

# **Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar**

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar Wohnbaufläche „Karlstraße / Forststraße“ Stadt Marbach am Neckar Stadtteil Rielingshausen**

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar ist die Bebauung in der Ortsmitte von Rielingshausen als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Gemeinderat der Stadt Marbach am Neckar hat am 11. April 2019 beschlossen, für ein in der Ortsmitte von Rielingshausen gelegenes Plangebiet „Karlstraße / Forststraße“ mit einer Fläche von ca. 0,4 ha einen Bebauungsplan aufzustellen und ein Verfahren zur Festsetzung örtlicher Bauvorschriften einzuleiten. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Ortskern von Rielingshausen. Geplant ist die Herstellung einer ca. 65 m langen Stichstraße mit Wendefläche, die auf Höhe des früheren Anwesens Karlstraße 9 von der Karlstraße in Richtung Forststraße abzweigt. Die Stichstraße soll mittels eines ca. 25 m langen Fußweges mit der Forststraße verbunden werden. Beidseits der neu herzustellenden Stichstraße sollen Bauplätze für Einzelhäuser und Doppelhaushälften ausgewiesen werden. Darüber hinaus sollen planungsrechtliche Vorgaben für die mittelfristig anstehende Neuordnung des Areals Karlstraße 15 und eines südlich angrenzenden Flurstückes getroffen werden. Vorgesehen sind in diesem Bereich Bauplätze für Einzelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten sowie zwei öffentliche Stellplätze gegenüber dem Kindergarten „Im Gässle“ in der Karlstraße. Darüber hinaus soll im Plangebiet eine Fläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen werden. Die geplanten Wohnbauflächen im Plangebiet sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan sollen die Bauflächen im Plangebiet im Flächennutzungsplan künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Darüber hinaus soll die Fläche des künftigen Kinderspielplatzes als öffentliche Grünfläche dargestellt und mit dem Symbol für Kinderspielplatz versehen werden.

Auf Grund der innerörtlichen Lage und der geringen Größe des Plangebietes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a, Abs. 2, Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung dadurch angepasst, dass die Bauflächen im Plangebiet „Karlstraße/Forststraße“ nicht mehr als gemischte Baufläche sondern als Wohnbaufläche ausgewiesen werden und eine öffentliche Fläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen wird.

**Aufgestellt:**

**Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar,**

**15. September 2020**

**AZ: 621.31 Lo/Br**