



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

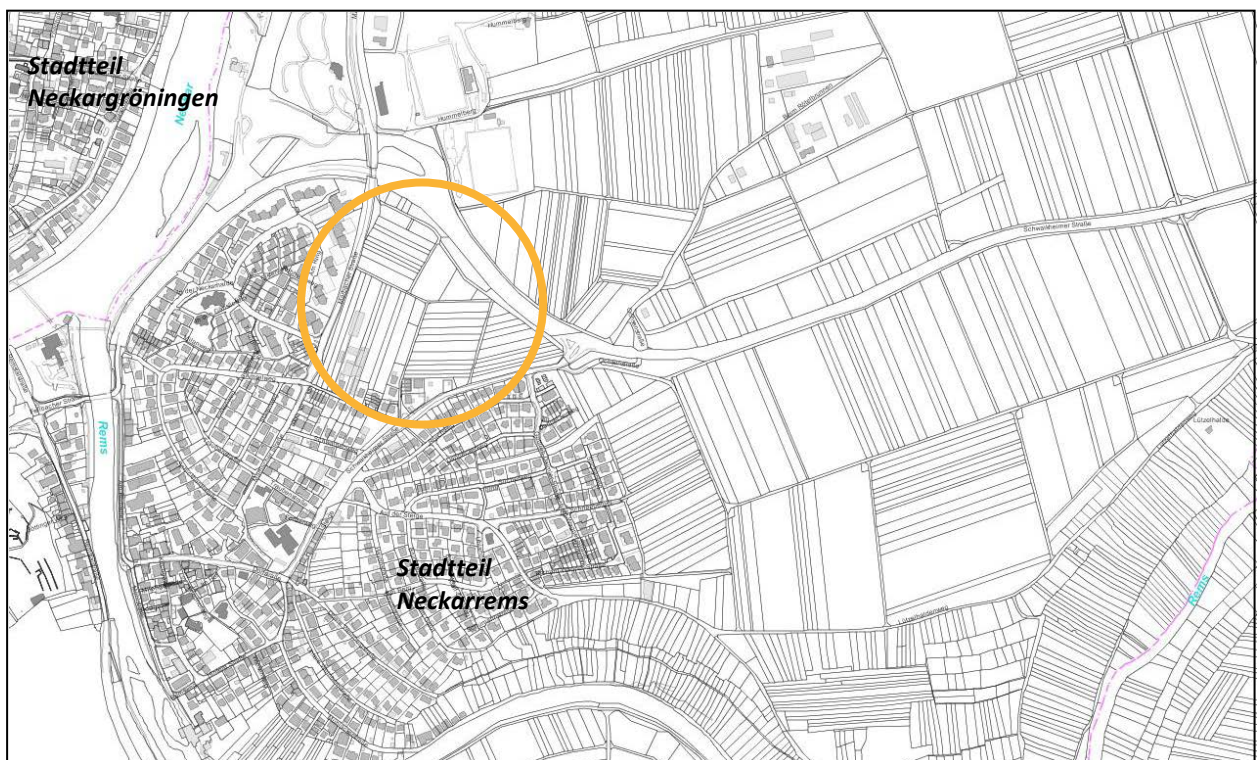
6. Änderung des Flächennutzungsplans 2015
der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar
für das Gebiet

„Östlich Marbacher Straße – nordwestlicher Teilbereich“

Stadtteil Neckarrems

BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 23.04.2024





1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Remseck am Neckar verfügt derzeit über keine weiteren neuen Wohnbauflächen mehr, während gleichzeitig der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen hat. Der Nutzungsdruck entsteht auch durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in Remseck am Neckar gerne weiter wohnhaft bleiben möchten. Die hohe Standortgunst und die attraktive Wohnlage bedingen nun eine Erweiterung der Ortslage des Stadtteils Neckarrems in nord-östlicher Richtung, die gleichzeitig die Möglichkeit für eine harmonische Abrundung des Stadtteils schafft.

Ziel der Entwicklung der Wohnbaufläche „Östlich Marbacher Straße“ ist die Realisierung eines Gebietes mit einem breit gefächerten Wohnungsangebot für alle Bewohnergruppen in unterschiedlichen Wohn- und Gebäudetypologien. Neben sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie der geplanten Kita am Quartiersplatz soll ein Lebensmittelmarkt die regionale und stadträumliche Lagequalität nicht nur des neuen Gebietes stärken, auch die Bestandsgebiete im direkten Umfeld partizipieren an der Quartiersentwicklung. Der Bedarf eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung wurde in der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachten nachgewiesen.

Für die Realisierung des Gebietes „Östlich Marbacher Straße“ und um die zukünftigen Entwicklungen der Stadt dem aktuellen Bedarf anzupassen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 02.03.2021 beschlossen. Für den geplanten großflächigen Einzelhandel ist im Bebauungsplan ein Sondergebiet auszuweisen.

Die Fläche im Dreieck zwischen der Marbacher Straße im Westen, der Schwaikheimer Straße im Südosten und der Landesstraße L1140 (Westtangente Neckarrems) im Norden ist bereits im Flächennutzungsplan 2015 (FNP) als künftige Wohnbaufläche „Schwaikheimer Straße/ Marbacher Straße“ enthalten.

Jedoch ist im Flächennutzungsplan das geplante Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel nicht enthalten. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nur teilweise gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich der Sonderbaufläche erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Stadt Remseck am Neckar hat daher am 30.01.2024 beschlossen, die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für „Östlich Marbacher Straße – nordwestlicher Teilbereich“ einzuleiten, die Änderungsfläche hat eine Größe von ca. 0,7 ha.

Die Gutachten, die den Anlagen der Flächennutzungsplanänderung beigelegt sind, beziehen sich auf das Gesamtgebiet Östlich Marbacher Straße, der Flächennutzungsplan soll lediglich für den Teilbereich des Sondergebietes im nordwestlichen Planbereich geändert werden.

2 Lage und Konzept der Planung

2.1 Lage im Siedlungsraum

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar liegt 10 km nördlich von Stuttgart im Landkreis Ludwigsburg und grenzt direkt an die Landeshauptstadt Stuttgart. Umrahmt wird Remseck am Neckar zudem von den Städten Waiblingen, Fellbach, Kornwestheim und Ludwigsburg. Im Stadtgebiet leben rund 26 600 Einwohner.

Das Plangebiet liegt am Rande des Stadtteils Neckarrems. Das Plangebiet liegt am Nordwesthang und ist topografisch bewegt. Der südöstliche Bereich liegt auf ca. 257 müNN und fällt Richtung Nordwesten auf ca. 238müNN ab.

Bestehende Nutzung

Der überwiegende Planbereich des geplanten Wohngebietes „Östlich Marbacher Straße“ wird landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb der Fläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb als Aussiedlerhof. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,7 ha.



Abbildung 1: Luftbild, Quelle: Auszug aus dem GIS der Stadt Remseck am Neckar.
©Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-be.de



Städtebauliche Zielsetzung

Das zukünftige Wohnbaugebiet „Östlich Marbacher Straße“ oberhalb des Neckars hat eine Gesamtgröße von etwa 7,2 Hektar und sieht bei rund 460 Wohneinheiten Wohnraum für rund 900-1000 Menschen vor. Dies entspricht bei einer Plangebietsgröße von ca. 7,05 ha einer Bruttowohndichte von ca. 144 Einw./ha.

Das Gebiet ist über die Landesstraße 1140 und die Marbacher Straße verkehrsgünstig für den Individualverkehr an den alten Ortskern und die Neue Mitte angebunden.

Am nordwestlichen Rand des neuen Wohnbaugebietes liegt das Quartier für den Lebensmittelmarkt und eine Gebäudegruppe von sechs Wohnhäuser mit unterschiedlicher Gebäudehöhe zwischen vier und fünf Geschossen sowie einem markanten Hochpunkt mit sieben Geschossen.

Für dieses durchmischte Wohnquartier mit Lebensmittelmarkt mit einer Fläche von etwa 7.490 qm wurde 2023 ein Planungswettbewerb als Mehrfachbeauftrag mit Auftragszusage durchgeführt.

Der Bereich des Lebensmittelmarktes mit Wohnen soll als Sondergebiet (SO) ausgewiesen werden. Der weitere Bereich wird wie das übrige Gebiet „Östlich Marbacher Straße“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Lebensmittelmarkt ist in der Erdgeschosszone mit einer Gesamtfläche von rund 2.000 qm BGF und einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 qm vorgesehen. Die Kfz-Zufahrt für Besucher, Ver- und Entsorgung erfolgt direkt aus der Marbacher Straße.

Über dem Markt erheben sich die Wohnungsbauten. Deren Erschließungen und Konstruktionen sind in Abhängigkeit zur flexiblen Nutzbarkeit des Marktes und seiner möglichst ungestörten Ladenfläche zu konzipieren. Das Dach des Marktes ist für eine Nutzung durch die Wohnbauten vorzusehen.

Der Lebensmittelmarkt, auch wenn er die Schwelle der Großflächigkeit überschreitet, soll als Nahversorger in das Wohnquartier integriert werden. Er soll nicht solitär im Gebiet stehen, sondern wird von Wohnnutzung mehrgeschossig überbaut und soll so in das Gelände und Baukonzept integriert werden, dass er lediglich nach Westen und Norden in Erscheinung tritt, die Wohnnutzung ist in der städtebaulichen Wirkung die augenscheinliche Hauptnutzung.

Somit dient das Sondergebiet den beiden Nutzungen „großflächiger Einzelhandel“ und „Wohnen“ gleichermaßen.

Erschließung / Technische Infrastruktur

Das Sondergebiet wird erschlossen über die Marbacher Straße im Westen und durch die künftige Haupteerschließungsstraße, die im Süden vorbei ins Gebiet bis zur Schwaikheimer Straße führt.

Buslinien und -haltestellen

Die Stadtbuslinie 402 soll künftig das Gebiet durchfahren. Diese Linienänderung bedingt die Auflösung der beiden Bushaltestellen „Neckarhalde“. Neue Bushaltestellen sollen nördlich der neuen Gebietszufahrt an der Marbacher Straße vorgesehen werden, um



von der verlegten Stadtbuslinie 402 sowie der beizubehaltenden Linienführung der Buslinie 431 bedient werden zu können. Gleichzeitig soll im Wohnbaugebiet selbst für die Buslinie 402 eine neue Haltestelle entstehen. Die bisher dort platzierte Bushaltestelle „Steige“ an der Schwaikheimer Straße muss weiter ortseinwärts versetzt werden aufgrund der neuen Gebietszufahrt. Der Ausbau der Bushaltestellen erfolgt barrierefrei.

Mit der Verlegung der Haltestelle an der Marbacher Straße wird eine Verbesserung der Andienung der verdichteten Wohnbereiche (Geschosswohnungsbau) sowie die direkte Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes erzielt. Die Anzahl der anzufahrenden Haltestellen für die beiden Buslinien 402 und 431 bleiben gleich. Ein zusätzlicher Halt im neuen Wohngebiet „Östlich Marbacher Straße“ ist nicht geplant.

Neugestaltung der Marbacher Straße

Die Marbacher Straße weist derzeit einen sehr breiten Straßenquerschnitt auf. Dieser entspricht dem Charakter einer Durchfahrtsstraße und nicht dem einer Wohngebieterschließung. Zudem ist nur an der westlichen Seite ein Gehweg vorhanden. Im Zuge der Neubebauung soll der Straßenraum neugestaltet werden.

Lärmschutzwall

Entlang der L 1140 wird aus Gründen des Lärmschutzes ein Wall erforderlich. Die lärmgeschützte Innenseite des Walls soll in die Freiraumkonzeption eingebunden werden. Hier können Spiel- und Freizeitsportangebote für die Bewohner landschaftlich integriert werden. Der geplante Fußweg entlang des Walles ist mit den Wegen innerhalb des Gebietes vernetzt, so dass ein durchgängiges Fußwegenetz entsteht, das im Süden an die Schwaikheimer Straße und im Westen an die Marbacher Straße anknüpft. Darüber werden auch die bestehenden Wohngebiete angebunden.

3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung, der bisherigen gemeindlichen Planung sowie der sonstigen Fachplanungen

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

3.1 Regionalplan

Die Stadt Remseck am Neckar liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, im Verdichtungsraum Stuttgart sowie auf der Landesentwicklungssachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim – Vaihingen an der Enz (– Mühlacker) und Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim (– Heilbronn). Die Stadt gehört zum Siedlungsbereich der Entwicklungssachse, verfügt jedoch über keine zentralörtliche Funktion.

Im Regionalplan ist die Fläche als Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) dargestellt.

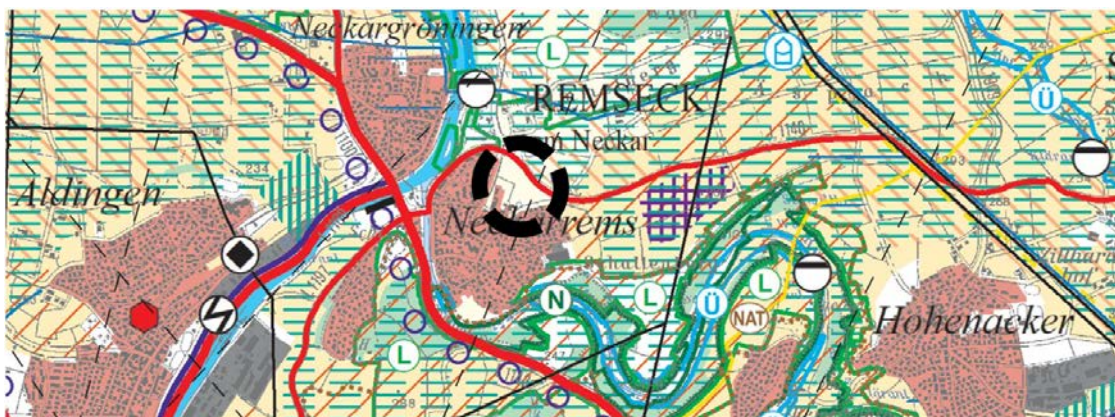


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan, Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009, mit Plangebiet in schwarz

3.2 Denkmalpflege

Das Plangebiet grenzt an Siedlungsreste des Neolithikums, der Bronze- und der Eisenzeit (Fläche 5): Ausgedehnte Siedlungsfläche verschiedener vorgeschichtlicher Epochen, wie der Stein-, der jüngeren Bronze-, der älteren Eisenzeit, die beim Bau des Neubaugebiets in den 1970er Jahren dokumentiert wurde. Daher ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit in den unbebauten Grünflächen sowie den umliegenden Grünflächen mit weiteren archäologischen Befunden zu rechnen.

Die Prüffallfläche 4 wurde im Herbst 2022 mittels Sondage-Schnitte vom Landesamt für Denkmalpflege untersucht. Im nördlichen Bereich der überplanten Fläche liegt der archäologische Prüffall „Siedlung allgemein“. Luftbildbefunde geben einen möglichen Hinweis auf eine Siedlung. Im Westen tangiert die geplante Neubebauung randlich das archäologische Kulturdenkmal §2 „Siedlungsreste des Neolithikums, der Bronze- und Eisenzeit“. Bei der Sondage ließ sich weder das archäologische Kulturdenkmal noch der Prüffall nachweisen. Während der Sondage erfolgte die Anlage von 18 Schnitten. Bis auf einen Schnitt waren alle Schnitte befundleer. Lediglich in diesem einen Schnitt der südlich des Prüffalls und östlich des Kulturdenkmals liegt, konnten zwei archäologische Befunde dokumentiert werden. Es handelt sich um eine Grube und einen Graben. Die Erhaltung der Befunde ist gut. Sie zeichnen sich im Profil deutlich vom umgebenden Löss ab. Aus der Grube stammen einige wenige – wohl neolithische – Scherben.

[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Archäologische Sondage 2022_0038 Remseck am Neckar-Neckarrems „Hochberger Weg“, Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart, vom 19.01.2023]

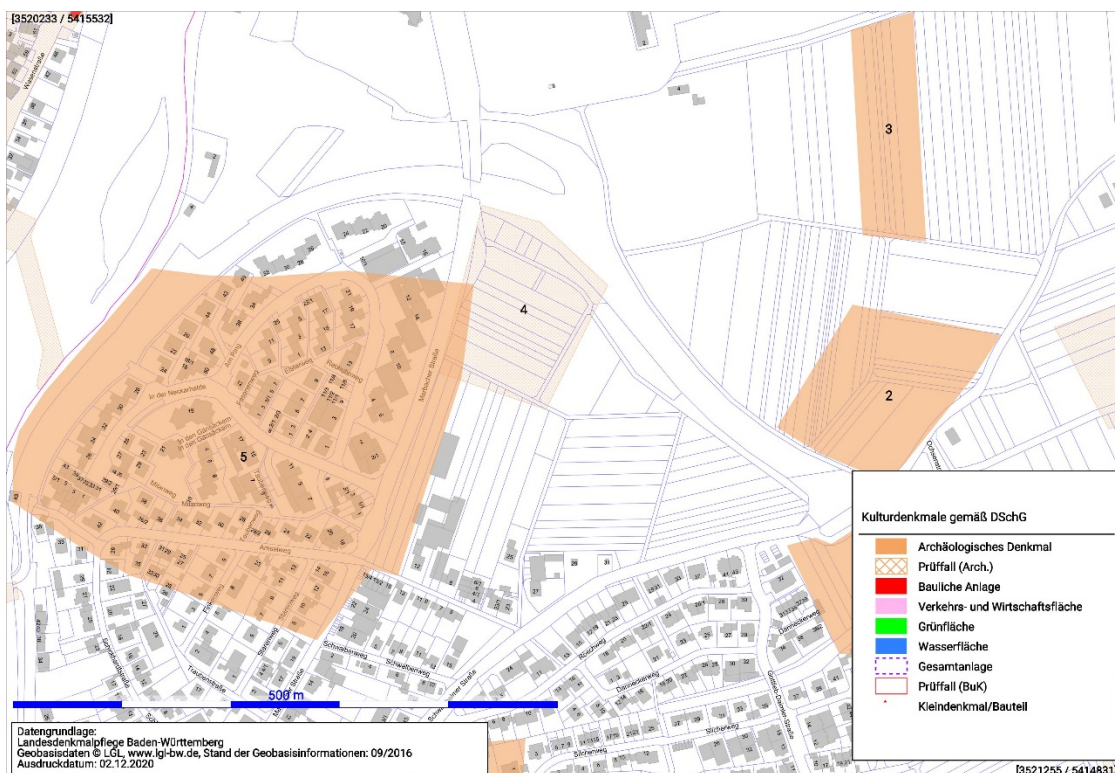


Abbildung 2: Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG

3.3 Anbauverbotszone der Landesstraße L 1140

Das Wohnbaugebiet „Östlich Marbacher Straße“ befindet sich direkt angrenzend an die freie Strecke der Landesstraße L 1140. Hier ist der gesetzliche Anbauabstand von 20 m nach § 22 StrG einzuhalten. In dieser Entfernung, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, dürfen grundsätzlich außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Anbauverbotszone gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Lärmschutzanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, usw.

Die 20 m Freihaltetrasse innerhalb des Anbauverbots der Landesstraße wird im baulichen Konzept berücksichtigt, allerdings wurde innerhalb des Streifens eine Lärmschutzmaßnahme zum Schutz der Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm in Form eines 2,50m hohen Lärmschutzwalls eingeplant. Dieser verläuft über das gesamte Gebiet südlich entlang der L1140. In der nachfolgend abgebildeten Systemskizze /Schnitt ist der geplante Lärmschutzwall (in blau) im Verhältnis zur bestehenden Landesstraße dargestellt.

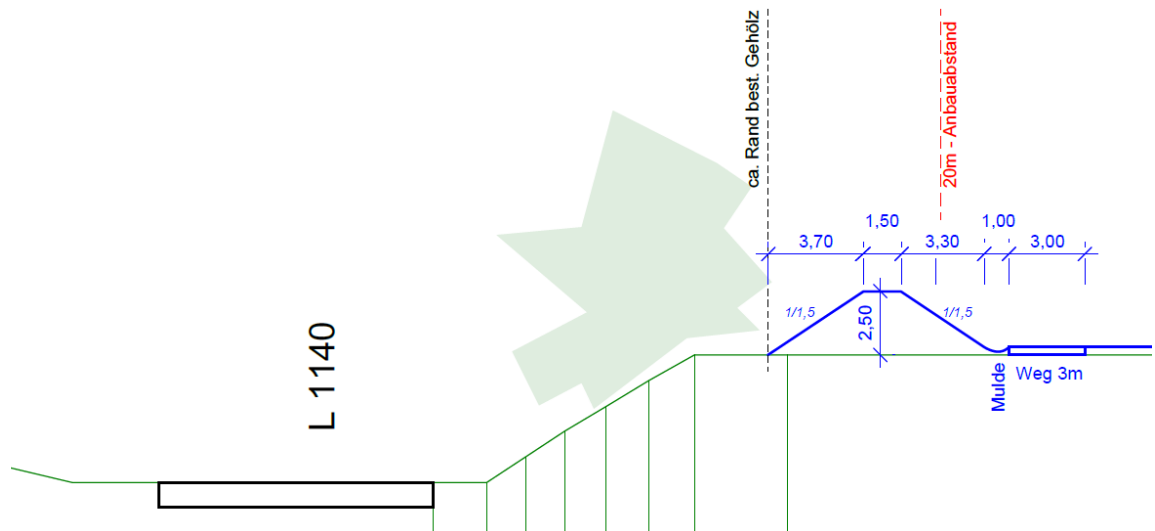


Abbildung 3: Systemskizze Lärmschutzwall entlang der Landesstraße L 1140

Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 47.4, ist der Bau des Lärmschutzwalls innerhalb der Anbauverbotszone zulässig, sofern folgende Anforderungen erfüllt werden:

- Die Entwässerung des Lärmschutzwalls muss gewährleistet und nachgewiesen werden (insbesondere die Entwässerung zur L 1140).
- Ebenso muss die Standsicherheit des Lärmschutzwalls nachgewiesen werden.
- Nachweis, dass vom naheliegendem Fahrbahnrand (zum Wohnbaugebiet) gemessen aus, ein baulicher Eingriff mit 2,00m Breite möglich ist, ohne ein Abrutschen der Böschung inkl. geplanter Lärmschutzwall zu verursachen.
- Die Pflege / Unterhaltung des Lärmschutzwalls ist von Flächen der Kommunen durchzuführen.
- Der Landkreis Ludwigsburg wird in seiner Unterhaltungspflicht der L 1140 im Verfahren mit eingebunden.

Diese Anforderungen werden bei der Planung und dem Bau des Walls berücksichtigt.

4 Bauflächenbedarfsnachweis / Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

4.1 Bauflächenbedarfsnachweis

Bei Flächenausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden.

Die Fläche ist bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten und dort im Bauflächenbedarfsnachweis berücksichtigt. Die Begründung

zum Bedarf gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist zum aktuellen Planungszeitpunkt auszuführen um auch zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen zu berücksichtigen.

Derzeit ist der Stadt Remseck am Neckar im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart keine Zentralität zugeordnet, jedoch die Stadtteile Aldingen, Neckarrems und Neckargröningen gehören gem. Tabelle zu PS 2.4.1.1 (Z) zum Siedlungsbereich.

Bereits jetzt verfügt die Stadt Remseck am Neckar über keine weiteren neuen Wohnbauflächen mehr, während gleichzeitig der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen stetig zunimmt. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Remseck ist hoch. Die Interessenten- /Warteliste für Einfamilien- Doppel- und Reihenhäuser ist mit ca. 260 Interessenten sehr hoch. Auch im Geschosswohnungsbau ist das Interesse bei den Bauträgern, ein geeignetes Quartier mit Geschosswohnungsbau bebauen zu können sehr hoch. Dies hat sich zuletzt auch bei den bisherigen Quartiersentwicklungen im Plangebiet Östlich Marbacher Straße bereits gezeigt.

Begründen lässt sich die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Remseck durch die Nähe und Lage der Stadt direkt angrenzende an das Stadtgebiet Stuttgart und Ludwigsburg. Der direkte Stadtbahnanschluss von Stuttgart und auch der geplante Anschluss an Ludwigsburg (LUCIE) verstärken die hohe Standortgunst. Hinzu kommt die gute Erreichbarkeit zu den Städten Kornwestheim, Waiblingen, Fellbach und Winnenden. Die naturräumliche Lage an den beiden Flüssen Neckar und Rems bietet neben einer sehr guten regionalen Radverkehrsanbindung ein hervorragendes Naherholungsangebot. Zusammen mit dem guten Vereinsangebot sowie den viele Bildungseinrichtungen und Angeboten für Kinder und Jugendliche in den einzelnen Stadtteilen bietet die Stadt Remseck am Neckar eine hohe Lebensqualität und wird somit zu einem attraktiven Wohnort, welches sich in der hohen Nachfrage nach Wohnraum widerspiegelt.

Mit der Entwicklung der Wohnbaufläche „Östlich Marbacher Straße“ soll der hohe Bedarf nach Wohnraum – sowohl im Eigentumsbereich wie auch im Bereich der Mietwohnungen im Stadtgebiet gedeckt werden. Das Baugebiet soll insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage zügig umgesetzt werden, die Erschließungsarbeiten und somit die Aufsiedelung des Gebiets soll im Frühjahr 2025 bereits beginnen. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet bis 2035 bebaut sein wird.

Insgesamt können im gesamten Plangebiet ca. 460 Wohneinheiten entstehen, die Wohnraum für ca. 1.000 Menschen (Ansatz 2,2 EW/WE) ermöglichen. Dies entspricht bei einer Plangebietsgröße von ca. 7,05 ha (=Bruttobaufläche) einer Bruttowohndichte von ca. 144 Einw./ha.

Entsprechend der Prognose des Statistisches Landesamt Baden-Württemberg kann für die Stadt Remseck am Neckar bis 2035 mit einer Bevölkerungszunahme von ca. 700 Einwohnern gerechnet werden.

Dieser Wert liegt jedoch deutlich unter dem Ansatz der Raumordnungsprognose 2017-2040 nach welchem für den Landkreis Ludwigsburg mit einem leichten Bevölkerungswachstum von 8,3% gerechnet werden kann. Bei diesem Ansatz ist mit einem derzeitigen Stand von ca. 26.658 Einwohnern (Stand 2/2023, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) in der Stadt Remseck am Neckar eine Zunahme von ca. 2.200



Einwohnern bis 2040 zu rechnen, umgerechnet für 2035 somit mit einem Zuwachs von ca. 1.550 Einwohnern.

Dieser erwartete Zuwachs bis 2035 kann durch die sich in Umsetzung befindende Baugebiete entsprechend der nachfolgenden Tabelle gedeckt werden.

Baugebiet	Fläche Gebiet [ha]	WE	Einwohnerdichte/ WE	Einwohner	Zeitplan / Baubeginn	Wohnungsbezug
AD Krautgärten	0,26	42	2,2	92	2022	2023
HB nördlich Brunnenstraße	1,28	58	2,2	128	2022	2023
AD Haldenweg	0,42	6	2,2	13	2022	2024
HB Hofweingarten	0,50	10	2,2	22	2022	2025
PV Kita Ost II	0,56	28	2,2	62	2022	2025
NG Quartier ehemaliges Rathaus	0,72	14	2,2	31	2022	2025
AD Wolfsbühl III	1,49	122	2,2	268	2022	2026-2027
HD Bubelesäcker	1,77	71	2,2	156	2025	2026-2027
NR Östlich Marbacher Straße	7,05	468	2,2	1.030	2025	2028-2035
HB Hochdorfer Straße	0,38	42	2,2	92	2026	2028
NR Neue Mitte Teil II	4,80	730	2,2	1.606	2030	2034-2036
NR Neue Mitte Teil III	4,40	340	2,2	748	2032	2036-2038
AD Wolfsbühl II	1,20	70	2,2	154	2032	2035
AD Strümpfelbachäcker/Bachäcker	5,70	300	2,2	660	2034	2036ff.
Summe Einwohnerzahlen bis 2035				1.674		

Die geplanten 460 Wohneinheiten im Wohnbaugebiet „Östlich Marbacher Straße“ sind überwiegend im Geschosswohnungsbau vorgesehen, dabei soll der Anteil des sozialen Wohnungsbaus 15% betragen. Somit kann dem steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden.

Wohnbauflächenpotentiale in Form von Baulücken innerhalb zusammenhängender Ortsteile wurden bereits in den letzten Jahren verstärkt bebaut und nachverdichtet. Zwischenzeitlich sind Baulücken und Innenentwicklungsflächen nur noch sehr eingeschränkt verfügbar und befinden sich zum größten Teil in Privateigentum und können somit nicht zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum herangezogen werden.

Fazit:

Aus den oben genannten Gründen wird eine Realisierung des Bebauungsplanes „Östlich Marbacher Straße“ nachdrücklich unterstützt. Um den aktuellen und mittelfristigen Bedarf an Wohnbaufläche zu sichern, soll das gesamte Gebiet mit rund 7,05 ha realisiert werden. Die Ansiedlung ist sinnvoll, städtebaulich voll begründbar und für die Stadt Remseck am Neckar bedarfsgerecht. Gleiches gilt in der Weise, als dass dies anteilig auch für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen werden kann und auch hierfür volle Geltung entfaltet.

4.2 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf regionalplanerischer Ebene ist die



Fläche als Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) dargestellt, jedoch von der Darstellung als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgenommen.

Der überwiegende Planbereich wird landwirtschaftlich genutzt, so auch die vorliegende betroffene Fläche vom Flächennutzungsplanänderungsverfahren.

Die Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ist aufgrund von Lage, Größe und geringer Neigung der Flächen hoch. Das Schutzgut Boden ist insgesamt mit hoher Bedeutung einzustufen. Durch den Bebauungsplan kommt es zu einem Flächenverlust dieser hochwertigen Böden.

Die Böden wurden entsprechend in den Umweltbericht bzw. die Eingriff-/Ausgleichsbilanz eingestellt. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Minimierung der Erschließungsflächen; Durchgrünung des Gebietes, Begrünung der Dachflächen) wird der Eingriff reduziert. Die Kompensation des verbleibenden Eingriffs erfolgt über das Ökokonto der Stadt Remseck am Neckar.

Ein Eingriff in diese Flächen ist notwendig, um den Bedarf an Wohnraum und gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel) in der Stadt Remseck am Neckar zu decken.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich jedoch in einigem Abstand zur geplanten Wohnbebauung und sind durch die L1140 getrennt. Der neu zu errichtende Lärmschutzwall entlang der Landesstraße auf der Südseite schützt die geplante Wohnbebauung auch vor einigen der entstehenden Emissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung. Von Nutzungskonflikten ist aus den genannten Gründen nicht auszugehen.

5 Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Kommune den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise erwartet werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Um Doppelprüfungen zu vermeiden hat der Gesetzgeber vorgesehen, die Prüferfordernisse auf den unterschiedlichen Planungsebenen „abzuschichten“. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie in § 14 f Abs. 3 UVPG sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für manche Fragen und Prüferfordernisse aufgrund der maßstabsbezogenen Ansprache der zukünftigen Nutzung oder auch der notwendigen Detailkartierungen ungeeignet ist,



sodass in diesen Fällen eine „Abschichtung“ der Prüfung auf die verbindliche Bauleitplanung zu empfehlen ist.

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Östlich Marbacher Straße“ wurde ein Umweltbericht erstellt, dieser soll ebenfalls Anlage zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 werden.

Der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum BP „Östlich Marbacher Straße“, Landschaftsplanung Langenholt, Stuttgart vom 08.03.2024 ist den Anlagen beigefügt.

6 Gutachten / Untersuchungen

Für den das gleiche Plangebiet umfassende, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Östlich Marbacher Straße“ wurden bereits Untersuchungen bzw. Gutachten erstellt. Diese werden dem Flächennutzungsplan ebenfalls als Anlage beigefügt.

Diese Gutachten beziehen sich auf das Gesamtgebiet „Östlich Marbacher Straße“, der Flächennutzungsplan soll lediglich für den Teilbereich des Sondergebietes geändert werden.

- *Artenschutzrechtliche Prüfung, GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, vom November 2022*
- *Referenzerfassung Rauchschwalben am Bauernhof Eppinger, Bericht 2023 zum Bebauungsplan Östliche Marbacher Straße in Stadtteil Neckarrems, GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, vom Dezember 2023*
- *Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck am Neckar, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Nürnberg / Dortmund, Berichtsentwurf vom 28.03.2023*
- *Gutachterliche Beurteilung der Verträglichkeit der Ansiedlung eines Supermarkts im Baugebiet Östlich Marbacher Straße in Remseck am Neckar, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach, vom 19.02.2024*

6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Planungen wurde von Büro GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, vom November 2022 eine Artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten Wohngebiet „Östlich Marbacher Straße“ durchgeführt und ist der Anlage zu entnehmen. In dieser artenschutzrechtlichen Prüfung wurden bewertungsrelevante Arten (Vögel und Fledermäuse) nachgewiesen.

Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden:

- Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung (November bis Februar).
- Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen für die Rauchschwalbe 20 Nisthilfen und für den Turmfalken 2 Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang angebracht werden.



Ein weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Installation von Rauchschwalben Nisthilfen sollen in den Kuhställen am Bauernhof Eppinger (Beim Rötelbrunnen 1, 71686 Remseck am Neckar) angebracht werden, wo bereits Rauchschwalben vorkommen. Daher ist vor der Anbringung der Nisthilfen eine Referenzerfassung des derzeitigen Bestandes erforderlich. Die Referenzerfassung Rauchschwalben am Bauernhof Eppinger, Bericht 2023 zum Bebauungsplan „Östlich Marbacher Straße“ in Stadtteil Neckarrems, GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, vom Dezember 2023 ist den Anlagen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Begehungen im Frühjahr 2023 erbrachten den Nachweis von 16 besetzten Rauchschwalbennestern am Bauernhof. Am Bauernhof besteht die Möglichkeit weitere Rauchschwalben Ansiedlung, da bisher nicht alle Ställe genutzt werden sowie in den Ställen noch unbesetzte Nester vorhanden waren.

Aufgrund der Erfassung wurden die Standorte für die Nisthilfen innerhalb der Ställe angepasst, so dass keine bestehenden Nester entfernt werden müssen und größere Abstände zwischen den Nestern und Nisthilfen bestehen.

6.2 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von der Planungsgruppe SSW GmbH, Ludwigsburg eine Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Östlich Marbacher Straße“ im Stadtteil Neckarrems mit Stand vom 208.02.2024 erstellt. Diese Untersuchung ist auch Teil der Grundlage für die Schallimmissionsprognose. Die Verkehrsuntersuchung ist der Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen.

6.3 Einzelhandelsgutachten

Das „Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck am Neckar“, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Nürnberg / Dortmund, Berichtsentwurf vom 28.03.2023 ist der Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Im Gutachten Seite 106 ff. wird unter anderem für das Wohnbaugebiet „Östlich Marbacher Straße“ herausgearbeitet, dass zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung die Nahversorgung in den Stadtteilen gestärkt und ausgebaut werden soll. Bei standortgerechter Dimensionierung können Lebensmittelbetriebe auch an sonstigen integrierten Standorten in Zusammenhang mit Wohnbebauung realisiert werden, wenn diese zur Verbesserung der fußläufigen Versorgung beitragen.

Der Planstandort an der Marbacher Straße etwas südlich der L 1140 weist unmittelbaren Bezug zur Wohnbebauung auf: Östlich der Marbacher Straße befindet sich mehrgeschossige Wohnbebauung; diese sollte mittels einer Querungshilfe über die Marbacher Straße für Fußgänger und Radfahrer möglichst direkt an den Planstandort angebunden werden. Unmittelbar südlich und östlich des Planstandorts - sowie an diesem selbst in den Obergeschossen - ist Wohnbebauung geplant. Somit handelt es sich um einen sonstigen integrierten (Plan-)Standort. Ein großflächiger Lebensmittelbetrieb ist



an einem derartigen Standort nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung ausnahmsweise zulässig, sofern er eine standortgerechte Dimensionierung aufweist und der Gebietsversorgung dient.

Seit Anfang 2022, d.h. nach der Bestandserfassung im Rahmen dieses Gutachtens, ist innerhalb des Stadtteiles Neckarrems ein Lebensmittel-SB-Geschäft vorhanden. Ein größerer Lebensmittelbetrieb mit einem breiten und tiefen Nahversorgungsangebot ist im Stadtteil nicht zu verzeichnen. Für rd. 4.675 Einwohner besteht somit lediglich eine eingeschränkte Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung, d.h. in einer Realdistanz von bis zu 700 Metern bzw. bis zu rd. zehn (Geh-)Minuten. Unter Berücksichtigung der im Baugebiet Östlich der Marbacher Straße zu erwartenden rd. 1.025 zusätzlichen Einwohner erhöht sich diese Zahl auf rd. 5.700 nicht fußläufig nahversorgte Einwohner.

Sofern innerhalb der "Neuen Mitte" ein Lebensmittelbetrieb angesiedelt wird, ermöglicht dieser rd. 1.850 Einwohnern der bestehenden Wohnbebauung und rd. 275 Einwohnern der geplanten Wohnbebauung in Neckarrems eine fußläufige Nahversorgung. Somit sind inklusive der zusätzlichen Einwohner des Baugebietes Östlich Marbacher Straße weiterhin rd. 3.550 Einwohner nur eingeschränkt nahversorgt. Diese Einwohner verzeichnen ein Kaufkraftvolumen von rd. 9,6 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und von rd. 1,3 Mio. € im Sortiment Drogerie/ Parfümerie.

Sofern die o.g. Kaufkraftvolumen in Relation zur durchschnittlichen Flächenleistung in Remseck am Neckar von rd. 7.200 € je m² Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bzw. von rd. 5.000 € je m² Verkaufsfläche im Sortiment Drogerie/ Parfümerie gesetzt werden, sind rechnerische Verkaufsflächenpotenziale von rd. 1.325 m² im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und von rd. 250 m² im Sortiment Drogerie/ Parfümerie zu verzeichnen.

Demzufolge besteht für den in Neckarrems im geplanten Wohnbaugebiet „Östlich Marbacher Straße“ beabsichtigten Lebensmittelbetrieb mit 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche, auch bei Realisierung eines Lebensmittelbetriebs im zentralen Versorgungsbe- reich "Neue Mitte", eine hinreichend große rechnerische Versorgungslücke.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass nach der gesamtstädtischen Prognose ein hinreichendes Potenzial für zwei größere Lebensmittelbetriebe, d.h. Supermärkte/Vollsortimenter in einer Größenordnung von je rd. 1.200 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, erst zum Zeitpunkt 2035 besteht - sofern zudem die sortimentsbezogene Kaufkraftentwicklung und die Einwohnerentwicklung in Remseck am Neckar positiv verläuft. Demzufolge sollte der in der "Neuen Mitte" geplante Lebensmittelbetrieb nach Realisierung eines Lebensmittelbetriebes im Baugebiet „Östlich Marbacher Straße“ etabliert werden.

(Anmerkung: Die Realisierung bzw. Inbetriebnahme des Lebensmittelmarktes in der „Neuen Mitte“ wird voraussichtlich nicht vor 2035 erfolgen, da die Planungsprozesse insbesondere auch hinsichtlich der Planungen und Bau zur Westrandstraße entsprechende Zeitspannen benötigen. Somit werden die im Gutachten genannten Rahmenbedingungen erfüllt.)



6.4 Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel erstellt. Die gutachterliche Beurteilung der Verträglichkeit der Ansiedlung eines Supermarkts im Baugebiet „Östlich Marbacher Straße“ in Remseck am Neckar, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach, vom 19.02.2024 ist den Anlagen des Bebauungsplanes beigelegt. Die Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass bei

- Einschränkung auf Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sowie
- der Begrenzung des Anteils der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche je Betrieb,

die raumordnerischen Kriterien „Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot“ eingehalten werden. Die Vorgaben wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

7 Verwirklichung

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt. Für sämtliche in privater Hand befindlichen Grundstücken wurden Grundstückskaufverträge abgeschlossen. Nach abgeschlossener Erschließung und Umlegung werden die Grundstücke an private Interessenten veräußert.

Um die städtebaulichen Zielvorstellungen zu gewährleisten, werden beim Verkauf des Grundstücks an Investoren städtebauliche Verträge geschlossen, die den Grundstückseigentümer verpflichten, das Bauvorhaben auf dem Grundstück hinsichtlich der städtebaulichen Zielvorstellungen zu gestalten.

Durch die geplante Bebauung der bisher überwiegend unversiegelten Fläche ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt. Jedoch bleiben diese Auswirkungen lokal beschränkt und werden durch den erforderlichen Ausgleich, die CEF Maßnahmen sowie die ökologischen und energetischen Festsetzungen im Bebauungsplan weitestgehend gemindert, dass nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen ist.

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird der Flächennutzungsplanänderung eine Zusammenfassende Erklärung beigelegt.

Remseck am Neckar, den

.....

Birgit Priebe, Bürgermeisterin