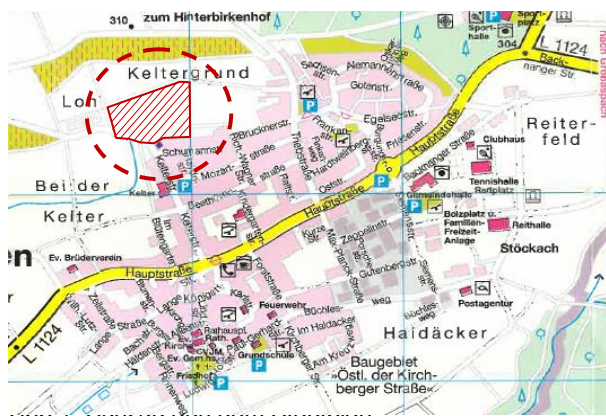


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan
„Keltergrund“
im Marbacher Stadtteil Rielingshausen

1. Räumliche Abgrenzung, Lage im Ortsteil, Topographie



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.

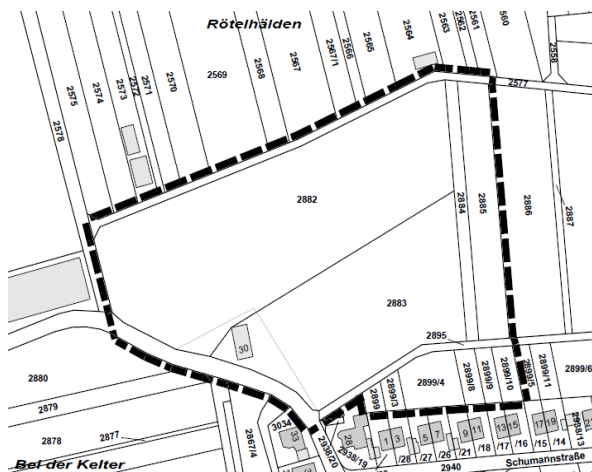


Abb.2: Auszug aus dem Abgrenzungsplan

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

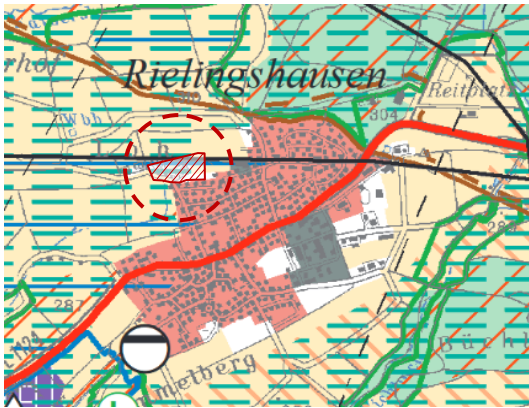


Abb.3: Auszug aus dem Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vom 22. Juli 2009 als Gebiet für Landwirtschaft festgesetzt (VBG), Plansatz 3.2.2 (G). Im westlichen Teil ragt es in den regionalen Grünzug G9 Erdmannhausen / Rielingshausen / Kirchberg hinein.

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. Der Antrag und der Bescheid werden Teil des Bebauungsplans.

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

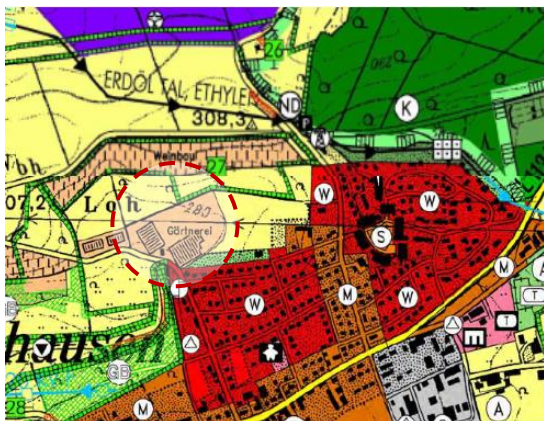


Abb.4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar ist das Plangebiet als Gärtnereifläche ausgewiesen.

Die geplante Umnutzung zu einer Wohnbaufläche ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ist vorgesehen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Baugebiet bestehen bislang keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

4. Bestehende Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes 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. Derzeit befindet sich lediglich noch ein ca. 153 m² großes gemauertes Wirtschaftsgebäude auf dem Flurstück 2883. Der übrige Teil des Gärtnereigeländes 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 „nur“ 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.

Gemäß dem jährlich von der Stadt Marbach am Neckar fortgeschriebenen Baulückenkataster waren Stand 31.10.2018 im Marbacher Stadtteil Rielingshausen 16 Wohneinheiten (und 30 Pflegeplätze in einem Pflegeheim) im Bau, darunter vier Wohneinheiten auf früheren Baulücken oder Innenentwicklungsflächen und 12 auf Flächen der Nachverdichtung. Zum gleichen Zeitpunkt waren 14 Wohneinheiten in Planung, davon zehn auf Baulücken und vier auf Flächen mit Nachverdichtung. 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 mindestens fünfzehn 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 gewünscht voranschreitet, hält es die Stadt Marbach am Neckar für zwingend erforderlich, im Stadtteil Rielingshausen zur Befriedigung des dringenden Wohnungsbedarfs ein Neubaugebiet auszuweisen.

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 landwirtschaftsgerechte 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, Reihenhausbebauung 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 18 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 Reihenhausbebauung 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 77 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 77 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. 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. 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 2938/2 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 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 sind weitere klimafreundliche, CO₂-neutrale Aspekte im Hinblick auf das Baugebiet erwünscht, allerdings sollten diese nicht mit anderen wohnungsbaupolitischen Zielen kollidieren (bspw. preiswerter Wohnraum, Sozialwohnungen). Um das Plangebiet so klimafreundlich, und energieeffizient wie möglich zu gestalten, sind so beispielsweise auch unterschiedliche Energiekonzepte auf dem Prüfstand (gewesen). Am 16.09.2021 erfolgte der Gemeinderatsbeschluss für eine zentrale Lösung mit einem kalten Nahwärmenetz und Flächenkollektoren. Um das final festgelegte Energiekonzept bei Gebietsrealisierung auch umsetzen zu können wird im Bebauungsplan eine dementsprechende Fläche für die Gebietsversorgung, genauer gesagt für die Energiezentrale vorgesehen.

8. Bebauungsplanverfahren § 13 b BauGB

Um eine zeitnahe Realisierung des Baugebietes „Keltergrund“ zu ermöglichen, soll das Baugebiet gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt werden. Da die Summe der Größe der Grundflächen der geplanten Gebäude im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m² beträgt, die Ausweisung des Baugebietes die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet und die geplante Wohnbaufläche sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, sind die Voraussetzungen zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 b BauGB gegeben. Das Bebauungsplanverfahren kann somit analog § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Im beschleunigten Verfahren analog § 13 a BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9. Artenschutz

Unabhängig von der gewählten Art des Verfahrens ist der besondere Artenschutz nach § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Daher wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung beauftragt, um abzuklären, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Das „Tierökologische Gutachten“ der Werkgruppe Grün vom November 2019 ist zu dem Ergebnis gekommen, dass mit der Realisierung des geplanten Baugebietes der Wegfall eines Feldlerchen- und Amphibienhabitates (europarechtlich geschützte Arten) einhergeht. Daher müssen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) unabhängig von einem Verfahren nach 13b BauGB entsprechende Maßnahmen realisiert werden:

- **CEF Maßnahme CEF 1 – „Anbringen von Nistkästen“**
3 Nistkästen für die Bachstelze an der Kelter, Flurstück 2589,
3 Nistkästen für die Kohlmeise am Friedhofsbaumbestand, Flurstück 269,
3 Nistkästen für die Blaumeise am Friedhofsbaumbestand, Flurstück 269,
6 Fledermaushöhlen auf dem Baumbestand Kelter und Friedhof Flst. 2589 und 269, Beschreibung der Maßnahme siehe Textteil Kap. 12.2.1, CEF 1.
- **CEF Maßnahme CEF 2 / Anlage einer Buntbrache – „Ob den Lohweingärten“ im Bereich der Flste. Nrn. 2486, 2487, 2488, 2489, Gemarkung Rielingshausen"**
CEF-Maßnahme CEF 2 - Anlage einer Buntbrache "Ob den Lohweingärten" im Bereich der Flurstücke der Nummern 2486, 2487, 2488 und 2489, Beschreibung der Maßnahme siehe Textteil Kap. 12.2.2, CEF 2.
- **Maßnahmen zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Amphibien, Reptilien) S 1 – Anlage eines Ersatzhabitates für Amphibien**
Anlage eines Ersatzhabitates für Amphibien auf Flst. Nr. 2756 im Sulzbachtal auf der Gemarkung Rielingshausen, Beschreibung der Maßnahme siehe Textteil Kap.12.3 S1. Diese Maßnahme wurde bereits zwischen Juni und September 2021 realisiert.
- **S 2 – Reptilienschutzzaun**
Zur Vermeidung von Tötungen durch das Baugeschehen sowie um eine Besiedelung zu verhindern, wird im nordöstlichen Baubereich ein Reptilienschutzzaun

entlang der Streuobstwiesen der Flurstücke Nummer 2561 - 2565 mit einer Höhe von ca. 50 cm mit Eingraben der unteren Enden in den Boden errichtet, Beschreibung siehe Textteil Kapitel 12.3 S2.

10. 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).

Eine Auswirkung auf das Siedlungsklima von Rielingshausen ist nicht zu erwarten, auch nicht im Zusammenhang mit etwaigen Folgen des Klimawandels.

11. 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.

12. 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 m ² (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)	297 m ² (1,0%)
Verkehrsfläche gesamt	6.753 m ² (22,5%)
öffentliche Grünflächen	2.709 m ² (9,0%)
private Grünflächen	629 m ² (2,1%)
Grünflächen gesamt	3.338 m ² (11,1%)
Versorgungsanlagen	127 m ² (0,4%)

Gesamtfläche Plangebiet ca. 30.057 m² (100 %)

Aufgestellt:

Marbach am Neckar, den 10. Oktober 2019, mit Änderungen vom 14. Oktober 2021

- Stadtbauamt -

AZ: IV-621.41

Ausgefertigt:

Marbach am Neckar, den

Jan Trost
Bürgermeister