

Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar

BEGRÜNDUNG

zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar - gewerbliche Baufläche „Bremental“, Gemeinde Erdmannhausen

1. Ausgangslage, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Marbach am Neckar hat seit der Erschließung des „Energie- und Technologieparks Marbach am Neckar“ im Jahr 2001 bis zum Jahr 2018 in der Kernstadt keine gewerblichen Bauflächen mehr ausgewiesen. Die damals ausgewiesenen Bauflächen sind zwischenzeitlich vollständig bebaut (mit Ausnahme kraftwerksnaher Flächen im Eigentum der EnBW, die als Revisions- und Kraftwerkserweiterungsflächen vorgehalten werden). Im Februar 2018 hat die Stadt Marbach am Neckar ein Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung von ca. 1,0 ha zusätzlicher gewerblicher Baufläche im Energie- und Technologiepark eingeleitet, mit der Zielsetzung Bauflächen für zwei expandierende Marbacher Gewerbebetriebe zu schaffen.

In dem unmittelbar westlich der Gemarkungsgrenze zwischen Marbach und Erdmannhausen befindlichen Marbacher Gewerbegebiet „Krummeäcker / Rielingshäuser Straße“ sind alle Gewerbegrundstücke genutzt. Die Mehrzahl der Marbacher Gewerbebetriebe in dem Gebiet „Krummeäcker / Rielingshäuser Straße“ ist an die Grenzen der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten gestoßen. Mehrere Gewerbebetriebe aus diesem Gebiet haben Bedarf an Erweiterungsflächen bekundet. Das Marbacher Gewerbegebiet „Krummeäcker / Rielingshäuser Straße“ grenzt im Süden und Westen an Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen, im Norden an die Landesstraße 1124 und die Bahnlinie Marbach-Backnang und im Osten an die Gemarkungsgrenze zu Erdmannhausen. Eine bauliche Erweiterung dieses Marbacher Gewerbegebiets ist somit nur in Richtung Osten – auf Erdmannhäuser Gemarkung – möglich.

Eine vergleichbare Situation besteht in der Gemeinde Erdmannhausen. Das am nordwestlichen Ortsrand von Erdmannhausen gelegene Gewerbegebiet „Ochsenweg“ stellt das einzige Gewerbegebiet der Gemeinde Erdmannhausen dar. Das ab 1970 entstandene Gewerbegebiet umfasst zwischenzeitlich eine Fläche von ca. 10,0 Hektar und wurde letztmals im Jahr 1996 erweitert. Die gewerblichen Bauflächen in diesem Gebiet sind vollständig genutzt.

Eine 2010 durchgeführte Umfrage bei den ortsansässigen Gewerbebetrieben hat einen Gewerbeflächenbedarf der örtlichen Betriebe in Höhe von 3,9 ha ergeben.

Eine Erweiterung des Gewerbegebiets „Ochsenweg“ in nördliche Richtung ist wegen der dort (in einem Geländeeinschnitt) parallel der Landesstraße 1124 verlaufenden Bahntrasse nicht möglich. Eine Erweiterung in Richtung Osten scheidet aus topographischen Gründen und wegen der Nähe zur Wohnbebauung aus. Eine Erweiterung

des Gewerbegebiets „Ochsenweg“ in südliche Richtung war im Flächennutzungsplan 1990 -2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar zunächst vorgesehen. Unter Berücksichtigung der ökologischen Restriktionen, die sich aus den örtlichen Verhältnissen (geschützter Biotop, Streuobstwiesen, Kaltluftabflussflächen) ergaben, wären die tatsächlich gewerblich nutzbaren Flächen jedoch so gering gewesen, dass die Realisierung des Baugebiets mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht möglich gewesen wäre. Daher wurde diese Planung nicht weiter verfolgt und auf die Ausweisung einer entsprechenden Erweiterungsfläche im Süden verzichtet. Eine 2011 geplante Erweiterung des Gewerbegebiets „Ochsenweg“ in westliche Richtung (gewerbliche Baufläche „Westlich der Riedstraße“) wurde aufgrund von Problemen beim Grunderwerb zunächst gestoppt und schließlich aufgegeben. Somit kann auch für Erdmannhausen die Deckung des gewerblichen Flächenbedarfes nur durch die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Gewann „Bremental“ erfolgen.

Die Gemeinde Erdmannhausen und die Stadt Marbach am Neckar beabsichtigen daher die Ausweisung eines gemeinsamen Gewerbegebiets „Bremental“ mit einer Fläche von ca. 9,7 ha. Die geplante gewerbliche Baufläche „Bremental“ wird im Westen begrenzt durch die Gemarkungsgrenze von Marbach und Erdmannhausen, im Norden durch die Landesstraße L1124, im Osten durch den Feldweg Flst. 3049 und im Süden durch die Kreisstraße K1603 (Marbach – Erdmannhausen).

2. Vorgaben des Regionalplans

Die geplante gewerbliche Baufläche „Bremental“ grenzt im Osten an die im Regionalplan festgesetzte Grünzäsur Z93 zwischen Marbach und Erdmannhausen. Im Zuge der Fortschreibung des Regionalplanes 2008/2009 wurde zwischen der Gemeinde Erdmannhausen, dem Verband Region Stuttgart und der Stadt Marbach am Neckar vereinbart, dass die im Regionalplan festgesetzte Grünzäsur Z93 zwischen der Gemeinde Erdmannhausen und der Stadt Marbach am Neckar so angeordnet wird, dass auf beiden Seiten eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen zur Abdeckung des Bedarfes der ortsansässigen Betriebe möglich ist.

Auf der Grundlage dieser Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart wurde von der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar am 28. Juni 2011 die Einleitung von zwei Flächennutzungsplanänderungsverfahren zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen beschlossen:

- Flächennutzungsplanänderung 15 c) „Westlich der Riedstraße“, ca. 3,4 ha, zur Abdeckung des Erdmannhäuser Gewerbeflächenbedarfes
- Flächennutzungsplanänderung 15 d) „Bremental“, ca. 4,4 ha, zur Abdeckung des Bedarfs örtlicher Marbacher Gewerbebetriebe

Für beide Verfahren wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgenommen. Aufgrund von Problemen beim Grunderwerb im Gebiet „Westlich der Riedstraße“ wurde die Planung beider gewerblicher Bauflächen zunächst gestoppt und die Planung für das Gebiet „Westlich der Riedstraße“ schließlich aufgegeben.

Der Gewerbeflächenbedarf für ortsansässige Betriebe beider Kommunen soll nun in der gemeinsamen gewerblichen Baufläche „Bremental“ realisiert werden. Die neue, vergrößerte Fläche des Gebiets „Bremental“ reicht in östlicher Richtung ca. 100 m in die Grünzäsur Z93 hinein. Durch den Verzicht auf die gewerbliche Baufläche „West-

lich der Riedstraße“ kann die Grünzäsur im Gegenzug jedoch in östlicher Richtung um ca. 100 m erweitert werden. Von der beabsichtigten Verschiebung der Grünzäsur sind jeweils überwiegend Ackerflächen sowie in geringerem Umfang Kleingärten und Baumwiesen (entlang der L1124 im Norden) betroffen.

Die ca. 300 m breite Grünzäsur Z93 kann die ihr zugeordneten Funktionen, wie die Gliederung der Siedlungsentwicklung, den Wasserschutz (Brunnen am bisherigen östlichen Rand der Grünzäsur), den Schutz landbauwürdiger Fläche, hochwertiger Böden, des (Klein-) Klimas, von Biotopen und Biotopverbund sowie der wohnungsnahen Erholung bei einer Verschiebung um 100 m in Richtung Osten nach Auffassung des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar in gleichem Maße erfüllen, wie in der bisherigen Lage.

Die geplante gewerbliche Baufläche „Bremental“ stellt den westlichen Rand der Grünzäsur und die abschließende Ausformung des Ortsrandes in Richtung Erdmannhausen dar. Die bis zur Riedstraße reichende, bestehende gewerbliche Baufläche „Ochsenweg“ sowie die (geplante) gemischte Baufläche „Lauweinberg-West“ stellen auf Erdmannhäuser Seite den östlichen Rand der Grünzäsur und die abschließende Ausformung des Erdmannhäuser Ortsrandes in Richtung Marbach dar.

Soweit erforderlich, wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung ein Zielabweichungsverfahren zur Verschiebung der im Regionalplan festgesetzten Grünzäsur Z93 um 100 m in östliche Richtung beim Verband Region Stuttgart beantragt.

Das Areal der geplanten gewerblichen Baufläche „Bremental“ ist im Regionalplan aufgrund der vergleichsweise hohen Landbaueignung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen (PS 3.2.2 (G)). Damit kommt den landwirtschaftlichen Belangen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen eine besondere Bedeutung zu. Nachdem für eine Erweiterung des Erdmannhäuser wie des Marbacher Gewerbegebiets - wie oben dargestellt - keine anderen Alternativen bestehen, stellt die geplante Ausweisung der gewerblichen Baufläche „Bremental“ die einzige Möglichkeit zur Bereitstellung dringend benötigter gewerblicher Erweiterungsflächen für Erdmannhäuser und Marbacher Betriebe dar. Ein Eingriff in hochwertige landwirtschaftliche Böden muss insofern in Kauf genommen werden.

3. Abschnittsweise Realisierung

Die Gemeinde Erdmannhausen und die Stadt Marbach am Neckar beabsichtigen eine bedarfsorientierte schrittweise Realisierung der Planung, so dass zumindest ein Teil der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet noch eine Zeit lang für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht. In einem ersten Schritt soll noch 2018 ein Bebauungsplanverfahren für ein ca. 1,8 ha großes Areal eingeleitet werden, um zeitnah eine dringend benötigte Erweiterungsfläche für einen Marbacher Gewerbebetrieb zur Verfügung stellen zu können. Dieser erste Realisierungsabschnitt befindet sich im Südwesten der gewerblichen Baufläche „Bremental“. Er grenzt im Süden an die K1603 und im Westen an das Betriebsgelände des Gewerbebetriebs an. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren ist mit einer Realisierung dieser Erweiterungsfläche in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Planfeststellung für diese Flächennutzungsplanänderung zu rechnen. Die betreffende Teilfläche soll daher bereits als „bestehende Baufläche“ ausgewiesen werden.

4. Erschließung

Durch die Lage der geplanten gewerblichen Baufläche „Bremental“ unmittelbar südlich der Landesstraße L 1124 und nördlich der K 1603 verfügt die geplante gewerbliche Baufläche über eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Da sowohl im nördlichen als auch im südlichen Abschnitt erweiterungswillige Marbacher Betriebe unmittelbar an die geplante gewerbliche Baufläche „Bremental“ angrenzen und im mittleren Abschnitt mit der Max-Eyth-Straße bereits eine Erschließungsstraße besteht, ist eine Flächen und Kosten sparende Erschließung der geplanten gewerblichen Baufläche möglich.

Die Entwässerung der geplanten gewerblichen Baufläche „Bremental“ soll über das Kanalnetz der Stadt Marbach am Neckar erfolgen, die Wasserversorgung über das Wasserleitungsnetz der Stadt Marbach am Neckar.

5. Trinkwasserfernleitung der Landeswasserversorgung

Entlang der Gemarkungsgrenze zwischen Marbach und Erdmannhausen verläuft eine Trinkwasserfernleitung (NW 300) der Landeswasserversorgung. Bei der Erschließung und Bebauung der geplanten gewerblichen Baufläche „Bremental“ sind die Sicherheitsabstände zum Schutz dieser Fernwasserleitung zu beachten.

6. Umweltschutz, Umweltbericht

Die vorbereitende Eingriffsregelung nach § 13ff Bundesnaturschutzgesetz für die geplante gewerbliche Baufläche „Bremental“, die Ermittlung und Bewertung der umweltschützenden Belange nach § 1a Baugesetzbuch sowie die Umweltprüfung nach § 2 Baugesetzbuch sind in Form eines Umweltberichtes der werkgruppe gruen, Stuttgart, vom 04. Juni 2018 dokumentiert.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Bremental“ wurde 2018 eine Übersichtsbegehung Artenschutz mit Habitatpotenzialanalyse durchgeführt (werkgruppe gruen, Stuttgart). Für den Planbereich und dessen näheres und weiteres Umfeld wurde ein Vorkommen der Feldlerche nachgewiesen. Daher wurde in der weiteren Planungsphase ein tierökologisches Gutachten zur Erfassung der Feldlerchenpopulation zwischen Marbach und Erdmannhausen beauftragt.

7. Flächenbilanz

Landwirtschaftliche Nutzfläche	- 9,2 ha
Kleingärten, Baumwiesen	- 0,3 ha
Lagerplatz	- 0,2 ha
Gewerbliche Baufläche	+ 9,7 ha

Aufgestellt:

Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar

04. Juni 2018

AZ: 621.31 Lo/je

Ausgefertigt:

Jan Trost