

Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar

BEGRÜNDUNG

zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar - Mischgebietsfläche "Ludwigsburger Straße", Stadt Marbach am Neckar

Ausgangslage, Ziel und Zweck der Planung

Für das heutige Betriebsgelände des Logistikunternehmens Egetrans in der Ludwigsburger Straße 70 wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ludwigsburger Straße“ von der Stadt Marbach am Neckar erstellt und per Satzung im Oktober 2014 beschlossen. Mit dem Bau eines repräsentativen Betriebsgebäudes an der Stelle der früheren Lederfabrik Ernst & Meissner entstand zudem eine Verbesserung der städtebaulichen Situation im Ortseingangsbereich aus Richtung Ludwigsburg kommend. Mit der damaligen Betriebsansiedlung auf dem Grundstück an der Ludwigsburger Straße sicherte sich, die in den vergangenen Jahren stark expandierende Firma, auch langfristige Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Gelände.

In den vergangenen Jahren ist es der Familie Steinmüller gelungen, alle unmittelbar an das Grundstück Ludwigsburger Straße 70 angrenzenden Flurstücke zu erwerben. Auf dem neu entstandenen Grundstück (Flurstück 6174) möchte die Firma Egetrans unter dem Motto „Marbacher Tor | Wohnen und Arbeiten am Wasser“ ihren bisherigen Standort erweitern. Angedacht ist ein Neubau mit einer Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen und einer zwei geschossigen Tiefgarage. Als moderner Arbeitgeber möchte Egetrans vor allem auch den eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Wohnungen anbieten können, um kurze Wege und die immer wichtiger werdende Work-Life-Balance zu fördern.

Die Bebauung sieht ein durchgehendes Sockelgeschoss vor, welches beide Nutzungen vereint, während ab dem ersten Obergeschoss die klare Trennung der beiden Nutzungsbereiche durch einzelne Baukörper ablesbar wird. Der in Richtung bestehendem Firmengebäude Egetrans orientierte Bereich bietet Raum für eine bis zu sechsgeschossige größtenteils gewerbliche Nutzung. Den städtebaulichen Abschluss des Ensembles bildet daneben ein Baukörper für Wohnen mit 8 Vollgeschossen zzgl. Teilgeschoss. Eingeschnittene Balkone und Terrassen sind größtenteils in Richtung Neckar orientiert. Auf der Westseite der Bebauung soll ein privater Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielfläche für die Bewohner im Gebäude untergebracht werden.

Da es sich bei dem Vorhaben um keine rein gewerbliche Nutzung handelt, soll die bisherige Festsetzung im Flächennutzungsplan „Gewerbegebiet“ durch eine Festsetzung als „Mischgebiet“ ergänzt werden.

Vorgaben des Regionalplans

Im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vom 22. Juli 2009 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe festgesetzt. Die L 1100 verläuft als Straße für großräumigen Verkehr im südlichen Teil des Gebiets. Der westliche Teil des Plangebietes liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Die Inanspruchnahme des Schutzgebietes soll in der Planung berücksichtigt und nach § 67 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz von den Vorgaben einer Schutzgebietsverordnung vor Satzungsbeschluss befreit werden. Ebenso tangiert die Planung ein gemäß § 33 Abs. 1 NatSchG geschütztes Biotop südlich verlaufend zur L1100. Für den Eingriff in das schützenswerte Biotop wird vor Satzungsbeschluss eine Ausnahmegenehmigung eingeholt. Zeitgleich wird ein gleichartiger Ausgleich in räumlicher Nähe neu angelegt.

Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.6 (G) in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.

Erschließung

Die Planungskonzeption sieht vor, das westliche Baugebiet über das Grundstück der Firma Egetrans, Ludwigsburger Straße 70 (Flurstück 322/1), zu erschließen. Der Umbau des Knotenpunktes L 1100 / Eichgraben / Gewerbeareal Ludwigsburger Straße 70 wurde bereits 2015 vorgenommen. Für das Erweiterungsvorhaben wird geprüft, ob dieser Knotenpunkt für die Erschließung des gesamten Betriebsgeländes ausreicht oder es einer zusätzlichen Ein-/Ausfahrt in Richtung Ludwigsburg bedarf, auch hinsichtlich einer notwendigen Feuerwehrezufahrt und der Müllabfuhr zur Entsorgung. Die Planungen werden mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

Hochwasserschutz

Um die Hochwassergefahr für das Plangebiet zu minimieren, soll das Geländeniveau der hinzukommenden Mischgebietsfläche, wie die bestehende gewerbliche Fläche angehoben werden. Das Geländeniveau des Plangebietes soll durchgehend in etwa auf die Höhe der Ludwigsburger Straße (L 1100) und damit über das Niveau eines HQEXTREM angehoben werden.

Umwelt- und Artenschutz

Auf der Ebene der Bauleitplanung wurde der besondere Artenschutz nach § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz berücksichtigt. Daher wurde im Jahr 2020 von der Werkgruppe Gruen, Stuttgart, eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung vorgenommen. Mit Änderung vom April 2021 wurden Vermeidungs-, CEF-Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung für nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Arten festgelegt.

Die vorbereitende Eingriffsregelung nach § 13 ff Bundesnaturschutzgesetz für das Plangebiet Mischgebietsfläche „Ludwigsburger Straße“, die Ermittlung und Bewertung der umweltschützenden Belange nach § 1a BauGB sowie die Umweltprüfung nach § 2 BauGB sind in Form eines Umweltberichtes der Werkgruppe Gruen, Stuttgart, vom 29.09.2021 (geändert 24.02.2022) dokumentiert.

Altlasten und Kampfmittel

Um für die geplante wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung durch die Firma Egetrans belastbare Daten über den Untergrund zu erhalten, wurde eine orientierende Erkundung mit der Entnahme von Boden- und Bodenluftprobe durch die Firma Geotechnik Südwest im Oktober 2021 durchgeführt. Das Gutachten ist Teil des Bebauungsplanes und als Anlage der Bebauungsplanbegründung beigelegt.

Ein Vorkommen an Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg auf dem Plangebiet konnte ausgeschlossen werden. Das Büro LBA Luftbildauswertung GmbH hat am 15. Juni 2021 ein entsprechendes Gutachten ausgestellt.

Grundwasser

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (zum Beispiel Tiefergründungskörper, Baukörper, Aufzugsunterfahrt) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Es wird empfohlen, die hydrogeologischen Verhältnisse bei der Bauplanung zu berücksichtigen. Sollte eine dauerhafte Drainage oder Ableitung von Grundwasser geplant sein, wäre nachzuweisen, dass sich hieraus keine ungünstigen Einflüsse auf oberstromige Grundwassernutzungen ergeben.

Flächenbilanz

Im Vergleich zur bisherigen Plandarstellung ergeben sich folgende Änderungen:

Bisherige Flächenausweisung:

Gewerbebaufläche	0,8 ha
Private Grünflächen	0,12 ha

Neue Flächenausweisung:

Mischgebietsfläche „Erweiterung Egetrans“	0,3 ha
---	--------

Änderungen der Flächenausweisung:

Gewerbebaufläche	0,62 ha
Mischgebietsfläche „Erweiterung Egetrans“	0,3 ha

Aufgestellt:

Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar,

21. September 2021, geändert 24. Februar 2022

AZ: 621.31