

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„Energie- und Technologiepark Marbach am Neckar – 3. Änderung“

1. Räumliche Abgrenzung, Lage im Stadtgebiet, Topographie

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet befindet sich innerhalb des südwestlich von Marbach gelegenen Gewerbe- und Industriegebiets „Energie- und Technologiepark“. Der geplante Standort liegt im Talraum des Neckars, die Entfernung zum Neckar beträgt ca. 260 m. Das Plangebiet wird im Süden begrenzt durch die straßenbegleitenden Gehölzriegel entlang der L 1100, im Westen durch bereits bestehende Gewerbeflächen entlang des Heinrich-Hertz-Rings, im Norden durch bereits bestehende Gewerbeflächen entlang des Thomas-Alva-Edison-Rings und im Osten durch Streuobstwiesenbestände. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 6227, 6223 und 6220.

Das Gelände im Plangebiet ist im Bereich des Heinrich-Hertz-Rings und des Thomas-Alva-Edison-Rings relativ eben und steigt in Richtung der L 1100 von ca. 200 m ü. NN auf ca. 208 m ü. NN an. Somit werden Hangneigungen zwischen 0 bis 10 % erreicht. Das Plangebiet hat in Ost-West-Richtung eine Länge von durchschnittlich 60 - 80 m und weitet sich in südlicher Richtung auf. Die Nord-Süd-Erstreckung beträgt ca. 140 m. Der tiefste Punkt befindet sich mit ca. 199 m ü. NN im Kreuzungsbereich des Heinrich-Hertz-Ring mit dem Thomas-Alva-Edison-Ring, der höchste Punkt mit ca. 208 m ü. NN am südwestlichen Rand des Plangebiets.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Regionalplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan, der die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorsieht, ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Regionalplan ist der Energie- und Technologiepark Marbach am Neckar als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Plansatz 2.4.3.1.6 (Z)) ausgewiesen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an rechtskräftig ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiete an (Bebauungsplan „Energie- und Technologiepark Marbach am Neckar - 1. Änderung von 2004). Im Osten grenzt das Plangebiet an rechtskräftig ausgewiesene private Grünflächen (Bebauungsplan „Energie- und Technologiepark Marbach am Neckar - 1. Änderung). Im Süden liegt der unbeplante Außenbereich entlang der L 1100.

4. Bestehende Nutzung

Bei den Flurstücken 6227, 6223 und 6220 handelt es sich ausschließlich um extensiv genutzte Wiesenflächen, die zum Teil mit Obstbäumen bestanden sind.

5. Gewerbeflächenbedarf, Prüfung von Innenentwicklungspotential, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Stadt Marbach am Neckar benötigt zur Deckung des Bedarfs eines Gewerbebetriebs mit ca. 200 Arbeitsplätzen eine Gewerbefläche von mindestens 9.500 m² Fläche. Der aus einer benachbarten Stadt stammende Betrieb ist an seinem bisherigen Standort räumlich beengt und nicht mehr entwicklungsfähig, so dass eine Standortverlagerung erforderlich ist. Mit dem Gewerbebetrieb wurde bereits ein Kaufvertrag über die geplante gewerbliche Baufläche abgeschlossen.

Gemäß §1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB (Grundsätze der Bauleitplanung) und § 1 a Abs. 2 BauGB, ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen und mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Vor der Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich ist daher zu prüfen, ob der Bauflächenbedarf auf noch unbebauten innerörtlichen Flächen gedeckt werden kann.

Gemäß dem von der Stadt Marbach am Neckar geführten, jährlich aktualisierten Baulückenkataster ergibt sich folgendes Bild:

- Im Energie- und Technologiepark Marbach am Neckar sind derzeit noch zwei als Industriegebiet ausgewiesene gewerbliche Bauflächen unbebaut, eine mit ca. 1,0 ha und eine mit ca. 0,4 ha Größe. Die größere der beiden Flächen befindet sich unmittelbar südlich des Kraftwerkes Marbach III, ist im Eigentum der EnBW und dient bislang als Revisionsfläche für dieses Kraftwerk. Auf einer Teilfläche dieses Grundstücks ist ein Betriebsgebäude für die westlich des Kraftwerkes zu errichtende Netzstabilitätsanlage der EnBW vorgesehen, die Restfläche dient weiterhin als Revisionsfläche für das Kraftwerk. Westlich des bestehenden Kraftwerkes plant die EnBW aktuell die Errichtung eines mit Heizöl betriebenen Gasturbinenkraftwerks als Netzstabilitätsanlage auf einer ausgewiesenen Energieversorgungsfläche. Die 0,4 ha große Industriegebietsfläche grenzt unmittelbar an die Energieversorgungsfläche an, auf der das neue Kraftwerk errichtet werden soll und wird für Nebenanlagen des neuen Kraftwerks benötigt.
- In der Marbacher Kernstadt wurde die letzte verfügbare gewerbliche Baufläche 2016 für die Unterbringung von Unterkünften für Asylbewerber genutzt.
- Im Stadtteil Rielingshausen existieren derzeit drei unbebaute Grundstücke im Gewerbegebiet „Forst“ mit Flächen von ca. 1.100 bis 1.400 m² und ein unbebautes Grundstück mit ca. 440 m² im Gebiet „Südlich des Büchlesweges“:
 - Bei einem dieser Grundstücke handelt es sich um eine betriebsnotwendige Lagerfläche, die von einem örtlichen Gewerbebetrieb genutzt wird.
 - Bei der zweiten Fläche handelt es sich um eine betriebsnotwendige Hof- und Ausstellungsfläche, die von einer angrenzenden Autowerkstatt genutzt wird.
 - Bei der dritten Fläche handelt es sich um die potentielle Erweiterungsfläche eines angrenzenden örtlichen Gewerbebetriebs.
 - Bei der Fläche im Gewerbegebiet „Südlich des Büchlesweges II“ handelt es sich um eine kleine gewerbliche Baufläche im Eigentum eines örtlichen Handwerksbetriebs.

Damit stehen keine innerörtlichen gewerblichen Bauflächen in Marbach zur Verfügung. Zudem weist die größte der noch unbebauten Gewerbeflächen eine Größe von maximal 1.400 m² auf, während der dringend an einer Vergrößerung seiner Betriebsfläche interessierte örtliche Gewerbebetrieb eine zusammenhängende Gewerbefläche von mindestens 9.500 m² benötigt. Unabhängig von der mangelnden Verfügbarkeit der Grundstücke wäre demnach auch deren Fläche zu klein. Damit besteht keine Möglichkeit, im Zuge der Innenentwicklung die gewünschte gewerbliche Baufläche bereit zu stellen. Um die Ansiedlung des auf eine Vergrößerung seiner Betriebsfläche angewiesenen Betriebs zu ermöglichen, ist daher die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen unabdingbar.

Die vorliegende Planung trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden dadurch Rechnung, dass die neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen an bereits vorhandene Erschließungsanlagen angrenzen, so dass kein Flächenbedarf für Erschließungsanlagen entsteht und eine sehr flächensparende Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen möglich ist. Darüber hinaus ist eine kompakte Bebauung und eine hohe Arbeitsplatzdichte von 200 bis 250 Arbeitsplätzen je ha vorgesehen.

6. Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung gewerblicher Bauflächen für den örtlichen bzw. ortsnahen Bedarf. Damit soll einem Betrieb aus der näheren Umgebung, der an seinem vorhandenen Standort keine Erweiterungsmöglichkeit mehr hat, die Möglichkeit für eine Verlagerung an einen Standort mit Entwicklungspotential gegeben werden. Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar sieht im Plangebiet „Energie- und Technologiepark Marbach am Neckar“ gewerbliche Bauflächen vor, die geeignet sind, diesen Bedarf abzudecken.

Da es sich beim Plangebiet um bisher rechtskräftig ausgewiesene private Grünflächen handelt (Bebauungsplan „Energie- und Technologiepark Marbach am Neckar - 1. Änderung“) ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes bzw. der Baugrundstücke kann über die bestehenden Ringstraßen im Energie- und Technologiepark erfolgen. Zusätzliche Maßnahmen auf öffentlicher Fläche sind nicht erforderlich.

7. Geplante bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauGB vor. Es ist ein Gewerbegrundstück mit ca. 9.500 m² Fläche geplant, das für die Unterbringung eines Gewerbebetriebs mittlerer Größe geeignet ist. Durch die beidseitige Erschließung durch die beiden Ringstraßen im Norden und im Westen kann die geplante Gewerbefläche von mehreren Seiten angedient werden. Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl von 0,8 sowie die festgesetzte zulässige Geschosflächenzahl von 2,4 orientieren sich an den Festsetzungen für die gewerblichen Grundstücke der angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen. Im Gegensatz zu den Industriegebietsflächen im Norden und Westen, auf denen einheitlich Gebäude mit bis zu 20 m Höhe zulässig sind, ist für das Plangebiet eine abgestufte Gebäudehöhe vorgesehen. Auf dem am tiefsten gelegenen nördlichen Grundstücksteil, an der Ecke Heinrich-Hertz-Ring / Thomas-Alva-Edison-Ring wird eine maximale Gebäudehöhe von 30 m festgesetzt; zu der höher gelegenen Landesstraße L1100 hin wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m vorgegeben. Dadurch soll eine Abstufung der Gebäudehöhe zum Ortsrand hin vorgenommen werden.

Als Ortrandeingrünung zwischen den Gewerbeflächen und den östlich angrenzenden Streuobstwiesen ist eine 5 m breite Gehölzpflanzung als privates Pflanzgebot vorgesehen. Innerhalb des mit baulichen Anlagen einzuhaltenden Abstands zur L 1100 von 20 m ist im Süden des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche von ca. 10 m Breite geplant. Hier ist ebenfalls eine Gehölzpflanzung vorgesehen.

8. Abstand zur Landesstraße L1100, Verkehrssicherheit

Die innerhalb des Plangebietes befindliche Fläche, die sich in einem Abstand von maximal 20 m vom Fahrbahnrand der L 1100 befindet, wird im vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Damit ist sichergestellt, dass in diesem Bereich keinerlei bauliche Anlagen entstehen. Bei der vorgesehenen Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche werden die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS 2009) eingehalten. Der Abstand geplanter Baumpflanzungen im Plangebiet zur Landesstraße L 1100 beträgt mehr als 10 m und liegt damit deutlich über dem nach der Richtlinie RPS 2009 erforderlichen Mindestabstand (bei 70 km/h mindestens 4,5 m Abstand zum Fahrbahnrand).

Um störende Wirkungen von Werbeanlagen im Plangebiet auf Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße zu minimieren bzw. zu verhindern, enthalten die örtlichen Bauvorschriften entsprechende Festsetzungen zu Werbeanlagen. Bezüglich der Außenbeleuchtung der Gewerbeflächen wird im Textteil vorgegeben, dass diese so herzustellen ist, dass eine Blendfreiheit für die Verkehrsteilnehmer auf der L 1100 sichergestellt wird.

9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, Schallschutz

Das Plangebiet grenzt im Westen, Norden und Osten an bestehende Bauflächen an, die zum Teil als Gewerbegebiet (Südwesten), überwiegend jedoch als Industriegebiet ausgewiesen sind. Aufgrund der hohen zulässigen Schallimmissionen im Bereich der umgebenden Bebauung im Norden und Westen sollen innerhalb des geplanten Gewerbegebiets keine betriebsunabhängigen oder betriebsbedingten Wohnungen zugelassen werden.

Das Plangebiet ist im Süden dem Einfluss der Landesstraße L 1100 ausgesetzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags werden bereichsweise überschritten. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (im vorliegenden Fall Büros) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.

Im Lageplan zum Bebauungsplan sind Lärmpegelbereiche gekennzeichnet und im Textteil zum Bebauungsplan sind passive Schallschutzmaßnahmen für die betreffenden Bereiche vorgegeben.

10. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die beiden bestehenden Ringstraßen „Heinrich-Hertz-Ring“ und „Thomas-Alva-Edison-Ring“ erschlossen. Es steht auch eine ausreichende Anzahl öffentlicher PKW-Stellplätze auf diesen Straßen zur Verfügung.

Die Entwässerung des Plangebietes wird an das getrennte Kanalisationssystem für Schmutzwasser und Oberflächenwasser des Energie- und Technologieparks angeschlossen. Im Bereich der Wasserversorgung und der Gasversorgung kann ebenfalls das bereits bestehende Leitungsnetz genutzt werden.

Die Versorgungsnetze für Strom und Telekommunikation sind im Plangebiet ebenfalls bereits vorhanden.

11. Umweltbericht, Naturschutz, Artenschutz

Begleitend zu dem Bebauungsplanverfahren „Energie- und Technologiepark Marbach am Neckar - 3. Änderung“ wurde von der Stadt Marbach am Neckar eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB vorgenommen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt sind. Zur Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungstiefe wurde im Herbst 2017 eine Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme vorgenommen. Zwischenzeitlich erfolgte eine Schutzgut bezogene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 13 ff Bundesnaturschutzgesetz, die im Herbst 2019 in Teilbereichen geändert und ergänzt wurde. Die Festlegung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz-, Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen erfolgt in einem Umweltbericht, dessen wesentliche Inhalte in den Textteil zum Bebauungsplan übernommen wurden. Zur rechtlichen Absicherung der außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ludwigsburg abgeschlossen.

Für das Plangebiet wurde eine Untersuchung des Oberbodens in Auftrag gegeben. Dabei wurden je Flurstück 15 bis 25 Bodenproben entnommen, um abzuklären, ob in der Vergangenheit eine mögliche Verunreinigung durch den im Umfeld vorhandenen Kraftwerksbetrieb entstanden ist (Flugasche). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass „eine Beeinträchtigung durch den Kraftwerksbetrieb auf der Untersuchungsfläche (...) nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden“ kann.

Da eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung mit Habitatpotenzialanalyse der werkgruppe gruen, Stuttgart, im Juni 2017 zu dem Ergebnis kam, dass für den Planbereich ein Vorkommen geschützter Arten nicht vollständig auszuschließen ist, wurden vertiefende Untersuchungen vorgenommen, die in einem tierökologischen Gutachten der werkgruppe gruen vom November 2017 dargelegt sind. Darüber hinaus wurden 2019 von der werkgruppe gruen weitere umfassende artenschutzrechtliche Untersuchungen vorgenommen und eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) erstellt.

Es wurden unter anderem verschiedene Brutvogelarten kartiert. Insgesamt liegen Nachweise von 33 Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung vor. Von den nachgewiesenen Arten können elf aktuell als Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet gewertet werden. 22 Arten brüten im Umfeld und nutzen teilweise das Gebiet zur Nahrungssuche bzw. sind als Durchzügler nachgewiesen. Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet mit der ermittelten Brutvogelartenzahl, bezogen auf die Gesamtfläche, mäßig artenreich. Bezogen auf Gebiete mit ähnlicher Biotopausstattung und Nutzung zeigen sich überdurchschnittliche Brutpaardichten.

Insgesamt wurden fünf Fledermausarten im Rahmen der vorliegenden Erfassung nachgewiesen. Das Vorhandensein von Quartieren konnte im Baumbestand im Plangebiet nicht nachgewiesen werden, ist aber nicht vollständig auszuschließen.

Im Rahmen der Erfassungen wurden im Untersuchungsjahr 2019 insgesamt 8 adulte Exemplare der Zauneidechse nachgewiesen, davon 3 Männchen und 5 Weibchen.

Bezüglich des Vorkommens von Amphibien wurde festgestellt, dass ein ca. 150 m nördlich des Plangebiets liegendes großes Regenrückhaltebecken auf dem Betriebsgelände einer Logistikfirma aufgrund fehlender sohlgleicher Ablassmöglichkeit und dadurch bedingter ganzjähriger Wasserführung ein zentrales Laichgewässer für eine lokale Wechselkrötenpopulation im Umfeld des Untersuchungsgebiets darstellt. Es müssen jedoch auch weitere Herkunftsorte in Betracht gezogen werden (z.B. ein weiteres Regenbecken mit Dauereinstau, ca. 50 m östlich des vorgenannten Beckens). Die Populationsgröße wird von Planbar Gühler 2019 vorsichtig auf etwa 50 Individuen geschätzt. Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 10 Individuen festgestellt, sieben weitere Individuen im näheren Umfeld. Bei den gefundenen Tieren im Untersuchungsgebiet handelte es sich überwiegend um Jungtiere, im näheren Umfeld wurden auch adulte Tiere gefunden. Ein Vorkommen weiterer nach BNatSchG geschützter und artenschutzrechtlich relevanter Arten kann aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Auf der Grundlage der oben genannten Befunde wurde von der werkgruppe gruen eine Reihe von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. So sollen neue Obstbäume gepflanzt, verbuschte Streuobstwiesen reaktiviert, Nistkästen aufgehängt und Blühstreifen als Nahrungshabitat für Insekten und Vögel angelegt werden. Darüber hinaus sind für die geschützte Art Zauneidechse bauliche Maßnahmen auf dem Flst. 6401 zur Schaffung eines Ersatzlebensraums vorgesehen. Auf der Umsiedlungsfläche wird durch Einbringen geeigneter Strukturen (süd- bis südwestexponierte Sonnplätze, Totholzhaufen, Steinhaufen und Benjeshecke) ein ideales Zauneidechenbiotop hergestellt. Auf dem zwischen Hochwasserschutzdamm und Neckar gelegenen Flst. 6428 soll durch die Anlage mehrerer Betonbecken unterschiedlicher Größe ein neuer Laichbiotop für die Wechselkröte hergestellt werden, der durch Steinhaufen und Sandlinsen auch Versteckstrukturen für die Tiere enthält. Darüber hinaus wird durch die Neuanlage von Blühstreifen auf früheren Ackerflächen neuer Landlebensraum für die Wechselkröten geschaffen.

Die in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) der werkgruppe gruen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und CEF Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) wurden in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen und werden Gegenstand der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ludwigsburg sein.

12. Bodenordnung

Die geplanten Bauflächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Marbach am Neckar. Zur Umsetzung der Planung sind daher keine Bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

13. Flächenbilanz

Bestand:

Wiesenfläche	10.335 m ² (100%)
Gesamtfläche	10.335 m ² (100%)

Geplante Nutzung:

gewerbliche Baufläche	9.485 m ²	(92%)
öffentliche Verkehrsfläche	0 m ²	(0%)
<u>öffentliche Grünfläche</u>	<u>850 m²</u>	<u>(8%)</u>
Gesamtfläche	10.335 m ²	(100%)

Aufgestellt:

Marbach am Neckar, 15. Januar 2018, geändert 20. Dezember 2018 und

19. Dezember 2019

- Stadtbauamt -

AZ: IV-621.41 Lo/Sc

Ausgefertigt:

Marbach am Neckar, den