zur GRZ wird die GFZ auf 0,7 erhöht. Damit besteht die Möglichkeit, auf 40% der zulässigen Grundstücksfläche aufzustocken. Auf diesen Flächen können beispielsweise Wohnungen für Betriebs- und Aufsichtsperso-

nal oder weitere Nebenräume untergebracht werden. Die Relation GRZ/GFZ von 0,5/0,7 korrespondiert in etwa mit der des Plangebietes 1 mit 0,4/0,55. Gleichzeitig ist dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen.

5.3 Zahl der Vollgeschosse

Um die Gewerbebetriebe in den Nutzungsmöglichkeiten nicht einzuschränken und die Kombination von Betriebswohnungen, Verwaltungsräumen und gewerblicher Nutzung zu erleichtern, wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen.

5.4 Bauweise

Für die gewerblichen Bauflächen erscheint es ausreichend, Baukörper mit einer Länge bis 50 m zuzulassen.

5.5 Stellung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die freie Außenbereichslandschaft. Es ist an dieser Stelle von weither einsehbar. Zur besseren Einbindung in die Landschaft wird deshalb im nordöstlichen Bereich eine Gebäudehaupttrichtung parallel zum Fornsbach festgesetzt. Im übrigen Planbereich ist die Gebäudehaupttrichtung nicht festgeschrieben, da insoweit eine Beeinträchtigung nicht mehr möglich ist.

5.6 Höhenlage/Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Als rechtliches Instrument zur Fixierung der Höhenlage wird die Gebäudehöhe benutzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf die Oberkante der Achse der Straße „Im Beundle“ bezogen, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse. In der Anlage „A“ zum Bebauungsplan sind die Vorgaben ausführlich dargestellt. Grund für die unterschiedliche Höhenfestsetzung ist, daß bei gleicher Gesamthöhe ein Flachdach eine wesentliche stärkere Ausstrahlung in die Landschaft hat als die Firstlinie eines Satteldaches, da bei der vorgeschriebenen Mindest-Dachneigung von 15 ° die Dachfläche rasch abfällt. Das Scheddach wurde im Zwischenbereich angeordnet. Die Einzelheiten sind unter Ziffer 4 des Textteiles festgesetzt.

Für das Gebiet zwischen dem Fornsbach und der Straße „Im Beundle“ wird eine Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt. Diese orientiert sich an der Höhe der Erschließungsstraße und erfordert insbesondere im nordöstlichen Planbereich eine Auffüllung der Grundstücke um ca. 1 m. Mit dieser Festsetzung kann ein weitgehender Massenausgleich innerhalb des Baugebietes erreicht werden.

5.7 Zu- und Ausfahrten

Wegen der Überschaubarkeit des Ein- und Abbiegeverkehrs auf die Straße „Im Beundle“ wurde festgesetzt, daß Zu- und Ausfahrten auf eine Länge von 6,0 m je Baugrundstück zu begrenzen sind.

5.8 Nebenanlagen

In den knapp gehaltenen unüberbaubaren Flächen sollten Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig sein. Diese Flächen können trotzdem als Lagerplatz oder Stellplätze Verwendung finden.

5.9 Pflanzgebote

Pflanzgebot 1

Die Alleenantige Bepflanzung der Straße „Im Beundle“ (entspricht der Festsetzung des Plangebietes 1).

Pflanzgebot 2

Die Verkehrsinsel wird mit einem großkronigen, einheimischem Laubbaum bepflanzt. Als Unterpflanzung kommen im Hinblick auf die Verkehrssicherheit lediglich Bodendecker mit einer Höhe bis max. 0,8 m in Betracht.

Pflanzgebot 3

Ergibt sich aus dem Bepflanzungsvorschlag vom 10.06.94/19.07.96

Pflanzgebot 4

Es wird ein modifizierter Saumstreifen entlang des Wassergrabens mit einer zweistufig aufgebauten Gehölzgruppe und die Entdolung des Wassergrabens festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Ersatzmaßnahme im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz. Diese Maßnahme trägt insbesondere zur Entwicklung der im Gebiet vorkommenden Heuschreckenarten bei.

Pflanzgebot 5

Die Pflanzgebotsfläche entlang des Fornsaches wird mit insgesamt 12 m Breite einschließlich eines 2,5 m breiten befahrbaren Wiesenstreifens festgesetzt. Es handelt sich ebenfalls um eine Ersatzmaßnahme im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz, welche insbesondere eine Verbesserung der Situation des Arten und Biotopschutzes durch eine störungsfreie Zone für Tierarten erwarten läßt. Sie trägt darüber hinaus zur Entwicklung des Uferbereiches des Fornsaches bei.

Pflanzgebot 6

Pflanzgebot 6 war bereits im Teilgebiet 1 enthalten, wurde jedoch in das neue Plangebiet übernommen, um auf dieser Fläche Versickerungsflächen für Niederschlagswasser anlegen zu können.

Bei der Überarbeitung des Grünordnungsplanes vor der 2. öffentlichen Auslegung wurde es vom Gutachter für ausreichend erachtet, die Breite des Pflanzgebotes nördlich der Straße „Im Beundle“ auf 6,0 m zu reduzieren. Die primäre - neue - Funktion der Schaffung von Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser kann mit dieser Breite erreicht werden. Auch ist sie für die Trennung der Plangebiete ausreichend.

Das Pflanzgebot südlich der Straße wurde zum Teil schon realisiert, die entsprechende Fläche als Buchgrundstück abgemarkt. Deshalb wurde die ursprüngliche Breite mit 9 m beibehalten. Der Bepflanzungsvorschlag vom 10.06.1994/19.07.1996 bleibt insoweit gültig.

Pflanzgebot 7

Sofern Gebäude mit Flachdächern versehen werden, sind diese mit einer mind. 10 cm starken Erdschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen.

Pflanzgebot 8

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wurde festgesetzt, je 15 Stellplätzen einen großkronigen Baum zu pflanzen. Diese Bäume dienen einerseits der Verbesserung des Kleinklimas, andererseits der besseren Einfügung in Natur und Landschaft. Auf diese Art und Weise wird eine komplette Durchführung des Gewerbegebietes auch innerhalb der großzügigen Planzstreifen am Rande gewährleistet.

Pflanzgebot 9

Zur Minimierung der Wärmeabstrahlung (Rückstrahlung) wird unter besonderer Berücksichtigung des Klima/Luft eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Anreicherung von Grundwasser wurde die Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen festgesetzt. Die Versickerung muß grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück oder der öffentlichen Grünfläche des Pflanzgebotes 6 erfolgen. Ersatzweise kann das Wasser einer Vorflut zugeleitet werden.

6. Gestaltungsfestsetzungen

6.1 Dachform

Es wurden die heute üblichen Dachformen wie Satteldach, Flachdach oder Scheddach wahlweise zugelassen. Diese Regelung erfolgt, um dem Gewerbetreibenden eine wirtschaftliche und einen betrieblichen Bedürfnissen entsprechende Hallenform und Größe zu ermöglichen. Als Ausgleich hierzu und um nicht ein allzu unruhiges Bild der Dachlandschaft entstehen zu lassen, erfolgt eine höhenmäßig gestaffelte Begrenzung für die einzelnen Dachformen im Gewerbegebiet.


6.2 Einfriedigungen

Zum Schutz von im Freien lagerten Materialien sind Einfriedigungen bis zu ^{2,00} ~~1,80~~ m Höhe zulässig. Eine Ausnahmemöglichkeit wurde für den Fall von besonders zu schützenden Anlagen vorgesehen. Ein höherer Zaun ist dann zulässig, wenn dieser von der Grenze abgerückt und der entstehende Zwischenraum in einer Breite von mind. 1,20 m zur optischen Einbindung mit Sträuchern bepflanzt wird.

7. Erschließung im Verkehr

7.1 Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet erfolgt von der Schäferstraße aus, über die Straße „Im Beundle“, die das Baugebiet axial durchquert, wodurch sich eine günstige zweiseitige Erschließung ergibt.

in blau geändert
Munhardt, den 16.1.1997 

Die Straße „Im Beundle“ wird mit dem bereits vorhandenen Ausbauquerschnitt von 6,50 m Fahrbahnbreite, einseitigem Gehweg mit 1,50 m Breite und Schrammbord mit 0,50 m Breite fortgesetzt und endet in einer Wendeschleife mit insgesamt ca. 30 m Durchmesser.

Der Jägerweg dient nicht der Erschließung des Gewerbegebietes und bleibt weiterhin als Feldweg erhalten.

7.2 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Das Gewerbegebiet „Mühlwiesen II“ ist über die Bushaltestelle Schäferstraße an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

7.3 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Die Ableitung der Abwässer erfolgt über die vorhandene Ortskanalisation Fornsbach und den anschließenden Hauptsammler in die Sammelkläranlage der Stadt Murrhardt. Vorgesehen ist die Fortführung des vorhandenen Kanalstranges in der Straße „Im Beundle“, an welchen die Gewerbebetriebe beidseitig anschließen können.

7.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von den Stadtwerken Murrhardt übernommen, die nach Überprüfung der Verhältnisse die Versorgung hinsichtlich des Trink-, Brauch- und Löschwassers zugesichert haben. Die vorgesehene Hauptwasserleitung aus Rohren DN 150 mm verläuft weitgehend parallel zur geplanten Kanalisation.

7.5 Stromversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie wird vom Kraftwerk Altwürttemberg (KAWAG) übernommen. Sie ist damit sichergestellt. Sollte die Überplanung durch die KAWAG ergeben, daß die Erstellung einer neuen Ortsnetzstation erforderlich wird, kann der dafür erforderliche Platz ohne Schwierigkeiten von der Stadt auf einem der ihr gehörenden Grundstücke zur Verfügung gestellt werden.

7.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die eingeführte staubfreie Müllabfuhr gesichert. Die Beseitigung von Sondermüll richtet sich nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

7.7 Gasversorgung

Der Stadtbezirk Fornsbach ist bisher nicht an die Gasversorgung der Stadt Murrhardt angeschlossen. Es ist nicht vorgesehen, das Baugebiet mit Stadtgas zu versorgen.

8. Eingriffsregelung nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz

Nachdem das Landratsamt als Anzeigebehörde im Anzeigeverfahren wegen §§ 24 a Landesnaturschutzgesetz und 8 a Bundesnaturschutzgesetz eine Bestätigung des Bebauungsplanes abgelehnt hat wurde das Büro für Landschaftsökologie und Planung Dr. Ing. D. Bruns mit der Erstellung eines Gutachtens unter besonderer Berücksichtigung der Bedenken des Landratsamtes beauftragt. Nach vorher durchgeführten Untersuchungen wurden die Ergänzungen zum Grünordnungsplan vom Juni 1996 aufgestellt. Die dort enthaltene Vorschläge wurden insoweit berücksichtigt, als bei einer Gesamtbetrachtung unter Abwägung der gegenseitigen Interessen die naturschutzrechtlichen Belange ausreichend gewürdigt sind und §§ 24 a Landesnaturschutzgesetz und 8 a Bundesnaturschutzgesetz nicht mehr beeinträchtigt sind.

Die Ergänzungen zum Grünordnungsplan sind als Anlage G dem Bebauungsplan beigelegt.

9. Planungsstatistik *Die Stellungnahme des Büro's für Landschaftsökologie und Planung Dr. Ing. Bruns vom 11.11.1996 zu den Planungen und Bedenken des Landratsamtes vom 30.9.96 wird dem Bebauungsplan als Anlage H beigelegt*
- | | | |
|--------------------------------|---------------|-------|
| Bruttobaufläche (Gesamtfläche) | ca. 24.870 qm | 100% |
| Nettobaufläche (Gewerbegebiet) | ca. 19.465 qm | 78,3% |
| Verkehrsflächen | ca. 1.360 qm | 5,5% |
| Öffentliche Grünfläche | ca. 4.045 qm | 16,2% |

10. Kostenschätzung

Folgende Kosten sind zu erwarten:

Straßenbauarbeiten:	ca. 180.000 DM
Kanalisation	ca. 126.000 DM
Wasserleitung	ca. 30.000 DM- 35.000 DM
Straßenbeleuchtung	ca. 16.000 DM
Öffentliche Grünflächen	ca. 50.000 DM
 Gesamtkosten	 ca. 402.000 DM- 407.000 DM

Aufgestellt,

Stadtbauamt Murrhardt, den 10.06.1994/05.01.1995 /19.07. 1996

mit Blau Änderung vom 16.1.1997

Martin Pfender
Martin Pfender

Stadtbauamt