

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan
„Keltergrund“
im Marbacher Stadtteil Rielingshausen

1. Räumliche Abgrenzung, Lage im Ortsteil, Topographie



Abb.1: Auszug aus dem Stadtplan

Das ca. 3,0 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Marbacher Stadtteils Rielingshausen, ca. 400 m nördlich der Hauptstraße. Es liegt am nördlichen Ende der Kelterstraße und grenzt im Süden unmittelbar an die Wohnbebauung entlang der Schumannstraße an.

Das Plangebiet wird im Südwesten begrenzt durch die südwestliche Grenze des Flst. 2589 (Verbindungsstraße Rielingshausen – Lehrhof), im Westen durch die Grenze zu dem Feldweg Flst. 2578, im Norden durch die nördliche Grenze des Feldweges Flst. 2577, im Osten durch die östliche Grenze der Flst. 2885 und 2899/10. Im Süden grenzen an das Plangebiet die Wohnbauflächen Schumannstraße 1 – 15, Kelterstraße 28 und Kelterstraße 33 an.



Abb. 2: Auszug aus dem Abgrenzungsplan

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2882, 2883, 2884, 2885, 2899, 2899/3, 2899/4, 2899/8, 2899/9 und 2899/10 sowie Teilflächen der Flurstücke 2589 (Kelterstraße, Straße zum Lehrhof), 2577 (Feldweg zur Triebstraße) und Flurstück 2895 (Feldweg zur Richard-Wagner-Straße).

Das Plangebiet befindet sich in einer von Nordost nach Südwest hin abfallenden Talsohle am oberen Ende des Sulzbachtales. Mit ca. 275,00 m über NN befindet sich der tiefste Punkt des Plangebietes an der von der Kelterstraße in Richtung Lehrhof führenden Straßenverbindung, der höchste Punkt des Plangebietes mit einer Höhe von ca. 283,50 m ü NN befindet sich im Südosten des Plangebietes im südlichen Teil des Flurstückes 2885, nördlich des Feldweges

Flurstück 2895. Das Gelände steigt von der Talsohle aus in Richtung Nordwesten mit 2 – 3 %, in Richtung Südosten mit ca. 3 – 6 % Gefälle an.

2. Übergeordnete Planvorgaben, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

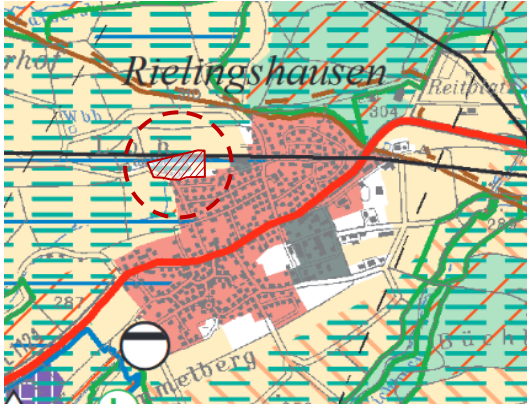


Abb.3: Auszug aus dem Regionalplan

Das Plangebiet ragt im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vom 22. Juli 2009 im westlichen Teil in den regionalen Grünzug G9 Erdmannhausen / Rielingshausen / Kirchberg hinein (PS 3.3.1 (Z)).

Aufgrund dieses Sachverhalts wurde am 18.12.2020 beim Regierungspräsidium Stuttgart ein Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung für den Bebauungsplan „Keltergrund“ nach §6 ROG i.V.m. §24 LplG gestellt. Dieser Antrag wurde am 25.05.2021 positiv beschieden:

„Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Keltergrund“ wird eine Abweichung von Plansatz 3.1.1 (Z) – Regionaler Grünzug – des Regionalplans Region Stuttgart (Regionalplan) vom 22.07.2009 zugelassen“ (Bescheid des Regierungspräsidiums vom 25.05.2021).

Außerdem sind die Plansätze 3.2.2 (G) und 3.3.6 (G) des Regionalplans tangiert und müssen hinreichend berücksichtigt werden.

Plansatz 3.2.2:

- (1) Zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion vorfindet (Vorrangflur Stufe I gemäß Flurbilanz), werden als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.
- (2) In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Beim Plangebiet Keltergrund handelt es sich nicht um eine unbelastete Freifläche, die einen wertvollen Beitrag zur landwirtschaftlichen Nutzung und zur Erholungswirkung leistet oder wertvolle Biotop beherbergt, sondern zum größten Teil um eine ehemalige Gärtnereifläche, die Jahrzehnte lang mit Gewächshäusern bebaut war. Insofern ist die Fläche nicht der Kernzone des regionalen Grünzugs zuzurechnen, die wichtige ökologische Funktionen erfüllt, sondern eine an den Siedlungsrand angrenzende Randfläche, die wenig zu den im Regionalplan formulierten Zielen für den Grünzug G9 beiträgt. Stattdessen ist die Plangebietsfläche durch eine Jahrzehnte lange siedlungsnahen Nutzung (Gärtnerei) geprägt.

Im Plangebiet steht - trotz Kennzeichnung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft – „nur“ ein Boden mittlerer Leistungsfähigkeit (mit Bodenart Ton) an. Wertvolle Biotopstrukturen (wie Streuobstwiesen oder Feldhecken) bestehen im Plangebiet nicht. Neben der früheren Gärtnereifläche (die seit 2008 ackerbaulich genutzt wird) befinden sich im Plangebiet ausschließlich Ackerflächen und Hausgärten. Aufgrund der topographischen Situation (das Plangebiet befin-

det sich in einer Senke) und der Nutzung der angrenzenden Flächen (im Norden Streuobstwiesen und Weinberge, im Westen Gewächshäuser) ist die geplante Baufläche nur aus relativ kurzer Distanz sichtbar und beeinträchtigt den großräumigen Freiraumzusammenhang nicht. Die landbauliche Eignung ist auf allen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen potentiellen Bauflächen und allen untersuchten Alternativstandorten (mit Ausnahme des unmittelbar östlich angrenzenden Gebiets „Schelmenäcker“) höher als im Plangebiet selbst.

Plansatz 3.3.6:

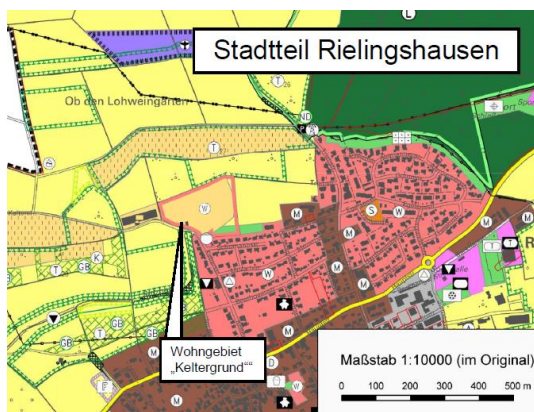
Die in der Raumnutzungskarte festgelegten „Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen“ sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden.

Es erfolgt kein Eingriff durch das Baugebiet in vorhandene „Quellen“. Die Speisung des Sulzbaches durch die Grabenentwässerungen des Außengebiets bleibt bestehen, bzw. wird durch den nördlich des Baugebiets vorgesehenen Grabens ergänzt. Die Grabenentwässerung mündet wie bisher direkt über den Rohrdurchlass in den Sulzbach. Die bestehende Drainage im Bereich des Baugebiets wird zurückgebaut. Die restlich verbleibende Drainage wird an das Regenwassersystem angeschlossen und gelangt so über das zwischengeschaltete Regenrückhaltebecken RRB in den Sulzbach.

Der Planungsraum ist vor Beeinträchtigungen der Wassergüte und Wassermenge zu schützen: Der in einem "Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen" ("VBG, PS 3.3.6 (G)) liegende Planungsbereich ist prinzipiell gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern. Um die Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet zu vermeiden und die Überschwemmungsgefahr und die Menge des abgeführten Regenwassers zu reduzieren, werden im Bebauungsplan dementsprechende Maßnahmen festgesetzt (siehe Textteil des Bebauungsplanes zum Thema Versickerung, Begrünung, Retentionszisterne, Erdwall, Regenwassermanagement).

Um das Grundwasser zu schützen werden im Textteil des Bebauungsplanes unter "V Hinweise 6. Grundwasser" ebenfalls Aussagen getroffen.

Darüber hinaus werden im Regionalplan zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme angemessene Bruttowohndichtewerte vorgegeben (siehe Kapitel 6).



Die geplante Umnutzung zu einer Wohnbaufläche ist nicht aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar entwickelt. Da der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen wurde, sollte der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans angepasst werden.

Abb.4: Auszug der 25. FNP – Änderung
Wohnbaufläche „Keltergrund“

Nachdem der Bebauungsplanaufstellungsbeschluss nun im Regelverfahren, sowie die verbindliche Bauleitplanung parallel zur vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) durchzuführen ist, wird der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Hierbei handelt es sich um die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche „Keltergrund“).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Baugebiet bestehen bislang keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

4. Bestehende Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebiets entfällt auf die Flurstücke 2882 und 2883, die bis vor wenigen Jahren als Gärtnerei genutzt wurden. Nach einem größeren Hagelschaden am 29. Mai 2008 wurden die auf diesen Flurstücken befindlichen Gewächshäuser mit einer Fläche von ca. 7.000 m² aufgegeben und rückgebaut. Ein ca. 153 m² großes gemauertes Wirtschaftsgebäude auf dem Flurstück 2883 wurde im Frühjahr 2023 unter Berücksichtigung der Brutzeiten und Sicherstellung, dass keine Tiere im Objekt sind, rückgebaut. Das Gärtnereigelände wird seit Aufgabe der Gewächshäuser ackerbaulich genutzt. Die beiden östlich an das Gärtnereigelände anschließenden Flurstück 2884 und 2885 mit einer Fläche von zusammen ca. 3.300 m² sind seit je her ackerbaulich genutzt.

Durch die großzügige bauliche Vorprägung in Teilen des Plangebiets handelt es sich bei der Fläche im Geltungsbereich also nicht um die klassische grüne Wiese. Es gilt ebenfalls zu differenzieren, was auf den sogenannten „landwirtschaftlich genutzten Flächen“ bislang tatsächlich angebaut wurde, da ein Gärtnerei-Betrieb nicht automatisch eine klassische landwirtschaftliche Produktion im Sinne der Lebensmittelversorgung darstellt. Auch ist der Boden, trotz Kennzeichnung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, ein Boden mittlerer Leistungsfähigkeit (Tonboden mittlerer Leistungsfähigkeit, hohe durchschnittliche Jahreswärme, günstige Wasserverhältnisse, Boden/Grünlandzahl 58) im Gegensatz zu vielen anderen Standorten innerhalb der Gemarkung Marbach.

Die am südlichen Rand der Gärtnerei zu der Wohnbebauung an der Schumannstraße hin befindlichen Flurstücke 2899 bis 2899/10 dienen als Hausgärten für die Wohngebäude in der Schumannstraße.

5. Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Marbach am Neckar verfolgt seit vielen Jahren konsequent die Zielsetzung der Bereitstellung von Bauflächen durch Innenentwicklung. Im Jahr 2004 wurde zuletzt ein ca. 1,3 ha großes Neubaugebiet am südlichen Ortsrand von Rielingshausen (Baugebiet „östlich der Kirchberger Straße“) zur Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen ausgewiesen. Seit dem wurden weitere Wohnbauflächen ausschließlich durch Maßnahmen der Innenentwicklung bereitgestellt.

Um das aktivierbare Innenentwicklungspotential abschätzen zu können und veräußerungswilligen Grundstückseigentümern gegebenenfalls durch die Vermittlung von Kontakten zu Bauwilligen helfen zu können, wurde 2010 ein Baulückenkataster erstellt, 2011 und zuletzt 2021 eine

Befragung aller Grundstückseigentümer von Baulücken vorgenommen. Durch die umfassenden Bemühungen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, auch durch die konsequente Umnutzung von gewerblichen Bauflächen in Gemengelagen konnte die Stadt Marbach am Neckar in den letzten Jahren erhebliche Innenentwicklungspotentiale für den Wohnungsbau aktivieren. So konnten in der Kernstadt bereits 2019, innerhalb 8 Jahren, über 30 % der Baulücken, im Stadtteil Rielingshausen sogar über 60 % der Baulücken aktiviert werden, was für die Gesamtstadt einem Anteil aktivierter Baulücken von über 43 % entspricht. Trotz dieser Erfolge bei der Aktivierung von Wohnbauflächen reicht das Angebot bei Weitem nicht aus, um die hohe Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum zu befriedigen.

So hatte die Rielingshäuser Feuerwehr in den vergangenen zehn Jahren den Wegzug von mehr als zehn aktiven Mitgliedern zu verzeichnen, die in Ermangelung von Wohnbauflächen in Rielingshausen in Nachbargemeinden gezogen sind, um dort in Neubaugebieten zu bauen.

Da auch die Entwicklung eines neuen, größeren Wohngebietes in der Marbacher Kernstadt aufgrund von Problemen in der Umlegung nicht wie erhofft umsetzen ließ, wurde am 05.05.2022 vom Gemeinderat der Stadt Marbach am Neckar der Beschluss gefasst, den Umlegungsbeschluss, sowie den Bebauungsplanaufstellungsbeschluss aufzuheben.

Nicht zu Letzt hält es deshalb die Stadt Marbach am Neckar für zwingend erforderlich, im Stadtteil Rielingshausen zur Befriedigung des dringenden Wohnungsbedarfs ein Neubaugebiet auszuweisen.

Im Antrag auf Zielabweichung wurden die Konflikte ausführlich dargestellt, die sich bei den verbleibenden Potentialflächen im Innenbereich von Rielingshausen ergeben (Sonderkulturbaufläche des örtlichen Nahversorgers in der Max-Planck-Straße; Gemengelage mit ansässigem Metallbaubetrieb nördlich der Hauptstraße; kleinteilige Parzellierung, schwierige Erschließungssituation und Nutzungskonflikte mit angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben östlich der Zeilstraße; sowie fehlende Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer für Teilflächen um die Erschließung gewährleisten zu können in der Burg-/Bergstraße).

Die hohe Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum kann derzeit nicht mehr nur mit den verbleibenden Innenentwicklungspotenzialen geleistet werden und das vor allem nicht zeitnah. Da bei den über 235 Interessenten (Stand November 2023, Tendenz steigend!) insbesondere der Wunsch nach einem Eigenheim vorgebracht wurde und sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Keltergrund am Ortsrand von Rielingshausen befindet, hat man sich bewusst für einen gewissen Anteil an Einzel-, und Doppelhausbebauung entschieden. Auf Grundlage des Entwurfes kann dennoch die gesamte Palette des Wohnungsbedarfs abgedeckt werden - vom Geschosswohnungsbau im dichteren Siedlungskern, über Reihenhausbebauung, Doppelhaushälften und Einzelhausbebauungen als Übergang zur aufgelockerten Ortsrandbebauung.

Zur Bereitstellung der dringend benötigten zusätzlichen Wohnbauflächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da sich die betreffende Fläche bislang im Außenbereich befindet. Der Stadt Marbach am Neckar ist es gelungen, die Betriebsfläche einer früheren Gärtnerei am Ortsrand von Rielingshausen sowie zwei angrenzende Ackerflächen zur Arrondierung zu erwerben. Diese Flächen sollen nun als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Zwischen dem Areal der Gärtnerei und dem bestehenden Ortsrand an der Schumannstraße befindet sich eine Reihe von Hausgärten, zum Teil im Eigentum der Stadt Marbach am Neckar, die ebenfalls in das Plangebiet einbezogen werden sollen. Mit drei der dortigen Grundstückseigentümer wurde Einvernehmen über eine Einbeziehung ihrer Hausgärten in das Baugebiet als künftige Wohnbauflächen erzielt, mit zwei Eigentümern am südöstlichen Rand des Plangebietes wurde Einvernehmen über die Ausweisung ihrer Hausgärten als private Grünflächen erzielt.

Dadurch dass sich nahezu das gesamte Plangebiet im Eigentum der Stadt Marbach am Neckar befindet und mit allen Eigentümern der wenigen privaten Flächen Einvernehmen über die Umsetzung des Gebietes erzielt werden konnte, ist eine schnelle Realisierung des Baugebietes (ohne aufwendige Umlegung) sichergestellt. Mit der geplanten neuen Wohnbaufläche soll die Abgrenzung des Ortsrandes von Rielingshausen in Richtung Westen und Norden zu dem im Regionalplan dargestellten Grünzug G9 abschließend ausgeformt werden. Die geplante Wohnbaufläche nimmt dabei nicht das gesamte Areal der früheren Gärtnerei ein, sondern beschränkt sich auf die Fortführung der bestehenden Wohnbebauung in Richtung Norden.

Der westlich der verlängerten Kelterstraße angrenzende Teil des früheren Gärtnereiareals soll als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden und neben einem Spielplatz als Pflanzfläche für eine landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung des Baugebiets genutzt werden.

6. Planungskonzeption

Die Planungskonzeption sieht vor, das Baugebiet über eine Ringstraße zu erschließen, die an das nördliche Ende der Kelterstraße und den zum Lehrhof fortführenden Fahrweg angebunden wird. Zum Ortsrand in Richtung Westen, Norden und Osten sollen Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen werden. Auch der Übergangsbereich zwischen der vorhandenen Bebauung an der Schumannstraße und dem südlichen Ast der neuen Erschließungsstraße soll mit Doppelhäusern bebaut werden. Die Doppelhausbebauung zwischen dem früheren Gärtnereigelände und der Schumannstraße orientiert sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der südlich angrenzenden bestehenden Doppelhausbebauung. Innerhalb des neuen Erschließungsstraßenringes ist eine dichtere Bebauung, bestehend aus kleineren, kompakter bebauten Doppelhausgrundstücken, Reihenhausbauung und einer Fläche für Geschosswohnungsbau vorgesehen (siehe Nutzungsschablonen im Planteil). Die Anordnung des Geschosswohnungsbau im südwestlichen Teil des inneren Ringes und damit in größtmöglicher Nähe zur erschließenden Kelterstraße soll zu einer Minimierung des Fahrverkehrs im Plangebiet führen. Auf die Festsetzung der Tiefgaragenein- und Ausfahrt wurde bewusst verzichtet, um die Tiefgaragenplanung so flexibel wie möglich zu gestalten und die Funktionalität nicht einzuschränken.

Im Übergangsbereich von der bestehenden Kelterstraße zu dem Plangebiet entlang der Straße zum Lehrhof sind 24 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Mit der Anordnung des Bereiches höchster Verdichtung in der Nähe der öffentlichen Stellplätze im Eingangsbereich zu dem neuen Wohnbaugebiet soll dafür gesorgt werden, dass möglichst wenig Parksuchverkehr in das Baugebiet hineingetragen wird.

Nachdem in den letzten Jahren im Zuge der Innenentwicklungsmaßnahmen, insbesondere bei der Bebauung des sogenannten „Jenner-Areals“ zwischen Hauptstraße und Beethovenstraße vorrangig Geschosswohnungsbau und Reihenhausbauung entstanden ist, soll im Zuge der Ausweisung des Neubaugebietes auch das Segment der Einzelhäuser und Doppelhaushälften bedient werden. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der Absicht, möglichst vielen Menschen den Traum vom Eigenheim zu ermöglichen, sind im zentralen Bereich des Baugebietes auch Reihenhäuser und zwei Baufelder für Geschosswohnungsbauten vorgesehen.

Geplant sind:

- 10 bis 13 Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten je Gebäude
- 28 bis 34 Doppelhaushälften mit je einer Wohneinheit je Gebäude
- 16 Reihenhäuser mit je einer Wohneinheit

- 2 Mehrfamilienhäuser mit ca. 20 Wohneinheiten
- Zusammen 59 bis 62 Wohngebäude mit 76 bis 90 Wohneinheiten

Wohnungsbaupolitisch kann somit die gesamte Palette des Wohnungsbedarfes vom Einzelhaus über kleinere und größere Doppelhaushälften und Reihenhäuser bis hin zum Geschosswohnungsbau abgedeckt werden. Städtebaulich kann der Übergang von einer aufgelockerten Ortsrandbebauung zu einem dichteren Siedlungskern vollzogen werden.

Da sich nahezu alle Baugrundstücke im Eigentum der Stadt Marbach am Neckar befinden, ist sichergestellt, dass diese Plätze auch kurz- bis mittelfristig bebaut werden und es nicht zur Erschließung sogenannter „Enkelgrundstücke“ kommt, die über längere Zeit hinweg als Kapitalanlage unbebaut vorgehalten werden.

Um die örtliche Infrastruktur betreffend der Kinderbetreuung durch die neue Wohnbaufläche nicht über Gebühr zu belasten, ist vorgesehen, die Bauplätze in mehreren, zeitlich aufeinander folgenden Tranchen zu vergeben. In den ersten Jahren der Besiedlung ist aufgrund des zu erwartenden hohen Anteils junger Familien mit einer Belegungsdichte von ca. 3 Einwohnern je Wohneinheit zu rechnen, was einer Gesamtzahl von ca. 230 bis 270 Einwohnern für das Baugebiet „Keltergrund“ entspricht. Langfristig ist von einer Belegungsdichte von ca. 2,2 Einwohnern je Wohneinheit auszugehen, was dem statistischen Mittelwert der Belegungsdichte im Stadtgebiet entspricht. Die dann zu erwartende Einwohnerzahl liegt bei 170 bis 200 Personen. Die zu erwartende Bruttowohndichte (gemessen in der Zahl der Einwohner je ha Bruttofläche des Baugebiets) liegt für das 3 ha große geplante Baugebiet „Keltergrund“ demnach mittelfristig bei 76 bis 90 Einwohner je ha, langfristig bei 57 bis 67 Einwohner je ha. Damit wird die im Regionalplan zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme vorgegebene angemessene Bruttowohndichte von 60 Einwohnern je ha für „sonstige Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ bzw. von 55 Einwohnern je ha bei Gemeinden mit Eigenentwicklung auch bei langfristiger Betrachtung erreicht.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt und wird aufgrund der unterschiedlichen, aufeinander abgestimmten Festsetzungen und Planungszielen unter Berücksichtigung bestehender Strukturen und örtlicher Begebenheiten in verschiedene Bereiche gegliedert (siehe Knödelnlinien).

Vorrangig soll das Plangebiet dem Wohnen dienen. Aufgrund der bestehenden örtlichen Infrastruktur in Rielingshausen soll im Falle von steigenden Bedarfen an Kinderbetreuungsplätzen im Zuge der Aufsiedlung des Gebietes die Möglichkeit bestehen, am Randes des Plangebietes einen Kindergarten zu errichten, weshalb Anlagen für kirchliche und soziale Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig sind.

Unter Berücksichtigung der planerischen Ziele sind gem. § 1 (5) + (9) BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Diese Nutzungen sind meist lärmintensiver und werden in der Regel von einem höheren Besucherverkehrsaufkommen begleitet, worauf die geplante Verkehrsinfrastruktur im Gebiet nicht ausgelegt ist und zu einer Überlastung außerhalb des Plangebietes wie z.B. der Kelterstraße führen würde, aber auch innerhalb des Plangebiets, die verkehrlichen

Kapazitäten überschreiten würde. Dies gilt auch für die unzulässigen Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO.

Zudem sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen. Dies bedeutet, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Diese Nutzungen sind grundsätzlich eher einem Zentrum bzw. gewerblich geprägten Randbereichen mit guter Verkehrsanbindung zuzuordnen und fügen sich daher nicht in den Charakter des geplanten Wohngebiets am Ortsrand von Rielingshausen ein, und widersprechen dem Ziel der Planung, Wohnraum zu schaffen.

Trotz dieser Ausschlüsse handelt es sich beim Gebiet nicht um ein reines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung, da es im Gebiet kein erhöhtes Ruhebedürfnis gibt und der Gebietscharakter den umliegenden Wohngebieten entsprechen soll.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, sind für alle Baugrundstücke so gewählt, dass städtebaulichen Gestaltungsziele unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses für ein positives Wohnumfeld erreicht werden können ohne dabei den Bauherren individuellen Gestaltungsfreiraum für die Bebauung der Grundstücke zu nehmen.

Auf die Festsetzung der GFZ wurde aus selbigen Gründen verzichtet. Es gilt die Anwendungen der nach § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen einzuhalten.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich, insbesondere auch die Kubatur am Randbereich, an die an das Plangebiet angrenzende, bestehende Bebauung südöstlich des Plangebietes.

Gleiches gilt für die Festsetzung der maximalen Höhen der baulichen Anlagen und die Festsetzung über die Zahl der Vollgeschosse (II VG im Zentrum des Plangebietes, I VG in den Siedlungsrandbereichen). Die Trauf- und Firsthöhen, sowie die Oberkanten der Attika sind als Maximum fixiert und dürfen nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist dabei die jeweilig gewählte Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Damit kann eine angemessene Höhenlage der geplanten Bauvorhaben gewährleistet und die städtebaulichen Belange berücksichtigt werden. Die maximal festgesetzten Höhen sind so gewählt, dass sie sich auch gut an den bestehenden südöstlich des Plangebietes bestehenden Siedlungsrand einfügen und somit ein homogenes Höhenbild zwischen Bestand und Planung entsteht.

Durch die aufeinander abgestimmten Festsetzungen der Nutzungsschablonen zueinander, aber auch unter Berücksichtigung der bestehenden, umliegenden Freiraum-, und Siedlungsstruktur, kann städtebaulich der Übergang von einer aufgelockerten Ortsrandbebauung zu einem dichteren Siedlungskern vollzogen werden. Aufgrund dessen ist auch die Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO, sowie die Zahl an Wohneinheiten festgesetzt. Durch den Mix aus Einzel- und Doppelhäusern in Randlage, die zum Zentrum hin dichter werdende Bebauung durch Reihenhäusern, aber auch durch das Angebot an Mehrgeschosswohnungsbau im Zentrum des Gebietes selbst, wird jedem Bedarf an Wohnraum nachgegangen ohne dabei das Gebiet, sowie den Stadtteil Rielingshausen zu überlasten. Durch die jeweilige Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten wird sichergestellt, dass eine verträgliche Dichte, die auch dem vorhandenen Charakter der umliegenden Wohnbebauung entspricht, eingehalten wird.

Bewusst wurde auf die Festsetzung der Exposition der Gebäude verzichtet, da diese im Hinblick auf die Nutzung von solarer Energie so flexibel wie möglich hinsichtlich ihrer Ausrichtung zur Sonne gestaltet werden soll.

Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen und unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Es können Ausnahmen gestattet werden, wenn grünordnerische, verkehrliche oder gestalterische Gründe nicht entgegenstehen. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass willkürliches Parken auf den Grundstücken entsteht und die zu begründenden nicht überbaubaren Flächen darunter in Mitleidenschaft gezogen werden und ein disharmonisches Straßenbild entsteht. Gleiches gilt für die Begründung der Festsetzungen für max. 20 m³ großen Nebenanlagen, die nur auf den Straßen abgewandten Seiten der Gebäude zulässig sind.

Für die Erschließung des Gebietes wurden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Neben dem reinen Straßenraum sind auch öffentliche Parkplätze am Gebietseingang berücksichtigt worden um den Besucherverkehr möglichst früh abzufangen und aus dem Gebiet herauszuhalten. Außerdem sind Anlagen zur Versorgung des Gebietes östlich und westlich des Plangebietes festgesetzt, um den neu zu entstehenden Versorgungsbedarfen gerecht zu werden.

Die westlich des Plangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz soll neben der Bereitstellung eines für das Wohngebiet dienenden Spielplatzes auch städtebaulich betrachtet dem harmonischen Übergang der Siedlung zur freien Landschaft dienen. Dies wird durch eine dementsprechende Bepflanzung der Flächen die nicht mit Spielgeräten oder Stadtmobiliar versehen sind auch mit einer landschaftsgerechten Ortsrandeingrünung des Baugebietes erreicht.

Weitere öffentliche Grünflächen sowie Pflanzungen auf Privatgrundstücken dienen der Durchgrünung des Gebietes. Diese getroffenen Festsetzungen in Form von Pflanzgeboten, aber auch in Kombination mit den wasserrechtlichen Festsetzungen sind so gewählt, dass sie die städtebaulichen, gestalterischen Zielsetzungen in den jeweiligen Bereichen durch grüne Infrastruktur unterstreichen, das Kleinklima des geplanten Gebietes verbessern und möglichst viel anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten wird und gedrosselt abfließen kann (Bepflanzung und Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche, Pflanzung von Einzelbäumen, Hecken und Sträuchern, Dachbegrünung Garagen und Carports, sowie die Zisternenverpflichtung).

Das Plangebiet fügt sich mit den dargestellten grünordnerischen Festsetzungen sehr gut in den Übergangsbereich des nordwestlichen Siedlungsrandes von Rielingshausen zur freien Landschaft ein.

8. Erschließung

Die Verkehrserschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die bestehende, von der Hauptstraße nördliche abzweigende Kelterstraße. Die zum Lehrhof weiterführende Straße soll zum Zwecke der Reduzierung der Geschwindigkeit (und einer besseren Übersichtlichkeit der Anbindung an die neue Erschließungsstraße des Neubaugebietes) verschwenkt werden, so dass im Kreuzungsbereich Kelterstraße / neue Erschließungsstraße / Verbindungsstraße zum Lehrhof ein vierarmiger Verkehrsknoten entsteht. Innerhalb des Baugebietes ist der Bau von Erschließungsstraßen von 5,50 m Breite, in der Regel ergänzt um einen einseitigen Gehweg von 1,85 m Breite vorgesehen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Ringstraße, von der im Norden Fußwege zu dem Feldweg am Ortsrand abzweigen. Im Osten ist ein Anschluss an den bestehenden Feldweg Flurstück 2895 vorgesehen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt analog der Entwässerung des angrenzenden Gebietes Kelterstraße / Schumannstraße über ein Trennsystem. Das Niederschlagswasser soll einem Oberflächensammler zugeführt werden, der über ein zwischengeschaltetes Regenrückhaltebecken an den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Sulzbach angeschlossen ist.

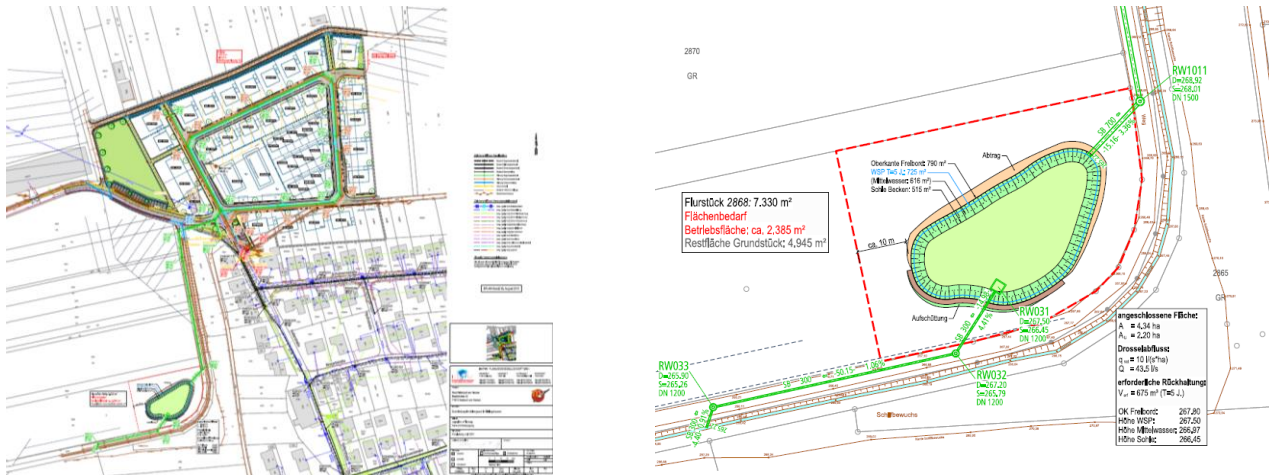


Abb. 5: Auszug aus der Erschließungsplanung, Büro ISTW

Das Schmutzwasser des Plangebietes wird einer Abwasserpumpstation am südlichen Rand des Plangebietes, unmittelbar angrenzend an den derzeitigen Ortsrand an der Kelterstraße zugeführt, von wo aus es bis zur Kelter gepumpt wird. Von dort aus fließt das Abwasser im natürlichen Gefälle über die Hauptstraße und die Königstraße / Lindenstraße zum Hauptsammler in der historischen Ortsmitte. Die bestehenden Leitungen in der Kelterstraße sind ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Wassermenge aufzunehmen. Lediglich die Pumpstation auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 2938/20 ist hinsichtlich des Volumens und der Tiefe des Beckens nicht ausreichend bemessen, so dass eine neue Pumpstation gebaut werden muss.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich zahlreiche Drainagen zur Ableitung von Hangwasser in Richtung Sulzbach. Im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes werden neue Drainagen im Bereich des das Plangebiet nördlich begrenzenden Feldweges und der östlichen Randflächen vorgesehen, die über ein gesondertes Leitungssystem direkt an den Sulzbach angeschlossen werden.

Um das Eindringen von Oberflächenwasser am nördlichen Rand des Plangebietes durch die nördlich angrenzenden Hangflächen des Außenbereiches zu verhindern, wird entlang des nördlichen Randes des Plangebietes auf den privaten Baugrundstücken ein Erdwall sowie zwischen den Baugrundstücken und dem bestehenden Feldweg ein auf der städtischen Feldwegefläche liegender Wassergraben zur Ableitung möglichen Oberflächenwassers errichtet. Das in diesen Gräben bei Starkregenereignissen gesammelte Wasser wird dem Oberflächensammler und damit über das zwischengeschaltete Regenrückhaltebecken dem Sulzbach zugeführt.

Bezüglich der Wasserversorgung wird das Plangebiet über die Kelterstraße an die Niederzone des örtlichen Wasserleitungsnetzes angeschlossen.

Losgelöst vom Plangebiet hat der Gemeinderat eine grundsätzliche PV-Pflicht beim Erwerb städtischer Grundstücke beschlossen. Da die Flächen im Plangebiet überwiegend im städtischen Besitz sind und die Stadt die Bauplätze direkt veräußert, wird die Installation und Nutzung

der PV-Anlagen privatrechtlich im Kaufvertrag auferlegt. Um die Solarenergie so effektiv wie möglich zu nutzen, wurde bewusst auf das Festsetzen der Firstrichtung im Bebauungsplan verzichtet.

Darüber hinaus sollen sich weitere klimafreundliche, CO₂-neutrale Aspekte und Themen im Plangebiet wiederfinden. Um das Plangebiet bspw. so klimafreundlich, energieeffizient und wirtschaftlich wie möglich zu gestalten, sind unterschiedliche Energiekonzepte auf dem Prüfstand gewesen. Am 16.09.2021 erfolge zunächst der Gemeinderatsbeschluss für eine zentrale Lösung mit einem Kalten Nahwärmenetz und Flächenkollektoren, sodass eine Machbarkeitsstudie erstellt und erste Gespräche mit potentiellen Betreibern geführt wurden.

Ab dem 01.01.2024 tritt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft, mit welchem die Bundesregierung den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen einleitet. Spätestens ab Mitte 2028 wird die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energie für alle neuen Heizungen verbindlich sein; eng gekoppelt an die Kommunale Wärmeplanung. Ziel ist es, im Jahr 2045 klimaneutral zu sein. Dafür muss Deutschland unabhängig von fossilen Brennstoffen werden, insbesondere beim Heizen. Baden-Württemberg geht beim Klimaschutz sogar noch weiter voran und setzt durch ambitionierte Ziele neue Maßstäbe. Bereits bis 2040, also fünf Jahre früher als der Bund und zehn Jahre früher als die EU, soll die Klimaneutralität erreicht werden. Bis zum Jahr 2030 will Baden-Württemberg die Emissionen gegenüber 1990 um mindestens 65 Prozent reduzieren.

Daher hat die Stadt Marbach im Frühjahr 2023 beschlossen, in die Kommunale Wärmeplanung einzusteigen und Ende Juni 2023 einen Förderantrag hierzu gestellt. Mit ersten Ergebnissen kann frühestens Ende 2024 gerechnet werden. Somit verbleibt der Stadt Marbach noch ca. 15 Jahre um für die bestehenden Wohngebiete ein Angebot für eine klimaneutrale Wärmeversorgung zu schaffen. Aufgrund der dargestellten veränderten Rahmenbedingungen hat die Verwaltung Kontakt mit der Ludwigsburger Energieagentur aufgenommen, um mit dieser unter den geänderten Rahmenbedingungen über die Errichtung eines „Kalten Nahwärmenetzes“ im Neubaugebiet Keltergrund zu diskutieren. Dabei kamen von dieser Seite neue Erkenntnisse hervor. Diese wurden dem Gemeinderat am 12.10.2023 vorgestellt.

Als wesentliche Erkenntnis ist festzuhalten, dass die Heizungswende im Neubau praktisch abgeschlossen ist. Im Vergleich zum Jahr 2020 ist der Einbau von Gasheizungen von 33,2% auf 10,9% gesunken; der Einbau von Wärmepumpen von 35,5% auf 54,3% angestiegen. Somit können Neubaugebiete schnell und kostengünstig klimaneutral gebaut werden. Für die Kommunen stellen die Bestandsgebäude und die damit verbundene Bereitstellung einer kommunalen Wärmeversorgung eine Herausforderung dar, welche bis 2040 realisiert werden muss.

Der Wärmebedarf des künftigen Neubaugebietes Keltergrund entspricht 15 EFH im Bestand, sodass für das Gebiet Keltergrund der eine individuelle Versorgung der Neubauten durch Luft-Wärmepumpen und die Festschreibung des EH-40 Baustandards vorgeschlagen wird.

Somit wurde am 16. November 2023 vom Gemeinderat beschlossen, das Kalte Nahwärmenetz nicht weiter zu verfolgen. Die Empfehlungen der LEA sollen sich dann in den Kaufverträgen der zukünftigen EigentümerInnen wiederfinden.

9. Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat hatte die Aufstellung dieses Bebauungsplans bereits in öffentlicher Sitzung am 10. Oktober 2019 im beschleunigten Verfahren nach §13 b BauGB beschlossen. Aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerWG) vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) zum §13 b BauGB, kann das Verfahren nicht mehr weitergeführt werden und auch die bisher erfolg-

ten Beteiligungsschritte (Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) sind dadurch hinfällig geworden.

Da die Stadt aber unverändertes Interesse hat, das Wohnbaugebiet Keltergrund zu realisieren, ist eine Neuaufgleisung des Verfahrens erforderlich.

Die Verfahrensart ist nun im Regelverfahren durchzuführen, was bedeutet, dass parallel zum Bebauungsplan auch der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar geändert werden muss (25. Änderungsverfahren Wohnbaufläche „Keltergrund“).

10. Artenschutz und Umweltbericht

Der besondere Artenschutz ist nach § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Keltergrund“ in Marbach am Neckar, Stadtteil Rielingshausen wurde zur Ermittlung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen im Jahr 2019 eine Übersichtsbegehung Artenschutz i.V.m. mit einer Habitatpotenzialanalyse (werkgruppe gruen, 2019a) sowie ein Tierökologischer Gutachten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Tagfalter) durchgeführt (werkgruppe gruen, 2019b). Neben einer Gebäudebegehung der „Gewächshäuser im Keltergrund“ (werkgruppe gruen, 2020) und den Tierökologischen Gutachten "Erfassung der Feldlerchenbestände (Erstbrut)" (werkgruppe gruen, 2021a) und "Gewächshäuser im Keltergrund" (werkgruppe gruen, 2022a) wurde im Jahr 2021 der Suchraum für die Anlage von Buntbrachen auf eine Eignung als CEF Maßnahme untersucht (werkgruppe gruen, 2021b). Die Ermittlung möglicher Verbotstatbestände nach BNatSchG erfolgte im Rahmen einer "Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" (SaP) (werkgruppe gruen, 2022b).

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Vermeidungsmaßnahme V 1 - Schutz vorhabensbedingt nicht entfallender Gehölze
- Vermeidungsmaßnahme V 2 - Festlegung von Rodungszeiten
- Vermeidungsmaßnahme V 3 - Verwendung Beleuchtungskörper
- Vermeidungsmaßnahme V 4 - Umweltbaubegleitung
- Vermeidungsmaßnahme V 5 - Verhinderung von Vogelschlag an Glas

Beschreibung der Maßnahmen siehe Textteil Kap. 12. Maßnahmen zur Vermeidung.

Darüber hinaus wird auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der werkgruppe gruen, 2022, verwiesen, welche weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen beinhaltet, die durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landratsamt Ludwigsburg und der Stadt Marbach am Neckar gesichert werden.

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Der Umweltbericht inklusive Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Keltergrund“, ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung. Der Umweltbericht wird ak-

tuell erarbeitet und wird zur Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes aufgrund seines Umfangs der Begründung als Anlage beigelegt werden.

11. Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart (2017) ist der Eingriffsbereich als Freiland-Klimatop und Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität ausgewiesen. Diese zeichnen sich durch einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen aus. Damit ist eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion ($< 10\text{-}15 \text{ m}^3 / \text{sm}^2$) verbunden. Als ausgeschriebenes Kaltluftproduktions- und Kaltluftsammelgebiet hat der Bereich eine hohe Bedeutung für die Belüftung von Siedlungsflächen und das dortige Klima. Zusätzlich weisen sie eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen auf (siehe „Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft“, werkgruppe gruen, November 2020).

Das Gutachten „Auswirkungen auf lokalklimatische Verhältnisse“ der Büro Lohmeyer GmbH ist zu dem Ergebnis gekommen, dass dem Planungsgebiet insgesamt eine geringe Bedeutung für das Siedlungsklima von Rielingshausen zukommt. Aufgrund der großen angrenzenden offenen Landschaft bleibt die Funktion der Frisch- und Kaltluftbildung erhalten. Durch die Umsetzung der Planung kommt es hauptsächlich zu Änderungen im mikroklimatischen Bereich.

So beschränken sich die Auswirkungen der leichten eingriffsbedingten Temperaturerhöhung (lediglich bei sommerlichen Wetterlagen mit geringer Bewölkung und geringer Windgeschwindigkeit) überwiegend auf einen Bereich von wenigen Metern Abstand, insbesondere in den Abendstunden (+ ca. 1 Kelvin, bzw. ca. 1 Grad Celsius). „Zu anderen Tageszeiten sind geringere Ausdehnungen der Bereiche modifizierter benennbarer Lufttemperaturen und geringere Auswirkungen auf die Lufttemperatur zu erwarten. An der direkt nächstgelegenen Bebauung zum Baugebiet „Keltergrund“ sind leichte Temperaturerhöhungen an windschwachen Sommertagen, durch die geplante Bebauung zu erwarten (überwiegend auf Freiflächen). Bei anderen Witterungsbedingungen sind an benachbarten Siedlungsnutzungen keine messbaren Änderungen der Lufttemperatur bedingt durch die Planung zu erwarten. Mit großzügiger Eingrünungen können die thermischen Auswirkungen gedämpft werden“ (siehe „Auswirkungen auf lokalklimatische Verhältnisse“, Lohmeyer GmbH, Mai 2021).

Dementsprechend sind im Bebauungsplan unter Ziffer 11 *Pflanzgebote* insgesamt elf verschiedene Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes formuliert, welche neben der reinen optischen, gestalterischen Aufwertung das Gebiet insbesondere ökologisch aufwerten:

PFG 1 - Pflanzgebot „Einzelbäume im öffentlichen Raum“

Ziele: Straßenraumgestaltung, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas sowie der Wasserrückhaltung mit Ausgleichsfunktionen wie z.B. Erhöhung der Lebensraumeignung für störungsunempfindliche Siedlungsarten, Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Pflanzenstandort", Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet, Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas, sowie Förderung der Frischluftproduktion durch Gehölzfläche im Plangebiet.

PFG 2 – Pflanzgebot „Klein- und mittelkronige Einzelbäume“

Ziele: Straßenraumgestaltung, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas, Wasserrückhaltung mit Ausgleichsfunktionen wie z.B. Erhöhung der Lebensraumeignung für

störungsunempfindliche Siedlungsarten, Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Pflanzenstandort", Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet, Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas, sowie Förderung der Frischluftproduktion durch Gehölzflächen im Plangebiet.

PFG 3 - Pflanzgebot „Begrünung Carports/Garagen“

Ziele: Räumliche Gestaltung, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas mit Ausgleichsfunktionen wie z.B. Erhöhung der Lebensraumeignung für störungsunempfindliche Siedlungsarten, Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Regler- und Pufferfunktion", Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet, Vermeidung der Belastung des Landschaftswasserhaushalts, sowie Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas.

PFG 4 - Pflanzgebot „Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz“

Ziele: Ortsrandgestaltung, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas, Wasserrückhaltung mit Ausgleichsfunktionen wie z.B. Erhöhung der Lebensraumeignung für störungsunempfindliche Siedlungsarten, Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Pflanzenstandort“, Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet, Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas, sowie Förderung der Frischluftproduktion durch Gehölzflächen im Plangebiet.

PFG 5 - Pflanzgebot „Strauchgruppen zur Ortsrandgestaltung“

Ziele: Die Pflanzung dient der Ortrandeingrünung und der Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Verbesserung des Siedlungsklimas, Wasserrückhaltung mit Ausgleichsfunktionen wie z.B. Erhöhung der Lebensraumeignung für störungsunempfindliche Siedlungsarten, Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Pflanzenstandort", Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet, Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas, sowie Förderung der Frischluftproduktion durch Gehölzflächen und Sträucher im Plangebiet.

PFG 6 - Pflanzgebot „Pflanzstreifen entlang öffentlicher Wege“

Ziele: Räumliche Gestaltung, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas, Wasserrückhaltung mit Ausgleichsfunktionen wie z.B. Erhöhung der Lebensraumeignung für störungsunempfindliche Siedlungsarten, Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Pflanzenstandort", Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet, Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas, sowie Förderung der Frischluftproduktion durch Gehölzflächen und Sträucher im Plangebiet.

PFG 7 - Pflanzgebot „Extensive Dachbegrünung“

Ziele: Verminderung von Oberflächenabflüssen (Regenwasserrückhalt und Regenwasserverdunstung), Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas mit Ausgleichsfunktionen wie z.B. Schaffung eines Lebensraumes für Moose und Sedumarten, Nutzung als Nahrungshabitat von bestimmten Siedlungsarten, Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Regler- und Pufferfunktion", Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet, Vermeidung der Belastung des Landschaftswasserhaushalts, sowie Minimierung der thermischen Belastung.

PFG 8 - Pflanzgebot „Begrünung Baugrundstücke“

Ziele: Räumliche Gestaltung, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas, Wasserrückhaltung mit Ausgleichsfunktionen wie z.B. Erhöhung der Lebensraumeignung für störungsunempfindliche Siedlungsarten, Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Pflanzenstandort", Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet, Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas, sowie Frischluftproduktion durch Vegetationsflächen.

PFG 9 - Pflanzgebot „Begrünung der Entwässerungsmulde“

Ziele: Räumliche Gestaltung, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas, Drosselung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagwassers mit Ausgleichsfunktionen wie z.B. Erhöhung der Lebensraumeignung, Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und "Pflanzenstandort", Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet, Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas, sowie Frischluftproduktion durch Vegetationsflächen.

PFG 10 - Pflanzgebot „Schotterrasen“

Ziele: Schnelle mögliche Nutzung für Landwirtschaft und Spaziergänger, Erhalt Versickerungsfähigkeit mit Ausgleichsfunktionen wie z.B. Schotterrasen als Biotopstruktur, Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und "Pflanzenstandort", Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet, sowie Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas.

PFG 11 - Pflanzgebot „Kleine öffentliche Grünflächen“

Ziele: Die Pflanzung dient der Ortrandeingrünung und der Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der Verbesserung des Siedlungsklimas und der Wasserrückhaltung mit Ausgleichsfunktionen wie z.B. Erhöhung der Lebensraumeignung für störungsunempfindliche Siedlungsarten, Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Pflanzenstandort", Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet, Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas, sowie Frischluftproduktion durch Gehölzflächen.

Mit diesen Pflanzgeboten kann den minimalen Auswirkungen auf das Mikroklima im Plangebiet entgegengewirkt werden. Eine Auswirkung auf das Siedlungsklima von Rielingshausen oder der Gemarkung Marbach, sowie angrenzenden Gemarkungen ist nicht zu erwarten, und dementsprechend auch nicht im direkten globalen Zusammenhang mit etwaigen Folgen des Klimawandels.

Wie bereits unter Ziffer 2 „Übergeordnete Planvorgaben, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“ der Begründung dargelegt wurde, handelt es sich bei dem Plangebiet Keltergrund nicht um eine gänzlich unbelastete Freifläche, die einen wertvollen Beitrag zur landwirtschaftlichen Nutzung und zur Erholungswirkung leistet oder wertvolle Biotope beherbergt, sondern zum größten Teil um eine ehemalige Gärtnereifläche, die Jahrzehnte lang mit Gewächshäusern bebaut war. Insofern ist die Fläche nicht der Kernzone des regionalen Grünzugs zuzurechnen, die wichtige ökologische Funktionen erfüllt, sondern eine an den Siedlungsrand angrenzende Randfläche, die wenig zu den im Regionalplan formulierten Zielen für den Grünzug G9 beiträgt. Stattdessen ist die Plangebietsfläche durch eine Jahrzehnte lange siedlungsnahe Nutzung (Gärtnerei) vorgeprägt.

Unter Ziffer 5 der Begründung „Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung“ wurde ausführlich die Notwendigkeit des Bebauungsplanes begründet. Im Jahr 2004 wurde zuletzt ein ca. 1,3 ha großes Neubaugebiet am südlichen Ortsrand von Rielingshausen (Baugebiet „östlich der Kirchberger Straße“) zur Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen ausgewiesen. Seit dem wurden weitere Wohnbauflächen ausschließlich durch Maßnahmen der Innenentwicklung bereitgestellt. Doch auch Innenentwicklungspotenziale, vor allem im Hinblick auf Baulücken oder größere zusammenhängende Flächen im Innenbereich, sind endlich.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Keltergrund kann durch eine angemessene städtebaulich und ökologisch unterfütterte Erweiterung des Siedlungsrandes von Rielingshausen dem dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum der Stadt Marbach am Neckar im Landkreis Ludwigsburg und der Metropolregion Stuttgart nachgekommen werden ohne dabei die ökologischen und klimatologischen Belange unberücksichtigt zu lassen.

12. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Stadt Marbach am Neckar hat nahezu die gesamte Fläche des Plangebietes erworben. Mit den privaten Parteien Schumannstraße 1 und 3 wurde eine Regelung über die Neuordnung der Grundstücksgrenzen getroffen.

13. Flächenbilanz

bestehende Nutzung:

(ehemalige) Gärtnereifläche	ca. 21.981 m ² (73,1%)
Ackerfläche	ca. 3.272 m ² (10,9%)
Hausgärten	ca. 2.216 m ² (7,4%)
Straßenfläche (Kelterstraße – Lehrhof)	ca. 1.083 m ² (3,6%)
Feldwege	ca. 1.505 m ² (5,0%)

Gesamt: **ca. 30.057 m² (100%)**

neue Nutzung:

Wohnbaufläche	19.839 m² (66,0%)
Verkehrsfläche	
a) Verbindungsstraße Kelterstraße - Lehrhof	605 m ² (2,1%)
b) Erschließungsstraßen	4.011 m ² (13,3%)
c) Flächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege)	581 m ² (2,0%)
d) Flächen besonderer Zweckbestimmung (Feldwege)	1.259 m ² (4,1%)
e) Flächen bes. Zweckbest. (öffentliche Stellplätze)	388 m ² (1,3%)
Verkehrsfläche gesamt	6.844 m² (22,8%)

öffentliche Grünflächen	2.684 m ² (8,9%)
private Grünflächen	629 m ² (2,1%)
Grünflächen gesamt	3.313 m² (11,0%)

Versorgungsanlagen	61 m² (0,2%)
---------------------------	---------------------------------

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 30.057 m² (100 %)
--------------------------------	---

Aufgestellt:
Marbach am Neckar, den 21.12.2023

- Stadtbauamt -
AZ: IV-621.41