

STADT MURRHARDT

REMS-MURR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN "BRUNNENGASSE/GARTENSTRASSE"

Begründung zum Bebauungsplan

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans "Brunnengasse/Gartenstraße" sind die unzureichenden Verkehrsverhältnisse in diesem Gebiet.

Die engen Radien und damit verbunden die unübersichtlichen Einmündungen sowie der schmale Querschnitt der Brunnengasse sind dem Verkehr, der nach Waltersberg gerichtet ist oder von dort kommt, nicht mehr gewachsen. Zudem werden den Anliegern der Brunnengasse durch Lärm und Abgase und Erschütterungen unerträgliche Belästigungen zugemutet. Erheblich beeinträchtigt ist auch die Sicherheit der Fußgänger.

Die von der Verwaltung erkannten Mißstände wurden durch die Untersuchungen zum Generalverkehrsplan und zum städtebaulichen Rahmenplan für die Innenstadt bestätigt. Sie haben das Straßenbauamt Schorndorf veranlaßt, für die Kreisstraße 1807 einen Ausbauplan auszuarbeiten.

Die Lösung kann, dies geht aus allen Planungsüberlegungen hervor, nur in einer neuen Verkehrsführung gesucht werden, die darin gesehen wird, eine geradlinige Verbindung zwischen der Gartenstraße und der Fornsbacher Straße (Gartenstraßendurchbruch) herzustellen. Gleichzeitig wird dadurch die Möglichkeit geschaffen, den Teil der Gartenstraße, der in den OW 39 führt, verkehrsberuhigt auszugestalten, und den übrigen Teil der Gartenstraße bis zur Seegasse und die Brunnengasse als Fußgängerbereich auszuweisen.

Darüber hinaus kann von der neugeschaffenen Gartenstraße ein Parkplatz erschlossen werden, der im Verkehrskonzept der Innenstadt in Verbindung mit weiteren Parkierungsmöglichkeiten die Funktion hat, Besuchern den notwendigen Parkraum zu bieten.

Entsprechend den Überlegungen des Generalverkehrsplans und des Rahmenplans für die Murrhardter Innenstadt ist vorgesehen, die Hauptstraße zum Fußgängerbereich zu machen und die Seegasse und den Graben als Einbahnstraße auszuweisen. In die Fußgängerzone Brunnengasse kann über den verkehrsberuhigten Teil der Gartenstraße eingefahren werden. Die Ausfahrt für den dort nur zeitlich eingeschränkt zulässigen Verkehr ist nur auf den Graben möglich. Die dort notwendige Fahrbahnverengung und die Gestaltung des Fußgängerbereichs sowie der angrenzenden Gehwegflächen wird im beigegebenen Gestaltungsplan aufgezeigt. Auf Festlegungen im Bebauungsplan wurde im Bereich Brunnengasse/Graben verzichtet, da dieser Bereich optisch und räumlich mit der für einen späteren Zeitpunkt geplanten Fußgängerzone Hauptstraße in Verbindung steht und gestalterisch auf die dann dort gewählte "Sprache" abgestimmt werden soll.

Die neue Führung der Gartenstraße erfordert den Abriß der Gebäude Riesbergstraße 2, Hauptstraße 58/1, 58/2 und 58/2a sowie der Gebäude Brunnengasse 1/2, 5/2 und 7a.

Das Gebäude riesbergstraße 2 wurde mit zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde abgebrochen und soll durch einen Neubau, der den Straßenraum städtebaulich schließt ersetzt werden.

Bei den übrigen Gebäuden handelt es sich zum großen Teil um Nebengebäude, die überwiegend eine schlechte Bausubstanz aufweisen.

Für die in den Gebäuden Brunnengasse 1/2 und 5/2 untergebrachte Schreinerei wurde ein Ersatzstandort im Gewerbegebiet "Siegelberger Tal" gefunden.

Das Wohngebäude Hauptstraße 58/2 wird im Bereich der Innenstadt einen Ersatzbau erhalten und wurde von der Stadt Murrhardt, die im Auftrag des Landkreises die Verhandlungen führt, aufgekauft. Nicht erworben werden konnte bisher das Nebengebäude Brunnengasse 7a.

Für das Baugebiet wurde als Nutzung Mischgebiet festgesetzt, weil die vorhandene Struktur sich gleichrangig aus den Nutzungen Wohnen,

Geschäfte und Büros, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zusammensetzt und diese Mischung auch weiterhin fortbestehen soll.

Eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO bei 3 bzw. 4 Vollgeschossen vorgesehenen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen ergibt sich aus den besonderen städtebaulichen Gründen, (§ 17 Abs. 9 BauNVO), die für dieses Gebiet ins Feld geführt werden müssen. Zunächst einmal muß festgestellt werden, daß die heute vorhandene Nutzung bereits die jetzt festgesetzten Größenordnungen erreicht. Dabei ergibt sich die relativ hohe Geschoßflächenzahl und die anzusetzende Zahl der Vollgeschosse aus den steilen Dachneigungen, die im Gebiet vorherrschen, und so festgeschrieben werden sollen. Schließlich kann der Charakter der dichten Bebauung, wie er für den Innenstadtbereich von Murrhardt typisch ist, nur auf diese Weise gewahrt werden.

Für die Bebauung beidseits der Brunnengasse wurde geschlossene Bauweise festgesetzt, weil die vorhandenen "Winkel" zum Teil so gering dimensioniert sind, daß bei einer Festschreibung im Bebauungsplan unzumutbare Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten sind. Darüber hinaus wären dadurch Reparatur- und Renovierungsarbeiten zum Teil gar nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen durchführbar.

Die Geschoßzahl wurde zwingend festgelegt, um in diesem zentral gelegenen Gebiet eine gute Ausnutzung zu gewährleisten und neben dem wünschenswerten Geschäftsbesatz auch einen hohen Anteil Wohnen sicherzustellen. Trotz der zwingenden Festsetzung bleibt die Vielfalt in der Höhenentwicklung erhalten. Neben dem Wechsel von 3geschossiger und 4geschossiger Bebauung tragen dazu die unterschiedlichen Hausbreiten bei gleichzeitigem Festhalten der Dachneigung bei. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe bei den 3geschossigen Häusern einmal 3 Vollgeschosse ohne anzurechnendes Dachgeschoss auszuführen oder zum anderen 2 Vollgeschosse mit einem

durch Kniestock zum Vollgeschoß werdenden Dachgeschoß zu errichten.

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich der für den historischen Stadtkern von Murrhardt aufgestellten Gestaltungssatzung. Nachdem dort alle für das Erscheinungsbild wesentlichen Belange geregelt sind, konnte auf weitergehende, bauordnungsrechtliche Festsetzungen verzichtet werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Westliche Innenstadt II".

Der vorliegende Bebauungsplan soll neben der Funktion, die städtebauliche Ordnung zu sichern, falls notwendig, auch dazu dienen, die Enteignung bisher nicht verkaufsbereiter Grundstückseigentümer zu ermöglichen. Eine Baulandumlegung wird nicht durchgeführt. Die Kosten für die Einrichtung der Fußgängerzone und des verkehrs^{beruhigten}bedingten Bereichs werden sich auf ca.

500 000.- DM belaufen. Sie sind aus Steuermitteln nach Abzug der Förderung nach StBauFG zu bezahlen. Der "Gartenstraßendurchbruch" betrifft die Kreisstraße und ist vom Landkreis zu finanzieren.

Die Straßenbaumaßnahmen sollen möglichst rasch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Aufgestellt:

Stuttgart, den 18.5.1983

Arbeitsgruppe für Stadtentwicklung
Diplomingenieure Reinhardt + Trudel

Anerkannt:

Murrhardt, den 5.10.1983



Techn. Beigeordneter