

Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar

BEGRÜNDUNG

zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar - Mischgebietsfläche "Ludwigsburger Straße", Stadt Marbach am Neckar

Ausgangslage, Ziel und Zweck der Planung

Für das heutige Betriebsgelände des Logistikunternehmens Egetrans in der Ludwigsburger Straße 70 wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ludwigsburger Straße“ von der Stadt Marbach am Neckar erstellt und per Satzung im Oktober 2014 beschlossen. Mit dem Bau eines repräsentativen Betriebsgebäudes an der Stelle der früheren Lederfabrik Ernst & Meissner entstand zudem eine Verbesserung der städtebaulichen Situation im Ortseingangsbereich aus Richtung Ludwigsburg kommend. Mit der damaligen Betriebsansiedlung auf dem Grundstück an der Ludwigsburger Straße sicherte sich, die in den vergangenen Jahren stark expandierende Firma, auch langfristige Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Gelände.

In den vergangenen Jahren ist es der Familie Steinmüller gelungen, alle unmittelbar an das Grundstück Ludwigsburger Straße 70 angrenzenden Flurstücke zu erwerben. Auf dem neu entstandenen Grundstück (Flurstück 6174, Ludwigsburger Straße 74) möchte die Firma EgeTrans unter dem Motto „Marbacher Tor | Wohnen und Arbeiten am Wasser“ ihren bisherigen Standort erweitern. Angedacht ist ein Neubau mit einer Büro- und Wohnnutzung mit Tiefgarage. Als moderner Arbeitgeber möchte EgeTrans vor allem auch den eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Wohnungen anbieten können. Mit dem Angebot von Mitarbeiterwohnungen sollen zwei wichtige Punkte vereint werden. EgeTrans möchte sich als Arbeitgeber attraktiver machen, zum Beispiel für Fachkräfte aus anderen Regionen. Beispielsweise wurden in der Vergangenheit regelmäßig erfahrene Logistik-Fachkräfte aus Norddeutschland (u.a. aus Bremen und Hamburg) eingestellt. Dies erhöht die Attraktivität als Arbeitgeber deutlich, wenn man den Fachkräften neben dem Arbeitsplatz auch Wohnraum offerieren kann, was sich positiv auf die Entscheidungsfindung auswirkt, ob dieser Weg persönlich gegangen werden möchte. Andererseits wird ein Beitrag zum Umweltschutz und zur Reduzierung der Co2-Emissionen geleistet. Durch die Schaffung von Mitarbeiterwohnungen auf dem Betriebsgelände wird den Mitarbeitern ermöglicht für den Arbeitsweg auf das Auto, die Bahn oder den Bus zu verzichten und den Co2-Ausstoß zu reduzieren. Das Konzept lebt davon, dass sich die Wohnungen auf dem Betriebsgelände befinden und nicht an einem alternativen Standort.

Die Stadt Marbach am Neckar befürwortet diese Planungsüberlegungen und möchte den lokalen Gewerbetreibenden in seinem Vorhaben unterstützen. Durch das Vorhaben werden neue Arbeitsplätze und neuer Wohnraum an einem Ort geschaffen. Gemäß dem jährlich von der Stadt Marbach am Neckar fortgeschriebenen Baulückenkataster waren Stand 28.02.2021 in der Marbacher Kernstadt 64 Wohneinheiten im Bau, darunter 46 Wohneinheiten auf früheren Baulücken oder Innenentwicklungsflächen und 18 auf Flächen der Nachverdichtung. Zum gleichen Zeitpunkt waren 15 Wohneinheiten in Planung, davon eine auf Baulücken und 14 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. Die Stadt Marbach am Neckar hält es für zwingend erforderlich Wohnbauprojekte zu unterstützen.

Im Hinblick auf die bereits vorhandene Infrastruktur – Betriebsgebäude EgeTrans und ausgebauter Knotenpunkt zur Landesstraße L1100 aus dem Jahr 2016 – liegt es nahe, dass die Firmenerweiterung auf dem benachbarten Grundstück angedacht wird. Zumal die Fläche bereits gewerblich genutzt wurde und die sowohl betrieblichen als auch wohnwirtschaftlichen Begebenheiten an diesem Standort nicht den heutigen Ansprüchen mehr entsprachen. Mit dem Neubauvorhaben der Firma EgeTrans kann eine innenstadtnahe Nachverdichtung stattfinden, die zwei Nutzungen vereint - das Wohnen und Arbeiten an einem Ort.

Die Bebauung sieht ein durchgehendes Sockelgeschoss vor, welches beide Nutzungen vereint, während ab dem ersten Obergeschoss die klare Trennung der beiden Nutzungsbereiche durch einzelne Baukörper ablesbar wird. Der in Richtung bestehendem Firmengebäude Egetrans orientierte Bereich bietet Raum für eine bis zu sechsgeschossige größtenteils gewerbliche Nutzung. Den städtebaulichen Abschluss des Ensembles bildet daneben ein Baukörper für Wohnen mit 8 Vollgeschossen zzgl. Teilgeschoss. Eingeschnittene Balkone und Terrassen sind größtenteils in Richtung Neckar orientiert. Auf der Westseite der Bebauung soll ein privater Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielfläche für die Bewohner im Gebäude untergebracht werden.

Da es sich bei dem Vorhaben um keine rein gewerbliche Nutzung handelt, soll die bisherige Festsetzung im Flächennutzungsplan „Gewerbegebiet“ durch eine Festsetzung als „Mischgebiet“ ergänzt werden.

Vorgaben des Regionalplans

Im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vom 22. Juli 2009 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe festgesetzt. Die L 1100 verläuft als Straße für großräumigen Verkehr im südlichen Teil des Gebiets. Der westliche Teil des Plangebietes liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Die Inanspruchnahme des Schutzgebietes soll in der Planung berücksichtigt und nach § 67 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz von den Vorgaben einer Schutzgebietsverordnung vor Satzungsbeschluss befreit werden. Ebenso tangiert die Planung ein gemäß § 33 Abs. 1 NatSchG geschütztes Biotop südlich verlaufend zur L1100. Für den Eingriff in das schützenswerte Biotop wird vor Satzungsbeschluss eine Ausnahmegenehmigung eingeholt. Zeitgleich wird ein gleichartiger Ausgleich in räumlicher Nähe neu angelegt.

Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.6 (G) in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.

Erschließung

Die Planungskonzeption sieht vor, das westliche Baugebiet über das Grundstück der Firma Egetrans, Ludwigsburger Straße 70 (Flurstück 322/1), zu erschließen. Der Umbau des Knotenpunktes L 1100 / Eichgraben / Gewerbeareal Ludwigsburger Straße 70 wurde bereits 2015 vorgenommen. Die Verkehrsprognose des Büros BS

Ingenieure Ludwigsburg vom September 2021 kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt in seinem heutigen Ausbauzustand auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das geplante Bauvorhaben ausreichend leistungsfähig betrieben werden kann. Zwischen den Gebäuden Ludwigsburger Str. 70 und 74 wird eine separate Feuerwehrezufahrt auf das Firmenareal vorgesehen, die durch ein Zufahrtstor geregelt wird. Die Müllentsorgung der Wohn- und Gewerbenutzung, Ludwigsburger Straße 74 wird über die bestehende Busbucht abgewickelt. Die Stadt Marbach am Neckar spricht sich für einen zeitnahen barrierefreien Ausbau der Haltestelle durch das Land aus, da hier mittel- bis langfristig mit einer Taktverdichtung im Busverkehr zu rechnen ist in Richtung Energie- und Technologiepark. Die Planungen werden mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abgewickelt.

Hochwasserschutz

Um die Hochwassergefahr für das Plangebiet zu minimieren, soll das Geländeneiveau der hinzukommenden Mischgebietsfläche, wie die bestehende gewerbliche Fläche angehoben werden. Das Geländeneiveau des Plangebietes soll durchgehend in etwa auf die Höhe der Ludwigsburger Straße (L 1100) und damit über das Niveau eines HQEXTREM angehoben werden.

Umwelt- und Artenschutz

Auf der Ebene der Bauleitplanung wurde der besondere Artenschutz nach § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz berücksichtigt. Daher wurde im Jahr 2020 von der Werkgruppe Gruen, Stuttgart, eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung vorgenommen. Mit Änderung vom April 2021 wurden Vermeidungs-, CEF-Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung für nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Arten festgelegt.

Die vorbereitende Eingriffsregelung nach § 13 ff Bundesnaturschutzgesetz für das Plangebiet Mischgebietsfläche „Ludwigsburger Straße“, die Ermittlung und Bewertung der umweltschützenden Belange nach § 1a BauGB sowie die Umweltprüfung nach § 2 BauGB sind in Form eines Umweltberichtes der Werkgruppe Gruen, Stuttgart, vom 29.09.2021 (geändert 24.02.2022) dokumentiert.

Altlasten und Kampfmittel

Um für die geplante wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung durch die Firma Egetrans belastbare Daten über den Untergrund zu erhalten, wurde eine orientierende Erkundung mit der Entnahme von Boden- und Bodenluftprobe durch die Firma Geotechnik Südwest im Oktober 2021 durchgeführt. Das Gutachten ist Teil des Bebauungsplanes und als Anlage der Bebauungsplanbegründung beigelegt.

Ein Vorkommen an Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg auf dem Plangebiet konnte ausgeschlossen werden. Das Büro LBA Luftbildauswertung GmbH hat am 15. Juni 2021 ein entsprechendes Gutachten ausgestellt.

Grundwasser

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (zum Beispiel Tiefergründungskörper, Baukörper, Aufzugsunterfahrt) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Es wird empfohlen, die hydrogeologischen Verhältnisse bei der Bauplanung zu berücksichtigen. Sollte eine dauerhafte Drainage oder Ableitung von Grundwasser geplant sein, wäre nachzuweisen, dass sich hieraus keine ungünstigen Einflüsse auf oberstromige Grundwassernutzungen ergeben.

Flächenbilanz

Im Vergleich zur bisherigen Plandarstellung ergeben sich folgende Änderungen:

Bisherige Flächenausweisung:

Gewerbebaufläche	0,8 ha
Private Grünflächen	0,12 ha

Neue Flächenausweisung:

Mischgebietsfläche „Erweiterung Egetrans“	0,3 ha
---	--------

Änderungen der Flächenausweisung:

Gewerbebaufläche	0,62 ha
Mischgebietsfläche „Erweiterung Egetrans“	0,3 ha

Aufgestellt:

**Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar,
21. September 2021,
geändert 24. Februar 2022,
geändert 03. August 2022**

AZ: 621.31

Ausgefertigt:

05. Dezember 2022

Jan



**Jan Trost
Bürgermeister**