

Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar

BEGRÜNDUNG

zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar Wohnbaufläche „Keltergrund“ Stadt Marbach am Neckar Stadtteil Rielingshausen

Ausgangslage, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Marbach am Neckar plant im Stadtteil Rielingshausen die Ausweisung einer ca. 3 ha großen Wohnbaufläche am nordwestlichen Ortsrand, ca. 400 m nördlich der Hauptstraße.

Der Gemeinderat der Stadt Marbach am Neckar hat hierzu am 10. Oktober 2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Keltergrund“ im beschleunigten Verfahren nach §13 b BauGB gefasst. Da die Fläche des geplanten Baugebiets „Keltergrund“ im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar größtenteils als Gärtnereifläche festgesetzt ist, war zunächst eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß §13b BauGB in Verbindung mit §13a (2) BauGB vorgesehen.

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerWG) vom 18.07.2023 4 CN 3.22 zum §13 b BauGB, kann das Bebauungsplanverfahren „Keltergrund“ nach § 13b BauGB nicht mehr weitergeführt werden, was bedeutet, dass im Zuge der Neuauflage des Bebauungsplanverfahrens auch der Flächennutzungsplan nicht, wie zunächst gedacht, lediglich berichtigt, sondern mit vorliegender 25. Änderung geändert werden muss.

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 Erschließungsstraßenrings ist eine dichtere Bebauung, bestehend aus kleineren, kompakter bebauten Doppelhausgrundstücken, Reihenhausbauung und einer Fläche für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Anordnung des Geschosswohnungsbaus im südwestlichen Teil des inneren Rings und damit in größtmöglicher Nähe zur erschließenden Kelterstraße, soll zu einer Minimierung des Fahrverkehrs im Plangebiet führen.

Im Übergangsbereich von der bestehenden Kelterstraße zu dem Plangebiet entlang der Straße zum Lehrhof sind 22 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 drei Baufelder für Geschosswohnungsbauten vorgesehen.

Geplant sind:

- 10 bis 13 Einzelhäuser (mit max. zwei Wohneinheiten je Gebäude)
- 24 bis 30 Doppelhaushälften (mit je einer Wohneinheit je Gebäude)
- 16 Reihenhäuser (mit je einer Wohneinheit)
- 3 Mehrfamilienhäuser (mit ca. 30 Wohneinheiten)

Zusammen ca. 56 bis 59 Wohngebäude mit ca. 82 bis 96 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. 2,1 Einwohnern je Wohneinheit auszugehen, was dem statistischen Mittelwert der Belegungsdichte im Stadtgebiet entspricht. Die dann zu erwartende Einwohnerzahl liegt bei 172,2 bis 201,6 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 statistisch gesehen bei 57,4 bis 67,2 ha.

Damit wird die im Regionalplan zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme vorgegebene angemessene Bruttowohndichte von 55 Einwohnern je ha bei Gemeinden mit Eigenentwicklung erreicht.

Parallel zur Flächenausweisung der Wohnbaufläche „Keltergrund“ wird auch das Symbol des im Zuge der Erschließung zu errichtenden Regenrückhaltebeckens in der Darstellung des Flächennutzungsplanes ergänzt.

Vorgaben des Regionalplans

Das Plangebiet ragt im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vom 22. Juli 2009 im westlichen Teil in den regionalen Grünzug G9 Erdmannhausen / Rielingshausen / Kirchberg hinein (PS 3.3.1 (Z)).

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:

„Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Keltergrund“ wird eine Abweichung von Plansatz 3.1.1 (Z) – Regionaler Grünzug – des Regionalplans Region Stuttgart (Regionalplan) vom 22.07.2009 zugelassen“ (Bescheid des Regierungspräsidiums vom 25.05.2021).

Außerdem sind die Plansätze 3.2.2 (G) und 3.3.6 (G) des Regionalplans tangiert und müssen hinreichend berücksichtigt werden.

Plansatz 3.2.2:

(1) Zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion vorfindet (Vorrangflur Stufe I gemäß Flurbilanz), werden als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

(2) In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Wie bereits ausführlich im Antrag auf Zielabweichung dargelegt wurde, handelt es sich bei dem Plangebiet Keltergrund nicht um eine unbelastete Freifläche, die einen wertvollen Beitrag zur landwirtschaftlichen Nutzung und zur Erholungswirkung leistet oder wertvolle Biotope beherbergt, sondern zum größten Teil um eine ehemalige Gärtnereifläche, die Jahrzehnte lang mit Gewächshäusern bebaut war. Insofern ist die Fläche nicht der Kernzone des regionalen Grünzugs zuzurechnen, die wichtige ökologische Funktionen erfüllt, sondern eine an den Siedlungsrand angrenzende Randfläche, die wenig zu den im Regionalplan formulierten Zielen für den Grünzug G9 beiträgt. Stattdessen ist die Plangebietsfläche durch eine Jahrzehnte lange siedlungsnahen Nutzung (Gärtnerei) vorgeprägt.

Im Plangebiet steht - trotz Kennzeichnung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft – „nur“ ein Boden mittlerer Leistungsfähigkeit (mit Bodenart Ton) an. Wertvolle Biotopstrukturen (wie Streuobstwiesen oder Feldhecken) bestehen im Plangebiet nicht. Neben der früheren Gärtnereifläche (die seit 2008 ackerbaulich genutzt wird) befinden sich im Plangebiet ausschließlich Ackerflächen und Hausgärten. Aufgrund der topographischen Situation (das Plangebiet befindet sich in einer Senke) und der Nutzung der angrenzenden Flächen (im Norden Streuobstwiesen und Weinberge, im Westen Gewächshäuser) ist die geplante Baufläche nur aus relativ kurzer Distanz sichtbar und beeinträchtigt den großräumigen Freiraumzusammenhang nicht. Die landbauliche Eignung ist auf allen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen potentiellen Bauflächen und allen untersuchten Alternativstandorten (mit Ausnahme des unmittelbar östlich angrenzenden Gebiets „Schelmenäcker“) höher als im Plangebiet selbst.

Plansatz 3.3.6:

Die in der Raumnutzungskarte festgelegten „Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen“ sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden.

Der Planungsraum ist vor Beeinträchtigungen der Wassergüte und Wassermenge zu schützen: Der in einem "Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen" (VBG, PS 3.3.6 (G)) liegende Planungsbereich ist prinzipiell gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.

Es erfolgt kein Eingriff durch das Baugebiet in vorhandene „Quellen“. Um die Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet zu vermeiden und die Überschwemmungsgefahr und die Menge des abgeführten Regenwassers zu reduzieren, werden im Bebauungsplan „Keltergrund“ dementsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Umwelt- und Artenschutz

Für die Belange des Umwelt- und Artenschutzes wird für die vorbereitende Bauleitplanung eine Bewertung von der Werkgruppe Gruen, Ludwigsburg, durchgeführt, die Bestandteil der 25. Flächennutzungsplanänderung wird.

Alternativenprüfung

Die Planung des Wohnbaugebietes „Keltergrund“ dient zur zeitnahen Bereitstellung dringend benötigten Wohnraumes in der Stadt Marbach am Neckar. Die Stadt Marbach am Neckar hat in der Kernstadt seit der Ausweisung des ca. 6,3 ha großen Wohnbaugebietes „Kirchenweinberg Nord“ im Jahr 2001 und im Stadtteil Rielingshausen seit Ausweisung des ca. 1,3 ha großen Wohnbaugebietes „Östlich der Kirchberger Straße“ im Jahre 2004 keine Neubaugebiete für Wohnbebauung mehr ausgewiesen. Damit wurde in der Kernstadt in den letzten 20 Jahren, im Stadtteil Rielingshausen in den vergangenen 16 Jahren ausschließlich auf die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum durch Innenentwicklung gesetzt.

Im Jahr 2010 wurde ein Baulückenkataster erstellt sowie eine Erhebung aller potentiellen Innenentwicklungsflächen vorgenommen und seitdem jährlich fortgeschrieben. Um das aktivierbare Innenentwicklungspotential abschätzen zu können und veräußerungswilligen Grundstückseigentümern gegebenenfalls durch die Vermittlung von Kontakten zu Bauwilligen helfen zu können, wurde 2011 und zuletzt 2021 eine Befragung aller Grundstückseigentümer von Baulücken vorgenommen. Durch die umfassenden Bemühungen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, auch durch die konsequente Umnutzung von gewerblichen Bauflächen in Gemengelage konnte die Stadt Marbach am Neckar in den letzten Jahren erhebliche Innenentwicklungspotentiale für den Wohnungsbau aktivieren. So konnten in der Kernstadt bereits 2019, innerhalb 8 Jahren, über 30 % der Baulücken, im Stadtteil Rielingshausen sogar über 60 % der Baulücken aktiviert werden, was für die Gesamtstadt einem Anteil aktivierter Baulücken von über 43 % entspricht.

Während im Jahr 2020 noch die beiden Innenentwicklungsflächen Karlstraße / Forststraße und Karlstraße / Rathausplatz im Ortskern von Rielingshausen aktiviert werden konnten, zeichnen sich zukünftig erhebliche Probleme in der Wohnraumbereitstellung ab:

1. In der Kernstadt sind über die Aktivierung von Baulücken und die Nachverdichtung auf einzelnen Baugrundstücken hinaus keine Innenentwicklungspotentiale mehr vorhanden, insbesondere keine größeren zusammenhängenden Flächen.

2. Die größte noch zur Verfügung stehende Innenentwicklungsfläche in Rielingshausen, das ca. 1,8 ha große Areal westlich der Max-Planck- und nördlich der Gutenbergstraße, befindet sich zu erheblichen Teilen im Eigentum eines örtlichen Obst- und Gartenbaubetriebes. Für diesen, an der Hauptstraße ansässigen, Betrieb stellen die unmittelbar an das Betriebsgelände angrenzenden Sonderkulturflächen betriebsnotwendige Einrichtungen dar. Da der betreffende Obst- und Gartenbaubetrieb mit Hofverkauf für die örtliche Lebensmittelversorgung des Stadtteils Rielingshausen von zentraler Bedeutung ist, ist eine Aktivierung dieser Flächen auf absehbare Zeit weder sinnvoll noch möglich.

3. Eine weitere, nördlich der Hauptstraße und östlich des Brahmsweges gelegene, Innenentwicklungsfläche von ca. 0,5 ha Größe, ist wegen eines dort ansässigen Metallbaubetriebes, über dessen Betriebsgelände die Verkehrserschließung für die Innenentwicklungsmaßnahme führen müsste und der auf Grund möglicher Nutzungskonflikte an einem weiteren Heranrücken der Wohnbebauung nicht interessiert ist, mittelfristig ebenfalls nicht realistisch.

4. Die ca. 0,5 ha große Innenentwicklungsfläche östlich der Zeilstraße und nördlich der Lange Straße ist auf Grund der schwierigen Erschließungssituation und insbesondere der kleinteiligen Parzellierung sowie möglicher Nutzungskonflikte mit einem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ebenfalls mittelfristig nicht realisierbar.

5. Zur Aktivierung der nördlich des Friedhofes und südlich der Burgstraße gelegenen Innenentwicklungsfläche (Größe ca. 0,3 ha) wurden von der Stadt Marbach am Neckar in den vergangenen Jahren mehrere Anläufe unternommen, die jedoch an der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümern scheiterten, die zum Verkauf von Grundstücksteilflächen (die für die Herstellung einer öffentlichen Erschließungsstraße zur Anbindung dieses Gebietes an das bestehende Straßennetz an der Burgstraße oder der Bergstraße erforderlich sind) nicht bereit waren.

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Vor der Inanspruchnahme von Freiflächen sollen vorrangig Innenentwicklungsflächen in Anspruch genommen werden. Die vorstehend aufgezeigte Entwicklung der vergangenen beiden Jahrzehnte belegt, dass die Stadt Marbach am Neckar einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden seit langem praktiziert. Allerdings stehen innerörtliche Planungsalternativen durch Innenentwicklung für die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraumes in nennenswertem Umfang in naher Zukunft nicht zur Verfügung.

Trotz der genannten Erfolge bei der Aktivierung von Wohnbauflächen im Innenbereich reicht das Angebot bei weitem nicht aus, um die hohe Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum zu befriedigen. Dies gilt sowohl in quantitativer Hinsicht als auch im

Hinblick auf die Bereitstellung von Bauflächen bestimmter Gebäudetypen, insbesondere für Einzel- und Doppelhausbebauung.

Für das geplante Neubaugebiet „Keltergrund“ besteht eine Interessentenliste mit 235 Familien bzw. Personen, die überwiegend am Erwerb eines Bauplatzes für Einzel- oder Doppelhausbebauung interessiert sind, mehr als die Hälfte davon sind Marbacher bzw. Rielingshäusener oder haben einen engen Bezug zu Marbach bzw. Rielingshausen. Insofern besteht ein dringender Bedarf an der Ausweisung eines Wohnbaugebietes, das über einen gewissen Anteil an Einzel- und Doppelhausbebauung verfügt.

Bei dem Plangebiet „Keltergrund“ handelt es sich – wie bereits erwähnt - um das Areal einer früheren Gärtnerei, in östlicher Richtung ergänzt um zwei Ackerflächen sowie in südlicher Richtung ergänzt um eine Reihe von Hausgärten zwischen dem früheren Betriebsgelände der Gärtnerei und der bestehenden Wohnbebauung an der Schumannstraße. Durch den Erwerb der früheren Gärtnereifläche sowie der beiden östlich angrenzenden Ackerflächen verfügt die Stadt Marbach am Neckar, die sich bereits im Eigentum eines Teils der Gartengrundstücke zwischen Gärtnerei und Wohnbebauung befand, nun über das Eigentum des ganz überwiegenden Teiles der Grundstücksflächen im Plangebiet. Für die wenigen privaten Gartengrundstücke im Plangebiet besteht Mitwirkungsbereitschaft seitens der Grundstückseigentümer.

Aufgrund der obengenannten Rahmenbedingungen bestehen bei dem geplanten Baugebiet „Keltergrund“ gravierende Vorteile. Das Eigentum an Grund und Boden ermöglicht der Stadt:

1. eine zeitnahe Umsetzung der Realisierung des Baugebietes, ohne eine aufwändige Umlegung
2. die Festlegung von Baugeboten für den überwiegenden Teil der Baugrundstücke und damit die Vermeidung sogenannter „Enkelgrundstücke“, die unbebaut lange Zeit für Familienangehörige vorgehalten werden oder von Grundstücken, die nur der Wertanlage dienen und keiner Bebauung zugeführt werden
3. die Umsetzung wohnungsbaupolitischer Zielsetzungen durch die Stadt (sozialer Wohnungsbau, preiswertes Bauen für junge Familien)
4. durch die Lage am Oberlauf des Sulzbaches besteht zudem für das Plangebiet die Möglichkeit eines modifizierten Trennsystems bei der Grundstücksentwässerung.

Standortalternativenprüfung

Nachdem – wie vorstehend dargelegt – eine Deckung des Wohnungsbedarfs allein über Maßnahmen der Innenentwicklung nicht möglich ist, steht die Stadt Marbach am Neckar vor der Aufgabe, zeitnah eine Wohnbaufläche in einem Neubaugebiet auszuweisen. Daher wurden in den vergangenen Jahren zunächst die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, aber noch nicht bebauten Wohnbauflächen abgeprüft. Das Ergebnis dieser Bemühungen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Baugebiet „Dreibronnenstraße“, Stadtteil Hörnle

Das ca. 3,1 ha große, im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar als geplante Wohnbaufläche ausgewiesene Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Hörnle. Bis auf eine ca. 0,3 ha große Teilfläche im Norden, die mit Bäumen bestanden ist und als Freizeitgrundstück genutzt wird, besteht das Plangebiet ausschließlich aus Ackerflächen. Im Gebiet stehen Lehmböden hoher Leistungsfähigkeit an, die aus Löß entstanden sind. Die Ackerzahl beträgt 78/81.

Das Plangebiet grenzt im Westen und Norden an bestehende Straßen mit einseitigem Gehweg an. Kanal- und Wasserleitungen liegen bereits in den betreffenden Straßen. Das Oberflächenwasser könnte in den nahe gelegenen Eichgraben abgeführt werden. Die Stadt Marbach am Neckar hat Ende 2012 Planungsüberlegungen zur Aktivierung dieses Gebietes aufgenommen. Aufgrund der Nähe mehrere landwirtschaftlicher Betriebe mit Viehhaltung wurde eine Geruchsmissionsprognose beauftragt. Die im November 2014 vom Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe, vorgelegte Geruchsmissionsprognose kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Gesamtbelastung an Geruch überschreitet auf der Fläche des geplanten Wohngebietes für jedes betrachtete Szenario mit 18 bzw. 19% Geruchshäufigkeit der Jahresstunden die Geruchsmissionswerte nach GIRL sowohl für Wohn- und Mischgebiete (10%) als auch für definierte Randbereiche (hier Wohngebiet zu Außenbereich mit 15%).

Aus Sicht des Fachgutachters Geruch bestehen Konflikte mit den einschlägigen Beurteilungswerten für Geruchsstoffmissionen. Es sind erhebliche Geruchsbelastungen im geplanten Wohngebiet zu erwarten, folglich wird von der Ausweisung eines Wohngebietes auf der geplanten Fläche „Dreibronnenstraße“ abgeraten. Die abschließende Bewertung der vorliegenden Ergebnisse obliegt den Behörden.“

Da auch eine juristische Prüfung der Problematik der Geruchsbelastungen zu dem Ergebnis kam, dass diese mit gesunden Wohnverhältnissen nach §1(6)1. BauGB im geplanten Wohngebiet nicht vereinbar sind, wurde die Entwicklung dieser Wohnbaufläche aufgegeben (zumindest so lange, wie die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe weiterbestehen).

Baugebiet Affalterbacher Straße/Kreuzäcker in der Marbacher Kernstadt

Das ca. 11 ha große, im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar teilweise als geplante Wohnbaufläche (ca. 7,5 ha), teilweise als geplante gemischte Baufläche (ca. 3,0 ha) ausgewiesene Plangebiet, das darüber hinaus auch eine ca. 0,5 ha große, bereits bebaute Wohnbaufläche einschließt, befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Marbacher Kernstadt. Bis auf eine ca. 0,2 ha große Teilfläche im Norden (im Übergangsbereich der geplanten Wohnbaufläche zur bestehenden Wohnbaufläche), die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist, besteht das Plangebiet ausschließlich aus Ackerflächen. Im Gebiet stehen Lehmböden mittlerer bis hoher Leistungsfähigkeit an, die aus Löß entstanden sind. Die Ackerzahl liegt zwischen 70/77 und 78/86.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an bestehende Siedlungsflächen an. Da diese keine leistungsfähigen Straßenanbindungen aufweisen, ist für die Verkehrserschließung des Plangebiets ein direkter Anschluss an die Affalterbacher Straße (L1127) vorgesehen. Im Süden des Plangebiets befinden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb und die Marbacher Weingärtnergenossenschaft, weshalb in diesem Bereich potentielle Nutzungskonflikte bestehen. Das Oberflächenwasser

aus dem Plangebiet kann nur für eine kleine Teilfläche im modifizierten Trennsystem einem Vorfluter (Vogelgraben) zugeführt werden.

Die Stadt Marbach am Neckar hat im Jahr 2015 einen Planungswettbewerb für die geplante Baufläche „Affalterbacher Straße/Kreuzäcker“ eingeleitet und im Jahr 2016 den Preisträger des Wettbewerbs mit der Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses zum städtebaulichen Entwurf beauftragt. Im Oktober 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und die Umlegung eingeleitet. Aufgrund erheblicher Probleme bei der Umlegung, insbesondere bei der seitens der Stadt gewünschten Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, konnte keine Lösung herbeigeführt werden, sodass der Gemeinderat der Stadt Marbach am Neckar am 05.05.2022 per Beschluss das Umlegungsverfahren, sowie den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans aufgehoben hat.

Baugebiet „Westlich der Kirchberger Straße“, Stadtteil Rielingshausen

Das ca. 2,4 ha große, im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar als geplante Wohnbaufläche ausgewiesene Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Rielingshausen, westlich der Kirchberger Straße. Bis auf eine ca. 0,4 ha große Wiese und eine ca. 0,1 ha große Streuobstwiese im östlichen Teil des Plangebiets, besteht das Plangebiet ausschließlich aus Ackerflächen. Im Gebiet stehen Lehmböden hoher Leistungsfähigkeit an, die aus Löß entstanden sind. Die Ackerzahl beträgt 75/76.

Die Verkehrserschließung der geplanten Wohnbaufläche kann über die am östlichen Rand des Plangebietes verlaufende Kirchberger Straße erfolgen. Für die Entwässerung des Plangebiets im modifizierten Trennsystem wären Kanäle über die Ludwig-Hofacker-Straße im Nordwesten bis zum Rathausplatz zu führen, wo der Weidenbachsammler verläuft.

Die Stadt Marbach am Neckar hat im Februar 2018 allen Grundstückseigentümern im Plangebiet „Westlich der Kirchberger Straße“ ein Kaufangebot unterbreitet und zugleich deutlich gemacht, dass das Gebiet - eingedenk der schlechten Erfahrungen im Plangebiet „Affalterbacher Straße/Kreuzäcker“ - nur dann (zeitnah) realisiert werden wird, wenn alle Grundstückseigentümer mitwirkungsbereit sind und ihre Grundstücke an die Stadt verkaufen. Da mehrere Grundstückseigentümer einer Veräußerung ihrer Grundstücke an die Stadt nicht zugestimmt haben, kann auch dieses Baugebiet auf absehbare Zeit nicht realisiert werden.

Somit besteht auch innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, aber noch nicht bebauten Flächen keine Möglichkeit zeitnah neuen Wohnraum zu schaffen.

Aufgrund des überholten Planungshorizontes des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes des GVV's Marbach am Neckar, 1990-2005, wird aktuell im Hinblick auf eine mögliche Fortschreibung des Flächennutzungsplans ein Entwicklungskonzept auf GVV Ebene durchgeführt.

Die bereits durchgeführten Voruntersuchungen zeigen auf, dass außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Bauflächen in der Abwägung aller Gesichtspunkte und Belange, das Baugebiet „Keltergrund“ die beste Lösung darstellt, da nur bei diesem Gebiet eine zeitnahe Umsetzung, eine (nahezu) vollständige Bebauung des Areals und die Realisierung wohnungsbaupolitischer Zielsetzungen der Stadt gewährleistet ist. Nicht zu Letzt deshalb, da die Stadtverwaltung die Realisierung des Baugebiets intensiv bereits seit 2019 forciert, die Grundstücke nahezu alle in städtischem Besitz sind und die Planungen für das Wohngebiet bereits ausgereift sind.

Die bereits erwähnte Interessentenliste und der daraus resultierende große örtliche Bedarf an Bauplätzen zeigt die Dringlichkeit einer zeitnahen Flächenausweisung bzw. einer möglichst kurzfristigen Generierung von Bauplätzen.

Hinweis:

Das Wohnbauflächenpotential „Keltergrund“ von ca. 3. ha wird im Entwicklungskonzept im Hinblick auf eine mögliche Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Flächenbilanz

Im Vergleich zur bisherigen Plandarstellung ergeben sich folgende Änderungen:

Bisherige Flächenausweisung:

Gärtnerei und landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 2,7 ha
Private Grünfläche	ca. 0,2 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,1 ha

Neue Flächenausweisung:

Wohnbaufläche „Keltergrund“	ca. 3,0 ha
-----------------------------	------------

Aufgestellt:

**Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar,
24. April 2024, mit Änderungen vom 20. November 2024
AZ: 621.31**

