



**Remseck am Neckar**  
Große Kreisstadt

Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften

# Bubelesäcker

Stadtteil Hochdorf

## BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 18.06.2024



# 1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Stadtteil Hochdorf stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2015 eine geplante Wohnbaufläche im Gebiet „Greutlesäcker“ im Osten des Stadtteils dar. Diese für die Eigenentwicklung vorgesehene Fläche kann aufgrund der nicht gegebenen Grundstücksverfügbarkeit nicht wie geplant für Wohnen umgesetzt werden.

Das Büro ORplan – Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB, Stuttgart, wurde in 2020 daher beauftragt alternative Flächen zur möglichen Wohnbauentwicklung im Stadtteil Hochdorf zu suchen.

Nach einem ersten Suchlauf stellte das Büro ORplan in der Sitzung des Gemeinderats am 28.07.2020 eine Alternativenprüfung mit sechs potentiellen Flächen vor. In der daran anschließenden vertiefenden Flächenbewertung wurden vier dieser sechs Flächen hinsichtlich ihrer Erschließung, der jeweiligen Flächenbilanz sowie ihrer Flächenverfügbarkeit untersucht. Als Ergebnis des Berichtes „Suchflächen zur möglichen Wohnbauentwicklung in Hochdorf“ des Büros ORplan hat der Gemeinderat in der Sitzung am 27.09.2022 beschlossen, die Fläche „Bubelesäcker“ weiter zu entwickeln.

Parallel zu der alternativen Flächensuche wurde im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remseck am Neckar festgestellt, dass der Stadtteil Hochdorf hinsichtlich Nahversorgung unterversorgt ist und hier Potential besteht, einen Lebensmittelmarkt unterzubringen. Eine Abfrage bei potentiellen Betreibern hat ergeben, dass Interesse am Standort „Bubelesäcker“ besteht. Im Plangebiet bietet sich der südöstliche Bereich für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1000 m<sup>2</sup> an: der Markt könnte gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet angeordnet werden, die Erschließung und Parkierung erfolgt im Süden, sodass das zurückliegende Wohngebiet weitestgehend unberührt bleibt. Der Markt soll sich in seiner Dimensionierung an die Größe eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes orientieren, darf aber die Grenze zur Kleinflächigkeit (max. 800m<sup>2</sup>Verkaufsfläche) etwas überschreiten.

Eine mögliche Bebauung der Fläche „Bubelesäcker“ wurde in verschiedenen Konzeptvarianten sowie mit Schnitten und einer Visualisierung untersucht. Das ausgearbeitete und vom Gemeinderat am 29.11.2022 gebilligte städtebauliche Konzept **Variante 1.3.3** (Flachdach mit Lebensmittelmarkt) dient als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich ausgewiesen ist. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan ist somit nicht gegeben, eine Änderung ist notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Die Stadt Remseck am Neckar hat daher am .... beschlossen, den Bebauungsplan „Bubelesäcker“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von **ca. 1,77 ha**.

## 2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Remseck am Neckar liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, im Verdichtungsraum Stuttgart sowie auf der Landesentwicklungsachse 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 Entwicklungsachse, verfügt jedoch über keine zentralörtliche Funktion.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ist das Gebiet „Bubelesäcker“ als Gebiet für Landwirtschaft (VBG) PS 3.2.2. (G) dargestellt, im westlichen Randbereich überlagert durch einen Regionalen Grünzug (VRG – Vorranggebiet, PS 3.1.1 (Z)).

Die Überlagerung durch den Regionalen Grünzug betrifft jedoch nur den westlichen Randbereich als einen geringen Teil der überplanten Fläche. Aufgrund der randlichen Lage, der geringen Größe und auch der Parzellenunschärfe des Regionalplans, werden die Ziele der Regionalplanung dennoch als eingehalten betrachtet. Die sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes soll den Siedlungsrand und den Regionalen Grünzug an dieser Stelle endgültig ausformen.

Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächenanspruchnahme ist bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festgelegt. Für sonstige Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit wird gem. Plansatz 2.4.0.8 (Z) die Einhaltung einer erforderlichen Bruttowohndichte von 60 EW/ha vorgegeben.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept sieht 55 Wohneinheiten vor. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern/WE (StaLA, Stand 2019) und einer Plangebietsgröße von 1,77 ha ergibt sich so eine künftige Einwohnerdichte im Plangebiet von 65 Einw/ha.

Der lt. Plansatz 2.4.0.8 (Z) vorgesehene Richtwert von mindestens 60 Einwohner pro Hektar für sonstige Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit wird im Plangebiet unter Zugrundelegung der geplanten Wohnform eingehalten.

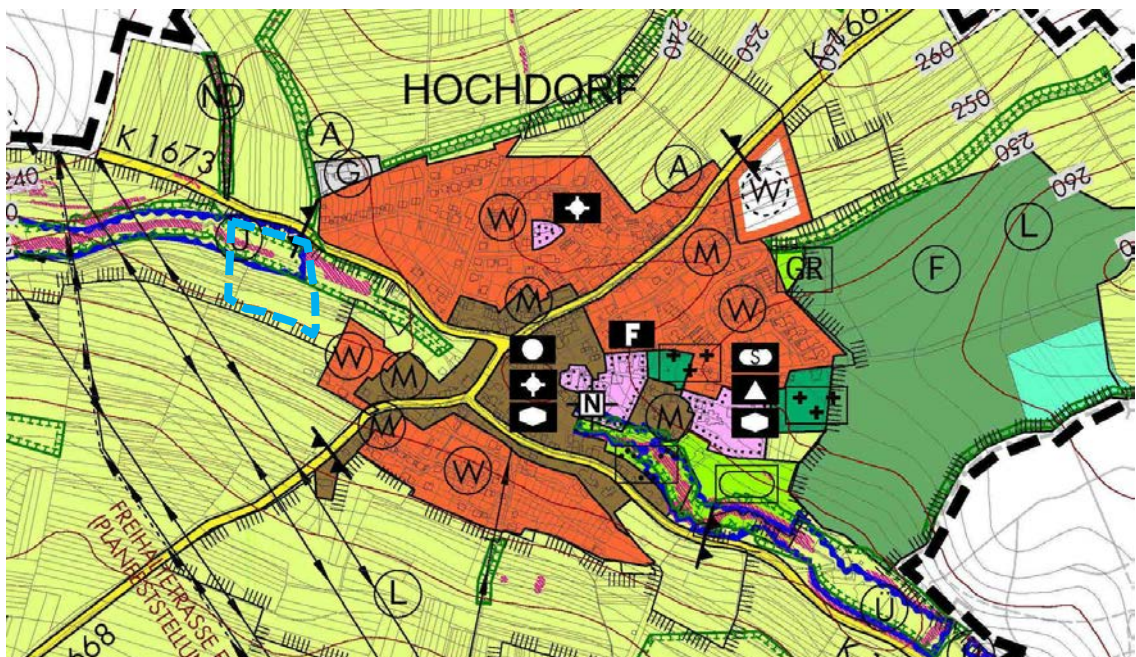


**Abbildung 1:** Auszug aus dem Regionalplan, Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009, mit Plangebiet in schwarz

## 2.2 Flächennutzungsplan und Entwicklungsgebot

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar (Stand 09.11.2005) ist das Planungsgebiet „Bubelesäcker“ als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Bubelesäcker“ wurde am ..... gefasst.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 mit Abgrenzung des Plangebietes in blau, Quelle: Stadt Remseck am Neckar

## 2.3 Benachbartes Planungsrecht

Ein Bebauungsplan besteht für dieses Grundstück bisher nicht. Unmittelbar südöstlich grenzen Wohnbauflächen an, deren baulicher Bestand sich über die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Lerchenweg“ und „Buderäcker 1. Änderung“ entwickelt hat.

Der Bebauungsplan „Lerchenweg“ als Baulinienplan (genehmigt am 15.05.1964) setzt für das Gebiet eine 2-geschossige Wohnbebauung mit Höhenbeschränkungen fest. Der südlich daran angrenzende Bebauungsplan „Buderäcker 1. Änderung“ in Kraft getreten am 28.02.1985 setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer 2-geschossigen Bebauung fest.

## 2.4 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 Bauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden.

Die Fläche Bubelesäcker ist zwar nicht im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten, jedoch soll eine andere Fläche Greutlesäcker, welche als geplante Wohnbaufläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt ist aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden und auf dem Bestand zurückgeführt werden: als Flächen für die Landwirtschaft.

Das Gebiet „Greutlesäcker“ hat eine Fläche von 1,66 ha, das Gebiet „Bubelesäcker“ 1,77 ha, somit erfolgt ein annähernd gleicher Flächentausch der Gebiete „Bubelesäcker“ und „Greutlesäcker“.

Im Plangebiet Bubelesäcker soll lediglich eine Fläche von 0,98 ha für Wohnbaufläche (W) im Flächennutzungsplan überplant werden, 0,43 ha sollen als geplante Sonderbaufläche (S) für den Bereich des Lebensmittelmarktes ausgewiesen werden. Die verbleibende Fläche von 0,16 ha werden für einen Spielplatz sowie Randeingrünung in Anspruch genommen.

Somit ist der Bedarf an Wohnbaufläche mit der Herausnahme einer anderen Fläche aus dem Flächennutzungsplan in diesem bereits berücksichtigt. Die Begründung zum Bedarf gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist jedoch zum aktuellen Planungszeitpunkt auszuführen um auch zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen zu berücksichtigen.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept sieht 55 Wohneinheiten vor. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern/WE (StaLA, Stand 2022) ergibt sich ein Einwohnerzuwachs im Plangebiet „Bubelesäcker“ von 116 Einwohner

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	2,1	88	2022	2023
HB nördlich Brunnenstraße	1,28	58	2,1	122	2022	2023
AD Haldenweg	0,42	6	2,1	13	2022	2024
HB Hofweingarten	0,50	10	2,1	21	2022	2025
PV Kita Ost II	0,56	28	2,2	62	2022	2025
NG Quartier ehemaliges Rathaus	0,72	14	2,1	29	2022	2025
AD Wolfsbühl III	1,49	122	2,1	256	2022	2026-2027
<b>HD Bubelesäcker</b>	<b>1,77</b>	<b>55</b>	<b>2,1</b>	<b>116</b>	<b>2026</b>	<b>2027-2028</b>
NR Östlich Marbacher Straße	7,05	468	2,1	983	2025	2028-2035
HB Hochdorfer Straße	0,38	42	2,1	88	2026	2028
NR Neue Mitte Teil II	4,80	730	2,1	1.533	2030	2034-2036
NR Neue Mitte Teil III	4,40	340	2,1	714	2032	2036-2038
AD Wolfsbühl II	1,20	70	2,1	147	2032	2035
AD Strümpfelbachäcker/Bachäcker	5,70	300	2,1	630	2034	2036ff.

Summe Einwohnerzahlen bis 2035 1.567

Mit der Entwicklung des Wohnbaugebietes „Bubelesäcker“ soll wie oben aufgezeigt, der Deckung des hohen Bedarfs nach Wohnraum – sowohl im Eigentumsbereich wie auch im Bereich der Mietwohnungen im Stadtgebiet beigetragen werden. Das Baugebiet soll nach erfolgtem Grundstückserwerb aufgrund der hohen Nachfrage zügig umgesetzt werden, die Erschließungsarbeiten und somit die Aufsiedelung des Gebiets soll im Frühjahr 2026 beginnen. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet bis 2035 vollständig bebaut sein wird.

Die geplanten 55 Wohneinheiten im Wohnbaugebiet „Bubelesäcker“ sind mit 36 Wohneinheiten großteils im Geschosswohnungsbau vorgesehen, dabei soll der Anteil des sozialen Wohnungsbaus 15% betragen. Somit kann dem steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind ca. 12 Wohneinheiten bei Einzel- und Doppelhausbebauung eingeplant und ca. 7 Wohneinheiten bei einer Reihenhausbauung.

Wohnbauflächenpotentiale in Form von Baulücken innerhalb zusammenhängender Ortsteile der Stadt Remseck am Neckar 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.

Da es sich bei diesem Planbereich um eine Fläche handelt, die zu einer Ortsarrondierung beiträgt, bietet es sich hier an, diese Fläche in den Siedlungsbereich des Stadtteils zu integrieren.

#### Fazit:

Aus den oben genannten Gründen wird eine Realisierung des Bebauungsplanes „Bubelesäcker“ nachdrücklich unterstützt. Um den aktuellen und mittelfristigen Bedarf an Wohnbaufläche zu sichern, soll das gesamte Gebiet mit rund 1,77 ha realisiert werden. Die Ansiedlung ist sinnvoll, städtebaulich voll begründbar und für die Stadt Remseck am Neckar bedarfsgerecht.



## 2.5 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 Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Auf regionalplanerischer Ebene ist die Fläche als Gebiet für Landwirtschaft (VBG) PS 3.2.2. (G) dargestellt.

Der gesamte Planbereich wird landwirtschaftlich genutzt.

Eine Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ist gegeben, 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. *Wird im Weiteren Verfahren ergänzt.*

Ein Eingriff in diese Flächen ist notwendig, um den Bedarf an Wohnraum und Nahversorgung in der Stadt Remseck am Neckar, bzw. im Stadtteil Hochdorf zu decken.

Mit der Herausnahme der geplanten Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan im Gebiet „Greutlesäcker“ wird eine überplante Fläche wieder vollständig als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

## 3 Beschreibung des Plangebiets

### 3.1 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.

Die Stadt an den zwei Flüssen hat eine hohe Lebensqualität: einen hervorragenden öffentlichen Nahverkehr, ein gutes Vereinsangebot sowie viele Bildungseinrichtungen und Angebote für Kinder und Jugendliche. Somit bietet die Stadt einen attraktiven Wohnort sowohl für junge Familien als auch für Senioren.

Die Große Kreisstadt besteht aus sechs Stadtteilen, jeder Stadtteil hat Kinderbetreuungseinrichtungen und eine Grundschule; alle weiterführenden Schularten sind ebenfalls in Remseck vertreten.

Das Plangebiet „Bubelesäcker“ befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Hochdorf.

### 3.2 **Naturräumliche Lagebedingungen und Topographie**

Das Landschaftsbild in Remseck am Neckar – der Stadt an zwei Flüssen – weist deutliche Unterschiede auf: zum einen eine naturbelassene Umgebung in den Remsauen oder im Zipfelbachtal als Naherholungsgebiet, zum anderen ein eher gleichförmiges Landschaftsbild zum Verdichtungsraum Ludwigsburg.

Das Plangebiet „Bubelesäcker“ befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Hochdorf. Zwischen der Straße Metzgerwiesen im Osten und dem Plangebiet verläuft der Riedbach. Im Westen verläuft im Anschluss an das Plangebiet der Seelesbach, parallel dazu der Hohlweg Bubelesäcker, der als Naturdenkmal eingetragen ist. Die bestehende Eingrünung des Bachs und des Hohlwegs ist als Biotop eingetragen.

Das Plangebiet hat in der nordwestlichen Hälfte ein Gefälle von ca. 4% Richtung Südosten.



**Abbildung 3:** Foto Plangebiet, Aufnahme April 2022, Quelle: Stadt Remseck am Neckar

### 3.3 **Vorhandene Nutzung des Plangebiets und angrenzender Bereiche**

Das Plangebiet „Bubelesäcker“ befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Hochdorf und ist über die Poppenweilerstraße und die Straße Metzgerwiesen erschlossen. Im Osten schließt ein Wohn- und Gewerbegebiet an, sowie eine ehemalige Gärtnerei. Die Entfernung bis zur Ortsmitte beträgt ca. 500 m.

Das Plangebiet wird als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet und genutzt.





**Abbildung 4:** Schrägluftbild, Quelle: Auszug aus dem GIS der Stadt Remseck am Neckar.  
©Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, [www.lgl-be.de](http://www.lgl-be.de)

### 3.4 Geltungsbereich

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 1,77 ha und wird wie folgt grob begrenzt:

- Im Norden durch einen Feldweg (Flurstück 609),
- Im Osten durch den Lembach, bzw. die Straße Metzgerwiesen,
- Im Süden durch die Poppenweilerstraße,
- im Westen durch den Selesbach, bzw. das Naturdenkmal Hohlweg „Bubelesäcker“ (Flurstück 599).

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 598, 599/1, 599/2, 600, 601, 602, 603, 604/1, 604/2, 604/3.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 609 (Weg).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Um dem steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegenzutreten, ist vorgesehen das Plangebiet als Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohntypen zu entwickeln.

Grundstücke mit Geschosswohnungsbau, sowie Einzel- und Doppelhausbebauung und einer Reihenhausbauung sollen städtebaulich sinnvoll angeordnet werden unter Berücksichtigung der angrenzenden unterschiedlichen Bedingungen: Übergang in die

freie Landschaft im Westen und Norden, befahrene Verbindungsstraße nach Poppenweiler im Süden und vorhandene Wohnbebauung sowie ein Gewerbegebiet im Osten des Plangebiets. Auch die natürlichen Rahmenbedingungen müssen bei der Konzeption berücksichtigt werden: angrenze Bäche mit einem Gewässerabstand im Westen und Osten, Biotope sowie eine Ortsrandeingrünung.

## 4.2 Alternativen

### Städtebauliche Konzept-Varianten

Zunächst wurde das Gebiet auf **mögliche Erschließungsvarianten** untersucht (siehe Abbildung). In allen 3 Varianten wird eine Ringerschließung als sinnvollste Erschließungsmöglichkeit gesehen. Bei **Variante 1** erfolgt eine gesonderte Anbindung der Erschließung an die Poppenweilerstraße. Bei **Variante 2** ist eine große Erschließungsschleife vorgesehen unter größtmöglicher Einbeziehung der bestehenden bereits versiegelten Erschließungsfläche Metzgerwiesen. Hier ist eine größtmögliche Bebaubarkeit der Fläche gegeben, jedoch ist die Straße Metzgerwiesen im Bestand mit ca. 4,0 m zu schmal. Eine Verbreiterung der Straße nach Osten ist aufgrund der bereits bebauten privaten Grundstücke nicht möglich und östlich grenzt der Bach an, der aus naturschutzrechtlichen und gewässerrechtlichen Gründen weder verlegt noch verdohlt werden kann. Bei **Variante 3** wird lediglich der bestehende Anschlussknoten sowie ein kurzer Bereich der vorhandenen Straße Metzgerwiesen genutzt. Aber auch hier ist eine Verdohlung des Baches für 38 m Länge naturschutzrechtlich und gewässerrechtlich nicht umsetzbar.



<p><b>Variante 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ eigene Gebietszufahrt</li> <li>+ Berücksichtigung der Restriktionen</li> <li>- doppelte Erschließung im südöstlichen Bereich</li> </ul>	<p><b>Variante 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ größtmögliche Bebaubarkeit</li> <li>+ Nutzung vorhandener Erschließung</li> <li>- bestehende Straße zu schmal</li> <li>- keine Verbreiterung nach Osten möglich (private Grundstücke)</li> <li>- kein Eingriff in Bach möglich</li> <li>- keine Verlegung Bach/Verdohlung möglich</li> </ul>	<p><b>Variante 3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Nutzung bestehende Zufahrt</li> <li>- bestehende Straße zu schmal</li> <li>- keine Verbreiterung nach Osten möglich (private Grundstücke)</li> <li>- kein Eingriff in Bach möglich</li> <li>- keine Verlegung Bach/Verdohlung möglich</li> </ul>
---	--	--

**Abbildung 5:** Gegenüberstellung der möglichen Erschließungsvarianten.

Quelle: Stadt Remseck am Neckar

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Restriktionen wurde bei der weiteren Konzeptuntersuchung die **Variante 1** weiterverfolgt und ausgearbeitet. Hier haben sich verschiedene Untervarianten ergeben. Einzelne Bausteine dieser Untervarianten sind

kombinierbar und austauschbar, wie zum Beispiel Reihenhäuser und Kettenhäuser. Einzelhäuser können auch durch Doppelhäuser ersetzt werden.

Nachfolgende städtebauliche Überlegungen liegen der Variante 1 zu Grunde:

- Randeingrünung (öffentlich) nach Norden und Westen,
- lockere Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung nach Norden und Westen zum Ortsrand,
- eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Reihen- oder Kettenhäuser im Süden und Osten,
- Fußwegeanschluss der Ringerschließung im Nord-Osten an die bestehenden Feldwege,
- Spielplatz im Nordosten.



Bei der **Variante 1.1** (Anlage 3) sind die Mehrfamilienhäuser im Süden entlang der Poppenweilerstraße angeordnet, Doppelhäuser in der Mitte des Plangebietes und Reihenhäuser im Osten, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung und das Gewerbegebiet.

Es ist davon auszugehen, dass Lärmimmissionen durch die Poppenweilerstraße auf das Plangebiet einwirken. Die von der Straße zurückgesetzten Mehrfamilienhäuser könnten somit einen Lärmschutz für die nördliche davon angeordnete aufgelockerte Bebauung bilden – die Wohnqualität der Mehrfamilienhäuser in den Obergeschossen leidet jedoch dadurch deutlich. So ist die Südfassade der Mehrfamilienhäuser dem Ver-



kehrslärm ausgesetzt. Auch ist eine Bebauung mit 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern als Auftakt zum Stadtteil Hochdorf städtebaulich nicht angemessen. Eine Lärmschutzwand wäre zum Schutz der südlichen Freibereiche erforderlich.

Daraus weiterentwickelt ist in **Variante 1.2** (Anlage 4) entlang der Poppenweilerstraße eine Lärmschutzwand eingeplant, die die dahinterliegenden Südgärten sowie die Reihenhausbauung vor dem Verkehrslärm schützen soll. Die Reihenhäuser können aufgrund ihrer geringeren Höhe somit größtenteils vom Straßenlärm abgeschirmt werden. Somit kann auch die Bebauung etwas mehr nach Süden gerückt werden zur besseren Ausnutzung des Plangebietes. In dieser Variante sind die südausgerichteten Mehrfamilienhäuser im Osten angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet platziert.

**Variante 1.3.1** (Anlage 5) sieht vor, die Mehrfamilienhäuser in der Mitte des Plangebietes im inneren des Erschließungsringes unterzubringen und eine Reihenhausbauung im Osten. Bei dieser Variante wurde eine mögliche Erweiterung der Wohnbauung in Richtung Osten auf der Fläche „Metzgerwiesen“ untersucht. Hier kann der vorgesehene Fußwegeanschluss an die Straße Metzgerwiesen später nach Norden (auf öffentlicher Fläche / Spielplatz) verbreitert werden, um so in das Gebiet „Metzgerwiesen“ zu gelangen.

Die Darstellung einer **möglichen Baugebietserweiterung** auf der Fläche **Metzgerwiesen** ist in dieser Variante 1.3.1 aufgezeigt. Diese Option als Baustein ist aber auch in allen anderen Varianten umsetzbar.

#### **Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes**

Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remseck am Neckar wurde festgestellt, dass der Stadtteil Hochdorf hinsichtlich Nahversorgung unterversorgt ist und hier Potential besteht, einen Lebensmittelmarkt unterzubringen. Eine Abfrage bei potentiellen Betreibern hat ergeben, dass Interesse am Standort besteht.

Im Plangebiet „Bubelesäcker“ bietet sich der südöstliche Bereich für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes an: der Markt könnte gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet angeordnet werden, die Erschließung und Parkierung erfolgt im Süden, so dass das zurückliegende Wohngebiet weitestgehend unberührt bleibt. In Anlage 6 ist die **Variante 1.3.2** mit einem möglichen Lebensmittelmarkt dargestellt. Diese Variante beinhaltet u. a. eine **Satteldachbauung** für die Einzelhausbauung am Rand des Gebietes.

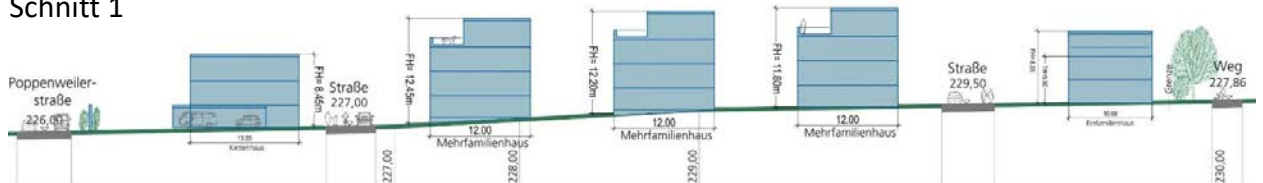
Anlage 7 stellt die gleiche Variante mit einem möglichen Lebensmittelmarkt dar, jedoch wurde hier komplett auf eine Satteldachbauung verzichtet - alle Gebäude sind mit begrünem **Flachdach** vorgesehen (**Variante 1.3.3**). Eine Flachdachbauung hat neben einer besseren Gebäudeausnutzung die Vorteile der Regenwasserretention, zusätzlicher Begrünung des Gebietes, verminderte Aufheizung und optimierte Flächen für Solarnutzung.

In Anlage 8 ist **Variante 1.3.3** (Flachdach mit Lebensmittelmarkt) in **zwei Schnitten** dargestellt. Dem gegenübergestellt sind analoge Schnitte von **Variante 1.3.1**, einer Bebauung des Gebietes ohne Lebensmittelmarkt mit vermehrter Satteldachbauung.

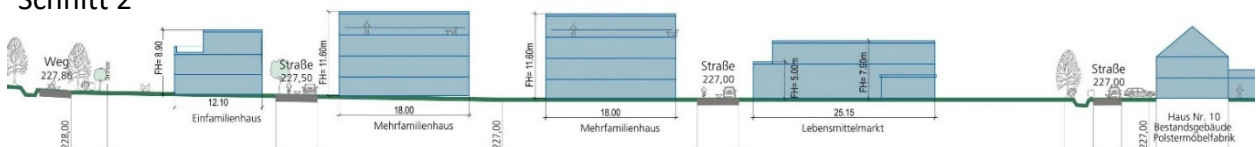


Abbildung 6: Städtebauliches Konzept Bubelesäcker, Variante 1.3.3 mit Lebensmittelmarkt – Flachdach; Quelle: Stadt Remseck am Neckar

Schnitt 1



Schnitt 2





**Abbildung 7:** Visualisierung Variante 1.3.3 mit Lebensmittelmarkt – Flachdach;  
Quelle: Stadt Remseck am Neckar

### 4.3 CO<sup>2</sup>-neutrales Baugebiet

Der Gemeinderat hat für die Stadt Remseck am Neckar die Klimaneutralität bis zum Jahr 2040 beschlossen. Deshalb werden die Projekte der Stadtentwicklung neben anderen Kriterien auch unter dem Gesichtspunkt der Klimaneutralität betrachtet. Hier spielt die energetische Versorgung auch eine maßgebliche Rolle.

Folgenden Maßnahmen sollen in den Planungen bzw. in den Kaufverträgen zu den Grundstücken ergriffen werden, um die klima- und energiepolitischen Ziele einer CO<sup>2</sup>-neutralen Energieversorgung auch bei einer dezentraler Wärmeversorgung zu erreichen:

- Fossilfreie Wärmeversorgung, d.h. Verzicht auf Erschließung mit Erdgasnetz
- Vorgaben zum Effizienzstandard der zukünftigen Gebäude
- Erschließung der Photovoltaik-Potenziale (u.a. Vorgaben zur Dachbelegung)
- Der Einsatz von Biomasse-Heizungen sollte auf Anwendungen beschränkt werden, für die alternative erneuerbare Energien nicht zur Verfügung stehen. Durch ein Feuerstätten-Verbot kann dieses Ziel unterstützt werden

Eine wichtige Rolle neben einer CO<sup>2</sup>-neutralen Energieversorgung spielen für die Stadt Remseck am Neckar auch der energetische Standard der Gebäude wie auch der Einsatz regenerativer Energien. Dabei sind 50 % der Dachflächen zwingend mit einer Solarnutzung (nach PVPf-VO) zu beplanen.

Es soll eine nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise, zur erhöhten Energieeffizienz von Gebäuden sowie klimaangepassten und klimaschonenden Maßnahmen, wie z.B. in der Fassadengestaltung und Materialwahl der Gebäude im Gebiet umgesetzt werden. Dabei sind insbesondere begrünte Dächer oder Retentionsdächer für die Flachdächer vorzusehen sowie Fassadenbegrünungen zu berücksichtigen.

Energetische Anforderungen an den Wohnungsbau nach den Effizienzhaus-Standards der KfW werden gestellt: das Gebäude ist im KfW 40 Standard zu realisieren. Als Bau-



weise werden Holzbauweise bzw. Holzhybridbau gewünscht. Auch Konzepte des ökologischen Bauens, wie z.B. Baustoffrecycling und Verwendung von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen, sind erwünscht.

Die energetischen Maßnahmen und Anforderungen werden soweit baurechtlich möglich im Bebauungsplan über entsprechende Festsetzung geregelt oder im Grundstückskaufvertrag getroffen.

## 5 Erschließung / Technische Infrastruktur

### 5.1 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über einen Anschluss an die Poppenweilerstraße im Süden und ist als Erschließungsschleife bzw. Ringerschließung vorgesehen. Baumquartiere mit Anordnung von Stellplätzen in verschiedenen Bereichen der Fahrbahn sollen zum einen den Straßenraum auflockern und zum anderen zu einer Minderung der gefahrenen Geschwindigkeiten im Gebiet beitragen.

Die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt erfolgt im Süden der neuen Ringerschließung, sodass es nur eine Anschlussstelle an die Poppenweilerstraße geben wird. Von der Straße Metzgerwiesen wird aufgrund des parallelverlaufenden Riedbachs, bzw. Lembachs nicht erschlossen. Hier ist ein baulicher Gewässerabstand von 5m bis zur Oberkante Böschung einzuhalten.

Im Norden ist eine Fußwegeverbindung von der Ringerschließung zu der Straße Metzgerwiesen vorgesehen, diese kann bei Bedarf für einen späteren Ausbau des Fußweges zu einer Erschließungsstraße für eine mögliche Erweiterung des Wohnbaugebietes Metzgerwiesen ausgebaut werden. Die erforderliche Freihaltetrasse liegt auf der Fläche des Spielplatzes als öffentliche Fläche, sodass diese langfristig gesichert ist.

### 5.2 Lärmschutzwand

Entlang der Poppenweilerstraße wird aus Gründen des Schutzes der angrenzenden Wohnbebauung vor Verkehrslärm eine Lärmschutzwand erforderlich. Die genaue Dimensionierung und Gestaltung der Wand wird im weiteren Verfahren fachtechnisch untersucht und berechnet.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

*folgt*

### 5.4 Entwässerung

*folgt*

## 6 Gutachten / Untersuchungen

### 6.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotenzialanalyse)

Im Rahmen der Planungen wurde von Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, vom April 2023 eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotenzialanalyse) nach § 44 und 45 BNatSchG durchgeführt und ist der Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Habitatpotenzialanalyse kommt zu folgendem Ergebnis (Auszug S. 22):

#### **Fazit und Zusammenfassung**

Die Stadt Remseck am Neckar plant ein neues Wohnbaugebiet im Stadtteil Hochdorf. Das Plangebiet „Bubelesäcker“ liegt im Außenbereich am westlichen Ortsrand des Stadtteils.

Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durchgeführte Habitatpotenzialanalyse und Datenrecherche ergab, dass im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume bzw. potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für streng und besonders geschützte Arten existieren, jedoch in den angrenzenden Kontaktlebensräumen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Zauneidechse, der Wechselkröte und bei einigen Vogelarten sowie der Artengruppe der Fledermäuse durch vorhabenbedingte Wirkungen nicht ausgeschlossen werden kann. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG nicht erfüllt werden. Für die Wechselkröte und Zauneidechse sowie den Steinkrebs besteht noch Klärungsbedarf.

Für weitere Artengruppen ergaben sich durch die Relevanzprüfung keine Anhaltspunkte auf eine mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit. Eine nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotsrelevante Betroffenheit weiterer Arten bzw. Artengruppen nach Anhang IV FFH-RL kann vorhabenbezogen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

*[Siehe Anlage zum Bebauungsplan: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotenzialanalyse) nach § 44 und 45 BNatSchG, Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, vom April 2023]*

### 6.2 Fachgutachten zum Vorkommen der Zauneidechse mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung

Nach Erkenntnissen der Habitatpotenzialanalyse ist ein Vorkommen der europarechtlich streng geschützten Zauneidechse *Lacerta agilis* innerhalb des Planbereichs zwar unwahrscheinlich, für angrenzende Kontaktlebensräume außerhalb des Plangebietes jedoch zu erwarten.

Daher wurde zur Klärung einer möglichen Betroffenheit die Zauneidechse einer vertieften methodischen Untersuchung unterzogen.

Das Fachgutachten Zauneidechse mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung nach § 44 und 45 BNatSchG, Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lis-



sak, Heiningen, mit Stand vom April 2023 ist der Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis (Auszug S. 15):

Im Rahmen der durchgeführten vertieften Untersuchungen zur Zauneidechse wurde im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen der europarechtlich streng geschützten Zauneidechse bestätigt. Die Nachweisdichte und Verteilung der Funde sowie das im Untersuchungsgebiet ermittelte Habitatpotenzial lassen darauf schließen, dass sich das Vorkommen auf Bereiche nördlich und westlich des Plangebiets beschränkt.

Innerhalb des Plangebietes gelangen im Rahmen der Untersuchung keine Nachweise. Ein residentes Vorkommen im Plangebiet wird nach Erkenntnissen durch methodische Untersuchung ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, dass bei Verwirklichung der Planung keine Lebensräume der Zauneidechsen betroffen sind. Es ergeben sich daher keine Anhaltspunkte, dass durch die Verwirklichung der Planung die Verbotstatbestände gemäß des § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG erfüllt werden.

Im vorliegenden Fall kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen, dass bei einer Entwicklung günstiger Habitatstrukturen im Plangebiet es zu einer Einwanderung von dispergierenden Individuen, vor allem von subadulten Tieren ohne festes „Revier“, kommt.

Ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG ist jedoch wahrscheinlich, wenn baubedingt entstandene Habitatstrukturen eine Besiedlung durch Zauneidechsen begünstigen. Es werden daher Maßnahmen vorgeschlagen, die darauf abzielen, eine Immigration in das Plangebiet während der Erschließungsarbeiten zu verhindern.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen der Planung nicht entgegenstehen.

*[Siehe Anlage zum Bebauungsplan: Fachgutachten Zauneidechse mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung nach § 44 und 45 BNatSchG, Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, vom April 2023]*

### 6.3 Schalltechnisches Gutachten

Vom Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden wurde zum vorliegenden Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 23.05.2024 durchgeführt und ist der Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen.

*Die Schalltechnische Untersuchung des geplanten Lebensmittelmarktes und die Auswirkungen dessen auf die angrenzende Bebauung wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Nachfolgend sind die bisherigen Ergebnisse des Gutachtens dargestellt:

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der weiteren zur Beurteilung herangezogenen Werte durch den einwirkenden



Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und im Bebauungsplan ggf. planungsrechtlich festzusetzen.

#### **Hinweis:**

Auf der K1673 im Bereich südlich des Plangebiets ist derzeit eine maximale Geschwindigkeit von 100/80 km/h zulässig. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gibt es Überlegungen von der Stadt Remseck am Neckar, eine **Temporeduzierung** der maximalen zulässigen Geschwindigkeit auf 50 km/h im Bereich des Plangebiets umzusetzen. Diese Maßnahme würde zu einer Minderung der Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebiets von ca. **5 dB** führen.

Im Folgenden werden **Schallschutzmaßnahmen für das kritische Szenario** mit der bestehenden maximalen Geschwindigkeit dargestellt, von denen im Falle eine Temporeduzierung abgesehen werden kann. Dies wäre im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

#### **Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Zur Minderung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs innerhalb des Plangebiets wurde die Wirksamkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand mit 3 m Höhe) nördlich der vorhandenen Kreisstraße K1673 (Poppenweilerstraße) geprüft.

In der Anlage 3 sind die Geräuscheinwirkungen des Verkehrs innerhalb des Plangebiets unter Berücksichtigung dieser Maßnahme dargestellt.

Um eine Verbesserung in allen Stockwerken zu erreichen, müsste die Maßnahme in einer Höhe entsprechend der dahinterliegenden zu schützenden Gebäude ausfallen (Höhe 2. Obergeschoss). Aus diesem Grund sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in städtebaulich angemessener Höhe zum Schutz der Obergeschosse nicht ausreichend wirksam (vgl. Anlagen 3.1 bis 3.4).

Die Berechnungsergebnisse der Anlage 3.5 verdeutlichen, dass durch eine Lärmschutzwand von 3 m Höhe entlang der K1673 Pegelminderungen von rd. 10 dB auf Höhe des Erdgeschosses (einschließlich Freibereiche) erreicht werden können. Somit wird der Wert von 65 dB(A) am Tag für schützenswerte Freibereiche anhand der Empfehlungen des Berliner Leitfadens lediglich in einem Randbereich des Plangebietes überschritten (vgl. Anlage 3.5). Anhand des aktuellen Planungsstandes des städtebaulichen Konzeptes vom 19.10.2022 sind jedoch in diesem Bereich keine Freibereiche geplant.

Die Abschirmwirkung der Lärmschutzwand wird bei den Berechnungen für die Festlegung der Bereiche der folgenden beschriebenen Maßnahmen berücksichtigt.

#### **Regelungen zu schützenswerten Freibereichen**

In dem Bereich mit Überschreitungen von 65 dB(A) tags durch Verkehrslärmeinwirkungen (Bereiche entlang der K1673, vgl. Anlage 3.1) sind schützenswerte Freibereiche (Balkone, Terrassen) durch spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten zu schützen. Dabei ist es ausreichend, wenn für jede Wohnung mindestens ein Außenwohnbereich in ausreichendem Maße vor Lärm geschützt ist.



Ungeschützte Freibereiche könnten dann zugelassen werden, wenn ein weiterer Freibereich je Wohneinheit zu einer lärmabgewandten „ruhigen“ Seite vorhanden ist.

*Hinweis: Durch Festsetzung einer Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme werden die im städtebaulichen Entwurf vom 19.10.2022 geplanten Freibereiche geschützt. Die Festsetzung für Außenwohnbereiche (siehe Abschnitt 2) bezieht sich auf einen Teilbereich in dem im aktuellen Entwurf keine Freibereiche vorgesehen sind.*

### **Grundrissorientierung i. V. m. speziellen baulichen Maßnahmen**

Bei der Errichtung oder Änderung der Gebäude wird vorgeschlagen, die Grundrisse der Gebäude vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlafräume, Büroräume o. ä.) zu den lärmabgewandten Gebäude-seiten orientiert werden.

Insbesondere gilt dies für die direkt der K1673 nächstgelegenen Baufenster. Eine zwin-gende Festsetzung zur Grundrissorientierung ist nicht erforderlich.

### **Passive Schallschutzmaßnahmen**

Bei Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden pas-sive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbau-teile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen. Bei der Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Regelungen der DIN 4109 zu beachten.

Mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB wurde in Ba-den-Württemberg die DIN 4109-1 und die DIN 4109-2, jeweils Ausgabe Januar 2018 baurechtlich eingeführt.

Die sich ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel werden nach den Vorgaben der DIN 4109 ermittelt.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 sind in der Anlage 4.1 des Gutach-tens dargestellt. Diese wurden unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung, d. h. ohne die geplanten Gebäude innerhalb des Plangebiets ermittelt. Somit sind die ma-ximal innerhalb des Plangebiets auftretenden Außenlärmpegel dargestellt.

In der Anlage 4.2 können die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß dem städtebauli-chen Konzept vom 19.10.2022 bei vollständiger Realisierung des Plangebiets entnom-men werden.

### **Lüftungskonzept für Schlafräume**

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist in dem von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 betroffenen Bereich durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen, d. h. dass die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgt, oder ein ausreichender Luftwechsel auch bei ge-schlossenem Fenster durch Lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt ist. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719, Abschnitt 10.2 zu beachten.

*[Siehe Anlage zum Bebauungsplan: Schalltechnische Untersuchungen - Gutachterliche Stellungnahme 15211-01, Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 23.05.2024]*



## 6.4 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.

Speziell für den Stadtteil Hochdorf werden folgenden wesentlichen Aussagen im Gutachten herausgearbeitet:

### **Gutachten Seite 56:**

*Die Analyse der Nahversorgungssituation zeigt, dass im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel in Aldingen und Hochberg rein rechnerisch eine Überversorgung besteht. Räumlich betrachtet besteht in Pattonville eine gute und in Aldingen eine zufriedenstellende Nahversorgungssituation. In den übrigen Stadtteilen Hochberg, Hochdorf, Neckargröningen und Neckarrems besteht nur für einen geringen Einwohneranteil eine Möglichkeit zu einer fußläufigen Nahversorgung. Aufgrund der Einwohnerzahlen in diesen Stadtteilen besteht jedoch ein rechnerisches Potenzial für jeweils einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb. Zu berücksichtigen sind diesbezüglich die Bestandsstrukturen, das perspektivische gesamtstädtische Verkaufsflächenpotenzial (vgl. Kap. 7.2) und der Zielkatalog (vgl. Kap. 6).*

### **Gutachten Seite 106:**

#### 3. Priorität: Stärkung der Nahversorgungssituation in den anderen Stadtteilen

*Zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung sollte die Nahversorgung in den sonstigen Stadtteilen gestärkt und ausgebaut werden. Bei standortgerechter Dimensionierung können Lebensmittelbetriebe auch an sonstigen integrierten Standorten in Zusammenhang mit Wohnbebauung realisiert werden, wenn diese zur Verbesserung der fußläufigen Versorgung beitragen. Dies ist im Einzelfall hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen an integrierten Standorten zu prüfen. Beispielsweise im Stadtteil Hochdorf kann die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien zu einer deutlichen Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung beitragen.*

## 6.5 Verträglichkeitsuntersuchung Lebensmittelmarkt

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung zum Lebensmitteleinzelhandel erstellt. Die „Gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs im Baugebiet Bubelesäcker in Remseck am Neckar, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach, vom 17.05.2024“ ist den Anlagen beigelegt.

Die Beurteilung kommt zu folgendem Ergebnis (Seite 22):

Das Planvorhaben - *Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> VKF und einer Bäckerei/ Café/ Imbiss mit maximal 50 m<sup>2</sup> VKF im B-Plangebiet Bubelesäcker im Stadtteil Hochdorf* - ist sowohl mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben vereinbar, sofern die neben Nahrungs-/ Genussmitteln und Drogeriewaren zulässigen



Sortimente auf 10% begrenzt werden, als auch - zumindest weitgehend - mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Remseck am Neckar, wie sie im Einzelhandelskonzept zum Ausdruck kommen, vereinbar.

Nachfolgende Vorgaben wurden in den Bebauungsplan übernommen.

- Die höchstzulässigen Gesamtverkaufsflächen für den Lebensmittelbetrieb sowie für Bäckerei/ Café/ Imbiss,
- die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel und für Drogeriewaren zur Sicherstellung der standortgerechten Dimension auf 7,5% der Gesamtverkaufsfläche,
- die höchstzulässige Verkaufsfläche für sonstige Sortimente inkl. Aktionswaren (10% der Gesamtverkaufsfläche), wobei jeweils eine Obergrenze von z.B. 50 m<sup>2</sup> VKF festgesetzt werden kann (Kleinstflächenregelung).

## 7 Umweltbericht

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 werden 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.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigelegt. **folgt**

## 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet soll dem Bedarf an Wohnraum zur Verfügung stehen und dient somit als Erweiterung der Wohnnutzung des Stadtteils Hochdorf. Gleichzeitig möchte man sich nicht gegen Einrichtungen wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sperren - diese Nutzungen ermöglichen eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist.

Die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die Ausnahmsweisen Zulässigkeiten soll die vielfältigen Wohnbedürfnisse decken und ausreichend Spielraum zur Unterbringung dieser Infrastruktureinrichtungen eröffnen, auch wenn vordergründig die Wohnfunktion Planungsziel ist.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen nicht in diesem Gebiet realisiert werden können, da sie nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort bereits bestehenden Wohngebietes entsprechen. Ziel ist es, Wohnraum zu schaffen. Die genannten Nutzungen stehen diesem Ziel entgegen, da sie zum Teil einen sehr großen Flächenbedarf aufweisen (wie Gartenbaubetriebe). Zudem können diese Nutzungen ein höheres Verkehrsaufkommen durch Besucher- und Lieferverkehr bewirken oder andere Immissionen verursachen (zB Tankstellen), sodass auch auf Rücksicht auf die angrenzende bestehende Wohnnutzung diesen Nutzungen ausgeschlossen werden.

#### A1.2 SO – Sonstiges Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsmarkt

Im Gebiet ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche vom 1000m<sup>2</sup> geplant, um die Nahversorgung im Stadtteil Hochdorf zu gewährleisten. Der Bedarf eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung wurde in der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachten nachgewiesen. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkt soll die fußläufige Nahversorgung im Stadtteil Hochdorf gestärkt und ausgebaut werden.

Der Markt soll sich in seiner Dimensionierung an die Größe eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes orientieren, darf aber die Grenze zur Kleinflächigkeit (= max. 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) etwas überschreiten. Die leicht erhöhte Verkaufsflächengröße entspricht den heutigen Gegebenheiten, bzw. Standards der Märkte, um auch als kleiner Nachversorgungsmarkt wirtschaftlich agieren zu können.



Da die Grenze der Großflächigkeit überschritten wird, ist ein Sondergebiet im Bebauungsplan festzusetzen. Dieses bildet einen sinnvollen Puffer zwischen dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet und der geplanten Wohnbebauung.

Da der Stadt Remseck am Neckar im Regionalplan keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, ist eine Ausweisung als SO für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig, wenn diese ausschließlich der Sicherung der Grundversorgung im Sinne des Regionalplans dienen, sofern die neben Nahrungs-/ Genussmitteln und Drogeriewaren zulässigen Sortimente auf 10% begrenzt werden. Daher wurde diese Festsetzung hier getroffen.

Um sicherzustellen, dass das Vorhaben auch standortgerecht dimensioniert ist, ist für den Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie eine standortgerechte Größe über die Festsetzung der Beschränkung des Anteils von Drogeriewaren im Lebensmittelbetrieb auf 7,5% der Gesamtverkaufsfläche zu gewährleisten.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

### A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild wird besonderen Wert gelegt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist über das Zusammenwirken von Festsetzungen der überbaubaren Flächen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und über detaillierten Höhenbegrenzungen über Normalnull (ü. NN.) geregelt.

Die Festsetzung der GRZ richtet sich nach den Obergrenzen des § 17 der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet. Die GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zur max. GRZ von 0,6 bzw. 0,8 überschritten werden.

Durch die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für bauliche Anlagen u.a. unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von **0,8** wird das Ziel, möglichst viele Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, nachhaltig unterstützt.

Die Belüftung und Besonnung der einzelnen Wohnungen, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der GRZ nicht beeinträchtigt.

### A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Über die Festsetzung der Geschossigkeit soll eine sinnvolle und maßvolle Bebauung des Plangebiets entsprechend dem Städtebaulichen Konzept gewährleistet werden.

Staffelgeschosse, d.h. oberste Geschosse, die nicht als Vollgeschosse errichtet sind, sind im Plangebiet lediglich bei den Mehrfamilienhäusern (WA2) zulässig, jedoch



nur, wenn die festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auch mit dem Staffelgeschoss eingehalten wird.

### A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird durch die maximale Gebäudehöhe in Verbindung mit der Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Die maximalen Gebäudehöhen sind abgestimmt auf die bereits vorhandenen Gebäudehöhen in der unmittelbaren Umgebung und die gewünschte städtebauliche Situation.

Als Bezugshöhe wird für die Gebäude die zukünftige Straßenhöhe festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden, trotzdem aber eine flexible Bebauung der Grundstücke möglich ist.

Haustechnische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten oder Bauteile sind auf den Dachflächen zulässig, aber auch diese sollen vom Dachrand deutlich zurückgesetzt sein, um von der Straße aus nicht in Augenschein zu treten.

## A3 Bauweise

Das im Vorfeld detailliert ausgearbeitete Städtebauliche Konzept sieht Bereiche unterschiedlicher Wohntypen vor, um dem steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegenzutreten.

Die Bauweise wurde so gewählt, dass die geplanten Wohntypen entsprechend dem Städtebaulichen Konzept auf den Grundstücken verwirklicht werden können.

Um eine zu massiv in Erscheinung tretenden Bebauung der Mehrfamilienhäuser zu vermeiden, wurden die Gebäude in ihrer Länge beschränkt.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung ihres Grundstückes gegeben ist. Insbesondere da die im Bebauungsplan dargestellten Grundstücksgrenzen noch variabel sind und sich im Weiteren noch ändern können, ist die Ausweisung von „Einzelbaufenstern“ nicht zweckmäßig.

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze für Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) bis zu 2,00 m und nicht nur bis 1,50 m gem. § 5 Abs. 6 LBO, soll den Grundstücksbesitzer einen zusätzlichen Spielraum gewährleisten: so ist z. B die Errichtung einer Terrasse / oder das das Herausragen eines Balkon oder Vordachs vorstellbar, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze, durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.





## A5 Stellplätze und Garagen

Um den Straßenraum offen und freundlich zu gestalten, sind die oberirdischen Garagen auf den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig.

Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auch in den Bereichen direkt an der Straße zulässig. Damit ist die klassische Platzierung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz innerhalb des Plangebietes möglich.

Die Festsetzung unterstützt zudem die Stellplatzversorgung, die überwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll.

Da der Vorgartenbereich prägend für das Straßenbild ist, dürfen nur 50% der Fläche des Vorgartenbereiches entlang der Erschließungsstraße mit Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen und Nebenanlagen überbaut werden, die restliche Fläche ist zu begrünen. Damit soll auch die Versiegelung minimiert werden und eine vegetationsbedeckte, begrünte Fläche entstehen, sodass die Festsetzung nicht nur aus städtebaulichen Gründen getroffen wird, sondern auch aus ökologischen und klimaschützenden Aspekten.

## A6 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Ökologische, klimaschützende und auch nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

## A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten für Teilbereiche des Plangebietes, wird die bauliche Struktur der kleinteiligen Bebauung im Zusammenhang mit der Festsetzung der Bauweise (Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) gesichert. Für Bereiche mit Einzelhäusern, die als Mehrfamilienhausbebauung konzipiert wurden ist keine Begrenzung der Wohneinheiten vorgesehen.

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Teilen des Gebietes wird im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauweise auch die gestalterische Qualität des Gebietes gesichert und Nutzungskonflikte, insbesondere bezüglich des Stellplatzbedarfs, vermieden. In Ergänzung zu dieser Festsetzung wurde auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die bei der Errichtung der Gebäude je Wohnung herzustellen sind erhöht (siehe Ziff. B4 Stellplatzverpflichtung).

## A8 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Um einen reibungslosen, gefahrenfreien Verkehrsablauf sicherzustellen, ist diese Festsetzung getroffen.



## A9 **Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### A9.1 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit, der Verkehrsberuhigung und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen.

## A10 **Flächen für Versorgungsanlagen**

Innerhalb des Geltungsbereiches muss zur Versorgung des Gebietes mit Energie/Elektrizität entsprechende Anlagen wie eine Trafostation errichtet werden. Um einen Standort dafür zu sichern wurden entsprechende Flächen festgesetzt.

## A11 **Öffentliche Grünflächen**

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind Spielbereiche und Fußwege zulässig.

Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche „Randeingrünung“ ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als frei-wachsende Hecken extensiv zu pflegen.

Auf den als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen sind Versorgungseinrichtungen für Elektrische Anlagen, wie Verteilerschränke und Umspannstationen zulässig.

----

Die ausgewiesenen Flächen sollen eine Durchgrünung des Gebietes gewährleisten. In diesen Flächen sollen wassergebundene Fußwege angelegt werden, sowie Bereiche mit Outdoor-Sport- und Spielgeräten.

In dem neu entstehenden Baugebiet werden Familien mit Kindern als neue Bewohner erwartet, für die in Wohnungsnähe ausreichende Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsflächen geschaffen werden müssen. Ein zentraler Spielplatz ist im Nordosten des Gebiets vorgesehen.

## A12 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### A12.1 Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den pri-

vaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Wenn durch ein Gutachten die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen wird, können auch anstelle der Zisterne für ein durchschnittliches Regenereignis ausgelegte Versickerungsmulden errichtet werden. Auch hier muss ein Notüberlauf in die Kanalisation bestehen.

## A12.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

## A12.3 Begrünung der Dächer

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

## A12.4 Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Der festgesetzte Pflanzenabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher.

Die Fassadenbegrünung dient der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstruktur und besitzt im Zusammenhang mit weiteren Begrünungsmaßnahmen eine Funktion als Verbindungsbiotop insbesondere für Insekten. Zudem wirkt die Fassadenbegrünung ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei. Die Begrünung geeigneter Bauteile schafft ein gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld.

## A12.5 Erddeckung und Begrünung der Tiefgaragendecke

Die Festsetzung hat neben der ökologischen Funktion auch erhebliche Wirkung auf das gestalterische Konzept. Eine ansprechende Bepflanzung und Begrünung der Tiefgarage ist daher von besonderer Bedeutung, zwischen den Gebäuden soll eine vegetationsbedeckte, begrünte Fläche entstehen und die Versiegelung minimiert werden.

Die begrünte Tiefgaragenfläche ist bei der zu begrünenden privaten Grundstücksfläche hinzuzurechnen.



## A12.6 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

## A12.7 Vermeidung von Vogelschlag

Die geplanten Gebäude sollten keine großflächigen gegenseitig angeordneten Fensterfronten aufweisen, welche Vögel zum Durchfliegen verführen. Daher sind verglaste Hausecken und Verbindungsgänge unzulässig.

Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen gegen zu erwartenden Vogelschlag auf anderen Fensterfronten zu treffen. (siehe „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, (SCHMID et al. 2012), „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ (LAG VSW 2019)).

Geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag sind die Verwendung von flächendeckenden Folien (keine Vogelaufkleber) auf den Fensterflächen oder das Anbringen von Außenjalousien oder Fliegen- bzw. speziellen Vogelschutzgittern. Dagegen ist die Wirksamkeit von Vogelschutzglas (Ornilux) umstritten.

## A12.8 Schutz der Kleintiere

Die Festsetzung dient zum Schutz der Kleintiere. Einfriedungen können Biotopsperren für Kleintiere darstellen, wenn sie nicht kleintierdurchlässig ausgeführt werden.

## A12.9 Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

Die Festsetzung dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG.

## A12.10 Umweltbaubegleitung

Die Festsetzung dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG.

## A13 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Um dem Klimawandel zu begegnen und die Energiewende zu fördern sollen im Sinne einer ökologischeren Stadtentwicklung die Dachflächen der Gebäude im Plangebiet mit einer Anlage zur solaren Energiegewinnung ausgestattet werden. Dabei ist eine Mindestfläche von 50% einer der beiden Hauptdachflächen mit einer entsprechenden Anlage zu belegen. Damit wird sichergestellt, dass dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung Rechnung getragen wird.

## A14 Flächen für und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

### A14.1 Aktiver Lärmschutz

Zur Minderung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs innerhalb des Plangebiets sind aktiven Schallschutzmaßnahmen, hier eine Lärmschutzwand mit 3 m Höhe nördlich der vorhandenen Kreisstraße K1673 (Poppenweilerstraße) vorzusehen.

### A14.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung der geplanten Gebäude sind die Grundrisse vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Insbesondere gilt dies für die direkt der K1673 nächstgelegenen Baufenster.

Ungeschützte Freibereiche (Balkone, Terrassen) sollten in den schallabgewandten, abgeschirmten Bereichen angeordnet werden.

Sofern auch unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen an den Fassaden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auftreten, sind passive Maßnahmen zu prüfen. Bei der Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Regelungen der DIN 4109 zu beachten.

*Auf die als Anlage beigefügte „Schalltechnische Untersuchungen - Gutachterliche Stellungnahme 15211-01, Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 23.05.2024“ wird verwiesen.*

### A14.3 Belüftung von Schlafräumen

Durch den Straßenverkehrslärm entlang der Kreisstraße K1673 (Poppenweilerstraße) ergeben sich im Bebauungsplangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind Schallschutzmaßnahmen daher erforderlich. Zusätzlich zu der geplanten Lärmschutzwand entlang der



K1673 als aktive Schallschutzmaßnahme, sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden selbst notwendig.

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist in dem von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 betroffenen Bereich durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen, d. h. dass die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgt, oder ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenem Fenster durch Lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt ist.

*Auf die als Anlage beigefügte „Schalltechnische Untersuchungen - Gutachterliche Stellungnahme 15211-01, Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 23.05.2024“ wird verwiesen.*

#### A14.4 Außenwohnbereiche

Durch den Straßenverkehrslärm entlang der K1673 ergeben sich im Bebauungsplangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

In dem Bereich mit Überschreitungen von 65 dB(A) tags durch Verkehrslärmeinwirkungen (Bereiche entlang der K1673, vgl. Anlage 3.1 der Schallimmissionsprognose) sind schützenswerte Freibereiche (Balkone, Terrassen) durch eine entsprechende Anordnung oder spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten zu schützen. Dabei ist es ausreichend, wenn für jede Wohnung mindestens ein Außenwohnbereich in ausreichendem Maße vor Lärm geschützt ist.

Ungeschützte Freibereiche könnten dann zugelassen werden, wenn ein weiterer Freibereich je Wohneinheit zu einer lärmabgewandten „ruhigen“ Seite vorhanden ist.

*Auf die als Anlage beigefügte „Schalltechnische Untersuchungen - Gutachterliche Stellungnahme 15211-01, Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 23.05.2024“ wird verwiesen.*

### A15 **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

#### A15.1 Pflanzbindung

##### **Pflanzbindung – Einzelbäume**

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.



## A15.2 Pflanzgebot

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

### **Pflanzgebot 1 (pfg 1) – Einzelbäume**

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

### **Pflanzgebot 2 (pfg 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche**

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

### **Pflanzgebot 3 (pfg 3) – Begrünung von Stellplätzen**

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei und reduzieren Lärmimmissionen. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei.

### **Pflanzgebot 4 (pfg 4): Randeingrünung**

*wird im weiteren Verfahren konkretisiert/ergänzt.*

## A16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.



## 9 **Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### B1.1 Dachgestaltung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Die topographisch exponierte Lage des Plangebietes macht eine gestalterische Regelung notwendig.

Die zwingende Begründung der Dächer ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

#### B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass nur Materialien festgesetzt werden, die für die Region typisch sind.

#### B1.3 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Diese Festsetzung wurde getroffen, um im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan einer Ungleichgestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen entgegenzuwirken.

### B2 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen.

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange die weite Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

### B3 **Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

#### B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, bzw. Zugänge, Traufstreifen bis max. 50cm Tiefe,





Terrassen/Sitzplätze oder Fahrradabstellplätze benötigt werden sollen unversiegelt bleiben und mit Pflanzen begrünt angelegt werden. Es ist nicht zulässig, die Freiflächen über die gesamte oder überwiegende Fläche ausschließlich mit Steinen zu bedecken. Eine geringe Zahl von Pflanzen liegt in der Regel vor, wenn der Pflanzabstand so groß gewählt wird, dass keine geschlossene Pflanzdecke entstehen kann. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der bodengebundenen Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.

Schottergärten wirken negativ auf das Ortsbild, die Biodiversität, das Kleinklima und den Wasserhaushalt. Vorgärten und kleine, grüne Flächen haben eine besondere Bedeutung für die Artenvielfalt und das Klima in der Stadt. Hier können sich vielfältige Pflanzenarten ansiedeln. Insekten und Vögel können sich zwischen diesen grünen Flächen fortbewegen und dort Nahrung finden. Wenn die Vorgärten hauptsächlich mit Steinen verfüllt werden, heizen sie sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab. Das befördert Klimaveränderungen in der Stadt, da notwendige kleine Kaltluftentstehungsgebiete durch diese Versiegelungen wegfallen. Kies- oder Schotterflächen sind befestigte Flächen und weniger versickerungsfähig als unbefestigte Grünflächen.

Die gärtnerische Anlage der Freiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze soll eine Zäsur zwischen baulicher Anlage und Straße schaffen und einen Gegensatz zu den bebauten und befestigten Flächen bilden. Die vielgestaltige gärtnerische Anlage dieser Freiflächen als Zier- oder Nutzgarten dient der Durchgrünung des Gebietes und steigert die Aufenthaltsqualität. Bepflanzte Vorgärten tragen zudem dazu bei, dass gesunde Wohnverhältnisse entstehen.

Es wird die Verwendung standortgerechter, heimischer und insektenfreundlicher Pflanzen gemäß der anliegenden Pflanzliste empfohlen.

### **B3.2 Einfriedungen**

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Nicht geschlossene Einfriedungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum.

### **B3.3 Stützmauern**

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie sowie zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange.

## **B4 Stellplatzverpflichtung**

Gem. § 74 Abs.2 Nr. 2 LBO-BW kann durch Satzung bestimmt werden, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) erhöht wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Von dieser Möglichkeit wird für den Geltungsbereich Gebrauch gemacht. Die verkehrlichen und städtebaulichen



Gründe rechtfertigen, dass die Stellplatzverpflichtung, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO erhöht wird.

Zweck der Stellplatzpflicht ist es, den von den baulichen Anlagen ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Raum nicht zu gefährden.

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, sieht eine verdichtete Wohnbebauung vor, um in diesem innerstädtischen Gebiet Wohnraum zu schaffen. Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über bestehende Erschließungsstraßen. Das Parken auf der Straße ist nur bedingt möglich, zum einen aufgrund der zahlreichen Grundstückszufahrten, zum anderen da die Straßen zur Reduzierung der versiegelten Flächen schmal dimensioniert sind.

Aus städtebaulicher Sicht ist die erhöhte Stellplatzverpflichtung erforderlich, damit die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist und für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge keine öffentlichen Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Damit ist die ordnungsgemäße Erschließung der Baugrundstücke, auch für Feuerwehr-, Rettungs- und Müllfahrzeuge gewährleistet. Des Weiteren wird die durchgängige Befahrbarkeit der Straßen auch außerhalb des Geltungsbereiches von diesem Bauleitplan, insbesondere für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge gesichert. Hinzu kommt, dass die Überschaubarkeit der Straßen, gerade für kleine Kinder, im Interesse der Verkehrssicherheit erhalten und Belästigungen durch „Suchverkehr“ nach Stellplätzen im öffentlichen Raum vermindert werden. Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird der zusätzliche Parkierungsdruck in den Bestandsgebieten, die an den Geltungsbereich angrenzen, vermieden und damit Nachbarschaftskonflikte verhindert.

## **B5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Diese Festsetzung wurde aus der ökologischen Zielsetzung getroffen, den überschüssigen Bodenaushubs zu vermeiden.

## **B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Als Teil des Entwässerungskonzepts ist der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken erforderlich. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung und durch Regenwassernutzung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht (siehe auch Kapitel Ver- und Entsorgung *folgt*).



## 10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 1,77 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Nettobaufläche:		ca.	14.100 qm
davon	Wohngebietsfläche WA	ca.	9.780 qm
	Sondergebietsfläche SO	ca.	4.320 qm
	<i>überbaubare Grundstücksfläche gesamt (GRZ)</i>	ca.	<i>6.504 qm</i>
Verkehrsfläche:		ca.	2.030 qm
davon	Straßenfläche:	ca.	1.820 qm
	Wege:	ca.	125 qm
	Verkehrsgrün:	ca.	85 qm
Öffentliche Grünfläche:		ca.	1.600 qm
davon	Randeingrünung:	ca.	820 qm
	Spielplatz:	ca.	780 qm

## 11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt. Die in privater Hand befindlichen Grundstücke sollen noch erworben werden. Nach abgeschlossener Erschließung und Umlegung werden die Grundstücke an private Interessenten veräußert.

Um die Städtebaulichen Zielvorstellungen zu gewährleisten, werden beim Verkauf des Grundstücks an den Investor Städtebauliche Verträge geschlossen, die den Grundstückseigentümer verpflichtet, das Bauvorhaben auf dem Grundstück hinsichtlich der Städtebaulichen Zielvorstellungen zu gestalten.

Mit den Investoren wurde weiter vereinbart, dass entsprechend der Wohnraumkonzeption der Stadt Remseck mindestens 15% der erstellten Wohnungen als bezahlbarer Wohnraum in Form von Mietwohnungen zu erstellen sind. Für diese Wohnungen erhält die Stadt Remseck am Neckar Belegungsrechte für 20 Jahre. Diese Rahmenbedingung ist ebenfalls in den Kaufvertrag aufzunehmen.

## 12 Auswirkungen der Planung

Durch die Realisierung des Vorhabens wird das Plangebiet zu einem attraktiven Wohnstandort mit nachhaltigen Qualitäten für die Bewohner entwickelt. Damit kann notwendiger Wohnraum für eine sozial und demografisch durchmischte Bevölkerung angeboten werden. Mit dem Bau eines Lebensmittelmarktes wird die Versorgung der Bevölkerung sichergestellt und die Kaufkraft der Stadt Remseck am Neckar innerhalb ihres eigenen Einzugsbereiches gebunden.



Durch die Bebauung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche ergeben sich Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf das Landschaftsbild, sowie auf klimarelevanten Funktionen. Jedoch bleiben diese Auswirkungen lokal beschränkt und werden durch die Ökologischen Festsetzungen im Bebauungsplan (u.a. Pflanzbindung und Pflanzgebote Einzelbäume, Begrünung der privaten Grundstücksflächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung) soweit gemindert, dass nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen ist.

**Hinweis:** Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Remseck am Neckar, den

.....

Birgit Priebe, Bürgermeisterin