

BERICHT

2022

SUCHFLÄCHEN

ZUR MÖGLICHEN WOHNBAUENTWICKLUNG IN HOCHDORF



SUCHFLÄCHEN

ZUR MÖGLICHEN WOHNBAULAND- ENTWICKLUNG IN HOCHDORF

Im Auftrag der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar

In Zusammenarbeit mit

GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH, Stuttgart
Dipl.-Ing. (FH) Ruth Kjer, Maren Niehaus M.Sc.

ORplan

Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB, Stuttgart
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Rohn, Fr. Architekt
Dipl.-Ing. Christine Tritschler, Fr. Architektin und Stadtplanerin

Verfasser

Dipl.-Ing. Christine Tritschler,
Dipl.-Geogr. Hanna Degen, M.Eng.

ORplan | September 2022

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Remseck am Neckar
Fachgruppe Bauordnung, Stadtplanung
Marktplatz 1
71686 Remseck am Neckar

vertreten durch:

Bürgermeisterin Birgit Priebe
Armin Brenner, Leitung Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung
Jeannine Layer, Leitung Fachgruppe Bauordnung, Stadtplanung

Auftragnehmer:

ORPLAN

Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB
Rohn · Tritschler · Architekten
Rotenbergstraße 20
70190 Stuttgart
Telefon 0711 - 925 75 - 0
Telefax 0711 - 925 75 - 30
www.orplan.de

Projektleitung/Bearbeitung:

Christine Tritschler
Hanna Degen

Hinweis:

Aus Gründen der Lesbarkeit ist bei Bezeichnungen von Personengruppen die männliche Form gewählt, nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.

INHALTSVERZEICHNIS

0	AUFGABENSTELLUNG – ANLASS UND ZIEL	6
1	METHODIK	7
2	ERSTE ABSCHICHTUNG - ALTERNATIVENPRÜFUNG	8
2.1	Planungsrecht und Restriktionen	8
2.2	Städtebauliche Bewertung	9
2.3	Steckbriefe	9
2.4	Ergebnis	16
3	ZWEITE ABSCHICHTUNG – VERTIEFENDE FLÄCHENBEWERTUNG	17
3.1	Erschließung	17
3.2	Flächenbilanz	17
3.3	Verfügbarkeit/Akzeptanz	18
3.4	Steckbriefe	18
4	FAZIT/EMPFEHLUNG	23
5	QUELLEN	25

0 AUFGABENSTELLUNG – ANLASS UND ZIEL

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar bestehend aus sechs Stadtteilen – Aldingen, Hochberg, Hochdorf, Neckargröningen, Neckarrems und Pattonville – weist in dem Flächennutzungsplan 2015, rechtswirksam seit 2006, als vorbereitender Bauleitplan (vgl. § 1 (2) BauGB) unter anderem die Ordnung und Nutzung des Gemeindegebiets aus. Dazu zählen auch geplante Wohnbauflächen für die einzelnen Stadtteile, die sich aus dem Bedarf an Wohnungen und der Bevölkerungszahl ergeben.

Für den Stadtteil Hochdorf ist 2006 eine „geringfügige Mehrausweisung für einen sinnvollen Siedlungsabschluss“ abgeleitet worden. Das Gebiet „Greutlesäcker“ - im Nord-Westen - wurde als Wohnbaufläche Planung für die Eigenentwicklung des Stadtteils vorgesehen.

Die Stadt Remseck am Neckar beabsichtigt nun das Gebiet „Greutlesäcker“ aus dem gültigen Flächennutzungsplan 2015 herauszunehmen und durch ein anderes Gebiet zu ersetzen.

Verbunden mit der Herausnahme der Fläche „Greutlesäcker“ soll ein Suchverfahren für eine neue mögliche Wohnbaufläche in Hochdorf durchgeführt werden. Durch dieses Verfahren werden die Flächenalternativen für den Stadtteil aufgezeigt. Ein in etwa flächengleiches Gebiet soll als neue Reserveflächen für die Eigenentwicklung in Hochdorf vorgesehen werden. Dafür werden verschiedene Flächen im Stadtteil Hochdorf untersucht.

Nach Überprüfung und Zustimmung der gemeinderätlichen Gremien zu einer Flächenalternative soll dann ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

Die Auswahl einer Flächenalternative wird begleitet durch eine Umweltfachliche Alternativenprüfung sowie eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Konfliktpotenzialanalyse durch die GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart. Die Gutachten wurden im Jahr 2020 erstellt und fließen in diesen Bericht mit ein.

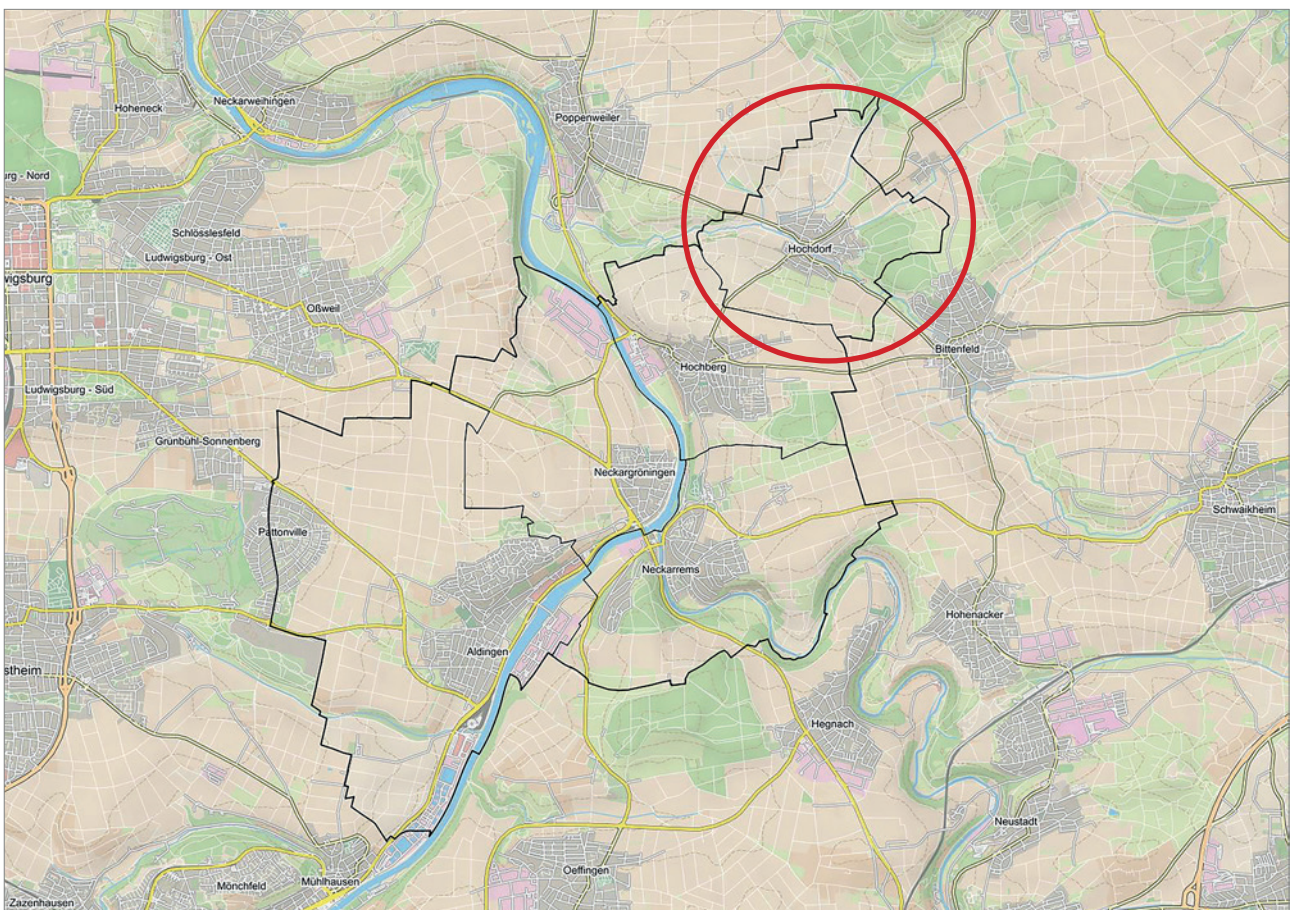


Abb. 1: Übersichtskarte Remsecka.N. Quelle: Webseite geonline-gis

1 METHODIK

Die ORplan – Partnerschaft für Architektur und Städtebau ist als Nachfolgerin der ORplan Arbeitsgemeinschaft (Verfasserin des rechtsgültigen Flächennutzungsplans 2015) beauftragt, das Suchverfahren für eine alternative Wohnbaufläche Planung im Stadtteil Hochdorf durchzuführen.

In einem ersten Schritt sind sechs Gebiete mit einer Flächengröße von bis zu ca. 2,0 ha (entspricht ca. der Fläche des Gebietes „Gretlesäcker“) untersucht und anhand eines Kriterienkatalogs beurteilt worden. Der Kriterienkatalog für diese erste Abschichtung durchleuchtet zum einen das (übergeordnete) Planungsrecht und mögliche Restriktionen, zum anderen städtebauliche Kennziffern, die erste Erkenntnisse zu den Suchflächen ermöglichen.

Die Kriterien werden jeweils in kurzen Steckbriefen folgendermaßen bewertet:

- + keine Beeinträchtigung, Vorteile sind vorhanden
- o neutral
- Beeinträchtigung ist gegeben, Nachteile sind vorhanden

Auf Basis der ersten Beurteilung werden dann bis zu vier Gebiete eingehender untersucht, beschrieben und gegenübergestellt. Die Bewertung und die Steckbriefe werden bei der vertiefenden, zweiten Abschichtung um die Kriterien Erschließung, Flächenbilanz und Verfügbarkeit/Akzeptanz ergänzt.

Die Ergebnisse der 1. Phase wurden am 21. Juli 2020 dem Gemeinderat vorgestellt.

In Vorbereitung der zweiten Phase wurden durch die Stadt Remseck erste Gespräche mit den Eigentümern aufgenommen und eine Geruchsausbreitungsuntersuchung beauftragt und durchgeführt.



Abb. 2: Übersicht Suchflächen, Quelle Luftbild: Stadt Remseck

2 ERSTE ABSCHICHTUNG - ALTERNATIVENPRÜFUNG

Durch die örtlichen Gegebenheiten konnten sechs Teilgebiete als alternative Suchflächen für eine Reservefläche Wohnen für den Flächennutzungsplan 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar ermittelt werden (vgl. Abb. 1). Diese wurden in der ersten Abschichtung anhand bestimmter Kriterien bewertet.

2.1 PLANUNGSRECHT UND RESTRIKTIONEN

Die Kriterien des Planungsrechts und der Restriktionen ergeben sich aus den übergeordneten Planungen und Vorgaben, die einer möglichen Wohnbauentwicklungsfläche zu Grunde gelegt werden. Dabei wurden für die sechs Suchflächen zunächst die Lage und Topographie im Stadtteil beschrieben und dann die Vorgaben aus dem Regionalplan der Region Stuttgart sowie die Darstellungen des rechtsgültigen FNPs sowie des Landschaftsplans überprüft. Außerdem wurde anhand der Liste für Kultur- und archäologische Denkmale geprüft, ob im Bereich der Suchflächen schutzbedürftige Denkmale liegen.

REGIONALPLAN 2020

Der Regionalplan der Region Stuttgart von 2010 stellt die Raumnutzung für alle Gemeinden dar. Dabei werden neben den Siedlungs- und Freiraumstrukturen auch verkehrliche und Versorgungseinrichtungen gezeigt. Für die regionale Siedlungs- und Freiraumstrukturen sind außerdem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet als Ziele oder Grundsätze beschrieben. Für die Abschichtung der Suchflächen sind die Zielformulierungen, die im Gegensatz zu einer möglichen Wohnbauentwicklung stehen, besonders zu beachten und ggf. als Restriktion zu werten.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2015

Im Flächennutzungsplan 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar, rechtswirksam seit 2006, sind die Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsflächen, Grün- und Wasserflächen, Flächen für Landwirtschaft und Wald, Nachrichtliche Übernahmen sowie sonstige Planungen für das gesamte Gemarkungsgebiet der Stadt mit ihren sechs Stadtteilen dargestellt.

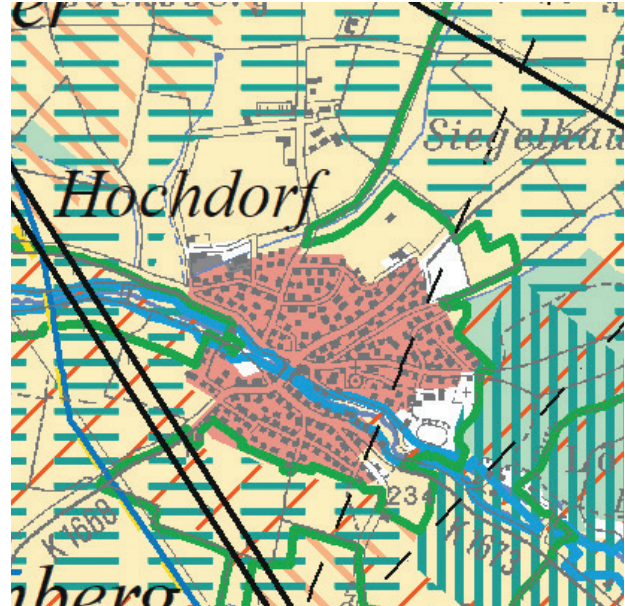


Abb. 3: Auszug Regionalplan, Quelle: Verband Region Stuttgart

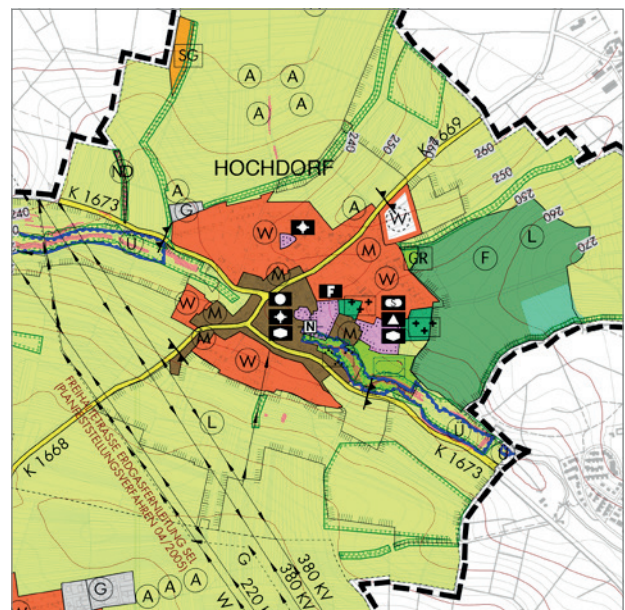


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan, Quelle: Stadt Remseck

Neben Konflikten aufgrund von Darstellungen als Landwirtschafts- oder Grünfläche gilt es hier für die Suchflächen besonders auch auf die in der Kategorie nachrichtliche Übernahme gezeigten Schutzgebiete zu achten.

Auch die gekennzeichneten landwirtschaftlichen Betriebe (Aussiedlerhof) werden je nach Suchfläche Auswirkungen haben.

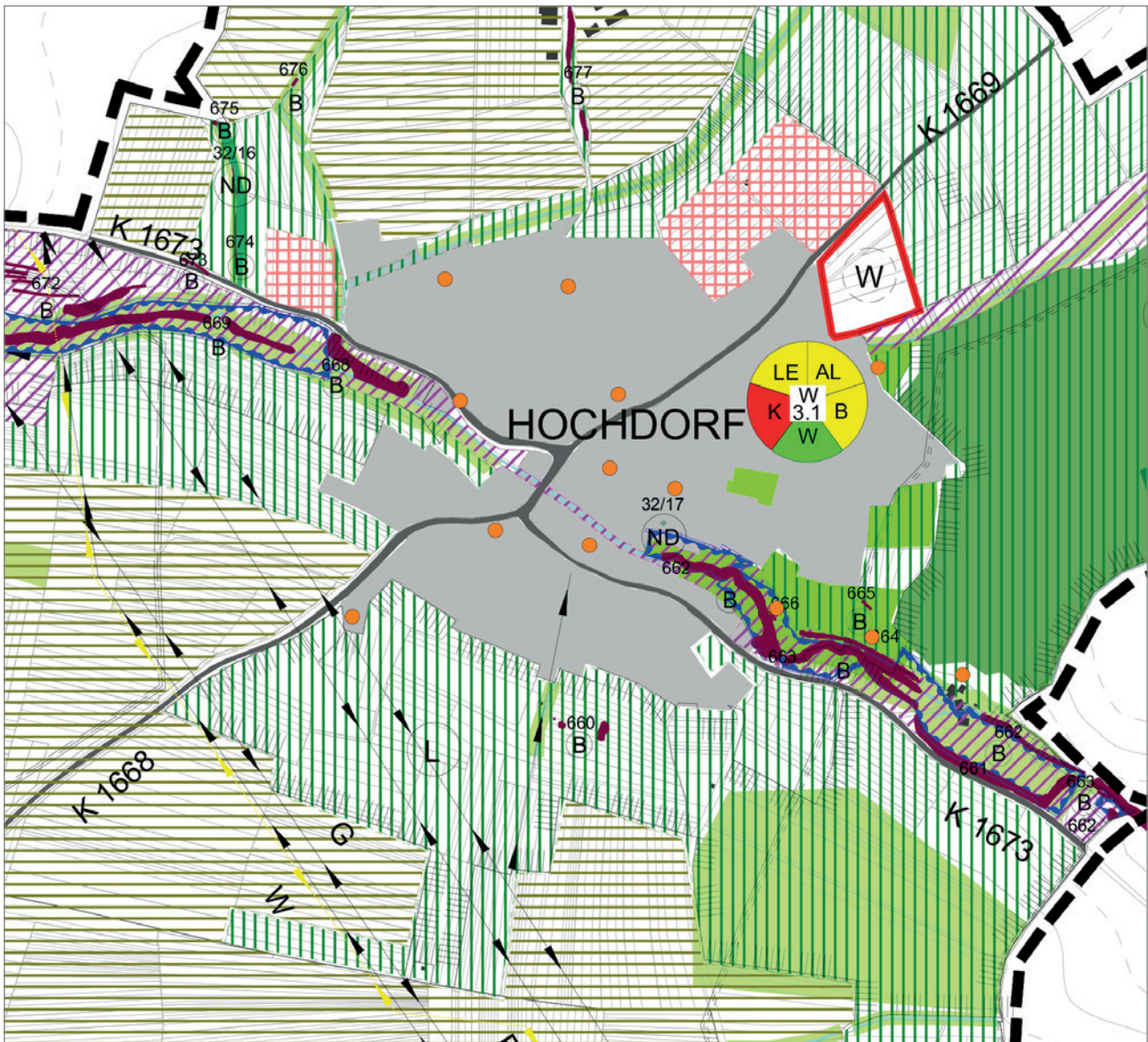


Abb. 5: Auszug Landschaftsplan, Quelle: Stadt Remseck

LANDSCHAFTSPLAN 2015

Der Landschaftsplan für die Große Kreisstadt Remseck am Neckar vertieft die Darstellung der einzelnen Schutzgebiete und hat seinen Fokus bei den Vorrangfunktionen der Flächen, die außerhalb der Siedlungsbereiche liegen. Für die sechs Suchflächen lassen sich damit in der ersten Abschichtung weitere Aussagen zu ihrer landschaftlichen Funktion und den daraus resultierenden Beschränkungen und Restriktionen machen.

2.2 STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

Die Suchflächen haben ungeachtet von ihren übergeordneten Vorgaben und Planungen auch jeweils städtebauliche Kennwerte, die für die erste Abschichtung wichtig sind. So wurden für die sechs Gebiete ihre Lage und Ausrichtung und die Topographie beschrieben. Außerdem sind das

Ortsbild und der Anschluss an die bestehenden, bebauten Ortsteile sowie die Anbindung an die örtliche Infrastruktur überprüft und bewertet worden. Nicht zuletzt sind die möglichen Nutzungskonflikte, die sich aufgrund der städtebaulichen Situation mit den angrenzenden und bestehenden Nutzungen im Stadtteil ergeben, für alle sechs Gebiete dargelegt worden.

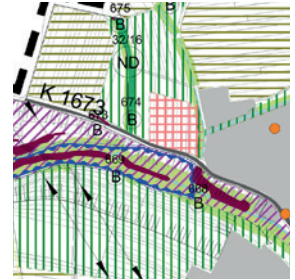
2.3 STECKBRIEFE

Für die sechs Suchflächen wurde, anhand der beschriebenen Kriterien, je ein Steckbrief erstellt. Jeder Steckbrief beschreibt die untersuchte Fläche und zeigt die Ergebnisse zum Planungsrecht, den Restriktionen und den ersten städtebaulichen Kennwerten auf.

Die Bewertungen wurden anschließend gegenübergestellt, um so eine erste Priorisierung der Flächen vornehmen zu können.

SUCHFLÄCHE 1 „BUBELESÄCKER“

PLANUNGSRECHT UND RESTRIKTIONEN



LAGE/TOPOGRAPHIE

- westlicher Ortseingang
- leichter Südhang

REGIONALPLAN

- Gebiet für Landwirtschaft
- Teile im Westen: regionaler Grünzug

FNP

- Fläche für Landwirtschaft
- östlich/westlich: T-Fläche
- westlich: Biotop / Naturdenkmal

LANDSCHAFTSPLAN

- Vorrangfunktion: Siedlung und Erholung
- östlich: T-Fläche, westlich: Biotop / Naturdenkmal

STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG



- südlich/östlich Erschließung vorhanden (Poppenweilerstraße und Metzgerwiesen)
- östlich: direkter Anschluss an Wohn- und Gewerbegebiet sowie ehemalige Gärtnerei; ca. 500 m zur Ortsmitte
- abschließende Arrondierung im Westen
- Nutzungskonflikt Landwirtschaft,
- Nutzungskonflikt Gewerbegebiet, Empfehlung Umwidmung der Gewerbefläche und Neuordnung ehemalige Gärtnereifläche

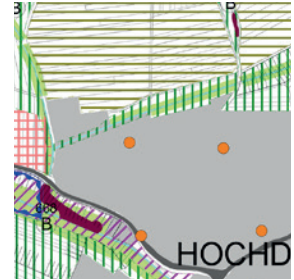
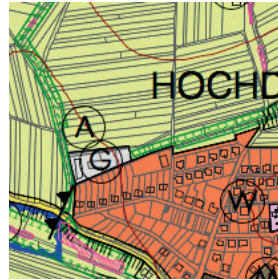
BEWERTUNG

- | | | | |
|---------------------------------|---|---|---|
| • Regionalplan | – | • Lage und Ausrichtung | + |
| • Schutzgebiete | + | • Topographie | + |
| • Archäologische Kulturdenkmale | + | • Ortsbild/Anschluss an bebaute Ortsteile | + |
| • FNP/Landschaftsplan | o | • Anbindung an die örtliche Infrastruktur | o |
| | | • Nutzungskonflikte | – |



SUCHFLÄCHE 2 „METZGERWIESEN“

PLANUNGSRECHT UND RESTRIKTIONEN



LAGE/TOPOGRAPHIE

- Nord-Westen
- Südhang
- Baumbestand

REGIONALPLAN

- Gebiet für Landwirtschaft
- Landwirtschaft, sonstige Fläche

FNP

- Fläche für Landwirtschaft
- Aussiedlerhof
- im Süden: T-Fläche

LANDSCHAFTSPLAN

- Vorrangfunktion: Landwirtschaft, Erholung
- Sonstiges: Siedlung
- im Süden: T-Fläche

STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG



- südlich/westlich/östlich Erschließung vorhanden (Bei den Weiden und Metzgerwiesen)
- südlich: direkter Anschluss an Gewerbegebiet sowie ehemalige Gärtnerei; ca. 460 m zur Ortsmitte;
- Nutzungskonflikt Landwirtschaft; Baumbestand
- Nutzungskonflikt Gewerbegebiet, Empfehlung Umwidmung der Gewerbefläche und Neuordnung ehemalige Gärtnereifläche

BEWERTUNG

- | | | | |
|---------------------------------|---|---|---|
| • Regionalplan | + | • Lage und Ausrichtung | o |
| • Schutzgebiete | + | • Topographie | + |
| • Archäologische Kulturdenkmale | + | • Ortsbild/Anschluss an bebaute Ortsteile | o |
| • FNP/Landschaftsplan | o | • Anbindung an die örtliche Infrastruktur | o |
| | | • Nutzungskonflikte | - |



SUCHFLÄCHE 3 „NEULÄNDER“

PLANUNGSRECHT UND RESTRIKTIONEN



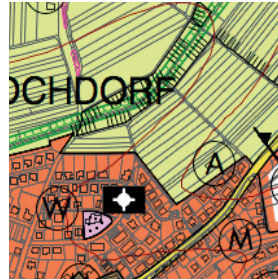
LAGE/TOPOGRAPHIE

- Nord-Osten
- Nordhang
- Streuobst



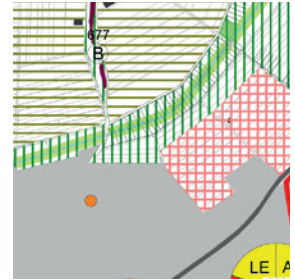
REGIONALPLAN

- Gebiet für Landwirtschaft
- nördlich: Landschaftsschutzgebiet



FNP

- Fläche für Landwirtschaft
- südlich: Aussiedlerhof
- nördlich: Landschaftsschutzgebiet / T-Fläche



LANDSCHAFTSPLAN

- Vorrangfunktion: Siedlung und Erholung
- nördlich: Landschaftsschutzgebiet / T-Fläche

STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG



- östlich Erschließung vorhanden (Lembergstraße), ansonsten Feldwege
- südlich: Wohngebiet sowie Aussiedlerhof/ landwirtschaftlicher Betrieb mit Streuobst; ca. 370 m zur Ortsmitte
- Nutzungskonflikt Landwirtschaft
- Nutzungskonflikt Aussiedlerhof

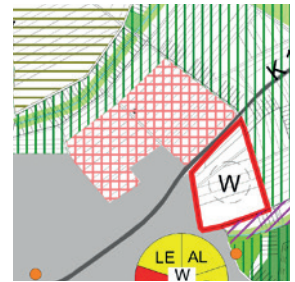
BEWERTUNG

- | | | | |
|---------------------------------|---|---|---|
| • Regionalplan | + | • Lage und Ausrichtung | - |
| • Schutzgebiete | o | • Topographie | - |
| • Archäologische Kulturdenkmale | + | • Ortsbild/Anschluss an bebaute Ortsteile | o |
| • FNP/Landschaftsplan | o | • Anbindung an die örtliche Infrastruktur | - |
| | | • Nutzungskonflikte | - |



SUCHFLÄCHE 4 „VORDERE GREUTLESÄCKER“

PLANUNGSRECHT UND RESTRIKTIONEN



LAGE/TOPOGRAPHIE

- nord-östlicher Ortseingang
- Nordhang
- nördlich: archäologisches Naturdenkmal

REGIONALPLAN

- Gebiet für Landwirtschaft
- nördlich/östlich: Landschaftsschutzgebiet

FN

- Fläche für Landwirtschaft
- westlich: Aussiedlerhof

LANDSCHAFTSPLAN

- Vorrangfunktion: Siedlung
- nördlich/östlich: Landschaftsschutzgebiet

STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG



- südliche/westliche Erschließung vorhanden (Affalterbacher Straße, Hauffweg)
- westlich: Aussiedlerhof/landwirtschaftlicher Betrieb mit Streuobst; ca. 500 m zur Ortsmitte; abschließende Arrondierung im Osten
- Nutzungskonflikt Landwirtschaft; Aussiedlerhof
- Nutzungskonflikt Aussiedlerhof

BEWERTUNG

- | | | | |
|---------------------------------|---|---|---|
| • Regionalplan | + | • Lage und Ausrichtung | + |
| • Schutzgebiete | o | • Topographie | o |
| • Archäologische Kulturdenkmale | o | • Ortsbild/Anschluss an bebaute Ortsteile | o |
| • FNP/Landschaftsplan | + | • Anbindung an die örtliche Infrastruktur | o |
| | | • Nutzungskonflikte | - |



SUCHFLÄCHE 5 „MÜHLÄCKER“

PLANUNGSRECHT UND RESTRIKTIONEN



LAGE/TOPOGRAPHIE

- süd-östlicher Ortseingang
- Nordhang
- im Süden: archäologisches Naturdenkmal



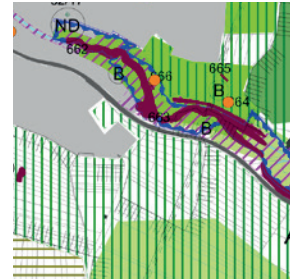
REGIONALPLAN

- Gebiet für Landwirtschaft
- südlich/östlich: LSG
- östlich: Grünstäur, südlich/westlich: regionaler Grünzug



FNP

- Fläche für Landwirtschaft
- im Süden: T-Fläche



LANDSCHAFTSPLAN

- Vorrangfunktion: Erholung
- südlich: LSG, regionaler Grünzug

STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG



- nördliche/westliche Erschließung vorhanden (Bittenfelder Straße, Römerweg),
- westlich: Betrieb und Wohngebiet; ca. 440 m zur Ortsmitte; abschließende Arrondierung im Süd-Osten
- Nutzungskonflikt Landwirtschaft
- Nutzungskonflikt Betrieb/Lagerhalle
- Nutzungskonflikt Sport wäre zu prüfen
- Nutzungskonflikt Verein der Hundefreunde wäre zu prüfen

BEWERTUNG

- Regionalplan
- Schutzgebiete
- Archäologische Kulturdenkmale
- FNP/Landschaftsplan

–
o
–
o

- Lage und Ausrichtung
- Topographie
- Ortsbild/Anschluss an bebaute Ortsteile
- Anbindung an die örtliche Infrastruktur
- Nutzungskonflikte

+
o
+
+
–



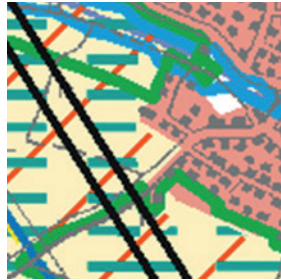
SUCHFLÄCHE 6 „HOCHBERGER STRASSE“

PLANUNGSRECHT UND RESTRIKTIONEN



LAGE/TOPOGRAPHIE

- süd-westlicher Ortseingang
- Nordhang
- Hochspannungsfreileitung



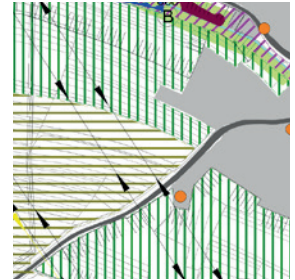
REGIONALPLAN

- Gebiet für Landwirtschaft
- Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
- westlich: regionaler Grünzug



FNP

- Fläche für Landwirtschaft
- Hochspannungsleitung



LANDSCHAFTSPLAN

- Vorrangfunktion: Landwirtschaft, Erholung,
- Hochspannungsleitung

STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG



- östliche Erschließung vorhanden (Hochberger Straße)
- nördlich: Wohngebiet, östlich: Mischgebiet, ca. 330 m zur Ortsmitte; abschließende Arrondierung im Süd-Westen
- Nutzungskonflikt Landwirtschaft
- Nutzungskonflikt Lage Bushaltestelle, Anbindung Straße
- Nutzungskonflikt Hochspannungsleitung

BEWERTUNG

- | | | | |
|---------------------------------|---|---|---|
| • Regionalplan | – | • Lage und Ausrichtung | o |
| • Schutzgebiete | + | • Topographie | o |
| • Archäologische Kulturdenkmale | + | • Ortsbild/Anschluss an bebaute Ortsteile | – |
| • FNP/Landschaftsplan | + | • Anbindung an die örtliche Infrastruktur | o |
| | | • Nutzungskonflikte | – |



2.4 ERGEBNIS

Die Bewertungen aus dem Kriterienkatalog sind abschließend in einer Tabelle gegenübergestellt worden, so dass die Suchflächen je Kategorie direkt miteinander verglichen werden können. Eine negative Bewertung hebt dabei eine positive auf, neutrale Wertungen fließen nicht in die Gesamtsumme mit ein.

SUCHFLÄCHE	1	2	3	4	5	6
Regionalplan	-	+	+	+	-	-
Schutzgebiete	+	+	o	o	o	+
Archäologische Kulturdenkmale	+	+	+	o	-	+
FNP/Landschaftsplan	o	o	o	+	o	+
Lage und Ausrichtung	+	o	-	+	+	o
Topographie	+	+	-	o	o	o
Ortsbild/Anschluss an bebaute Ortsteile	+	o	o	o	+	-
Anbindung an die örtliche Infrastruktur	o	o	-	o	+	o
Nutzungskonflikte	-	-	-	-	-	-
GESAMT	+++	+++	-	++	o	o

Aus dieser Gegenüberstellung sind dann Priorisierungen für den nächsten Schritt abgeleitet worden. Folgende Suchflächen sind in die zweite Abschichtung aufgenommen worden:

ERSTE PRIORITÄT

Fläche 1 „Bubelesäcker“, mit Erweiterungsoption der Gewerbe-/Gärtnerfläche im Sinne der westlichen Ortsrand-Arrondierung.

ZWEITE PRIORITÄT

Fläche 2 „Metzgerwiesen“, mit Neuordnung der Gewerbe-/Gärtnerfläche und mit Abstandsflächen zum Lembach als Grünfläche.

DRITTE PRIORITÄT

Fläche 4 „Vordere Greutlesäcker“, Entwicklung nur möglich, wenn der westlich benachbarte Aussiedlerhof ins Ortsgefüge eingebunden wird, ggf. unter Ausschluss der Streuobstflächen entlang der Affalterbacher Straße

VIERTE PRIORITÄT

Fläche 5 „Mühläcker“, Anschluss an bebauten Ort real gegeben durch westlich angrenzenden Betrieb, dieser sollte ebenfalls mit Planungsrecht gefasst werden.

Die zwei Gebiete, die nicht in die Priorisierung fallen (Fläche 2 „Neuländer“/ Fläche 6 „Hochberger Straße“), haben zu große Nachteile für eine vertiefende Bewertung - auch auf Grundlage der parallel laufenden umweltfachlichen Alternativenprüfung - und wurden daher unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht weiter betrachtet.

3 ZWEITE ABSCHICHTUNG – VERTIEFENDE FLÄCHENBEWERTUNG

In dem zweiten Schritt der Abschichtung wurden die vier priorisierten Gebiete detaillierter untersucht.

Aus Sicht des Städtebaus wurden die verbleibenden Suchflächen nun hinsichtlich ihrer Erschließung, der jeweiligen Flächenbilanz sowie ihrer Verfügbarkeit/Akzeptanz beschrieben.

3.1 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Suchflächen wurde sowohl hinsichtlich der äußeren als auch einer möglichen inneren Erschließung untersucht, d.h. wie ist die Suchfläche an das bestehende Straßen- und Wegenetz angebunden und wo machen neue Verbindungen und Anschlüsse Sinn.

Neben der verkehrlichen Komponente spielen auch die Versorgungsträger und Leitungen eine wichtige Rolle für neue Wohngebiete. Für jede priorisierte Fläche wurde geprüft, ob bereits ein Anschluss an Leitungen der Ver- und Entsorgung besteht.

Des Weiteren wurde aus den bisherigen verkehrlichen und schalltechnischen Gutachten abgeleitet, ob eventuelle Lärmschutzmaßnahmen für ein neues Wohngebiet erforderlich werden.

3.2 FLÄCHENBILANZ

Eine Flächenbilanz für die vier priorisierten Flächen ergibt sich aus dem jeweiligen Flächenzuschnitt und schematischen Nutzungen. Bei der vertiefenden Betrachtung wurde für die jeweilige Suchfläche eine Gesamtfläche zu Grunde gelegt.

Diese wurde dann in verschiedene Nutzungen aufgeteilt. Dargestellt sind sie als öffentliche Verkehrsfläche (in schematischer Darstellung), als Baugrundstücke für eine neue Wohnbebauung und als Grünfläche. Die Grünflächen dienen zum einen als Pufferzonen zu bestehenden Schutzgebieten, zum anderen sind sie das Ergebnis aus der parallel durchgeführten umweltfachlichen Bewertung.



Abb. 6: Übersicht vertiefende Suchflächen, Quelle: Stadt Remseck

3.3 VERFÜGBARKEIT/AKZEPTANZ

Für eine Entwicklung als zukünftiges Wohnbauland sind die Verfügbarkeit sowie die Akzeptanz essentiell. Für die vertiefende Abschichtung wurden die Anzahl der Flurstücke je Suchfläche errechnet und dann geprüft auf wie viele Eigentümer sich die Flurstücke verteilen und welche im öffentlichen (städtischen) und welche im privaten Eigentum sind.

Außerdem ist bereits in dieser Phase in Abstimmung mit der Stadtverwaltung über eine zu erwartende Akzeptanz beraten worden. Dies vor dem Hintergrund der Eigentumsverhältnisse, der derzeitigen Nutzung der Flächen sowie den sonstigen städtebaulichen Begebenheiten vor Ort.

Im Auftrag der Stadt Remseck wurde vom Büro iMA Richter & Röckle, Stuttgart, eine Geruchsausbreitungsrechnung für die Bauleitplanung in Remseck-Hochdorf durchgeführt. Im Norden von Hochdorf befinden sich landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe, von denen Geruchsbelastungen ausgehen. Für die priorisierten Gebiete wurden Immissionsprognosen anhand der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) dargestellt. Der Beurteilungswert bei Wohngebieten beträgt nach GIRL 10 %, wird dieser überschritten, ist von Beeinträchtigungen oder Belästigungen für das Wohngebiet auszugehen (vgl. iMA Gutachten 2021).

3.4 STECKBRIEFE

Für die vertiefenden Untersuchungen der vier priorisierten Suchflächen wurden verschiedene Kriterien (Erschließung, Flächenbilanz, Verfügbarkeit/Akzeptanz) mit Hilfe je eines Steckbriefs dargestellt. Die Kriterien sind so besser zu vergleichen, um die geeignetste Fläche identifizieren zu können.

Dabei zeigt je ein Plan die Erschließung des Gebiets mit den bestehenden Straßen- und Wegekategorien, Daraus ergibt sich die mögliche Erschließung der Suchfläche. Die Flächenbilanz zeigt neben der neuen Erschließungswege auch die Fläche, die bebaut werden kann (rot) und stellt Bereiche dar, die von Bebauung freigehalten werden sollen (grüne Puffer). Ein vierter Plan zeigt die Eigentümer der Suchfläche. Die Flurstücke sind farblich hinterlegt, d.h. je Eigentümer eine Farbe.

Zum Vergleich für die Herleitung der möglichen zu bebauenden Fläche ist die Karte der umweltfachlichen Bewertung von GÖG dargestellt. Diese zeigt die Konflikte bezüglich Biotoptypen, Boden und Artenschutz auf.

BUBELESÄCKER: 1. PRIORITÄT



METZGERWIESEN: 2. PRIORITÄT



VORDERE GREUTLESÄCKER: 3. PRIORITÄT



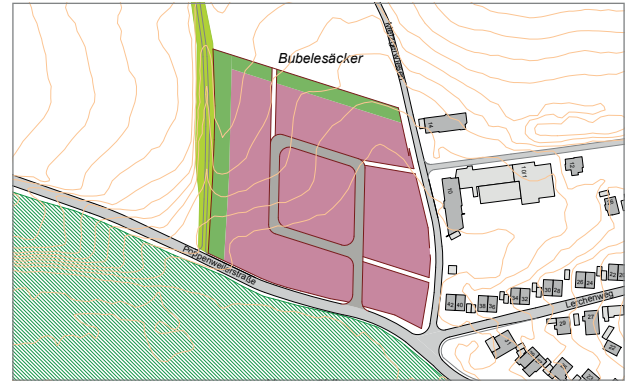
MÜHLÄCKER: 4. PRIORITÄT



1. PRIORITÄT „BUBELESÄCKER“



FLÄCHENBILANZ



ERSCHLIESSUNG



- Hauptstraße
- Sammelstraße
- Wohnstraße
- asphaltierter Feldweg
- wassergebundener Feldweg
- Grasweg
- schützenswerte Fläche
- Landschaftsschutzgebiet



- Äußere Erschließung: über Poppenweiler Straße
- Innere Erschließung: Stich mit ringförmigem Wohnweg
- Leitungen: Kanal-Mischwasser (diagonale Lage im Süd-Osten: von Poppenweiler Straße zum Gewerbegebiet)
- Lärmschutzmaßnahmen: an Poppenweiler Straße
- Erschließung LW: über bestehende Wege

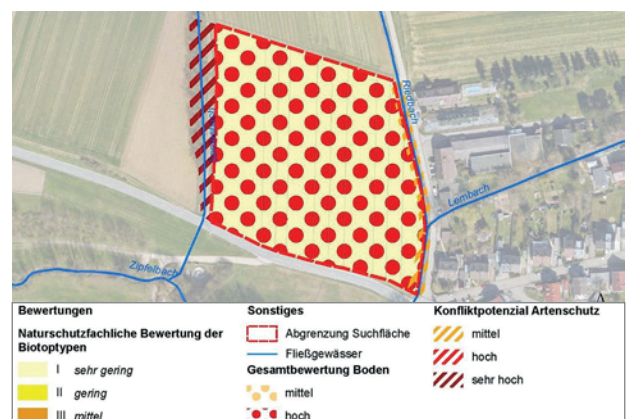
- Flächenzuschnitt: grüne Ränder im Westen und Norden – im Westen als Puffer zum Naturdenkmal/Biotop, im Süden Lärmschutz zur Poppenweiler Straße
- Gesamtfläche: ca. 1,8 ha
- Öffentliche Verkehrsfläche: Stich und ringförmiger Wohnweg und Fußwege nach Osten/Norden
- Baugrundstücke: ca. 1,3 ha

VERFÜGBARKEIT/AKZEPTANZ



- Anzahl bestehender Flurstücke: 10
- Eigentumsverhältnisse: 5 private Eigentümer

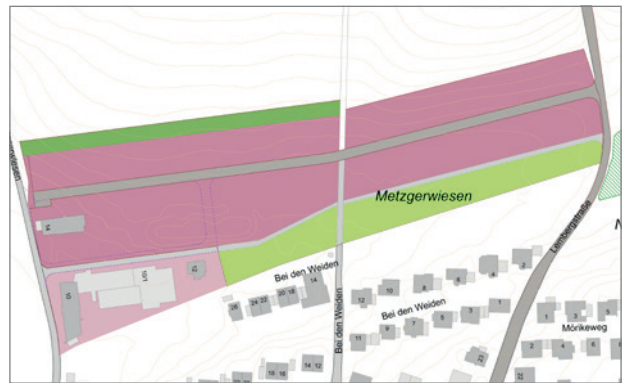
AUSZUG BEWERTUNG GÖG



2. PRIORITÄT „METZGERWIESEN“



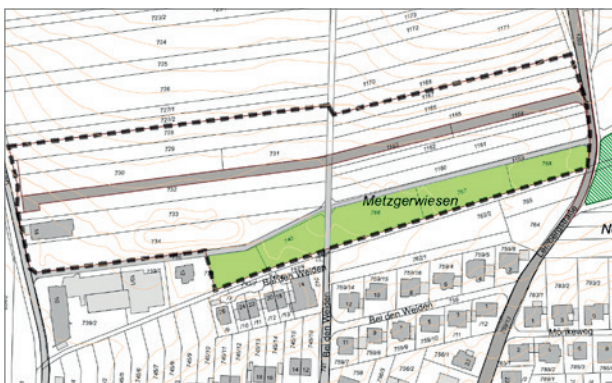
FLÄCHENBILANZ



ERSCHLIESSUNG



Hauptstraße	wassergebundener Feldweg
Sammelstraße	Grasweg
Wohnstraße	schützenswerte Fläche
asphaltierter Feldweg	Landschaftsschutzgebiet



- Äußere Erschließung: über Lembergstraße (untergeordnet möglich und zu Prüfen: über Bei den Weiden und Metzgerwiesen)
- Innere Erschließung: Wohnweg von Ost nach West, Umfahrung über Metzgerwiesen zu Prüfen
- Leitungen: Kanal-Mischwasser (verläuft über den Feldweg von West nach Ost)
- Erschließung LW: über bestehende Wege
- Geruchsausbreitung Tierhaltung: Einschränkung

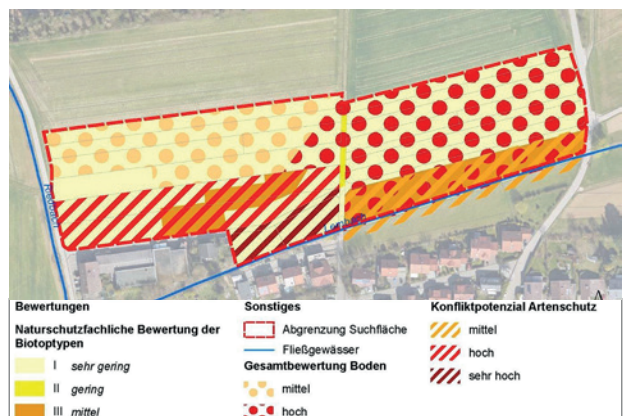
- Flächenzuschnitt: grüner Rand im Nord-Westen, Grünfläche im Süd-Osten am Lembach, Erweiterung um Gewerbefläche im Süd-Westen
- Gesamtfäche: ca. 3,3 ha (einschließlich Bestand)
- Öffentliche Verkehrsfläche: Ausbau Lembergstraße, Ost-West Wohnweg mit Bestands-Stich nach Süden und Fußweg nach Norden
- Baugrundstücke: ca. 2,2 ha (inkl. 0,4 ha Gewerbe)

VERFÜGBARKEIT/AKZEPTANZ



- Anzahl bestehender Flurstücke: 25
- Eigentumsverhältnisse: 14 private Eigentümer, sowie 3 städtische Flurstücke (Feldwege)

AUSZUG BEWERTUNG GÖG



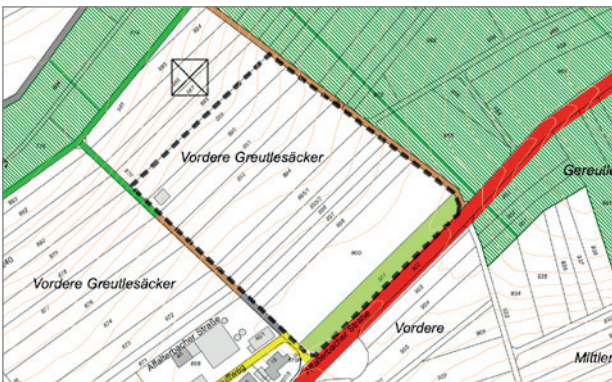
3. PRIORITÄT „VORDERE GREUTLESÄCKER“



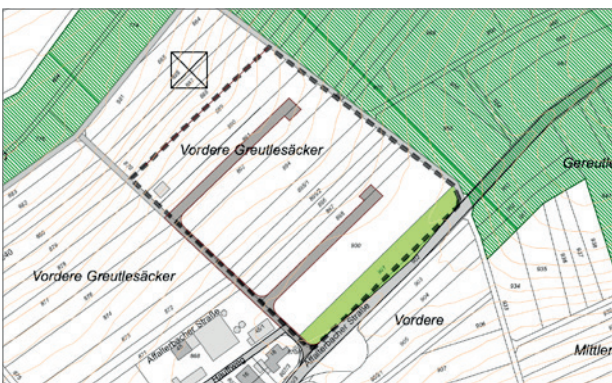
FLÄCHENBILANZ



ERSCHLIESSUNG



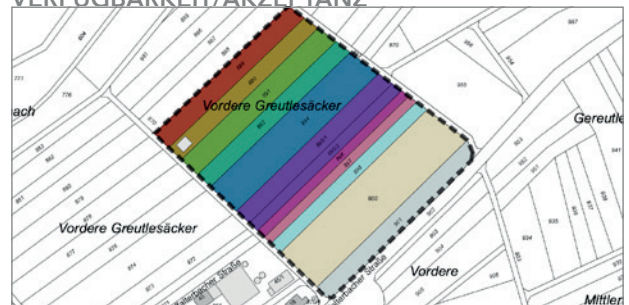
- Hauptstraße
- Sammelstraße
- Wohnstraße
- asphaltierter Feldweg
- wassergebundener Feldweg
- Grasweg
- schützenswerte Fläche
- Landschaftsschutzgebiet



- Äußere Erschließung: über Affalterbacher Straße
- Innere Erschließung: zwei Stiche als Wohnwege mit Wendehammer
- Leitungen: keine
- Lärmschutzmaßnahmen: an Affalterbacher Straße
- Erschließung LW: über bestehende Wege
- Geruchsausbreitung Tierhaltung: Einschränkung

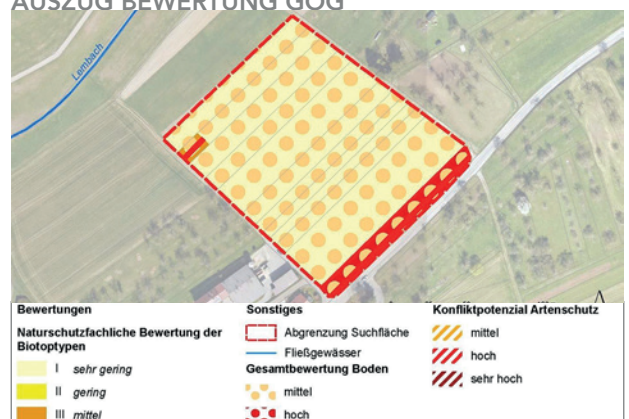
- Flächenzuschnitt: grüne Ränder im Osten und Süd-Westen, Erhalt/Sicherung Streuobstfläche an Affalterbacher Straße
- Gesamtfläche: ca. 1,9 ha
- Öffentliche Verkehrsfläche: Ausbau bestehender Feldweg, zwei Stiche nach Nord-Osten
- Baugrundstücke: ca. 1,3 ha

VERFÜGBARKEIT/AKZEPTANZ



- Anzahl bestehender Flurstücke: 12
- Eigentumsverhältnisse: 11 private Eigentümer

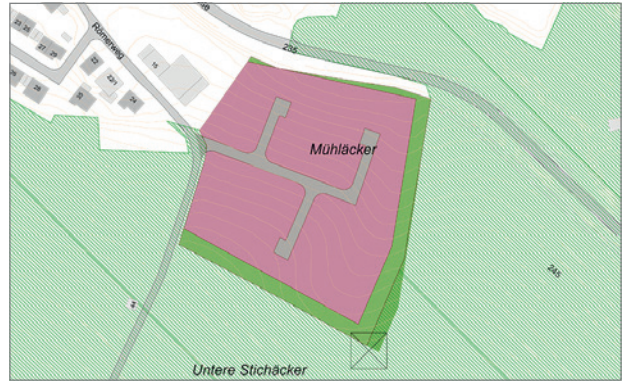
AUSZUG BEWERTUNG GÖG



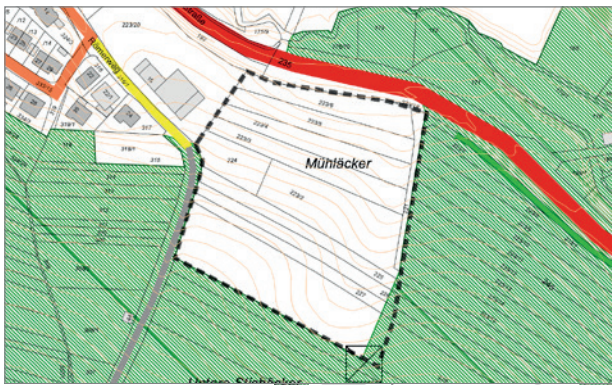
4. PRIORITÄT „MÜHLÄCKER“











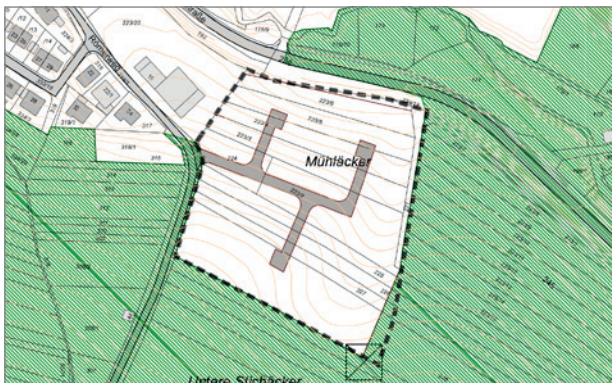
FLÄCHENBILANZ



ERSCHLIESSUNG



 Hauptstraße	 wassergebundener Feldweg
 Sammelstraße	 Grasweg
 Wohnstraße	 schützenswerte Fläche
 asphaltierter Feldweg	 Landschaftsschutzgebiet



- Äußere Erschließung: über Römerweg
- Innere Erschließung: Wohn-Stiche mit Wendehammer
- Leitungen: keine
- Lärmschutzmaßnahmen: An Bittenfelder Straße
- Erschließung LW: Nur noch über Bittenfelder Straße für östlich angrenzende Flächen

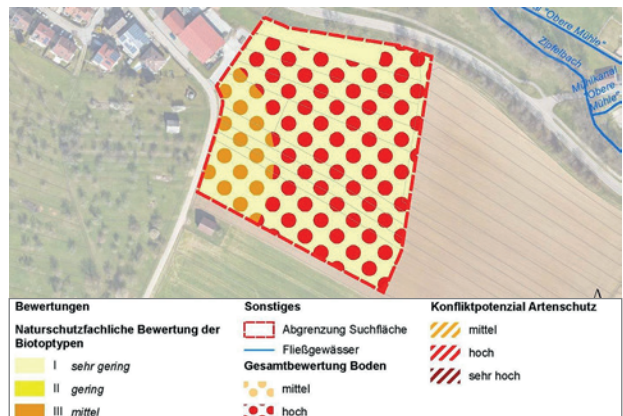
- Flächenzuschnitt: grüne Ränder im Osten, Norden und Süden, Puffer zum Landschaftsschutzgebiet und zum archäologischen Denkmal
- Gesamtfläche: ca. 1,8 ha
- Öffentliche Verkehrsfläche: Wohnwege als Stiche nach Süden und Norden
- Baugrundstücke: ca. 1,3 ha

VERFÜGBARKEIT/AKZEPTANZ



- Anzahl bestehender Flurstücke: 11
- Eigentumsverhältnisse: 5 private Eigentümer, sowie 1 städtisches Flurstück

AUSZUG BEWERTUNG GÖG



4 FAZIT/EMPFEHLUNG

Für den Remsecker Stadtteil Hochdorf wurde in einem zweistufigen Abschichtungsverfahren eine geeignete mögliche Wohnbaufläche Planung, als Ersatzfläche für die bisherige Reservelfläche „Greutlesäcker“, für den Flächennutzungsplan 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar gesucht. Im ersten Schritt des Suchverfahrens sind sechs Gebiete anhand eines städtebaulichen Kriterienkatalogs geprüft worden, im zweiten Schritt wurden vier Gebiete anhand detaillierterer Merkmale vertieft bewertet. Parallel dazu wurden für die sechs Gebiete eine umweltfachliche Alternativenprüfung sowie eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Konfliktpotentialanalyse von der GÖG – Gruppe für ökologisches Bauen durchgeführt.

Die Suchflächen wurden außerdem einer Berechnung über die Geruchsausbreitung unterzogen (vgl. iMA Richter & Röckle 2021) und die Stadt Remseck hat erste Gespräche mit den Eigentümern geführt.

Diese umfassende Alternativensuche nach einer möglichen Reservelfläche Wohnen für den Stadtteil Hochdorf ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Suchflächen 1 „Bubelesäcker“ und 2 „Metzgerwiesen“ die besten Voraussetzungen sowohl städtebaulich als auch freiraumplanerisch für eine Wohnbauentwicklung liefern. Auch die Geruchsausbreitungsrechnung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Fläche 1 der Beurteilungswert für Wohngebiete deutlich eingehalten wird. Für die Fläche 2 ist auf einer kleinen Fläche im östlichen Bereich mit einer geringfügigen Einschränkung aufgrund der Geruchsbelastung durch landwirtschaftliche Tierhaltung zu rechnen.

Für eine vertiefende Untersuchung und Beurteilung der beiden geeigneten Suchflächen wird der Flächenzuschnitt angepasst, wie im detaillierten zweiten Abschichtungsschritt anhand der Flächenbilanz beschrieben. Diese Änderungen sind Voraussetzung, dass auch aus umweltfachlicher und besonders artenschutzfachlicher Sicht einer möglichen Entwicklung zu Wohnbauland entsprochen werden kann.

Beide Gebiete erfahren eine Flächenverkleinerung durch grüne Ränder, die als Puffer zu Landschaft und Landwirtschaft dienen. Die Suchfläche 2 wird jedoch nur

mit größeren Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln sein und weist besonders im südlichen Rand hohe Konflikte auf.

Für die nun anstehende Flächennutzungsplanänderung wird empfohlen mit der Suchfläche 1 „Bubelesäcker“ und der Suchfläche 2 „Metzgerwiesen“ weiter zu planen. Nach den Vorgaben der Regionalplanung sollte für Hochdorf eine Bruttowohndichte von mind. 55 EW/ha angestrebt werden. Ziel ist es, in dem geplanten Wohngebiet eine Mischung an individuellem Wohnen (Einzel-, Reihen- / Doppelhäuser) und verdichtetem Wohnen (Mehrfamilienhäusern) mit maximal 3 Vollgeschossen zu entwickeln.

BUBELESÄCKER

Der mögliche Flächenzuschnitt für das Gebiet Bubelesäcker (Suchfläche 1) beträgt nach den vorangegangenen Untersuchungen insgesamt ca. 1,8 ha. Nach Westen zum bestehenden Bachlauf und Biotop sowie nach Norden zu den angrenzenden Feldern soll eine Randeingrünung erfolgen. Zusätzliche grüne Puffer könnten nach Süden zum Straßenverlauf der Poppenweiler Straße und nach Osten zum Graben ausgebildet werden. Eine Erschließung des Gebiets kann von Süden aus (Poppenweiler Straße) erfolgen. Nach ersten städtebaulichen Überlegungen soll auf den ca. 1,3 ha bebaubaren Flächen ein Wohnquartier mit unterschiedlichen Haus- und Wohnungstypologien möglich sein. So kann dem Wunsch nach individuellerem und dichterem Wohnen entsprochen werden.

Im Süden des neuen Gebiets könnten z.B. kleine Einfamilienhäuser als Reihenhäuser hinter der Lärmschutzwand entwickelt werden. Der Geschosswohnungsbau als verdichtete Bebauung könnte in der Mitte und im Osten verwirklicht werden. Nach Westen und Norden könnte eine lockerere Einzel- und Doppelhausbebauung als Gebiets- und Siedlungsabschluss erfolgen. Die Häuser können jeweils über private und gemeinschaftliche Frei- und Grünbereiche verfügen.

METZGERWIESEN

Die Fläche Metzgerwiesen (Suchfläche 2) mit insgesamt ca. 3,3 ha könnte schrittweise entwickelt werden. Die Erschließung soll dabei zunächst von Osten über die

Lembergstraße mit einem Stich erfolgen. Das Gebiet könnte in dem östlichen Bereich z.B. nach Norden mit Geschosswohnungsbau und nach Süden auch mit Reihen- und Doppelhäusern beplant werden kann. Die Bebauung würde den nördlichen Abschluss des Stadtteils ausbilden.

Die bestehende Gärtnerei im Westen könnte in einem zweiten Schritt abgebrochen und durch weitere Wohnungsbauten - z.B. Bebauung mit Zeilen, Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern - neu geordnet werden. Auch auf dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet wäre eine Überplanung denkbar.

Das Suchverfahren zeigt, dass die Suchflächen 1 „Bubelesäcker“ und 2 „Metzgerwiesen“ beide einen adäquaten Ersatz für das Gebiet „Greutlesäcker“ bieten und sich als neues Wohngebiet für den Stadtteil Hochdorf eignen.

Nach vertiefenden Untersuchungen und Konzeptentwicklungen der Stadt Remseck soll im weiteren Verfahren das Gebiet „Bubelesäcker“ als Vorhaben in ein FNP Änderungs-Verfahren aufgenommen werden. Dabei sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbaufläche Planung für den Stadtteil Hochdorf geschaffen werden.

5 QUELLEN / PLANGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BAUGB):
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017.
- BS INGENIEURE im Auftrag der Stadt Remseck am Neckar (2019):
Schalltechnische Untersuchung. Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Greutlesäcker“ in Remseck am Neckar, Stadtteil Hochdorf. Ludwigsburg/Remseck a.N..
- BS INGENIEURE im Auftrag der Stadt Remseck am Neckar (2019):
Verkehrsuntersuchung zu den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohngebiets „Greutlesäcker Remseck am Neckar – Stadtteil Hochdorf. Bebauungsplan „Greutlesäcker“. Ludwigsburg/Remseck a.N..
- GÖG - GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN GmbH im Auftrag der Stadt Remseck am Neckar (2020):
FNP-Änderung. Umweltfachliche Alternativenprüfung im Stadtteil Hochdorf. Stuttgart.
- GÖG - GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN GmbH im Auftrag der Stadt Remseck am Neckar (2020):
FNP-Änderung. Umweltfachliche Alternativenprüfung im Stadtteil Hochdorf. Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Konfliktpotenzialanalyse. Stuttgart.
- GROSSE KREISSTADT REMSECK AM NECKAR MIT GEONLINE (2005):
Alkis Daten. Remseck a.N..
- GROSSE KREISSTADT REMSECK AM NECKAR MIT GEONLINE (2020):
Orthofotos. Remseck a.N..
- GROSSE KREISSTADT REMSECK AM NECKAR (2020):
Eigentümerübersicht Hochdorf. Remseck a.N..
- GROSSE KREISSTADT REMSECK AM NECKAR MIT ORPLAN (2005):
Flächennutzungsplan 2015. Remseck a.N./Stuttgart.
- GROSSE KREISSTADT REMSECK AM NECKAR MIT KINDERMANN + PARTNER GBR (2005):
Landschaftsplan 2015. Remseck a.N./Eberdingen-Ndf..
- LANDESDENKMALPFLEGE BADEN-WÜRTTEMBERG (2020):
Kulturdenkmale gemäß DSchG. Stuttgart.
- iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG im Auftrag der Stadt Remseck am Neckar (2021): Vorab-Ergebnisse der Geruchsausbreitungsrechnung für die Bauleitplanung in Remseck-Hochdorf. Gerlingen.
- VERBAND REGION STUTTGART (VRS) (2010):
Regionalplan 2020 Region Stuttgart. Stuttgart.

Internet:

- Webseite geonline-gis: www.geonline-gis.de/Portale/Remseck.htm (Zugriff am 08.02.2021)

Abbildungen/Bildnachweis Seiten 10-15:

Regionalplan: Verband Region Stuttgart

FNP/Landschaftsplan/Orthofotos: Große Kreisstadt Remseck am Neckar

Fotos: ORplan, Stuttgart

Abbildungen/Bildnachweis Seiten 19-22:

Plangrundlage/Eigentumsverhältnisse/Orthofotos: Große Kreisstadt Remseck am Neckar

Planzeichnung/Fotos: ORplan, Stuttgart

Umweltfachliche Bewertung: GÖG, Stuttgart



www.orplan.de