Stadt Marbach am Neckar
Stadtbauamt

13

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ried II"

1. Die Stadt Marbach am Neckar ist, entsprechend der Aussage des Landesentwicklungsplans, dem Verdichtungsraum um Stuttgart zuzurechnen und als Unterzentrum mit verstärkter Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Nach der in jüngster Zeit erfolgten Ausweisung von Wohngebieten, (Marbach Süd I, Kirchenweinberg Ost u.a.) kann eine Bereitstellung weiterer Gewerbebauflächen nicht zurückgestellt werden. Damit soll der Forderung nach einer abgewogenen Zuordnung von Wohn- und Arbeitsplätzen entsprochen werden. Des weiteren stehen auf Gemarkung Marbach am Neckar kaum Gewerbebauflächen zur Verfügung, da die Grundstücke im Gewerbegebiet "Krummenäcker" zum größten Teil überbaut sind.

2. Das ausgewiesene Plangebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Marbach am Neckar als Gewerbebaufläche enthalten. Die gewählte Abgrenzung entspricht dem Ergebnis einer Eigentümeranhörung. Der Geltungsbereich umfaßt ca. 1,3 ha.

3. Der im Westen des Plangebiets liegende Samenzuchtbetrieb soll langfristig als Pufferzone zwischen der Wohnbebauung "Kirchenweinberg-Ost" und dem Gewerbegebiet "Ried" dienen. Die Festsetzung des neuen Plangebiets als Gewerbebaufläche (GE) wurde gewählt, um die Beeinträchtigung angrenzender Gebiete möglichst gering zu halten.

4. Da der Zuschnitt der überplanten Flurstücke keine Gewerbebebauung in wünschenswertem Umfang zuläßt, steht die Stadt mit den Eigentümern in Erwerbsverhandlungen. Damit soll erreicht werden, daß den anzusiedelnden Betrieben größtmögliche Flächen zur Verfügung stehen.

5. Die überörtliche Verkehrserschließung erfolgt über die bereits ausgebaute Kirchenweinbergstraße. Der Anschluß der neuen Gewerbeflächen soll durch eine Stichstraße

südlich der überbaubaren Flächen erfolgen. Gleichzeitig wird eine nördliche Anschlußmöglichkeit für die schon überbauten Grundstücke Kirchenweinbergstraße 133 und 139 geschaffen. Die im Süden der Stichstraße entstehende Freifläche soll dem angrenzenden Steinmetzbetrieb als Lagerplatz zur Verfügung gestellt werden. Für die Flurstücke 4088 und 4089 ist eine weitere Verkehrserschließung nicht vorgesehen, um einer weiteren Planung entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan nicht vorzugreifen.

Der Kanalisationsanschluß erfolgt über die bestehenden Leitungen, deren Verlauf zum Teil durch Leitungsrechte zu sichern ist.

6. Das Plangebiet ist entsprechend seiner topographischen Gegebenheit in zwei überbaubare Abschnitte gegliedert. Die Schaffung eines großen Baufensters läßt für die Projektbebauung größtmöglichen Spielraum. Lediglich im Nordteil wurde aufgrund eines Geländesprungs und der bestehenden Bebauung ein schmaler Baustreifen ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde an die Festsetzungen des Gebiets "Ried I" angelehnt.

   Zur Abschirmung gegen die freie Landschaft (Baumwiesen) im Osten soll die bestehende Bepflanzung erhalten bleiben, was planungsrechtlich durch die Ausweisung einer Pflanzbindung (Pfb) gesichert wird.

   Die schon im Bebauungsplan "Ried I" ausgewiesenen Parkplätze sollen Erholungssuchenden als Ausgangspunkt für Spaziergänge zum Freizeitbereich "Galgen" und in die freie Landschaft dienen. Der Gehweg auf der Westseite der Kirchenweinbergstraße wird auf dieser Seite fortgeführt.

7. Für den Ausbau der Erschließungsanlage (Stichstraße) sind, nach den derzeitigen Preisen Kosten in Höhe von ca. 97.000,-- DM zu erwarten.

Aufgestellt:
Marbach am Neckar, den 27. November 1979 /Teu
Stadtbauamt: