

### C.3 BENNINGEN AM NECKAR

Das heutige Benningen am Neckar wurde erstmals im Jahr 779 urkundlich erwähnt. Bereits die Römer errichteten an dieser Stelle ein Kastell und auch heute sind die Reste einer gut erhaltenen Römerstraße (Fundament) zu sehen.

Die Gemeinde Benningen am Neckar hat ca. 6.700 Einwohner und erstreckt sich in einer nach Westen geöffneten Neckarschleife. Benningen am Neckar hat sich seit 1945 sichtbar entwickelt. In den Nachkriegsjahren entstand ein großflächiges Neubaugebiet entlang des westlichen und südlichen Ortsrandes. Dieses wurde in den folgenden Jahrzehnten in mehreren Phasen vorwiegend nach Westen und Nordwesten erweitert. Gewerbegebiete haben sich vorwiegend am südlichen Ortsrand angesiedelt, wo am Hirschmann-Ring ein geschlossenes Gewerbegebiet entstanden ist. Im Norden bestehen zwei Gewerbegebiete, eines nördlich des Neckars und eines an der Gemarkungsgrenze zu Freiberg, südlich des Neckars.

Benningen ist durch Landes- und Kreisstraßen sowie die in der Nähe verlaufende A 81 an das Fernstraßennetz angeschlossen. Bereits 1879 erhielt der Ort mit dem Bau der Murraltalbahn Anschluss an das Eisenbahnnetz. Seit 1980 besteht der Linienverkehr der Stuttgarter S-Bahn-Linie S4.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind folgende geplante Bauflächen (Reserveflächen) in Benningen am Neckar dargestellt, die bisher noch nicht entwickelt wurden (siehe Seite 16):

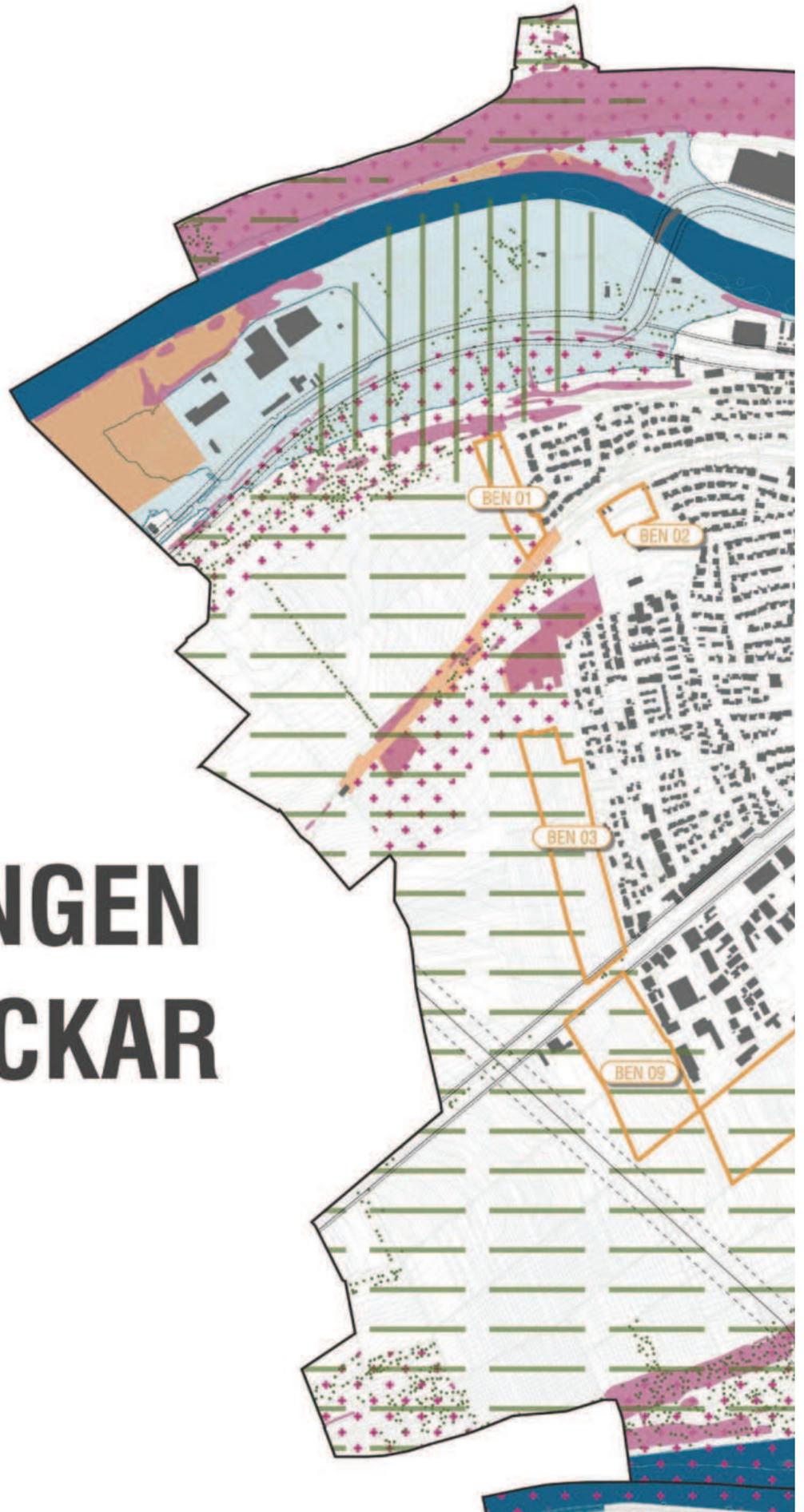
- Gewerbliche Baufläche „Östlich Hirschmann-Ring“ (1,3 ha)

Bedingt durch die Lage innerhalb der Neckarschleife und der relativ kleinen Gemarkungsfläche erweist es sich als schwierig, größere Flächenreserven auszuweisen.

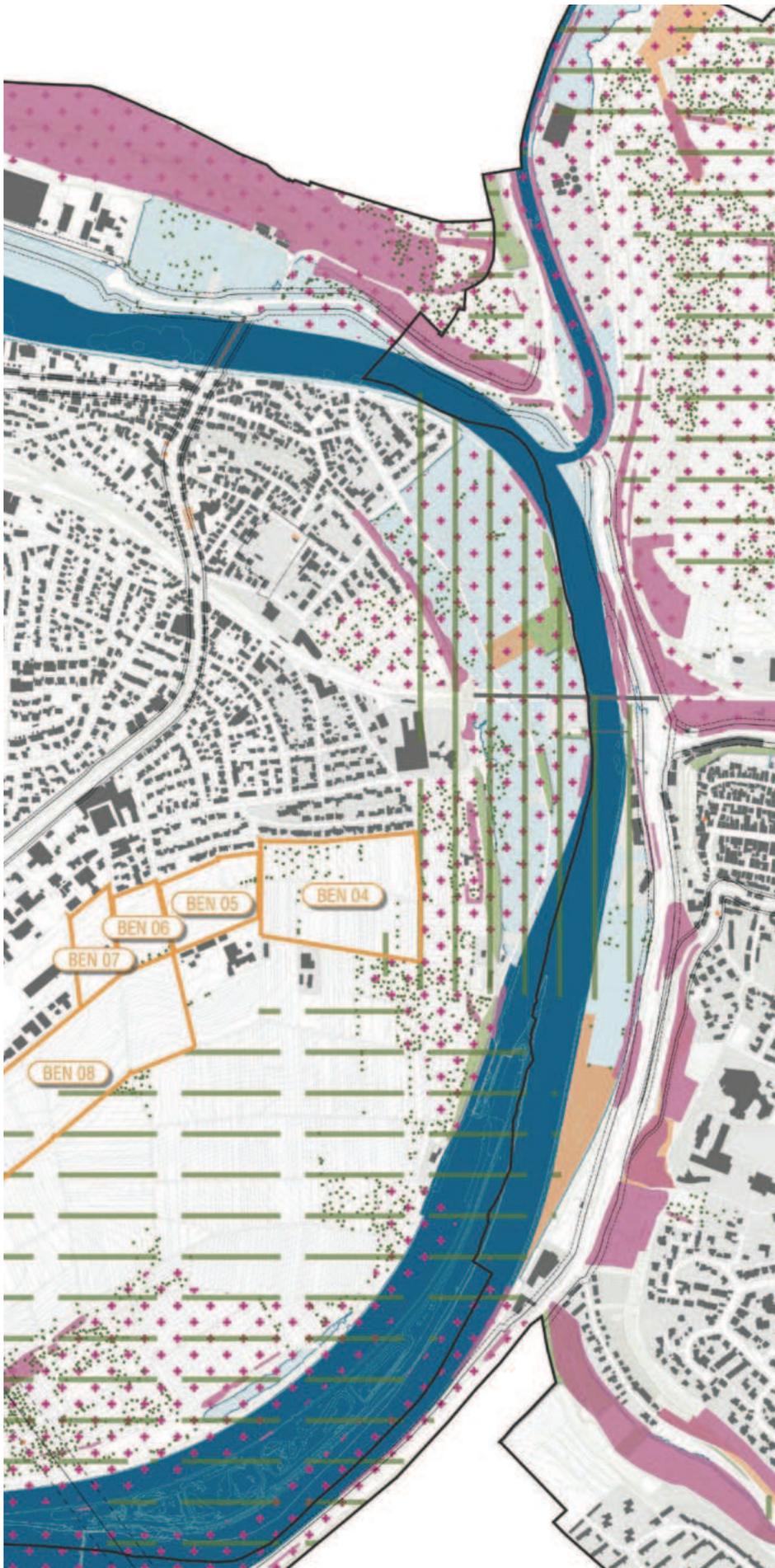
Am südlichen Ortsrand bietet sich im Bereich der „Bachstraße“ die Ausweisung einer Wohnbaufläche in Südhanglage an. Die besondere landschaftliche Situation (Geländekuppe, gute Einsehbarkeit) erfordert im Zuge der Gebietsentwicklung entsprechende Maßnahmen wie z.B. Grüneinbindung. Die landschaftsökologisch wertvollen Bereiche östlich der Ortsrandlage bleiben unangetastet. Sie sind Bestandteil der regionalen Grünfaser zwischen Benningen a. N. und Marbach a. N. sowie dem Landschaftsschutzgebiet Neckartalauen zwischen Benningen a. N. und Freiberg a. N.. Untersucht wurde zudem der Bereich westlich der Ortsrandlage.



Abb. 63 Luftbild Gemeinde Benningen am Neckar



# BENNINGEN AM NECKAR



## LEGENDE

### Regionalplan

-  Regionaler Grünzug (Z)
-  Grünzäsur (Z)
-  Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Z)

### Natura 2000-Gebiete

-  FFH-Gebiet
-  FFH-Mähwiese

### Schutzgebiete

-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Geschützte Biotope
-  Waldschutzgebiet
-  Naturdenkmäler
-  Streuobstbäume

### Überschwemmungsgebiete

-  HQ100

### Bestandsstruktur

-  Wald
-  Wasser
-  Siedlungsfläche

### Anbaubeschränkungen

-  Anbaubeschränkung nach StrG BW
-  Anbaubeschränkung nach BestattG
-  Hochspannungsleitung

-  Prüffläche

### Hintergrund

-  Höhenlinien in 1m Schritte

**Größe:** ca. 1,2 ha

**Lage:** nordwestlicher Ortsrand

**Derzeitige Nutzung:** Landwirtschaftliche Fläche, Grünstrukturen

**Nutzungen im Umfeld:** Wohnnutzung, landwirtschaftliche Flächen, Grünbestand, Bahntrasse

**Planungsrechtliche Situation:**

Regionalplan: Grünzäsur (Z), Gebiet für Landwirtschaft (G), Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (G), z.T. Landschaftsschutzgebiet, südlich Planung Ausbau Eisenbahnstrecke

Flächennutzungsplan: Landwirtschaft, z.T. Landschaftsschutzgebiet, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (T3), angrenzendes Wasserschutzgebiet „Freiberg“ Zone IIIA, Leitung, angrenzender Brunnen

Rechtsverbindl. Bebauungsplan: keiner vorhanden

**Planerische Restriktionen:** Regionale Grünzäsur, Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsbestandteile der Neckartalaue zwischen Benningen und Freiberg und Landschaftsbestandteile in den Gewannen Steinlanden, Oberer Beihinger Weg und Seelach (4 Teilgebiete)“

**Eigentumsverhältnisse:** Die Flurstücke befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum. Aufgrund der kleinteiligen Flurstücksstruktur ist voraussichtlich ein Umlegungsverfahren erforderlich.

**Erschließung:** Anschlussmöglichkeit an Theodor-Heuss-Str. oder Buchenweg ist zu prüfen

**Anbindung an ÖPNV:** Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben.

**Topografie:** Gefälle in Richtung Norden, Steigung ca. 10 %

**Fernwirkung:** -

**Potentiale:** Wohnbaufläche



Abb. 64 Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N.



Abb. 65 Luftbild

**FAZIT**

- ▶ Städtebauliche Bewertung: Die Fläche BEN 01 eignet sich grundsätzlich hervorragend für eine Erweiterung als Wohnbaufläche. Schwierig ist die Erschließung, die durch die schmalen Straßen im angrenzenden Wohngebiet kaum erfolgen kann. Alternative Möglichkeiten sollten untersucht werden. Für den Teilbereich mit Lage im Landschaftsschutzgebiet ist ein Ausnahmeantrag von der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu stellen. Zudem ist aufgrund der Lage in der Regionalen Grünzäsur eine Änderung des Regionalplans oder ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Eine mögliche Lärmbelastung durch die südlich verlaufende Bahn muss geprüft werden.
- ▶ Politische Bewertung: Eine Wohnnutzung der Fläche wird aufgrund von Bedenken zur Erschließung eher kritisch bewertet.



Abb. 66 Blick von Theodor-Heuss-Straße nach Süden



Abb. 67 Blick von Theodor-Heuss-Straße nach Westen

**Größe:** ca. 0,6 ha

**Lage:** westlicher Ortsrand, südlich der Bahntrasse

**Derzeitige Nutzung:** Flächen Tennisclub, Garagen und Parkplätze, Grünstrukturen

**Nutzungen im Umfeld:** Wohnnutzung, Gemeindehalle, Tennisplätze, Bahntrasse, Grünbestand

**Planungsrechtliche Situation:**

Regionalplan: Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG)(G)

Flächennutzungsplan: Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Tennis)

Rechtsverbindl. Bebauungsplan: „Steinlanden - Neuaufstellung“, i.K.g. am 17.10.1986, „Kirchtal-Lug I - Änderung“, i.K.g. am 02.12.1977, „Kirchtal-Lug“, i.K.g. am 31.05.1972

**Planerische Restriktionen:** Lärm durch angrenzende Bahntrasse und ggf. durch Gemeindehalle.

**Eigentumsverhältnisse:** Die Flurstücke befinden sich hauptsächlich im Eigentum der Gemeinde. Die Garagen liegen in Privateigentum und sind der Max-Eyth-Straße 42-46 zugeordnet.

**Erschließung:** Die Fläche ist bereits über die Max-Eyth-Straße mit ausreichender Breite erschlossen, da ehemals ein Schulstrandort an dieser Stelle vorgesehen war.

**Anbindung an ÖPNV:** Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle des Bürgerbusses befindet sich an der Gemeindehalle.

**Topografie:** nördlicher Bereich nahezu eben, Geländesprünge von Max-Eyth-Straße zu Tennisplätzen und von Tennisplätzen zur Gemeindehalle

**Fernwirkung:** -

**Sonstiges:** Entlang der Bahnlinie teilweise Lärmschutz schon vorhanden. Leitungen in der Grünfläche und Lärmimmissionen durch die Gemeindehalle sind zu berücksichtigen.

**Potentiale:** Wohnbaufläche

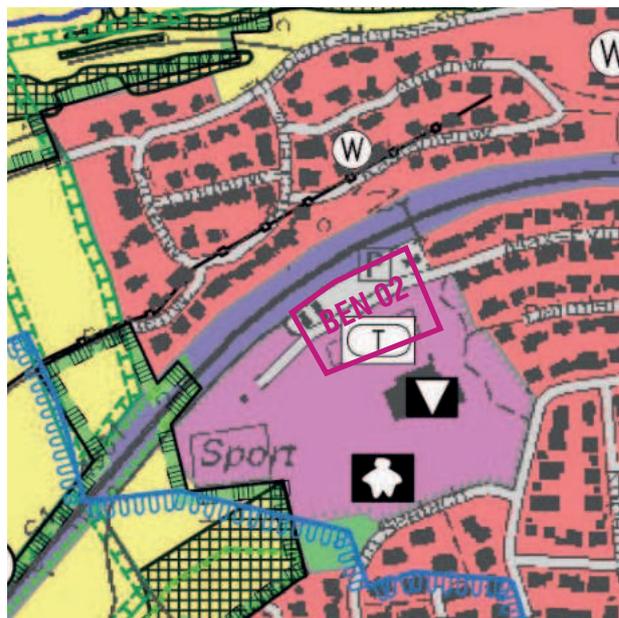


Abb. 68 Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N.

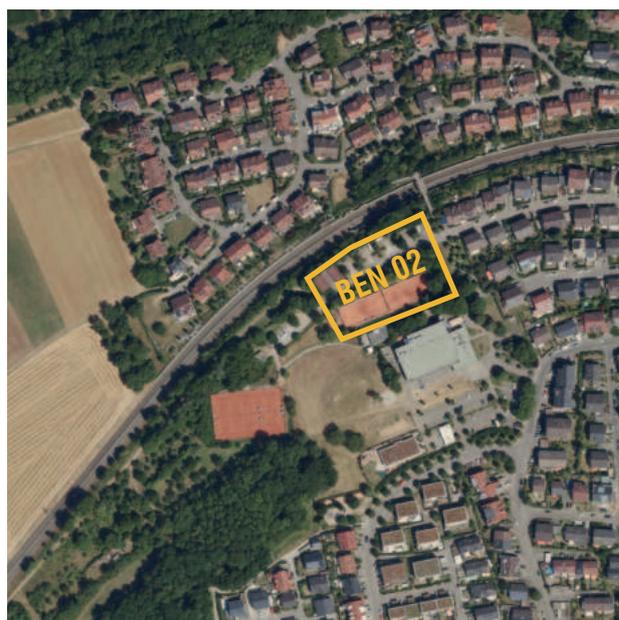


Abb. 69 Luftbild

**FAZIT**

- ▶ Städtebauliche Bewertung: Sofern die Tennisanlage verlegt werden kann, bietet sich eine Wohnnutzung an dieser Stelle an. Zu prüfen sind die Lärmimmissionen durch die Bahn und die angrenzende Gemeindehalle und ob weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Geländesprünge sind planerisch zu bewältigen.
- ▶ Politische Bewertung: Eine Wohnnutzung der Fläche wird grundsätzlich positiv bewertet. Falls die Fläche als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen wird, ist die Verlegung der Tennisplätze und des Vereinsheims im FNP zu berücksichtigen. Zu überlegen ist, nur den Teilbereich der Tennisplätze als Wohnbaufläche (ggf. mit Erweiterung in Richtung Westen) aufzunehmen.



Abb. 70 Luftbildaufnahme



Abb. 71 Schrägluftbildaufnahme

**Größe:** ca. 4,1 ha

**Lage:** westlicher Ortsrand

**Derzeitige Nutzung:** Landwirtschaftliche Fläche

**Nutzungen im Umfeld:** östlich grenzt Wohnnutzung mit Ortsrandeingrünung an, sonst umgeben von landwirtschaftlichen Flächen

**Planungsrechtliche Situation:**

Regionalplan: Regionaler Grünzug (Z), Richtfunkstrecke  
Flächennutzungsplan: Landwirtschaft, Lage in Wasserschutzgebiet „Freiberg“ Zone III und IIIA, nördlich angrenzendes Landschaftsschutzgebiet, angrenzend Altablagerung  
Rechtsverbindl. Bebauungsplan: keiner vorhanden

**Planerische Restriktionen:** Regionaler Grünzug, angrenzendes Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsbestandteile der Neckartalaue zwischen Benningen und Freiberg und Landschaftsbestandteile in den Gewannen Steinlanden, Oberer Beihinger Weg und Seelach (4 Teilgebiete)“

**Eigentumsverhältnisse:** Die Flurstücke befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum. Aufgrund der kleinteiligen Flurstücksstruktur ist voraussichtlich ein umfangreiches Umlegungsverfahren erforderlich.

**Erschließung:** gute Anschlussmöglichkeit im Osten an Droselweg und Falkenstraße

**Anbindung an ÖPNV:** Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle des Bürgerbusses befindet sich in der Falkenstraße.

**Topografie:** leichtes Gefälle in Richtung Norden, Steigung ca. 2 %

**Fernwirkung:** schöne Aussichtslage

**Sonstiges:** Anbaubeschränkung der angrenzenden Kreisstraße ist zu berücksichtigen, ggf. Abwasserproblematik

**Potentiale:** Wohnbaufläche

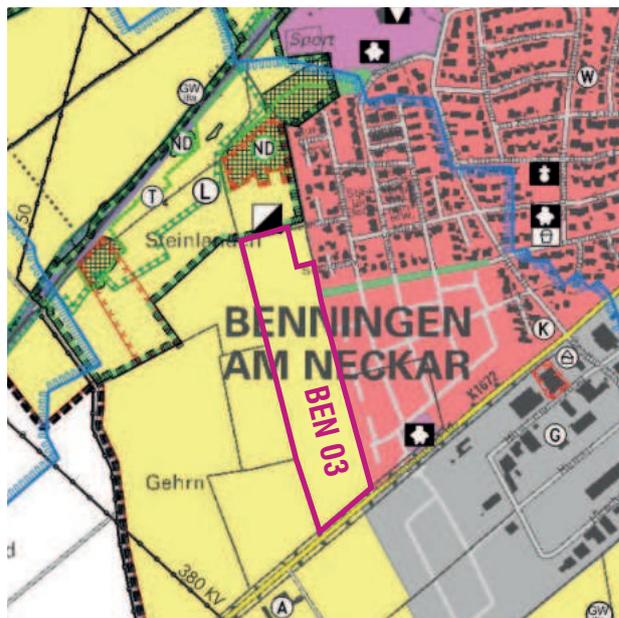


Abb. 72 Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N.



Abb. 73 Luftbild

**FAZIT**

- ▶ Städtebauliche Bewertung: Das Gebiet BEN 03 eignet sich mit seiner flachen Topografie und der schönen Aussichtslage sehr gut als Wohnbaufläche. Die Erschließung ist über das bestehende Wohngebiet möglich, auch wenn die vorgesehenen Anschlüsse teilweise sehr schmal angelegt sind. Eine mögliche Lärmbelastung durch die Kreisstraße muss geprüft werden. Aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug ist eine Änderung des Regionalplans oder ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Zum kleinen Teil könnte die Fläche auch als Ausformung des Regionalen Grünzugs verstanden werden (Klärung mit Regionalverband).
- ▶ Politische Bewertung: Die Fläche wurde bereits vielfach diskutiert. Eine Entwicklung wird vorerst nicht angestrebt.



Abb. 74 Luftbildaufnahme



Abb. 75 Blick nach Norden

## BEN 04 WOHNBAUFLÄCHE „HINTER DER BACHSTRASSE“ BENNINGEN A.N.

**Größe:** ca. 5,8 ha

**Lage:** südöstlicher Ortsrand, Gewinn „Näheres Tal“

**Derzeitige Nutzung:** landwirtschaftliche Fläche, Streuobstwiese, Kleingärten

**Nutzungen im Umfeld:** nördlich Wohnnutzung, westlich, südlich und östlich Streuobstwiesen und landwirtschaftliche Flächen, südlich angrenzender Gartenbaubetrieb und landwirtschaftlicher Betrieb

### Planungsrechtliche Situation:

Regionalplan: Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG)(G), z.T. Gebiet für Landwirtschaft (G)

Flächennutzungsplan: Landwirtschaft, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (T5), östlich angrenzendes Landschaftsschutzgebiet, Leitung im Osten

Rechtsverbindl. Bebauungsplan: keiner vorhanden

**Planerische Restriktionen:** Streuobstbestand, angrenzendes Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsbestandteile der Neckartalau zwischen Benningen und Freiberg und Landschaftsbestandteile in den Gewannen Steinlanden, Oberer Beihinger Weg und Seelach (4 Teilgebiete)“, landwirtschaftliche Betriebe

**Eigentumsverhältnisse:** Die Flurstücke befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum. Aufgrund der kleinteiligen Flurstücksstruktur ist voraussichtlich ein umfangreiches Umlenungsverfahren erforderlich.

**Erschließung:** gute Anschlussmöglichkeit an Merkurstraße und Goethestraße

**Anbindung an ÖPNV:** Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle des Bürgerbusses befindet sich in der Beethovenstraße.

**Topografie:** Gefälle in Richtung Osten, Steigung ca. 6 %, bis zu 13 % Steigung im Südosten

**Fernwirkung:** schöne Aussichtslage Richtung Marbach

**Potentiale:** Wohnbaufläche

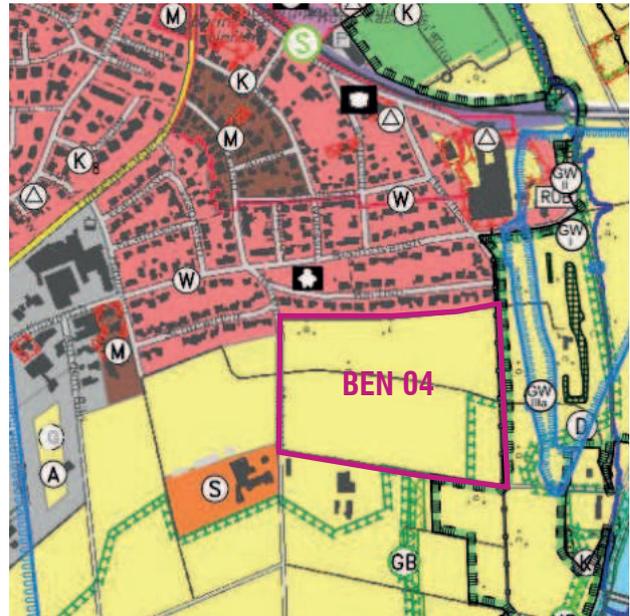


Abb. 76 Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N.



Abb. 77 Luftbild

### FAZIT

- ▶ Städtebauliche Bewertung: Das Gebiet BEN 04 bietet eine schöne Aussichtslage bis zum Schillernationalmuseum in Marbach und kann gut erschlossen werden. Aufgrund bestehender Streuobstbäume und der teilweisen starken Topografie (Senke in Osten) sind Teilbereiche für eine Ausweisung als Wohnbaufläche weniger geeignet. Im nordöstlichen Bereich ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche und Erweiterung des bestehenden Wohngebietes möglich. Die Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe müssen geprüft werden.
- ▶ Politische Bewertung: Einer Wohnnutzung der Fläche wird positiv entgegengesehen. Die Fläche war bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan 1990 - 2005 als Wohnbaufläche enthalten.



Abb. 78 Luftbildaufnahme



Abb. 79 Blick von Goethestraße nach Nordwesten

## BEN 05 WOHNBAUFLÄCHE „EBENE I“ BENNINGEN A.N.

**Größe:** ca. 2,2 ha

**Lage:** südöstlicher Ortsrand, Gewinn „Ebene“

**Derzeitige Nutzung:** landwirtschaftliche Fläche, Streuobstwiese, Nutzflächen des angrenzenden Gartenbaubetriebs

**Nutzungen im Umfeld:** nördlich Wohnnutzung, westlich gewerbliche und landw. Nutzung, östlich Streuobstwiesen und landwirtschaftliche Flächen, südlich angrenzender Gartenbaubetrieb, südöstlich landw. Betrieb

### Planungsrechtliche Situation:

Regionalplan: Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG)(G)

Flächennutzungsplan: Landwirtschaft

Rechtsverbindl. Bebauungsplan: keiner vorhanden

**Planerische Restriktionen:** Streuobstbestand, angrenzender Gartenbaubetrieb, landw. Betrieb, Nähe zu Gewerbe

**Eigentumsverhältnisse:** Die Flurstücke befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum. Aufgrund der kleinteiligen Flurstücksstruktur ist voraussichtlich ein umfangreiches Umlenungsverfahren erforderlich.

**Erschließung:** gute Anschlussmöglichkeit an Haydnstraße und Merkurstraße

**Anbindung an ÖPNV:** Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle des Bürgerbusses befindet sich in der Beethovenstraße.

**Topografie:** Gefälle in Richtung Osten, Steigung ca. 4 %

**Fernwirkung:** schöne Aussichtslage Richtung Marbach

**Potentiale:** Wohnbaufläche

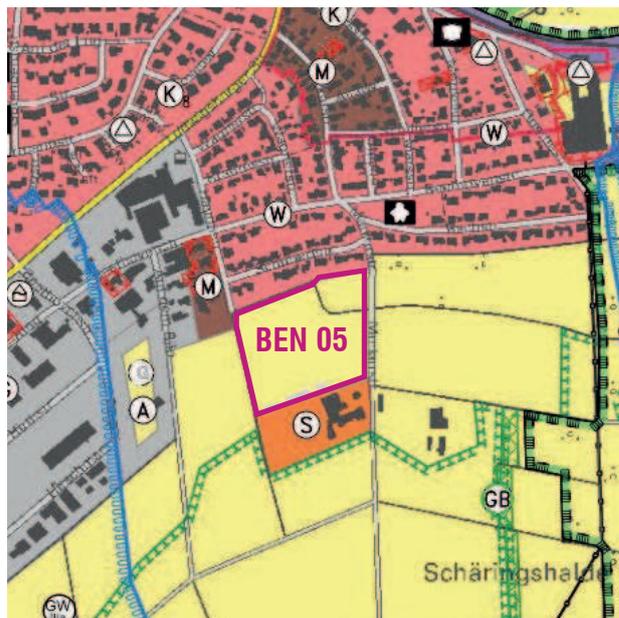


Abb. 80 Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N.



Abb. 81 Luftbild

### FAZIT

- ▶ Städtebauliche Bewertung: Das Gebiet BEN 05 bietet eine schöne Aussichtslage und kann gut von der Haydnstraße und Merkurstraße aus erschlossen werden. Es ist zu prüfen, ob ein geschützter Streuobstbestand vorliegt. Der südliche Teilbereich ist daher ggf. für eine Ausweisung als Wohnbaufläche weniger geeignet. Die Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe und der naheliegenden gewerblichen Nutzung müssen geprüft werden.
- ▶ Politische Bewertung: Eine Wohnnutzung der Fläche wird positiv bewertet.



Abb. 82 Luftbildaufnahme



Abb. 83 Blick von Merkurstraße nach Westen

**Größe:** ca. 1,3 ha

**Lage:** südlicher Ortsrand

**Derzeitige Nutzung:** Landwirtschaftliche Fläche, Streuobstwiese

**Nutzungen im Umfeld:** nördlich und westlich gewerbliche Nutzung, nordöstlich und westlich Wohnnutzung, westlich und südöstlich landwirtschaftliche Flächen und Gartenbaubetrieb

**Planungsrechtliche Situation:**

Regionalplan: Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG)(G)

Flächennutzungsplan: Landwirtschaft

Rechtsverbindl. Bebauungsplan: keiner vorhanden

**Planerische Restriktionen:** Nähe zu Wohnnutzung, ggf. Streuobstbestand

**Eigentumsverhältnisse:** Die Flurstücke befinden sich ausschließlich in Privateigentum. Aufgrund der kleinteiligen Flurstücksstruktur ist voraussichtlich ein umfangreiches Umlenungsverfahren erforderlich.

**Erschließung:** Anschlussmöglichkeit an Hirschmann-Ring, Auf dem Bild und Haydnstraße

**Anbindung an ÖPNV:** Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle des Bürgerbusses befindet sich in der Beethovenstraße.

**Topografie:** Gefälle in Richtung Süden, Steigung ca. 4 - 5 %

**Fernwirkung:** schöne Aussichtslage

**Sonstiges:** -

**Potentiale:** Gewerbliche Baufläche

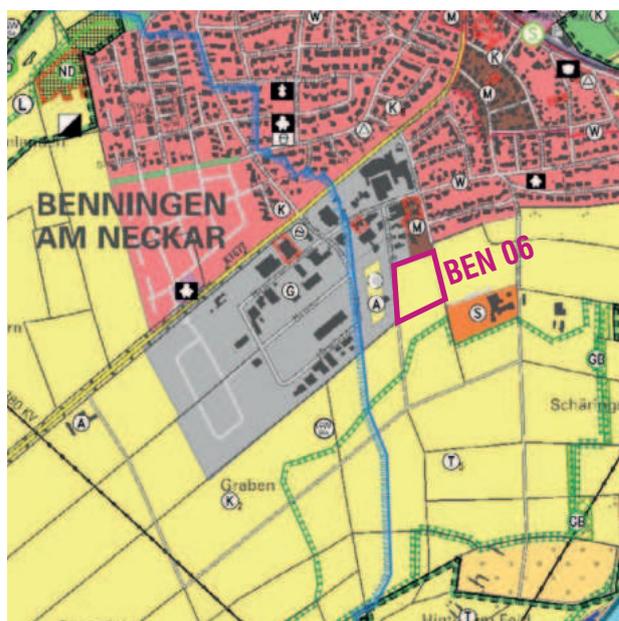


Abb. 84 Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N.



Abb. 85 Luftbild

**FAZIT**

- ▶ Städtebauliche Bewertung: Die Fläche BEN 06 kann gut erschlossen werden und eignet sich zur südlichen Erweiterung der gewerblichen Baufläche. Die unmittelbare Nähe zum Gartenbau- und landwirtschaftlichen Betrieb muss auf mögliche Emissionen geprüft werden. Auch ist die naheliegende Wohnnutzung zu berücksichtigen. Zudem ist zu prüfen, ob ein geschützter Streuobstbestand vorliegt.
- ▶ Politische Bewertung: Eine gewerbliche Nutzung der Fläche wird positiv bewertet.

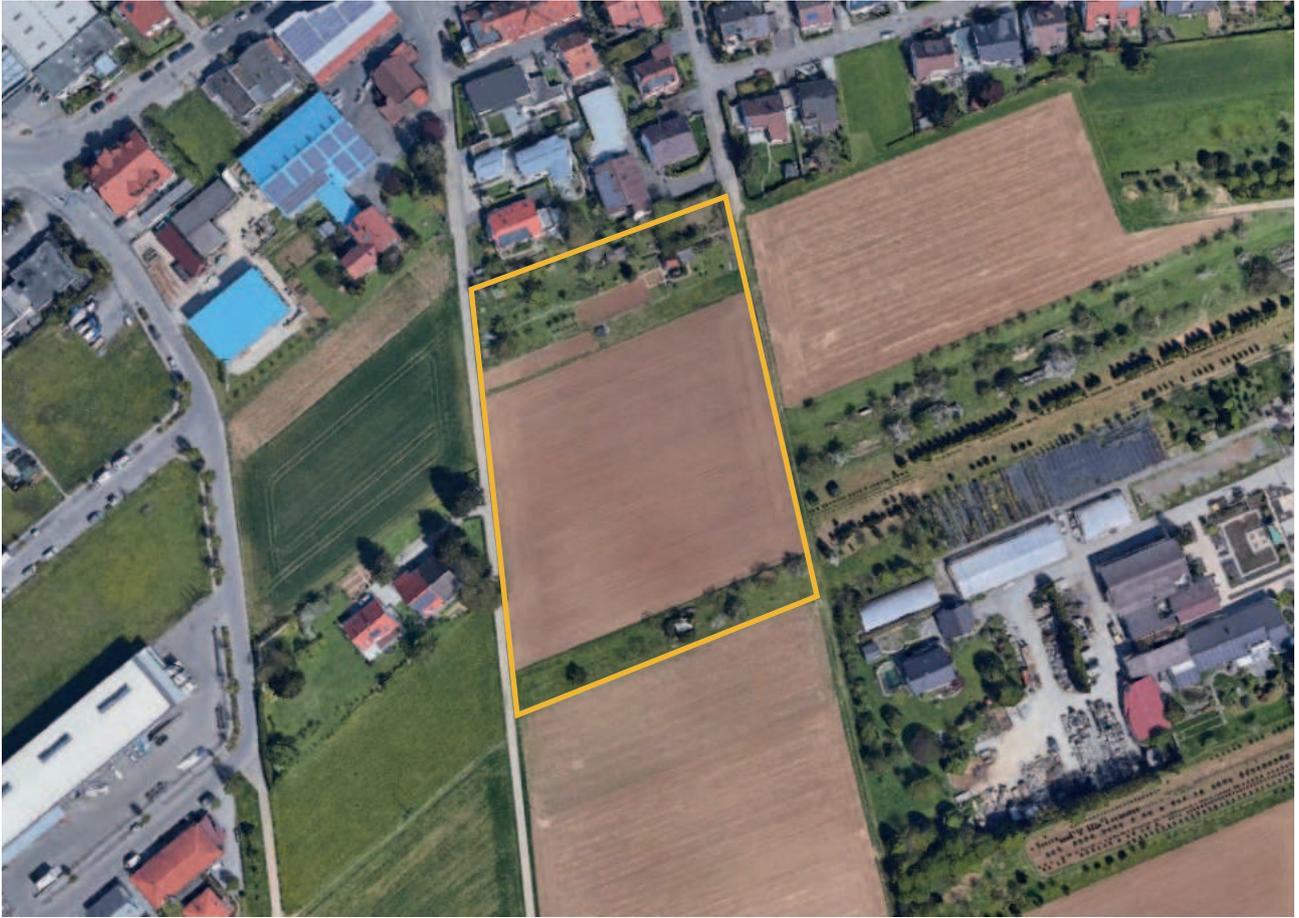


Abb. 86 Luftbilddaufnahme



Abb. 87 Blick von Auf dem Bild nach Südosten

**Größe:** ca. 1,3 ha

**Lage:** südlicher Ortsrand

**Derzeitige Nutzung:** Landwirtschaftliche Fläche, Aussiedlerhof (reine Wohnnutzung)

**Nutzungen im Umfeld:** angrenzend gewerbliche Nutzung, landwirtschaftliche Fläche, Wohnnutzung im Nordosten

**Planungsrechtliche Situation:**

Regionalplan: Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe  
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche (Planung), Aussiedlerhof, angrenzende Wasserschutzgebietszone (nicht mehr aktuell)  
Rechtsverbindl. Bebauungsplan: keiner vorhanden

**Planerische Restriktionen:** Lage in Wasserschutzgebiet „Freiberg“ Zone III und IIIA, bestehender Aussiedlerhof

**Eigentumsverhältnisse:** Die Flurstücke befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum. Aufgrund der kleinteiligen Flurstücksstruktur ist voraussichtlich ein Umlegungsverfahren erforderlich.

**Erschließung:** bereits erschlossen über den „Hirschmann-Ring“ im Westen, zudem Ausbau der östlich liegenden Straße „Auf dem Bild“ möglich

**Anbindung an ÖPNV:** Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle des Bürgerbusses befindet sich am Hirschmann-Ring.

**Topografie:** leichtes Gefälle in Richtung Süden, Steigung ca. 5 %

**Fernwirkung:** -

**Sonstiges:** -

**Potentiale:** Gewerbliche Baufläche

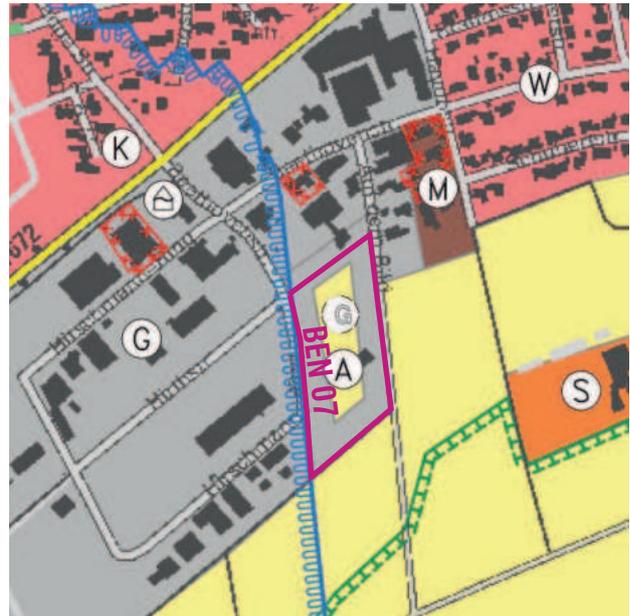


Abb. 88 Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N.



Abb. 89 Luftbild

**FAZIT**

- ▶ Städtebauliche Bewertung: Das Gebiet ist sehr gut über den Hirschmann-Ring erschlossen und ist als Gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des angrenzenden Gewerbegebietes geeignet. Für eine Entwicklung ist die Aufgabe / Verlagerung des bestehenden Aussiedlerhofes (reine Wohnnutzung) notwendig.
- ▶ Politische Bewertung: Die Fläche soll weiterhin als geplante gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt und als Reservefläche vorgehalten werden.



Abb. 90 Luftbildaufnahme



Abb. 91 Blick von Hirschmann-Ring nach Süden

**Größe:** ca. 9,2 ha

**Lage:** südlicher Ortsrand

**Derzeitige Nutzung:** Landwirtschaftliche Fläche, Aussiedlerhof (leerstehendes Gewächshaus, Wohnnutzung)

**Nutzungen im Umfeld:** nordwestlich gewerbliche Nutzung, nördlich Wohnnutzung, ansonsten landwirtschaftliche Flächen, östlich Gartenbaubetrieb

**Planungsrechtliche Situation:**

Regionalplan: z.T. Regionaler Grünzug (Z), z.T. Gebiet für Landwirtschaft (G), z.T. Wasserschutzgebiet, z.T. Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG)(G)

Flächennutzungsplan: Landwirtschaft, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (T5), Kulturdenkmal, z.T. Lage in Wasserschutzgebiet „Freiberg“ Zone III und IIIA

Rechtsverbindl. Bebauungsplan: keiner vorhanden

**Planerische Restriktionen:** Regionaler Grünzug, Aussiedlerhof

**Eigentumsverhältnisse:** Die Flurstücke befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum. Aufgrund der kleinteiligen Flurstücksstruktur ist voraussichtlich ein umfangreiches Umlenungsverfahren erforderlich.

**Erschließung:** Anschlussmöglichkeit an Hirschmann-Ring

**Anbindung an ÖPNV:** Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle des Bürgerbusses befindet sich am Hirschmann-Ring.

**Topografie:** Gefälle in Richtung Südosten, Steigung ca. 5 - 6 %

**Fernwirkung:** schöne Aussichtslage Richtung Marbach

**Sonstiges:** Entwässerung voraussichtlich schwierig

**Potentiale:** Gewerbliche Baufläche

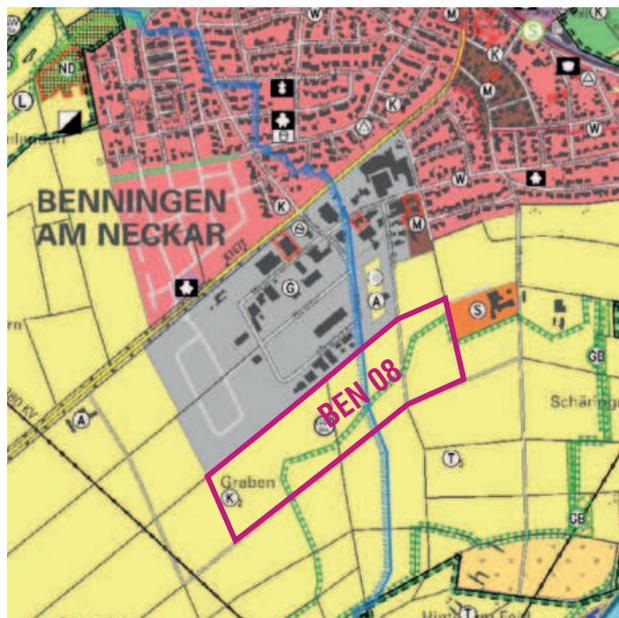


Abb. 92 Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N.



Abb. 93 Luftbild

**FAZIT**

- ▶ Städtebauliche Bewertung: Die Fläche kann gut erschlossen werden und eignet sich zur südlichen Erweiterung der gewerblichen Baufläche. Für eine Entwicklung ist die Aufgabe des Aussiedlerhofes erforderlich. Die unmittelbare Nähe zum Gartenbaubetrieb muss auf mögliche Emissionen geprüft werden. Es ist zudem zu prüfen, ob eine Änderung des Regionalplans oder ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird.
- ▶ Politische Bewertung: Das südöstlich gelegene Gebiet könnte eine Reservefläche für Gewerbe werden.



Abb. 94 Luftbildaufnahme



Abb. 95 Blick von Hirschmann-Ring nach Südwesten

**Größe:** ca. 4,3 ha

**Lage:** südwestlicher Ortsrand

**Derzeitige Nutzung:** Landwirtschaftliche Fläche

**Nutzungen im Umfeld:** gewerbliche Nutzung, Wohnnutzung, landwirtschaftliche Flächen und Aussiedlerhof

**Planungsrechtliche Situation:**

Regionalplan: z.T. Regionaler Grünzug (Z), Gebiet für Landwirtschaft (G), Wasserschutzgebiet  
Flächennutzungsplan: Landwirtschaft, Lage in Wasserschutzgebiet „Freiberg“ Zone IIIA, westlich angrenzender Aussiedlerhof, angrenzende elt. Freileitung 380 KV  
Rechtsverbindl. Bebauungsplan: keiner vorhanden

**Planerische Restriktionen:** Regionaler Grünzug, landwirtschaftlicher Betrieb

**Eigentumsverhältnisse:** Die Flurstücke befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum. Aufgrund der kleinteiligen Flurstücksstruktur sind Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

**Erschließung:** Anschlussmöglichkeit an den Schickhardt-Ring, direkter Anschluss an Ludwigsburger Str. ist zu prüfen

**Anbindung an ÖPNV:** Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle des Bürgerbusses befindet sich in der Falkenstraße.

**Topografie:** leichtes Gefälle in Richtung Nordosten, Steigung ca. 4,5 %

**Fernwirkung:** -

**Sonstiges:** südwestlich Hochspannungsfreileitung 380 KV, Anbaubeschränkung der angrenzenden Kreisstraße ist zu berücksichtigen

**Potentiale:** Gewerbliche Baufläche

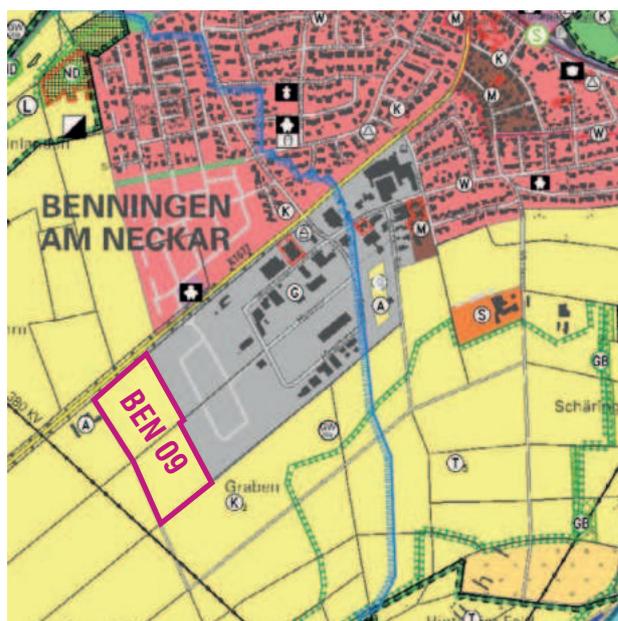


Abb. 96 Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N.



Abb. 97 Luftbild

**FAZIT**

- ▶ Städtebauliche Bewertung: Die Fläche BEN 09 eignet sich hervorragend für eine gewerbliche Erweiterung und lässt sich aus dem bestehenden Gewerbegebiet heraus erschließen. Die unmittelbare Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb muss auf mögliche Emissionen geprüft werden. Es ist zudem zu prüfen, ob für eine Teilfläche eine Änderung des Regionalplans oder ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird.
- ▶ Politische Bewertung: Einer gewerblichen Nutzung der Fläche wird positiv entgegengesehen.



Abb. 98 Blick von Schickhardt-Ring nach Südwesten



Abb. 99 Blick von Schickhardt-Ring nach Westen