

Begründung zum Bebauungsplan "Festhalle" in Murrhardt gem. § 9 (8) BauGB

1. Raumordnungs- und landesplanerische Situation

Siehe Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1990 (Stand Dezember 1983).

2. Erfordernis der Planaufstellung

In Murrhardt wird dringend für kulturelle Veranstaltungen eine Festhalle benötigt. Zur Verwirklichung wurde ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben, aus welchem nach dem Willen des Gemeinderates eine Arbeit verwirklicht werden soll. Aus Kostengründen mußte jedoch die Größe der Festhalle deutlich reduziert werden. Um den Neubau der Festhalle planungsrechtlich abzusichern, beschloß der Gemeinderat, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan wurde durch Erlass der höheren Verwaltungsbehörde am 09.04.86 genehmigt. In ihm ist das vorliegende Gebiet größtenteils als "Fläche für den Gemeinbedarf" enthalten. Im Süden wird jedoch eine Flächenerweiterung notwendig.

Am 20.06.91 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluß für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefaßt. Dieser wird die Erweiterung der "Fläche für den Gemeinbedarf" enthalten.

Um den Bau der dringend benötigten Festhalle nicht länger zu verzögern, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Murrhardt wird jedoch nicht beeinträchtigt.

4. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die vorliegende Abgrenzung ergibt sich aus topographischen Gegebenheiten und der umgebenden Bebauung. Deshalb wird das Plangebiet begrenzt:

im Norden durch Flst. 912;

im Osten durch Flst. 912, 893 (Straße), 892/1, 886/1, 884/1 u. 879;

im Süden durch Flst. 879, 877, 875 und 873;

im Westen durch Flst. 873, 900 und 893 (Straße).

5. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5.1 Lage und Topographie

Das Baugebiet befindet sich im Süden von Murrhardt, an der Kaiser-Ludwig-Straße. Es liegt zwischen 285 und 295 m über NN und fällt in seinem südlichen Teil mit ca. 18 % nach Norden ab. Der nördlich Teil an der Kaiser-Ludwig-Straße ist nahezu eben.

5.2 Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzt. Innerhalb des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb (Kaiser-Ludwig-Straße 19 - Flurstück 898). Soweit die Stadt Murrhardt noch nicht im Besitz der benötigten Flächen ist, wird sie diese aufkaufen. Entsprechende Verhandlungen wurden bereits geführt.

6. Der Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im Norden und Osten sind die Sport- und Schulanlagen von Murrhardt. Unmittelbar westlich befindet sich eine Kirche. Die Flächen im Südosten, Süden und Südwesten werden noch landwirtschaftlich genutzt.

7. Erschließung und Verkehr

7.1 Fließender Verkehr

Die Kaiser-Ludwig-Straße ist ausgebaut und dient auch der Erschließung des vorliegenden Grundstückes. Bei einer Fahrbahnbreite von 6,0 m wird sie als Stichstraße mit einer Wendeplatte von 14,5 m Durchmesser abgeschlossen. Der Durchgang nach Osten, in Richtung Stadtmitte, ist nur für den Fußgänger-, Radfahrer- und Anliegerverkehr möglich.

7.2 Ruhender Verkehr

Auf Grund der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen wie Sportplatz, Schule, Turnhalle, Kirche, usw. sind an der Kaiser-Ludwig-Straße bereits Parkplätze angelegt worden. Die Parkplätze stehen den Benutzern und Besuchern der Anlagen und Einrichtungen wechselweise zur Verfügung und können auch von den Besuchern der Festhalle genutzt werden.

Für den weiteren Bedarf durch die neugeplante Festhalle ist außerdem die Anlage weiterer Stellplätze auf dem östlichen Teil des "Baugrundstückes für den Gemeinbedarf" vorgesehen.

7.3 Fußgängerverkehr, Radfahrerverkehr

Das Fußweg- und Radwegnetz wird durch die vorgesehene Maßnahme nicht verändert.

7.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Von der Kaiser-Ludwig-Straße führt ein Weg nach Süden und dient der Anbindung der landwirtschaftlichen Flurstücke. Um deren Anschluß weiterhin sicherzustellen, wird der Weg geringfügig verlegt.

7.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Haltestellennetz für den öffentlichen Personennahverkehr wird durch die Maßnahme nicht berührt. Es wird jedoch geprüft, ob die Anfuhr der Haltestelle "Stadthalle" zu Zeiten möglich ist, die für die Belegung der Festhalle sinnvoll sind.

7.6 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Kanäle in der Kaiser-Ludwig-Straße.

7.7 Wasserversorgung

An die in der Kaiser-Ludwig-Straße verlegte Wasserleitung kann auch die neugeplante Festhalle angeschlossen werden. Den Wasserleitungen kann im Brandfall auch Löschwasser entnommen werden.

7.8 Abfallbeseitigung und Altlasten

In der Nähe des Bebauungsplanes befindet sich ein ehemaliger Müllplatz der Stadt Murrhardt. Eine Erkundung der vermuteten Altlasten ist insoweit erforderlich, als sich dies auf den Bau und den Betrieb der Festhalle auswirkt. Die Verwaltung wird die hierfür erforderlichen Schritte in die Wege leiten.

Die Frage der Beseitigung von belastetem Aushubmaterial wird im Baugenehmigungsverfahren nach Absprache mit den zuständigen Fachbehörden auf Grund des festgestellten Untersuchungsergebnisses geklärt.

7.9 Stromversorgung

Der Anschluß an das Ortsnetz der Kraftwerk-Alt-Württemberg-AG (KAWAG) ist gesichert.

8. Bauliche Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Festhalle" festgesetzt, in welchem nur die für diesen Nutzungszweck notwendigen Anlagen einschließlich weiterer Stellplätze erstellt werden dürfen.

Die Grundflächenzahl von 0,5 wird mit der Festhalle als Hauptgebäude nicht ausgenutzt. Nach § 19 (4) BauNVO sind jedoch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die Überschreitung der GRZ darf mit diesen Anlagen max. 50 %, jedoch nicht mehr als die Höchstgrenze einer GRZ von 0,8 betragen. Mit der Festsetzung der vorgeschlagenen Grundflächenzahl wird die Höchstgrenze nicht erreicht. Diese Festsetzung ist wegen den zu befestigenden Stellplätzen, Zuwegungen, usw. notwendig.

Die Errichtung einer Tiefgarage ist im Moment nicht vorgesehen, jedoch ggf. zugelassen.

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Ergebnis des Architektenwettbewerbes.

Gemäß § 22 (2) BauNVO dürfen bei der offenen Bauweise die Längen der Gebäude max. 50 m betragen. Diese Länge ist für die vorgesehene Festhalle ausreichend.

Im Interesse der Gestaltung und der Einfügung in die umgebenden Anlagen sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Stadt Murrhardt wird bei der Verwirklichung des Projektes darauf achten, daß solche sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur im unbedingt notwendigen Umfang hergestellt werden, damit eine entsprechende Grünanlage im Bereich der Festhalle angelegt werden kann.

Die geplante Festhalle paßt sich in ihrer Höhenstaffelung dem Nordhang und der umgebenden Bebauung an. Der höchste Gebäudepunkt der Dachkonstruktion wird als maximale Firsthöhe auf 297 m. ü. NN festgesetzt.

Nördlich der Kaiser-Ludwig-Straße ist ein Wall mit einer Höhe von ca. 1,0 m bereits angelegt worden. Dieser bleibt unverändert.

Im Plangebiet ist aus gestalterischen Gründen die Anpflanzung von Einzelbäumen, insbesondere im Bereich der Stellplätze, vorgeschrieben.

Auf die weitere Festsetzung von Pflanzgeboten im Bebauungsplan wird verzichtet. Die Stadt Murrhardt als Eigentümer der zukünftigen Festhalle wird die Freiflächen entsprechend gärtnerisch gestalten und für die Bepflanzung die geeigneten Gehölze, Pflanzen und Bäume auswählen.

In Anpassung an das Gelände und die angrenzende Bebauung wurde für ein flaches Satteldach entschieden. Dadurch erhält die Festhalle eine Gebäudehöhe, die sich in die Umgebung einfügt.

§ 73 (1) 4 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom) und Fernmeldeleitungen. Beim Bau der Festhalle wird Wert auf eine ansprechende, dem Gebiet angepaßte, Gestaltung gelegt. Mit dem Architektenwettbewerb wurde dieses Ziel erreicht. Es handelt sich hier um ein in gestalterischer Hinsicht schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluß auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden im Sinne des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

9. Sonstige Nutzung

Eine andere Nutzung ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

10. Planungsstatistik

10.1	Bruttobaufläche (Gesamtfläche)	ca. 7.000 qm	100,0 %
10.2	Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 5.050 qm	72,1 %
10.3	Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze, Verkehrsgrün)	ca. 1.450 qm	20,7 %
10.4	Grünflächen (Aufschüttung)	ca. 500 qm	7,2 %

11. Kostenschätzung

11.1 Direkte Folgekosten

11.1.1 Kosten für Straßenbau, Kanalisation, Wasserversorgung und Bepflanzung für die Erschließung des Baugrundstückes fallen nicht mehr an

11.1.2 Verlegung des landwirtschaftlichen Weges ca. DM 25.000,--

11.1.3. Grunderwerb ca. DM 1.000.000,--

Gesamtkosten ca. DM 1.025.000,--

11.2 Indirekte Folgekosten

Weitere indirekte Folgekosten fallen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes voraussichtlich nicht an.

Aufgestellt:

Heidenheim, den 04.06.1993

ING.-BÜRO FÜR VERMESSUNG,
BAULEITPLANUNG UND STRASSENBAU
HERMANN JUNGINGER
HOCHBERGWEG 11 - TEL. 07321/45011
7920 HEIDENHEIM

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan "Festhalle" vom 4.6.93

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitig durchgeführter frühzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (vgl. § 4 Abs. 2 BauGB) hat das Landratsamt Rems-Murr-Kreis im Hinblick auf den Schutz des Bodens und die Probleme der Entsorgung von Erdaushub eine Aussage über den Massenausgleich (Massenbilanz) in der Bebauungsplanbegründung gefordert. Zudem sollte eine Aussage darüber getroffen werden, welche Wiederverwertungsmöglichkeit für eine evtl. Überschussmasse vorhanden ist.

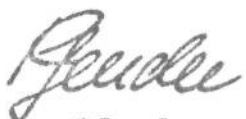
Nach den Vorentwurfsplänen des Architekturbüros Heckmann/ Kristel/Jung vom Januar 1993 und dem derzeitigen Stand der Planungsarbeiten für das Baugesuch wird voraussichtlich ein Erdaushub von ca. 1.600 cbm anfallen. Um die Aushubmenge gering zu halten, wurde bereits bei Erstellung der Pläne für das Baugesuch die Erdgeschoßfußbodenhöhe von 285,00 m über NN auf 285,50 m über NN angehoben. Die Erstellung der ursprünglich als 2. Bauabschnitt geplanten Tiefgarage ist zwischenzeitlich nicht mehr vorgesehen. Zwar läßt der Bebauungsplan die Erstellung der Tiefgarage nach wie vor zu, jedoch kann mit dem Bau derselben in naher Zukunft ernsthaft nicht gerechnet werden.

Nach Nr. 1 des Beiblattes über Regelungen zum Schutz des Bodens des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim vom 25.5.1992 ist unbelasteter und verwertbarer Erdaushub einer Wiederverwertung zuzuführen, eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Eine Wiederverwertung des beim Bau der Halle entstehenden Erdaushubs ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Dies ergibt sich aus der Eigenart des Bebauungsplanes, welcher ausschließlich der Realisierung der Festhalle dient. Die Größe des Geltungsbereiches ist entsprechend vorgesehen. Für die Anlage der Stellplätze bzw. der Außenanlagen der Halle kann kaum Aushub wiederverwertet werden. Weiter Flächen innerhalb des Plangebietes stehen nicht zur Verfügung.

Der Erdaushub ist deshalb anderweitig zu verwerten oder zu deponieren. Möglicherweise kommt auch eine Wiederverwertung über die Erddeponie des Landkreises in Betracht. Wiederverwertungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit anderen kommunalen Bauvorhaben sind derzeit keine bekannt. Möglichkeiten zur Zwischenlagerung stehen der Stadt Murrhardt nicht zur Verfügung.

Nach dem derzeitigen Stand der Erkenntnisse aus den Baugrunduntersuchungen für die Halle selbst, dem nahegelegenen Anbau der Waltherichschule sowie den Erkundungen der ehemaligen Hausmülldeponie in der Pfäfflinsklänge wird es sich um unbelasteten Erdaushub handeln. Dieser ist auf einer entsprechenden Erddeponie zu entsorgen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten Belastungen des Aushubes festgestellt werden, ist nach Nr. 1.3.2 des Beiblattes zu verfahren (Information des Landratsamtes und des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz). In diesem Falle wäre das Aushubmaterial auf eine entsprechend zugelassene Deponie zu bringen.

Murrhardt, den 23.9.1993



- Pfender -