

Begründung
für den Bebauungsplan "Spitalbrunnengärten"

1. Ziel des Bebauungsplanes; Geltungsbereich

1.1 Bisheriges Verfahren:

Am 1.4.1977 beschloß der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Kirchrain-Nägelestraße II". Der Plan umfaßt das Gebiet zwischen Nägelestraße, Walterichsschule, Walterichskirche, Stadtgarten, Stadtkirche und Unterer Schulgasse. Der Entwurf sah zwischen der Walterichsschule und dem Stadtgarten den Bau des Bürgerhauses vor. Im Bereich der Flst. Jahnstr.3 und 5, Ötinger Str.6 und 8, Nägelestr.11 und Flst.Nr.917/19 waren Stellplätze für das Bürgerhaus ausgewiesen. Am 22.2.1980 wurde der Bebauungsplan "Kirchrain-Nägelestraße II" in zwei Bereiche aufgeteilt, mit den Bezeichnungen Bebauungsplan "Walterichsweg" für den östlichen Bereich und Bebauungsplan "Ötinger Straße" für den westlichen und südlichen Bereich. Am 26.7.1984 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan "Ötinger Straße" in "Spitalbrunnengärten" umzutaufen und den Geltungsbereich wesentlich zu verändern.

1.2 Geltungsbereich:

Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft an der Südseite der Ötinger Straße bis zur Ostgrenze des Grundstücks Walterichsweg 18. Hier nach Süden abbiegend entlang der westlichen Grenze des Walterichsweges bis zur verlängerten Kaiser-Ludwig-Straße (Fußweg Flst.Nr.893) und diesem entlang bis zu einer 5 m vor der Ostgrenze des Atriumbaues parallel verlaufenden Linie. Diese Linie trifft wieder auf die südliche Grenze der Ötinger Straße.

Damit fallen folgende Flurstücke ganz oder teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Flst.Nr. 890/2, 890/4, 912, 916/4, 916/6, Ötinger Str. 3, Walterichsweg 18, 22, 24.

1.3 Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes:

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll als Baufläche für den geplanten Neubau der Stadtbücherei, des Jugendhauses und des städt.Archives ausgewiesen werden.

In der Stadtbücherei sollen kleine Veranstaltungen für Konzerte, Vorträge sowie Ausstellungen stattfinden. Außerdem soll die städt.Kunstsammlung untergebracht werden.

Zur näheren Beschreibung der Stadtbücherei wird auf das als Anlage 1 der Begründung beigefügte Raumprogramm der Stadtbücherei verwiesen.

2. Städtebau

2.1 Rahmenbedingungen:

Der Standort für die Stadtbücherei und Kunstsammlung wurde bewußt in der Nähe der Murrhardter Altstadt gewählt. Dadurch ist zum einen die erwünschte, unmittelbare Nähe zur Innenstadt gegeben und zum andern schafft der Stadtgarten mit seinem Grün den Rahmen, den diese Einrichtungen aufgrund ihrer Bestimmung und Funktion brauchen.

Das Gebäude Walterichsweg 18 steht als "Schafhaus" unter Denkmalschutz und muß erhalten werden. Es soll als städt.Archiv umgenutzt werden.

Das Gebäude Ötinger Str.3 (ehemalige Gewerbeschule) soll erhalten werden und als Jugendzentrum genutzt werden.

Der Flächennutzungsplan weist die gesamte Fläche des Geltungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche aus.

2.2 Städtebauliche Planung:

2.2.1 Stadtbücherei und Kunstsammlung:

Es wird von einer max. Grundfläche von 990 qm ausgegangen.

Im Lageplan wurden Baugrenzen eingetragen. Sie weisen das bisherige Farrenstallgelände (zwischen Atriumbau der Walterichschule, Ötinger Straße, Walterichsweg und verlängerte Kaiser-Ludwig-Straße) als überbaubare Fläche aus.

Das fiktive Baugrundstück hat eine Fläche von 3.250 m². Als zulässige Grundflächenzahl wird 0,30 vorgeschlagen.

Die Höhenentwicklung wurde auf 300 m ü.NN (die Firsthöhe des ehemaligen Farrenstalles betrug 298,10 m ü.NN) begrenzt.

Die Gebäudeabstände der Stadtbücherei zu den bestehenden Gebäuden richten sich nach den baurechtlichen Vorschriften.

Als Dachform werden geneigte Ziegeldächer angestrebt.

Die an der Ötinger Straße sich befindlichen Kastanien können erhalten werden.

2.2.2 Schafhaus (Walterichsweg 18):

Das Schafhaus soll als Kulturdenkmal erhalten werden. Als Nutzung ist an das städt.Archiv gedacht.

Die Grundfläche des Gebäudes beträgt ca. 113 m²; die Grundstücksgröße 233 m²; damit ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,48.

Die Traufhöhe beträgt 5,50 m. Die Dachneigung beträgt 55°. Als Dachform soll das bestehende Satteldach erhalten werden.

2.2.3 Jugendhaus:

Die ehemalige Gewerbeschule (Ötinger Str.3) soll zukünftig als Jugendhaus genutzt werden. Die Räume sollen aber auch anderen Gruppen als Stätte der Begegnung offen stehen.

Die Grundfläche des Gebäudes beträgt ca. 220 m² und die fiktive Baugrundstücksgröße 635 m². Damit ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,35. Es wird vorgeschlagen, eine zulässige Grundflächenzahl von 0,40 festzusetzen. Die zulässige Traufhöhe beträgt 4,00 m (Bestand 3,50 m). Die vorhandene Dachneigung beträgt 52°. Vorgeschlagen werden 45 - 55°. Genau wie beim Schafhaus ist von 2 Vollgeschossen auszugehen.

3. Erschließung

3.1 Verkehr/Straße:

Die Erschließung, vor allem für den Fahrverkehr, soll über die Jahnstraße und Ötinger Straße erfolgen. Die enge Kurve zwischen Jahn- und Ötinger Straße soll aufgeweitet werden.

3.2 Fußgänger:

Die bestehenden Fußwegverbindungen vom Walterichsweg zum Friedhof, zur Walterichskirche und zum Stadtgarten werden aufrecht erhalten. Durch entsprechende Gehwege und vorhandene Fußwege ist der Standort für den Fußgänger gut erschlossen.

3.3 Stellplätze:

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auch im westlich anschließenden Bereich (Stadthalle, Walterichschule etc) öffentliche Gebäude mit Stellplätzen sich befinden, bietet sich die Mehrfachnutzung der Stellplätze an.

Die nach den baurechtlichen Vorschriften für das einzelne Bauvorhaben notwendigen Stellplätze können hier nicht einfach aufsummiert werden, da eine gleichzeitige Benutzung sämtlicher öffentlicher Einrichtungen mit maximaler Auslastung praktisch unmöglich ist.

Die für die Stadtbücherei und Kunstsammlung notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Ebenso für das städt. Archiv und die Motorrad-Stellplätze für das Jugendhaus. Die übrigen Pkw-Stellplätze werden auf dem städt. Grundstück Flst.Nr.917/9 an der Ötinger Straße nachgewiesen.

3.4 Kanalisation:

Das Baugelände wird durch den Kanal im Walterichsweg und der Ötinger Straße erschlossen.

Außerdem ist vorgesehen, den bestehenden Kanal in der Kaiser-Ludwig-Straße über den Stadtgarten hinweg zur Ecke Friedenstraße/Seegasse zu verlängern.

Ein Parallelkanal soll den Abfluß des Feuersees aufnehmen. Es ist vorgesehen, den Kanal mit \varnothing 700 mm im Fußweg der verlängerten Kaiser-Ludwig-Straße zu führen.

3.5 Wasserversorgung:

Das Gelände wird durch eine Wasserleitung NW 80 mm vom Walterichsweg und der Ötinger Straße her erschlossen.

3.6 Gasversorgung:

Die Stadtbücherei, das Jugendhaus und das Schafhaus sollen mit Gas beheizt werden. Eine Niederdruck-Gasleitung NW 100 mm ist im Walterichsweg und der Ötinger Straße vorhanden.

3.7 Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt von der Trafostation an der Ecke Nägelestraße/Schippertstraße aus. Von dort muß mit einem Kabel über die Nägelestraße, Jahnstraße, Ötinger Straße das Baugelände angefahren werden.

4. Folgemaßnahmen

sind derzeit nicht zu erwarten.

Aufgestellt:
Murrhardt, den 20.5.1986


Pfender-
Techn.Beigeordneter