Stadt Marbach am Neckar
Stadtbauamt

12

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "BEI DER STADTHALLE"

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Plangebiet "Schillerhöhe" besteht aus dem Jahre 1951 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Nach § 8 (2) Buchstabe c des Aufbaugesetzes für Württemberg-Baden vom 18.8.1948 (Reg. Bl. S. 127) sind dabei "Flächen für sonstige öffentliche Zwecke" ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit der Planung für den Neubau des Deutschen Literaturarchivs in unmittelbarer Nachbarschaft des Schiller-Nationalmuseums wurde der nordwestliche Teil dieser Zone in einem qualifizierten Bebauungsplan neu festgesetzt. Dieser Bebauungsplan "Krähberg (Schillermuseum)" wurde am 6. August 1969 rechtsverbindlich. Mit den Planungsüberlegungen zum Baugebiet "Marbach-Süd" (rechtsverbindlicher Bebauungsplan seit 13. Juli 1979) wurde die südwestliche Randzone zum Teil planungsrechtlich qualifiziert festgesetzt.

Nunmehr soll ein weiterer Teil der "öffentlichen Zone" durch einen Bebauungsplan konkretisiert werden, wobei neuen Stadtentwicklungsgesichtspunkten Rechnung getragen werden muß. In diesem Bereich befindet sich die 1957 erbaute Stadthalle mit Café-Restaurant und Nebenanlagen.

Die Verkehrsverhältnisse im Bereich der Straße "Schillerhöhe" müssen verbessert werden. Dabei sollen Fahr- und Fußgängerverkehr und ruhender Verkehr voneinander getrennt werden.

2. Städtebauliche Gründe, die den besonderen Nutzungszweck "Hotel garni" erfordern

Die Stadt Marbach am Neckar ist im Regionalplan Mittlerer Neckar als Unterzentrum in enger Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Stuttgart ausgewiesen. Die Zentrumsfunktion erfüllt die Stadt in dem ihr zugeordneten

Nahbereich (Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar/Gemeindeverwaltungsverband Steinheim/Murr) und in ihrem weiteren Verflechtungsbereich durch ein reichhaltiges Infrastrukturangebot. Die Stadt ist ständig bemüht, dieses Angebot zu verbessern.

Zusätzlich hat die Stadt Marbach am Neckar kulturelle Belange zu berücksichtigen, deren Ausstrahlungen weit über die nähere Umgebung hinausgehen. Um die Einrichtungen

- Schillers Geburtshaus,
- das Schiller-Nationalmuseum,
- das Deutsche Literaturarchiv

sowie das historische mittelalterliche Altstadtgefüge einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu halten, müssen unter anderem auch ausreichende, heutigen Erfordernissen entsprechende Obernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Bei der Standortfrage für Errichtung eines Beherbergungsbetriebs sind die Belange der genannten Kultureinrichtungen zu berücksichtigen. Im Schiller-Nationalmuseum und im Deutschen Literaturarchiv finden ständig Ausstellungen, Vorträge und Studienveranstaltungen statt. Des weiteren werden in der benachbarten Stadthalle, mit der ein Restaurant verbunden ist, Seminare, Kongresse und Tagungen durchgeführt. Deshalb ist es angezeigt, das Hotel in der Nähe dieser Einrichtungen anzusiedeln. Obernachtungsmöglichkeiten in der Umgebung sind nicht, im übrigen Stadtgebiet nur in beschränktem Umfang, vorhanden. Die genannten Einrichtungen erfordern jedoch eine Beherbergungsmöglichkeit in diesem Bereich.

In den letzten Jahren lag die Zahl der Übernachtungen im Jahresschnitt bei ca. 6.500, wobei im Stadtgebiet etwa 85 Betten in Beherbergungsbetrieben zur Verfügung stehen. Die Nachfrage kann nach Aussage des Verkehrsamts nicht befriedigt werden. Auch ein Vergleich mit Städten ähnlicher Struktur zeigt, daß Marbach in dieser Beziehung nicht ausreichend versorgt ist.

Die neue Anlage soll durch private Investoren erstellt und privatwirtschaftlich betrieben werden. Dafür soll von der im Stadteigentum stehenden Fläche ein Erbbaugrundstück gebildet werden.

Die geplante bauliche Anlage nimmt in ihrer äußeren Gestaltung die örtlichen Gegebenheiten auf. Mit der Stadthalle, dem Hallenbad, der südlich angrenzenden lockeren Wohnbebauung und dem "Hotel garni" einschließlich der Stellplatzgestaltung erfährt dieser Bereich der Straße "Schillerhöhe" eine städtebauliche Aufwertung in Form einer "Platzabrundung".

3. Erschließung, Versorgung und Kosten

Der Planbereich ist über die Haffnerstraße und die Straße "Schillerhöhe" an das Stadtzentrum angeschlossen. Mit der weiteren Oberplanung des gesamten Neubaugebiets "Marbach-Süd" wird ein zusätzlicher Anschluß an die L 1100 (Poppenweilerstraße) hergestellt. Somit ist der "Kulturbereich" auch aus südöstlicher Richtung (Stuttgart/Waiblingen) zu erreichen, ohne das Zentrum zu belasten.

Die innerstädtische Buslinie Bahnhof - Hörnle und zurück soll künftig das Neubaugebiet "Marbach-Süd" und die angrenzenden Bereiche mitbedienen. Als Linienführung ist die Strecke>Bahnhofstraße - Güntterstraße - König-Wilhelm-Platz (H) - Haffnerstraße - Straße Schillerhöhe (H) - von da auf dem kürzesten Weg durch das Baugebiet "Süd" (H) zur Poppenweilerstraße - Stadtteil Hörnle und zurück< vorgesehen. Zur Anbindung der kulturellen und sozialen Einrichtungen im Bereich Schillerhöhe sowie eines Teilbereichs von "Marbach-Süd" an den öffentlichen Nahverkehr werden im Planbereich zwei Bushaltestellen vorgesehen.

Die Verkehrserschließung des Hotels ist so gewählt, daß eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung weitgehend ausgeschlossen bleibt. Bei Veranstaltungen in der Stadthalle wurden die für die Oberbauung vorgesehenen Flächen teilweise als Bedarfsstellflächen für PKW benützt. Ausreichende Parkmöglichkeiten stehen jedoch in zumutbarer Entfernung beim Schiller-Nationalmuseum, beim Deutschen Literaturarchiv, beim neuen Vereinszentrum und bei der Stadionhalle zur Verfügung.

Durch die Neuplanung müssen die im Feldweg 302 liegenden Wasser- und Gasleitungen auf einem Teilstück umgelegt werden. Ebenso muß der Verbindungsweg vom Parkplatz zur Straße "Hinter der Schillerhöhe" neu angelegt werden. Die dadurch entstehenden Kosten werden von den Investoren getragen.

Für die übrigen Tiefbaumaßnahmen (Parkplatzneugestaltung, Straße "Schillerhöhe" einschließlich erforderlicher Kanalisation) sind Kosten in Höhe von ca. 290.000,-- DM aufzubringen. Diese Maßnahmen können nach den Finanzierungsmöglichkeiten auch abschnittsweise oder zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt werden.

4. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Ausweisung des Gebiets wurden unter Nummer 2 dargestellt. Bei der Frage, welche Auswirkungen sich für die Umgebung und hier insbesondere für die südlich angrenzende Wohnbebauung ergeben, ist folgendes festzuhalten:

a) Die Verkehrsbelastung in diesem Bereich ist durch die vorhandenen Anlagen
   - Nordanschluß Baugebiet "Süd" an die Innenstadt über die Straße "Schillerhöhe" und Haffnerstraße,
   - Stadthalle mit Parkplatz,
   - Schwimmhalle, Sauna, medizinische Bäderabteilung mit Parkplatz,
   - Vereinsheim mit Sportanlagen und Parkplatz des Turnvereins Marbach

   vorgegeben. Das für das "Hotel garni" zu erwartende Verkehrsaufkommen wird die vorhandene Benutzung nur unwesentlich erhöhen. Mit der beabsichtigten Platzgestaltung (Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr sowie ruhendem Verkehr, verbunden mit der Vorfahrtsmöglichkeit zum "Hotel garni" und zur Stadthalle) wird eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse erreicht. Mit dem späteren Anschluß von "Marbach-Süd" an die L 1100 erfolgt eine weitere Verkehrsentflechtung, verbunden mit einer Verringerung des Gesamtverkehrsaufkommens in diesem Bereich.

b) Mit der Nutzungsfestsetzung "WA - Hotel garni" wird eine Verbindung zwischen dem öffentlichen Kulturbereich und dem südlichen Wohnbereich hergestellt. Das aufgrund der Kultureinrichtungen bestehende "Obernachtungserfordernis" kann mit der gewählten Ausweisung (nördlich der Wohnbebauung, Randlage) erfüllt werden. Auswirkungen, die die Wohnqualität nachteilig beeinträchtigen, sind nicht zu erkennen. Die geringste Entfernung zwischen dem Baufenster und dem nächsten Wohngebäude beträgt 25 m.

c) Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen des südlich angrenzenden Wohngebiets. Somit ist eine Beeinträchtigung durch "massierte Baukörper" ausgeschlossen. Die mögliche Höhenentwicklung des "Hotel garni" orientiert sich ebenfalls an den Planfestsetzungen des Wohngebiets und gewährleistet zudem die dominierende Baukörpersubstanz der Stadthalle. Das Hotel garni wird in die vorhandene Geländemulde eingebettet.

d) Unter Nr. 2 ist schon die städtebauliche Absicht der "Platzgestaltung" im Bereich zwischen Stadthalle und Hallenbad dargelegt. Mit der gewählten Baufensterfestsetzung ist ein Standort bestimmt, der die südlichen Wohnbelange ebenso beachtet wie die baulichen Belange der Stadthalle. Eine Anordnung des Hotels westlich der Stadthalle muß ausscheiden. Dort würde die erforderliche Verkehrserschließung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Gesamtumgebung und zur "Zersiedelung" zusammenhängender Freiflächen führen.

e) Für das "Hotel garni" ist der Anschluß an die Gasversorgung vorgesehen. Somit werden Umweltbelastungen durch die Heizung nicht eintreten.

5. Grüngestaltung

Der Charakter des gesamten Bereichs mit öffentlichen Einrichtungen vom Deutschen Literaturarchiv im Westen bis zum Bildungszentrum im Osten bleibt mit den neuen Planfestsetzungen erhalten und wird um eine städtebaulich notwendige Komponente erweitert. Der vorhandene Baumbestand zwischen Wohnbebauung im Süden und Stadthalle im Osten bleibt bis auf wenige Ausnahmen erhalten; eine entsprechende Pflanzbindung ist festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Platzneugestaltung werden die teilweise mit Asphalt überdeckten Wurzelbereiche durch Baumbeete aufgebessert. Zusätzliche Pflanzgebote zur Einbindung der neuen Stellflächen sind festgesetzt.

Aufgestellt:
Marbach am Neckar, den 5. Oktober 1982 /Teu
Stadtbauamt: