

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan **„Westlich der Heckenstraße“**

1. Räumliche Abgrenzung, Lage im Stadtgebiet

Das ca. 0,24 ha große Plangebiet befindet sich ca. 200 m westlich des Bahnhofes von Marbach am Neckar und unmittelbar östlich des Marbacher Friedhofes, inmitten der Siedlungsfläche der Kernstadt. Das Plangebiet wird im Süden begrenzt durch die Kirchenweinbergstraße, jenseits derer die Bahnlinie der S4 (Stuttgart-Ludwigsburg-Marbach-Backnang) verläuft, im Osten durch die Gartenstraße und die Heckenstraße sowie im Norden und Westen durch die Flächen des Marbacher Friedhofes. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 4007 (Kirchenweinbergstraße 13) und 4008 sowie Teilflächen der Flurstücke 4009 (Friedhof Marbach), 4020/1 (Weg) und 3977/4 (Heckenstraße).

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der südliche Teil des Plangebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen, die nördliche Hälfte des Plangebietes als Friedhofsfläche. Die geplante bauliche Nutzung des südlichen Teils des Plangebietes ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, für den nördlichen Teil des Plangebietes soll eine Umnutzung von Friedhofsfläche zur Wohnbaufläche vorgenommen werden. Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der nördliche Teil des Plangebietes (Heckenstraße und Flurstück 4009) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Kirchenweinbergstraße“ aus dem Jahr 1965. Darin ist die Heckenstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,50 m ausgewiesen und das westlich angrenzende Flurstück 4009 als Fläche für öffentliche Zwecke (Friedhoferweiterung) festgesetzt. Die Parzellen 4008 und 4009 befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.

4. Bestehende Nutzung

Das Flurstück 4007 (Kirchenweinbergstraße 13) ist mit einem Wohngebäude bebaut. Das westlich angrenzende städtische Flurstück 4008 wird bislang als Gartenfläche genutzt. Die innerhalb des Plangebietes befindliche Teilfläche des Flurstückes 4009 dient bislang als Parkplatz für Friedhofsbesucher. Nördlich des Parkplatzes grenzt das Betriebsgebäude des Friedhofes an.

5. Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung

Der starke Flüchtlingszustrom und die zunehmende Zahl von Asylbewerbern stellen die Kommunen des Landes vor das Problem einer zeitnahen Bereitstellung ausreichender und adäquater Unterbringungsmöglichkeiten. Die der Stadt Marbach am Neckar zur Verfügung stehenden Wohnräume sind nahezu vollständig belegt. Für 2015 sind bislang weitere 38 Asylbewerber angekündigt. Für die Unterbringung dieser Menschen und der weiteren, nach 2015 zu erwartenden Personen steht bislang kein ausreichender Wohnraum zur Verfügung.

Die Situation am Wohnungsmarkt in Marbach am Neckar ist durch eine sehr starke Nachfrage nach Wohnraum und einen Mangel an Angeboten gekennzeichnet. Die Stadt selbst verfügt über keinerlei Bauplätze für Wohnbauzwecke. Ein Aufruf an die örtlichen Wohnungseigentümer, der Stadt Wohnungen für die Unterbringung von Asylbewerbern zu vermieten, erbrachte nur 2 Rückmeldungen.

Bei einer im Dezember 2014 gestarteten Anfrage bei sämtlichen Eigentümern von Baulücken haben nur zwei Eigentümer im Stadtteil Rielingshausen eine Veräußerungsabsicht innerhalb der nächsten 10 Jahre bekundet. In allen anderen Rückläufen wurde die Absicht einer Eigennutzung, überwiegend in einem langen Zeitraum (mehrheitlich in 10 Jahren oder später) bekundet. Bereitschaft zu einer kurzfristigen Veräußerung der Grundstücke an die Stadt wurde von keinem Grundstückseigentümer geäußert. Auf die bei dieser Umfrage geäußerte Bitte der Stadt, Flächen für eine Zwischennutzung zeitlich befristet an die Stadt zu vermieten, gab es keine einzige positive Rückmeldung.

Um trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen ein ausreichendes Wohnraumangebot für die Unterbringung der Asylbewerber schaffen zu können, werden derzeit verschiedene Möglichkeiten zur Nutzung bislang anderweitig genutzter öffentlicher Flächen geprüft. Angestrebt wird eine Verteilung der Personen auf verschiedene Standorte im Stadtgebiet. Der Gemeinderat der Stadt Marbach am Neckar hat am 18. Dezember 2014 beschlossen, dass als erste Maßnahme zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes eine Überbauung des bisherigen Friedhofsparkplatzes und die Verlegung des Friedhofsparkplatzes auf ein benachbartes städtisches Flurstück vorgenommen werden soll. Zwischen dem neu herzustellenden Friedhofsparkplatz und dem östlich angrenzenden Wohngebäude soll eine Pflanzfläche zur Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber dem Parkplatz entstehen.

Mit Umsetzung der vorliegenden Planungskonzeption soll zum einen die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ermöglicht werden, zum anderen soll die bestehende Anzahl an Stellplätzen für Friedhofsnutzer erhalten werden.

6. Geplante bauliche Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für die im Plangebiet befindliche Teilfläche des Flurstücks 4009 als „Allgemeines Wohngebiet“ orientiert sich ebenso wie die vorgesehene zweigeschossige Bauweise an der östlich bzw. südöstlich angrenzenden Bebauung. Die Baugrenze zur Heckenstraße hin orientiert sich an der Gebäudekante des nördlich angrenzenden Betriebsgebäudes des Friedhofs.

Zwischen dem Friedhof und der überbaubaren Fläche ist ein Abstand von 10 m festgesetzt, entsprechend den Vorgaben des Bestattungsgesetzes. Entlang der Grundstücksgrenze besteht ein dichter Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern, dessen Erhaltung durch eine Pflanzbindung im Bebauungsplan abgesichert wird. Etwaige Lücken in der Bepflanzung sind durch Neupflanzungen zu schließen, so dass ein durchgehender dichter Bewuchs entsteht. Der Pflanzstreifen entlang der Grenze zum Friedhof dient zur gegenseitigen Abschirmung von Friedhof und geplanter Wohnbebauung. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass auf der zum Friedhof hin orientierten Westseite der neuen Bebauung keine Balkone und offenbaren Fenster zulässig sind.

Der Abstand zwischen der überbaubaren Teilfläche der geplanten Wohnbaufläche und dem nächstgelegenen Gräberfeld des angrenzenden Friedhofes beträgt ca. 11 m und ist damit ausreichend (vergleiche §3 Bestattungsgesetz). Der Abstand zwischen dem bestehenden Wohngebäude Kirchenweinbergstraße 13 und dem nächstgelegenen Gräberfeld des Friedhofes beträgt ca. 24 m.

Da das Gebäude Kirchenweinbergstraße 13 ein Walmdach aufweist, die östlich angrenzende Bebauung durch Satteldächer geprägt ist und das unmittelbar nördlich der geplanten neuen Wohnbaufläche angrenzende Betriebsgebäude des Friedhofes über ein Flachdach verfügt, sind in unmittelbarer Nachbarschaft verschiedene Dachformen anzutreffen. Daher wird für die neue Wohnbaufläche als Dachform sowohl ein Flachdach als auch ein geneigtes Dach zugelassen. Als Ersatz für den entfallenden bisherigen Friedhofsparkplatz mit ca. 20 Stellplätzen soll auf dem Flurstück 4008 ein neuer Friedhofsparkplatz mit ca. 24 Stellplätzen geschaffen werden. Die vier zusätzlichen Stellplätze sind vorgesehen, um einen möglichen zusätzlichen Stellplatzbedarf aufgrund der geplanten Wohnnutzung abzudecken. Um das östlich angrenzende Wohngebäude Kirchenweinbergstraße 13 gegenüber dem Parkplatz abzuschirmen, ist ein Pflanzstreifen mit einer Breite von ca. 4,50 m im südlichen Teil und 6,00 m im nördlichen Teil vorgesehen. Die Zufahrt zu dem Parkplatz soll über eine 5,0 m breite Verkehrsfläche (Teilfläche Flurstück 4020/1 und südliche Teilfläche Flurstück 4009) erfolgen. Da die betreffende Verkehrsfläche zugleich als Zugangsweg zum Friedhof dient, wird sie als Mischverkehrsfläche festgesetzt.

Das östlich des geplanten Parkplatzes gelegene Grundstück Kirchenweinbergstraße 13, für das bislang noch keine planungsrechtlichen Vorgaben bestehen, wird in das Plangebiet einbezogen und als allgemeines Wohngebiet mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung festgesetzt.

7. Schallschutz

Ca. 25 m südlich des Plangebiets befindet sich eine Haupteisenbahnlinie, die von Stuttgart über Ludwigsburg und Marbach nach Backnang und Crailsheim führt. Neben der S4 verkehren auf dieser Eisenbahnlinie Güterzüge, auch während der Nacht. Durch die vom Bahnbetrieb ausgehenden Schallemissionen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten. Durch das Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, wurde daher eine schalltechnische Berechnung nach Schall 03 für den Schienenverkehr an den (vorhandenen und geplanten) Gebäuden im Plangebiet sowie eine Beurteilung nach DIN 18005 vorgenommen. Die Berechnungen ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl bei der bestehenden als auch bei der geplanten Bebauung überschritten werden. Bei dem geplanten Wohngebäude auf Flurstück 4009 wird maximal der Lärmpegelbereich V erreicht, bei dem vorhandenen Wohngebäude auf Flurstück 4007 der Lärmpegelbereich VI. Es sind daher bei dem geplanten Wohngebäude sowie gegebenenfalls bei einem Neubau auf dem Grundstück 4007 (Kirchenweinbergstraße 13) Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Das bedeutet, dass die Grundrisse der Wohnungen vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro, Wohn- und Schlafzimmer) zu den Lärm abgewandten Gebäudeseiten, d. h., dem im Lageplan der schalltechnischen Untersuchung nicht farbig markierten Seiten, orientiert werden. Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach DIN 4109 zu dimensionieren. Hierzu wurden die erforderlichen Lärmpegelbereiche, für die der Nachweis zu erbringen ist, ermittelt und im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen nach VDI 2719 zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. In den Schlafräumen ist in den Lärmpegelbereichen III, IV, V und VI eine schalldämmende Lüftungseinrichtung nach VDI 2719 vorzusehen, es sei denn im Baugenehmigungsverfahren wird nachgewiesen, dass der Außenlärmpegel von $L_m 50 \text{ dB(A)}$ nicht überschritten wird. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Der Nachweis über die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier passive Schallschutzmaßnahmen, ist im Genehmigungsverfahren über das Bauvorhaben zu führen (vgl. Textteil III Textliche Festsetzungen, Ziffer 11).

Auf die schalltechnische Untersuchung der BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 30.06.2015 wird hingewiesen (abgedruckt in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplans).

8. Denkmalschutz

Das Vorhaben liegt nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Stuttgart innerhalb einer ausgedehnten archäologischen Verdachtsfläche der römischen Epoche „römischer Gutshof und Römerstraße?“ sowie im Umgebungsbereich der Alexanderkirche, deren Ursprünge im Bereich eines königlichen Fronhofs und in

Verbindung mit den mittelalterlichen Siedlungsanfängen Marbachs liegen. Nur wenig westlich sind in vergleichbarer Lage bereits archäologische Belege älterer Siedlungstätigkeit bekannt geworden. Vor dem Hintergrund des Vorhandenseins ungestörter, bzw. bislang nicht tiefgreifender gestörter Flächen innerhalb des Planraums, ist im Zuge von Baumaßnahmen grundsätzlich mit dem Zutage treten weiterer archäologischer Substanz von wissenschaftlich-dokumentarischer Bedeutung zu rechnen.

Innerhalb des Plangebiets sind deshalb archäologische Befunde und Funde zu erwarten, die gegebenenfalls gesichert, d. h. fachgerecht dokumentiert und geborgen werden müssen. Die Termine sämtlicher Bodeneingriffe sind daher der archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart zwei Wochen im Voraus schriftlich mitzuteilen, damit diese gegebenenfalls überwacht werden können. Leerzeiten im Falle des Auftretens archäologisch relevanter Schichten zur Dokumentation und zur Bergung von Funden sind einzuplanen. Im Textteil des Bebauungsplanes sind entsprechende Hinweise enthalten.

9. Erschließung

Sowohl die bestehende als auch die geplante Wohnbaufläche sind über die Heckenstraße und die Gartenstraße bereits voll erschlossen. Auch die als Mischverkehrsfläche festgesetzte Zufahrt zu dem neuen Parkplatz ist bereits existent.

10. Beschleunigtes Verfahren, Naturschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die in § 13a Absatz 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Durchführung der Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen, gegeben.

Im beschleunigten Verfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig von der gewählten Art des Verfahrens ist der besondere Artenschutz nach § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Daher wurde begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durch die Werkgruppe Gruen, Stuttgart, vorgenommen, um abzuklären, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Die artenschutzrechtliche Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass 3 Vogelarten als Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet gewertet werden können, wobei nur Haussperling und Star als Arten der landes- bzw. bundesweiten Vorwarnliste vertreten sind. Die Brutstätten liegen jedoch außerhalb der zu erwartenden Eingriffsbereiche. Die in der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen (Festlegung von Rodungszeiten, Erhalt eines Gehölzstreifens am westlichen Rand des Flurstücks 4009, Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen) wurden in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

11. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Mit Ausnahme des bereits bebauten Flurstückes 4007 befinden sich alle im Plangebiet befindlichen Flurstücke im Eigentum der Stadt Marbach am Neckar.

12. Flächenbilanz

Bestand:

Wohnfläche		515 m ²
öffentliche Verkehrsfläche		1.102 m ²
davon Fahrbahn und Gehweg	401 m ²	
davon Parkierungsanlage mit Verkehrs- begleitgrün	701 m ²	
privat genutztes Gartenland		<u>824 m²</u>
Gesamtfläche		2.441 m ²

Geplante Nutzung:

Wohnbaufläche		1.216 m ²
öffentliche Verkehrsfläche		1.034 m ²
davon Fahrbahn und Gehweg	401 m ²	
davon Friedhofsparkplatz	633 m ²	
Pflanzgebotsfläche		<u>191 m²</u>
Gesamtfläche:		2.441 m ²

Anlage:
schalltechnische Untersuchung der BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 30.06.2015

Aufgestellt:
Marbach am Neckar, 22. Januar 2015,
geändert 07. Mai 2015 und 23. Juli 2015
- Stadtbauamt -
AZ: IV-621.41 Lo/je

