Stadt Marbach am Neckar
Kreis Ludwigsburg

Betr.: Bebauungsplan "Göckelhof"

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs.8 BBauG)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Jahre 1974 hat die Stadt Marbach am Neckar die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für die Innenstadt in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Rahmenplanung haben bestätigt, daß die veränderten funktionellen Ansprüche an die Stadtstruktur in wesentlichen Teilen des historischen Stadtkerns nicht mehr ausreichend befriedigt werden können. Erhaltung und Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit erfordern Neuordnungsmaßnahmen. Dazu bedarf es gesetzlicher Grundlagen und Steuerungsinstrumente, um den wertvollen historischen Stadtkern in seiner Gestalt und Substanz zu erhalten, einem allmählichen Verfall und unerwünschten Veränderungen entgegentreten zu können.

Im Rahmenplan für die Innenstadt und im Generalverkehrsplan ist zur besseren Verkehrsanbindung des nordöstlichen Bereichs der Innenstadt eine Umfahrt um das "Göckelhofareal" ausgewiesen. Die seitherige probeweise Einführung des zukünftigen Verkehrskonzepts in der Innenstadt im Zusammenhang mit der Fußgängerzone Marktstraße/Wildermuthstraße hat gezeigt, daß diese Umfahrt baldmöglichst realisiert werden muß. Zur planungsrechtlichen Absicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dabei müssen auch die städtebaulichen Erfordernisse in diesem Sektor der Innenstadt festgesetzt werden.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Die Planung steht in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplanentwurf, welcher derzeit für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar erarbeitet wird. Die Planung berücksichtigt die Aussagen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Mittlerer Neckar, die Marbach am Neckar die Funktion eines Unterzentrums zuweisen. Dies bedingt eine Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt. Der Bebauungsplan schließt nahtlos an den Bebauungsplan "Sanierungsgebiet Innenstadt" an und stellt dazu eine notwendige Ergänzung dar.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet wurde bisher vom räumlichen Geltungsbereich eines nicht "qualifizierten" Bebauungsplans erfaßt, der am 25. August 1841 von der Königlichen Kreisregierung genehmigt wurde.

Nachrichtlich übernommen sind Festsetzungen nach dem Denkmalschutzgesetz aufgrund der vorläufigen Objektliste des Landesdenkmalamts vom 21. Mai 1975 und späterer Gespräche mit dem Landesdenkmalamt:

Eingetragene Kulturdenkmale gemäß § 12 DSchG befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Auf den Umgebungsschutz von Kulturdenkmalen im Randbereich außerhalb des Planbereichs wird hingewiesen.

Als einzutragende Kulturdenkmale gemäß § 12 DSchG sind vorgesehen die Gebäude Niklastorstraße 12 + 14 sowie Rosengasse 10. Das Gebäude Torgasse 13 (Geburtshaus von Tobias Mayer) wurde als Kulturdenkmal aufgegeben, da der schlechte Gebäudezustand eine Erhaltung nicht mehr rechtfertigt. Der Schutz ortsbildprägender Objekte sowie der Ensembleschutz sind zu beachten.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des alten Stadtkerns. Der frühere "Göckelhof" (Gebäude Niklastorstraße 20) wurde vor einigen Jahren wegen Baufälligkeit abgebrochen, mit der Auflage des Landesdenkmalamts, dort wieder ein Gebäude zu erstellen. Der Bebauungsplan weist diese Möglichkeit aus. Zusätzlich soll auf dieser Fläche die Errichtung eines Parkierungsgebäudes

vorgesehen werden, das wegen der schlechten Ausstattung der nördlichen Innenstadthälfte mit Kfz.-Stellplätzen dringend geboten ist.

Außer dieser Neubebauung wird von einer Erhaltung der Bausubstanz ausgegangen. Instandsetzungen, wertverbessernde Maßnahmen und Modernisierungen werden im Einzelfall von den Eigentümern im Zuge der angestrebten Aufwertung des Quartiers und im Rahmen der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie unter Berücksichtigung der Denkmalschutzforderungen durchgeführt werden können.

Die Erhaltung des historischen Stadtbildes ist vorrangiges Ziel. Aus diesem Grunde sind die Festsetzungen über das Maß der Nutzung unmittelbar an dem erhaltenswerten Bestand und nicht an einer Grundflächenzahl orientiert. Das Maß der Nutzung wird deshalb begrenzt durch sehr knappe, direkt auf das bestehende Gebäude bezogene Baufenster und die zwingende Festschreibung der vorhandenen Geschoßzahl. Die Absicht, den vorhandenen historischen Bestand zu sichern, zwingt zur Inanspruchnahme des § 17 Abs. 10 Bau NVO, der eine Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs.1 Bau NVO bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe erlaubt. Als gewisser Ausgleich dient die relativ geringe Nutzung des Grundstücks für den Gemeinbedarf (Parkierungsgebäude).

Die Niklastorstraße und Randbereiche weisen heute eine gemischte Struktur verschiedener Nutzungsarten wie Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel, Handwerk und andere Gewerbe auf. Deshalb ist der westliche Teil des Bebauungsplans als Mischgebiet i.S.v. § 6 Bau NVO ausgewiesen. Analog den Festsetzungen im Bebauungsplan "Sanierungsgebiet Innenstadt" wird im östlichen Bereich Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 Bau NVO festgesetzt. Die heutige Nutzung ist entsprechend und soll erhalten werden.

Für den Geltungsbereich werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen als städtebaulich störend ausgeschlossen.

5. Bauliche Gestaltung

Der besondere historische und städtebauliche Wert des Stadtkerns von Marbach am Neckar kann nur erhalten werden, wenn an Neubauten, Umbauten, Modernisierungen und Instandsetzungen erhöhte Gestaltungsanforderungen

gestellt werden. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (textliche Festsetzungen, Teil B) versuchen, die wesentlichsten Gestaltungsmerkmale des historischen Stadtbildes zu sichern, erlauben jedoch gewisse notwendige Anpassungen an funktionelle Erfordernisse. Bereits bestehende Verunstaltungen sollten im Laufe der Zeit im Sinne der Gestaltungsrichtlinien beseitigt werden. Bei Neubauten ist eine weitgehende Anpassung am Maßstab und Gestaltungsmerkmale der historischen Substanz vorgeschrieben.

6. Erschließung

Wie unter Ziffer 1 erwähnt, ist für das Funktionieren des Verkehrskonzepts in der Innenstadt eine Umfahrt um das "Göckelhofareal" dringend notwendig. Die festgelegten Straßen- und Gehwegbreiten berücksichtigen einerseits die städtebaulichen Gegebenheiten, zum anderen die verkehrs- und brandschutztechnischen Mindestanforderungen.

7. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Im Zuge des Straßenausbaus werden die teilweise veralteten Leitungen erneuert werden müssen.

8. Kostenschätzung

Innerhalb des Geltungsbereichs fallen für Erschließungsmaßnahmen Kosten in Höhe von ca. 170.000,-- DM an. Erschließungsbeiträge können nicht erhoben werden. Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht durchgeführt.

Aufgestellt:
Marbach am Neckar, den 14. April 1978
Stadtbauamt: