Kreis Ludwigsburg
Stadt Marbach am Neckar

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet **„Südlich des Büchlesweges II“**

1. Räumliche Abgrenzung, Lage im Stadtgebiet, Topographie

Das ca. 0,30 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Marbacher Stadtteiles Rielingshausen, ca. 290 m östlich der Kirchberger Straße und ca. 530 m östlich des alten Ortskerns mit Kirche und Verwaltungsstelle. Das Plangebiet wird im Süden und Westen begrenzt durch Ackerflächen, im Norden durch das nördlich des Büchlesweges gelegene Gewerbegebiet „Forst“ und im Osten durch die an das Flurstück 1165 angrenzenden Bauflächen des Gewerbegebietes „Südlich des Büchlesweges I“. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1304 (Büchlesweg) und 1306 (Feldweg).
Das Gelände im Plangebiet fällt in nördlicher Richtung ab und weist eine Hangneigung von 6 bis 10 % auf.
Das Plangebiet hat in Ost-West-Richtung eine Länge von ca. 70 m (entlang des Büchleswegs) und weitet sich in westliche Richtung auf. Die Nord-Süd-Erstreckung beträgt am östlichen Rand des Plangebiets ca. 30 m, am westlichen Rand des Plangebiets ca. 60 m. Der tiefste Punkt befindet sich mit ca. 281,4 m ü. NN auf der Straße „Büchlesweg“ am nordwestlichen Rand des Plangebietes, während das natürliche Gelände am südlichen Rand des Plangebiets einheitlich ca. 286 m ü. NN beträgt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan, der die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorsieht, ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich. Der das Plangebiet nach Norden begrenzende Büchlesweg befindet sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Forst III – Änderung“ (rechtskräftig seit 1970) bzw. „Zwischen Porschestraße, Siemensstraße, Zeppelinstraße und Büchlesweg“ (rechtskräftig seit 2006). Die übrigen Flächen des Plangebietes befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an rechtskräftig ausgewiesene Gewerbegebiete an (Bebauungspläne „Forst III – Änderung“ von 1970, „Zwischen Porschestraße, Siemensstraße, Zeppelinstraße und Büchlesweg“ von 2006 und „Südlich des Büchlesweges I“ von 2006).
Im Westen grenzt das Plangebiet an Ackerflächen an, jenseits derer sich in ca. 130 m Entfernung Bauflächen befinden, die im nördlichen Teil (Gebäude Büchlesweg 16, Gebäude Im Haidacker 15 und 18) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heidäcker II“ aus dem Jahr 1992 liegen und als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen sind, im südlichen Teil (Am Kreuzweg 20 bis 24) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Kirchberger Straße“ liegen und als Mischgebiet ausgewiesen sind.

4. Bestehende Nutzung

Mit Ausnahme der bestehenden Verkehrsfläche Büchlesweg handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet um Ackerflächen.

5. Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung gewerblicher Bauflächen für den örtlichen Bedarf, vorrangig für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe. Damit soll zum einen örtlichen Betrieben, die an ihrem vorhandenen Standort keine Erweiterungsmöglichkeit mehr haben, die Möglichkeit für eine Verlagerung an einen Standort mit Entwicklungspotential gegeben werden, zum anderen sollen Flächen für die Verlagerung vorhandener Betriebe aus innerörtlichen Gemengelagen geschaffen werden. Da es sich um eine bislang unbeplante landwirtschaftliche Nutzfläche handelt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar sieht im Plangebiet „Südlich des Büchlesweges“ eine gewerbliche Baufläche vor, die geeignet ist, den örtlichen Bedarf abzudecken. Im Jahr 2001 wurde für die gesamten im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Bauflächen am südlichen Ortsrand von Rielingshausen ein Erschließungs- und Bebauungskonzept durch das Stuttgarter Büro PlanZeit entwickelt. Das Plangebiet umfasste seinerzeit die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen „Westlich der Kirchberger Straße“ und „Östlich der Kirchberger Straße“ sowie das geplante Gewerbegebiet „Südlich des Büchlesweges“. Auf der Grundlage dieses Erschließungskonzeptes wurde das (Wohn-) Baugebiet „Östlich der Kirchberger Straße“ überplant und 2004 erschlossen.
2006 wurde aufgrund des Bedarfs örtlicher Unternehmen ein Bebauungsplan für eine ca. 0,35 ha große Teilfläche im östlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes erstellt (Gewerbegebiet „Südlich des Büchlesweges I“).

Im November 2014 hat der Gemeinderat der Stadt Marbach am Neckar die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf einer ca. 2,3 ha großen Fläche zur Aktivierung der verbleibenden, ca. 2 ha großen gewerblichen Bauflächen im Bereich „südlich des Büchleswegs“ beschlossen. Zielsetzung der Planung ist die

Bereitstellung gewerblicher Bauflächen, insbesondere für das produzierende Gewerbe und örtliche Handwerksbetriebe. Parallel dazu wurde eine Umlegung für das geplante Gewerbegebiet eingeleitet. Aufgrund von Problemen beim Grunderwerb bzw. in der Umlegung ist eine zeitnahe Aktivierung der gesamten geplanten gewerblichen Baufläche nicht möglich. Insbesondere der Bau der geplanten Erschließungsstraße ist aufgrund der Probleme beim Grunderwerb bzw. in der Umlegung derzeit nicht realisierbar.

Um den dringenden Bedarf eines örtlichen Gewerbebetriebs an gewerblicher Baufläche für eine Betriebsverlagerung zum Zwecke der Betriebsvergrößerung dennoch zeitnah befriedigen zu können, wurde das Plangebiet aufgeteilt. Eine ca. 0,30 ha große Teilfläche, die sich überwiegend im Eigentum der Stadt Marbach am Neckar befindet, an den Büchlesweg angrenzt und damit bereits über eine Erschließungsmöglichkeit verfügt, soll zeitnah entwickelt werden (Gewerbegebiet „Südlich des Büchlesweges II"). Der ca. 2,0 ha große restliche Teil des ursprünglichen Plangebiets wurde aus dem ursprünglichen Plangebiet herausgenommen und zunächst zurückgestellt. Er soll zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

6. Regionalplan, Einzelhandel

Gemäß Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans 2009 des Verbandes Region Stuttgart ist von einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich dann auszugehen, wenn räumlich nahe beieinander liegend (Luftlinie max. 150 m) mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb neue Einzelhandelsbetriebe hinzutreten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden , so dass die Summe der Verkaufsflächen größer als 800 m² ist.

Solche Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind nur in den Ortskernen der Gemeinden oder an gesondert hierfür ausgewiesenen Standorten zulässig. Da die geplante Gewerbefläche in Ortsrandlage diese Voraussetzungen nicht erfüllt, ist planungsrechtlich dafür Sorge zu tragen, dass an diesem Standort keine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entstehen kann. Das Planungsziel der Stadt Marbach am Neckar für das Gebiet „Südlich des Büchlesweges" ist die Bereitstellung von Gewerbeflächen vorrangig für das produzierende Gewerbe und örtliche Handwerksbetriebe. Planungsziel bezüglich des Einzelhandels ist eine Stärkung des Einzelhandelsangebotes im Bereich der Hauptstraße. Das Plangebiet befindet sich abseits der Wohnbauflächen und wäre für eine Nahversorgung ungeeignet. Die Interessen der Stadt sind daher konform mit der regionalplanerischen Zielsetzung.

Um eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich zu vermeiden und die neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen entsprechend der planerischen Zielsetzung der Stadt für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe zur Verfügung zu stellen, werden Einzelhandelsbetriebe aller Art ausgeschlossen. Lediglich Verkaufsflächen bis 100 m² für die Vermarktung selbst hergestellter Produkte können ausnahmsweise zugelassen werden.

7. Geplante bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO vor. Einzelhandelsbetriebe aller Art werden ausgeschlossen, um das Entstehen einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden (siehe oben) und die wohngebietsnahen örtlichen Versorger zu schützen. Im Plangebiet können lediglich Verkaufsflächen bis 100 m² für die Vermarktung selbst hergestellter Produkte ausnahmsweise zugelassen werden.
Im Hinblick auf die gewünschte Ansiedlung von Handwerksbetrieben können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Büchlesweg.
Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl von 0,8 sowie die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe von maximal 10,00 m orientieren sich an den Festsetzungen für die gewerblichen Grundstücke des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes.

8. Schallschutz

Westlich des Plangebiets grenzen auf ca. 130 m Tiefe Ackerflächen an, die im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind. Westlich dieser geplanten gewerblichen Bauflächen befinden sich gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen. Die Stadt Marbach am Neckar hat das Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen, um gegebenenfalls notwendige Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung festlegen zu können.
Die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 18. Mai 2017 hat ergeben, dass zum Schutz von angrenzenden Wohnnutzungen vor Geräuschen durch Betriebe und Anlagen im Anwendungsbereich der TA Lärm die höchstens zulässigen Lärmemissionen zu begrenzen sind. Ausgangspunkt der Emissionsberechnungen stellt sowohl die Bestandssituation als auch die städtebauliche Planung der gesamten Baulücke südlich des Büchleswegs dar.
Um die Wohnbebauung im vorgeschriebenen Umfang zu schützen, wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Kontingentfläche im Gewerbegebiet, abhängig von ihrer Lage und Distanz zum jeweiligen Immissionsort, durch höchstens zulässige Geräuschpegel gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bestimmt. Es handelt sich um die Festlegung eines so genannten „Emissionskontingents", welches das (logarithmische) Maß für die im Mittel je m² Fläche abgestrahlte Schallleistung ist.
Ohne das Instrument der Geräuschkontingentierung könnten sich zeitlich zuerst ansiedelnde Unternehmen die zum dann gegenwärtigen Zeitpunkt noch zur Verfügung stehenden Immissionsreserven ohne weitere Einschränkung vereinnahmen. Die Ansiedlung weiterer Betriebe oder der Betrieb neuer Anlagen schon ansässiger Betriebe wäre daraufhin gegebenenfalls in manchen Bereichen nur noch eingeschränkt oder unter Umständen gar nicht mehr möglich. Zum Schutz

der Wohnnutzungen wurde für die städtebaulich geplanten Gewerbeflächen in der gesamten Baulücke südlich des Büchleswegs eine Voruntersuchung durchgeführt. Dabei wurden für die einzelnen Flächen größtmögliche Emissionspotenziale ermittelt. Die Randbedingungen aus dieser Betrachtung zur Entwicklung der gesamten Baulücke wurden bei der Geräuschkontingentierung vom 18. Mai 2017 zur städtebaulichen Planungssicherheit beibehalten und berücksichtigt. Damit wurden bereits im Vorgriff auf die künftige Gewerbegebietsentwicklung die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten gewerblichen Bauflächen westlich und südlich des Plangebiets bei der Festlegung der Lärmkontingente berücksichtigt.
Aus einem geräuschkontingentierten Gebiet dürfen von Betrieben und Anlagen verursachte Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als sich durch die flächenbezogenen Emissionskontingente des Bebauungsplans nach DIN 45691 ergeben.
Für jeden Betrieb und jede Anlage in der jeweiligen Kontingentfläche, für welche die Festsetzung gilt, sind gegebenenfalls Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, dass die dem Betrieb oder der Anlage zuzurechnenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten keine nach den Bestimmungen der TA Lärm ermittelten, höheren Beurteilungspegel erzeugen, als sich durch die flächenbezogenen Emissionskontingente des Bebauungsplans nach DIN 45691 ergeben würden.
Der Nachweis ist erbracht, wenn der konkret aus allen Schallquellen des zu beurteilenden Betriebs nach den Bestimmungen der TA Lärm ermittelte Immissionsanteil kleiner oder gleich dem nach dem oben beschriebenen Verfahren der Geräuschkontingentierung unter Berücksichtigung der Emissionskontingente sowie der richtungsabhängigen Zusatzkontingente ist.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen eines Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB und damit die Relevanzgrenze nach DIN 45691 unterschreitet.

9. Erschütterungen

Durch den in Rielingshausen ansässigen Steinbruchbetrieb können zum Zeitpunkt der Sprengungen (deren Zahl derzeit bei durchschnittlich ca. zwei Sprengungen pro Woche liegt) in angrenzenden Baugebieten Erschütterungen auftreten. Die maximale Stärke der zulässigen Erschütterungen bemisst sich nach der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) und DIN 4150-3 (Erschütterungen im Bauwesen – Teil 3: Einwirkungen auf bauliche Anlagen). Sofern sich Betriebe ansiedeln, die Maschinen oder Anlagen betreiben, die auf Erschütterung so sensibel reagieren, dass sie auch bei Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 und DIN 4150-3 Probleme aufweisen, ist eine Einzelfalluntersuchung erforderlich. Der Textteil zum Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.
Für Wohngebiete gelten bezüglich der zulässigen Erschütterungen strengere Werte als bei Gewerbegebieten. Da sich südwestlich des Plangebiets – und damit zwischen dem Plangebiet und dem Steinbruch - ein Wohngebiet befindet, werden die für gewerblich genutzte Bauten zulässigen Anhaltswerte der DIN 4150-3 im Plangebiet deutlich unterschritten.

Bei den bestehenden Rielingshäuser Gewerbebetrieben, die teilweise deutlich näher an dem Steinbruch liegen als das Plangebiet, sind in der Vergangenheit noch keine Probleme mit Erschütterungen aus dem Steinbruchbetrieb aufgetreten.
In einem Gewerbegebiet ist generell auch mit Erschütterungen durch benachbarte Gewerbebetriebe zu rechnen (z. B. durch den Betrieb von Pressen und Stanzen, durch Baumaschinen oder durch das Absetzen von Containern). Insofern ist der störungsfreie Betrieb sehr erschütterungsempfindlicher Anlagen auch an Standorten, die nicht im Einwirkungsbereich von Steinbrüchen liegen, nicht selbstverständlich. Eine bestimmungsgemäße Nutzung des Gewerbegebiets ist somit unabhängig von möglichen Erschütterungen aus dem Steinbruchbetrieb möglich.

10. Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt nach Auskunft der höheren Denkmalschutzbehörde im Bereich des Prüffalls „vorgeschichtliche Siedlung". In diesem Bereich ist mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz DSchG) – zur rechnen. Entsprechend der Anregung des Denkmalamtes wurden Anfang April 2017 im Vorfeld der Bebauung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt, um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden. Bei der archäologischen Voruntersuchung wurden keine relevanten Befunde erfasst oder nachgewiesen.
Für das gesamte Plangebiet wird auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

11. Erschließung

Die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet sind durch den Büchlesweg - eine vorhandene Straße mit Ver- und Entsorgungsleitungen – erschlossen. Zu einem späteren Zeitpunkt sollen die südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen südlich des Büchlesweges überplant und erschlossen werden. Die Planung für diesen weiteren Bauabschnitt (Südlich des Büchlesweges III) sieht den Bau einer Erschließungsstraße am südlichen Rand des Plangebietes vor.
Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich auf dem angrenzenden Gewerbegrundstück 1166/1 eine Trafostation für die Stromversorgung, von der aus das Plangebiet versorgt werden kann. Die Versorgungsnetze für Strom und Telekommunikation müssen im Plangebiet ergänzt werden.

12. Umweltbericht, Naturschutz

Begleitend zu dem Bebauungsplan „Südlich des Büchlesweges II" wurde von der Werkgruppe Gruen, Stuttgart, eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB vorgenommen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt sind.

Zur Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungstiefe wurde am 27. Februar 2015 ein „Scoping-Termin“ mit Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Im Anschluss daran wurde eine Schutzgut bezogene Bestandsaufnahme vorgenommen. Parallel erfolgte eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung. Im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem Verfahren der Arbeitshilfen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LuBW 2005 / 2012) erfolgt eine Schutzgut bezogene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 13 ff Bundesnaturschutzgesetz.

Die Festlegung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz-, CEF-, Ausgleichs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen erfolgt im Grünordnungsplan.
Dessen wesentliche Inhalte
- Bodenverbesserungsmaßnahmen
- Festsetzung einer Dachbegrünung
- Pflanzgebote für Bäume entlang des Büchlesweges
- Anlegung eines Erdwalls mit vorgelagerter Rinne entlang des südlichen Rands des Plangebietes zum Schutz vor Hangwasser

wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung, die die oben genannten Punkte beinhaltet, sind in dem Umweltbericht der Werkgruppe Gruen dargestellt. Da der stärkste Eingriff beim Schutzgut Boden zu verzeichnen ist, kommt der Bodenverbesserung eine zentrale Rolle bei den Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu. Es ist vorgesehen, den Oberboden im Plangebiet mit einer Mächtigkeit von 0,40 m abzutragen und im Rahmen einer Bodenverbesserungsmaßnahme auf dem (städtischen) Flurstück 1966 (Positivfläche) im Gewann „Alte Poppenweiler Straße“ auf Marbacher Gemarkung mit 0,20 m Höhe aufzutragen. Aufgrund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer des Flurstücks 1165 wird für die Ausgleichsmaßnahme Bodenverbesserung nur der Oberboden der im Plangebiet befindlichen Teilflächen der Flurstücke 1161 bis 1164 herangezogen. Für den Oberboden der betreffenden Flächen wurde am 27. April 2017 ein Antrag auf Genehmigung einer Erdauffüllung beim Landratsamt Ludwigsburg eingereicht. Der Oberboden des Flurstücks 1165 muss zu einem späteren Zeitpunkt (vor einer Bebauung der betreffenden Fläche) einer nachhaltigen Folgenutzung zugeführt werden.

Beim Schutzgut Arten und Biotope erfolgt eine (randliche) Beeinträchtigung des Lebensraums von Bodenbrütern. Zur Kompensation ist die vorgezogene Anlage einer ca. 1.800 m² großen Buntbrache im nördlichen Teil des (städtischen) Flurstücks 1966 im Gewann „Alte Poppenweiler Straße“ auf der Gemarkung Marbach vorgesehen. Eine Rotation der Buntbrache im Rahmen der Fruchtfolge (im Sinne einer flächengleichen kleinräumigen Verschiebung) ist grundsätzlich möglich.

Durch die vorgenannten und im Umweltbericht näher beschriebenen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets kann der Eingriff im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kompensiert werden.

Zur rechtlichen Absicherung dieser Maßnahmen wurde am 31. Mai 2017 zwischen der Stadt Marbach am Neckar und dem Landratsamt Ludwigsburg als Unterer Naturschutzbehörde ein öffentlich –rechtlicher Vertrag abgeschlossen.

13. Bodenordnung

Für den Bereich des Bebauungsplangebiets ist keine Bodenordnung erforderlich.

14. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Bereitstellung von Gewerbeflächen kommen grundsätzlich die Aktivierung ungenutzter Gewerbeflächen oder gemischter Bauflächen im Bestand oder die Ausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle in Betracht.
Gemäß dem von der Stadt Marbach am Neckar geführten, jährlich aktualisierten Baulückenkataster existieren derzeit drei unbebaute Grundstücke im Gewerbegebiet von Rielingshausen mit Flächen von ca. 1.100 bis 1.400 m²:

- Bei einem dieser Grundstücke handelt es sich um eine betriebsnotwendige Lagerfläche, die von einem örtlichen Gewerbebetrieb genutzt wird.
- Bei der zweiten Fläche handelt es sich um eine betriebsnotwendige Hof- und Ausstellungsfläche, die von einer angrenzenden Autowerkstatt genutzt wird.
- Bei der dritten Fläche handelt es sich um die potentielle Erweiterungsfläche eines angrenzenden örtlichen Gewerbebetriebs.

Damit stehen aktuell keine ungenutzten gewerblichen Bauflächen in Rielingshausen zur Verfügung. Zudem weist die größte der drei unbebauten Gewerbeflächen eine Größe von ca. 1400 m² auf, während der dringend an einer Vergrößerung seiner Betriebsfläche interessierte örtliche Gewerbebetrieb eine zusammenhängende Gewerbefläche von mindestens 2.300 m² benötigt und ein weiterer interessierter Gewerbebetrieb einen Flächenbedarf von über 2.500 m² geäußert hat. Unabhängig von der mangelnden Verfügbarkeit der Grundstücke wäre demnach auch deren Fläche zu klein.

Eine in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Forst III“ seit 1970 als Mischgebiet ausgewiesene, bis heute unbebaute ca. 1,9 ha große Fläche im Ortsinneren - westlich der Max-Planck-Straße - dient einem örtlichen Obst- und Gartenbaubetrieb für den Anbau von Sonderkulturen. Die betreffenden Flächen unmittelbar südlich des Betriebshofes sind kleinteilig parzelliert, befinden sich zum Teil im Eigentum des Obst- und Gartenbaubetriebs und sind existentiell notwendig für diesen Betrieb, der mit seinem Hofladen einen wichtigen Beitrag für die Lebensmittel-Nahversorgung des Ortes leistet. Daher stehen auch diese Flächen für eine bauliche gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung. Zudem wären in diesem Bereich nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für das produzierende Gewerbe wäre in diesem Plangebiet nicht möglich.

In der Marbacher Kernstadt wurde die letzte verfügbare gewerbliche Baufläche 2016 für die Unterbringung von Unterkünften für Asylbewerber genutzt. Damit besteht auch andernorts im Stadtgebiet keine Möglichkeit, im Zuge der Innenentwicklung die gewünschte gewerbliche Baufläche bereit zu stellen.
Da im Flächennutzungsplan keine zusätzlichen Gewerbeflächen an anderer Stelle von Rielingshausen ausgewiesen sind und mit dem Büchlesweg bereits eine Erschließung besteht, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine sofortige Bebauung des Areals ermöglicht, ist eine zeitnahe Bereitstellung der gewünschten gewerblicher Baufläche nur im Gebiet „Südlich des Büchlesweges II“ möglich.

15. Abwägung

Im Abwägungsprozess sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Für die Realisierung der Planung, also die Ausweisung der Gewerbefläche im Plangebiet „Südlich des Büchlesweges II“ sprechen:

- Das öffentliche Interesse an der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Das öffentliche Interesse an der Erhaltung örtlicher Handwerks- und Produktionsbetriebe und der Sicherung von deren Entwicklungsmöglichkeiten
- Das private Interesse örtlicher Handwerks- und Produktionsbetriebe an der Sicherung von deren Entwicklungsmöglichkeiten

Gegen die Realisierung der Planung, also die Ausweisung der Gewerbefläche im Plangebiet „Südlich des Büchlesweges II“ sprechen:

- Das öffentliche Interesse an der Erhaltung hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen und der damit verbundenen Freiraumfunktionen (Grundwasserneubildung, Frischluftentstehung, Erholungsfunktion etc.)
- Das private Interesse von Landwirten an der Erhaltung landwirtschaftlicher Nutzflächen
- Das private Interesse von Grundstückseigentümern an der Erhaltung der bestehenden Nutzung oder der Realisierung einer anderen Nutzung

Das öffentliche Interesse an der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie an der Erhaltung örtlicher Handwerks- und Produktionsbetriebe und der Sicherung von deren Entwicklungsmöglichkeiten kann im vorliegenden Falle nur durch die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen erfolgen. Innenentwicklungspotentiale für (produzierende) Gewerbebetriebe stehen ebenso wenig zur Verfügung wie geeignete gewerbliche Baulücken (siehe Kapitel 14 Andere Planungsmöglichkeiten).

Bei der Fläche „Südlich des Büchlesweges“ handelt es sich um die einzige geplante gewerbliche Baufläche, die der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar im Marbacher Stadtteil Rielingshausen ausweist.

Das von verschiedener Seite (Umlegungsbeteiligte, Ortschaftsrat) als potentielle alternative gewerbliche Baufläche benannte Gebiet „Reiterhau“ würde einen längeren planerischen Vorlauf, nicht nur wegen der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung, sondern auch wegen diverser Fachplanungen (Erschließung/Entwässerung, Natur-/Artenschutz, etc.) benötigen.

Damit bestehen für eine **zeitnahe** Bereitstellung gewerblicher Bauflächen keine Handlungsalternativen.

Durch die bereits vorhandene Erschließung über den Büchlesweg kann die Flächeninanspruchnahme minimiert und der Zielsetzung eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Dies minimiert nicht nur den Eingriff in die hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen, sondern auch in die sonstigen Freiraumfunktionen.
Durch die auf zwei Seiten an Gewerbeflächen angrenzende Lage des Plangebiets und das Fehlen von Freiraumstrukturen (wie z.B. Feldhecken, Obstbäumen etc.) sind die Eingriffe in die sonstigen Freiraumfunktionen – außer dem Boden – nachweislich des Umweltberichts der werkgruppe gruen, Stuttgart, als vergleichsweise gering einzustufen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann durch Bodenverbesserungsmaßnahmen teilweise ausgeglichen werden. Bezüglich des Artenschutzes ist ein Brutpaar der Feldlerche, das südlich des Plangebiets nahe des dortigen Feldweges brütet, betroffen. Auch für die lokale Feldlerchenpopulation ist ein Ausgleich durch die Anlage einer Buntbrache möglich.

Die Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist für den landwirtschaftlichen Betrieb, der diese Fläche bislang bewirtschaftet hat, aufgrund der geringen Größe des Plangebiets (ca. 0,30 ha) in Bezug auf die von dem Betrieb bewirtschaftete Fläche von eher geringer Bedeutung. Hingegen ist die Ausweisung der zusätzlichen Gewerbefläche für einen örtlichen Gewerbebetrieb, der dringend eine Betriebsverlagerung zum Zwecke der Betriebsvergrößerung benötigt von großer Bedeutung.

Das private Interesse an einer Mischgebietsnutzung steht dem öffentlichen Interesse an einer gewerblichen Nutzung für das produzierende Gewerbe und an der Minimierung von Nutzungskonflikten zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung entgegen. Das Planungsziel Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe des produzierenden Gewerbes zu schaffen, kann durch die Ausweisung eines Mischgebiets nicht erreicht werden, da in letzterem nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören angesiedelt werden können. Dagegen würde die Ausweisung der geplanten Bauflächen als Mischgebiet eher zusätzliche Nutzungskonflikte durch das Heranrücken betriebsunabhängiger Wohnnutzung an das bestehende, nicht eingeschränkte Gewerbegebiet mit einem Bau- und Containerbetrieb unmittelbar nördlich des Büchlesweges schaffen.
Im Sinne einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung, die gleichartige Nutzungen einander zuordnet und Nutzungskonflikte nach Möglichkeit minimiert, ist die Fläche des Plangebietes für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen bedeutend besser geeignet als für die Ausweisung eines Mischgebietes mit betriebsunabhängigen Wohnungen.

Während westlich des jetzigen reduzierten Plangebietes an der Grenze zwischen der bestehenden Wohnbebauung bzw. gemischten Bebauung und dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiet die Möglichkeit besteht, aktive Schallschutzmaßnahmen an der Schnittstelle unterschiedlicher baulicher Nutzungen anzuordnen, bestünde keine sinnvolle Möglichkeit, eine vom Büchlesweg erschlossene gemischte Bebauung zu der nördlich des Büchlesweges bestehenden gewerblichen Bebauung abzuschirmen
Eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung erfordert aus Sicht der Stadt die Ausweisung des Plangebiets als gewerbliche Baufläche und den Übergang zwischen gewerblicher Baufläche und gemischter Baufläche westlich des Plangebiets.

Weder die Hangneigung des Gebietes, noch die Existenz eines Steinbruchbetriebs mehrere hundert Meter westlich des geplanten Gewerbebetriebes sind Faktoren, die die Eignung des Plangebiets als Gewerbegebiet infrage stellen können. Eine Hangneigung von 6 bis 10% ist für Gewerbebetriebe nicht ideal, da im Vergleich zu einem Grundstück im ebenen Gelände höhere Kosten für den Erdaushub entstehen. Gerade im süddeutschen Raum mit seiner bewegten Topographie ist eine solche Hangneigung jedoch auch bei Gewerbeflächen häufig anzutreffen. Die drei Gewerbebetriebe in dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet „Südlich des Büchlesweges I“ wurden in vergleichbarer topographischer Situation realisiert, ohne dass besondere Probleme aufgetreten sind.
Durch den in Rielingshausen ansässigen Steinbruchbetrieb können zum Zeitpunkt der Sprengungen Erschütterungen auftreten, auf die im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen wird (siehe Kapitel 9 Erschütterungen). Für Maschinen oder Anlagen, die auf Erschütterung so sensibel reagieren, dass sie auch bei Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 und DIN 4150-3 Probleme aufweisen, soll eine Einzelfalluntersuchung vorgenommen werden. Bei den bestehenden Rielingshäuser Gewerbebetrieben, die teilweise deutlich näher an dem Steinbruch liegen als das Plangebiet sind in der Vergangenheit noch keine Probleme mit Erschütterungen aus dem Steinbruchbetrieb aufgetreten.
In einem Gewerbegebiet ist generell auch mit Erschütterungen durch benachbarte Gewerbebetriebe zu rechnen. Insofern ist der störungsfreie Betrieb sehr erschütterungsempfindlicher Anlagen auch an Standorten, die nicht im Einwirkungsbereich von Steinbrüchen liegen, nicht selbstverständlich. Eine bestimmungsgemäße Nutzung des Gewerbegebiets ist somit unabhängig von möglichen Erschütterungen aus dem Steinbruchbetrieb möglich.

In der Gesamtabwägung wird dem öffentlichen Interesse an der zeitnahen Schaffung gewerblicher Bauflächen zur Sicherung von Arbeitsplätzen und Entwicklungsmöglichkeiten für örtliche Gewerbebetriebe und dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit einer Minimierung von Nutzungskonflikten Vorrang eingeräumt vor dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzfläche und den damit verbundenen Freiraumfunktionen sowie dem privaten Interesse von Grundstückseigentümern an der Ausweisung eines Mischgebietes sowie dem Interesse des landwirtschaftlichen Pächters an der Erhaltung seiner Nutzflächen.

16. Flächenbilanz

Bestand:

Ackerfläche	2.737 m² (80%)
öffentliche Verkehrsfläche (Büchlesweg)	668 m² (20%)
Gesamtfläche	3.405 m² (100%)

Geplante Nutzung:

gewerbliche Baufläche	2.797 m² (82%)
öffentliche Verkehrsfläche (Büchlesweg)	608 m² (18%)
Gesamtfläche	3.405 m² (100%)

Aufgestellt:
Marbach am Neckar, 13. April 2015,
geändert: 15. Dezember 2016, 01. Juni 2017 und 21. Dezember 2017
- Stadtbauamt -
AZ: IV-621.41 Lo/je

STADT MARBACH AM NECKAR
1
STADTBAUAMT